

Datum: 02.01.2026
Az.: 56-12-25/01965
Geschäftsnummer des Gerichts: 30 K 14/25

GUTACHTEN

im Zwangsversteigerungsverfahren

betreffend die Grundstücke, eingetragen im Grundbuch von Warin, Blatt 1728, lfd. Nr. 2 und 3,
bebaut mit einem Gewerbeobjekt, in 19417 Warin, Bützower Straße/Ziegelberg



Ausfertigungs-Nr.: 1

Dieses Gutachten enthält 61 Seiten und 6 Anlagen mit 23 Seiten.

Es wurde auftragsgemäß in zweifacher Ausfertigung erstellt, davon eine Ausfertigung für die Unterlagen des Verfassers.

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

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



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

Grundstück lfd. Nr. 2 des BV:

Grundbuch: Warin, Blatt 1728, Bestandsverzeichnis Nr. 2
Gemarkung: Warin
Flur: 4
Flurstücksnummer: 329/10
Größe: 4.490 m²
Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche,
(entsprechend Grundbuchauszug) Ziegelberg
Objekt: Gewerbeobjekt
PLZ/Ort: 19417 Warin
Straße: Ziegelberg

Grundstück lfd. Nr. 3 des BV:

Grundbuch: Warin, Blatt 1728, Bestandsverzeichnis Nr. 3
Gemarkung: Warin
Flur: 4
Flurstücksnummer: 329/22
Größe: 7.375 m²
Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche,
(entsprechend Grundbuchauszug) Wasserfläche, Verkehrsfläche, Bützower Straße
Objekt: Garagen, Weg, Teich, Graben
PLZ/Ort: 19417 Warin
Straße: Bützower Straße

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Angaben	5
1.1. Auftraggeber, Auftragsanlass	5
1.2. Sachverhalte	6
2. Grund- und Bodenbeschreibung	12
2.1. Lage	12
2.2. Gestalt und Form	13
2.3. Erschließung	13
2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	14
2.4.1. Privatrechtliche Situation	14
2.4.2. Öffentlich-rechtliche Situation	15
2.4.3. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	15
2.4.4. Derzeitige Nutzung	15
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	16
3.1. Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	16
3.2. Gebäudebeschreibung des Gewerbeobjektes	16
3.3. Gebäudebeschreibung der Garagen	17
3.4. Außenanlagen	17
4. Ermittlung des Verkehrswertes	18
4.1. Wertermittlung für Grundstück lfd. Nr. 2 des BV	19
4.1.1. Bodenwertermittlung	19
4.1.1.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	19
4.1.1.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	19
4.1.1.3. Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück	20
4.1.2. Ertragswertermittlung	22
4.1.2.1. Ermittlung des Ertragswertes	22
4.1.2.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen der Ertragswertermittlung	23
4.1.3. Sachwertermittlung	26
4.1.3.1. Ermittlung des Sachwertes	26
4.1.3.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen in der Sachwertberechnung	27
4.1.4. Verkehrswert des Grundstücks lfd. Nr. 2 des BV	31
4.2. Wertermittlung für Grundstück lfd. Nr. 3 des BV	32
4.2.1. Bodenwertermittlung	32
4.2.1.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	32
4.2.1.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	33
4.2.1.3. Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück	34
4.2.2. Ertragswertermittlung	39
4.2.2.1. Ermittlung des Ertragswertes	39
4.2.2.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen der Ertragswertermittlung	40
4.2.3. Sachwertermittlung	43
4.2.3.1. Ermittlung des Sachwertes	43
4.2.3.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen in der Sachwertberechnung	44
4.2.4. Unbelasteter Verkehrswert des Grundstücks lfd. Nr. 3 des BV	47
4.2.5. Wertbeeinflussung des Grundstücks lfd. Nr. 3 des BV durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht)	48
4.2.5.1. Sachverhalt	48
4.2.5.2. Wertbeeinflussung des Grundstücks durch das Abwasserleitungsrecht	48
4.2.6. Wertbeeinflussung des Grundstücks durch eine Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht)	51
4.2.6.1. Sachverhalt	51
4.2.6.2. Wertbeeinflussung des Grundstücks durch die Wegerechte	52

ANHANG

- Anhang 1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung
Anhang 2 Das Sachwertmodell 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 mit Kennzeichnung der Lage der Bewertungsobjekte	3 Blatt
Anlage 3:	Anmerkung zu den Grundbuchunterlagen	1 Blatt
Anlage 3.1:	Bestandsplan der HanseGas GmbH	2 Blatt
Anlage 4:	Lageplan	1 Blatt
Anlage 5:	Fotodokumentation	11 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 20.06.2025, Geschäftsnummer 30 K 14/25
Wertermittlungsstichtag:	Tag der Ortsbesichtigung, 04.09.2025
Qualitätsstichtag:	04.09.2025
Ortsbesichtigung:	Zum Ortstermin wurden die Beteiligten durch Einschrei- ben vom 22.08.2025, fristgerecht geladen.
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none">• der Eigentümer• der Gutachter
Wertermittlungsgrundlagen:	Der Zutritt zum massiv ausgebauten Bereich des größeren Schleppdaches war nicht möglich, ebenso konnte keine der Garagen betreten werden. <ul style="list-style-type: none">• Baugesetzbuch (BauGB)• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
das Gutachten stützt sich u. a. auf folgende Grundlagen:	<u>vom Auftraggeber übergebene Unterlagen:</u> <ul style="list-style-type: none">• ein amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Warin, Blatt 1728, vom 15.05.2025, vom Grundbuch- amt beim Amtsgericht Wismar <u>durch den Auftragnehmer angefertigte bzw. bereitgestellte Unterlagen:</u> <ul style="list-style-type: none">• zum Ortstermin angefertigte Notizen und Diktate über die Beschaffenheit des Bewertungsobjektes• Fotodokumentation, einschließlich Drohnen- aufnahmen <u>weitere Unterlagen und Angaben:</u> <ul style="list-style-type: none">• Auszug aus dem Liegenschaftskataster, vom 12.08.2025• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, vom 06.08.2025• Onlineabfrage zu Bodenrichtwerten beim Geoportal des Landkreises Nordwestmecklenburg, vom 29.12.2025• Grundstücksmarktbericht 2025 Landkreis Nordwest- mecklenburg• Angaben und Auskünfte zu städtebauplanungsrecht- lichen Gegebenheiten im Bereich des Bewertungsob- jektes durch das zuständige Bauamt, vom 07.08.2025• Bestandsplanauskunft der HanseGas GmbH, vom 30.12.2025• UR-Nr. 154/1998, Notar Karl-Günther Feldmann, Klausdorf• UVZ-Nr. 6/2022, Notarin Dr. Eglé Zierau, Gadebusch

1.2. Sachverhalte

- **Vorbemerkung**

Die Gebäude konnten nur in Teilbereichen in Augenschein genommen werden. Somit konnten sowohl der Ausstattungsstandard als auch der Stand und die Qualität des Innenausbaus der nicht besichtigten Bereiche nur vermutet werden.

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

Die Bewertungsgrundstücke liegen im östlichen Bereich der Stadt Warin, östlich der Bützower Straße (Ortsdurchfahrt der L 031). Im Flächennutzungsplan sind sie als Wohnbaufläche dargestellt.

Im öffentlichen Bauplanungsrecht gibt es bei der zentralen Unterscheidung zwischen Außenbereich und Innenbereich, das heißt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, eine kleine Komplikation: Denn in manchen Fällen sind bei organisch entwickelten Orten Ortsteile zusammengewachsen, so dass zwischen ihnen Freiflächen geblieben sind: die sogenannten Außenbereichsinseln. Natürlich ist nicht jede Freifläche im Ort eine solche Außenbereichsinsel. Denn ansonsten könnten bestehende Baulücken gar nicht mehr geschlossen werden. Die Freifläche muss vielmehr so groß sein, dass sich ihre Bebauung nicht als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt. Sie liegt dann nicht innerhalb eines Bebauungszusammenhangs im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB und wird grundsätzlich als bebauungsrechtlicher Außenbereich eingestuft.

VGH München, Beschluss v. 08.02.2022 – 15 ZB 21.2602:

Leitsätze:

1. Von einer Außenbereichsinsel ist auszugehen, wenn der Bereich zwar auf allen vier Seiten von Bebauung umgeben ist, die bestehende Freifläche aber so groß ist, dass sich ihre Bebauung nicht als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt. (Rn. 10) (redaktioneller Leitsatz)

2. Eine Baulücke- und damit ein Innenbereich- liegt vor, wenn das Baugrundstück noch durch die den Rahmen für die Umgebungsbebauung bildende Bebauung so geprägt wird, dass eine Bauleitplanung nicht erforderlich ist, weil die bereits vorhandene Bebauung die unerlässlichen Grenzen selbst setzt. (Rn. 10) (redaktioneller Leitsatz)

3. Erforderlich für die Beurteilung der Frage, ob ein Grundstück im Bebauungszusammenhang liegt, ist weiter, dass das Grundstück selbst einen Bestandteil des Zusammenhangs bildet, also selbst an dem Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit teilnimmt. (Rn. 10) (redaktioneller Leitsatz)

4. Bei der Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich kann ein mit einem Bebauungsplan überplanter Bereich zwar grundsätzlich berücksichtigt werden, aber auch hierbei ist auf die bereits verwirklichte Bebauung abzustellen. Unbebaute Flächen im Bereich eines Bebauungsplans sind nicht allein deshalb wie vorhandene Bebauung zu behandeln, weil sie bebaut werden dürften. (Rn. 11) (redaktioneller Leitsatz)

5. Auch eine Ausweitung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils in den Außenbereich (hier: in eine Außenbereichsinsel) hinein ist eine städtebaulich unerwünschte, unorganische Siedlungsweise, die zu vermeiden ein öffentlicher Belang ist. (Rn. 18) (redaktioneller Leitsatz)

Die Bewertungsgrundstücke werden in der Wertermittlung als Außenbereich im Innenbereich betrachtet.

- **Allgemeine Beschreibung**

Das Bewertungsobjekt besteht aus zwei Grundbuchgrundstücken.

Grundstück lfd. Nr. 2 des BV (FS 329/10):

Auf dem Grundstück befinden zwei Schleppdächer, als Holzkonstruktionen mit flachen Satteldächern aus Wellasbestplatten sowie Betonböden. Das größere der beiden Schleppdächer verfügt über einen Bereich, der mit einfachem Mauerwerk aus KS-Plansteinen zur geschlossenen Halle umgebaut wurde. Für diesen Umbau gibt es keine Baugenehmigung. Er wird deshalb in der Wertermittlung nicht werterhöhend berücksichtigt. Zum Ortstermin war dieser geschlossene Bereich nicht zugänglich.

Bei den Schleppdächern handelt es sich um die Reste einer ehemaligen Ziegelei, welche ca. 1960 errichtet wurde. Die Schleppdächer dienten zum Trocknen von Ziegeln.

Zum Ortstermin wurden die Schleppdächer zum Lagern von Materialien genutzt. Nach Auskunft des

Eigentümers wurde der größte Teil der Materialien von einer Firma eingelagert, die der Sohn des Eigentümers betreibt. Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass die Materialien bei einem Eigentümerwechsel durch den Sohn des jetzigen Eigentümers entfernt werden.

Die Schleppdächer weisen erheblichen Unterhaltungsstau auf.

Grundstück lfd. Nr. 3 des BV (FS 329/22):

Das Bewertungsgrundstück besteht aus zwei räumlich getrennten Bereichen. Im nördlichen Bereich befinden sich ein größerer Teich und Grünflächen. Der südliche Bereich besteht aus einer mit Garagen bebauten Fläche, einer Privatstraße sowie einem Graben.

Die Garagen konnten zum Ortstermin nicht betreten werden. Nach Auskunft des Eigentümers werden sie tlw. durch Privatpersonen genutzt. Miet- oder Pachtverhältnisse sollen nicht bestehen.

Weiterhin befanden sich zum Ortstermin zwei Kfz. auf dem Bewertungsgrundstück, ein abgemeldeter LKW sowie ein Transporter. Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass die beiden Fahrzeuge im Falle eines Eigentümerwechsels des Bewertungsgrundstücks von ihren Eigentümern entfernt werden.

Die Lage des Bewertungsgrundstücks kann als einfach beschrieben werden. Die umgebenden Grundstücke sind tlw. ebenfalls mit gewerblichen Gebäuden, tlw. mit Wohngebäuden bebaut.

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

Zum Ortstermin wurden keine Gegenstände von Wert im Sinne des v. g. § vorgefunden.

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

keine bekannt

- **Gewerbebetrieb**

Zum Ortstermin wurde Flächen im Bewertungsobjekt durch den Sohn des Eigentümers für ein Gewerbe (Lager einer Dachdeckerfirma) genutzt. Es bestehen hierfür jedoch keine Miet- oder Pachtverhältnisse.

- **Eintragungen im Baulastenverzeichnis**

Im Baulastenverzeichnis sind zulasten des Bewertungsobjekts keine Baulasten eingetragen.

- **Zuständiger Kaminkehrer**

19417 Warin

- **Miet- und Pachtverhältnisse**

Die Schleppdächer des Grundstücks lfd. Nr. 2 des BV wurden durch den Sohn des Eigentümers genutzt. Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen, nach seiner Auskunft dafür nicht.

Die Garagen auf dem Grundstück lfd. Nr. 3 des BV, insgesamt 8 Garagen, waren alle verschlossen. Nach Auskunft des Eigentümers stehen sie z. T. leer, z. T. werden sie durch Privatpersonen genutzt. Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen, nach seiner Auskunft dafür nicht.

- **Besteht Verdacht auf Hausschwamm?**

Hinweise auf Hausschwamm ergaben sich zum Ortstermin nicht.

- **Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die vom Gutachter nicht geschätzt werden konnten**

wurden zum Ortstermin nicht vorgefunden

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

entfällt

- **Sind Baumaßnahmen nach § 47 Gebäudeenergiegesetz (GEG) erforderlich?**

entfällt

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

Grundstückszufahrt:

Das Bewertungsgrundstück lfd. Nr. 2 grenzt direkt an die Landesstraße L 031 sowie an die Straße „Ziegelberg“ (Ortsverbindungsstraße nach Klein Labenz) an, es hat aber keine direkte Zufahrt. Zum Ortstermin war es über die Flurstücke 329/22 und 329/7 befahrbar, wovon sich jedoch das Flurstück 329/7 in Dritteigentum befindet.

Prof. Holger Weidemann, DVP 4/16, 67. Jahrgang, S. 138 ff. (Auszüge):

„In besonderem Maße sind Grundstückseigentümer auf die Zugänglichkeit ihres Grundstücks zu öffentlichen Straßen angewiesen. Zufahrten und Zugänge ermöglichen es dem Grundstücksnutzer, unmittelbar von einem Grundstück aus, andere Ziele zu erreichen. Häufig müssen dabei Kraftwagen über Teile der öffentlichen Straße, die für den Fahrzeugverkehr nicht vorgesehen sind (z.B. Gehweg), fahren, um die Fahrbahn zu erreichen. Jedes Einfädeln eines Kraftfahrzeugs von einem Grundstück in den öffentlichen Verkehrsraum berührt somit den vorhandenen Verkehrsfluss. Die Verbindung des Grundstücks zur Straße ist damit auch Voraussetzung für die umfängliche wirtschaftliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks.¹ Von der Art der Zufahrt kann es daher auch abhängen, welche Bauvorhaben sinnvollerweise errichtet werden können und welcher Art die Grundstücksnutzung ist. Dies wirft die Frage auf, ob jeder Grundstückseigentümer alleine entscheiden kann, welche Grundstückszufahrten er wo anlegt oder, ob dem Träger der Straßenbaulast eine Steuerungsmöglichkeit verbleibt. Auf beide Fragen ist eine differenzierte Antwort zu geben, die auch von der jeweiligen Straßenklasse und Funktion der Straße abhängt.

Typischerweise werden Straßen in folgende Klassen eingestuft, die dem jeweils angegebenen Rechtsregime unterliegen:

Abb.: 1

Straßenklassen	Rechtsgrundlagen
Bundesautobahnen	Bundesfernstraßengesetz
Bundesstraßen	Bundesfernstraßengesetz
Landesstraßen	Landesstraßengesetz
Kreisstraßen	Landesstraßengesetz
Gemeindestraßen	Landesstraßengesetz

Die Verkehrsbedeutung und die Funktion der Straßen haben sich in den vergangenen Jahrzehnten deutlich gewandelt. Ursprünglich war eine zentrale Funktion der Straßen, die anliegenden Grundstücke zu erschließen.² Mit wachsendem Verkehr und zunehmender Motorisierung ist die Erschließungsfunktion bei überörtlichen Straßen jedoch zurückgedrängt worden. Dies reicht so weit, dass bei einem bestimmten Straßentypus, der Bundesautobahn, die Erschließungsfunktion der Straße praktisch nicht mehr existiert.³ Lediglich den Gemeindestraßen, den Ortsdurchfahrten von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen sowie den sonstigen öffentlichen Wegen kommt regelmäßig noch die Erschließungsfunktion zu.⁴

Der Gesetzgeber versucht nun, die unterschiedlichen Interessen mit den Rechtsinstituten des Anliegergebrauchs und der Sondernutzung zu kanalisieren. Soweit der innerörtlichen Straße (einschließlich der Ortsdurchfahrten) neben der klassischen Verkehrsfunktion auch die Erschließungsfunktion der anliegenden Grundstücke zukommt, wird die Anlegung einer Zufahrt grundsätzlich vom sogenannten Anliegergebrauch erfasst.

Eine Zufahrt ist die für die Benutzung mit Fahrzeugen bestimmte Verbindung von Grundstücken oder von nichtöffentlichen Wegen mit einer Straße.⁵ Dabei ist die Zufahrt nur das Verbindungsstück zwischen der Straße und dem anliegenden Grundstück, das nach seiner Zweckbestimmung und

¹ Grothe in Kodal/Krämer, Straßenrecht, 6. Aufl., Kap 25, Rdnr. 32

² Grothe, Fn. 1, Kap. 2 25 Rdnr. 32

³ Vgl. auch Sauthoff, Öffentliche Straßen, 2. Aufl., Rdnr. 481

⁴ Vgl. auch Grothe, Fn. 1, Kap. 25 Rdnr. 32

⁵ So ausdrücklich § 20 Abs. 1 NStrG

aufgrund der baulichen Ausgestaltung⁶ des Verbindungsstücks nach außen als Grundstückszufahrt zu erkennen ist.⁷ Demgegenüber ist ein Zugang jede für Fußgänger bestimmte Verbindung zwischen einem Anliegergrundstück und der Straße, gleichgültig, ob dafür eine besondere Anlage (Steg, Treppe usw.) erforderlich ist oder nicht.⁸ Nicht ausgeschlossen ist es aber, dass eine Zufahrt zugleich für den fußläufigen Übertritt von dem Erschließungsgrundstück zur Straße genutzt wird. Zuwegung kann als sog. Oberbegriff genommen werden.

Als Anlegung einer Zufahrt bzw. eines Zuganges wird die erstmalige bautechnische Herstellung bezeichnet. Eine Änderung liegt zunächst vor, wenn die vorhandene Zufahrt oder aber der vorhandene Zugang baulich umgestaltet wird. Darüber hinaus liegt nach den Bestimmungen der Straßengesetze eine Änderung auch dann vor, wenn eine Zufahrt oder ein Zugang gegenüber dem bisherigen Zustand einem erheblich größeren oder einem andersartigen Verkehr als bisher dienen soll.⁹

Ortsdurchfahrt ist der Streckenabschnitt einer überörtlichen Straße, der innerhalb der geschlossenen Ortslage liegt und auch zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmt ist. Dabei ist Kennzeichen der geschlossenen Ortslage, dass sie der Teil des Gemeindegebietes ist, der in geschlossener oder offener Bauweise bebaut ist.

Grundstücke, sollen sie sachgerecht genutzt werden können, sind darauf angewiesen, dass sie an das öffentliche Straßenrecht angeschlossen sind. Damit gehört die Erreichbarkeit des Straßennetzes zu den eigentumsrechtlich geschützten Rechtspositionen.¹⁰ Der Grundstückszufahrt kommt damit eine entscheidende Funktion zur Wahrnehmung dieser Rechtsposition zu. Fehlt es an einer Erreichbarkeit, kann das Grundstück faktisch nicht genutzt werden. Die Anlage von Zuwegungen von privaten Grundstücken zur öffentlichen Straße wird traditionell als Verwirklichung des Gemeingebrauchs in der besonderen Form des Anliegergebrauchs gesehen.¹¹ Dieser gesteigerte Gemeingebrauch entspricht der Tatsache, dass der Anlieger einer Straße auf den Gemeingebrauch an dieser Straße in einer spezifisch gesteigerten Weise angewiesen ist.¹² Der Anliegergebrauch erstreckt sich aber nur auf die notwendige Zuwegung des Grundstücks zur Straße und seine Zugänglichkeit. Gewährleistet wird nur die Verbindung mit dem öffentlichen Straßennetz überhaupt, nicht dagegen notwendig auch die Erreichbarkeit des eigenen Grundstücks mit Kraftfahrzeugen des Eigentümers oder gar jeder Anliegerverkehr.¹³

Der traditionelle Ansatz, dass Straßen eine Erschließungsfunktion zukommt, hat aber mit der Veränderung des Verkehrs, insbesondere dem Aufkommen des modernen Massenindividualverkehrs, Einschränkungen erfahren. Die Rechte des Straßenanliegers auf Herstellung und Gestaltung auf Zufahrten wurde zunehmend beschränkt.¹⁴

Soweit der Anspruch auf Herstellung bzw. Beibehaltung einer vorhandenen Zufahrt gemeingebrauchlich zu beurteilen ist, kann er jedoch nicht unmittelbar auf das Grundgesetz gestützt werden.¹⁵ Die Gewährleistung des Anliegergebrauchs, der (auch) die Zulässigkeit von Zuwegungen von privaten Grundstücken auf öffentliche Straße betrifft, richtet sich nach den einfachgesetzlichen Bestimmungen des Straßenrechts, das insoweit im Sinne des Art. 14 Abs. 1 S. 2 Grundgesetz (GG) Inhalt und Schranken des Eigentums bestimmt und dessen Regelungsgehalt das Nachbarschafts-

⁶ z. B. abgesenkter Bordstein, andersartige Pflasterung, andere Farbgestaltung

⁷ so ausdrücklich Sauthoff, Fn. 3, Rdnr. 464

⁸ So die Nutzungsrichtlinie Teil A Ziff. 5 des Bundes, bekanntgemacht mit Allgemeinem Rundschreiben Straßenbau Nr. 03/2014 des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur vom 04.02.2014. Anders als bei Zufahrten fehlt es an ausdrücklichen gesetzlichen Definitionen. Die genannte Erläuterung der Nutzungsrichtlinie kann aber problemlos herangezogen werden. Von der Rechtsqualität handelt es sich bei der Nutzungsrichtlinie um eine Verwaltungsvorschrift (VwV); grundlegend zu den Arten von VwV und deren Bindungswirkung siehe nur *Suckow/Weidemann*, Allgemeines Verwaltungsrecht, 16. Aufl., Rdnr. 54 ff. m.N.

⁹ Vgl. § 8a Abs. 1 S. 2 FStrG, § 20 Abs. 2 S. 2 NStrG

¹⁰ Vgl. nur BGHZ 48, 58[62f.]

¹¹ OVG Lüneburg NordÖR 2012, S. 463[464 m. N.]

¹² BVerwGE 32, 222 [S. 225]

¹³ BVerwGE 94, 137 [139]

¹⁴ OVG Lüneburg NordÖR 2012, S. 463 [464 m. N.]

¹⁵ So ausdrücklich BVerwG NVwZ 2004, S. 231

verhältnis zwischen Straße und angrenzenden Grundstücken umfasst.¹⁶ Damit ergibt sich (primär) aus den jeweiligen Straßengesetzen des Bundes und der Länder die Reichweite des Kernbereichs des erlaubnisfreien Anliegergebrauchs.^{17, 18} Für den Bereich der Zufahrten und Zugänge gibt es nun ausdrückliche Bestimmungen.¹⁹ Dies führt zunächst dazu, dass die Anlegung von Zufahrten und Zugängen an bestimmten Streckenabschnitten eines qualifizierten Straßenbereichs einer Erlaubnispflicht unterstellt werden (siehe Ziff. 4.1). Im Umkehrschluss ergibt sich aber, dass Zuwegungen zu öffentlichen Straßen innerhalb eines Erschließungsgebiets regelmäßig als Anliegergebrauch im Sinne eines gesteigerten Gemeingebrauchs einzustufen sind.²⁰ Eine andere Beurteilung ist aber (wohl) dann geboten, wenn mit der Anlegung bzw. Änderung der Zuwegung ein Eingriff in den (öffentlichen) Straßengrund verbunden ist.²¹

Zufahrten und Zugänge an Bundesstraßen, Landesstraßen und Kreisstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten gelten als Sondernutzung im Sinne des jeweiligen Straßengesetzes, wenn sie neu angelegt oder aber geändert werden.²² Dies bedeutet zugleich, dass Zufahrten und Zugänge der genannten Straßenabschnitte, soweit sie sich innerhalb von Ortsdurchfahrten befinden und diese Straßenabschnitte auch zur Erschließung der anliegenden Grundstücke dienen, ohne ausdrückliche straßenrechtliche Erlaubnis angelegt werden dürfen. Ob der Straßenabschnitt, der Teil der Ortsdurchfahrt ist, auch dazu bestimmt ist, die anliegenden Grundstücke zu erschließen, bestimmt sich nach tatsächlichen und rechtlichen Gesichtspunkten.²³ Entscheidend ist daher zunächst auf das baurechtlich zu beurteilende Planungsgebiet²⁴ abzustellen. Zudem muss dieser Streckenabschnitt in funktionaler Weise die Aufgabe einer ortsstraßenmäßigen Netzverknüpfung verkehrlich mittragen.²⁵ Liegen die genannten Voraussetzungen vor, dann sind die Zuwegungen an diesen Straßenabschnitten dem erlaubnisfreien Gemeingebrauch zuzuordnen.²⁶

Abb.: 3

Straßenklasse	Nutzungsart	Erlaubnispflicht?
Bundesstraße außerhalb der Ortslage	Sondernutzung	JA
Bundesstraße innerhalb der Ortslage mit Erschließungsfunktion	Anliegergebrauch*	NEIN
Landesstraße außerhalb der Ortslage	Sondernutzung	JA
Landesstraße innerhalb der Ortslage mit Erschließungsfunktion	Anliegergebrauch*	NEIN
Kreisstraße außerhalb der Ortslage	Sondernutzung	JA
Kreisstraße innerhalb der Ortslage mit Erschließungsfunktion	Anliegergebrauch*	NEIN
Gemeindliche Erschließungsstraße	Anliegergebrauch*	NEIN
Gemeindliche Erschließungsstraße	Sondernutzung**	JA

* erfasst werden nur die notwendigen Zuwegungen

** erfasst wird hier die nicht notwendige Zuwegung

¹⁶ OVG Lüneburg NordÖR 2012, S. 463 [464] mit Verweis auf die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 11.5.1999 NVwZ 1999, S. 1341

¹⁷ s. z. B. ausdrücklich § 14a StrWG NRW

¹⁸ Bei der Bestimmung der rechtlichen Stellung des Straßenanliegers wird häufig zwischen dem selbstständigen Anliegerrecht und dem Anliegergebrauch unterscheiden (vgl. *Papier* in: Ehlers/Fehling/Pünder [Hrsg.], *Besonderes Verwaltungsrecht*, Bd. 2, 3. Aufl., Kap. 43 Rdnr. 70 ff.). Die Straßen- und Wegegesetze kennen ein selbstständiges Recht des Straßenanliegers auf Ausübung des Gemeingebrauchs nicht. Eine besondere Situation gibt es aber dort, wo den Straßen eine Erschließungsfunktion zukommt (siehe nur BVerwGE 94, 136 [139]). Demgegenüber wird der Anliegergebrauch als „gesteigerter Gemeingebrauch“ bezeichnet.

¹⁹ Siehe neben § 8 a FStrG u.a. §§ 20 NStrG; 20 StrWG NRW; 22 Sächs. StrG; 43 LStrG Rheinland-Pfalz

²⁰ OVG Lüneburg NordÖR 2012, S. 463 [464]

²¹ Beispiele: Errichtung einer Rampe, Hauszugangstreppe im öffentlichen Verkehrsraum, Absenkung des Bordsteins; vgl. auch *Bitterwolf-de Boer*, Fn. 12, § 43 Rdnr. Ziff. 1.2 m.N. ferner OVG Münster Ur. vom 16.6.2014 AZ.: 11 A 1097/12 L Ziff. 5

²² Vgl. nur § 8a Abs. 1 S. 1 FStrG;

²³ Sauthoff in Müller/Schulz FStrG-Kommentar, 2. Aufl., § 8 a Rdnr. 7

²⁴ Beplanter oder sog. unbeplanter Innenbereich

²⁵ So ausdrücklich für Bundesstraßen BVerwG NVwZ 1998, S. 172

²⁶ BVerwG DVBl. 1973, S. 496

Schlussbetrachtung:

Das Straßenrecht hält ein differenziertes Regelungssystem bereit, um die Nutzungskonflikte, die im Zusammenhang mit der Anlegung bzw. Änderung von Zufahrten und Zugängen entstehen können, zu minimieren. Die Differenzierung nach Straßenklassen und die Lage klassifizierter Straßen in der Gemeinde berücksichtigt die unterschiedlichen Funktionen der Straßen und die dynamische Entwicklung des Straßenverkehrs. Unverkennbar ist das Gefährdungspotential an Bundes-, Landes- und Kreisstraßen außerhalb geschlossener Ortslagen deutlich höher als innerhalb der Ortslagen. Die zulässigen Geschwindigkeiten auf den entsprechenden Straßenabschnitten vergrößern die möglichen Gefahrenpunkte deutlich, wenn sich – für den Nutzer der Straße – unerwartet ein weiterer Verkehrsteilnehmer von einem Privatgrundstück kommend, in den fließenden Verkehr einfädelt. Das Erlaubnisverfahren hilft, mögliche Beeinträchtigungen und Gefahren zu minimieren. Aber auch für den innerörtlichen Bereich ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass das Recht des privaten Grundstückseigentümers auf Anlage einer Straßenzufahrt durch den Grundsatz der Gemeinverträglichkeit begrenzt wird und auch im Innenstadtbereich eine Zufahrt unzulässig sein kann, wenn sie zur Nutzung des Grundstücks nicht erforderlich ist oder zu einer konkreten Verkehrsgefährdung führt.

Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass die Anlegung einer entsprechenden Zufahrt, schon aufgrund des unterschiedlichen Niveaus, nicht möglich ist. Die Zufahrt zum Bewertungsgrundstück muss also weiterhin über die Flurstücke 329/22 und 329/7 erfolgen.

§§ 917 (1) und 918 BGB (2) regeln für solche Fälle:

§ 917 (1): „Fehlt einem Grundstücke die zur ordnungsgemäßen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Wege, so kann der Eigentümer von den Nachbarn verlangen, dass sie bis zur Hebung des Mangels die Benutzung ihrer Grundstücke zur Herstellung der erforderlichen Verbindung dulden. Die Richtung des Notwegs und der Umfang des Benutzungsrechts werden erforderlichen Falles durch Urteil bestimmt.“

§ 918 (2): „Wird infolge der Veräußerung eines Teiles des Grundstücks der veräußerte oder der zurückbehaltene Teil von der Verbindung mit dem öffentlichen Wege abgeschnitten, so hat der Eigentümer desjenigen Teiles, über welchen die Verbindung stattgefunden hat, den Notweg zu dulden.

Der Veräußerung eines Teiles steht die Veräußerung eines von mehreren demselben Eigentümer gehörenden Grundstücken gleich.“

Das zu bewertende Wegerecht gehört zur Untergruppe der Grunddienstbarkeiten und ist ein Benutzungsrecht (der Unterschied zum Notwegerecht liegt darin, dass das Notwegerecht nur bis zur Erstellung der notwendigen Verbindung mit einem öffentlichen Weg gewährt ist).

Das Wegerecht ist als beschränktes dingliches Recht Bestandteil des herrschenden Grundstücks (§ 96 BGB) und schränkt die Befugnisse des Eigentümers des dienenden Grundstücks insoweit ein, dass er etwas zu dulden hat.

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

Der Wertausgleich für das Wegerecht ist in Form einer Rente üblich. Die Höhe der Rente richtet sich im Allgemeinen nach der für die entzogene Fläche ortsüblichen Bodenverzinsung. Eine Anpassung der Rente an die sich ändernden wirtschaftlichen Verhältnisse ist möglich.

Die Wertminderung durch die fehlende Zuwegung wird in der Bodenwertermittlung durch einen entsprechenden Abschlag berücksichtigt.

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1. Lage

Bundesland:	Mecklenburg - Vorpommern
Landkreis:	Nordwestmecklenburg
Ort und Einwohner:	Warin mit ca. 3.250 Einwohnern in der Stadt
Verkehrslage, Entfernungen (siehe Anlage 1)	
Überregionale Lage:	Entfernungen der Stadt Warin zu nächstgelegenen größeren Orten: <ul style="list-style-type: none">• ca. 13 km südöstlich von Neukloster (Amtssitz)• ca. 29 km südöstlich von Wismar (Kreisstadt)• ca. 36 km nordöstlich von der Landeshauptstadt Schwerin
Lage zu Verkehrswegen:	<ul style="list-style-type: none">• Die Landesstraße L 031 (Glambeck – Ventschow) verläuft durch Warin.• Die Bundesautobahn A 20, Anschlussstelle Zurow, befindet sich ca. 13 km entfernt.• Die Bundesautobahn A 14, Anschlussstelle Jesendorf, befindet sich ca. 11,5 km entfernt.• Flughafen: in Rostock-Laage, ca. 48 km entfernt• Warin/OT Graupenmühle liegt nördlich der Sternberger Seenlandschaft und zwischen dem Groß Labenzer See und Glammsee im Seengebiet Warin-Neukloster.
Regionalplanung:	<ul style="list-style-type: none">• Die zuständige Verwaltungsbehörde ist das Amt Neukloster-Warin, mit Sitz in Neukloster.• Alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie KITA, Schulen, Supermarkt, Banken und Einrichtungen der medizinischen Versorgung befinden sich in Warin.• öffentliche Verkehrsmittel:<ul style="list-style-type: none">- Bushaltestelle im Ort- Bahnhof in Blankenberg, ca. 5 km entfernt
Innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt liegt östlich des Ortszentrums von Warin.
Verkehrsanbindung:	<ul style="list-style-type: none">• umfassende Einbindung in das Liniennetz der BBW BusBetriebe Wismar GmbH, z. B.:<ul style="list-style-type: none">- Wismar – Blankenberg – Sternberg- Wismar – Warin – Neukloster• Zugverbindung besteht ab Blankenberg auf der Strecke:<ul style="list-style-type: none">- Rostock – Bad Kleinen mit Anschluss in Rostock nach Berlin, Lübeck, Stralsund
Wohn- und Geschäftslage:	<ul style="list-style-type: none">• als Wohnlage nicht geeignet (Außenbereich)• als Geschäftslage nur bedingt geeignet
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	<ul style="list-style-type: none">• in der Straße eingeschossige Bebauung, überwiegend zu Wohnwecken genutzt
Immissionen:	Zum Ortstermin wurden deutlich Immissionen auf der westlich liegenden Bützower Straße (L 031) festgestellt.

Topographische Grundstückslage: FS 329/10: Das Bewertungsgrundstück liegt ca. 2 m unter dem Niveau der Straße „Ziegelberg“. An der nördlichen Grenze hat es eine Böschung, die restliche Fläche ist überwiegend eben.
 FS 329/22: Das Bewertungsgrundstück liegt etwa auf dem Niveau der Straße und ist in sich überwiegend eben.

2.2. Gestalt und Form

	FS 329/10	FS 329/22
Mittlere Breite:	ca. 38,00 m	Aufgrund des unregelmäßigen Zuschnitts ist keine Angabe möglich.
Mittlere Tiefe:	ca. 115,00 m	
Größe der Fläche: (lt. Grundbuchauszug)	4.490 m ²	7.375 m ²

Bemerkung: Es handelt sich hierbei um ein rechteckähnlich geschnittenes Grundstück und ein sehr unregelmäßig geschnittenes Grundstück (vgl. auch Anlage 2).

2.3. Erschließung

Straßenart: Nördlich der Bewertungsobjekte verläuft die Straße „Ziegelberg“ als Ortsverbindungsstraße nach Klein Labenz, westlich die Bützower Straße (L 031). Von Seiten des FS 329/10 besteht keine Zufahrt zu den Straßen. FS 329/22 hat nur eine Zufahrt zur Bützower Straße.

Straßenausbau: Bützower Straße:
 • asphaltierte Fahrbahn
 • einseitiger Gehweg
 • Straßenbeleuchtung

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: (entspr. vorliegenden Angaben) Für das Flurstück 329/22 liegen die Anschlüsse für Strom, Trinkwasser, Gas und Abwasser an. Das Grundstück ist aber nicht angeschlossen.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Den zur Verfügung stehenden Unterlagen zufolge, liegt vonseiten des Bewertungsgrundstücks keine Grenzbe- oder -überbauung vor.

Vonseiten des Flurstücks 329/9 liegt Grenzüberbauung durch Nebengebäude an der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 329/22 vor. Für diese Gebäude wurde für den Eigentümer des Bewertungsgrundstücks ein Nützungsrecht auf seine Lebensdauer eingeräumt.

Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich)
 • augenscheinlich normal gewachsener Baugrund
 • Es sind keine Grundwassereinflüsse erkennbar.

Anmerkung: *In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.*

2.4. Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1. Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Von einer Einsichtnahme in das Grundbuch oder die Grundbuchakte wurde der Sachverständige durch den Auftraggeber befreit.

Durch den Auftraggeber wurde ein amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Warin, Blatt 1728, vom 15.05.2025, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Wismar übergeben.

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

lfd. Nr. 1:

Lastend auf Flurstück 329/22

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht) für HGW HanseGas GmbH, Schwerin; gemäß Bewilligung vom 18.05.1998 (Notar Karl-Günter Feldmann, Klausdorf; UR-Nr. 154/1998) eingetragen am 04.08.1998.

Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 05.07.2007

lfd. Nr. 5:

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Warin Blatt 41198, BV-Nr. 2, vermerkt gemäß § 9 GBO, gemäß Bewilligung vom 04.01.2022 und Ergänzung vom 01.08.2023 (UNr. 6/2022, Notarin Dr. Eglé Zierau in Gadebusch); eingetragen am 10.08.2023.

Die Zwangsversteigerung wurde angeordnet und am 15.05.2025 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 im Amt Neukloster-Warin, vom 07.08.2025, 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 06.08.2025, wird bescheinigt, dass für das Bewertungsgrundstück keine Baulast i. S. des § 83 LBauO M-V eingetragen ist.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht, lt. Auskunft, des Bauamtes im Amt Neukloster-Warin, vom 07.08.2025, nicht.

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Entsprechend vorgenannter Auskunft liegt für den Bereich des Bewertungsobjekts der Flächennutzungsplan der Stadt Warin, vom 23.01.1996, vor. In diesem ist der Bereich der Bewertungsgrundstücke als W = Wohnbauflächen dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes liegt, lt. vorgenannter Auskunft, kein Bebauungsplan vor. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist für den Bereich des Bewertungsgrundstücks nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	Das Bewertungsobjekt ist, dem städtebaulichen Entwicklungszustand nach, wie folgt einzustufen: FS 329/10: - bebaute Fläche im Außenbereich FS 329/22: - bebaute Fläche im Außenbereich (1.107 m ²) - Gartenland (2.991 m ²) - Wasserfläche ortsnah (2.430 m ²) - Wasserfläche (150 m ²) - Arrondierungsfläche (697 m ²)
Beitrags- und Abgabensituation:	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 zum Ortstermin anwesenden Eigentümers sowie 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:	FS 329/10: Gewerbefläche FS 329/22: Garagen, Teich, Grünfläche, Privatstraße
------------------	---

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1. Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben des zum Ortstermin anwesenden Eigentümers sowie 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 soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h., offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2. Gebäudebeschreibung des Gewerbeobjektes

Allgemeine Beschreibung:	Trocknungsbereich einer ehemaligen Ziegelei, bestehend aus zwei Schleppdächern
Baujahr:	ca. 1960 (nach Auskunft des Eigentümers)
Modernisierung:	keine
	Der südliche Bereich des westlichen Schleppdaches wurde mit Wänden aus KS, Fenstern und einer Tür verschlossen. Dieser massive Ausbau wird in der Wertermittlung nicht berücksichtigt, da es dafür keine Baugenehmigung gibt.

Art der Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:	Holzständerkonstruktion
Fundamente:	pyramidenartige Einzelfundamente für die Stützen, alte Streifenfundamente für die massiven Wände
Dächer:	flaches Satteldach (Holzpfetten); Brettschalung, darauf Wellasbesteindeckung
Fußböden:	Beton
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster
Heizung:	keine
Decke:	Schleppdach: keine, massiver Teil: nicht bekannt
Dachentwässerung:	keine
Türen:	Holzrahmentür
Baumängel und Bauschäden:	Die Gebäude weisen erheblichen Unterhaltungsstau auf. Die Dacheindeckung ist stark verschlissen.
Allgemeinbeurteilung:	Die Schleppdächer wiese zum Ortstermin einen insgesamt ausreichenden Zustand auf. Sie sind über die geschätzte Restnutzungsdauer als Kaltlagerfläche nutzbar.

3.3. Gebäudebeschreibung der Garagen

Allgemeine Beschreibung:	insgesamt 8 massive Garagen
Baujahr:	ca. 1960 (nach Auskunft des Eigentümers)
Modernisierung:	keine
Art der Ausführung und Ausstattung:	
Konstruktionsart:	Massivbauweise, tlw. als Pfosten-Rigel-Konstruktion, tlw. vermutlich Mauerwerk aus Hohlblocksteinen
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Dächer:	Pultdächer mit Wellasbesteindeckung
Fußböden:	Beton
Fenster:	keine
Heizung:	keine
Decke:	nicht bekannt
Dachentwässerung:	tlw. aus PVC, tlw. ohne
Türen:	zweiflügelige Holzrahmentore
Baumängel und Bauschäden:	Die Gebäude weisen erheblichen Unterhaltungsstau auf. Die Dacheindeckung ist tlw. verschlissen, die Wände weisen z. T. Rissbildung auf.
Allgemeinbeurteilung:	Die Garagen wiesen zum Ortstermin einen insgesamt befriedigenden Zustand auf. Sie sind über die geschätzte Restnutzungsdauer als PKW-Garagen nutzbar.

3.4. Außenanlagen

- Reste von Einfriedungen mit Tor
- mit Betonplatten befestigte Freiflächen
- Privatstraße mit asphaltierter Fahrbahn

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.“

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 **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

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 aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

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 Vergleichsverfahren (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 Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- 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.

4.1. Wertermittlung für Grundstück lfd. Nr. 2 des BV

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das mit einem Gewerbeobjekt bebaute Grundstück in 19417 Warin, Ziegelberg,

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Warin		1728	2
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Warin	4	329/10	4.490 m ²

zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2025 ermittelt.

4.1.1. Bodenwertermittlung

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

4.1.1.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (Zone ASB 580, Warin) **28,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	bebaute Fläche im Außenbereich
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbauflächen)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG
Bauweise	=	offen
Fläche	=	1.000 m ²

4.1.1.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.09.2025
Entwicklungsstufe	=	bebaute Fläche im Außenbereich
Art der baulichen Nutzung	=	G (gewerblich Bauflächen)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG
Bauweise	=	offen
Grundstücksgröße	=	4.490 m ²

4.1.1.3. Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2025 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)	= 28,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	04.09.2025	× 1,000	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage/ Erschließung	mittlere Lage, normal erschlossen	einfache Lage, ohne Erschließung	× 0,800	E 2
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	G (gewerbliche Baufläche)	× 0,800	E 3
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 17,92 €/m ²	E 4
Fläche (m ²)	1.000	4.490	× 1,000	
Entwicklungsstufe	bebaute Fläche im Außenbereich	bebaute Fläche im Außenbereich	× 1,000	
Zuschnitt/ Topografie	lageüblich, eben	lageüblich, mit Böschung	× 0,800	E 5
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 14,34 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 14,34 €/m²	
Fläche	× 4.490 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 64.386,60 € rd. <u>64.400,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2025 insgesamt **64.400,00 €**.

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 für ländliche Zentralorte abgestellt:

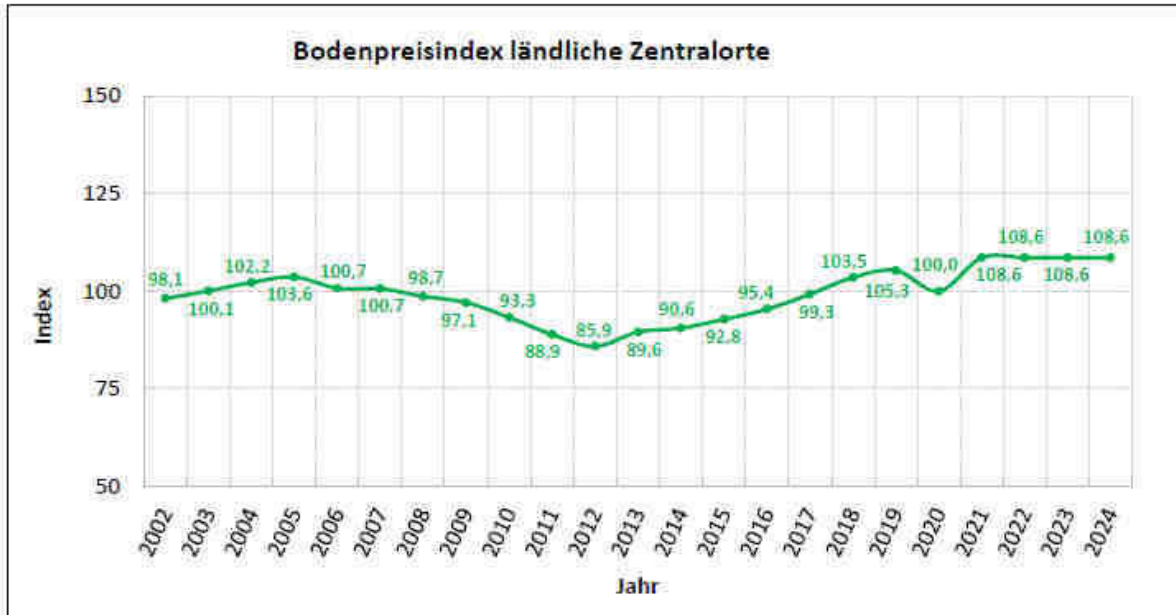


Abbildung 16: Bodenpreisindexreihe ländliche Zentralorte NWM (ohne HWI) – Basisjahr 2020 = 100

Die indizierten ländlichen Orte sind mit den Gemarkungen Schönberg, Bauhof Schönberg, Rehna, Gadebusch mit Jarmstorf, Güstow und Bauhof, Lützw, Grevesmühlen, Lübstorf, Bad Kleinen, Dorf Mecklenburg, Neuburg, Neukloster und Warin definiert.

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/Erschließung**:

Das Bewertungsgrundstück ist, da es zur Straße „Ziegelberg“ keine Grundstückszufahrt hat, nur aus Richtung Süden, über das Flurstück 329/7 erreichbar. Diese Zufahrt ist nicht grundbuchlich gesichert. Für die sich aus der Fehlenden verkehrstechnischen Erschließung ergebenden Nachteile wird ein Abschlag von 20 % vorgenommen.

E 3 Anpassung an die **Art der baulichen Nutzung**:

Der Bodenrichtwert für bebaute Flächen im Außenbereich wurde für Wohnbauflächen abgeleitet. Das Bewertungsgrundstück wird jedoch gewerblich genutzt. Diese Nutzung genießt auch nur Bestandschutz. Der Bodenwert für gewerbliche Flächen ist in der Regel deutlich niedriger als der Bodenwert für Wohnbauflächen. Im vorliegenden Fall wird deshalb ein Abschlag von 20 % als sachgerecht erachtet.

E 4 Hinweis:

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabenfreien Bodenwert“ ist der Markt Anpassungsfaktor 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 Markt Anpassungsfaktor.

E 5 Anpassung an **Zuschnitt und Topografie**:

Der nördliche Bereich des Bewertungsgrundstücks (ca. 25 % der gesamten Grundstücksfläche) ist eine Böschung. Für die daraus resultierenden Einschränkungen bei der Nutzung des Grundstücks wird ein Abschlag von 20 % vorgenommen.

4.1.2. Ertragswertermittlung

4.1.2.1. 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 1 dieses Gutachtens enthalten.

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Schleppdach 1		Kaltlager	840,00		0,75	630,00	7.560,00
Schleppdach 2		Kaltlager	575,00		0,75	431,25	5.175,00
Summe			1.415,00	-		1.061,25	12.735,00

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		12.735,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (22,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	2.801,70 €
jährlicher Reinertrag	=	9.933,30 €
Reinertragsanteil des Bodens 6,80 % von 64.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	4.379,20 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	5.554,10 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 6,80 % Liegenschaftszinssatz und RND = 10 Jahren Restnutzungsdauer	×	7,089
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	39.373,01 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	64.400,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	103.773,01 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	15.565,95 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	88.207,06 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	12.678,81 €
Ertragswert	=	75.528,25 €
	rd.	75.500,00 €

4.1.2.2. 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 Nutzflächen wurden anhand der Flurkarte mittels Nutzflächenkoeffizienten durchgeführt.

Mietansätze

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

Die als ortsüblich angesetzte Miete für vergleichbare Objekte basiert auf Daten aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen.

Unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Objektes werden 0,75 €/m² als nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete für die Lagerflächen geschätzt.

Bewirtschaftungskosten

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

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

Durchschnittliche pauschalierte Bewirtschaftungskosten(anteile des Vermieters) in v. H. der Nettomiete²⁷

- Verwaltungskosten²⁸
- größere Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Grundstücksart	Bewirtschaftungskosten relative Restnutzungsdauer (%)	
	≥ 80 ²⁹	≤ 20
Einfamilienwohnhausgrundstücke	17	27
Zweifamilienwohnhausgrundstücke	20	30
Mehrfamilienwohnhausgrundstücke		
Geschosswohnhausgrundstücke	21	32
Gemischt genutzte Grundstücke (gewerbl. Anteil 20-80 %) ³⁰	20	28
Geschäftsgrundstücke (gewerbl. Anteil > 80 %) ⁴	19	26
Gewerbe-/Industriegrundstücke	17	23
Garagenhöfe/Lagergrundstücke	16	23
Verbrauchermärkte	17	23

²⁷ 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.

²⁸ 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).

²⁹ 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.

³⁰ Bezogen auf den anteiligen Jahresrohertrag, d. h., nicht unter Bezug auf die Wohn- bzw. Nutzflächen.

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 22,00 % der Nettokaltmiete als Bewirtschaftungskosten angesetzt.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der in [1], Band II, Abschnitt 3.04/3/29 veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte sowie
- von Ableitungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2025, bestimmt.

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

Liegenschaftszinssätze NWM

Grundstücksart	Untersuchungszeitraum	Bandbreite	Durchschnitt	Anzahl	Mietspanne [€/m ²]
Ein- und Zweifamilienhäuser	2024	1,4 – 4,0	2,4	136	5,00 – 9,00
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	2024	1,5 – 4,1	2,6	37	5,00 – 11,50
Eigentumswohnungen Ostseeregion Erstverkauf	2023 bis 2024	1,0 – 2,7	1,7	13	8,00 – 12,00
Eigentumswohnungen Weiterverkauf (Kreisgebiet)	2024	1,2 – 4,0	2,7	23	5,30 – 10,00
Eigentumswohnungen Weiterverkauf (Ostseeregion)	2024	1,0 – 2,8	1,7	26	7,70 – 12,50
Ferienhäuser	2023 bis 2024	1,2 – 3,2	1,8	18	6,00 – 12,50
Mehrfamilienhäuser	2022 bis 2024	2,2 – 8,5	4,2	22	4,00 – 10,10
Gewerbegrundstücke	2016 bis 2023	4,2 – 9,0	6,8	8	3,00 – 8,50

Anmerkung

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

Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz mit **6,80 %** angesetzt.

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 hohe Belastung durch die asbesthaltige Dacheindeckung wird ein Abschlag von 15 % als sachgerecht erachtet.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -15,00 % von (103.773,01 €)	-15.565,95 €
Summe	-15.565,95 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wird pauschal auf 10 Jahre geschätzt. Dabei wird sowohl dem schlechten baulichen Zustand als auch dem geringen Bedarf Rechnung getragen.

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-12.678,81 €
* prozentuale Schätzung: 15,00 % von 84.525,41 €	
Summe	-12.678,81 €

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

4.1.3. Sachwertermittlung

4.1.3.1. 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 2 dieses Gutachtens enthalten.

Gebäudebezeichnung		Schleppdach 1	Schleppdach 2
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	190,00 €/m ² BGF	190,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	840,00 m ²	575,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	159.600,00 €	109.250,00 €
Baupreisindex (BPI) 04.09.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	301.005,60 €	206.045,50 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	301.005,60 €	206.045,50 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		60 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		10 Jahre	10 Jahre
• prozentual		83,33 %	83,33 %
• Faktor	x	0,1667	0,1667
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	50.177,63 €	34.347,78 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		84.525,41 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	1.690,51 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	86.215,92 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	64.400,00 €
vorläufiger Sachwert	=	150.615,92 €
Sachwertfaktor	x	0,70
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	15.814,67 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	89.616,47 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	12.678,81 €
Sachwert	=	76.937,66 €
	rd.	76.900,00 €

4.1.3.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Hinweis:

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

Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts - BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurde von mir auf der Grundlage der Flurkarte durchgeführt.

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. 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;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

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.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Schleppdach 1

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Carports

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	190,00	100,0	190,00
4	0,00	0,0	0,00
5	0,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			190,00
gewogener Standard =			3,0

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 190,00 €/m² BGF
rd. 190,00 €/m² BGF

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Schleppdach 2**

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Carports

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	190,00	100,0	190,00
4	0,00	0,0	0,00
5	0,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 3,0			190,00

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 190,00 €/m² BGF
rd. 190,00 €/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. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

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 Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag 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) 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 Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (84.525,41 €)	1.690,51 €
Summe	1.690,51 €

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 2,00 % als sachgerecht erachtet.

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wird pauschal auf 10 Jahre geschätzt. Dabei wird sowohl dem schlechten baulichen Zustand als auch dem geringen Bedarf Rechnung getragen.

Alterswertminderung

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

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 nur eigene Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke abgeleitet.

Liegen für den Bereich des Bewertungsgrundstücks keine abgeleiteten Daten für die Wertermittlung vor, können Daten vergleichbarer Lagen herangezogen werden, welche ggf. anzupassen sind.

Deshalb wird in dieser Wertermittlung auf bundesweite Erfahrungswerte für Gewerbe- und Industriegrundstücke zurückgegriffen, die in [1], Band II, Abschnitt 3.03.4.7/1 veröffentlicht sind:

vorl. Sachwert	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)		
	15,00 €/m ²	30,00 €/m ²	60,00 €/m ²
100.000 €	0,79	0,90	1,00
200.000 €	0,68	0,77	0,86
300.000 €	0,63	0,71	0,79

Sachwert-Marktanpassungssystem nach Sprengnetter, Gewerbegrundstücke (Handwerk, Gewerbe), Stand: Januar 2008

Darüber hinaus wurden eigene Erfahrungswerte sowie Ergebnisse von Recherchen zum Grundstücksmarkt bei regional tätigen Maklern herangezogen. Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft (d. h., mit gleichem Bodenwertniveau) ca. 30 - 40 % unter dem ermittelten vorläufigen Sachwert (d. h., dem herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwert).

Im vorliegenden Fall wurde, unter Abwägung der objektspezifischen Gegebenheiten, ein Sachwertfaktor von 0,70 gewählt, d. h., dass Kaufpreise etwa 30 % unter dem 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 hohe Belastung durch die asbesthaltige Dacheindeckung wird ein Abschlag von 15 % als sachgerecht erachtet.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Anschlag
prozentuale Schätzung: -15,00 % von (105.431,14 €)	-15.814,67 €
Summe	-15.814,67 €

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.

vgl. Punkt 4.1.2.2.

4.1.4. Verkehrswert des Grundstücks lfd. Nr. 2 des BV

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **75.500,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **76.900,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Gewerbeobjekt bebaute Grundstück in 19417 Warin, Ziegelberg,

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Warin		1728	2
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Warin	4	329/10	4.490 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2025 mit rd.

75.500,00 €
(in Worten: fünfundsiebzigtausendfünfhundert Euro)

geschätzt.

4.2. Wertermittlung für Grundstück lfd. Nr. 3 des BV

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das mit Garagen bebaute Grundstück in 19417 Warin, Bützower Straße,

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Warin		1728	3
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Warin	4	329/22	7.375 m ²

zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2025 ermittelt.

4.2.1. Bodenwertermittlung

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

4.2.1.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

bebaute Flächen im Außenbereich:

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (Zone ASB 580, Warin) **28,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	bebaute Fläche im Außenbereich
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbauflächen)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG
Bauweise	=	offen
Fläche	=	1.000 m ²

baureifes Land:

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (Zone O 580.3, Warin) **75,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbauflächen)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG
Bauweise	=	offen
Fläche	=	700 m ²

Grünanlage/private Grünfläche/Gartenland:

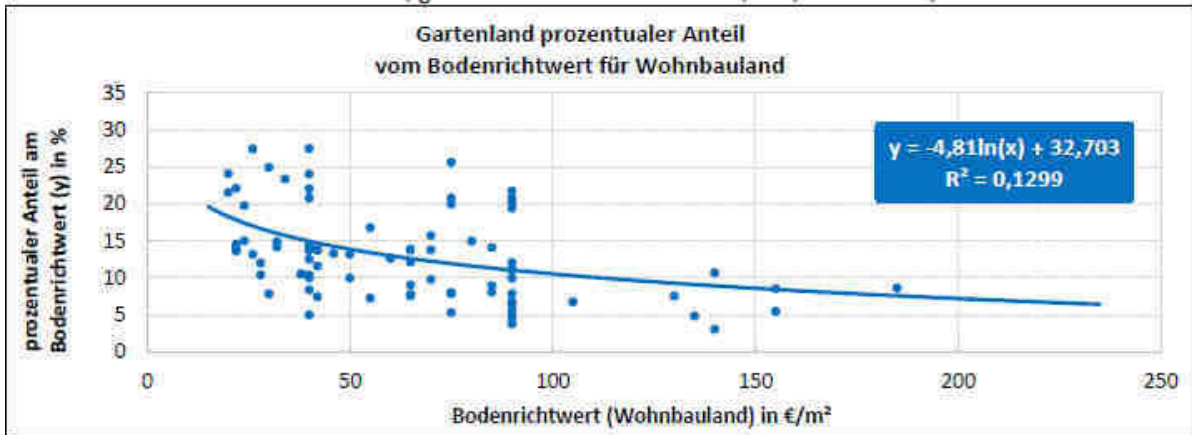


Abbildung 70: Gartenland als prozentualer Anteil vom Bodenrichtwert für Wohnbauland

Teich/Graben:

Art der Nutzung	Jahr (GMB)	Auswertzeitraum	Bodenwert (€/m²)			Anzahl
			Min	Mittelwert	Max	
Wasserflächen	2025	2024	0,10	0,59	1,05	13
	2024	2022-2023	0,35	0,49	0,65	6
	2023	2021-2022	0,19	0,54	1,20	10
	2022	2021	0,19	0,56	1,20	7
	2021	2020	0,13	0,66	1,21	9
Wasserflächen (in Ortsnähe)	2025	2018-2024	1,03	2,26	4,00	11
	2024	2018-2023	1,03	2,38	4,00	9
	2023	2017-2022	1,18	2,36	4,00	13
	2022	2017-2021	1,18	2,37	4,00	12
	2021	2017-2020	1,18	2,18	3,36	10

4.2.1.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 04.09.2025

Entwicklungsstufe = bebaute Fläche im Außenbereich

Art der baulichen Nutzung = G (gewerblich Bauflächen)

beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand = erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG

Bauweise = offen

Grundstücksgröße = 7.375 m² davon: 1.107 m² gewerbliche Baufläche
2.991 m² Grünanlage
2.430 m² Teich
150 m² Graben
697 m² Weg

4.2.1.3. Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

gewerbliche Baufläche:

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 28,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	04.09.2025	× 1,000	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	G (gewerbliche Baufläche)	× 0,800	E 2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 22,40 €/m ²	E 3
Fläche (m ²)	1000	1.107	× 1,000	
Entwicklungsstufe	bebaute Fläche im Außenbereich	bebaute Fläche im Außenbereich	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 22,40 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 22,40 €/m²	
Fläche	× 1.107 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 24.796,80 € <u>rd. 24.800,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** der **gewerblichen Baufläche** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2025 insgesamt **24.800,00 €**.

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 für ländliche Zentralorte abgestellt:

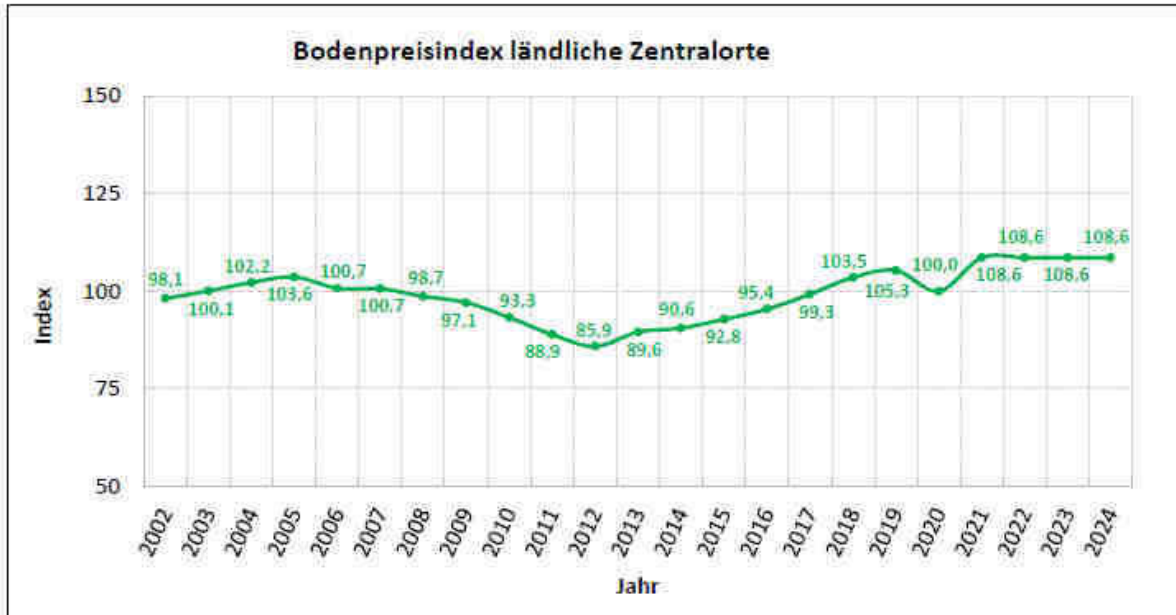


Abbildung 16: Bodenpreisindexreihe ländliche Zentralorte NWM (ohne HWI) – Basisjahr 2020 = 100

Die indizierten ländlichen Orte sind mit den Gemarkungen Schönberg, Bauhof Schönberg, Rehna, Gadebusch mit Jarmstorf, Güstow und Bauhof, Lützow, Grevesmühlen, Lübstorf, Bad Kleinen, Dorf Mecklenburg, Neuburg, Neukloster und Warin definiert.

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

E 2 Anpassung an die **Art der baulichen Nutzung**:

Der Bodenrichtwert für bebaute Flächen im Außenbereich wurde für Wohnbauflächen abgeleitet. Das Bewertungsgrundstück wird jedoch gewerblich genutzt. Diese Nutzung genießt auch nur Bestandschutz. Der Bodenwert für gewerbliche Flächen ist in der Regel deutlich niedriger als der Bodenwert für Wohnbauflächen. Im vorliegenden Fall wird deshalb ein Abschlag von 20 % als sachgerecht erachtet.

E 3 Hinweis:

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabenfreien Bodenwert“ ist der Marktangepassungsfaktor 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 Marktangepassungsfaktor.

Grünanlage:

Der **Bodenwert** für **Gartenland** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (Zone ASB 580, Warin) **4,27 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025** das entspricht 16,85 % des Bodenrichtwertes.

Bei dem Bodenwert für Gartenland handelt es sich nicht um einen Bodenrichtwert, sondern um einen rechnerisch ermittelten Wert in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert für Bauflächen gemäß der Formel im aktuellen Grundstücksmarktbericht.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 28,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	04.09.2025	× 1,000	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 28,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	1.000	1.107	× 1,000	
Entwicklungsstufe	bebaute Fläche im Außenbereich	Gartenland	× 0,1685	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 4,72 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 4,72 €/m²	
Fläche	× 2.991 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 14.117,52 € rd. 14.120,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** der **Grünanlage** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2025 insgesamt rd. **14.4120,00 €**.

Teich:

Für den Teich wird auf den Bodenwert für **Wasserflächen in Ortsnähe = 2,26 €/m²** abgestellt.

Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenwert	= 2,26 €/m²	
Fläche	× 2.430 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 5.491,80 € rd. 5.490,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** des **Teiches** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2025 insgesamt rd. **5.490,00 €**.

Graben:

Für den Graben wird auf den Bodenwert für **Wasserflächen = 0,59 €/m²** abgestellt.




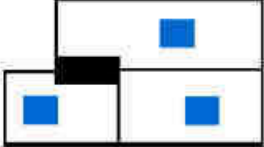
Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenwert	= 0,59 €/m ²	
Fläche	× 150 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 88,50 € <u>rd. 90,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** des **Grabens** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2025 insgesamt rd. **90,00 €**.

Weg:

Bei dem Weg handelt es sich um eine Arrondierungsfläche.

Unter Arrondierungsflächen versteht man auf Grund von Größe, Gestalt und Lage selbständig nicht bebaubare Teilflächen, die zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche Ausnutzbarkeit erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern. Grundlegend nehmen die Arrondierungsflächen nur bedingt am gewöhnlichen Geschäftsverkehr teil, da sich der Käuferkreis zumeist auf den unmittelbaren Nachbarn beschränkt. Infolgedessen werden die Kaufpreise erkennbar durch die individuellen Interessen der Beteiligten bestimmt.

Arrondierungsflächen 2019 - 2024				
Art der unselbständigen Teilfläche	Anzahl	Mittelwert		Skizze
		Kaufpreis Bodenrichtwert (Spanne in %)	Fläche [m ²]	
hinter dem Grundstück liegende regel- oder unregelmäßige Flächen	259	31 % (4 – 154)	352	
seitlich gelegene Flächen	247	54 % (4 – 173)	230	
Splitterflächen regel- oder unregelmäßig in unterschiedlichen Lagen	135	48 % (6 – 125)	210	
Zufahrten	33	39 % (8 – 100)	234	

Als Ausgangswert wird in diesem Fall der Bodenrichtwert für baureifes Land (Wohnbaufläche) gewählt, da die Arrondierung zu den Wohnhäusern auf dem Flurstück 329/9 erfolgen würde.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 75,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	04.09.2025	× 1,000	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	private Verkehrsfläche	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 75,00 €/m ²	E 2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Arrondierungsfläche	× 0,400	E 3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 30,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 30,00 €/m²	
Fläche	× 697 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 20.910,00 € rd. <u>20.900,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** der **Arrondierungsfläche** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2025 rd. **20.900,00 €**.

Gesamtbodenwert

Ermittlung des Gesamtbodenwerts des Bewertungsgrundstücks		Erläuterung
gewerbliche Baufläche	24.800,00 €	nsv ³¹
Grünanlage/Gartenland	14.120,00 €	sv ³²
Teich	5.490,00 €	
Graben	90,00 €	
Weg/Arrondierungsfläche	20.900,00 €	
Gesamtbodenwert des Grundstücks:	<u>65.400,00 €</u>	sv

Der **Gesamtbodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2025 **65.400,00 €**.

Bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrages sind selbstständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen. Eine selbstständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbstständig genutzt oder verwertet werden kann.

³¹ nsv = nicht selbstständig verwertbar, der Bebauung zuzuordnende Teilfläche

³² sv = selbstständig verwertbare Teilfläche

4.2.2. Ertragswertermittlung

4.2.2.1. 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 1 dieses Gutachtens enthalten.

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Garagen		Garagen		8,00	25,00	200,00	2.400,00
Summe			-	8,00		200,00	2.400,00

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		2.400,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (23,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	552,00 €
jährlicher Reinertrag	=	1.848,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 6,80 % von 24.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	1.686,40 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	161,60 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 6,80 % Liegenschaftszinssatz und RND = 10 Jahren Restnutzungsdauer	×	7,089
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	1.145,58 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	24.800,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	25.945,58 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	25.945,58 €
selbstständig verwertbare Teilfläche	+	40.600,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Ertragswert	=	66.545,58 €
	rd.	66.500,00 €

4.2.2.2. 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 Nutzflächen wurden anhand der Flurkarte mittels Nutzflächenkoeffizienten durchgeführt.

Mietansätze

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

Die als ortsüblich angesetzte Miete für vergleichbare Objekte basiert auf Daten aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen.

Unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Objektes werden 20,00 € monatlich je Garage als nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete geschätzt.

Bewirtschaftungskosten

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

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

Durchschnittliche pauschalierte Bewirtschaftungskosten(anteile des Vermieters) in v. H. der Nettomiete³³

- Verwaltungskosten³⁴
- größere Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Grundstücksart	Bewirtschaftungskosten relative Restnutzungsdauer (%)	
	≥ 80 ³⁵	≤ 20
Einfamilienwohnhausgrundstücke	17	27
Zweifamilienwohnhausgrundstücke	20	30
Mehrfamilienwohnhausgrundstücke		
Geschosswohnhausgrundstücke	21	32
Gemischt genutzte Grundstücke (gewerbl. Anteil 20-80 %) ³⁶	20	28
Geschäftsgrundstücke (gewerbl. Anteil > 80 %) ⁴	19	26
Gewerbe-/Industriegrundstücke	17	23
Garagenhöfe/Lagergrundstücke	16	23
Verbrauchermärkte	17	23

³³ 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.

³⁴ 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).

³⁵ 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.

³⁶ Bezogen auf den anteiligen Jahresrohertrag, d. h., nicht unter Bezug auf die Wohn- bzw. Nutzflächen.

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 23,00 % der Nettokaltmiete als Bewirtschaftungskosten angesetzt.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der in [1], Band II, Abschnitt 3.04/3/29 veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte sowie
- von Ableitungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2025, bestimmt.

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

Liegenschaftszinssätze NWM

Grundstücksart	Untersuchungszeitraum	Bandbreite	Durchschnitt	Anzahl	Mietspanne [€/m ²]
Ein- und Zweifamilienhäuser	2024	1,4 – 4,0	2,4	136	5,00 – 9,00
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	2024	1,5 – 4,1	2,6	37	5,00 – 11,50
Eigentumswohnungen Ostseeregion Erstverkauf	2023 bis 2024	1,0 – 2,7	1,7	13	8,00 – 12,00
Eigentumswohnungen Weiterverkauf (Kreisgebiet)	2024	1,2 – 4,0	2,7	23	5,30 – 10,00
Eigentumswohnungen Weiterverkauf (Ostseeregion)	2024	1,0 – 2,8	1,7	26	7,70 – 12,50
Ferienhäuser	2023 bis 2024	1,2 – 3,2	1,8	18	6,00 – 12,50
Mehrfamilienhäuser	2022 bis 2024	2,2 – 8,5	4,2	22	4,00 – 10,10
Gewerbegrundstücke	2016 bis 2023	4,2 – 9,0	6,8	8	3,00 – 8,50

Anmerkung

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

Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz mit **6,80 %** angesetzt.

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.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wird pauschal auf 10 Jahre geschätzt. Dabei wird sowohl dem schlechten baulichen Zustand als auch dem geringen Bedarf Rechnung getragen.

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.

4.2.3. Sachwertermittlung

4.2.3.1. 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 2 dieses Gutachtens enthalten.

Gebäudebezeichnung		Garagen
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	485,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	171,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	82.935,00 €
Baupreisindex (BPI) 04.09.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	156.415,41 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	156.415,41 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		10 Jahre
• prozentual		83,33 %
• Faktor	x	0,1667
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	26.074,45 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		26.074,45 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	521,49 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	26.595,94 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	24.800,00 €
vorläufiger Sachwert	=	51.395,94 €
Sachwertfaktor	x	0,50
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	25.697,97 €
selbstständig verwertbare Teilfläche		40.600,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert	=	66.297,97 €
	rd.	66.300,00 €

4.2.3.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Hinweis:

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

Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts - BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurde von mir auf der Grundlage der Flurkarte durchgeführt.

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. 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;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

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: Garage

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			485,00
gewogener Standard =			4,0

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	485,00 €/m ² BGF
	rd.	485,00 €/m ² 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. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

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) 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 Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (26.074,45 €)	521,49 €
Summe	521,49 €

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 2,00 % als sachgerecht erachtet.

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wird pauschal auf 10 Jahre geschätzt. Dabei wird sowohl dem schlechten baulichen Zustand als auch dem geringen Bedarf Rechnung getragen.

Alterswertminderung

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

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 nur eigene Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke abgeleitet.

Im vorliegenden Fall wurde, unter Abwägung der objektspezifischen Gegebenheiten, ein Sachwertfaktor von 0,50 gewählt, d. h., dass Kaufpreise etwa 50 % unter dem 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.

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.

4.2.4. Unbelasteter Verkehrswert des Grundstücks lfd. Nr. 3 des BV

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **66.500,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **66.300,00 €**.

Der **unbelastete Verkehrswert** für das mit Garagen bebaute Grundstück in 19417 Warin, Bützower Straße,

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Warin		1728	3
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Warin	4	329/22	7.375 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2025 mit rd.

66.500,00 €

(in Worten: sechshundsechzigtausendfünfhundert Euro)

geschätzt.

4.2.5. Wertbeeinflussung des Grundstücks lfd. Nr. 3 des BV durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht)

4.2.5.1. Sachverhalt

Das Bewertungsgrundstück ist in Abt. II lfd. Nr. 1 mit einem Gasleitungsrecht mit folgendem Inhalt belastet:

„Die HGW HanseGas GmbH ist berechtigt, in einem Flurstücksstreifen (Schutzstreifen) von 4 m Breite, ansonsten 4 m Breite, eine Gasleitung mit den dazugehörigen Nebenanlagen einschließlich Telekommunikationskabel zu verlegen, zu betreiben und zu unterhalten sowie den Schutzstreifen zum Zwecke des Betriebes und der Unterhaltung der Leitung mit Anlagen jederzeit im erforderlichen Umfang zu benutzen.

Auf dem 4 m breiten, ansonsten 4 m breiten, Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung mit Anlagen keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand und den Betrieb der Leitung mit Anlagen beeinträchtigen oder gefährden können, vorgenommen werden. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann einem Dritten überlassen werden.“

Betroffen ist nur der Bereich des Weges auf dem Flurstück 329/22, bis auf Höhe des westlichen Wohnhauses (vgl. Anlage 3.1)

4.2.5.2. Wertbeeinflussung des Grundstücks durch das Abwasserleitungsrecht

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.

Die zu duldennde Flächeninanspruchnahme für das Leitungsrecht mindert als Belastung den Wert eines Grundstücks.

Die wesentlichen Parameter für die Bewertung eines Leitungsrechts sind:

- Nutzung des belasteten Grundstücks,
- Leitungsart,
- Größe der belasteten Fläche,
- Grad der Beeinträchtigung des belasteten Grundstücks.

Nutzung des belasteten Grundstücks

Die Nutzung eines belasteten Grundstücks bestimmt im Wesentlichen den Wert einer Belastung durch ein Leitungsrecht.

Sie kann in folgende Bereiche unterteilt werden:

- landwirtschaftliche Grundstücke,
- Industrie- und Gewerbegrundstücke,
- Wohngrundstücke.

Je nachdem, wie ein Grundstück genutzt wird, ändert sich auch der Grad der Beeinträchtigung.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein als private Verkehrsfläche genutztes Grundstück.

Leitungsart

Ein wichtiges Kriterium für die Beurteilung eines Leitungsrechtes ist die Art der Leitung, die auf dem Grundstück verlegt ist.

Dabei ist zu unterscheiden in:

- Luftleitungen,
- Erdleitungen.

Bei allen Leitungen ist ihre Lage auf dem Grundstück von wesentlicher Bedeutung. Ferner ist zu berücksichtigen, auf welcher Länge die Leitung im Grundstück verlegt ist. Weiterhin ist der Wartungszyklus zu beachten, in dem das Grundstück vom Betreiber betreten werden muss.

Bei Erdleitungen sind Erdkabel, Rohrleitungen, Betonkanäle u. ä. anzutreffen.

Telefon-, Strom- und Gasleitungen werden in aller Regel in einer Tiefe von 0,80 m bis 1,20 m verlegt. Wasser- und Fernwärmekanäle liegen meist in frostsicherer Tiefe von 1,20 m bis 1,50 m.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Erdleitung.

Größe der belasteten Fläche

Aus Leitungsart und Lage wird die Größe der belasteten Fläche ermittelt.

Für die Bewertung des Leitungsrechtes ist grundsätzlich nur die tatsächlich vom Leitungsrecht betroffene Fläche anzusetzen. Eine Ausnahme bilden nur jene Grundstücke, die durch Leitungsrechte derart stark beeinträchtigt sind, dass sie vom Eigentümer überhaupt nicht mehr genutzt werden können.

Die Ermittlung der belasteten Fläche erfordert bei Erdleitungen in der Regel einen höheren Aufwand als bei Luftleitungen.

Während die Länge der Leitung meist eindeutig zu ermitteln ist, hängt die Breite der belasteten Fläche von folgenden Faktoren ab:

- Verlegetiefe der Leitung,
- Durchmesser der Leitung,
- Grundstücksnutzung.

Bei Verlegetiefen bis zu 1,50 m, dies trifft zu bei den Leitungen für Telefon, Strom, Gas und Wasser, kann in aller Regel eine Breite von ca. 5,00 m angesetzt werden. Dieses Maß wird dadurch bestimmt, dass beim Auswechseln dieser Leitungen meist ein Geräteinsatz erforderlich ist und außerdem das ausgehobene Erdreich seitlich gelagert werden muss.

Die Größe der belasteten Fläche beträgt im vorliegenden Fall 4,00 m x 50,00 m = 200,00 m².

Grad der Beeinträchtigung des belasteten Grundstücks

Während die Ermittlung der belasteten Fläche mit den vorgegebenen Kriterien relativ eindeutig erfolgen kann, muss für den Grad der Beeinträchtigung ein Maßstab gefunden werden, der eine abgestufte Einteilung ermöglicht.

Hierzu wird in GuG 4/93 von Dipl.-Ing. (FH) Helmut Clemens eine fünfstufige Skalierung entwickelt, auf die in der vorliegenden Wertermittlung abgestellt wird:

1. keine Beeinträchtigung,
2. geringe Beeinträchtigung,
3. mäßige Beeinträchtigung,
4. erhebliche Beeinträchtigung,
5. volle Beeinträchtigung.

Die nachstehend in der Tabelle angegebenen Prozentzahlen zu den Stufen 1 bis 5 bieten eine differenzierte Möglichkeit, den Barwert der Belastung gemäß dem Grad der Beeinträchtigung zu ermitteln:

Nutzung des Grundstücks	Grad der Beeinträchtigung in %				
	ohne	gering	mäßig	erheblich	voll
Landwirtschaft	5 – 10	10 – 15	15 - 25	25 - 40	40 – 70
Industrie und Gewerbe	5 – 10	10 – 20	20 - 35	35 - 60	60 - 90
Wohnungsbau	5 – 15	15 - 30	30 – 45	45 – 70	70 - 90

Dabei sind sämtliche Einflüsse bei der Bewertung zu berücksichtigen. Für bebaute Grundstücke (Industrie-, Gewerbe- und Wohngrundstücke) gilt folgender Anhalt:

1. keine Beeinträchtigung: wenn eine Leitung im Randbereich verlegt ist und lediglich ein Schutzstreifen einzuhalten ist,
2. geringe Beeinträchtigung: wenn eine Luft- oder Erdleitung im Randbereich verlegt ist und die allgemeine Nutzung des Grundstücks nur geringfügig, die bauliche Nutzung nicht eingeschränkt ist,
3. mäßige Beeinträchtigung: das Grundstück kann durch das Leitungsrecht nicht mehr voll genutzt werden; bei Bauland ist die bauliche Nutzung nur leicht beeinträchtigt,
4. erhebliche Beeinträchtigung: wenn die Nutzung des Grundstücks nur noch eingeschränkt möglich ist und die bauliche Nutzung wesentlich beeinträchtigt ist,
5. volle Beeinträchtigung: das Grundstück kann durch das Leitungsrecht kaum oder gar nicht genutzt werden, wobei die bauliche Nutzung unmöglich ist.

Im vorliegenden Fall wird aufgrund der Lage der Leitung an der Grundstücksgrenze und der Nutzung der betroffenen Fläche als private Verkehrsfläche von einer geringen Beeinträchtigung = 15 % durch die Leitungstrasse ausgegangen.

Barwert der Belastung

Der Barwert der Belastung wird von den zuvor beschriebenen Merkmalen bestimmt und errechnet sich aus dem Produkt von Bodenwert, der Größe der belasteten Grundstücksfläche und dem Grad der Beeinträchtigung.

Für den vorliegenden Fall ergibt sich:

Leitungstrasse: $30,00 \text{ €/m}^2 \times 200 \text{ m}^2 \times 15 \% = 900,00 \text{ €}$

Der Barwert der aus einem Gasleitungsrecht resultierenden Belastung für das Bewertungsgrundstück beträgt somit 900,00 €.

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

4.2.6. Wertbeeinflussung des Grundstücks durch eine Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht)

4.2.6.1. Sachverhalt

Das Bewertungsgrundstück ist in Abt. II lfd. Nr. 5 mit jeweils einem Geh- und Fahrrecht mit folgendem Inhalt belastet:

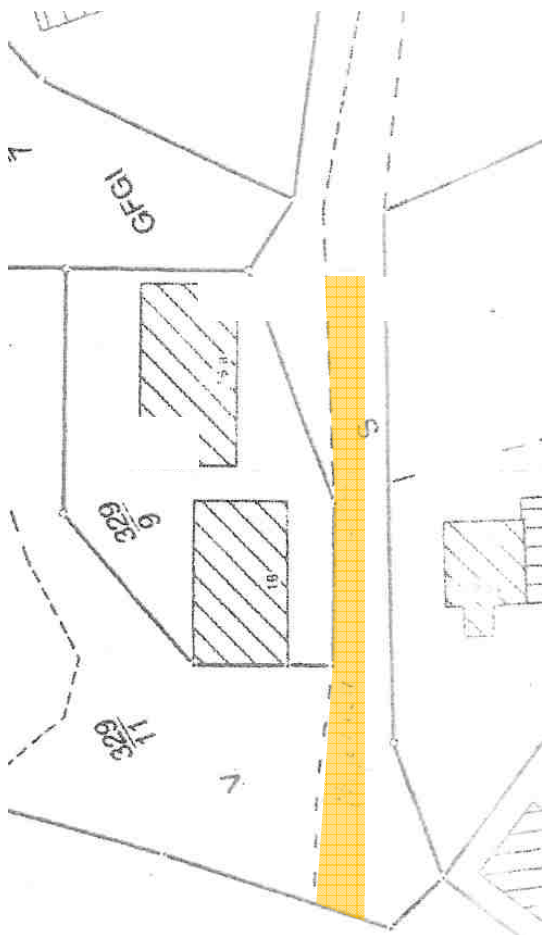
„Der Zugang und die Zufahrt zum herrschenden Grundstück Flurstück 329/9 sind nur über das dienende Grundstück Flurstück 329/22 gewährleistet.

Der Eigentümer des dienenden Grundstückes räumt daher dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstückes für ständig das Geh- und Fahrrecht am dienenden Grundstück ein.

Das Geh- und Fahrrecht ist auszuüben auf der Trasse in einer Breite von ca. 3 Metern, die im beigefügten Lageplan durch Schraffur gekennzeichnet ist. Der Lageplan wurde zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt; auf ihn wird verwiesen.

Die Dienstbarkeit berechtigt zur Benutzung der Wegefläche durch Fußgänger und Personenkraftwagen, sowie durch Lastkraftwagen für Zwecke der Ver- und Entsorgung und für Bauzwecke. Sie berechtigt jedoch nicht zum Abstellen von Fahrzeugen.“

Lageplan:



4.2.6.2. Wertbeeinflussung des Grundstücks durch die Wegerechte

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.

Kröll³⁷ 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 verläuft das Wegerecht auf ca. der Hälfte der Wegefläche, welche als private Verkehrsfläche genutzt wird.

Die betroffene Fläche liegt mit 3,00 m x 72,00 m = 216 m², das entspricht etwa 3 % der Grundstücksfläche, unter 15%. Ein Ansatz von 20 % des Bodenwertes wird deshalb als sachgerecht erachtet.

Wertbeeinflussung: 216 m² x 30,00 €/m² x 20 % = 1.296,00 € rd. 1.300,00 €

Die Wertbeeinflussung (Wertminderung) des Bewertungsgrundstücks durch ein Geh- und Fahrrecht wird auf rd. 1.300,00 € 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.

³⁷ Ralf Kröll: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2. Auflage, RDN. 12.4.3

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, 02.01.2026

Diplom-Betriebswirt (FH) Jörg Berger

Hinweise zur Haftung

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die 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 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

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohrertrags 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 Rohrertrags 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 Rohrertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h., nicht zusätzlich zum angesetzten Rohrertrag 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.

Anhang 2

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 Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren 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, Eingangstreppe 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.

Auszug aus der Straßenkarte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



30.12.2025 | 03917109 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papiendruck): 1:400.000
Ausdehnung: 68.000 m x 68.000 m



Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

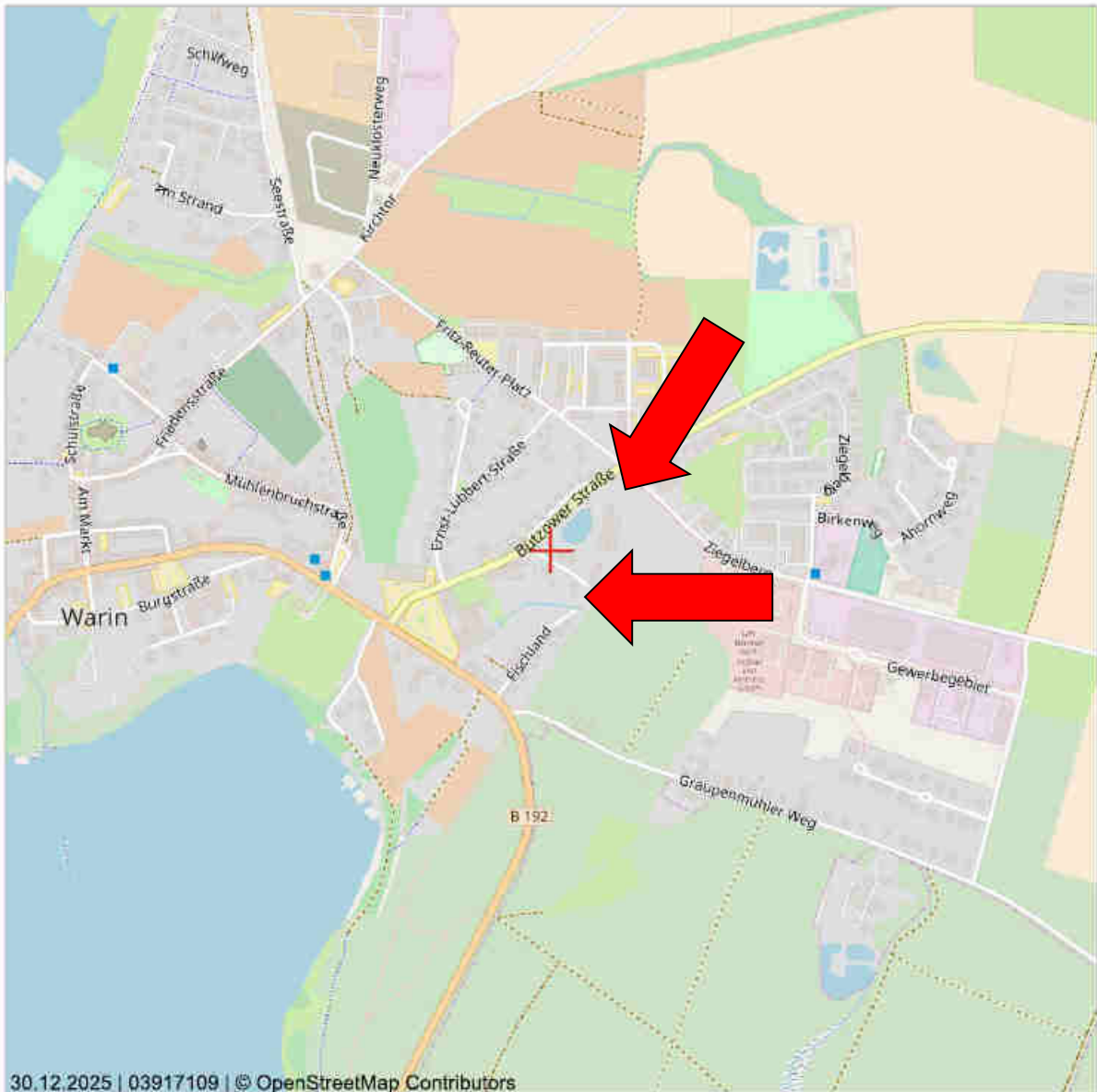
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

**Auszug aus der topografischen Karte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes**



30.12.2025 | 03917109 | © OpenStreetMap Contributors

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



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

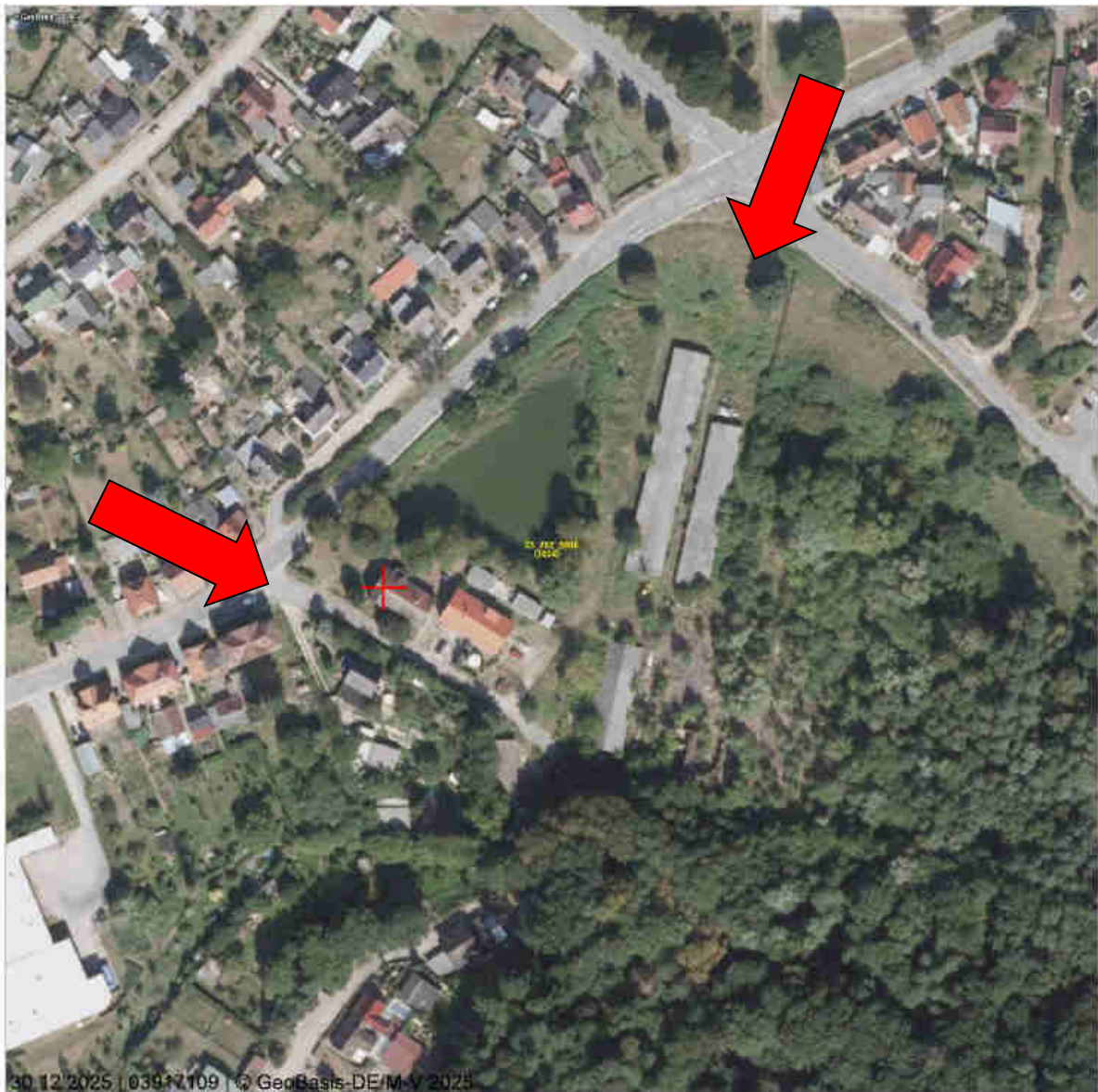
Das Kartermaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data-Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

Luftbild
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



Maßstab (im Papiendruck): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m



Orthophoto/Luftbild in Farbe

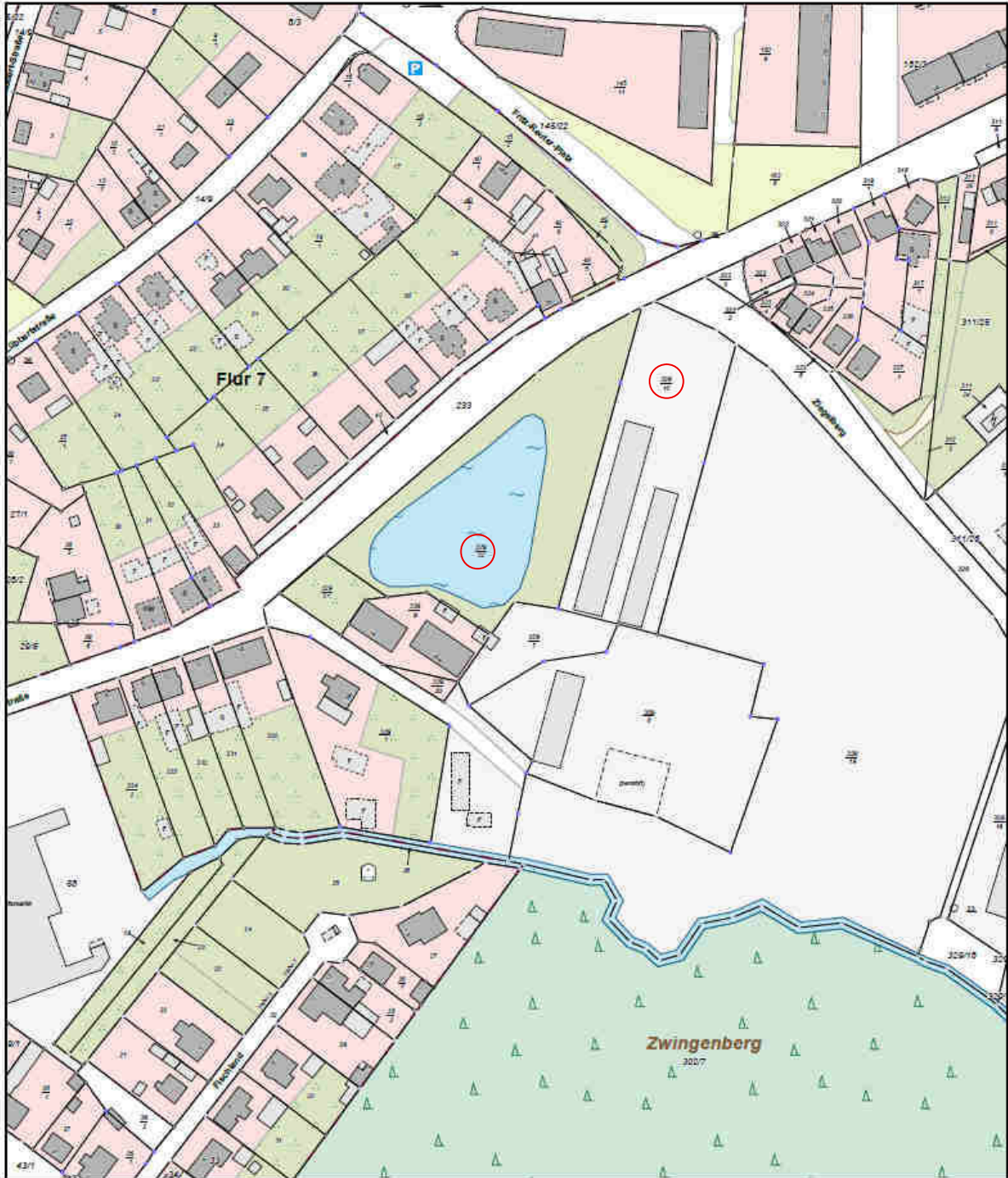
Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung der Landesluftbildstelle des Amtes für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Mecklenburg-Vorpommern. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20 cm. 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 (LÄV) – Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen; Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

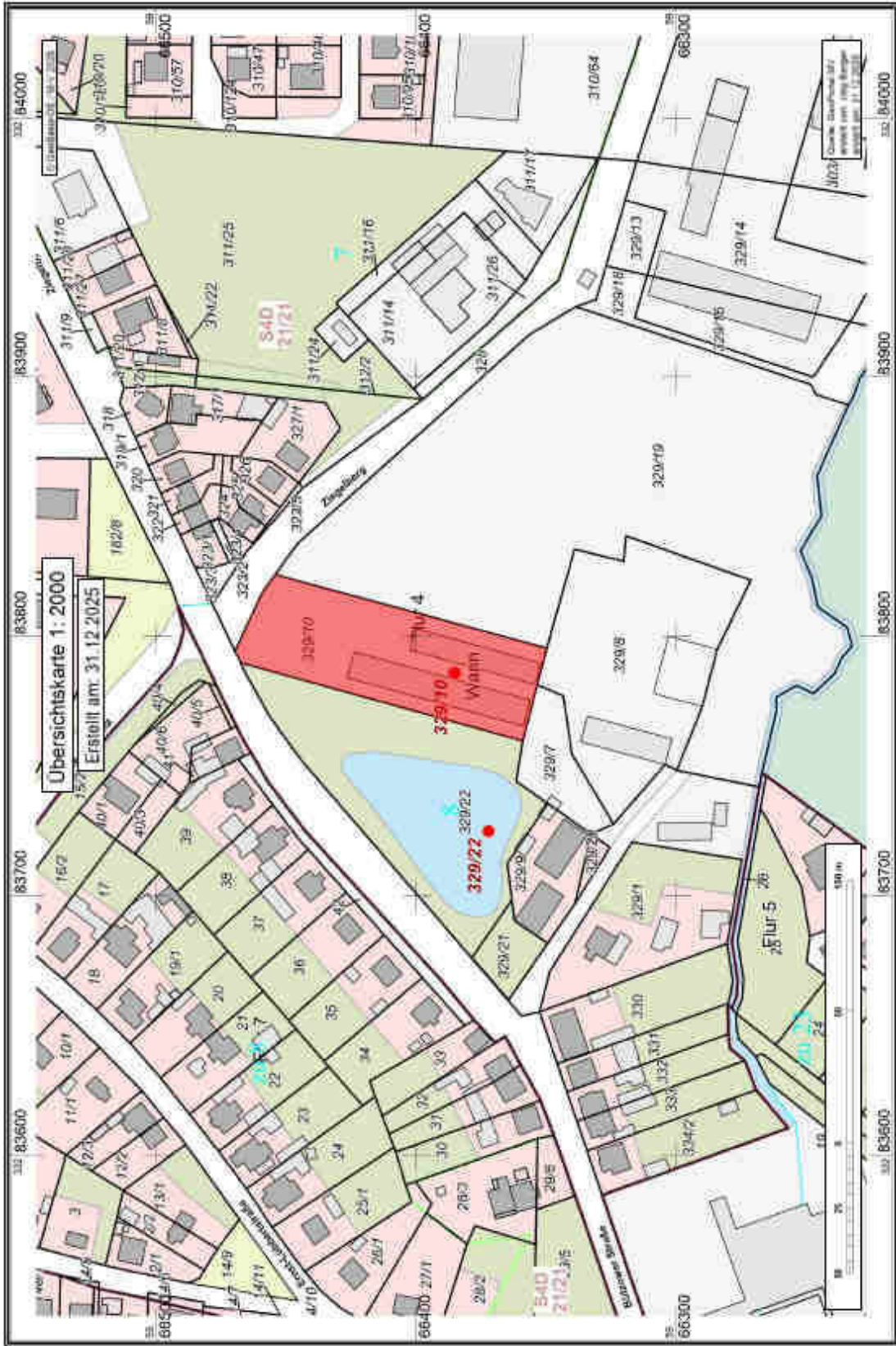
Auszug aus der Liegenschaftskarte

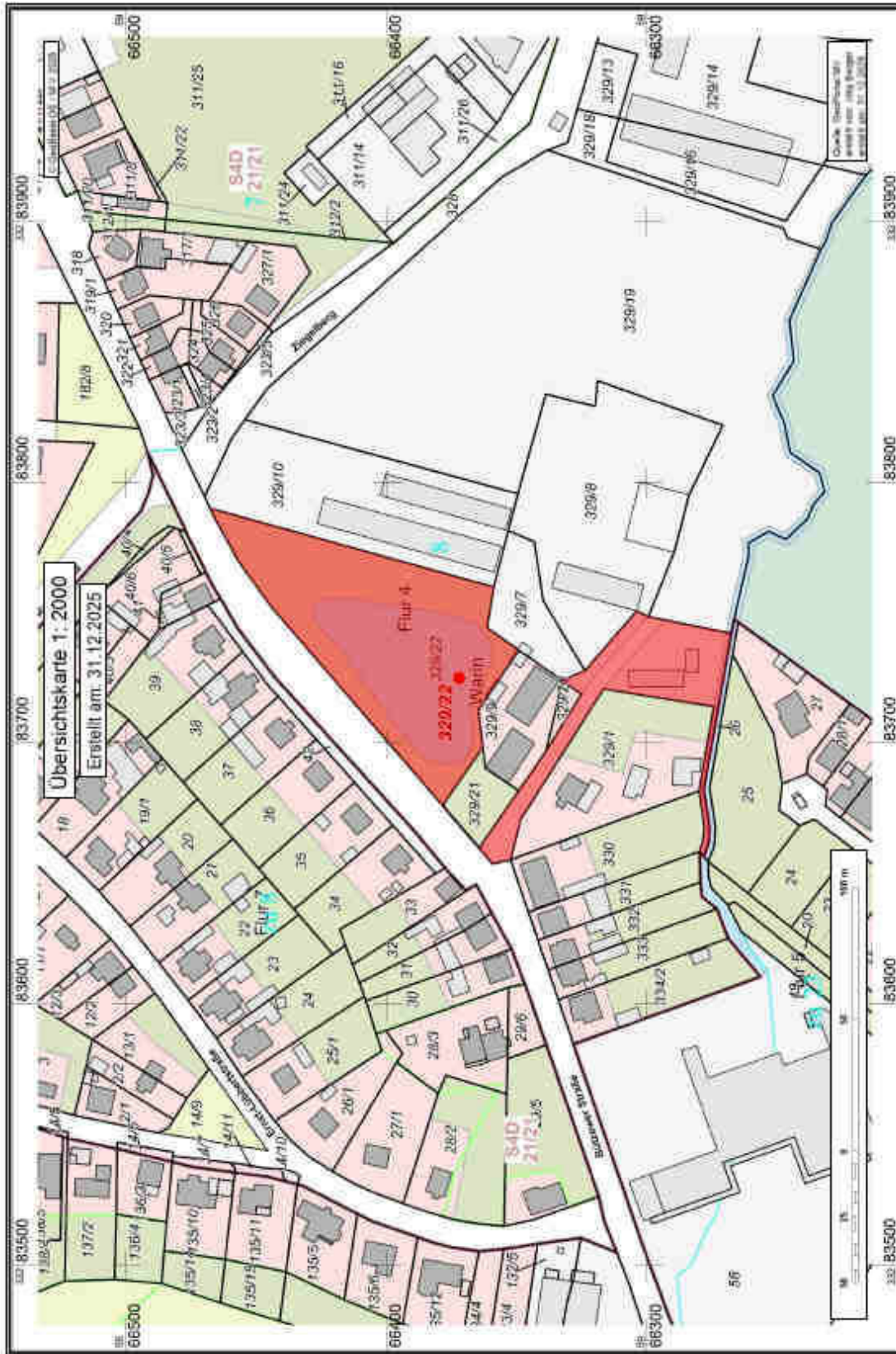
Gemarkung: Warin
Flur: 4
Maßstab: ca. 1 : 2.000



0 20 40 60 Meter
Maßstab 1:2000

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

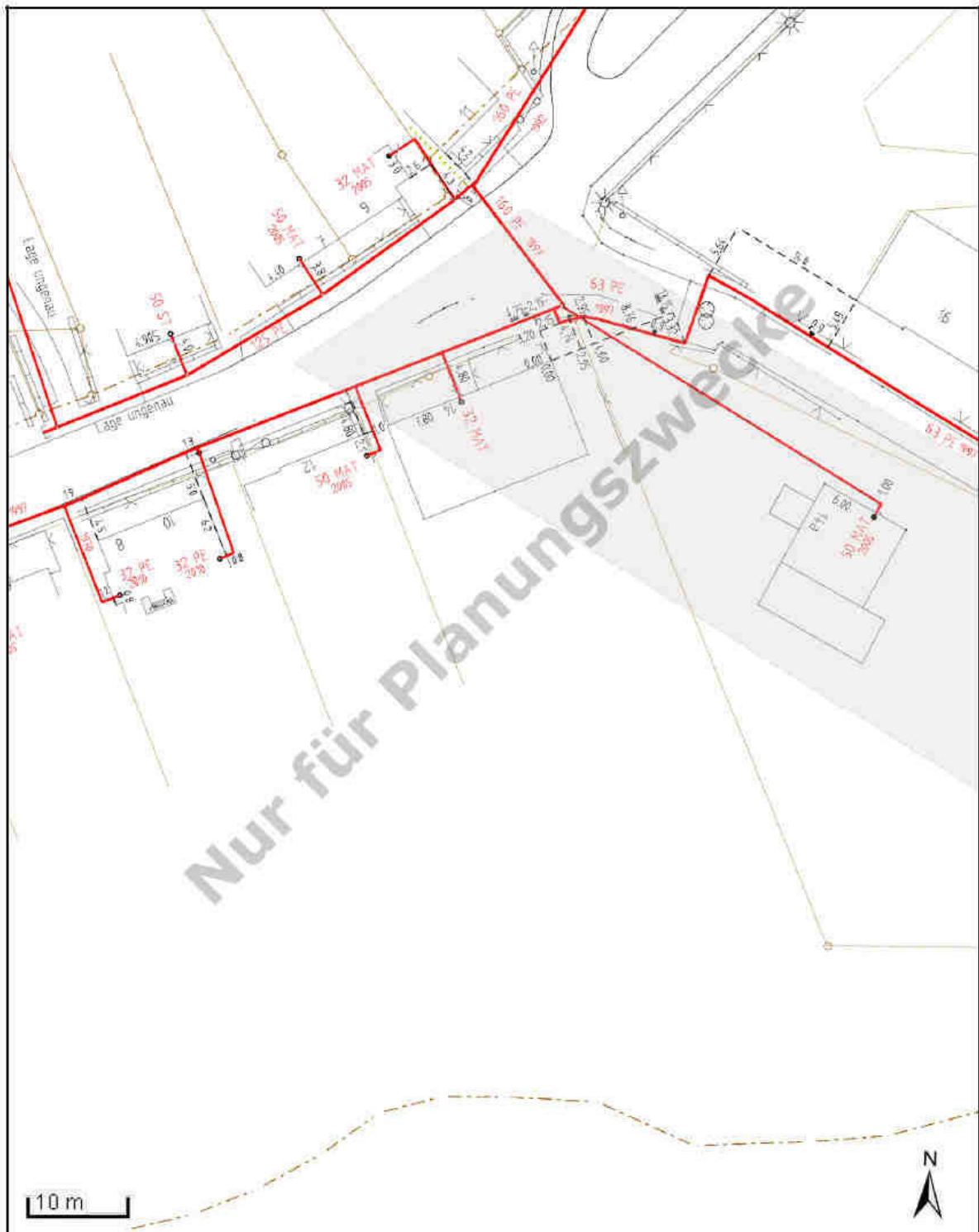




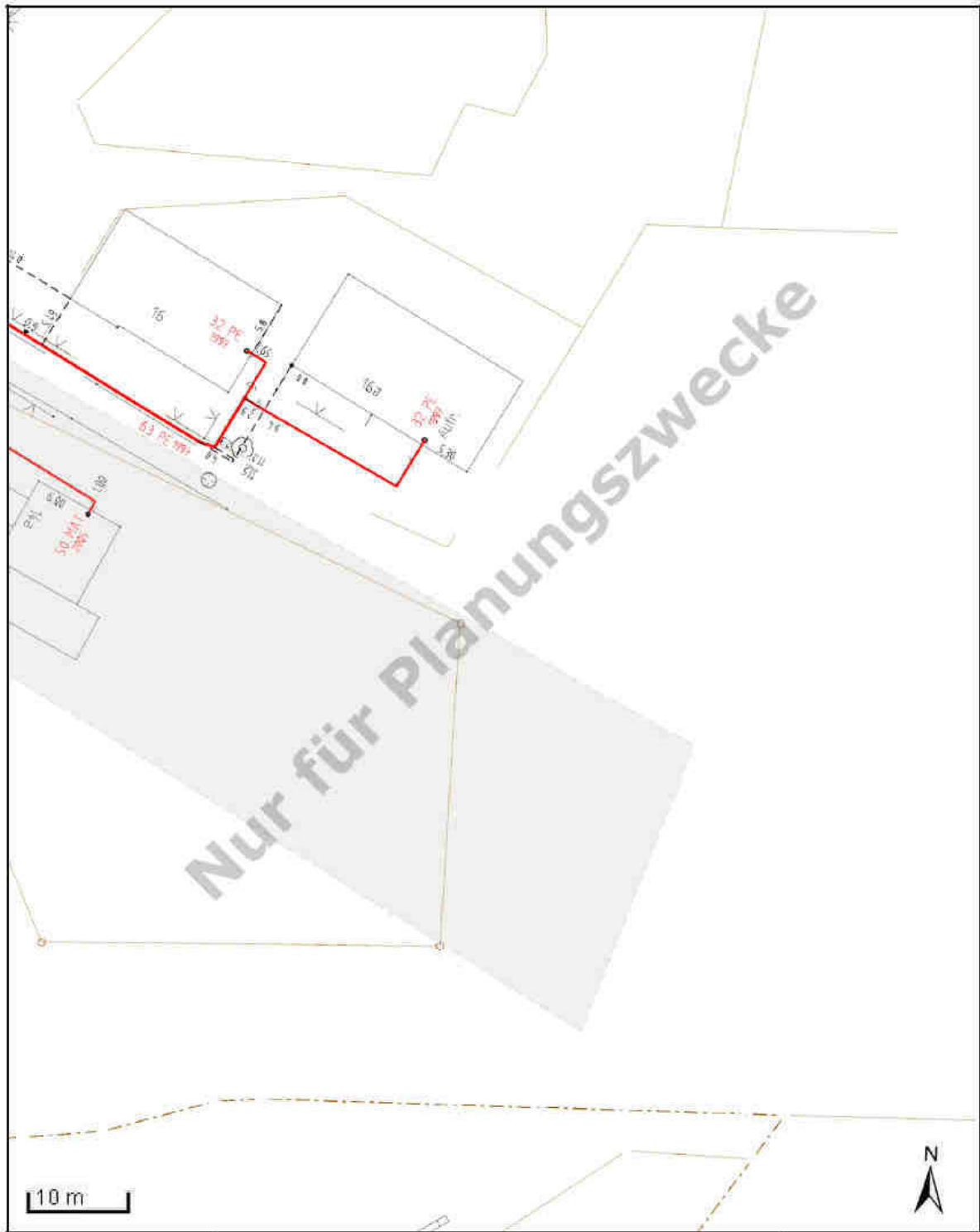
Anmerkung zu den Grundbuchunterlagen:

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

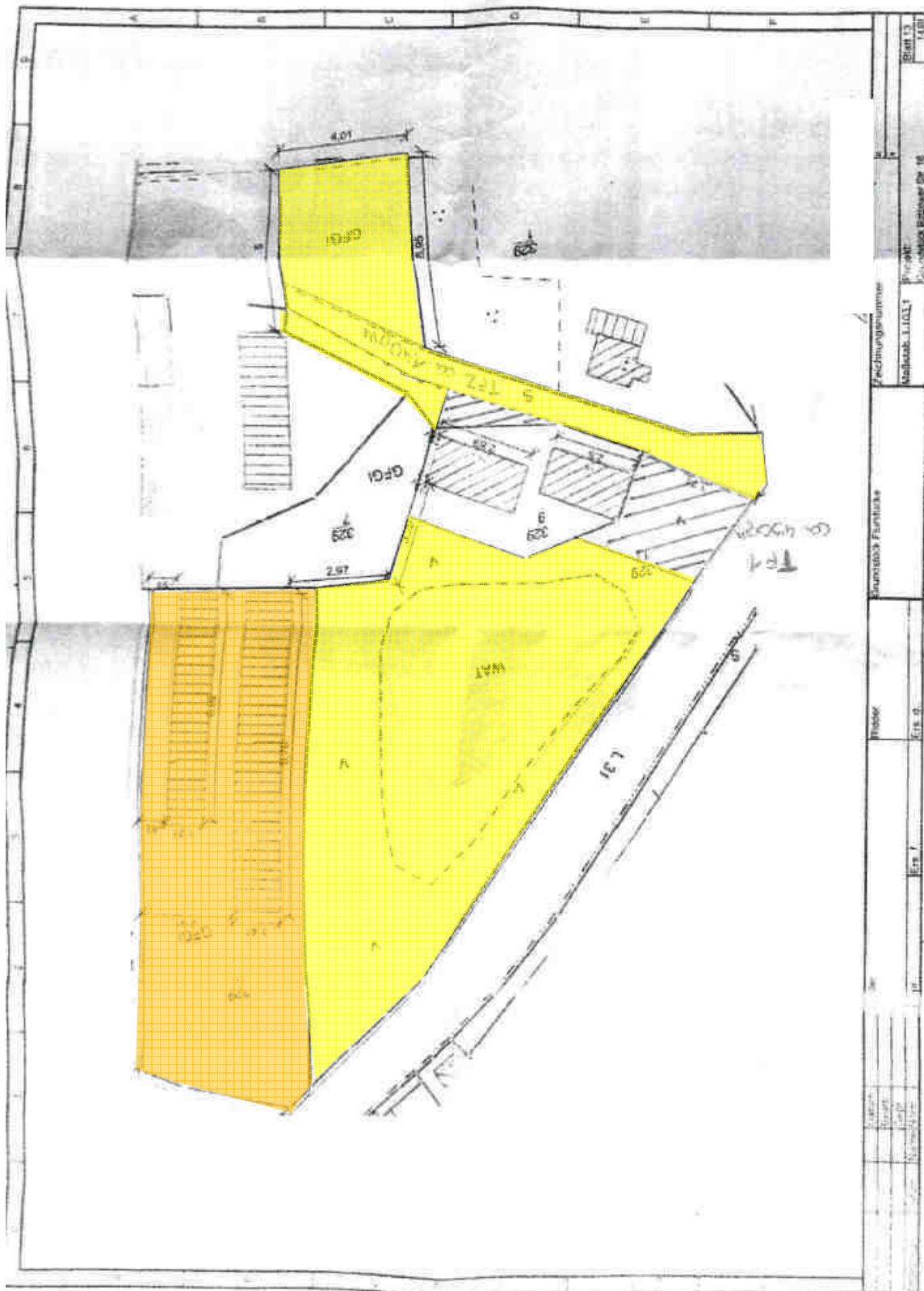
Er wird auftragsgemäß diesem Gutachten nicht als Anlage beigefügt.



Störungsnummer 0385 - 58 97 50 75		Der Planauszug ist Eigentum des Netzbetreibers und gilt unter Berücksichtigung der Inhalte der anhängenden Leitungsschutzanweisung.		Maßstab: 1: 500										
				Format: A4										
Sparte:	Gas	Ort / Ortsteil:	Warin, Stadt	<table border="0"> <tr><td>■</td><td>Hochdruck</td></tr> <tr><td>■</td><td>Mitteldruck</td></tr> <tr><td>■</td><td>Niederdruck</td></tr> <tr><td>■</td><td>Schutzstreifen</td></tr> <tr><td>■</td><td>Planung</td></tr> </table>	■	Hochdruck	■	Mitteldruck	■	Niederdruck	■	Schutzstreifen	■	Planung
■	Hochdruck													
■	Mitteldruck													
■	Niederdruck													
■	Schutzstreifen													
■	Planung													
Reg-Nr.:	1661756-HANG	Straße:	Bützower Straße 14a											
Center:	Sternberg	Plan-Nr.:	01											
Telefonnummer:	03 84 7-43 66 21 2	Ausgabedatum:	30.12.2025											



Störungsnummer 0385 - 58 97 50 75		Der Planauszug ist Eigentum des Netzbetreibers und gilt unter Berücksichtigung der Inhalte der anhängenden Leitungsschutzanweisung.		Maßstab: 1: 500
				Format: A4
Sparte:	Gas	Ort / Ortsteil:	Warin, Stadt	Hochdruck
Reg-Nr.:	1661756-HANG	Straße:	Bützower Straße 14a	Mitteldruck
Center:	Sternberg	Plan-Nr.:	02	Niederdruck
Telefonnummer:	03 84 7-43 66 21 2	Ausgabedatum:	30.12.2025	Schutzstreifen
				Planung



Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom zuständigen Grundbuchamt 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 56-12-25/01965	Maßstab: ohne
19417 Warin, Bützower Straße/Ziegelberg	
Gewerbeobjekt	Bearbeiter:
Lageplan	be

Grundstück lfd. Nr. 2 des BV (FS 329/10)



↑ **Bild 1:** Blick aus Richtung Süden auf das Flurstück 329/10



↑ **Bild 2:** Blick aus Richtung Norden auf das Flurstück 329/10



↑ **Bild 3:** Blick aus Richtung Westen auf das Flurstück 329/10



↑ **Bild 4:** nördlicher Bereich des Flurstücks 329/10



↑ **Bild 5:** Blick auf die Böschung



↑ **Bild 6:** westliches der beiden Schleppdächer



↑ **Bild 7:** Blick auf die darunter gelagerten Materialien



↑ **Bild 8:** massiv ausgebauter Bereich des Schleppdaches



↑ **Bild 9:** Blick aus Richtung Süden



↑ **Bild 10:** Zufahrt über das Flurstück 329/7



↑ **Bild 11:** Blick auf das östliche Schleppe Dach



↑ **Bild 12:** Freifläche zwischen den Schleppe dächern



↑ **Bild 13:** östlicher Schleppdach



↑ **Bild 14:** unter dem östlichen Schleppdach gelagerte Materialien



↑ **Bild 15:** unter dem östlichen Schleppdach gelagerte Materialien



↑ **Bild 16:** auf der Freifläche gelagertes Holz

Grundstück lfd. Nr. 3 des BV (FS 329/22)



↑ **Bild 17:** Zufahrt von der Bützower Straße



↑ **Bild 18:** Blick auf die Garagen



↑ **Bild 19:** Blick auf die Garagen



↑ **Bild 20:** auf dem Bewertungsgrundstück abgestellte Kfz



↑ **Bild 21:** Teich auf dem Flurstück 329/22

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)

Erbbaurecht:

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 18:12:2025) erstellt.