

Datum: 25.07.2025
Az.: 32-07-25/01953
Geschäftsnummer des Gerichts: 30 K 13/25

GUTACHTEN

im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

**betreffend das Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Wismar, Blatt 8396,
bebauet mit einem Einfamilienwohnhaus als Reihenendhaus und einer Garage,
in 23970 Wismar, Fliederweg 21**



Ausfertigungs-Nr.: 2

Dieses Gutachten enthält 47 Seiten und 6 Anlagen mit 17 Seiten.

Es wurde auftragsgemäß in dreifacher 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: 072/205/02818
USt-IdNr.: DE205000348

Angaben zum Bewertungsobjekt

Grundbuch:	Wismar, Blatt 8396, Bestandsverzeichnis Nr. 1
Gemarkung:	Wismar
Flur:	1
Flurstücksnummer:	2442/97
Größe:	314 m ²
Wirtschaftsart und Lage: (entsprechend Grundbuchauszug)	Gebäude- und Freifläche Fliederweg 21
Objekt:	Einfamilienwohnhaus als Reihenendhaus und eine Garage
PLZ/Ort:	23970 Wismar
Straße:	Fliederweg 21

Bewertungsansätze

Wert des Bodens

Teilflächen	€/m ² (angepasster Bodenrichtwert)	Fläche (m ²)	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
baureifes Land	224,87	314	frei

Sachwert/Ertragswert

Einfamilienwohnhaus:

Baujahr:	1956
Restnutzungsdauer:	49 Jahre

Wohnflächen/Miet- ansätze:	Mieteinheit	Wohn- bzw. Nutzfläche	Nettokaltmiete
Einfamilienwohnhaus	Wohnung	ca. 105,00 m ²	10,00 €/m ²

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Ergebnisse des Ertragswertverfahrens		Ergebnisse des Sachwertverfahrens	
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen:	240.484,26 €	Gebäudesachwerte insgesamt:	221.776,20 €
		Außenanlagen:	13.306,57 €
Bodenwert:	70.600,00 €	Bodenwert:	70.600,00 €
vorl. Ertragswert:	311.084,26 €	vorl. Sachwert:	305.682,77 €
		Zu-/Abschlag zur Marktanpassung:	0% - €
marktübliche Zu- oder Abschläge:	- 15.554,21 €	marktübliche Zu- oder Abschläge:	- 15.284,14 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- 11.088,81 €	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- 11.088,81 €
Ertragswert:	284.441,24 €	Sachwert:	279.309,82 €
rd. 284.000,00 €		rd. 279.000,00 €	

Abweichung des Ertragswertes vom Sachwert: 1,79%

Verkehrswert: **rd. 279.000,00 €**
(orientiert am Sachwert)

Der **unbelastete Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus als Reihenendhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 23970 Wismar, Fliederweg 21,

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Wismar		8396	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wismar	1	2442/97	314 m²

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2025 **auf der Grundlage einer äußeren Inaugenscheinnahme** mit rd.

279.000,00 €
(in Worten: zweihundertneunundsiebzigttausend Euro)

geschätzt.

Recht in Abt. II, lfd. Nr. 1:

Die Wertbeeinflussung (Wertminderung) des Bewertungsgrundstücks durch ein Wegerecht wird auf rd. 2.400,00 € geschätzt. Der Betrag ist vom unbelasteten Verkehrswert in Abzug zu bringen.

Die vorstehend ermittelte Wertminderung des Grundstücks entspricht in ihrer Höhe dem Zuzahlungsbetrag gemäß § 51 II ZVG und ist vom unbelasteten Verkehrswert abzuziehen.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Angaben	6
1.1. Auftraggeber, Auftragsanlass	6
1.2. Sachverhalte	8
2. Grund- und Bodenbeschreibung	10
2.1. Lage	10
2.2. Gestalt und Form	11
2.3. Erschließung	11
2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	12
2.4.1. Privatrechtliche Situation	12
2.4.2. Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.4.3. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	13
2.4.4. Derzeitige Nutzung	13
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
3.1. Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	14
3.2. Gebäudebeschreibung des Einfamilienwohnhauses (Reihenendhaus)	14
3.2.1. Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	14
3.2.2. Ausführung und Ausstattung	15
3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)	15
3.2.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	15
3.2.2.3 Ausstattung und Zustand	15
3.2.2.4 Keller und Dach	16
3.2.3. Zustand des Gebäudes	16
3.3. Nebengebäude	17
3.4. Außenanlagen	17
4. Ermittlung des Verkehrswertes	18
4.1. Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.2. Bodenwertermittlung	19
4.2.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	19
4.2.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	19
4.2.3. Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück	20
4.3. Sachwertermittlung	22
4.3.1. Ermittlung des Sachwertes	22
4.3.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen in der Sachwertberechnung	23
4.4. Ertragswertermittlung	29
4.4.1. Ermittlung des Ertragswertes	29
4.4.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen der Ertragswertermittlung	30
4.5. Plausibilitätsprüfung	35
4.6. Unbelasteter Verkehrswert	37
4.7. Wertbeeinflussung durch das in Abteilung II Nr. 1 eingetragene Recht	38
4.7.1. Sachverhalt	38
4.7.2. Wertbeeinflussung des Grundstücks (Zuzahlungsbetrag gemäß § 51 II ZVG)	38

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 : 1.000, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	1 Blatt
Anlage 3:	Anmerkung zu den Grundbuchunterlagen	1 Blatt
Anlage 4:	Berechnungsskizzen	5 Blatt
Anlage 5:	Fotodokumentation	5 Blatt
Anlage 6:	Literaturverzeichnis	2 Blatt

1. Allgemeine Angaben

1.1. Auftraggeber, Auftragsanlass

Auftraggeber:	Amtsgericht Wismar - Zweigstelle Grevesmühlen -, Rechtspflegerin Bahnhofstraße 2 - 4 23936 Grevesmühlen
Gutachtenauftrag:	gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Wismar - Zweigstelle Grevesmühlen -, vom 22.04.2025, Geschäftsnummer 30 K 13/25
Wertermittlungsstichtag:	Tag der Ortsbesichtigung, 12.06.2025
Qualitätsstichtag:	12.06.2025
Ortsbesichtigung:	<p>Zum Ortstermin wurden die Beteiligten durch Einschreiben vom 22.05.2024, fristgerecht geladen.</p> <p>Der Antragsgegner sagte die Teilnahme am Ortstermin mit Schreiben vom 06.06.2025, mit der Begründung, er habe an diesem Tag einen Tag Urlaub, ab.</p> <p>Die Antragstellerin verzichtete daraufhin an der Teilnahme an der äußeren Inaugenscheinnahme. Sie stellte jedoch umfangreiche Unterlagen zur Verfügung.</p> <p>Der Zutritt zum Bewertungsgrundstück war nicht möglich, es erfolgte lediglich eine äußere Inaugenscheinnahme.</p>
Teilnehmer am Ortstermin:	der Gutachter
Wertermittlungsgrundlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Baugesetzbuch (BauGB)• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
das Gutachten stützt sich u. a. auf folgende Grundlagen:	<p><u>vom Auftraggeber übergebene Unterlagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• ein amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Wismar, Blatt 8396, vom 27.03.2025, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Wismar <p><u>durch die Antragstellerin bereitgestellte Unterlagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Marktpreiseinschätzung durch die Sparkasse Mecklenburg-Nordwest, vom 07.06.2023• Exposé der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest• unmaßstäbliche Grundrisse sämtlicher Geschosse, Schnitt <p><u>durch den Auftragnehmer angefertigte bzw. bereitgestellte Unterlagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Berechnungen zu Bruttogrundflächen und Wohnflächen auf der Grundlage der Flurkarte und der übergebenen Grundrisse• zum Ortstermin (äußere Inaugenscheinnahme) angefertigte Notizen und Diktate über die Beschaffenheit des Bewertungsobjektes• Fotodokumentation

weitere Unterlagen und Angaben:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, vom 22.05.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, vom 26.05.2025
- Onlineabfrage zu Bodenrichtwerten beim Geoportal des Landkreises Nordwestmecklenburg, vom 22.07.2025
- Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg
- Angaben und Auskünfte zu städtebauplanungsrechtlichen Gegebenheiten im Bereich des Bewertungsobjektes durch das zuständige Bauamt, vom 14.07.2025
- Urkunden UR.-Nr. 1100/1995 und 683/1996, Notar Dr. Kai Woellert, Wismar, übergeben vom zuständigen Grundbuchamt

1.2. Sachverhalte

- **Vorbemerkung**

Das Grundstück und das Einfamilienwohnhaus konnten lediglich äußerlich in Augenschein genommen werden. Somit konnten sowohl der Ausstattungsstandard als auch der Stand und die Qualität des Innenausbaus nur vermutet werden.

Da dieses Verfahren nur auf Annahmen basiert, weist es eine erhöhte Ungenauigkeit auf.

- **Allgemeine Beschreibung**

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein bebautes Grundstück, welches in Wismar Süd, in einer Einfamilienwohnsiedlung, gelegen ist.

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem zweigeschossigen Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus), Baujahr ca. 1956, bebaut.

Das Wohngebäude ist voll unterkellert. Das Dachgeschoss ist ausgebaut.

Das Dachgeschoss war augenscheinlich höherwertig ausgebaut (vermutlich als Wohnraum). Das Dachgeschoss hat lt. übergebenem Schnitt eine Raumhöhe von 2,05 m. Belichtet und belüftet wird der Raum augenscheinlich durch ein Fenster am Giebel und ein Dachflächenfenster.

Die Landesbauordnung Mecklenburg Vorpommern (LBauO M-V) regelt im Abschnitt 7, Nutzungsbedingte Anforderungen, unter § 47, Aufenthaltsräume Folgendes:

(1) Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m haben, Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,30 m. Im Dachraum muss diese Raumhöhe über mindestens der Hälfte ihrer Netto-Grundfläche vorhanden sein. Raumteile mit einer lichten Höhe bis zu 1,50 m bleiben bei der Berechnung der Netto-Grundfläche außer Betracht.

(2) Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können. Sie müssen Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens 1/8 der Netto-Grundfläche des Raumes einschließlich der Netto-Grundfläche verglaster Vorbauten und Loggien haben.

(3) Aufenthaltsräume, deren Nutzung eine Belichtung mit Tageslicht verbietet, sowie Verkaufsräume, Schank- und Speisegaststätten, ärztliche Behandlungs-, Sport-, Spiel-, Werk- und ähnliche Räume sind ohne Fenster zulässig.

Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass die Fläche im Dachgeschoss nicht als Wohnfläche in der Ertragswertermittlung anrechenbar ist, da Raumhöhe und Belichtung für eine Vermietung unzureichend sind.

Die Lage des Bewertungsgrundstücks kann als ruhig beschrieben werden. Die umgebenden Grundstücke sind ebenfalls mit Einfamilienwohnhäusern (Reihenhäusern) bebaut.

- **Wert beweglicher Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt (§ 55 ZVG)**

wurden zum Ortstermin (äußere Inaugenscheinnahme) nicht vorgefunden

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

keine bekannt

- **Gewerbebetrieb**

Zum Ortstermin (äußere Inaugenscheinnahme) wurde im Bewertungsobjekt kein für die Bewertung relevantes Gewerbe betrieben.

- **Eintragungen im Baulastenverzeichnis**

Im Baulastenverzeichnis sind zulasten des Bewertungsobjekts keine Baulasten eingetragen.

- **Zuständiger Kaminkehrer**

23972 Dorf Mecklenburg OT Karow

- **Miet- und Pachtverhältnisse**
Das Bewertungsobjekt wird vom Antragsgegner bewohnt. Miet- oder Pachtverhältnisse sind nicht bekannt.
- **Besteht Verdacht auf Hausschwamm?**
Hinweise auf Hausschwamm ergaben sich zum Ortstermin (äußere Inaugenscheinnahme) nicht.
- **Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die vom Gutachter nicht geschätzt werden konnten**
wurden zum Ortstermin (äußere Inaugenscheinnahme) nicht vorgefunden
- **Ist ein Energieausweis nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorhanden?**
nein
- **Sind Baumaßnahmen nach § 47 Gebäudeenergiegesetz (GEG) erforderlich?**
soweit erkennbar - nein
- **Sonstige Probleme, die für einen Bietinteressenten von Bedeutung sein könnten**
Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Wegerecht belastet, vgl. hierzu Punkt 4.7.

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1. Lage

Bundesland:	Mecklenburg-Vorpommern
Landkreis:	Nordwestmecklenburg
Ort und Einwohner:	Wismar, mit ca. 44.000 Einwohnern in der Hansestadt
Verkehrslage, Entfernungen (siehe Anlage 1)	
Überregionale Lage:	Entfernungen der Stadt Wismar zu nächstgelegenen größeren Städten: <ul style="list-style-type: none">• ca. 66 km westlich von Rostock• ca. 32 km zur Landeshauptstadt Schwerin• Flugplatz in Hamburg, ca. 140 km entfernt• Wismar liegt unmittelbar an der Ostsee.
Lage zu Verkehrswegen:	<ul style="list-style-type: none">• Die Landstraße L 12 führt von Neubukow durch Wismar zu den Bundesstraßen B 106 und B 208, westlich von Wismar, ca. 2,6 km entfernt.• Die Bundesstraße B 105 verläuft durch Wismar (Lübeck-Rostock).• Die Bundesautobahn A 20, Anschlussstelle Wismar/Mitte (8), ist ca. 5 km entfernt.
Regionalplanung:	<ul style="list-style-type: none">• Die zuständige Verwaltungsbehörde ist die Stadt Wismar.• Alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen befinden sich in Wismar.
Innerörtliche Lage:	<ul style="list-style-type: none">• Wismar Süd gelegen• Entfernung zum Markt im Stadtzentrum ca. 1,5 km
Verkehrsanbindung:	<ul style="list-style-type: none">• umfassende Einbindung in das Liniennetz der NAHBUS Nordwestmecklenburg GmbH• Zugverbindung besteht ab Wismar auf mehreren Strecken, z. B. auf der Strecke 185:<ul style="list-style-type: none">- Wismar – Rostock – Tessin mit Anschluss in Rostock nach Berlin, Lübeck, Stralsund
Wohn- und Geschäftslage:	<ul style="list-style-type: none">• gute Wohnlage• als Geschäftslage nur bedingt geeignet
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	im Ortsteil zweigeschossige Bebauung, zu Wohnzwecken genutzt
Immissionen:	Zum Ortstermin wurden keine Immissionen festgestellt.
Topografische Grundstückslage:	auf dem Niveau der Straße gelegen, in sich eben

2.2. Gestalt und Form

Mittlere Breite:	ca. 9,00 m
Mittlere Tiefe:	ca. 36,00 m
Größe der Fläche: (lt. Grundbuchauszug)	314 m ²

Bemerkung: Es handelt sich hierbei um ein rechteckähnlich geschnittenes Flurstück.
(vgl. auch Anlage 2)

2.3. Erschließung

Straßenart:	Nordwestlich des Bewertungsobjektes verläuft der Fiederweg, nordöstlich der Pappelweg, beide als Wohngebietsstraßen.
Straßenausbau:	<ul style="list-style-type: none">• Fahrbahn mit Kopfsteinpflaster• beidseitiger Gehweg, mit Betonverbundpflaster befestigt• Straßenbeleuchtung
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: (entspr. vorliegenden Angaben)	<ul style="list-style-type: none">• elektrischer Strom, Gas und Wasser aus öffentlicher Versorgung• zentrale Abwasserentsorgung
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Den zur Verfügung stehenden Unterlagen zufolge, liegt vonseiten des Bewertungsgrundstücks eine Grenzbebauung an der südwestlichen Grundstücksgrenze durch das Wohngebäude (Reihenendhaus) sowie durch die einseitig angebaute Garage vor.
Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	<ul style="list-style-type: none">• augenscheinlich normal gewachsener Baugrund• Es sind keine Grundwassereinflüsse erkennbar.
Anmerkung:	<i>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.</i>

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 Wismar, Blatt 8396, vom 27.03.2025, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Wismar übergeben.

In Abt. II des vorgenannten Grundbuchs ist neben der Anordnung zur Zwangsversteigerung folgende weitere Eintragung verzeichnet:

Lfd. Nr. 1:

Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer Wismar Blatt 8292, BV Nr. 1 (dort vermerkt gemäß § 9 GBO); gemäß Bewilligung vom 29.06.1995 (Notar Dr. Kai Woellert, Wismar; UR-Nr. 1100/1995) und Bewilligung vom 16.04.1996 (Notar Dr. Kai Woellert, Wismar; UR-Nr. 683/1996) eingetragen am 02.07.1996. Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 13.09.2006

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft wurde angeordnet und am 27.03.2025 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 der Hansestadt Wismar, vom 14.07.2025, 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 26.05.2025, wird bescheinigt, dass für das Bewertungsgrundstück keine Baulast i. S. des § 83 LBauO M-V eingetragen ist.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht, lt. Auskunft des Bauamtes der Hansestadt Wismar, vom 14.07.2025, nicht.

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Entsprechend vorgenannter Auskunft liegt für den Bereich des Bewertungsobjekts der Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar, vom Oktober 2021, vor. In diesem ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks tlw. als W = Wohnbaufläche dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes liegt, lt. vorgenannter Auskunft, kein Bebauungsplan vor. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist für das Flurstück tlw. nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	Das Bewertungsgrundstück ist, dem städtebaulichen Entwicklungszustand nach, wie folgt einzustufen: - <i>baureifes Land</i> .
Beitrags- und Abgabensituation:	Das Grundstück ist voll erschlossen. Eine Satzung ist vorhanden. Es sind zum Zeitpunkt der Planungsauskunft keine Erschließungskosten bzw. Ausbaubeiträge bekannt.

2.4.3. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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 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 so weit 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 (Reihenendhaus)

3.2.1. Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:

- zweigeschossiges massives Einfamilienwohnhaus
- einseitig angebaut (Reihenendhaus)
- ausgebautes Dachgeschoss
- Das Gebäude ist voll unterkellert.

Baujahr:

ca. 1956

Modernisierung:

Im Rahmen der laufenden Instandhaltung wurde das Gebäude modernisiert.

- 1995 Eingangstür und Fenster erneuert
- 2002 Sanitärbereiche erneuert
- 2005 Dach neu inklusive Lattung und Dämmung, Elektrik und Leitungsrohre neu
- 2014 Heizungsrohre und Heizkörper neu

Außenansicht:

Das eingeschossige Gebäude verfügt über ein Satteldach mit einer Dacheindeckung aus engobierten Tondachsteinen. Zum Hof ist ein Dachflächenfenster integriert. Die Dachentwässerung besteht aus verzinktem Blech.

Über Dach befindet sich ein Schornstein.

Die Fassade ist mit einem groben Reibputz versehen. Der Sockel ist abgesetzt und glatt verputzt.

Die Fenster sind ein- und zweiflügelige Kunststoffrahmenfenster, weiß, sowie ein zweiflügeliges Terrassentürelement, alle mit Thermoverglasung. Die Fensteraußensohlbänke bestehen aus Kunststein.

Der Eingang ist am Giebel gelegen. Er ist über eine dreistufige Treppe mit Podest erreichbar. Die Hauseingangstür ist eine Kunststoffrahmentür mit Lichtausschnitt in der oberen Hälfte. Unterhalb des Eingangspodestes befindet sich eine Kelleraußentreppe.

Zur Hofseite liegt eine Terrasse mit einer gemauerten Brüstung und einem Sichtschutz aus Reliefglas.

3.2.2. Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente
Kellerwände:	nicht bekannt
Umfassungswände:	Mauerwerk, innen und außen verputzt
Innenwände:	Mauerwerk, verputzt
Geschossdecke	vermutlich Holzbalkendecke
Hauseingangsbereich:	am Giebel, Podest mit dreistufiger Treppe, darunter Kelleraußentreppe
Treppen:	innen: vermutlich Holztreppe außen: Beton

3.2.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Einfamilienwohnhaus	Kellergeschoss: Bad mit Dusche, zwei Lagerräume
	Erdgeschoss: Wohn- und Essbereich, Küche, Flur, Gäste-WC
	Obergeschoss: drei Zimmer, Bad mit Eckbadewanne
	Dachgeschoss: ein Raum

3.2.2.3 Ausstattung und Zustand

Da das Gebäude nicht betreten werden konnte, erfolgt die Bewertung basierend auf dem äußeren Augenschein sowie Annahmen, die auf bauartähnlichen Gebäuden beruhen. Zudem wurden die von den Mietern zur Verfügung gestellten Fotos herangezogen.

Dabei wird auf die Beschreibung der fünf Gebäudestandards gemäß Anlage 2 der SW-RL, veröffentlicht in [1], 103. Ergänzung, 3.01.1/I/2-3, abgestellt.

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)

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 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
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

3.2.2.4 Keller und Dach

Keller:	nicht bekannt
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	engobierte Tondachsteine
Dachentwässerung:	aus verzinktem Blech
Schornstein:	ein Schornstein, über Dach

3.2.3. Zustand des Gebäudes

Belichtung und Besonnung:	soweit ersichtlich (äußere Inaugenscheinnahme), gut
Grundrissgestaltung:	soweit bekannt (übergebene Zeichnungen) zweckmäßig
Bauschäden und Baumängel:	Zum Ortstermin (äußere Inaugenscheinnahme) wurden keine Baumängel oder Bauschäden an der äußeren Gebäudehülle festgestellt, deren Instandsetzungsaufwand über den Umfang der laufenden Instandhaltung hinausgehen. Für die Behebung möglicherweise vorhandener Schäden im Gebäudeinneren werden pauschal 5,0 % des Gebäudezeitwertes in Ansatz gebracht.
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt
Sonstige Besonderheiten:	keine bekannt

3.3. Nebengebäude

Garage:

- Massivbau, Ziegelstein, einseitig an Garage auf dem Nachbargrundstück angebaut
- verputzte Wände
- Brettertor
- Pultdach mit Wellasbesteindeckung

3.4. Außenanlagen

- Hausanschlüsse für elektrischen Strom, Gas und Trinkwasser an das öffentliche Netz
- zentrale Abwasserentsorgung
- Rasen, Bäume, Ziersträucher
- Gartenteich
- Einfriedung des Gartenbereichs mit Staketenzaun
- zweiflügeliges schmiedeeisernes Tor als Zufahrt zur Garage (auch für das Wegerecht)
- am Giebel und zur Straßenfront Einfriedung mit Hecke

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 **auf der Grundlage einer äußeren Inaugenscheinnahme** der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus als Reihenendhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 23970 Wismar, Fliederweg 21,

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Wismar		8396	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wismar	1	2442/97	314 m ²

zum Wertermittlungstichtag 12.06.2025 ermittelt.

4.1. Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), 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. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen. Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

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. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) 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. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). 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, beitragsrechtlicher 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 insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- 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 124, Hansestadt Wismar, Wismar Süd), **185,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG
Bauweise	=	offen
Grundstücksgröße	=	500 m ²

4.2.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.06.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksgröße	=	314 m

4.2.3. Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 12.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 185,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	12.06.2025	× 1,000	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	gute Lage	× 1,100	E 2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 203,50 €/m ²	E 3
Fläche (m ²)	500	314	× 1,105	E 4
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 224,87 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 224,87 €/m ²	
Fläche	× 314 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 70.609,18 € <u>rd. 70.600,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 12.06.2025 rd. 70.600,00 €.

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:

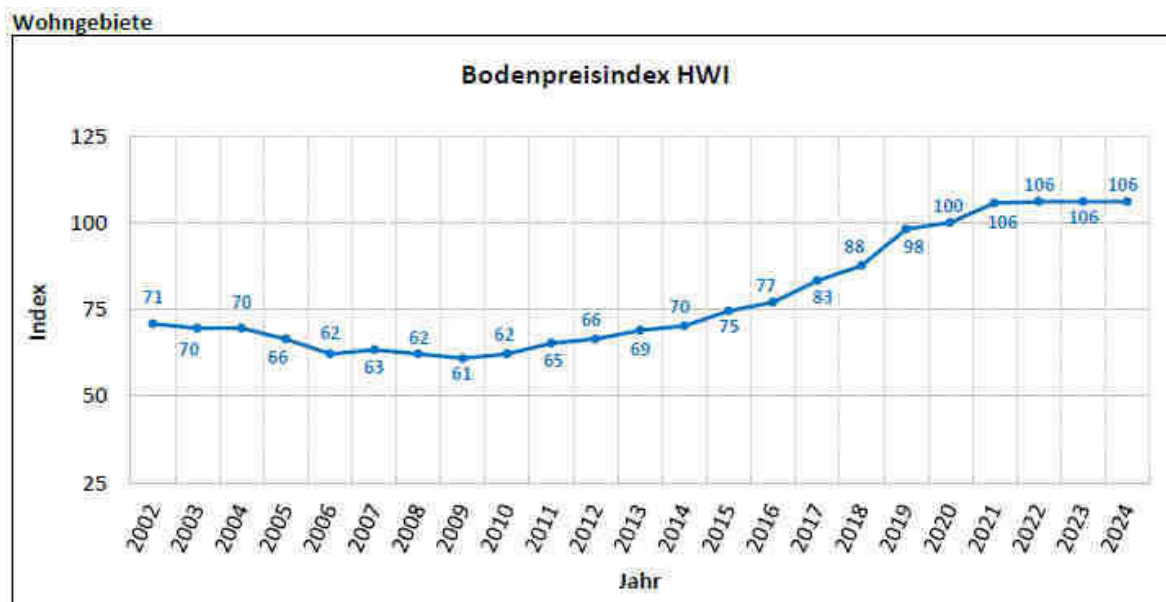


Abbildung 19: Bodenpreisindex Hansestadt Wismar (Basisjahr 2020 = 100), Wohngebiete

In Auswertung der vorstehenden Indexreihen wird gegenüber dem Richtwertstichtag ein Stagnieren des Bodenpreises für die Lage des Bewertungsgrundstücks unterstellt.

E 2 Anpassung an die **Lage**:

Die Lage als Eckgrundstück bietet mehrere Vorteile u. a. für die Nutzung des hinteren Grundstücksteils (Befahrbarkeit). Diese Vorteile werden durch einen Zuschlag von 10 % gewürdigt.

E 3 Hinweis:

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabefreien 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 4 Anpassung an die **Grundstücksfläche**:

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	314,00	1,05
Vergleichsobjekt	500,00	0,95

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,10**

4.3. Sachwertermittlung

4.3.1. Ermittlung des Sachwertes

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben. Umfassendere allgemeine Erläuterungen sind in Anhang 1 dieses Gutachtens enthalten.

Gebäudebezeichnung		Einfamilienwohnhaus als Reihenednhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	720,00 €/m² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	248,00 m²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	10.500,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	189.060,00 €	
Baupreisindex (BPI) 12.06.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	353.920,32 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	353.920,32 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		49 Jahre	
• prozentual		38,75 %	
• Faktor	x	0,6125	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	216.776,20 €	5.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		221.776,20 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	13.306,57 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	235.082,77 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	70.600,00 €
vorläufiger Sachwert	=	305.682,77 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	15.284,14 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	290.398,63 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	11.088,81 €
Sachwert	=	279.309,82 €
	rd.	279.000,00 €

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 der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir auf der Grundlage des Flurkartenauszuges durchgeführt und mit übergebenen Unterlagen plausibilisiert. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) 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);

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 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus als Reihendendhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %			0,5	0,5	
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 %	23,0 %	0,0 %	69,5 %	7,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
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 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
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 als Reihenendhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	615,00	23,0	141,45
2	685,00	0,0	0,00
3	785,00	69,5	545,58
4	945,00	7,5	70,88
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			757,91
gewogener Standard = 2,7			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 757,91 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3
ImmoWertV 21

- (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG × 0,950

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 720,01 €/m² BGF
rd. 720,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbausezuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Außentreppen	4.500,00 €
Terrasse	6.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	10.500,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (221.776,20 €)	13.306,57 €
Summe	13.306,57 €

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 Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag“ 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 Instandhaltungssstaus 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 für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus als Reihenhendhaus

Das ca. 1956 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 14 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	4,0	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
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	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	0,0	0,0
Summe		14,0	0,0

Ausgehend von den 14 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1956 = 69 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 69 Jahre =) 11 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 49 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1994.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

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

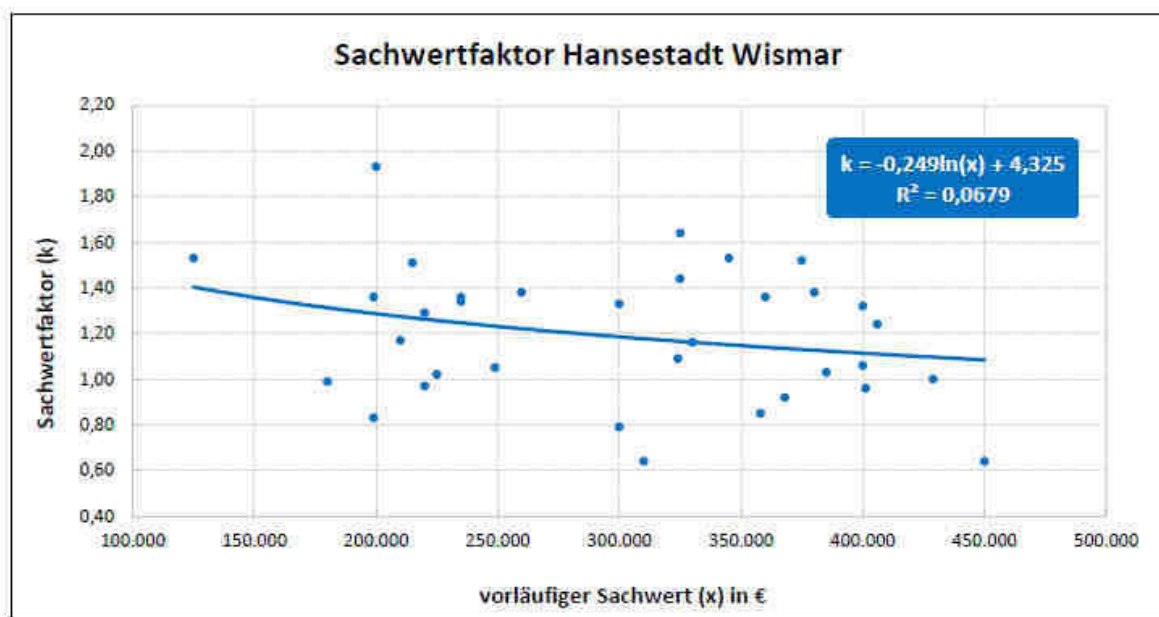


Abbildung 40: Sachwertfaktoren in der Hansestadt Wismar

Hansestadt Wismar

$$k = -0,249 \cdot \ln(\text{vorl. SW}) + 4,325$$

$$R^2 = 0,0679$$

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) in etwa beim ermittelten vorläufigen Sachwert (d. h., dem herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwert).

Im vorliegenden Fall wurde, unter Abwägung der objektspezifischen Gegebenheiten, ein Sachwertfaktor von 1,00 gewählt, d. h., dass Kaufpreise beim ermittelten vorläufigen Sachwert zu erwarten sind.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Für die nur äußere Inaugenscheinnahme wird ein Abschlag von 5 % als sachgerecht erachtet.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -5,00 % von (305.682,77 €)	-15.284,14 €
Summe	-15.284,14 €

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. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-11.088,81 €
* prozentuale Schätzung: 5,00 % von 221.776,20 €	
Summe	-11.088,81 €

4.4. Ertragswertermittlung

4.4.1. Ermittlung des Ertragswertes

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Umfassendere allgemeine Erläuterungen sind in Anhang 2 dieses Gutachtens enthalten.

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus		Wohnung	105,00		10,00	1.050,00	12.600,00
Summe			105,00	-		1.050,00	12.600,00

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		12.600,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)		
(18,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	2.268,00 €
jährlicher Reinertrag	=	10.332,00 €
Reinertragsanteil des Bodens		
2,50 % von 70.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	1.765,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	8.567,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)		
bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz		
und RND = 49 Jahren Restnutzungsdauer	×	28,071
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	240.484,26 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	70.600,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	311.084,26 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	15.554,21 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	295.530,05 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	11.088,81 €
Ertragswert	=	284.441,24 €
	rd.	284.000,00 €

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 der Flurkarte mittels Nutzflächenkoeffizienten durchgeführt und anhand übergebener Unterlagen plausibilisiert. 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. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Mietansätze

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Für die Hansestadt Wismar gibt es einen qualifizierten Mietspiegel.

Der Mietspiegel **gilt nur** für nicht preisgebundenen Wohnraum im Wohnflächenbereich zwischen 20 m² und 120 m² in Mehrfamilienwohnhäusern. Aufgrund von Sonderwohnraumverhältnissen fallen Ein- und Zweifamilienwohnhäuser nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels.

Die als ortsüblich angesetzte Miete für vergleichbare Objekte basiert auf 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 2023 bis März 2025**Auswertungsgebiete: Mikromarkt Wismar, Süd / Gemeinde Wismar, Hansestadt****Produktausprägung: erweiterte Auswertung**

Allgemeine Information		
	Mikromarkt Wismar, Süd	Gemeinde Wismar, Hansestadt
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	3	832
Anzahl vollständige Angebote*	3	831
Anzahl Gesuche**	11.201	13.283
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	18	18
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	90	90
Anzahl der Exposé-Ansichten	5.523	940.995
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	1.841	1.131
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	102	63
Nachfrageindex (Bund= 100)	168	127
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	222	136

*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 signifikant angeschnittenen Postleitzahlgebieten.

Ortsübersicht Mikromarkt Wismar, Süd / Gemeinde Wismar, Hansestadt

Mikromarkt Wismar, Süd



Gemeinde Wismar, Hansestadt

Mietpreise: Mikromarkt Wismar, Süd				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	3	9,80 €	8,21 € - 11,18 €	11.201
Wohnungen	2 (66,7%)	9,11 €	8,21 € - 10,00 €	7.778 (69,4%)
<=30 m ²	-	-	-	4.836 (43,2%)
>30 - 60 m ²	2 (66,7%)	9,11 €	8,21 € - 10,00 €	6.010 (53,7%)
>60 - 90 m ²	-	-	-	6.012 (53,7%)
>90 - 120 m ²	-	-	-	5.039 (45%)
>120 - 160 m ²	-	-	-	4.777 (42,6%)
>160 m ²	-	-	-	4.741 (42,3%)
Häuser	1 (33,3%)	11,18 €	-	3.423 (30,6%)
<=90 m ²	1 (33,3%)	11,18 €	-	2.910 (26%)
>90 - 120 m ²	-	-	-	2.878 (25,7%)
>120 - 160 m ²	-	-	-	2.673 (23,9%)
>160 m ²	-	-	-	2.564 (22,9%)

Da im Mikromarkt keine ausreichende Anzahl an Angeboten vorliegt, werden auch die Auswertungen des Makromarktes mit herangezogen.

Mietpreise: Gemeinde Wismar, Hansestadt				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	831	8,95 €	6,00 € - 12,50 €	13.283
Wohnungen	791 (95,2%)	8,87 €	6,00 € - 12,50 €	9.244 (69,6%)
<=30 m ²	51 (6,1%)	9,22 €	5,64 € - 14,76 €	5.818 (43,8%)
>30 - 60 m ²	373 (44,9%)	8,38 €	5,98 € - 11,76 €	7.173 (54%)
>60 - 90 m ²	267 (32,1%)	9,24 €	6,21 € - 12,50 €	7.208 (54,3%)
>90 - 120 m ²	75 (9%)	9,46 €	6,47 € - 13,01 €	6.049 (45,5%)
>120 - 160 m ²	22 (2,6%)	9,97 €	7,24 € - 13,00 €	5.746 (43,3%)
>160 m ²	3 (0,4%)	7,70 €	5,35 € - 11,00 €	5.705 (43%)
Häuser	40 (4,8%)	10,41 €	7,25 € - 12,54 €	4.039 (30,4%)
<=90 m ²	3 (0,4%)	11,07 €	6,47 € - 15,56 €	3.436 (25,9%)
>90 - 120 m ²	15 (1,8%)	10,53 €	7,80 € - 12,16 €	3.418 (25,7%)
>120 - 160 m ²	18 (2,2%)	10,54 €	7,96 € - 12,54 €	3.175 (23,9%)
>160 m ²	4 (0,5%)	8,91 €	7,25 € - 10,68 €	3.048 (22,9%)

Quelle: ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin
Aktualität: März 2025

Die Spanne für vergleichbaren Wohnraum beträgt 7,80 €/m² bis 12,16 €/m². Unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Objektes werden 10,00 €/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 pauschalisierte Bewirtschaftungskosten(anteile des Vermieters) in v. H. der Nettomiete¹

- Verwaltungskosten²
- größere Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Grundstücksart	Bewirtschaftungskosten relative Restnutzungsdauer (%)	
	≥ 80 ³	≤ 20
Einfamilienwohnhausgrundstücke	17	27
Zweifamilienwohnhausgrundstücke	20	30
Mehrfamilienwohnhausgrundstücke		
Geschosswohnhausgrundstücke	21	32
Gemischt genutzte Grundstücke (gewerbl. Anteil 20-80 %) ⁴	20	28
Geschäftsgrundstücke (gewerbl. Anteil > 80 %) ⁶	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 €/m ² :	+ 4 %-Punkte	+ 3 %-Punkte
30 - 99 €/m ² :	+ 2 %-Punkte	+ 1 %-Punkt
> 200 - 400 €/m ² :	- 2 %-Punkte	- 1 %-Punkt
> 400 €/m ² :	- 3 %-Punkte	- 2 %-Punkte
> 1.200 €/m ² :	- 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 18,00 % der Nettokaltmiete als Bewirtschaftungskosten angesetzt.

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).

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.

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 2024, bestimmt.

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

Liegenschaftszinssätze HWI

Grundstücksart	Untersuchungszeitraum	Bandbreite	Durchschnitt	Anzahl	Mietspanne [€/m²]
Ein- und Zweifamilienhäuser	2024	1,4 – 2,8	2,0	16	6,50 – 9,20
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	2024	1,2 – 3,4	2,4	16	7,10 – 9,50
Eigentumswohnungen HWI Erstverkäufe	2023 bis 2024	1,3 – 3,3	1,9	17	7,80 – 10,30
Eigentumswohnungen HWI Weiterverkäufe	2024	1,3 – 3,9	2,2	41	6,10 – 10,50
Mehrfamilienhäuser	2021 bis 2024	2,3 – 5,5	3,8	19	4,90 – 8,40
gemischt genutzte Grundstücke	2020 bis 2024	3,3 – 5,7	4,2	19	2,60 – 11,20
Gewerbegrundstücke	2015 bis 2018	4,6 – 8,5	6,7	5	3,30 – 8,00

Anmerkung

Die Kauffälle aus den Jahren vor 2023 wurden nach dem Modell der ImmoWertV 2021 umgerechnet.

Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz mit **2,50 %** angesetzt. Damit wird der mit 10,00 €/m² über der Mietspanne für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes liegenden Netto-Kaltniete Rechnung getragen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Für die Unsicherheit aus der nur äußeren Inaugenscheinnahme wird ein Abschlag von 5 % als sachgerecht erachtet.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -5,00 % von (311.084,26 €)	-15.554,21 €
Summe	-15.554,21 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

vgl. Punkt 4.3.2.

4.5. Plausibilitätsprüfung

Für das Bewertungsobjekt wurde ein Sachwert von 279.000,00 € ermittelt. Das entspricht einem Wert von rd. 2.657,00 €/m² Wohnfläche.

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte wurden für die Region Müritz folgende Kaufpreise für freistehende Einfamilienwohnhäuser erfasst:

Kauffälle aus den Jahren 2022 bis 2024 - Hansestadt Wismar (inklusive Bodenwert)

Baualtersgruppe (tatsächliches Baujahr)	Anzahl	Grundstücks- fläche [m ²] Mittel	KP [€] Mittel	WF [m ²] Mittel	KP/WF [€/m ²] Mittel	KP/WF [€/m ²] Min.	KP/WF [€/m ²] Max.
bis 1949	38	436	282.992	146	2.098	940	5.060
1950 bis 1990	12	351	268.833	113	2.393	1.493	3.250
1991 bis 2021	20	312	290.655	117	2.470	1.780	3.475
2022 bis 2024	1						
Gesamt	71*						

(25)* Kauffälle aus 2024

Wenn weniger als 3 Kaufpreise vorhanden sind, erfolgt aus Gründen des Datenschutzes keine Ausweisung des Datensatzes.
Es handelt sich in den Baualtersgruppen jeweils um sanierte und tlw. unsanierte Objekte.

Der hier erfasste durchschnittliche Kaufpreis liegt rd. 10 % unter dem von mir ermittelten Sachwert. Da diese Auswertung aber auch unsanierte Objekte mit einbezieht, werden auch Auswertungen von ImmobilienScout24 mit herangezogen.

Auswertungszeitraum: Januar 2023 bis März 2025

Auswertungsgebiete: Mikromarkt Wismar, Süd / Gemeinde Wismar, Hansestadt

Produktausprägung: erweiterte Auswertung

Allgemeine Information		
	Mikromarkt Wismar, Süd	Gemeinde Wismar, Hansestadt
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	14	503
Anzahl vollständige Angebote*	14	503
Anzahl Gesuche**	16.260	18.598
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	30	39
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	71	93
Anzahl der Exposé-Ansichten	9.313	390.985
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	665	777
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	22	20
Nachfrageindex (Bund= 100)	213	198
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	258	232

*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 signifikant angeschnittenen Postleitzahlgebieten

Kaufpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser: Mikromarkt Wismar, Süd			
Größe	Angebote		
	Anzahl Angebote	Kaufpreis je m ² /gesamt	Streuungsintervall (90%)
DHH, RH	10 (100%)	2.651 € 258.870 €	2.128 €-3.578 € 166.000 €-339.900 €
<=90 m ²	3 (30%)	2.333 € 195.000 €	2.128 €-2.444 € 166.000 €-220.000 €
>90 - 120 m ²	7 (70%)	2.788 € 286.243 €	2.316 €-3.578 € 220.000 €-339.900 €
>120 - 160 m ²	-	-	-
>160 m ²	-	-	-

Im Mikromarkt liegen insgesamt 7 Angebote vor, der Mittelwert liegt rd. 5 % über dem von mir ermittelten Wert. Es ist jedoch zu beachten, dass es sich nicht um realisierte Kaufpreise, sondern Kaufangebote handelt. Der tatsächliche Kaufpreis liegt in der Regel ca. 10 % niedriger.

Zum Vergleich werden noch die Auswertungen des Makromarktes mit herangezogen.

Kaufpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser: Gemeinde Wismar, Hansestadt			
Größe	Angebote		
	Anzahl Angebote	Kaufpreis je m ² /gesamt	Streuungsintervall (90%)
DHH, RH	82 (100%)	2.466 € 285.955 €	1.531 €-3.519 € 148.417 €-475.000 €
<=90 m ²	11 (13,4%)	2.477 € 200.071 €	1.573 €-4.053 € 129.000 €-299.900 €
>90 - 120 m ²	44 (53,7%)	2.535 € 273.213 €	1.274 €-3.519 € 149.000 €-395.000 €
>120 - 160 m ²	22 (26,8%)	2.445 € 337.741 €	1.744 €-3.320 € 225.000 €-493.182 €
>160 m ²	5 (6,1%)	1.925 € 359.160 €	1.184 €-2.610 € 250.000 €-475.000 €

Hier beträgt die Abweichung des Mittelwertes zum von mir ermittelten Wert nur rd. 5 %.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der von mir ermittelte Verkehrswert von keinem der herangezogenen Vergleichswerte mehr als 10 % abweicht.

Die jeweiligen Abweichungen liegen innerhalb der üblichen Spannen, so dass die herangezogenen Vergleichswerte den von mir ermittelten Wert hinreichend stützen.

4.6. Unbelasteter Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **279.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **284.000,00 €**.

Der **unbelastete Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus als Reihenedhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 23970 Wismar, Fliederweg 21,

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Wismar		8396	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wismar	1	2442/97	314 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 12.06.2025 **auf der Grundlage einer äußeren Inaugenscheinnahme** mit rd.

279.000,00 €

(in Worten: zweihundertneunundsiebzigtausend Euro)

geschätzt.

4.7. Wertbeeinflussung durch das in Abteilung II Nr. 1 eingetragene Recht

4.7.1. Sachverhalt

Zulasten des Bewertungsgrundstücks ist in Abt. II ein Recht mit folgendem Inhalt eingetragen:

Der Käufer gewährt dem jeweiligen Eigentümer der benachbarten Reihenhausparzelle Fliederweg 19 (Flurstück 2442/98 der Flur 1 der Gemarkung Wismar) – hinfort: „herrschendes Grundstück“ – zu Lasten des Kaufgegenstandes (Flurstück 2442/97 der Flur 1 der Gemarkung Wismar) – hinfort:

„dienendes Grundstück“ – folgendes Recht:

„Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks darf einen Weg in einer Breite von rund drei Metern im hinteren Bereich des dienenden Grundstücks zum Gehen und Fahren mit Personenkraftfahrzeugen vom Pappelweg zum herrschenden Grundstück mit benutzen. Der Verlauf des Wege rechts ist unter größtmöglicher Schonung des dienenden Grundstücks zu wählen. Der Weg darf nicht verstellt werden.

Die Kosten der Unterhaltung des Weges werden von den jeweiligen Eigentümern der beiden vorgenannten Grundstücke entsprechend den Anteilen ihrer Nutzung, im Zweifel je hälftig, getragen.

Das Wegerecht soll auf Kosten des Eigentümers des herrschenden Grundstücks als Grunddienstbarkeit im Grundbuch des dienenden Grundstücks und als öffentlich-rechtliche Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen werden. Der Eigentümer des dienenden Grundstücks hat entsprechende Erklärungen in gehöriger Form abzugeben. Die Grunddienstbarkeit ist beim herrschenden Grundstück zu vermerken.“

Die Eintragung einer Baulast ist nicht erfolgt.

4.7.2. Wertbeeinflussung des Grundstücks (Zuzahlungsbetrag gemäß § 51 II ZVG)

Zuzahlungsbetrag gemäß § 51 II ZVG:

Das ist der Betrag, um den sich der Wert des Versteigerungsobjektes erhöht, falls das Recht zum Zeitpunkt des Zuschlages nicht besteht.

Die Höhe des Zuzahlungsbetrages bemisst sich damit nach dem Betrag, um den der Wert des Grundstücks objektiv durch die Belastung gemindert ist, der somit bei Verkauf des Grundstücks ohne die zu wertende Einzelbelastung über den bei der Veräußerung des belasteten Grundstücks erreichbaren Kaufpreis hinaus erzielt werden könnte.

Beim Wegerecht erhält der Begünstigte das Recht, jederzeit einen bestimmten Teil des durch das Recht belasteten Grundstücks als Weg nutzen zu dürfen.



Das Wegerecht mindert die Nutzbarkeit des Grundstücks auf der für die Zuwegung vorgesehenen Teilfläche.

Kröll⁵ schlägt vor, das Ausmaß der Nutzungseinschränkung in Kategorien einzuteilen und entsprechend der Kategorie prozentuale Abschläge vom Bodenwert des unbelasteten Grundstücks vorzunehmen, und zwar wie folgt:

Ausmaß der Nutzungseinschränkung		Abschlag
gering:	Zufahrt am Rande, Teilfläche < 15 % keine Einschränkung der baulichen Nutzung	ca. 5 %
vertretbar:	Teilfläche > 15 %, teilweise Einschränkung der Nutzung	5 - 20 %
erheblich:	Teilfläche > 15 %, in einem zentralen Bereich mit stark eingeschränkter Nutzung	20 - 40 %
nicht vertretbar:	keine oder nur sehr geringe bauliche Nutzung möglich	40 - 90 %

Im vorliegenden Fall durchschneidet die Fläche den Gartenteil südöstlich des Wohnhauses. Da die Fläche als Verkehrsfläche von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, ist die Einschränkung der baulichen Nutzung vollständig. Die Fläche kann lediglich bei der Ermittlung der GFZ und GRZ mit einbezogen werden. Allerdings dient die Fläche auch als Zuwegung zur Garage auf dem Bewertungsgrundstück.

Die betroffene Fläche liegt mit $3,00 \text{ m} \times 9,00 \text{ m} = 27 \text{ m}^2$, das entspricht etwa 8,5 % der Grundstücksfläche, liegt somit unter 15%. Jedoch ist keine bauliche Nutzung möglich. Ein Ansatz von 40 % des Bodenwertes wird deshalb als sachgerecht erachtet.

Wertbeeinflussung: $27 \text{ m}^2 \times 224,87 \text{ €/m}^2 \times 40 \% = 2.428,60 \text{ €}$ rd. 2.400,00 €

Die Wertbeeinflussung (Wertminderung) des Bewertungsgrundstücks durch ein Wegerecht wird auf rd. 2.400,00 € geschätzt. Der Betrag ist vom unbelasteten Verkehrswert in Abzug zu bringen.

Die vorstehend ermittelte Wertminderung des Grundstücks entspricht in ihrer Höhe dem Zuzahlungsbetrag gemäß § 51 II ZVG und ist vom unbelasteten Verkehrswert abzuziehen.

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, 25.07.2025

Diplom-Betriebswirt (FH) Jörg Berger

⁵ Ralf Kröll: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2. Auflage, RDN. 12.4.3

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 Schadenersatzhaftung 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 §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h., aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln.

Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Erläuterung der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. 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 „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der 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 Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude 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 durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes 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 Gebäudestandards miteingefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. 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.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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 bezogenen 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 wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 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. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor 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 marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke 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 Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Anhang 2

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 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 vorläufigen (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. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) 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 Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)-Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen 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 „vorläufigem Ertragswert der baulichen 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 (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)***

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. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

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 (§ 32 ImmoWertV 21)

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 (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 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 (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige 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 vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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 gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). 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 (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. 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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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. 3 ImmoWertV 21)

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 bezogenen 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 wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Auszug aus der Straßenkarte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



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.

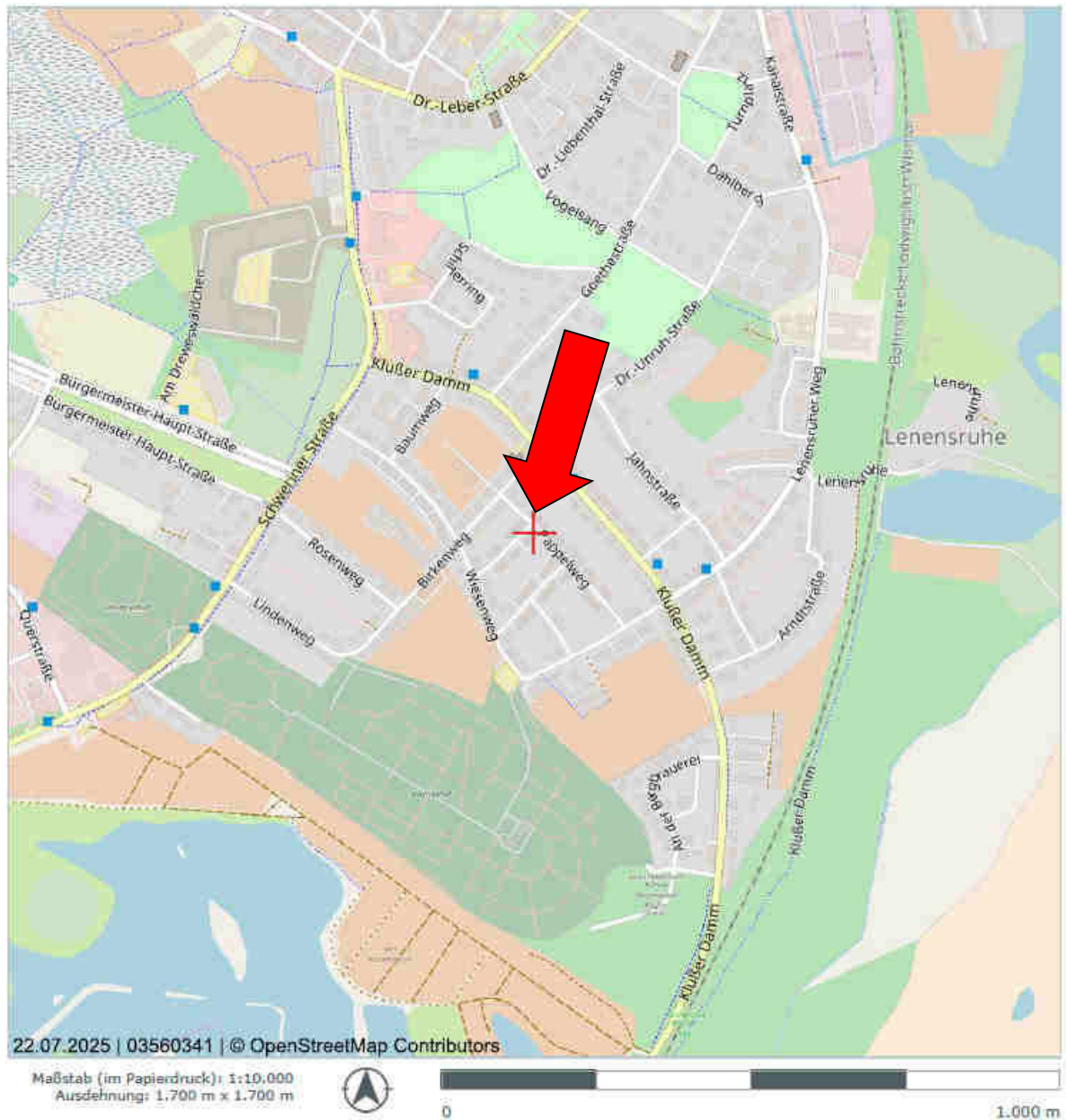
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

Auszug aus der topografischen Karte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



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.

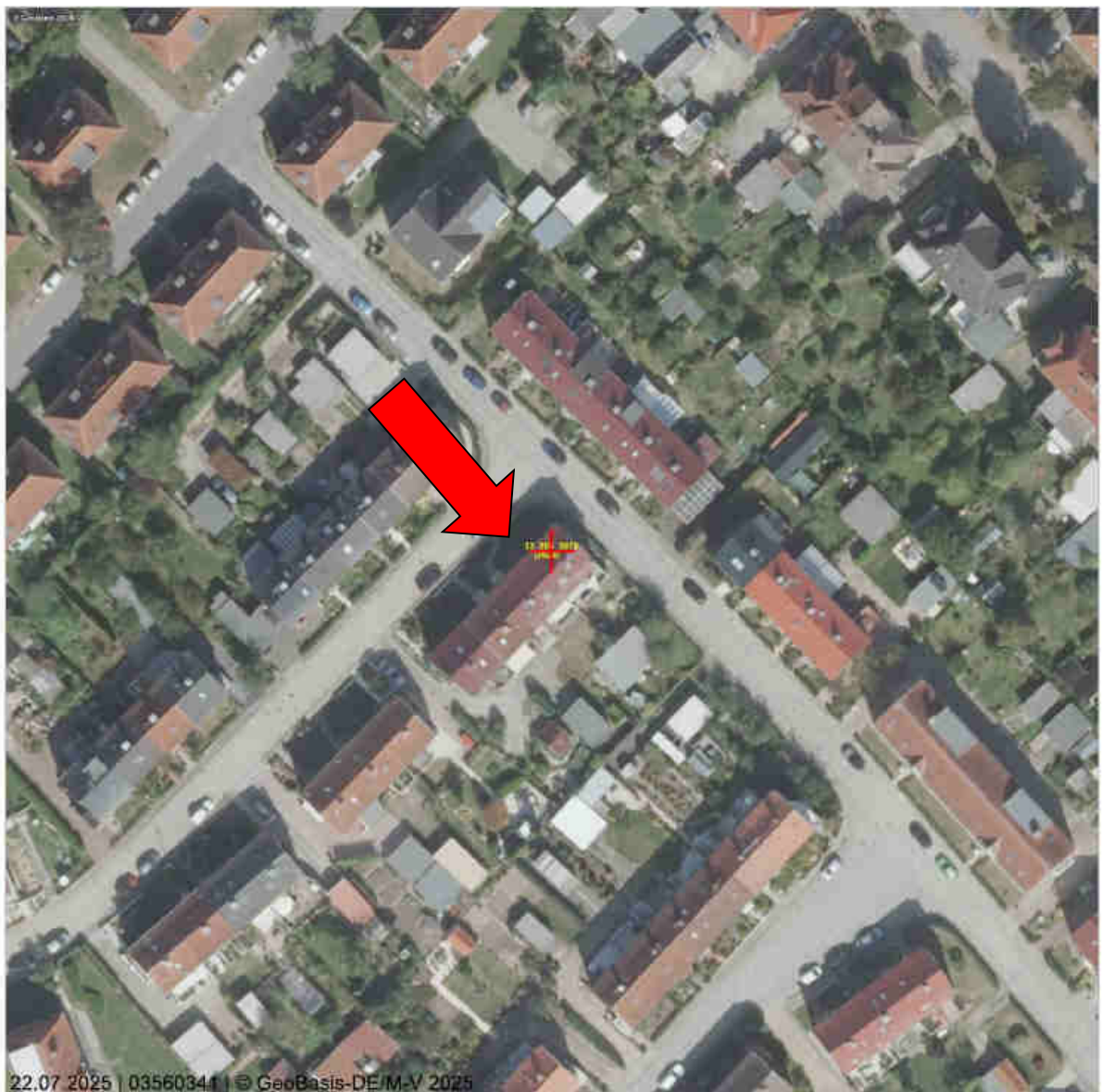
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC-BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

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

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

Luftbild

mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



22.07.2025 | 03560344 | © GeoBasis-DE/M-V 2025

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 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 20 cm. 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 (LAV) – Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Stand; aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)



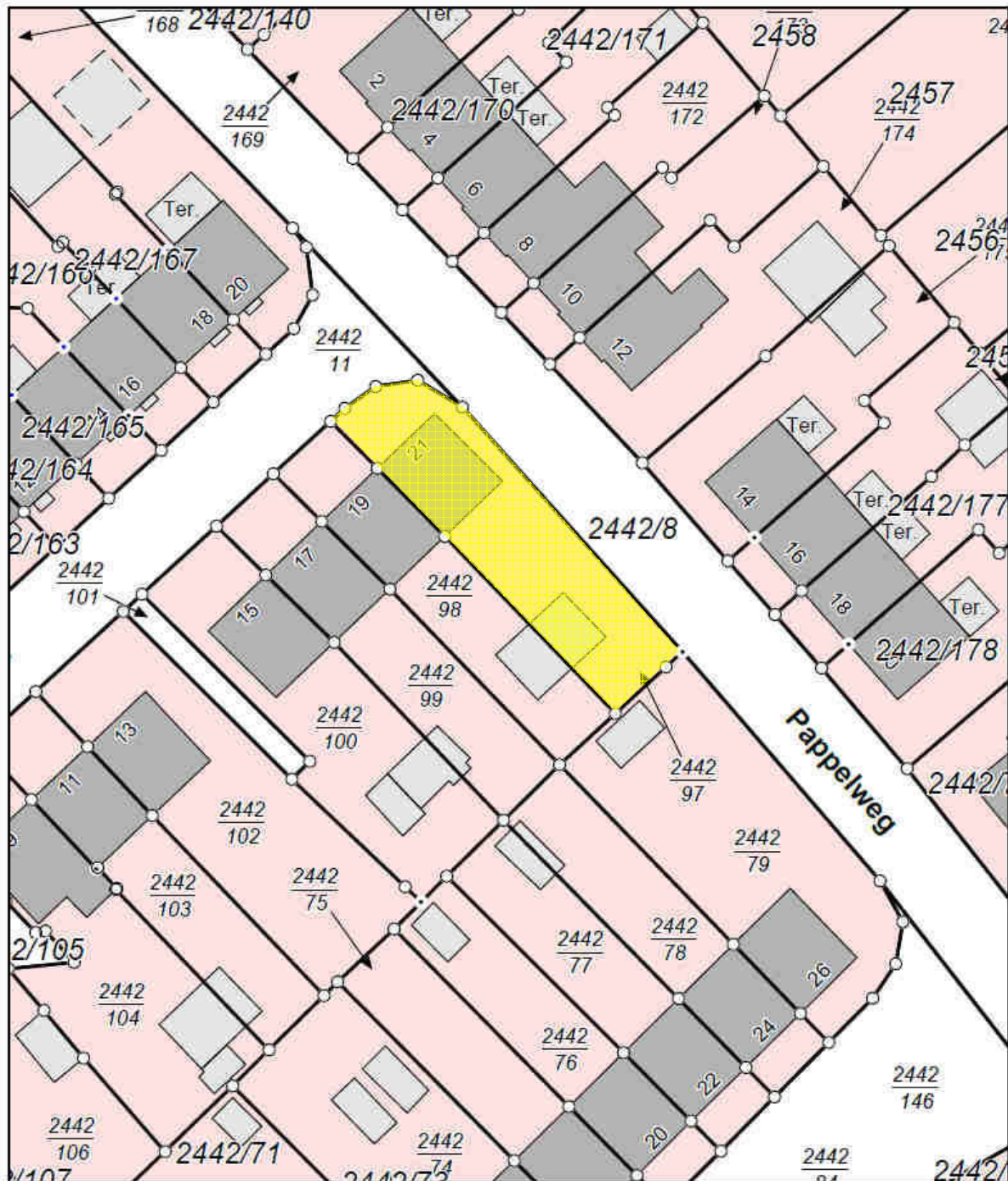
Auszug aus der Liegenschaftskarte

mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes

Gemarkung: Wismar

Flur: 1

Maßstab: ca. 1 : 500



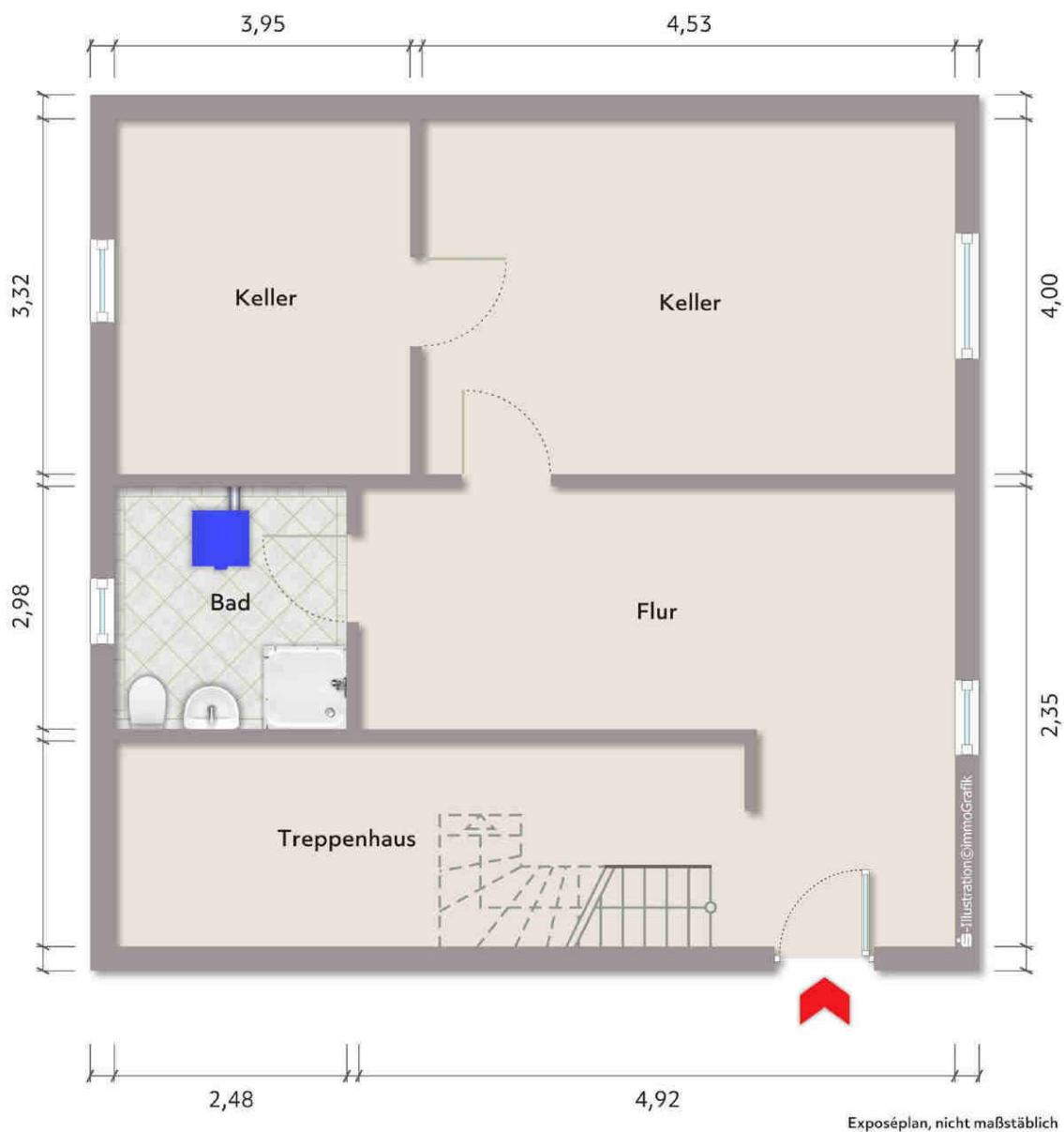
0 5 10 15 Meter
Maßstab 1:500

© 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 beigelegt.



Die Zeichnungen sind nicht maßstäblich. Die Bemaßung ist z. T. nicht plausibel und erlaubt keine belastbare Berechnung von BGF und WF.

Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung von der Antragstellerin zur Verfügung gestellt. 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 32-07-25/01953 23970 Wismar, Fliederweg 21 Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus)	Maßstab: ohne
Grundriss - Kellergeschoss	Bearbeiter: be



Die Zeichnungen sind nicht maßstäblich. Die Bemaßung ist z. T. nicht plausibel und erlaubt keine belastbare Berechnung von BGF und WF.

Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung von der Antragstellerin zur Verfügung gestellt. 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 32-07-25/01953	Maßstab: ohne
23970 Wismar, Fliederweg 21 Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus)	Bearbeiter:
Grundriss - Erdgeschoss	be

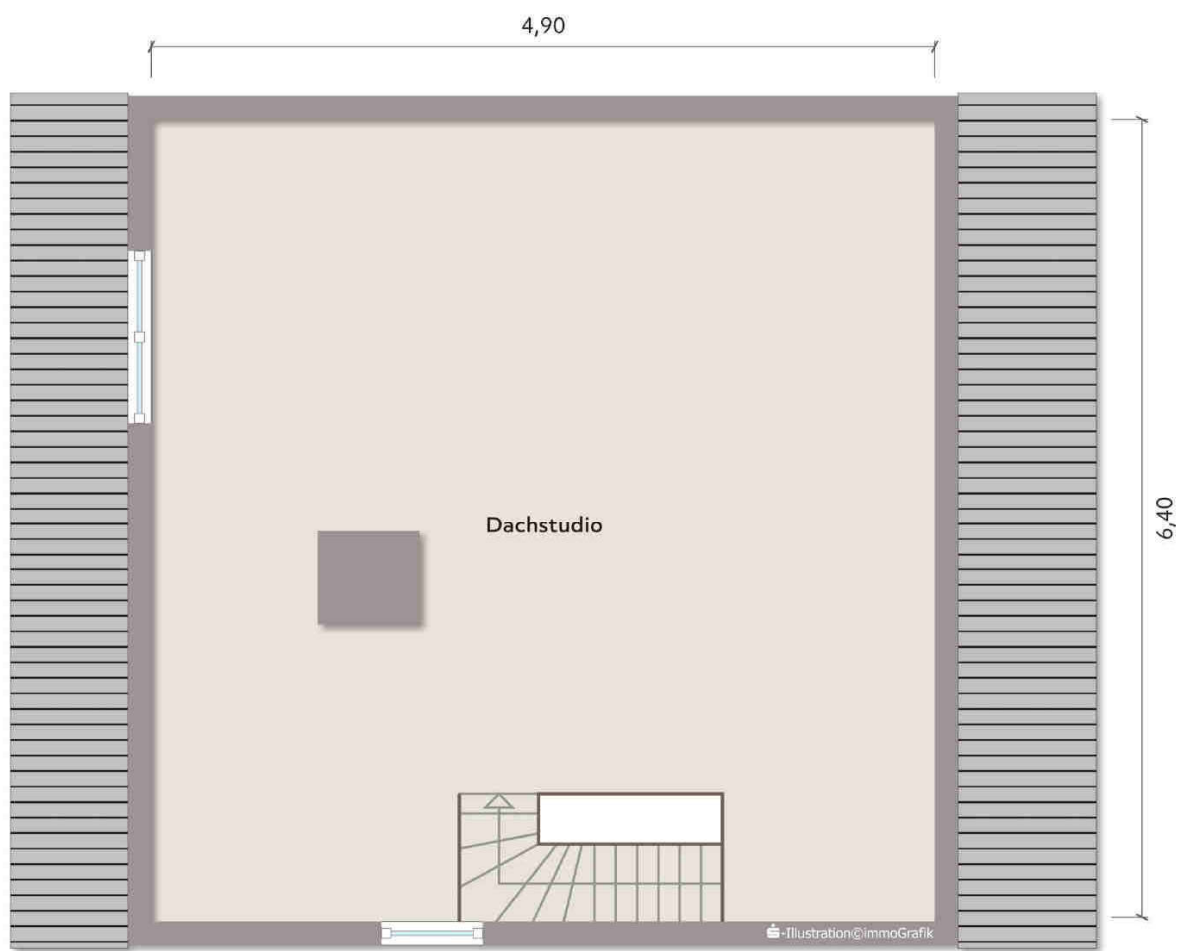


Die Zeichnungen sind nicht maßstäblich. Die Bemaßung ist z. T. nicht plausibel und erlaubt keine belastbare Berechnung von BGF und WF.

Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung von der Antragstellerin zur Verfügung gestellt. 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 32-07-25/01953
23970 Wismar, Fliederweg 21
Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus)
Grundriss - Obergeschoss

Maßstab: ohne
Bearbeiter: be

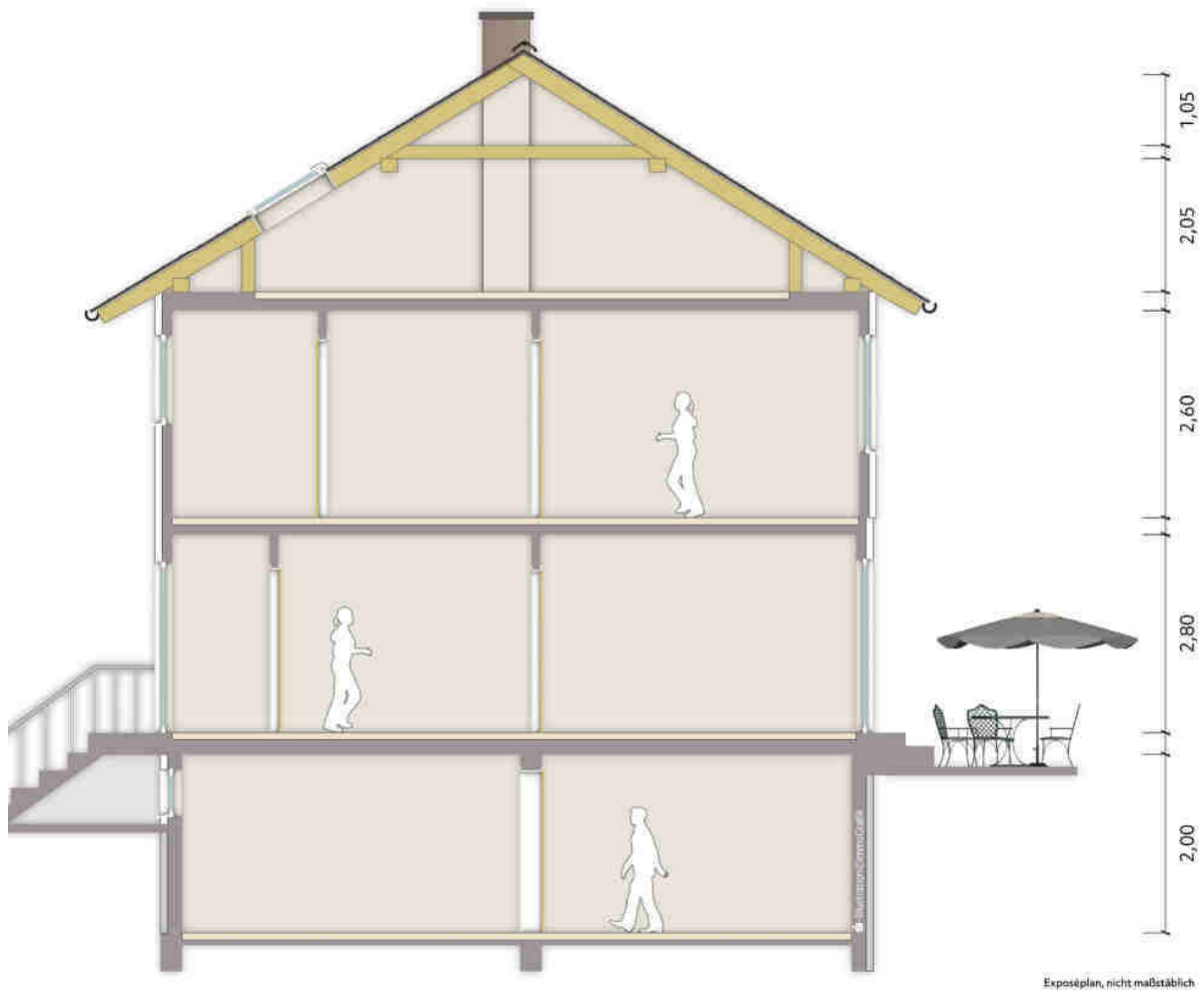


Exposéplan, nicht maßstäblich

Die Zeichnungen sind nicht maßstäblich. Die Bemaßung ist z. T. nicht plausibel und erlaubt keine belastbare Berechnung von BGF und WF.

Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung von der Antragstellerin zur Verfügung gestellt. 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 32-07-25/01953 23970 Wismar, Fliederweg 21	Maßstab: ohne
Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus) Grundriss - Dachgeschoss	Bearbeiter: be



Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung von der Antragstellerin zur Verfügung gestellt. 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 32-07-25/01953	Maßstab: ohne
23970 Wismar, Fliederweg 21 Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus)	Bearbeiter: be
Schnitt	



↑ **Bild 1:** Straßenfront (Fliederweg)



↑ **Bild 2:** Giebel (Pappelweg)



↑ **Bild 3:** nordöstliche Grundstücksgrenze



↑ **Bild 4:** blick auf die Kelleraußentreppe



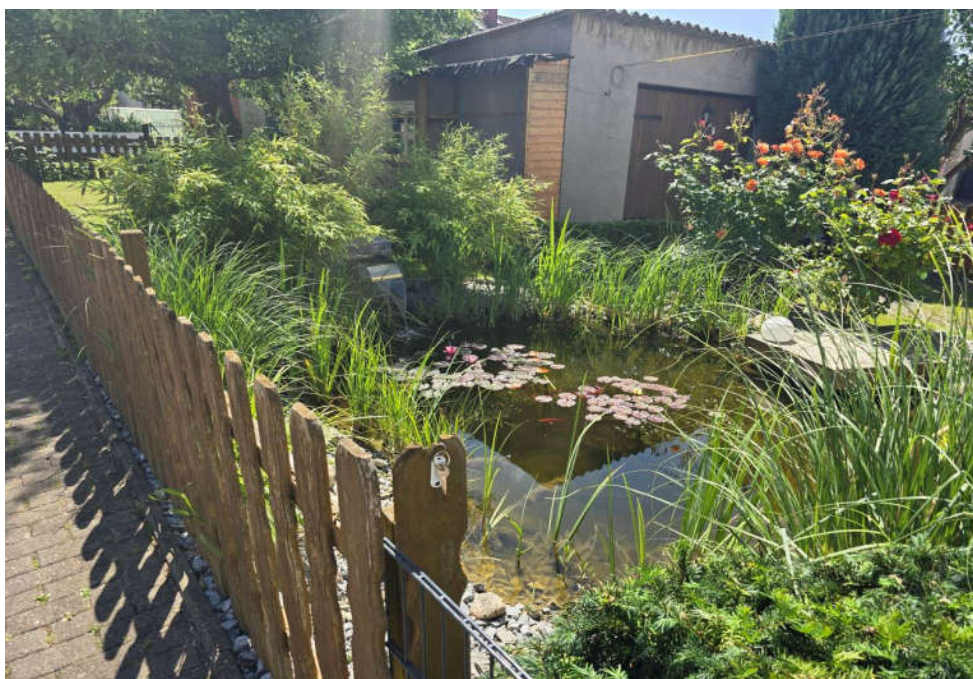
↑ **Bild 5:** Dachflächenfenster



↑ **Bild 6:** Zugang zur Terrasse



↑ **Bild 7:** Vorgarten



↑ **Bild 8:** Gartenteich und Garage



↑ **Bild 9:** südöstliche Grundstücksgrenze



↑ **Bild 10:** vom Wegerecht betroffene Fläche

LITERATURVERZEICHNIS

Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

ErbbauRG:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

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 tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

verwendete Wertermittlungsliteratur/Marktdaten

[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 Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 18.06.2025) erstellt.