SJB
Sachverständigenbüro
Jörg Berger

Immobilienbewertung

Datum: 31.05.2021
Az.: 44-05-21/01684
Geschäftsnummer des Gerichts: 30 K 40/20
neu 30 K 11/24

G U T A C H T E N

im Zwangsversteigerungsverfahren

**betreffend das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück,
eingetragen im Grundbuch von Carlow, Blatt 2163,
in 19217 Carlow, Bergstraße 12**



Ausfertigungs-N.: 5
Dieses Gutachten enthält 41 Seiten und 6 Anlagen mit 12 Seiten.
Es wurde auftragsgemäß in sechsfacher Ausfertigung erstellt, davon eine Ausfertigung für die Unterlagen des Verfassers.

Diplom-Betriebswirt (FH) Jörg Berger
Rasgrader Straße 12 - 17034 Neubrandenburg

Telefon: 0395 / 450 46 74
0172 / 205 73 70
Fax: 0395 / 450 46 75
E-mail: J.Berger-NB@t-online.de
Internet: www.berger-immowert.de

Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Vorpommern/Ost-Mecklenburg

Sparkasse Neubrandenburg-Demmin
IBAN: DE89 1505 0200 4032 0911 32
SWIFT-BIC: NOLADE21NBS
Steuernummer: 072/205/01633

Angaben zum Bewertungsobjekt

Grundbuch:	Carlow, Blatt 2163, Bestandsverzeichnis Nr. 3	
Gemarkung:	Carlow	
Flur:	1	
Flurstücksnummer:	41/2	41/3
Größe:	110 m²	350 m²
Wirtschaftsart und Lage: (entsprechend Grundbuchauszug)	Straßenverkehrsfläche	Gebäude- und Freifläche Bergstraße 12
Objekt:	Einfamilienwohnhaus	
PLZ/Ort:	19217 Carlow	
Straße:	Bergstraße 12	

Bewertungsansätze

Wert des Bodens

Teilflächen	€/m² (angepasster Bodenrichtwert)	Fläche (m²)	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
baureifes Land	72,42	460	frei

Sachwert/Ertragswert

Einfamilienwohnhaus:

Baujahr:	ca. 1890
Restnutzungsdauer:	36 Jahre

Wohnflächen/Mietansätze:	**Mieteinheit**	**Wohn- bzw. Nutzfläche**	**Nettokaltmiete**
Einfamilienwohnhaus	Wohnfläche	ca. 136 m²	7,00 €/m²

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Ergebnisse des Ertragswertverfahrens			Ergebnisse des Sachwertverfahrens		
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen:		176.925,84 €	Gebäudesachwerte insgesamt: Außenanlagen:		159.069,07 € 9.544,14 €
Bodenwert:		33.313,00 €	Bodenwert:		33.313,00 €
vorl. Ertragswert:		210.238,84 €	vorl. Sachwert:		201.926,21 €
			Zu-/Abschlag zur Marktanpassung:	10%	20.192,62 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-	43.000,00 €	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-	43.000,00 €
Ertragswert des Grundstücks:		167.238,84 €	**Sachwert des Grundstücks:**		179.118,83 €
	rd.	**167.000,00 €**		**rd.**	**179.000,00 €**

Abweichung des Ertragswertes vom Sachwert: -6,70%

Verkehrswert des Grundstücks: **rd.** **179.000,00 €**
(orientiert am Sachwert)

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 19217 Carlow, Bergstraße 12, wird zum Wertermittlungsstichtag 12.05.2021 mit rd.

179.000,00 €
(in Worten: einhundertneunundsiebzigtausend Euro)

geschätzt.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Angaben 5
1.1. Auftraggeber, Auftragsanlass ... 5
1.2. Sachverhalte ... 6

2. Grund- und Bodenbeschreibung 7
2.1. Lage ... 7
2.2. Gestalt und Form ... 8
2.3. Erschließung ... 8
2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen) ... 9
2.4.1. Privatrechtliche Situation ... 9
2.4.2. Öffentlich-rechtliche Situation ... 9
2.4.3. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen ... 10
2.4.4. Derzeitige Nutzung ... 10

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen 11
3.1. Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung ... 11
3.2. Gebäudebeschreibung des Einfamilienwohnhauses ... 11
3.2.1. Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht ... 11
3.2.2. Ausführung und Ausstattung ... 12
3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen) ... 12
3.2.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung ... 12
3.2.2.3 Ausstattung und Zustand ... 12
3.2.2.4 Keller und Dach ... 13
3.2.3. Zustand des Gebäudes ... 14
3.3. Nebengebäude ... 14
3.4. Außenanlagen ... 14

4. Ermittlung des Verkehrswertes 15
4.1. Verfahrenswahl mit Begründung ... 15
4.2. Bodenwertermittlung ... 16
4.2.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks ... 16
4.2.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks ... 16
4.2.3. Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück ... 17
4.3. Sachwertermittlung ... 19
4.3.1. Ermittlung des Sachwertes ... 19
4.3.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen in der Sachwertberechnung ... 20
4.4. Ertragswertermittlung ... 27
4.4.1. Ermittlung des Ertragswertes ... 27
4.4.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen der Ertragswertermittlung ... 28
4.5. Verkehrswert ... 33

ANHANG

Anhang 1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung
Anhang 2 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlage 1:	Auszug aus der Straßenkarte, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	1 Blatt
Anlage 1.1:	Auszug aus der topografischen Karte und Luftbild, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	2 Blatt
Anlage 2:	Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Maßstab 1 : 500, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	1 Blatt
Anlage 3:	Anmerkung zu den Grundbuchunterlagen	1 Blatt
Anlage 4:	Berechnungsskizze	2 Blatt
Anlage 4.1:	Ermittlung der Reparatur- und Instandsetzungskosten	1 Blatt
Anlage 5:	Fotodokumentation	2 Blatt
Anlage 6:	Literaturverzeichnis	2 Blatt

1. Allgemeine Angaben

1.1. Auftraggeber, Auftragsanlass

Auftraggeber:	Amtsgericht Wismar - Zweigstelle Grevesmühlen -, Rechtspflegerin Frau Bahnhofstraße 2 - 4 23936 Grevesmühlen
Gutachtenauftrag:	gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Amtsgericht Wismar - Zweigstelle Grevesmühlen -, vom 23.03.2021, Geschäftsnummer 30 K 40/20
Wertermittlungsstichtag:	Tag der Ortsbesichtigung, 12.05.2021
Qualitätsstichtag:	12.05.2021
Ortsbesichtigung:	Zum Ortstermin wurden die Beteiligten durch Einschreiben vom 06.05.2021, fristgerecht geladen. Zum Ortstermin wurde die Anfertigung von Fotoaufnahmen genehmigt. Jedoch wurde später telefonisch die Verwendung im Gutachten untersagt, so dass im Gutachten nur Aufnahmen verwendet werden konnten, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus gefertigt wurden.
Teilnehmer am Ortstermin:	• der Eigentümer • der Gutachter
Wertermittlungsgrundlagen:	• Baugesetzbuch (BauGB) • Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) • Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
das Gutachten stützt sich u. a. auf folgende Grundlagen:	*vom Auftraggeber übergebene Unterlagen:* • ein amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Carlow, Blatt 2163, vom 19.12.2020, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Wismar *durch den Auftragnehmer angefertigte bzw. bereitgestellte Unterlagen:* • zum Ortstermin aufgenommenes Grobaufmaß • Berechnungen zu Wohn- und Nutzflächen sowie Ermittlung von Bruttogrundflächen • Ermittlung der Reparatur- und Instandsetzungskosten • zum Ortstermin angefertigte Notizen und Diktate über die Beschaffenheit des Bewertungsobjektes • Fotodokumentation *weitere Unterlagen und Angaben*: • Auszug aus dem Liegenschaftskataster, vom 06.04.2021 • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, vom 07.04.2021 • Onlineabfrage zu Bodenrichtwerten beim Geoportal des Landkreises Nordwestmecklenburg, vom 26.05.2021 • Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg • Angaben und Auskünfte zu städtebauplanungsrechtlichen Gegebenheiten im Bereich des Bewertungsobjektes durch das zuständige Bauamt, vom 06.04.2021

1.2. Sachverhalte

- **Allgemeine Beschreibung**
  Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein bebautes Grundstück, das in Ortsmitte von Carlow, an der Landesstraße L 02 gelegen ist.

  Das Bewertungsgrundstück ist mit einem massiven zweigeschossigen Einfamilienwohnhaus bebaut. Das Baujahr des Gebäudes ist 1890. Das Gebäude ist teilunterkellert, das flache Satteldach ist nicht ausbaufähig.
  Das Gebäude wurde in Sichtmauerwerk errichtet. Vor ca. 5 Jahren wurde die Verfugung erneuert. In den letzten 10 Jahren wurden die Fenster und die Eingangstür, die Terrasse und die Gastherme erneuert. Der Innenausbau wurde nach 1990 modernisiert.

  Weiterhin befindet sich eine Garage auf dem Bewertungsgrundstück. Sie war zum Ortstermin völlig mit Efeu eingewachsen, so dass Bauausführung und Zustand kaum erkennbar waren.
  Aufgrund der geringen Abmessungen ist sie nach heutigen Gesichtspunkten nicht mehr als Garage geeignet und kann nur noch als Lagerschuppen genutzt werden.

  Die Lage des Bewertungsgrundstücks kann als einfach beschrieben werden. Die umgebenden Grundstücke sind ebenfalls mit Einfamilienwohnhäusern bebaut.

- **Wert beweglicher Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt (§ 55 ZVG)**
  Zum Ortstermin wurde eine Einbauküche vorgefunden, der jedoch kein Wert mehr beigemessen wird.

- **Etwaige Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen**
  keine bekannt

- **Gewerbebetrieb**
  Zum Ortstermin wurde im Bewertungsobjekt kein Gewerbe betrieben.

- **Eintragungen im Baulastenverzeichnis**
  Im Baulastenverzeichnis ist zulasten des Bewertungsobjekts keine Baulast eingetragen.

- **Zuständiger Kaminkehrer**
  Herr 19217 Rehna

- **Miet- und Pachtverhältnisse**
  Das Bewertungsobjekt wird vom Eigentümer bewohnt.

  Ein Zimmer im Obergeschoss ist als WG-Zimmer vermietet. Der Mieter darf den überwiegenden Teil des Gebäudes sowie Terrasse und Garten mitbenutzen. Der Vermieter verzichtet für einen Zeitraum von 3 Jahren ab dem 01.02.2019 auf das Recht zur ordentlichen Kündigung (bis 31.01.2022). Davon unberührt bleibt das Sonderkündigungsrecht des Erwerbers nach § 57 a ZVG.
  Der Mietvertrag wird gesondert übergeben.

- **Besteht Verdacht auf Hausschwamm?**
  Hinweise auf Hausschwamm ergaben sich zum Ortstermin nicht.

- **Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die vom Gutachter nicht geschätzt werden konnten**
  wurden zum Ortstermin nicht vorgefunden

- **Ist ein Energieausweis nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorhanden?**
  nein

- **Sind Baumaßnahmen nach § 47 Gebäudeenergiegesetz (GEG) erforderlich?**
  Das Dach wurde nachträglich gedämmt. Inwieweit der Wärmedurchgangskoeffizient des Daches des Einfamilienwohnhauses von max. 0,24 Watt/(m² K) dadurch eingehalten wird, kann nicht abschließend beantwortet werden.

- **Sonstige Probleme, die für einen Bietinteressenten von Bedeutung sein könnten**
  keine

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1. Lage

Bundesland:	Mecklenburg - Vorpommern
Landkreis:	Nordwestmecklenburg
Ort und Einwohner:	Carlow, im Ort ca. 1.200 Einwohner

Verkehrslage, Entfernungen
(siehe Anlage 1)

Lage zu Verkehrswegen:	Entfernungen von Carlow zu nächstgelegenen größeren Orten: • ca. 9 km westlich von Rehna (Amtssitz) • ca. 15 km nordöstlich von Ratzeburg • ca. 24 km südöstlich von Lübeck • ca. 51 km südwestlich von Wismar (Kreisstadt) • ca. 41 km zur Landeshauptstadt Schwerin
Überregionale Lage:	• Die Landesstraße L 02 verläuft von Rehna durch Carlow und weiter nach Lübeck. • Bundesautobahn A 20: Berlin/Szczecin - Rostock - Lübeck, Anschlussstelle Lüdersdorf (4), befindet sich ca. 10 km entfernt. • Flughäfen: in Rostock-Laage, ca. 120 km und Hamburg ca. 88 km entfernt
Regionalplanung:	• Carlow befindet sich im ländlichen Siedlungsraum. • Die zuständige Verwaltungsbehörde ist das Amt Rehna. • Alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, KITA, Supermarkt, Banken und Einrichtungen der medizinischen Versorgung befinden sich in Rehna und Ratzeburg. • öffentliche Verkehrsmittel: - Bushaltestelle im Ort
Innerörtliche Lage:	in Ortsmitte von Carlow gelegen
Verkehrsanbindung:	• Einbindung in das Liniennetz von Nahbus Nordwest-mecklenburg z. B. auf der Linie 146: Schönberg – Carlow – Rehna 351: Gadebusch – Rehna – Schlagsdorf • Zugverbindung besteht ab Rehna auf der Strecke 152: Rehna – Gadebusch – Schwerin mit Anschluss in Schwerin nach Rostock, Berlin, Lübeck, Stralsund
Wohn- und Geschäftslage:	• einfache Wohnlage • als Geschäftslage nur bedingt geeignet (standortunabhängiges Gewerbe)
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	• ein- und zweigeschossige Bebauung, überwiegend zu Wohnzwecken genutzt
Immissionen:	Zum Ortstermin wurden keine Immissionen festgestellt.
Topografische Grundstückslage:	Das Bewertungsgrundstück liegt in etwa auf dem Niveau der Straße und ist in sich überwiegend eben.

2.2. Gestalt und Form

Flurstücke:	41/2	41/3
Mittlere Breite:	ca. 7,50 m	ca. 21,50 m
Mittlere Tiefe:	ca. 14,00 m	ca. 16,00 m
Größe der Fläche: (lt. Grundbuchauszug)	110 m²	350 m²

Bemerkung: Es handelt sich hierbei um zwei unregelmäßig geschnittene Flurstücke (vgl. auch Anlage 2).

2.3. Erschließung

Straßenart:	Westlich des Bewertungsgrundstücks verläuft die Bergstraße als Landesstraße L 02.
Straßenausbau:	• asphaltierte Fahrbahn • einseitiger Gehweg, gepflastert • Straßenbeleuchtung
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: (entspr. vorliegenden Angaben)	• elektrischer Strom, Erdgas und Wasser aus öffentlicher Versorgung • zentrale Abwasserentsorgung
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Den zur Verfügung stehenden Unterlagen zufolge, liegt vonseiten des Bewertungsgrundstücks keine Grenzbe- und Grenzüberbauung vor. *Anmerkung:* *Durch den Sachverständigen wurden zu den vorgenannten Angaben keine Überprüfungen vorgenommen. Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass, wie mitgeteilt, keine Grenzüberbauungen vorliegen und die Grenzverhältnisse geregelt sind.*
Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	• augenscheinlich normal gewachsener Baugrund • keine Grundwassereinflüsse erkennbar
Anmerkung:	*In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.*

2.4. Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1. Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Von einer Einsichtnahme in das Grundbuch oder die Grundbuchakte wurde der Sachverständige durch den Auftraggeber befreit. Durch den Auftraggeber wurde ein amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Carlow, Blatt 2163, vom 29.12.2020, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Wismar übergeben. In Abt. II des vorgenannten Grundbuchs ist neben der Anordnung zur Zwangsversteigerung keine weitere Eintragung verzeichnet: Die Zwangsversteigerung wurde angeordnet und am 29.12.2020 eingetragen. Schuldverhältnisse, die zum Wertermittlungsstichtag im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet waren, bleiben in diesem Gutachten auftragsgemäß unberücksichtigt.
Bodenordnungsverfahren (Umlegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren):	Laut Auskunft des Bauamtes im Amt Rehna, vom 06.04.2021, ist das Grundstück in keines der vorgenannten Verfahren einbezogen. Es wurden diesbezüglich durch den Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen angestellt.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nicht bekannt. Ggf. vorhandene wertbeeinflussende nicht eingetragene Lasten und Rechte, von denen der Sachverständige keine Kenntnis erhielt, sind erforderlichenfalls zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.4.2. Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Vom Sachverständigen wurde eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom Landkreis Nordwestmecklenburg angefordert. Nach vorliegender Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde, vom 07.04.2021, wird bescheinigt, dass für das Bewertungsgrundstück keine Baulast i. S. des § 83 LBauO M-V eingetragen ist.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht, lt. Auskunft, des Bauamtes im Amt Rehna, vom 06.04.2021, nicht.

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Entsprechend vorgenannter Auskunft liegt für den Bereich des Bewertungsobjekts der Flächennutzungsplan der Gemeinde Carlow, vom 08.08.2001, vor. Der in diesem ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks als M = gemischte Baufläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjekts liegt, lt. vorgenannter Auskunft, kein Bebauungsplan vor. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist für das Bewertungsobjekt § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen

Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität des Gebäudes und der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	Das Bewertungsobjekt ist, dem städtebaulichen Entwicklungszustand nach, wie folgt einzustufen: *- baureifes Land.*
Beitrags- und Abgabensituation:	Das Grundstück ist voll erschlossen. Es sind zum Zeitpunkt der Planungsauskunft keine Beiträge offen.

2.4.3. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf den Angaben des zuständigen Bauamtes und des zum Ortstermin anwesenden Eigentümers.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts, zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.4.4. Derzeitige Nutzung

Art der Nutzung:	Einfamilienwohnhaus

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1. Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben des zum Ortstermin anwesenden Eigentümers sowie Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h., offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2. Gebäudebeschreibung des Einfamilienwohnhauses

3.2.1. Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:

- zweigeschossiges massives Einfamilienwohnhaus
- nicht ausbaufähiges flaches Satteldach
- Das Gebäude ist teilunterkellert.
- am Nordwestgiebel angebautes Schleppdach

Baujahr: ca. 1890

Modernisierung: Nach 1990 wurde der Innenausbau, einschließlich Raumaufteilung modernisiert. Das Dach bzw. die Decke über dem Obergeschoss wurden gedämmt.

Modernisierungen in den letzten 10 Jahren:

- Vorbereitung Bussystem (Internet, Fernsehen)
- Erneuerung Fenster
- Erneuerung Brennwerttherme
- Erneuerung Terrasse
- Erneuerung der Verfugung der Fassade
- Beginn Sanierung des Teilkellers

Außenansicht: Das zweigeschossige Gebäude verfügt über ein flaches Satteldach, mit einer Dacheindeckung aus Wellasbestplatten. Über Dach befinden sich zwei Schornsteine.

Die Fassade des Gebäudes ist in Sichtmauerwerk ausgeführt. An den Ecken und beidseitig des Hauseingangs sind Pilaster gemauert. Zwischen Erd- und Obergeschoss befindet sich ein Mauerwerksfries. Die Fenster und die Eingangstür sind mit Rundbögen versehen. Die Sohlbänke bestehen aus Klinkerflachschichten. Links und rechts des Einganges befindet sich eine bogenförmige gemauerte Wange.

Die Fenster sind einflügelige Kunststoffrahmenfenster, foliert, mit Thermoverglasung. Hofseitig befinden sich drei bodentiefe Fenster.

Der Hauseingang befindet sich an der südwestlichen Gebäudelängsseite. Er ist über eine Stufe aus Granit erreichbar. Die Hauseingangstür ist eine Kunststoffrahmentür mit Lichtausschnitt und feststehendem Blatt.

An der südöstlichen Gebäudelängsseite befindet sich eine Terrasse mit einem Belag aus Tropenhölzern.

3.2.2. Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:		Massivbau
Fundamente:		Streifenfundamente aus Feldstein
Kellerwände:		Ziegelmauerwerk
Umfassungswände:		Sichtmauerwerk aus Ziegelstein
Innenwände:		Ziegelmauerwerk, tlw. Trockenbau
Geschossdecke:		Teilkeller: Kappengewölbe aus Ziegelstein zwischen Stahlträgern, EG und OG: Holzbalkendecke
Hauseingangsbereich:		ebenerdig, eine Granitstufe
Treppen:	Innentreppe:	offene Holztreppe, ¼ gewendelt, ein- bzw. zweiseitiges Holzgeländer

3.2.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Einfamilienwohnhaus:

Erdgeschoss:	Wohnzimmer, offene Küche, Essbereich, HWR, Gäste-WC, Abstellraum, Diele
Obergeschoss:	Diele, drei Zimmer, Bad/WC

3.2.2.3 Ausstattung und Zustand

Hinweis: Zur besseren Qualifizierung einzelner, beschriebener Bauteile werden nachfolgende Wertungen verwendet:

(1) besonders hochwertig	(a) gut bis sehr gut
(2) gut	(b) brauchbar
(3) einfach	(c) Reparatur oder Erneuerung erforderlich

Anmerkung: Die vorgenannten, zur besseren Qualifizierung beschriebener Bauteile verwendeten **Wertungen schließen einander nicht aus**, sondern dienen zur Einschätzung und **Beschreibung vorherrschender Merkmale.**

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge:	Fertigparkett (2b) bzw. textiler Belag (2c)
Wandbekleidungen:	Glasfaserstrukturtapete (1b) bzw. Raufaser bzw. einfache Tapete (2b – 3c)
Deckenbekleidungen:	Raufaser (2b)

Küche:

Bodenbeläge:	Fußbodenfliesen (2c)
Wandbekleidungen:	Raufaser, an der Objektstrecke Fliesenspiegel (2b)
Deckenbekleidungen:	Raufaser (2b)

Gäste-WC und Bad/WC:

Bodenbeläge:	Fußbodenfliesen (2b – 2c)
Wandbekleidungen:	Fliesenspiegel, darüber Glasfaserstrukturtapete (2b)
Deckenbekleidungen:	Raufaser (2b)

Diele:

Bodenbeläge:	Fußbodenfliesen (2b – 2c)
Wandbekleidungen:	glatt geputzt und gestrichen (2b)
Deckenbekleidungen:	Tapete (2b)

Fenster und Türen

Fenster:		einflügelige Kunststoffrahmenfenster, außen foliert, thermoverglast, Dreh-Kipp-Beschläge, drei davon als bodentiefe Fenster (2b)
Fenstersohlbänke:	innen: außen:	Agglo-Marmor (2b) Klinkerflachschicht (2b)
Türen:	Hauseingangstür:	Kunststoffrahmentür mit Lichtausschnitt, bessere Beschläge, feststehendes vollflächig verglastes Blatt (2b)
	Innentüren:	Füllungstüren, furniert, Edelstahlbeschläge (2b)

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	normale Ausstattung (2b)
Sanitäre Installation:	gemauerte Dusche, Badewanne, Waschtisch, wandhängende WC's, eingeflieste Systemkästen (2b)
Heizung:	Brennwerttherme, Erdgas (2b), Erdgeschoss: Fußbodenheizung (1b), Obergeschoss: Plattenheizkörper (2b)
Warmwasserversorgung:	über Heizung (2b)

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Betriebseinrichtungen:	keine
Küchenausstattung:	ältere Einbauküche, ohne Wert

3.2.2.4 Keller und Dach

Keller:	Teilkeller, Wände: Mauerwerk, Fußboden: Beton, Decke: Kappengewölbe Teilweise waren die Kellerwände mit einer Innenwanddämmung versehen
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	flaches Satteldach
Dacheindeckung:	Wellasbestplatten
Dachentwässerung:	PVC
Schornstein:	zwei Schornsteine, über Dach, aus Ziegelstein

3.2.3. Zustand des Gebäudes

Belichtung und Besonnung:	mittel bis gut
Grundrissgestaltung:	großzügige Grundrissgestaltung, im Erdgeschoss gehen Wohnzimmer, Essbereich, Küche und Diele ineinander über
Bauschäden und Baumängel:	Zum Ortstermin wies das Gebäude deutlichen Unterhaltungsrückstau auf. Die Innenräume waren verwohnt. Aufgrund eines hohen Eigenleistungsanteil bei der Sanierung waren viele Leistungen nicht fachgerecht ausgeführt, was tlw. zu Baumängeln und Bauschäden führte.
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Sonstige Besonderheiten:	keine

3.3. Nebengebäude

Garage/Schuppen:

- massive Garage
- flaches Satteldach mit Wellasbest gedeckt
- zweiflügeliges Tor

Die Garage war zum Ortstermin völlig mit Efeu eingewachsen, so dass Bauausführung und Zustand kaum erkennbar waren.
Aufgrund der geringen Abmessungen ist sie nach heutigen Gesichtspunkten nicht mehr als Garage geeignet und kann nur noch als Lagerschuppen genutzt werden.

3.4. Außenanlagen

- Hausanschlüsse für elektrischen Strom, Erdgas und Trinkwasser an das öffentliche Netz
- zentrale Abwasserentsorgung
- Rasen, Ziersträucher
- Zufahrt/Stellplatz mit Rasengittersteinen
- Terrasse mit Belag aus Tropenhölzern
- einfaches Gewächshaus
- gemauerter Gartengrill

Die Außenanlagen waren zum Ortstermin verwildert und mit Sperrmüll belastet.

4. Ermittlung des Verkehrswertes

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 19217 Carlow, Bergstraße 12, zum Wertermittlungsstichtag 12.05.2021 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Carlow		2163	3
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**	**Fläche**
Carlow	1	41/2	110 m²
Carlow	1	41/3	350 m²

4.1. Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h., der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert [Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen] und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode zur Ergebniskontrolle, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.
Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende, besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.2. Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage des für die Lage veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwerts durchgeführt.

4.2.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (Zone O 5, Carlow) **60,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2020.**

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbauflächen)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG
Bauweise	=	offen
Grundstücksgröße	=	1.000 m²

4.2.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.05.2021
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Bauflächen)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG
Bauweise	=	offen
Grundstücksgröße	=	460 m²

4.2.3. Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.05.2021 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**60,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	31.12.2020	12.05.2021	×	1,05	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	63,00 €/m²	E 2
Fläche (m²)	1.000	460	×	1,21	E 3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbauflächen)	M (gemischte Bauflächen)	×	1,00	
Zuschnitt	lageüblich	unregelmäßig	×	0,95	E 4
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	72,42 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			–	0,00 €/m²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			**=**	**72,42 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	**=**	**72,42 €/m²**	
Fläche	×	460 m²	
abgabenfreier Bodenwert	**=** **rd.**	33.313,20 € **33.313,00 €**	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.05.2021 **rd. 33.313,00 €.**

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E 1 Anpassung an die **allgemeinen Wertverhältnisse**:
Hierzu wird auf die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg abgeleitete Indexreihe des Bodenpreises abgestellt:

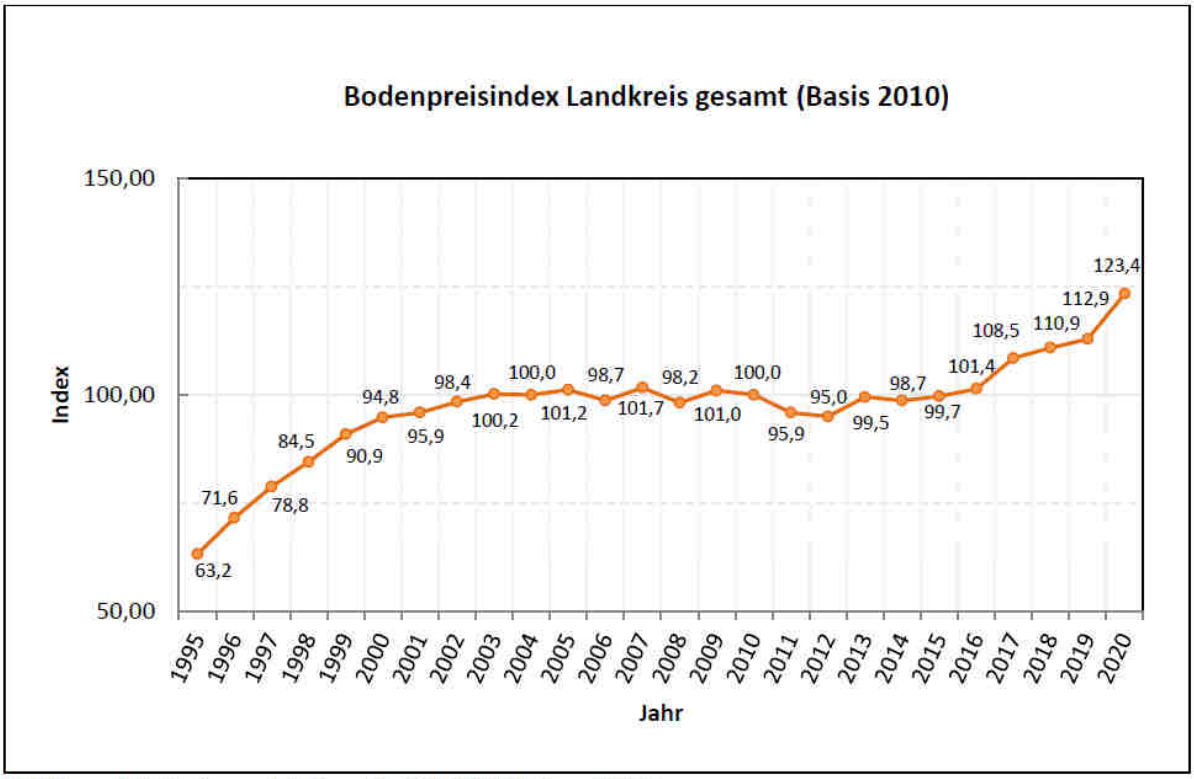


Abbildung 14: Bodenpreisindexreihe LK NWM (ohne HWI)

In Auswertung der vorstehenden Indexreihen wird gegenüber dem Richtwertstichtag eine Steigerung des Bodenpreises für die Lage des Bewertungsgrundstücks seit dem Richtwertstichtag um 5 % unterstellt.

E 2 Hinweis:
Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabenfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten, den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.

E 3 Anpassung an die **Fläche:**
Ermittlung des Anpassungsfaktors:
Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)
Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	**Koeffizient**
Bewertungsobjekt	460,00	0,97
Vergleichsobjekt	1.000,00	0,80

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,21**

E 4 Anpassung an den **Zuschnitt:**
Für den unregelmäßigen Zuschnitt und die geringe Tiefe, die die bauliche Nutzbarkeit beeinträchtigen, wird ein Abschlag von 5 % als sachgerecht erachtet.

4.3. Sachwertermittlung

4.3.1. Ermittlung des Sachwertes

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 - 23 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Umfassendere allgemeine Erläuterungen sind in Anhang 1 dieses Gutachtens enthalten.

Gebäudebezeichnung	Einfamilienwohnhaus	Garage/Schuppen
Berechnungsbasis		pauschale Wertschätzung
• Brutto-Grundfläche (BGF)		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	136,00 m²	
Baupreisindex (BPI) 12.05.2021 (2010 = 100)	134,1	
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	1.608,00 €/m² WF	
• NHK am Wertermittlungsstichtag	2.156,33 €/m² WF	
Herstellungskosten		
• Normgebäude	293.260,88 €	
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	293.260,88 €	
Alterswertminderung		
• Modell	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	67 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	36 Jahre	
• prozentual	46,27 %	
• Betrag	135.691,81 €	
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	157.569,07 €	
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	157.569,07 €	1.500,00 €

Gebäudesachwerte insgesamt		**159.069,07 €**
Sachwert der Außenanlagen	+	**9.544,14 €**
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	**168.613,21 €**
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**33.313,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**201.926,21 €**
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	**1,10**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**222.118,83 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**43.000,00 €**
(marktangepasster) Sachwert	=	**179.118,83 €**
	rd.	**179.000,00 €**

4.3.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Hinweis:
Umfassendere Erläuterungen zu den Wertermittlungsansätzen in der Sachwertberechnung sind in Anhang 1 dieses Gutachtens enthalten. An dieser Stelle werden lediglich Erläuterungen zu nachfolgend ausgewählten Wertansätzen gegeben.

Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts - BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurde von mir auf der Grundlage eines zum Ortstermin durchgeführten Grobaufmaßes durchgeführt.

Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); beim BRI z. B.

- nur Anrechnung von üblichen/wirtschaftlich vollwertigen Geschosshöhen;
- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und tlw. b bzw.
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren, aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 (bei NHK 2000 bis 102. Ergänzung) entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus
Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil	Standardstufen				
	[%]	1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %	1,0				
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	15,0 %	34,0 %	51,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)

Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus
Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudetyp: EG, OG, nicht unterkellert, nicht zu Wohnzwecken ausbaubares DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² WF]	relativer Gebäude-standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² WF]
1	1.195,00	15,0	179,25
2	1.320,00	34,0	448,80
3	1.525,00	51,0	777,75
4	1.835,00	0,0	0,00
5	2.295,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.405,80 gewogener Standard = 2,4			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 1.405,80 €/m² WF
rd. 1.406,00 €/m² WF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudeart: KG, EG, OG, nicht zu Wohnzwecken ausbaubares DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² WF]	relativer Gebäude-standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² WF]
1	1.480,00	15,0	222,00
2	1.640,00	34,0	557,60
3	1.890,00	51,0	963,90
4	2.275,00	0,0	0,00
5	2.845,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.743,50 gewogener Standard = 2,4			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 1.743,50 €/m² WF
rd. 1.744,00 €/m² WF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m² WF]	Anteil am Gesamtgebäude WF [m²]	[%]	NHK 2010-Anteil [€/m² WF]
Gebäudeteil 1	1.406,00	54,40	40,00	562,00
Gebäudeteil 2	1.744,00	81,60	60,00	1.046,00
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				**1.608,00**

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte, aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden in Abhängigkeit von den verwendeten NHK entweder prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt (siehe [1] , Kapitel 3.01.7) oder sind unmittelbar in den NHK enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der Gebäudesachwerte insg. (159.069,07 €)	9.544,14 €
Summe	9.544,14 €

Bei wohnbaulich genutzten ein- bis zweigeschossig bebauten Grundstücken beträgt der Wert von Außenanlagen i. d. R. zwischen 2 % und 8 % des Werts der sonstigen baulichen Anlagen (insbesondere Gebäude); in Ausnahmefällen bis zu 10 %.
Ca. 2 % beträgt der relative Wert der Außenanlagen, wenn lediglich die Ver- und Entsorgungsanlagen, ca. 8 %, wenn zusätzlich aufwendige Einfriedungen, Wegbefestigungen, Anpflanzungen etc. vorhanden sind.
Im vorliegenden Fall wird ein Ansatz von 6,00 % als sachgerecht erachtet.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude:
Einfamilienwohnhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,4 beträgt demnach rd. 67 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h., das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Das 1890 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.
Hieraus ergeben sich 12 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	1,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	2,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	2,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden und Treppen	2	2,0	0,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0
Summe		12,0	0,0

Ausgehend von den 12 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.
In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (67 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2021 – 1890 = 131 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (67 Jahre – 131 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 36 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (67 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (36 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (67 Jahre – 36 Jahre =) 31 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2021 – 31 Jahren =) 1990.
Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienwohnhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 36 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1990

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung
Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor
Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d. h., Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- der gemeinsamen Ableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektwertabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Für den örtlichen Grundstücksmarkt wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg eigene Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke abgeleitet:

k = Sachwertfaktor, x = vorläufiger Sachwert, ln(x) = $\log_e$ (e = Eulersche Zahl), R^2 = Bestimmtheitsmaß

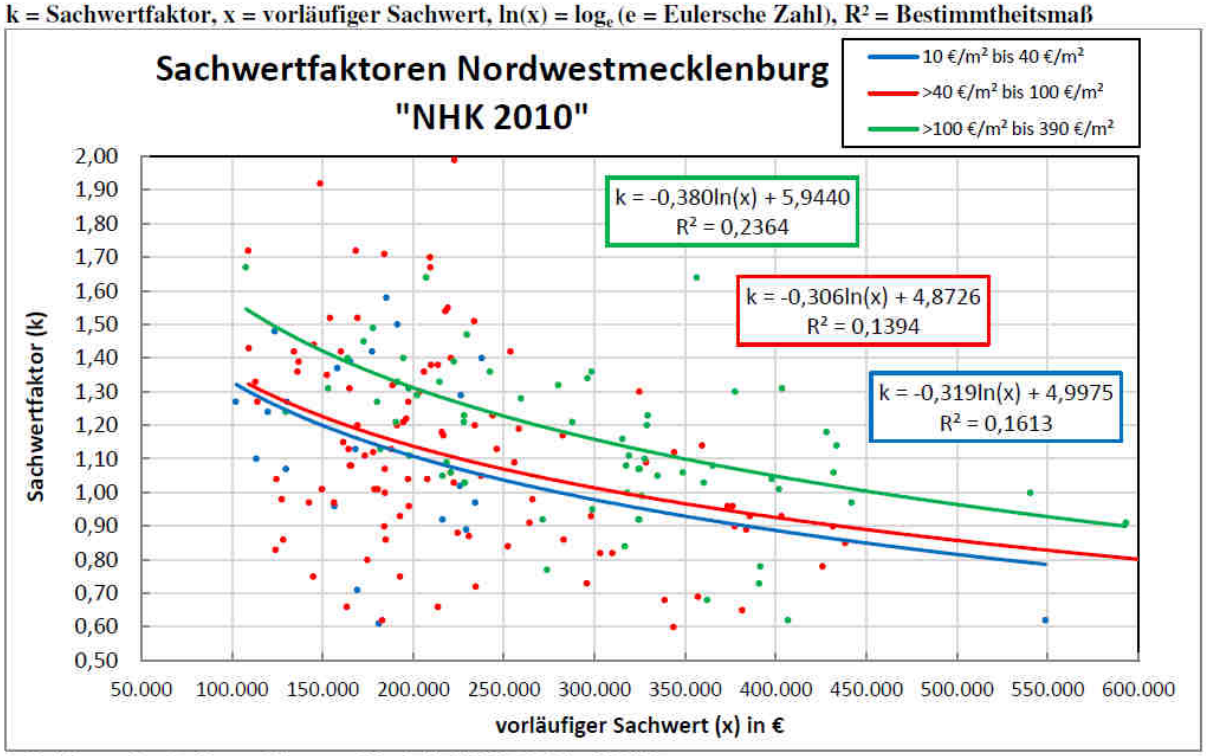


Abbildung 38: Sachwertfaktoren Modell: NHK 2010 in NWM

Darüber hinaus wurden eigene Erfahrungswerte sowie Ergebnisse von Recherchen zum Grundstücksmarkt bei regional tätigen Maklern herangezogen. Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft (d. h., mit gleichem Bodenwertniveau) ca. 5 bis 10 % über dem ermittelten vorläufigen Sachwert (d. h., dem herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwert).

Im vorliegenden Fall wurde, unter Abwägung der objektspezifischen Gegebenheiten, ein Sachwertfaktor von 1,10 gewählt, d. h., dass Kaufpreise etwa ca. 10 % über dem ermittelten vorläufigen Sachwert zu erwarten sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.
Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Reparatur- und Instandsetzungsaufwendungen zur Sicherung der Nutzungsfähigkeit des Gebäudes über die geschätzte Restnutzungsdauer (vgl. Anlage 4.1): 316,00 €/m² Wohnfläche 316,00 €/m² x 136 m² = 42.976,00 € rd. 43.000,00 €	rd. -43.000,00 €
Summe	rd. -43.000,00 €

Anmerkung: Eine differenzierte Untersuchung zu diesbezüglich zu erwartenden Aufwendungen wird empfohlen.

4.4. Ertragswertermittlung

4.4.1. Ermittlung des Ertragswertes

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung
Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 - 20 ImmoWertV beschrieben.
Umfassendere allgemeine Erläuterungen sind in Anhang 2 dieses Gutachtens enthalten.

Gebäudebezeichnung	**Mieteinheit**		Fläche	Anzahl	**marktüblich erzielbare Nettokaltmiete**		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stck.)	(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus	1	Wohnung	136,00		7,00	952,00	11.424,00
Summe			136,00	-		952,00	11.424,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**11.424,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**23,00 %** der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	**2.627,52 €**
jährlicher Reinertrag	=	**8.796,48 €**
Reinertragsanteil des Bodens **2,80 %** von **33.313,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	**932,76 €**
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**7.863,72 €**
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = **2,80 %** Liegenschaftszinssatz und n = **36** Jahren Restnutzungsdauer	×	**22,499**
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**176.925,84 €**
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**33.313,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**210.238,84 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**43.000,00 €**
Ertragswert	=	**167.238,84 €**
	rd.	**167.000,00 €**

4.4.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen der Ertragswertermittlung

Hinweis:
Umfassendere Erläuterungen zu den Wertermittlungsansätzen in der Ertragswertberechnung sind in Anhang 2 dieses Gutachtens enthalten. An dieser Stelle werden lediglich Erläuterungen zu nachfolgend ausgewählten Wertansätzen gegeben.

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir auf der Grundlage eines zum Ortstermin gefertigten Grobaufmaßes ermittelt.

Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Mietansätze

Als nachhaltig wird in der Verkehrswertermittlung der Reinertrag angesehen, der am Wertermittlungsstichtag für den Gegenstand der Wertermittlung aufgrund der örtlichen Verhältnisse des Grundstücksmarktes, der allgemeinen mietrechtlichen Bestimmungen sowie möglicher besonderer mietvertraglicher Umstände unter Berücksichtigung der sich am Wertermittlungsstichtag konkret abzeichnenden Entwicklung üblicherweise auf Dauer erzielt werden kann.

Die als ortsüblich angesetzte Miete für vergleichbare Objekte basiert auf der als realistisch eingeschätzten Bestandsmiete, Auskünften ortsansässiger Makler sowie Daten aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen.

Darüber hinaus wurden Analysen zu Angebot und Nachfrage für Wohnraum von ImmobilienScout24 herangezogen.

IS24 - Mietpreise für Wohnimmobilien

Auswertungszeitraum: Januar 2020 bis Dezember 2020

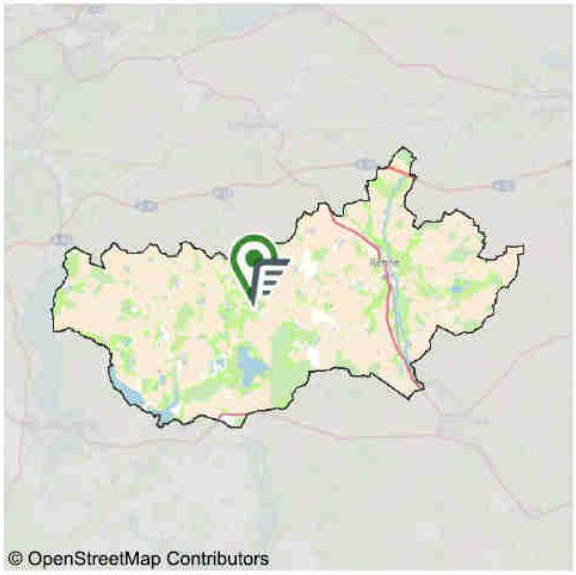
Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 19217 / Kreis Nordwestmecklenburg

Produktausprägung: erweiterte Auswertung

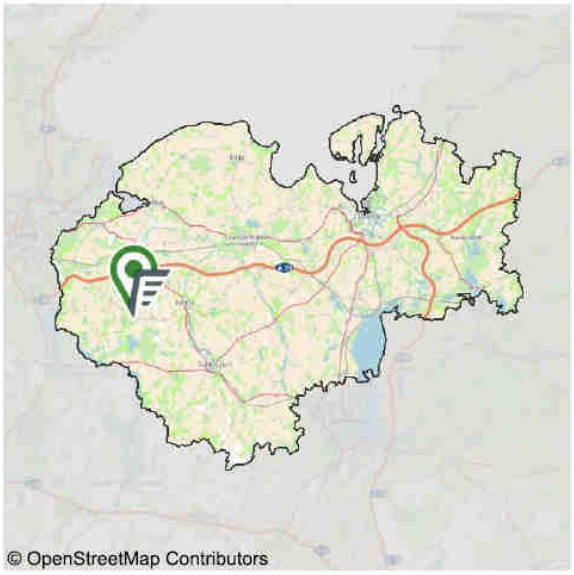
Allgemeine Information		
	PLZ-Bezirk 19217	Kreis Nordwestmecklenbur
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	80	1.410
Anzahl vollständige Angebote*	80	1.409
Anzahl Gesuche**	6.515	21.303
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	29	27
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	121	113
Anzahl der Exposé-Ansichten	3.458	134.632
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	43	95
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	1	4
Nachfrageindex (Bund= 100)	21	49
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	26	62

*Die vollständigen Angebote sind nur Angebote, bei denen vollständige und schlüssige Preis- und Flächeninformationen vorhanden sind.
**Die Anzahl Gesuche berechnet sich als Summe aller Gesuche in den enthaltenen und siginifikant angeschnittenen Postleitzahlgebieten

Ortsübersicht PLZ-Bezirk 19217 / Kreis Nordwestmecklenburg



PLZ-Bezirk 19217



Kreis Nordwestmecklenburg

Mietpreise: PLZ-Bezirk 19217				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m²	Streuungs-intervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	80	5,72 €	4,99 € - 6,75 €	6.515
Wohnungen	76 (95%)	5,67 €	4,99 € - 6,56 €	4.535 (69,6%)
<=30 m²	-	-	-	2.942 (45,2%)
>30 - 60 m²	47 (58,8%)	5,81 €	5,04 € - 6,55 €	3.626 (55,7%)
>60 - 90 m²	25 (31,2%)	5,54 €	4,99 € - 6,53 €	3.684 (56,5%)
>90 - 120 m²	3 (3,8%)	5,79 €	5,39 € - 6,56 €	3.060 (47%)
>120 - 160 m²	-	-	-	2.914 (44,7%)
>160 m²	1 (1,2%)	2,10 €	-	2.894 (44,4%)
Häuser	4 (5%)	6,70 €	5,00 € - 7,78 €	1.980 (30,4%)
<=90 m²	-	-	-	1.768 (27,1%)
>90 - 120 m²	1 (1,2%)	6,50 €	-	1.740 (26,7%)
>120 - 160 m²	1 (1,2%)	7,78 €	-	1.623 (24,9%)
>160 m²	2 (2,5%)	6,26 €	5,00 € - 7,53 €	1.580 (24,2%)

Da im PLZ-Gebiet keine ausreichende Anzahl an vergleichbaren Angeboten vorhanden sind, werden auch die Auswertungen des Landkreises Nordwestmecklenburg mit herangezogen.

Mietpreise: Kreis Nordwestmecklenburg				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m²	Streuungs-intervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	1.409	6,90 €	5,08 € - 10,00 €	21.303
Wohnungen	1.322 (93,8%)	6,80 €	5,05 € - 9,85 €	16.095 (75,5%)
<=30 m²	95 (6,7%)	7,61 €	4,96 € - 11,46 €	10.804 (50,7%)
>30 - 60 m²	673 (47,8%)	6,54 €	5,04 € - 8,73 €	13.055 (61,3%)
>60 - 90 m²	425 (30,2%)	6,75 €	5,05 € - 9,59 €	13.272 (62,3%)
>90 - 120 m²	100 (7,1%)	7,73 €	5,44 € - 10,75 €	11.110 (52,1%)
>120 - 160 m²	26 (1,9%)	7,91 €	5,51 € - 11,54 €	10.683 (50,1%)
>160 m²	3 (0,2%)	4,16 €	2,10 € - 6,06 €	10.624 (49,9%)
Häuser	87 (6,2%)	8,38 €	5,63 € - 11,13 €	5.208 (24,4%)
<=90 m²	14 (1%)	9,06 €	6,13 € - 15,61 €	4.737 (22,2%)
>90 - 120 m²	37 (2,6%)	8,33 €	5,63 € - 11,30 €	4.634 (21,8%)
>120 - 160 m²	26 (1,9%)	8,54 €	6,54 € - 10,39 €	4.347 (20,4%)
>160 m²	10 (0,7%)	7,19 €	5,00 € - 9,15 €	4.249 (19,9%)

Quelle: ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin
Aktualität: Dezember 2020

Die Spanne für vergleichbaren Wohnraum beträgt 6,54 €/m² bis 10,39 €/m². Unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Objektes werden 7,00 €/m² als nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete geschätzt.

Bewirtschaftungskosten
Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke insgesamt (i. d. R. als prozentualer Anteil am Rohertrag) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die in [1], Band II, Abschnitt 3.05/4/3 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt.

Durchschnittliche pauschalierte Bewirtschaftungskosten(anteile des Vermieters) in v. H. der Nettomiete[1]

- Verwaltungskosten[2]
- größere Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

[1] Wenn als ortsübliche Erträge die Nettokaltmiete angesetzt worden ist, ist nur diese Tabelle zur Ermittlung des Reinertrags zu verwenden, da dann lediglich die o. g. Bewirtschaftungskostenanteile nicht vom Mieter zusätzlich zur Grundmiete verlangt werden dürfen.

[2] Der Verwaltungskostenanteil beträgt für Wohnobjekte in Regionen mit einem Wohnbauland-Bodenniveau von 100 €/m² - 200 €/m² rd. 3 - 5 %-Punkte (3 %-Punkte bei gesamtheitlicher Vermietung, 5 %-Punkte bei mehrfach unterteilter Vermietung).

Grundstücksart	Bewirtschaftungskosten relative Restnutzungsdauer (%)	
	≥ 80[3]	≤ 20
Einfamilienwohnhausgrundstücke Zweifamilienwohnhausgrundstücke	17 20	27 30
Mehrfamilienwohnhausgrundstücke Geschosswohnhausgrundstücke	21	32
Gemischt genutzte Grundstücke (gewerbl. Anteil 20-80 %)[4]	20	28
Geschäftsgrundstücke (gewerbl. Anteil > 80 %)[4]	19	26
Gewerbe-/Industriegrundstücke	17	23
Garagenhöfe/Lagergrundstücke	16	23
Verbrauchermärkte	17	23

Erforderliche Modifizierungen:

- Bei Wohnungs- und Teileigentum sind alle Tabellenwerte zu erhöhen um
  bei Wohnungen > 110 m² + 1 %-Punkt
  bei Wohnungen > 70 - 110 m² + 2 %-Punkte
  bei Wohnungen 50 - 70 m² + 3 %-Punkte
  bei Wohnungen < 50 m² + 6 %-Punkte.
- Ohne Bad oder ohne Zentralheizung alle Werte + 4 %-Punkte.
- Mit Aufzug alle Werte + 0,5 %-Punkte.
- Die Tabellenwerte gelten für Regionen mit einem Bodenwertniveau für allgemeine Wohngebiete von 100 €/m² bis 200 €/m².
  Korrekturen für Regionen mit abweichenden Bodenwertniveaus:

Bodenwert	Wohnen/Geschäfte	Gewerbe/Märkte
< 30 €/m²:	+ 4 %-Punkte	+ 3 %-Punkte
30 - 99 €/m²:	+ 2 %-Punkte	+ 1 %-Punkt
> 200 - 400 €/m²:	- 2 %-Punkte	- 1 %-Punkt
> 400 €/m²:	- 3 %-Punkte	- 2 %-Punkte
> 1.200 €/m²:	- 6 %-Punkte	- 3 %-Punkte.

  Erläuterung:
  Bei niedrigeren Bodenwertniveaus sind auch niedrigere Mieten gegeben. Die Verwaltungskosten und auch die Instandhaltungskosten sind dann aber nur unterproportional niedriger, das Mietausfallwagnis ist eher höher.

Es werden 23,00 % der Nettokaltmiete als Bewirtschaftungskosten angesetzt.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der in [1], Band II, Abschnitt 3.04/3/29 veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte sowie
- von Ableitungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2021, bestimmt.

[3] Die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten für neu erstellte Objekte (RND > 80 % der GND) sind wegen des anfangs geringeren Instandhaltungsaufwands etwas niedriger. Jedoch müssen die Bewirtschaftungskosten im allgemeinen (statischen) Ertragswertmodell der ImmoWertV über den gesamten Kapitalisierungszeitraum (die wirtschaftliche Restnutzungsdauer) betrachtet werden. Die vorgeschlagenen Ansätze für Objekte mit einer RND > 80 % der GND stellen deshalb einen „abgezinsten Durchschnittswert“ dar; d. h., die angesetzten Bewirtschaftungskosten berücksichtigen auch den zukünftig über die angesetzte RND ansteigenden Instandhaltungsaufwand.

[4] Bezogen auf den anteiligen Jahresrohertrag, d. h., nicht unter Bezug auf die Wohn- bzw. Nutzflächen.

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte werden für den örtlichen Grundstücksmarkt folgende Liegenschaftszinssätze abgeleitet:

Zusammenstellung der Liegenschaftszinssätze NWM:

Grundstücksart	Untersuchungs-zeitraum	Bandbreite	Durchschnitt	Anzahl
Ein- und Zweifamilienhäuser	2020	1,9 – 4,7	**2,8**	123
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	2020	2,3 – 4,2	**3,0**	45
Eigentumswohnungen Ostseeregion Erstverkauf	2020	1,3 – 2,1	**1,7**	75
Eigentumswohnungen Weiterverkauf (Kreisgebiet)	2020	1,9 – 5,6	**3,4**	42
Eigentumswohnungen Weiterverkauf (Ostseeregion)	2020	1,2 – 4,3	**2,1**	51
Ferienhäuser	2020	1,4 – 2,9	**2,1**	42
Mehrfamilienhäuser	2017 bis 2020	3,5 – 6,1	**4,9**	28
Gewerbegrundstücke	2004 bis 2020	6,2 – 9,2	**7,6**	20

Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz mit **2,80 %** angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

vgl. Punkt 4.3.2.

4.5. Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **179.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **167.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in
19217 Carlow, Bergstraße 12,

Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Carlow		2163	3
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**	**Fläche**
Carlow	1	41/2	110 m²
Carlow	1	41/3	350 m²

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.05.2021 mit rd.

179.000,00 €

(in Worten: einhundertneunundsiebzigtausend Euro)

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

17034 Neubrandenburg, 31.05.2021

_____
Diplom-Betriebswirt (FH) Jörg Berger

Hinweise zur Haftung
Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers, beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.
Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Anhang 1

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 - 23 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21 – 23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Erläuterung der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m³) oder der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** sowie die **Baunebenkosten** (BNK) hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.
Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m³ Bruttorauminhalt“ bzw. „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige, den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.
Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten × Rauminhalt bzw. Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d. h., üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.
Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).
Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderliche Finanzierung“ definiert sind.
Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungs(Prozent)sätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt.

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. das Modell von Ross.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)
Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Gesamtnutzungsdauer
Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 100 Jahre begrenzt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)
Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften - z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.
Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.
Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.
Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierender Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technische, chemische o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)
Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)
Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)
Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h., den am Markt durchschnittlich (d. h., am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.
Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h., an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.
Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21 – 23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische

Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerten“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.
Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Anhang 2

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 - 20 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)**Wert der baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h., Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Erläuterung der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)
Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)
Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u.
§ 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h., nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert/Rentenbarwert (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)
Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)
Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartige Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h., dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)
Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)
Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts [z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen].

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)
Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften - z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.
Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.
Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.
Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhender Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technische, chemische o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Auszug aus der Straßenkarte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



Maßstab (im Papierdruck): 1:800.000
Ausdehnung: 136.000 m x 136.000 m

0 — 80.000 m

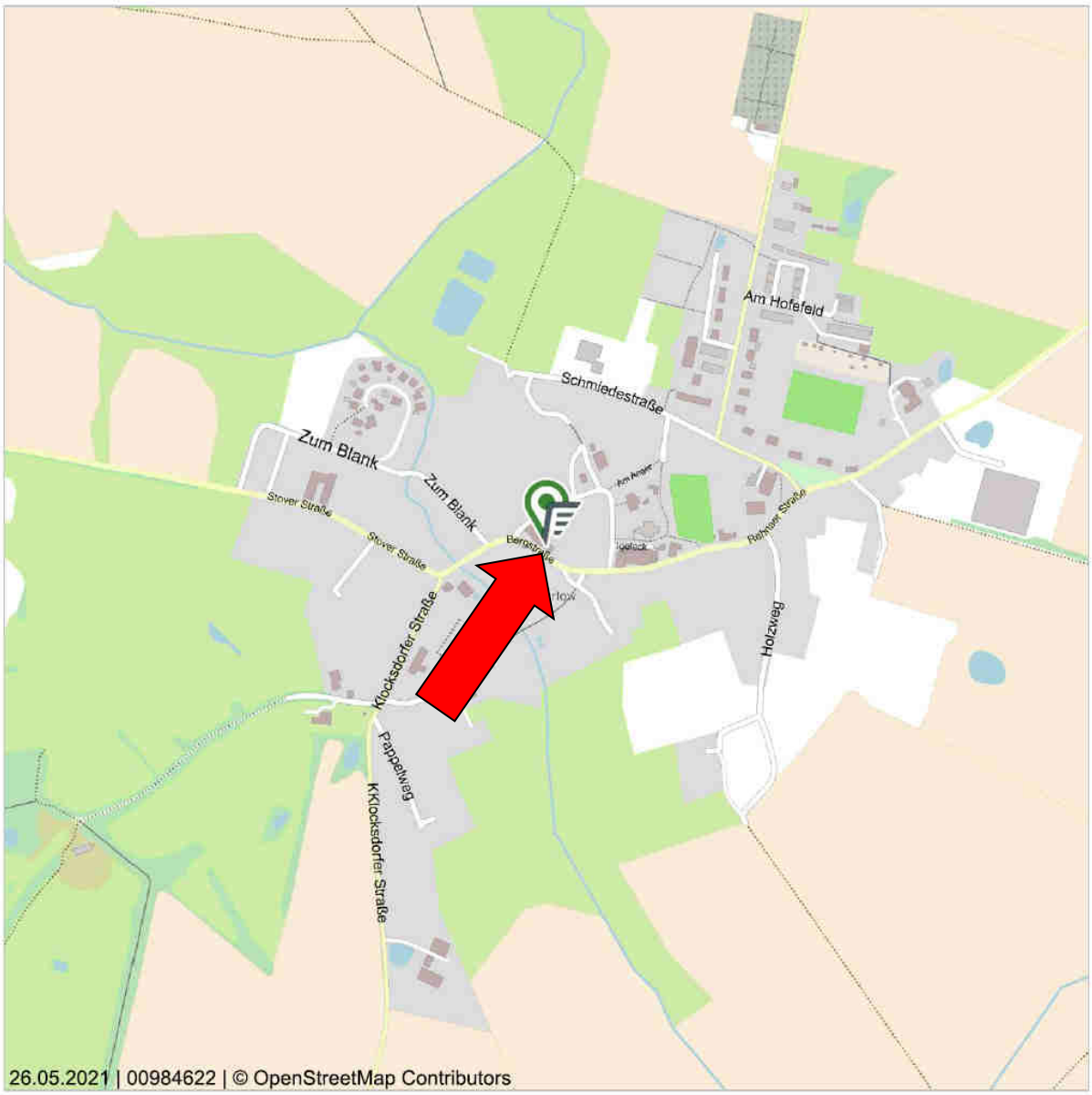
Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der 'Creative-Commons'-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der 'Creative-Commons'-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2021

Auszug aus der topografischen Karte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m

0 1.000 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der 'Creative-Commons'-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der 'Creative-Commons'-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2021

Luftbild
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



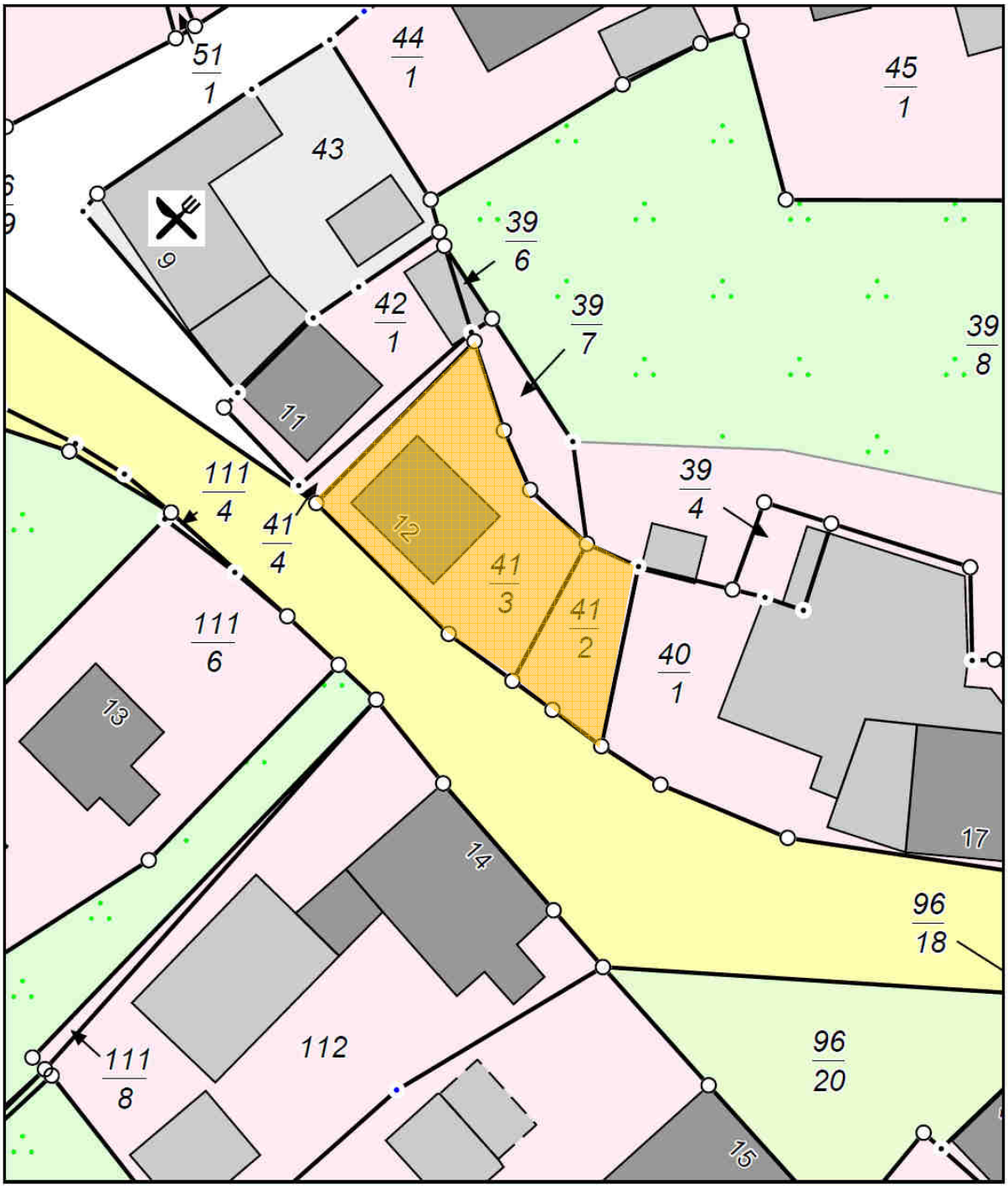
Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m

0 100 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe
Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung der Landesluftbildstelle des Amtes für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Mecklenburg-Vorpommern. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Mecklenburg-Vorpommern vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle
Digitales Orthophoto (DOP20) Mecklenburg-Vorpommern; Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAiV) – Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

Auszug aus der Liegenschaftskarte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes
Gemarkung: Carlow
Flur: 1
Maßstab: ca. 1 : 500



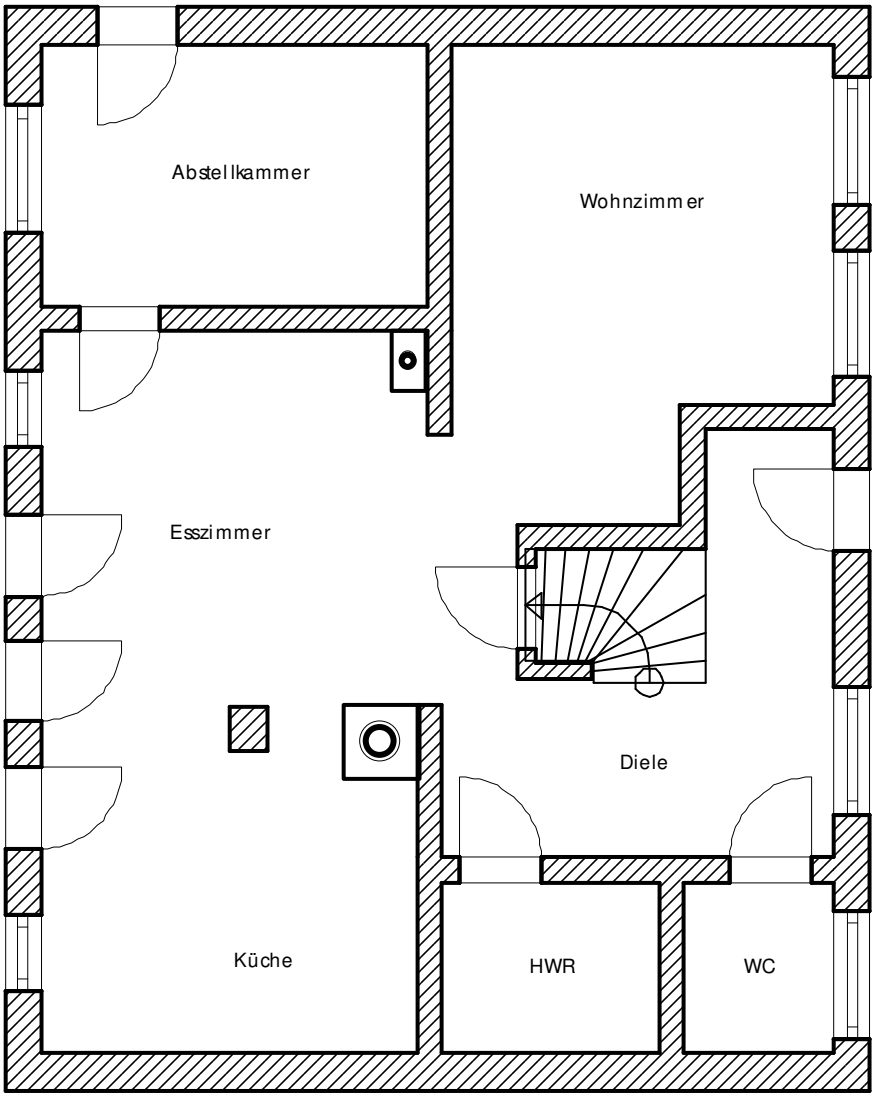
0 5 10 15 Meter
Maßstab 1:500

© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen zu innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V).

Anmerkung zu den Grundbuchunterlagen:

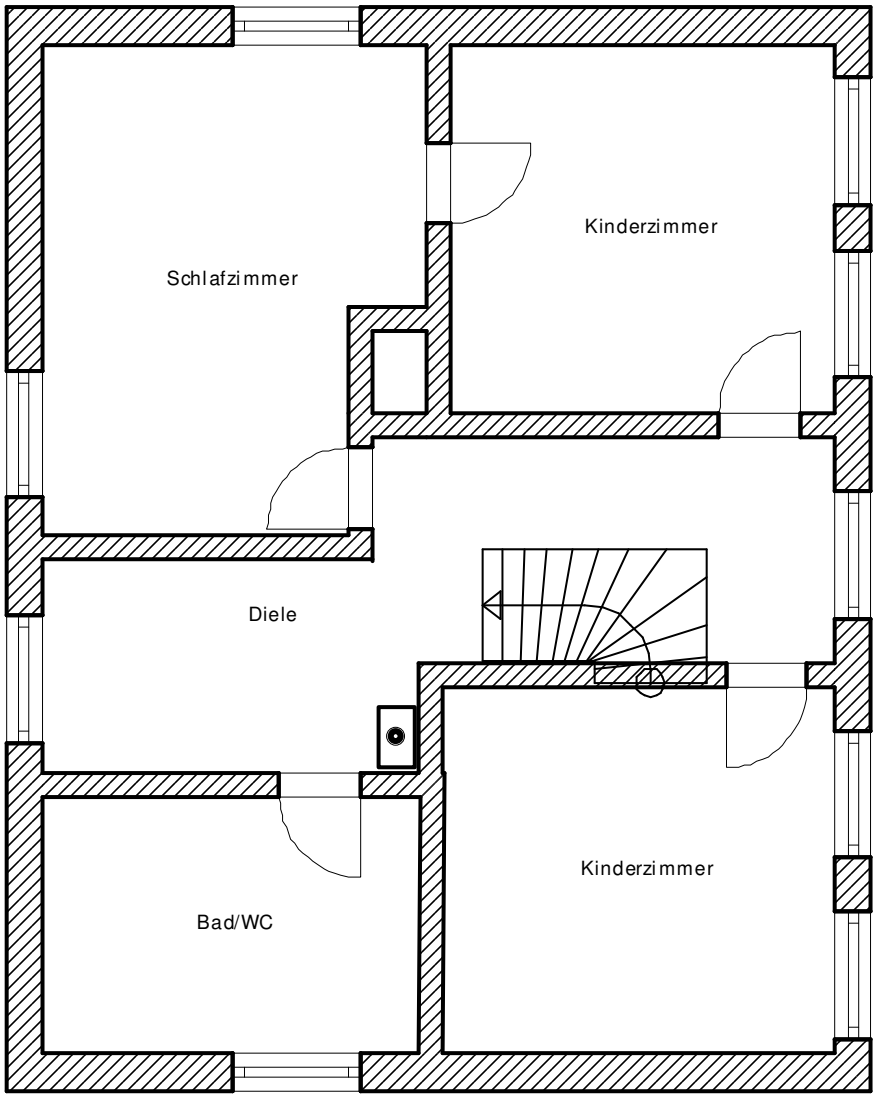
Ein amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch hat im Rahmen der Gutachtenerarbeitung vorgelegen.

Er wird auftragsgemäß diesem Gutachten nicht als Anlage beigefügt.



Die vorliegende Zeichnung wurde vom Sachverständigen auf der Grundlage eines Grobaufmaßes erstellt. Sie wurde als Anlage und Berechnungsgrundlage für das Gutachten aufbereitet und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Vorhaben/Objekt:	Maßstab:
Verkehrswertermittlung 44-05-21/01684 19217 Carlow, Bergstraße 12	ohne
Einfamilienwohnhaus Berechnungsskizze – Erdgeschoss	Bearbeiter: be



Die vorliegende Zeichnung wurde vom Sachverständigen auf der Grundlage eines Grobaufmaßes erstellt. Sie wurde als Anlage und Berechnungsgrundlage für das Gutachten aufbereitet und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 44-05-21/01684 19217 Carlow, Bergstraße 12	Maßstab: ohne
Einfamilienwohnhaus Berechnungsskizze – Obergeschoss	Bearbeiter: be

Ermittlung der Reparatur- und Instandsetzungskosten

AZ: 44-05-21/01684 **Gebäude Nr.:** 1
Objekt: 19217 Carlow, Bergstraße 12 **Gebäudeart:** Einfamilienwohnhaus

Reparatur- und Sanierungskosten für Wohn- und Gewerbeobjekte; Flächen- und Relativwerte der Treuhandanstalt

Hinweis: Diese pauschalen "Abschlagstabellen" wurden von der Treuhandanstalt für überschlägige Wertermittlungen in den neuen Bundesländern entwickelt. (Stand 01. 07. 2000)*
*) Quelle: Standardisiertes Wertermittlungsverfahren der Treuhandanstalt; vom Stichtag Januar 1992; vom Wertermittlungsforum auf den 01.07.2000 aktualisiert und auf Euro umgestellt.

Tabelle 1.: Wertminderungen wegen Schäden

Erhaltungszustand	Wertminderung (v. H.)**		
geringe Schäden bzw. geringer Reparaturaufwand	15	20	25
mittlere Schäden bzw. mittlerer Reparaturaufwand	30	40	50
erheblicher bis hoher Reparaturaufwand	55	65	75

rd.	159.000,00	*** x	30 v. H.	
=	47.700,00	+	0 v. H.	(f. Teilmod.)
=	47.700,00			

) Abzug vom Gebäudezeitwert, *) Gebäudezeitwert

Die in der nebenstehenden Tabelle abgedruckten v.-H.-Sätze beziehen sich auf den Gebäudezeitwert. Man erhält überschlägig die notwendigen Aufwendungen zur Behebung von Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungsrückständen in einer Höhe, wie sie erforderlich sind, um die baulichen Anlagen in einen dem Alter und der Restnutzungsdauer entsprechenden Zustand zu versetzen (keine Modernisierung). Modernisierungen werden durch gesonderten Zuschlag (v. H.) geschätzt. Die Wertminderungen sind innerhalb der angegebenen Spannen und anhand der angegebenen Abstufungen zu schätzen.

Tabelle 2.: Bau- und Unterhaltungszustandsstufen

Note	Bau- und Unterhaltungszustand
1	sehr gut; Reparaturarbeiten z. Z. nicht erforderlich
2	gut; kleinere Reparaturarbeiten sind erforderlich
3	befriedigend; mittlere Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten sind notwendig
4	ausreichend; größere Reparatur- und Sanierungsarbeiten erforderlich
5	mangelhaft; erhebliche Reparatur- und Sanierungsarbeiten erforderlich
6	ungenügend; sofortige umfangreiche Reparatur- und Sanierungsarbeiten sind notwendig

Tabelle 3.: Durchschnittlicher Reparatur- und Sanierungsaufwand für Wohnobjekte

Objektart	Aufwand in € je m² Wohnfläche für die Zustandsstufen (vgl. Tab.2) 1	2	3	4	5	6	Ansatz	Ansatz
Dach	--	22	34	48,5	56,5	67,5	48,50	
Sanitär und Fliesen	--	20,5	36	55	64	79	20,50	
Heizung	--	24	34	46,5	52,5	62	24,00	
Elektroinstallation	--	14,5	22,5	32,5	37,5	45,5	14,50	
Fenster	--	18	28,5	41	46,5	56,5	18,00	
Türen	--	11	15	20,5	23,5	28,5	15,00	
Oberböden	--	7,5	17	29,5	36	45,5	17,00	
Anstreicher	--	9	19	30,5	43	56,5	30,50	
Fassade	--	33,5	46,5	63	71	85	33,50	
Sonstige	Keller						40,00	
Summe Reparatur- und Sanierungsaufwand in €/m² :							261,50	0,00
Baupreisindex (BPI) (2000 = 100) 12.05.2021 134,1							350,67	0,00
x Wohnfläche in m² :							136,00	
Reparatur- und Sanierungsaufwand insgesamt (€) :							47.691,12	0,00

Tabelle 4.: Durchschnittlicher Reparatur- und Sanierungsaufwand für Gewerbeobjekte

Objektart	Aufwand in € je m² Nutzfläche für die Zustandsstufen (vgl. Tab.2) 1	2	3	4	5	6	Ansatz	Ansatz
Bürofläche je m²	--	85	169,5	254,5	339	424		
Läden je m²								
- Verkaufsflächen	--	113	226	282,5	452	565		
- Nebenflächen	--	45,5	90,5	135,5	180,5	226		
Werkstätten je m²	--	45,5	90,5	135,5	180,5	226		
Lagerhallen je m²	--	28,5	85	113	141,5	169,5		
Produktionshallen je m²	--	39,5	79	118,5	158,5	198		
Garagen je Platz	--	226	452	678	904,5	1.130		
Summe Reparatur- und Sanierungsaufwand in €/m² :							0,00	
Baupreisindex (BPI) (2000 = 100)							0,00	
x Nutzfläche in m²/Platz:								
Reparatur- und Sanierungsaufwand insgesamt (€) :							0,00	

Anmerkung: Beiden Ermittlungswegen wird ein annähernd gleiches Schätzrisiko unterstellt.

	Wert aus Tab. 1.:		47.700,00
	Wert aus Tab. 3.+ 4.:		47.691,12
	Summe:		95.391,12 / 2
	gemittelter Wert:	=	47.695,56 x 0,9****
überschlägig ermittelter, gedämpfter	**Reparatur- u. Sanierungs-**	=	42.926,00
	aufwand gesamt :	**rd.**	**43.000,00**
	entspricht:	rd.	316,00 €/m² Wohn-/Nutzfläche

****) Reparaturkostendämpfungsfaktor
(Anmerkung: incl. mit den Arbeiten verbundene Teilmodernisierungen)

In Anlehnung an: Sprengnetter, Arbeitsmaterialien Band II; 61. Ergänzung 3.02.2/3/1
FORMBLATT: Ermittlung von Reparatur- und Sanierungsaufwänden
© SACHVERSTÄNDIGENBÜRO JÖRG BERGER Stand: 16.10.2007



Bild 1: Blick auf das als Hausgarten genutzte Flurstück 41/2



Bild 2: Südostansicht des Einfamilienwohnhauses auf Flurstück 41/3



Bild 3: Nordwestansicht des Einfamilienwohnhauses auf Flurstück 41/3



Bild 4: Blick auf die Garage (nur als Lagerschuppen nutzbar)

LITERATURVERZEICHNIS

Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software
12/2020)

Rechtsgrundlagen

BauGB:
Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3.November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:
Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

VW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

EW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)

BRW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54)

GEG:
Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

WoFlV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:
Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

WMR:
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

DIN 283:
DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] SPRENGNETTER (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020

[2] SPRENGNETTER (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020

[3] SPRENGNETTER (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 30.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2019

[4] POHNERT, Fritz
Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen.
Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung. 8. erweiterte und aktualisierte Auflage, Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft, Wiesbaden Februar 2015

verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa“ (September 2020) erstellt.