

Datum: 12.07.2024
Az.: 31-07-24/01898
Geschäftsnummer des Gerichts: 30 K 15/24

GUTACHTEN

im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
betreffend die Grundstücke, eingetragen im Grundbuch von Grevesmühlen,
Blatt 19081 und Blatt 19147,
bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Nebengebäuden,
in 23936 Hoikendorf, Dorfstraße 18a



Ausfertigungs-Nr.: 1

Dieses Gutachten enthält 55 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 Marktcompetenz
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 1

Grundbuch: Grevesmühlen, Blatt 19081, Bestandsverzeichnis Nr. 1
Gemarkung: Hoikendorf
Flur: 1
Flurstücksnummer: 151/2
Größe: 1.123 m²
Wirtschaftsart und Lage: Erholungsfläche,
(entsprechend Grundbuchauszug) Gebäude- und Freifläche;
Dorfstraße 18a

Grundstück 2

Grundbuch: Grevesmühlen, Blatt 19147, Bestandsverzeichnis Nr. 1
Gemarkung: Hoikendorf
Flur: 1
Flurstücksnummer: 151/3
Größe: 2.289 m²
Wirtschaftsart und Lage: Landwirtschaftsfläche,
(entsprechend Grundbuchauszug) Dorfstraße
Alter Mühlenplatz

Objekt: Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und
Nebengebäude

PLZ/Ort: 23936 Hoikendorf

Straße: Dorfstraße 18a

Bewertungsansätze

Grundstück 1:

Wert des Bodens

Teilflächen	€/m ² (angepasster Bodenrichtwert)	Fläche (m ²)	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
baureifes Land	44,00	1.000	frei
Gartenland	5,43	123	frei

Sachwert/Ertragswert

Einfamilienwohnhaus:

Baujahr:	ca. 2002
Restnutzungsdauer:	58 Jahre

Wohnflächen/Mietansätze:	Mieteinheit	Wohn- bzw. Nutzfläche	Nettokaltmiete
Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung	Wohnung EG	ca. 76,00 m ²	10,00 €/m ²
	Wohnung DG	ca. 66,00 m ²	9,50 €/m ²

Grundstück 2:

Wert des Bodens

Teilflächen	€/m ² (angepasster Bodenrichtwert)	Fläche (m ²)	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft	2,00	2.289	frei

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Grundstück 1

Ergebnisse des Ertragswertverfahrens		Ergebnisse des Sachwertverfahrens	
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen:	366.179,14 €	Gebäudesachwerte insgesamt:	460.918,47 €
		Außenanlagen:	27.655,11 €
Bodenwert:	44.000,00 €	Bodenwert:	44.000,00 €
vorl. Ertragswert:	410.179,14 €	vorl. Sachwert:	532.573,58 €
		Zu-/Abschlag zur Marktanpassung:	
			-20% - 106.514,72 €
marktübliche Zu- oder Abschläge:	20.508,96 €	marktübliche Zu- oder Abschläge:	21.302,94 €
selbstständig verwertbare Teilfläche:	670,00 €	selbstständig verwertbare Teilfläche:	670,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- 23.045,92 €	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- 23.045,92 €
Ertragswert:	408.312,17 €	Sachwert:	424.985,88 €
rd. 408.000,00 €		rd. 425.000,00 €	

Abweichung des Ertragswertes vom Sachwert: -4,00%

Verkehrswert: **rd. 425.000,00 €**
(orientiert am Sachwert)

Der **unbelastete Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 23936 Hoikendorf, Dorfstraße 18a,

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Grevesmühlen		19081	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hoikendorf	1	151/2	1.123 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2024 mit rd.

425.000,00 €
(in Worten: vierhundertfünfundzwanzigtausend Euro)

geschätzt.

Die Wertbeeinflussung durch ein noch zu begründendes Wegerecht zugunsten des Grundstücks 2 wird mit rd. -4.500,00 € geschätzt.

Grundstück 2:

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks 2 werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Bodenwert orientieren.

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **4.600,00 €** ermittelt.

Hierzu ist noch der Wert der Einfriedung zu berücksichtigen.

140 m x 7,00 €/m = 980,00 €

Bodenwert:	4.600,00 €	
Einfriedung:	<u>980,00 €</u>	
	5.580,00 €	rd. 5.600,00 €

Der **unbelastete Verkehrswert** das unbebaute Grundstück in 23936 Hoikendorf, Dorfstraße 18a,

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Grevesmühlen		19147	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hoikendorf	1	151/3	2.289 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2024 mit rd.

5.600,00 €
(in Worten: fünftausendsechshundert Euro)

geschätzt.

Die Wertbeeinflussung durch ein noch zu begründendes Wegerecht zugunsten des Grundstücks 2 wird mit rd. -5.000,00 € geschätzt.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Angaben	8	
1.1. Auftraggeber, Auftragsanlass		8
1.2. Sachverhalte		9
2. Grund- und Bodenbeschreibung	11	
2.1. Lage		11
2.2. Gestalt und Form		12
2.3. Erschließung		12
2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)		13
2.4.1. Privatrechtliche Situation		13
2.4.2. Öffentlich-rechtliche Situation		13
2.4.3. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen		14
2.4.4. Derzeitige Nutzung		14
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	15	
3.1. Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung		15
3.2. Gebäudebeschreibung des Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung		15
3.2.1. Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht		15
3.2.2. Ausführung und Ausstattung		16
3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)		16
3.2.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung		16
3.2.2.3 Ausstattung und Zustand		16
3.2.2.4 Keller und Dach		18
3.2.3. Zustand des Gebäudes		18
3.3. Nebengebäude		18
3.4. Außenanlagen		19
4. Ermittlung des Verkehrswertes	20	
4.1. Verkehrswertermittlung für Grundstück 1		20
4.1.1. Verfahrenswahl mit Begründung		20
4.1.2. Bodenwertermittlung		21
4.1.2.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks		21
4.1.2.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks		22
4.1.2.3. Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück		22
4.1.3. Sachwertermittlung		25
4.1.3.1. Ermittlung des Sachwertes		25
4.1.3.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen in der Sachwertberechnung		26
4.1.4. Ertragswertermittlung		33
4.1.4.1. Ermittlung des Ertragswertes		33
4.1.4.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen der Ertragswertermittlung		34
4.1.5. Unbelasteter Verkehrswert für Grundstück 1		39
4.1.6. Belastung des Grundstücks 1 durch ein noch zu begründendes Wegerecht		40
4.1.6.1. Sachverhalt		40
4.1.6.2. Wertbeeinflussung des Grundstücks		41
4.2. Verkehrswertermittlung für Grundstück 2		42
4.2.1. Verfahrenswahl mit Begründung		42
4.2.2. Bodenwertermittlung		43
4.2.2.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks		43
4.2.2.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks		44
4.2.2.3. Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück		44
4.2.3. Unbelasteter Verkehrswert für Grundstück 2		45
4.2.4. Wertbeeinflussung des Grundstücks 2 durch ein noch zu begründendes Wegerecht ..		46
4.2.4.1. Sachverhalt		46
4.2.4.2. Wertbeeinflussung des Grundstücks		46

ANHANG

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

VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlage 1:	Auszug aus der Straßenkarte, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	1 Blatt
Anlage 1.1:	Auszug aus der topografischen Karte und Luftbild, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	2 Blatt
Anlage 2:	Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Maßstab 1 : 1.000, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	1 Blatt
Anlage 3:	Anmerkung zu den Grundbuchunterlagen	1 Blatt
Anlage 4:	Grundrisse und Schnitte	5 Blatt
Anlage 5:	Fotodokumentation	11 Blatt
Anlage 6:	Literaturverzeichnis	2 Blatt

1. Allgemeine Angaben

1.1. Auftraggeber, Auftragsanlass

Auftraggeber:	Amtsgericht Wismar - Zweigstelle Grevesmühlen -, Bahnhofstraße 2 - 4 23936 Grevesmühlen
Gutachtauftrag:	gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Wismar - Zweigstelle Grevesmühlen -, vom 23.05.2024, Geschäftsnummer 30 K 36/22
Wertermittlungsstichtag:	Tag der Ortsbesichtigung, 25.06.2024
Qualitätsstichtag:	25.06.2024
Ortsbesichtigung:	Zum Ortstermin wurden die Beteiligten durch Einschrei- ben vom 06.06.2024, fristgerecht geladen. Die Antragsgegnerin war zum Ortstermin verhindert. Sie stimmte einer Durchführung des Ortstermins in ihrer Abwesenheit zu. Durch die Antragsgegnerin wurden Bauzeichnungen und Hinweise zur Bauausführung übergeben.
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none">• der Antragsteller• der Verfahrensbevollmächtigte des Antragstellers• der Gutachter
Wertermittlungsgrundlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Baugesetzbuch (BauGB)• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
das Gutachten stützt sich u. a. auf folgende Grundlagen:	<p><u>vom Auftraggeber übergebene Unterlagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• ein amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Grevesmühlen, Blatt 19081 und Blatt 19147, vom 29.04.2024, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Wismar <p><u>durch den Auftragnehmer angefertigte bzw. bereitgestellte Unterlagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Berechnungen zur Wohnfläche und zur Brutto- grundfläche• zum Ortstermin angefertigte Notizen und Diktate über die Beschaffenheit des Bewertungsobjektes• Fotodokumentation <p><u>weitere Unterlagen und Angaben:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Auszug aus dem Liegenschaftskataster, vom 11.06.2024• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, vom 06.06.2024• Onlineabfrage zu Bodenrichtwerten beim Geoportal des Landkreises Nordwestmecklenburg, vom 08.07.2024• Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterauss- schusses für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg• Angaben und Auskünfte zu städtebauplanungsrecht- lichen Gegebenheiten im Bereich des Bewertungsob- jektes durch das zuständige Bauamt, vom 05.06.2024• Bauunterlagen (Planung und Baudurchführung), über- geben vom zuständigen Bauamt, dem Antragsteller und der Antragsgegnerin

1.2. Sachverhalte

- **Allgemeine Beschreibung**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um zwei Grundstücke, welche in Ortsmitte von Hoikendorf, einem Ortsteil von Grevesmühlen gelegen sind.

Das östlich gelegene Grundstück 1 (Flurstück 151/2) ist bebaut. Das westlich gelegene Grundstück 2 (Flurstück 151/3) ist unbebaut.

Beide Grundstücke werden aktuell als wirtschaftliche Einheit genutzt. Dessen ungeachtet ist die eigenständige Verwertung beider Grundstücke möglich.

Dabei ist allerdings zu beachten, dass die Zufahrt zum Grundstück 151/3 über das Grundstück 151/2 verläuft. Im Falle einer eigenständigen Verwertung der beiden Grundstücke wäre hier die Einräumung eines Geh- und Fahrrechts erforderlich.

Das Grundstück 1 mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung, einer massiven Garage und einem Gartenhaus bebaut. Das Baujahr des Einfamilienwohnhauses ist ca. 2002, das der Garage ca. 2006, das Gartenhaus wurde ca. 2011 errichtet.

Das Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung ist eingeschossig, das Dachgeschoss ist als Drempegeschoss ausgeführt. Aufgrund der Bauweise in die Hanglage des Grundstücks hinein, ist die Sohle des Kellergeschosses an der Straßenseite (Ostseite) auf dem Niveau der Straße, während an der Seite zum Garten (Westseite) die Sohle des Erdgeschosses auf dem Niveau der Geländeoberkante liegt.

Die Lage der Bewertungsgrundstücke kann als mittel beschrieben werden. Aufgrund der Lage des Bewertungsgrundstücks 1 ca. 2,00 m über dem Niveau der Straße, ist es möglich, vom Grundstück 1 aus, die Ostsee (Wohlenberger Wiek) zu sehen.

Die umgebenden Grundstücke sind ebenfalls mit Einfamilienwohnhäusern bebaut bzw. landwirtschaftlich genutzt.

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

In beiden Wohnungen wurde jeweils eine Einbauküche vorgefunden. Der Zeitwert wird pauschal jeweils auf 1.500,00 € geschätzt.

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

keine bekannt

- **Gewerbebetrieb**

Zum Ortstermin wurde im Bewertungsobjekt kein für die Bewertung relevantes Gewerbe betrieben.

- **Eintragungen im Baulastenverzeichnis**

Im Baulastenverzeichnis sind zulasten des Bewertungsobjekts keine Baulasten eingetragen.

- **Zuständiger Kaminkehrer**

- **Miet- und Pachtverhältnisse**

Das Bewertungsobjekt wird vom Antragsteller bewohnt. Miet- oder Pachtverhältnisse sind nicht bekannt.

- **Besteht Verdacht auf Hausschwamm?**

Hinweise auf Hausschwamm ergaben sich zum Ortstermin nicht.

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

wurden zum Ortstermin nicht vorgefunden

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

nein

- **Sind Baumaßnahmen nach § 47 Gebäudeenergiegesetz (GEG) erforderlich?**
soweit erkennbar - nein
- **Sonstige Probleme, die für einen Bietinteressenten von Bedeutung sein könnten**
keine bekannt

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1. Lage

Bundesland:	Mecklenburg - Vorpommern
Landkreis:	Nordwestmecklenburg
Ort und Einwohner:	Hoikendorf als Ortsteil der Stadt Grevesmühlen, mit ca. 10.500 Einwohnern in der gesamten Stadt, ca. 50 Einwohner in Hoikendorf
Verkehrslage, Entfernungen (siehe Anlage 1)	
Überregionale Lage:	Entfernungen der des Ortsteils Hoikendorf zu nächstgelegenen größeren Orten: <ul style="list-style-type: none">• ca. 8,0 km nordöstlich von Grevesmühlen (Amtsverwaltung und Regionalstandort des Landkreises Nordwestmecklenburg)• ca. 18,0 km westlich von Wismar (Kreisstadt)• ca. 38,0 km zur Landeshauptstadt Schwerin
Lage zu Verkehrswegen:	<ul style="list-style-type: none">• Die Landesstraße L 02 (Grevesmühlen – Hohenkirchen) führt ca. 2,0 km nördlich an Hoikendorf vorbei.• Die südlich gelegene Bundesstraße B 105 (Grevesmühlen – Wismar) ist ca. 3,5 km entfernt.• Die Bundesautobahn A 20 (Lübeck - Rostock - Szczecin), Anschlussstelle Kreuz Wismar (9), ist ca. 16,0 km entfernt.
Regionalplanung:	<ul style="list-style-type: none">• Hoikendorf befindet sich im ländlichen Siedlungsraum.• Die zuständige Verwaltungsbehörde ist die Stadt Grevesmühlen.• Alle infrastrukturellen Einrichtungen wie Einrichtungen der medizinischen Versorgung, Post, Schule, Supermarkt und Bankfiliale befinden sich in Grevesmühlen.
Innerörtliche Lage:	in Ortsmitte von Hoikendorf gelegen
Verkehrsanbindung:	<ul style="list-style-type: none">• Einbindung in das Liniennetz der Nahbus Nordwestmecklenburg GmbH, z. B. auf der Linie 331: Grevesmühlen - Hamberge• Ein Bahnhof der Deutschen Bahn befindet sich in Grevesmühlen an der Strecke RE 4: - Stadtor-Linie (Lübeck – Szczecin)• Flughäfen: in Rostock-Laage, ca. 100 km und in Lübeck, ca. 50 entfernt.
Wohn- und Geschäftslage:	<ul style="list-style-type: none">• mittlere Wohnlage• als Geschäftslage nur bedingt geeignet (standort-unabhängiges Gewerbe)
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	in der Straße eingeschossige Bebauung, überwiegend zu Wohnzwecken genutzt
Immissionen:	Zum Ortstermin wurden keine Immissionen festgestellt.
Topografische Grundstückslage:	Die Bewertungsgrundstücke liegen in etwa 2,0 m über dem Niveau der Straße und fallen nach Westen leicht ab.

2.2. Gestalt und Form

	151/2	151/3
Mittlere Breite:	ca. 25,00 m	ca. 50,00 m
Mittlere Tiefe:	ca. 46,00 m	ca. 46,00 m
Größe der Fläche: (lt. Grundbuchauszug)	1.123 m ²	2.289 m ²

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

2.3. Erschließung

Straßenart:	Östlich des Bewertungsobjektes verläuft die Dorfstraße als Ortsverbindungsstraße.
Straßenausbau:	<ul style="list-style-type: none"> • Fahrbahn asphaltiert • kein Gehweg • keine Straßenbeleuchtung
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: (entspr. vorliegenden Angaben)	<ul style="list-style-type: none"> • elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung • dezentrale Abwasserentsorgung (biologische Kleinkläranlage)
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	<p>Den zur Verfügung stehenden Unterlagen zufolge, liegen vonseiten der Bewertungsgrundstücke keine Grenzbe- oder -überbauungen zu fremden Grundstücken vor.</p> <p><i>Anmerkung:</i> <i>Durch den Sachverständigen wurden zu den vorgenannten Angaben keine Überprüfungen vorgenommen. Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass, wie mitgeteilt, keine Grenzbe- oder -überbauungen vorliegen und die Grenzverhältnisse geregelt sind.</i></p>
Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	<ul style="list-style-type: none"> • augenscheinlich normal gewachsener Baugrund • Es sind keine Grundwassereinflüsse erkennbar. <p>Bei Starkregen dringt an der nordwestlichen Gebäudeecke unterhalb der Geländeoberkante Wasser durch die Außenwand in das Treppenhaus ein (geringfügig). Die genaue Ursache konnte bisher nicht ermittelt werden.</p>
Anmerkung:	<i>In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.</i>

2.4. **Rechtliche Gegebenheiten**

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1. Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

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

Durch den Auftraggeber wurde ein amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Hoikendorf, Blatt 19081 und Blatt 19147, vom 29.04.2024, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Wismar übergeben.

In Abt. II der vorgenannten Grundbücher ist neben der Anordnung zur Zwangsversteigerung keine weitere Eintragung verzeichnet:

Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft wurde angeordnet und am 29.04.2024 eingetragen.

Schuldverhältnisse, die zum Wertermittlungsstichtag in den Grundbüchern in Abteilung III verzeichnet waren, bleiben in diesem Gutachten auftragsgemäß unberücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren (Umlegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren):

Laut Auskunft des Bauamtes der Stadt Grevesmühlen, vom 05.06.2024, sind die Grundstücke 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 06.06.2024, wird bescheinigt, dass für die Bewertungsgrundstücke keine Baulast i. S. des § 83 LBauO M-V eingetragen ist.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht, lt. Auskunft, des Bauamtes der Stadt Grevesmühlen, vom 06.06.2024, nicht.

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Entsprechend vorgenannter Auskunft liegt für den Bereich des Bewertungsobjekts der Flächennutzungsplan der Stadt Grevesmühlen und der Ortsteile, vom 19.02.1998, vor.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes liegt, lt. vorgenannter Auskunft, kein Bebauungsplan vor. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist für das Flurstück 151/2 nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) und für das Flurstück 151/3 nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	Die Bewertungsgrundstücke sind, dem städtebaulichen Entwicklungszustand nach, wie folgt einzustufen: Grundstück 151/2: <ul style="list-style-type: none">- <i>baureifes Land (ca. 1.000 m²),</i>- <i>Gartenland (ca. 123 m²)</i> Grundstück 151/3: <ul style="list-style-type: none">- <i>besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft.</i>
Beitrags- und Abgabensituation:	Die Grundstücke sind ortsüblich erschlossen. 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 Antragstellers und des zuständigen Bauamtes.

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

2.4.4. Derzeitige Nutzung

Art der Nutzung:	Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung
------------------	--

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 Antragstellers sowie Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/ Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h., offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2. Gebäudebeschreibung des Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung

3.2.1. Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	<ul style="list-style-type: none">• eingeschossiges massives Einfamilienwohnhaus• ausgebautes Dachgeschoss mit Drempel• Das Gebäude ist voll unterkellert.• Im Kellergeschoss befindet sich eine Garage
Baujahr:	ca. 2002
Modernisierung:	Modernisierungen wurden nicht durchgeführt. Nach Auskunft der Antragsgegnerin wurden jedoch die Wärmepumpe und die Haustür bereits erneuert.
Außenansicht:	<p>Das eingeschossige Gebäude verfügt über ein Satteldach mit einer Dacheindeckung aus Tondachsteinen. Zur Straße und zum Hof ist jeweils ein Dachflächenfenster integriert. Über Dach befindet sich ein Schornstein, mit Eternitschindeln verkleidet. Neben dem Schornstein befindet sich eine Ausstiegs Luke.</p> <p>Die Fassade ist mit einer Klinkerschale versehen. Der Sockel ist abgesetzt und mit einem Steinputz verputzt.</p> <p>Die Fenster sind einflügelige Holz-Aluminiumrahmenfenster, grün, sowie ein zweiflügeliges Terrassentürelement, ebenfalls mit Holz-Aluminiumrahmen, alle mit Thermoverglasung. Die Fensteraußensohlbänke bestehen aus Klinkerrollschichten.</p> <p>Der Hauseingang befindet sich am nördlichen Giebel. Er ist über ein dreistufiges Podest mit gemauerten Wangen und kleiner Überdachung erreichbar. Die Hauseingangstür ist eine Holz-Aluminiumrahmentür mit Lichtausschnitt in der oberen Hälfte.</p> <p>Zur Hofseite befindet sich eine Terrasse, mit keramischen Platten belegt. Die Terrasse wird von einem Holz-Staketenzaun an gemauerten und verputzten Pfeilern begrenzt.</p>

3.2.2. Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau in traditioneller Bauweise
Fundamente:	Streifenfundamente, Bodenplatte
Kellerwände:	Porenbeton, verputzt
Umfassungswände:	Porenbeton, innen verputzt, außen Klinkerschale
Innenwände:	Porenbeton, verputzt
Geschossdecken, inkl. DG:	massive Fertigteildecken
Hauseingangsbereich:	dreistufiges Podest mit gemauerten Wangen und kleiner Überdachung
Treppen:	Innentreppe: massive Fertigteiltreppenkonstruktion Der ausgebaute Spitzboden ist über eine Ausklappleiter in der Bodenluke erreichbar.

3.2.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung:	Kellergeschoss:	Heizungsraum, drei Kellerräume, Flur, Treppenhaus, Garage
	Erdgeschoss:	Treppenhaus, eine Wohnung mit drei Zimmern, Diele, Küche, Bad und Terrasse am Wohnzimmer
	Dachgeschoss:	Treppenhaus, eine Wohnung mit einem Raum für Wohnen und Kochen, zwei Zimmern, Diele, und Bad

3.2.2.3 Ausstattung und Zustand

Die beiden Wohnungen sind ausstattungs- und zustandsähnlich und werden deshalb gemeinsam beschrieben.

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

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

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

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge:	Fliesenbeläge (2b)
Wandbekleidungen:	Strukturputz (2b)
Deckenbekleidungen:	EG: Strukturputz (2b), DG und Arbeitszimmer: Paneele (2b)

Küchen:

Bodenbeläge:	Fliesenbeläge (2b)
Wandbekleidungen:	Strukturputz (2b), Fliesenspiegel an Objektstrecke (2b)
Deckenbekleidungen:	Paneele (2b)

Dielen:

Bodenbeläge:	Fliesenbeläge (2b)
Wandbekleidungen:	Strukturputz (2b)
Deckenbekleidungen:	EG: Strukturputz (2b), DG: Paneele (2b)

Bäder/WC's:

Bodenbeläge:	Fliesenbeläge (2b)
Wandbekleidungen:	raumhoch gefliest (2b)
Deckenbekleidungen:	Paneele (2b)

Fenster und Türen

Fenster:	Die Fenster sind einflügelige Holz-Aluminiumrahmenfenster, grün, sowie ein zweiflügeliges Terrassentürelement, ebenfalls mit Holz-Aluminiumrahmen, alle mit Thermo-verglasung (alles 1b)
Fenstersohlbänke: innen:	Agglo-Marmor (2b)
außen:	Klinkerrollschicht (2b)
Türen: Hauseingangstür:	Die Hauseingangstür ist eine Holz-Aluminiumrahmentür mit Lichtausschnitt in der oberen Hälfte (2b)
Innentüren:	Füllungstüren, foliert (2b), Messing-Beschläge (2b)

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	normale Ausstattung (2b)
Sanitäre Installation:	EG: Badewanne, Wannenträger gefliest, bodengleiche Dusche, zwei Waschtische, wandhängendes WC, vorgebauter, eingefliester Systemkasten, (alles 2b) DG: halbrunde Eck-Dusche, zwei Waschtische, wandhängendes WC, vorgebauter, eingefliester Systemkasten, (alles 2b)
Heizung:	<ul style="list-style-type: none"> • Erdwärmepumpe (zwei 50 m tiefe Sonden + Kollektoren auf der Fläche hinter dem Wohnhaus) • Fußbodenheizung im gesamten Haus • Handtuchheizkörper mit Thermostatventilen in den Bädern
Warmwasserversorgung:	über Heizung (2b)

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Betriebseinrichtungen:	<ul style="list-style-type: none"> • zusätzlich Schornsteinanschluss im Heizungsraum • Leerrohre für Nachrüstung Solaranlage vorbereitet • Brauchwasserkreislauf für WC (außer Betrieb) • elektrisches Sektionaltor in der Garage im Keller-geschoss • Wasserenthärtungsanlage
Küchenausstattung:	Aufgrund Alters und Zustand wird jeder der beiden Einbauküchen ein Zeitwert von rd. 1.500,00 € beigemessen.

3.2.2.4 Keller und Dach

Keller:	
Fußböden:	Fliesenbeläge (2b), Heizungsraum mit Laminat (3b)
Wände:	Spritzputz (2b)
Decken:	Betonfertigteildecke, gestrichen (2b)
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Tondachsteine
Dachentwässerung:	aus Kupfer-Blech
Schornstein:	ein Schornstein, über Dach

3.2.3. Zustand des Gebäudes

Belichtung und Besonnung:	gut
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Bauschäden und Baumängel:	Das Gebäude weist insgesamt nur geringe Baumängel und Bauschäden auf: <ul style="list-style-type: none"> • Bei Starkregen dringt an der nordwestlichen Gebäudeecke unterhalb der Geländeoberkante Wasser durch die Außenwand in das Treppenhaus ein (geringfügig). Die genaue Ursache konnte bisher nicht ermittelt werden. • starke Salzausblühungen in der Klinkerschale • verwitterte Farbgebung der Terrassentür • zu hohe Schwelle der Garage im Kellergeschoss
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt
Sonstige Besonderheiten:	keine bekannt

3.3. Nebengebäude

Garage:	<ul style="list-style-type: none"> • Massivbau, Klinkerschale • Gründach • elektrisches Sektionaltor
Gartenhaus:	<ul style="list-style-type: none"> • Blockbohlenhaus mit Schuppen • Satteldach mit einer Eindeckung aus Bitumenbahnen • zweiflügelige Holztür mit Lichtausschnitten • Holzrahmenfenster mit Thermoverglasung und Fensterläden

3.4. Außenanlagen

Flurstück 151/2:

- Hausanschlüsse für elektrischen Strom und Trinkwasser an das öffentliche Netz
- dezentrale Abwasserentsorgung (biologische Kleinkläranlage)
- Regenwasserzisterne
- Terrasse
- Rasen, Bäume, Ziersträucher
- Einfriedung mit Hecken

Flurstück 151/3:

- Grünlandfläche
- Einfriedung mit grobmaschigem Knotengeflechtzaun an Profilstützen aus Stahl

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.“

4.1. Verkehrswertermittlung für Grundstück 1

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 23936 Hoikendorf, Dorfstraße 18a, zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2024 ermittelt.

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Grevesmühlen		19081	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hoikendorf	1	151/2	1.123 m ²

4.1.1. Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.1.2. Bodenwertermittlung

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

4.1.2.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (Zone O 174.1, Stadt Grevesmühlen, Ortsteil Hoikendorf), **40,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG
Bauweise	=	offen
Grundstücksgröße	=	1.000 m ²

Gartenland:

Der **Bodenwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (Zone GA-O 174.1, Stadt Grevesmühlen, Ortsteil Hoikendorf) **5,43 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	sonstige Flächen
Art der baulichen Nutzung	=	Gartenland
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG

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 Formel im aktuellen Grundstücksmarktbericht.

4.1.2.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	25.06.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG
Bauweise	=	offen
Grundstücksgröße	=	1.123 m ² , davon: 1.000 m ² baureifes Land und 123 m ² Gartenland.

Die Zurechnung der Flächen nach der tatsächlichen Nutzung basieren nicht auf den Angaben im Liegenschaftskataster, sondern orientieren an der Größe des Richtwertgrundstücks für den Bodenrichtwert.

4.1.2.3. Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 25.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

baureifes Land:

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 40,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	25.06.2024	× 1,00	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage (aber mit Ostseeblick)	× 1,10	E 2
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 44,00 €/m ²	E 3
Fläche (m ²)	1.000	1.000	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 44,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 44,00 €/m²	
Fläche	× 1.000 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= <u>44.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** des **baureifen Landes** beträgt zum Wertermittlungstichtag 25.06.2024 **44.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E 1 Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:

Hierzu wird auf die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg abgeleitete Indexreihe des Bodenpreises abgestellt:

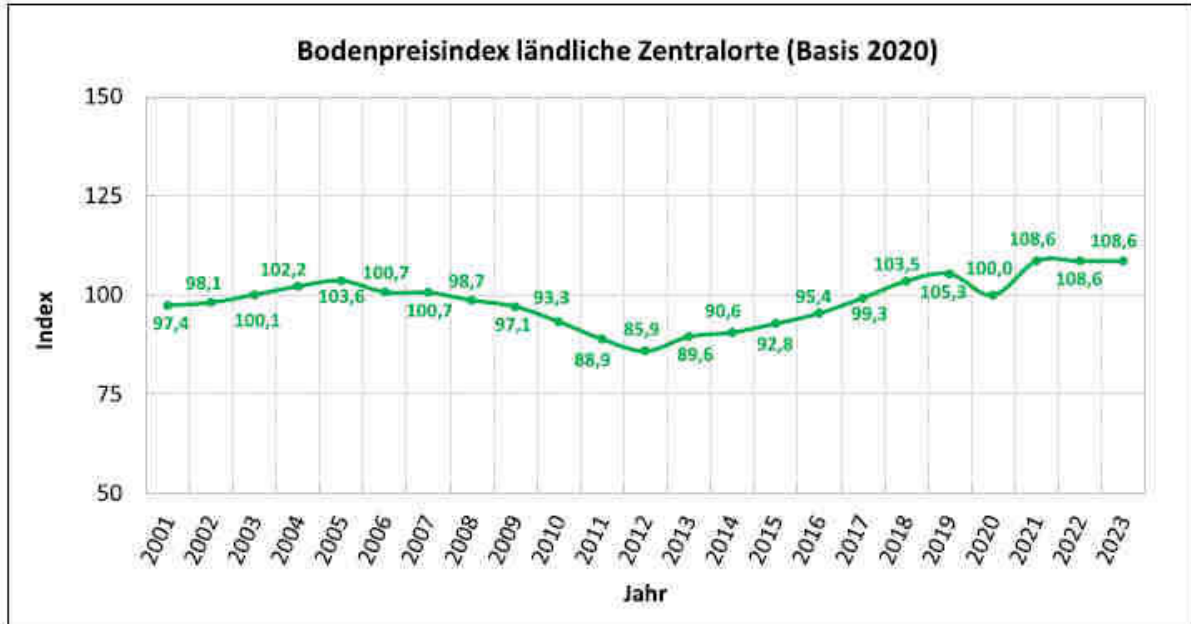


Abbildung 17: Bodenpreisindexreihe ländliche Zentralorte NWM (ohne HWI)

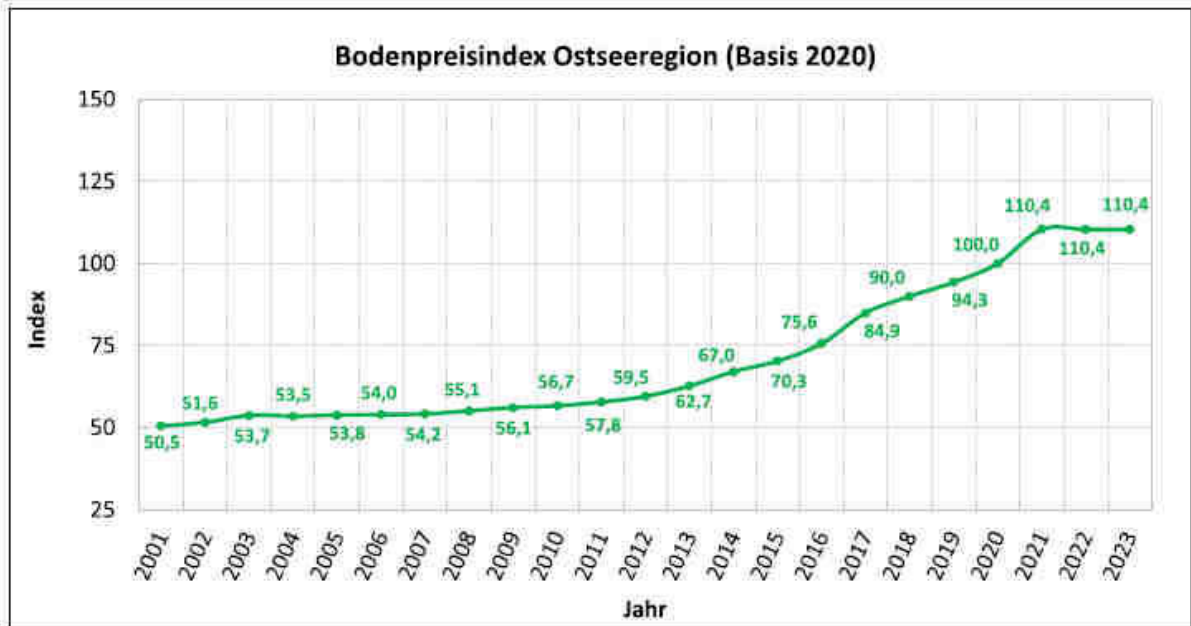


Abbildung 18: Bodenpreisindexreihe Ostseeregion NWM (ohne HWI)

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:

Aufgrund der Lage des Bewertungsgrundstücks ca. 2,00 m über dem Niveau der Straße, ist es möglich, vom Grundstück aus, die Ostsee (Wohlenberger Wiek) zu sehen. Hierin wird ein Lagevorteil gesehen, der mit einem Zuschlag von 10 % berücksichtigt wird.

E 3 Hinweis:

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

Gartenland:

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Boden(richt)wert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 5,43 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	25.06.2024	× 1,00	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	5,43 €/m ²	
Entwicklungsstufe	Gartenland	Gartenland	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	5,43 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	5,43 €/m ²
Fläche		×	123 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	667,89 €
		rd.	<u>670,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** des **Gartenlandes** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2024 **rd. 670,00 €**.

E 1 Anpassung an die **allgemeinen Wertverhältnisse:**
vgl. baureifes Land

Gesamtbodenwert

Ermittlung des Gesamtbodenwerts des Bewertungsgrundstücks		Erläuterung
baureifes Land	44.000,00 €	nsv ¹
Gartenland	670,00 €	sv ²
Gesamtbodenwert des Grundstücks:	<u>44.670,00 €</u>	

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.

¹ nsv = nicht selbstständig verwertbar, der Bebauung zuzuordnende Teilfläche
² sv = selbstständig verwertbare Teilfläche

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 1 dieses Gutachtens enthalten.

Gebäudebezeichnung		Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung	Garage	Gartenhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	959,00 €/m ² BGF	780,00 €/m ² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	332,00 m ²	39,00 m ²	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	318.388,00 €	30.420,00 €	
Baupreisindex (BPI) 25.06.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100	179,1/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	570.232,91 €	54.482,22 €	
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	570.232,91 €	54.482,22 €	
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		58 Jahre	58 Jahre	
• prozentual		27,50 %	27,50 %	
• Faktor	x	0,725	0,725	
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	413.418,86 €	39.499,61 €	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	3.000,00 €	0,00 €	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	416.418,86 €	39.499,61 €	5.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		460.918,47 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	27.655,11 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	488.573,58 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	44.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	532.573,58 €
Sachwertfaktor	x	0,80
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	21.302,94 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	447.361,80 €
selbstständig verwertbare Teilfläche	+	670,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	23.045,92 €
Sachwert	=	424.985,88 €
	rd.	425.000,00 €

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 der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir auf der Grundlage übergebener Unterlagen 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: Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %				1,0	
Dach	15,0 %			0,5	0,5	
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,5	0,5	
Innenwände und -türen	11,0 %			0,5	0,5	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			0,5	0,5	
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %				0,5	0,5
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	44,0 %	51,5 %	4,5 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)

Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Standardstufe 4	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Standardstufe 4	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Standardstufe 5	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

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	655,00	0,0	0,00
2	725,00	0,0	0,00
3	835,00	44,0	367,40
4	1.005,00	51,5	517,58
5	1.260,00	4,5	56,70
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			941,68
gewogener Standard =			3,6

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 941,68 €/m² BGF

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

• Zweifamilienhaus × 1,050

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• Objektgröße × 0,970

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 959,10 €/m² BGF

rd. 959,00 €/m² BGF

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 %	0,0 %	100,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 5	individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser und Heizung

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	0,0	0,00
5	780,00	100,0	780,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			780,00
gewogener Standard =			5,0

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 780,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile	0,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung) zwei Einbauküchen	3.000,00 €
Summe	3.000,00 €

Baupreisindex

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

Baunebenkosten

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (460.918,47 €)	27.655,11 €
Summe	27.655,11 €

Bei wohnbaulich genutzten ein- bis zweigeschossig bebauten Grundstücken beträgt der Wert von Außenanlagen i. d. R. zwischen 2 % und 8 % des Werts der sonstigen baulichen Anlagen (insbesondere Gebäude); in Ausnahmefällen bis zu 10 %.

Ca. 2 % beträgt der relative Wert der Außenanlagen, wenn lediglich die Ver- und Entsorgungsanlagen, ca. 8 %, wenn zusätzlich aufwendige Einfriedungen, Wegbefestigungen, Anpflanzungen etc. vorhanden sind.

Im vorliegenden Fall wird ein Ansatz von 6,00 % als sachgerecht erachtet.

Gesamtnutzungsdauer

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

Aus modelltechnischen Gründen wird für alle Gebäude einheitlich dieselbe Restnutzungsdauer angesetzt.

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung

Das 2002 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Ausgehend von den Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 2002 = 22 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 22 Jahre =) 58 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 58 Jahren.

Aus modelltechnischen Gründen wird für alle Gebäude einheitlich dieselbe Restnutzungsdauer angesetzt.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

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

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

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

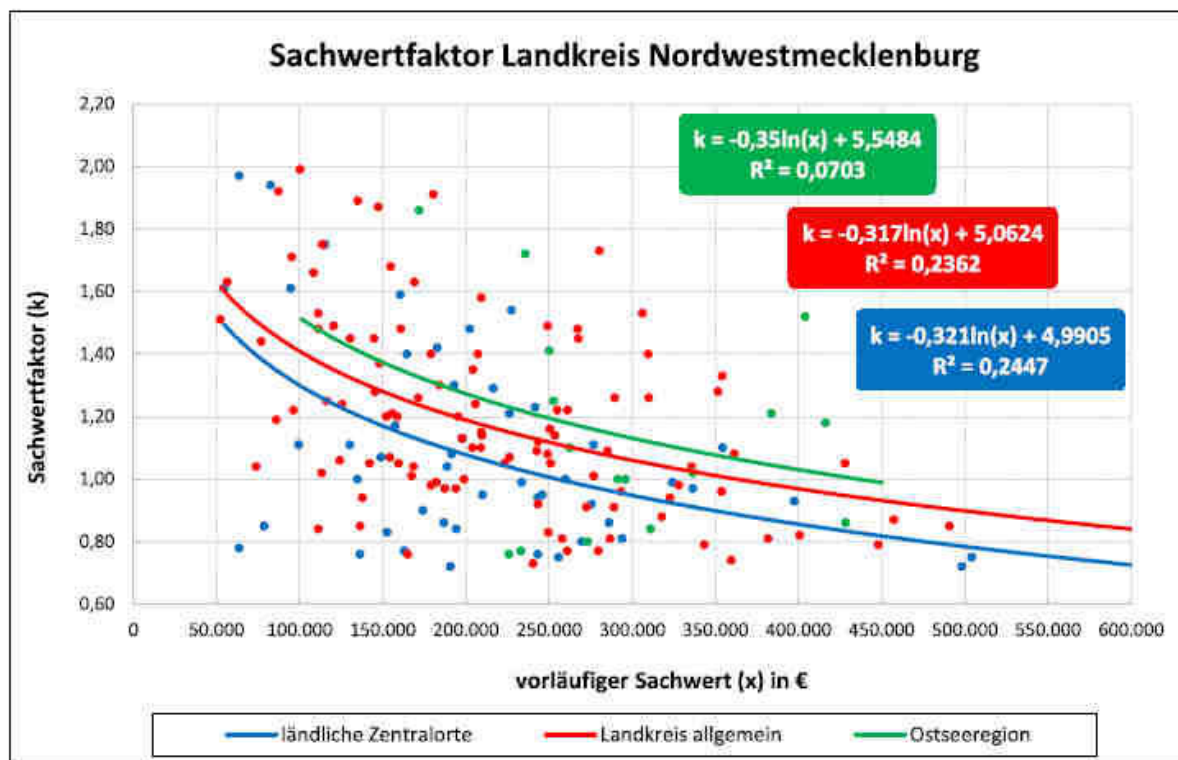


Abbildung 39: Sachwertfaktoren im Landkreis Nordwestmecklenburg

Ostseeregion:	$k = -0,35 \cdot \ln(\text{vorl. SW}) + 5,5484$	$R^2 = 0,0703$
Landkreis allgemein:	$k = -0,317 \cdot \ln(\text{vorl. SW}) + 5,0624$	$R^2 = 0,2362$
Ländliche Zentralorte:	$k = -0,321 \cdot \ln(\text{vorl. SW}) + 4,9905$	$R^2 = 0,2447$

Folgende Abhängigkeiten wurden festgestellt

- Je besser die Lage ist, desto geringer ist der Marktanpassungsabschlag.
- Je größer der vorläufige Sachwert seiner Höhe nach ist, desto höher ist der Marktanpassungsabschlag.
- Mit zunehmender Brutto-Grundfläche erhöht sich der Marktanpassungsabschlag.

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. 10 bis 20 % unter dem ermittelten vorläufigen Sachwert (d. h., dem herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwert).

Im vorliegenden Fall wurde, unter Abwägung der objektspezifischen Gegebenheiten, ein Sachwertfaktor von 0,80 gewählt, d. h., dass Kaufpreise etwa 20 % 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 im Kellergeschoss befindliche Garage wird ein Zuschlag von 5 % als sachgerecht erachtet.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: 5,00 % von (426.058,86 €)	21.302,94 €
Summe	21.302,94 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h., der hierdurch (ggf. zusätzlich „gedämpft“ unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-23.045,92 €
* prozentuale Schätzung: 5,00 % von 460.918,47 €	
Summe	-23.045,92 €

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

4.1.4. Ertragswertermittlung

4.1.4.1. Ermittlung des Ertragswertes

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung		Wohnung EG	76,00		10,00	760,00	9.120,00
		Wohnung DG	66,00		9,50	627,00	7.524,00
Summe			142,00	-		1.387,00	16.644,00

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		16.644,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (23,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	3.828,12 €
jährlicher Reinertrag	=	12.815,88 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,40 % von 44.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	1.056,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	11.759,88 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,40 % Liegenschaftszinssatz und RND = 58 Jahren Restnutzungsdauer	×	31,138
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	366.179,14 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	44.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	410.179,14 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	20.508,96 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	430.688,10 €
selbstständig verwertbare Teilfläche	+	670,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	23.045,92 €
Ertragswert	=	408.312,18 €
	rd.	408.000,00 €

4.1.4.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen der Ertragswertermittlung

Hinweis:

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

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Mietansätze

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

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

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

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

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

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

IS24 - Mietpreise für Wohnimmobilien

Auswertungszeitraum: Januar 2021 bis Dezember 2023

Auswertungsgebiete: Mikromarkt Hoikendorf / Gemeinde Grevesmühlen, Stadt

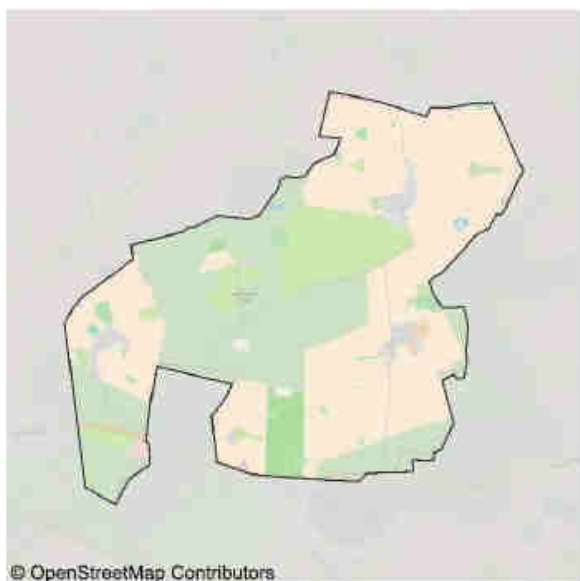
Produktausprägung: erweiterte Auswertung

Allgemeine Information		
	Mikromarkt Hoikendorf	Gemeinde Grevesmühlen, Stadt
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	0	350
Anzahl vollständige Angebote*	0	350
Anzahl Gesuche**	20.436	20.436
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	0	23
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	0	105
Anzahl der Exposé-Ansichten		73.057
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	0	209
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	0	9
Nachfrageindex (Bund= 100)	0	51
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	0	66

*Die vollständigen Angebote sind nur Angebote, bei denen vollständige und schlüssige Preis- und Flächeninformationen vorhanden sind.

**Die Anzahl Gesuche berechnet sich als Summe aller Gesuche in den enthaltenen und signifikant angeschnittenen Postleitzahlgebieten

Ortsübersicht Mikromarkt Hoikendorf / Gemeinde Grevesmühlen, Stadt



Mikromarkt Hoikendorf



Gemeinde Grevesmühlen, Stadt

Mietpreise: Mikromarkt Hoikendorf				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	-	-	-	20.436
Wohnungen	-	-	-	12.782 (62,5%)
<=30 m ²	-	-	-	7.664 (37,5%)
>30 - 60 m ²	-	-	-	9.630 (47,1%)
>60 - 90 m ²	-	-	-	9.965 (48,8%)
>90 - 120 m ²	-	-	-	8.119 (39,7%)
>120 - 160 m ²	-	-	-	7.615 (37,3%)
>160 m ²	-	-	-	7.542 (36,9%)
Häuser	-	-	-	7.654 (37,5%)
<=90 m ²	-	-	-	6.536 (32%)
>90 - 120 m ²	-	-	-	6.515 (31,9%)
>120 - 160 m ²	-	-	-	6.051 (29,6%)
>160 m ²	-	-	-	5.798 (28,4%)

Da im Mikromarkt Hoikendorf keine vergleichbaren Angebote vorliegen, werden auch die Auswertungen für den Makromarkt Stadt Grevesmühlen mit herangezogen.

Mietpreise: Gemeinde Grevesmühlen, Stadt				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	350	7,43 €	5,30 € - 11,02 €	20.436
Wohnungen	320 (91,4%)	7,18 €	5,26 € - 10,19 €	12.782 (62,5%)
<=30 m ²	34 (9,7%)	7,16 €	5,48 € - 11,67 €	7.664 (37,5%)
>30 - 60 m ²	142 (40,6%)	7,19 €	5,26 € - 10,42 €	9.630 (47,1%)
>60 - 90 m ²	129 (36,9%)	7,10 €	5,30 € - 10,00 €	9.965 (48,8%)
>90 - 120 m ²	12 (3,4%)	7,95 €	5,83 € - 10,00 €	8.119 (39,7%)
>120 - 160 m ²	3 (0,9%)	7,22 €	7,04 € - 7,31 €	7.615 (37,3%)
>160 m ²	-	-	-	7.542 (36,9%)
Häuser	30 (8,6%)	10,06 €	7,73 € - 13,64 €	7.654 (37,5%)
<=90 m ²	3 (0,9%)	12,56 €	11,00 € - 13,89 €	6.536 (32%)
>90 - 120 m ²	22 (6,3%)	9,66 €	7,73 € - 12,82 €	6.515 (31,9%)
>120 - 160 m ²	4 (1,1%)	10,16 €	8,00 € - 11,60 €	6.051 (29,6%)
>160 m ²	1 (0,3%)	10,91 €	-	5.798 (28,4%)

Quelle: ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin
Aktualität: Dezember 2023

Die Spanne für vergleichbaren Wohnraum beträgt 5,30 €/m² bis 11,60 €/m². Unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Objektes werden 10,00 €/m² für die Hauptwohnung im Erdgeschoss und 9,50 € für die Einliegerwohnung im Dachgeschoss 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 Nettomiete³

- Verwaltungskosten⁴
- größere Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

³ 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.

⁴ Der Verwaltungskostenanteil beträgt für Wohnobjekte in Regionen mit einem Wohnbauland-Bodenniveau von 100 €/m² - 200 €/m² rd. 3 - 5 %-Punkte (3 %-Punkte bei gesamtheitlicher Vermietung, 5 %-Punkte bei mehrfach unterteilter Vermietung).

Grundstücksart	Bewirtschaftungskosten relative Restnutzungsdauer (%)	
	≥ 80 ⁵	≤ 20
Einfamilienwohnhausgrundstücke	17	27
Zweifamilienwohnhausgrundstücke	20	30
Mehrfamilienwohnhausgrundstücke		
Geschosswohnhausgrundstücke	21	32
Gemischt genutzte Grundstücke (gewerbl. Anteil 20-80 %)⁶	20	28
Geschäftsgrundstücke (gewerbl. Anteil > 80 %)⁶	19	26
Gewerbe-/Industriegrundstücke	17	23
Garagenhöfe/Lagergrundstücke	16	23
Verbrauchermärkte	17	23

Erforderliche Modifizierungen:

- Bei Wohnungs- und Teileigentum sind alle Tabellenwerte zu erhöhen um

bei Wohnungen	> 110 m ²	+ 1 %-Punkt
bei Wohnungen	> 70 - 110 m ²	+ 2 %-Punkte
bei Wohnungen	50 - 70 m ²	+ 3 %-Punkte
bei Wohnungen	< 50 m ²	+ 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 2024, bestimmt.

⁵ 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 „abgezinnten Durchschnittswert“ dar; d. h., die angesetzten Bewirtschaftungskosten berücksichtigen auch den zukünftig über die angesetzte RND ansteigenden Instandhaltungsaufwand.

⁶ Bezogen auf den anteiligen Jahresertrag, d. h., nicht unter Bezug auf die Wohn- bzw. Nutzflächen.

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

Zusammenstellung der Liegenschaftszinssätze NWM:

Grundstücksart	Untersuchungszeitraum	Bandbreite	Durchschnitt	Anzahl
Ein- und Zweifamilienhäuser	2021	1,8 – 4,6	2,7	85
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	2021	2,0 – 4,3	2,7	47
Eigentumswohnungen Ostseeregion Erstverkauf	2021	1,1 – 2,3	1,6	103
Eigentumswohnungen Weiterverkauf (Kreisgebiet)	2021	1,5 – 5,0	3,0	35
Eigentumswohnungen Weiterverkauf (Ostseeregion)	2021	1,1 – 4,0	2,1	25
Ferienhäuser	2021	1,2 – 3,2	1,9	12
Mehrfamilienhäuser	2018 bis 2021	2,7 – 8,4	4,8	28
Gewerbegrundstücke	2005 bis 2021	5,0 – 9,2	7,4	23

Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz mit **2,40 %** 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 im Kellergeschoss befindliche Garage wird ein Zuschlag von 5 % als sachgerecht erachtet.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: 5,00 % von (410.179,14 €)	20.508,96 €
Summe	20.508,96 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

vgl. Punkt 4.1.3.2.

4.1.5. Unbelasteter Verkehrswert für Grundstück 1

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks 1 werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **425.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **408.000,00 €**.

Der **unbelastete Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 23936 Hoikendorf, Dorfstraße 18a,

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Grevesmühlen		19081	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hoikendorf	1	151/2	1.123 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2024 mit rd.

425.000,00 €

(in Worten: vierhundertfünfundzwanzigtausend Euro)

geschätzt.

4.1.6. Belastung des Grundstücks 1 durch ein noch zu begründendes Wegerecht

4.1.6.1. Sachverhalt

Das Grundstück 1 (Flurstück 151/2) und das Grundstück 2 (Flurstück 151/3) bilden aktuell gemeinsam ein Wohngrundstück. Es ist möglich, sie separat zu veräußern, deshalb ist im Rahmen der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft eine getrennte Bewertung erforderlich.

Da es sich bei dem Grundstück 2 (Flurstück 151/3) um ein Grundstück in zweiter Reihe handelt, verliert es durch die separate Veräußerung des Grundstücks 1 (Flurstück 151/2) seine verkehrstechnische Erschließung.

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

§ 917 (1): „Fehlt einem Grundstücke die zur ordnungsgemäßigen 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.

4.1.6.2. Wertbeeinflussung des Grundstücks

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. Kröll⁷ 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 liegt die betroffene Fläche am nördlichen Rand des Grundstücks 1. Die betroffene Fläche liegt mit ca. 135 m², das entspricht etwa 12 % der Grundstücksfläche, unter 15 %.

Da die Fläche eine Verkehrsfläche ist, ist die Einschränkung der baulichen Nutzung auf der betroffenen Fläche vollständig. Die Fläche kann lediglich bei der Ermittlung der GFZ und GRZ mit einbezogen werden. Die bauliche Nutzung des gesamten Grundstücks wird nur geringfügig eingeschränkt, da die belastete Fläche in der einzuhaltenden Abstandsfläche liegt.

Es wird ein Abschlag von 15 % als sachgerecht erachtet:

$$\begin{aligned}
 1.000 \text{ m}^2 \times 44,00 \text{ €/m}^2 \times 10 \% &= 4.400,00 \text{ €} \\
 123 \text{ m}^2 \times 5,43 \text{ €/m}^2 \times 10 \% &= 66,79 \text{ €} \\
 &4.466,79 \text{ €} \quad \text{rd. } 4.500,00 \text{ €}
 \end{aligned}$$

Die Wertbeeinflussung (Wertminderung) des Bewertungsgrundstücks 1 durch ein noch zu begründendes Wegerecht wird auf rd. – 4.500,00 € geschätzt.

⁷ Ralf Kröll: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2. Auflage, RDN. 12.4.3

4.2. Verkehrswertermittlung für Grundstück 2

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 23936 Hoikendorf, Dorfstraße 18a, zum Wertermittlungstichtag 25.06.2024 ermittelt.

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Grevesmühlen		19147	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hoikendorf	1	151/3	2.289 m ²

Die Fläche wird als Dauergrünland genutzt. Zum Dauergrünland zählen alle Flächen, die fünf Jahre oder länger als Wiese (vorwiegend zur Schnittnutzung) oder Weide genutzt wurden, insbesondere zur Grünfütter-, Silage- und Heugewinnung oder zum Abweiden. Typische Nutzungsformen des Dauergrünlandes sind Wiesen und Mähweiden, Weiden, Almen sowie ertragsarmes Dauergrünland, das auch als Hutung bezeichnet wird.

Aufgrund der unmittelbaren Siedlungsnähe wird die Fläche für die Verkehrswertermittlung als „Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ betrachtet.

„**Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft**“ sind solche Flächen, die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

4.2.1. Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 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.

4.2.2. Bodenwertermittlung

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

4.2.2.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Bodenrichtwert für Grünland:

Bodenrichtwert für Grünland zum Stichtag 01.01.2024:

Zone GR 915

Grünland: 1,25 €/m²

Grünlandzahl: 41

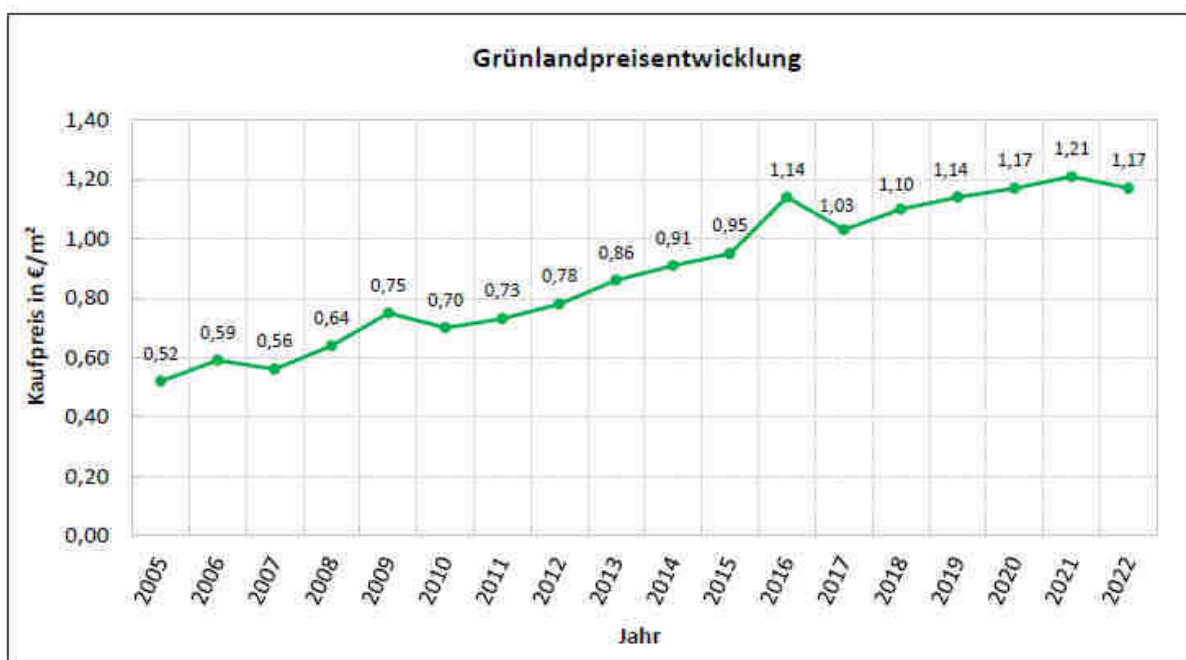


Abbildung 53: Entwicklung der Kaufpreise in €/m² für Grünland

Der Durchschnittspreis bezieht sich auf die ausgewerteten **59 Erwerbsvorgänge**. Er liegt im Berichtsjahr **2022** für **Grünland im Kreisgebiet** bei **1,17 €/m²** und somit **4 Cent niedriger als im Vorjahr**. Die niedrigsten gezahlten Grünlandpreise liegen **bei 0,45 €/m²** und die höchsten gezahlten Grünlandpreise bei **2,00 €/m²**. Die durchschnittliche **Grünlandzahl der ausgewerteten Erwerbsvorgänge ist mit 40** ermittelt worden.

Die nachfolgende Indexreihe für Grünland gibt die durchschnittliche Preisentwicklung im Landkreis Nordwestmecklenburg wieder. Sie ist aus Grünlandverkäufen aus dem Zeitraum 2005 – 2022 mit dem Basisjahr 2020 = 100 ermittelt worden. Die Auswertung der Kaufpreise bezieht sich auf den tatsächlichen Kauffall, ohne Berücksichtigung der geographischen Lage. Objektspezifische wertbeeinflussende Umstände, wie z.B. Lage und Grundstücksstruktur, werden hierbei nicht berücksichtigt.

Indexreihe Grünland

Jahr	Index (2020 = 100)	Jahr	Index (2020 = 100)
2005	44	2018	94
2006	50	2019	97
2007	48	2020	100
2008	55	2021	103
2009	64	2022	100
2010	60		
2011	62		
2012	67		
2013	74		
2014	78		
2015	81		
2016	97		
2017	88		

Abbildung 54: Indexreihe für Grünland von 2005 bis 2022 (Basis 2020 = 100)

4.2.2.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 25.06.2024

Entwicklungsstufe = landwirtschaftliche Fläche

Art der baulichen Nutzung = Grünland

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

Grundstücksgröße = 2.289 m²

4.2.2.3. Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

„**Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft**“ sind solche Flächen, die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

Für die einzelnen Entwicklungsstufen des Grund und Bodens bestehen folgende Relationen zum Wert von erschließungsbeitragspflichtigem Land:

Bauerwartungsland:	= ca. 20 – 55 % des Werts von erschließungsbeitragspflichtigem baureifem Land
ungeordnetes Rohbauland:	= ca. 45 – 65 % des Werts von erschließungsbeitragspflichtigem baureifem Land
geordnetes Rohbauland:	= ca. 80 – 90 % des Werts von erschließungsbeitragspflichtigem baureifem Land
Rohbauland:	= ca. 45 – 90 % des Werts von erschließungsbeitragspflichtigem baureifem Land
besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft:	= 2,0 – 4,0-Faches des Wertes von reinem Agrarland

somit ergibt sich:

Basiswert	Relation	Spanne (€/m ²)	Ansatz
reines Agrarland (im vorliegenden Fall Grünland: = 1,25 €/m ²)	2,0 – 4,0-Faches	2,50 – 4,80	2,50 €/m ²

Bodenwert für besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft 2,50 €/m²

Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterung
relativer Bodenwert	2,50 €/m²	
zeitliche Anpassung	× 1,00	
fehlende Erschließung	× 0,80	
	= 2,00 €/m ²	
Fläche	× 2.289 m ²	
Bodenwert	= 4.578 € rd. <u>4.600,00 €</u>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2024 **rd. 4.600,00 €**.

4.2.3. Unbelasteter Verkehrswert für Grundstück 2

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks 2 werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Bodenwert orientieren.

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **4.600,00 €** ermittelt.

Hierzu ist noch der Wert der Einfriedung zu berücksichtigen.

$$140 \text{ m} \times 7,00 \text{ €/m} = 980,00 \text{ €}$$

Bodenwert:	4.600,00 €	
Einfriedung:	<u>980,00 €</u>	
	5.580,00 €	rd. 5.600,00 €

Der **unbelastete Verkehrswert** das unbebaute Grundstück in 23936 Hoikendorf, Dorfstraße 18a,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Grevesmühlen	19147	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hoikendorf	1	151/3	2.289 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2024 mit rd.

5.600,00 €
(in Worten: fünftausendsechshundert Euro)

geschätzt.

4.2.4. Wertbeeinflussung des Grundstücks 2 durch ein noch zu begründendes Wegerecht

4.2.4.1. Sachverhalt

Das Grundstück 1 (Flurstück 151/2) und das Grundstück 2 (Flurstück 151/3) bilden aktuell gemeinsam ein Wohngrundstück. Es ist möglich, sie separat zu veräußern, deshalb ist im Rahmen der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft eine getrennte Bewertung erforderlich.

Da es sich bei dem Grundstück 2 (Flurstück 151/3) um ein Grundstück in zweiter Reihe handelt, verliert es durch die separate Veräußerung des Grundstücks 1 (Flurstück 151/2) seine verkehrstechnische Erschließung.

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

§ 917 (1): „Fehlt einem Grundstücke die zur ordnungsgemäßigen 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.

4.2.4.2. Wertbeeinflussung des Grundstücks

Es wird eine Fläche von ca. 45,00 m x 3,00 m = 135,00 m² als Zufahrt zum Bewertungsgrundstück in Anspruch genommen.

Zur Ermittlung des Barwertes des Wegerechts wird am Erbbauzins orientiert. Der Erbbauzins, der aus dem Wert des als Zufahrt zur Verfügung gestellten Grundstücks bestimmt wird, liegt normalerweise unter dem Zinsfuß für langfristige Kapitalanlagen. Zum anderen bestimmt sich die Höhe des Erbbauzinses nach der baurechtlichen Nutzung des Bodens. Für wohnwirtschaftlich genutzte Grundstücke liegt er zwischen 4,0 und 5,0 %. Zur Orientierung kann hier auch der Liegenschaftszinssatz herangezogen werden.

$135,00 \text{ m}^2 \times 44,00 \text{ €/m}^2 \times 4,0 \% = 237,60 \text{ €}$.

Der Barwert dieser Wegerente ergibt sich, indem man den jährlichen Rentenbetrag als ewige Rente kapitalisiert.

Barwert einer Ewigen Rente**Eingaben:**

- jährliche Rentenrate $R = 237,60 \text{ EUR}$
- Anzahl der Zahlungen pro Jahr $t = 1$
- jährliche Rentenrate $R/t = 237,60 \text{ EUR}$
- Zahlungsweise = vorschüssig
- Kapitalisierungszinssatz $k = 6,00 \% / \text{Jahr}$
- Dynamik(zins)satz $s = 1,00 \% / \text{Jahr}$

Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

$$B_{\infty} = R \times a_{\infty}^{(t)}$$

- Barwertfaktor (jährlich, vorschüssig) $a_{\infty}^{(t)} = 21,200000$

Barwert der ewigen Rente

$$B_{\infty} = 5.037,12 \text{ EUR}$$

Die Wertbeeinflussung durch ein noch zu begründendes Wegerecht zugunsten des Grundstücks 2 wird mit rd. -5.000,00 € geschätzt.

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



17034 Neubrandenburg, 12.07.2024

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 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 Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

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

Erläuterung der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h., üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

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

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag“ zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h., das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h., den am Markt durchschnittlich (d. h., am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h., an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer

Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Anhang 2

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

Erläuterung der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h., dem Verkehrswert entspricht.

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag“ zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h., das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

Auszug aus der Straßenkarte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



0

20.000 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.

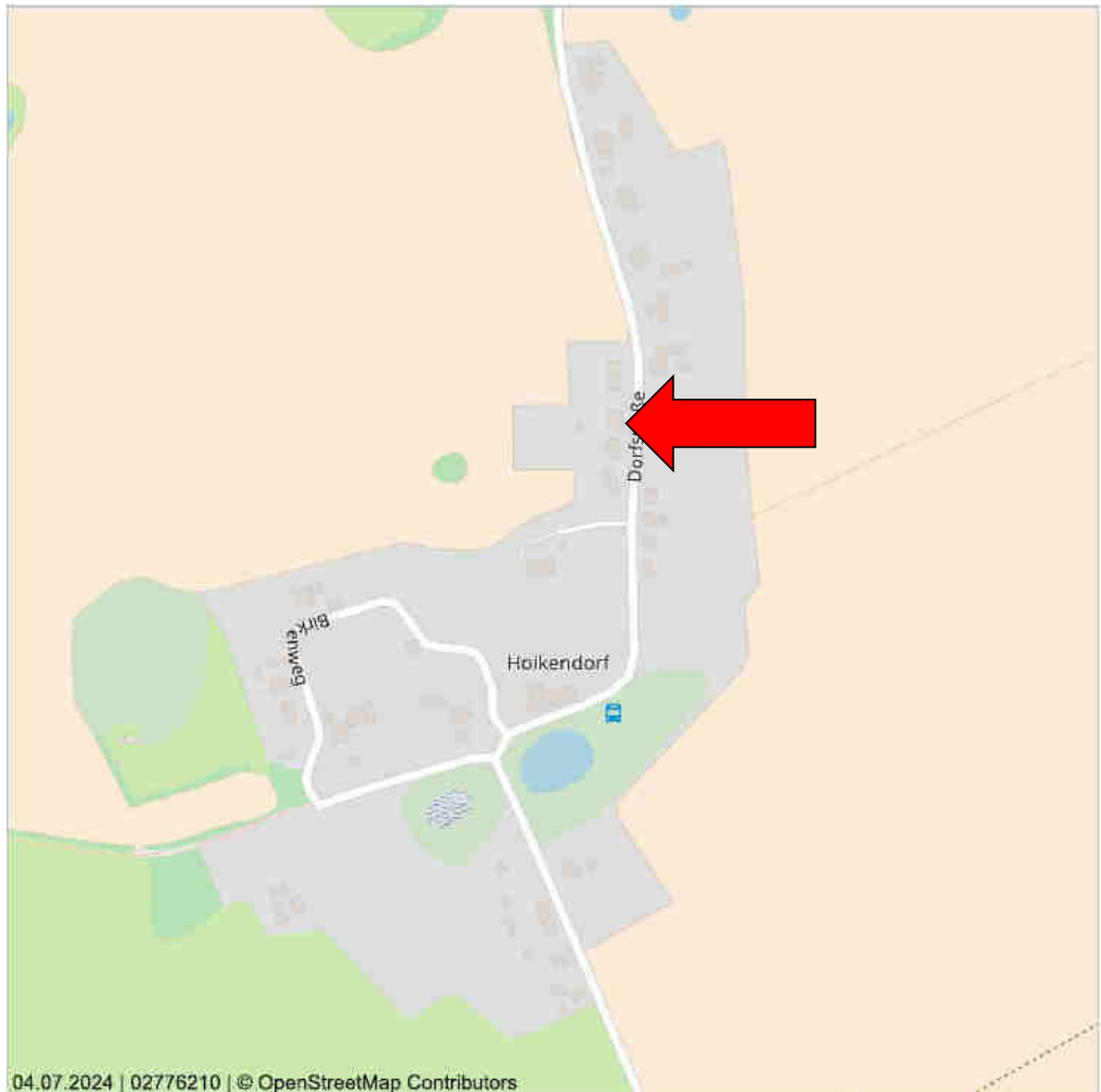
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

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



Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000
Ausdehnung: 850 m x 850 m

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

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

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

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

Luftbild
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



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



Orthophoto/Luftbild in Farbe

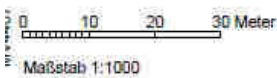
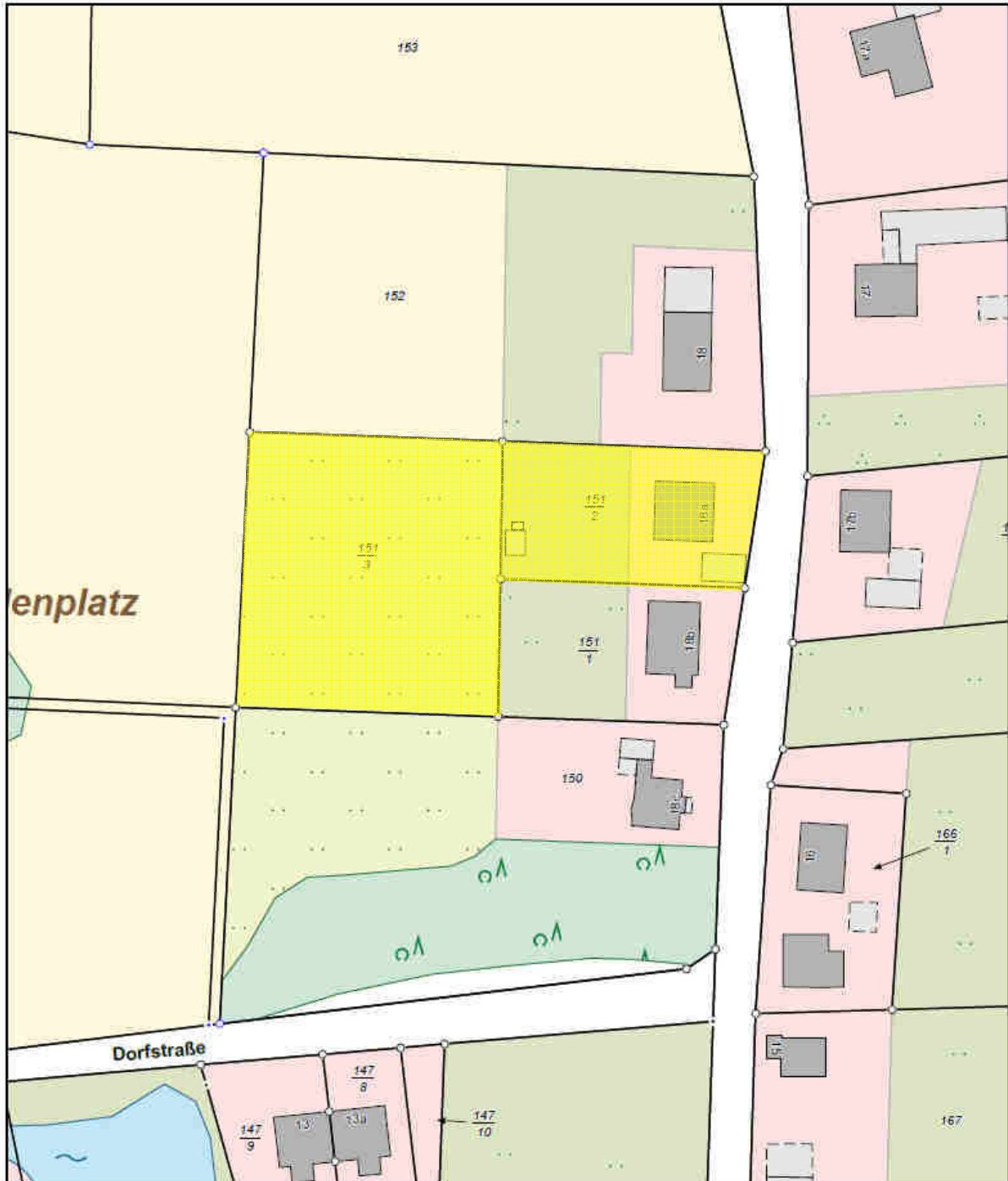
Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung der Landesluftbildstelle des Amtes für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Mecklenburg-Vorpommern. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20cm.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

Datenquelle

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



Auszug aus der Liegenschaftskarte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes
Gemarkung: Hoikendorf
Flur: 1
Maßstab: ca. 1 : 1.000

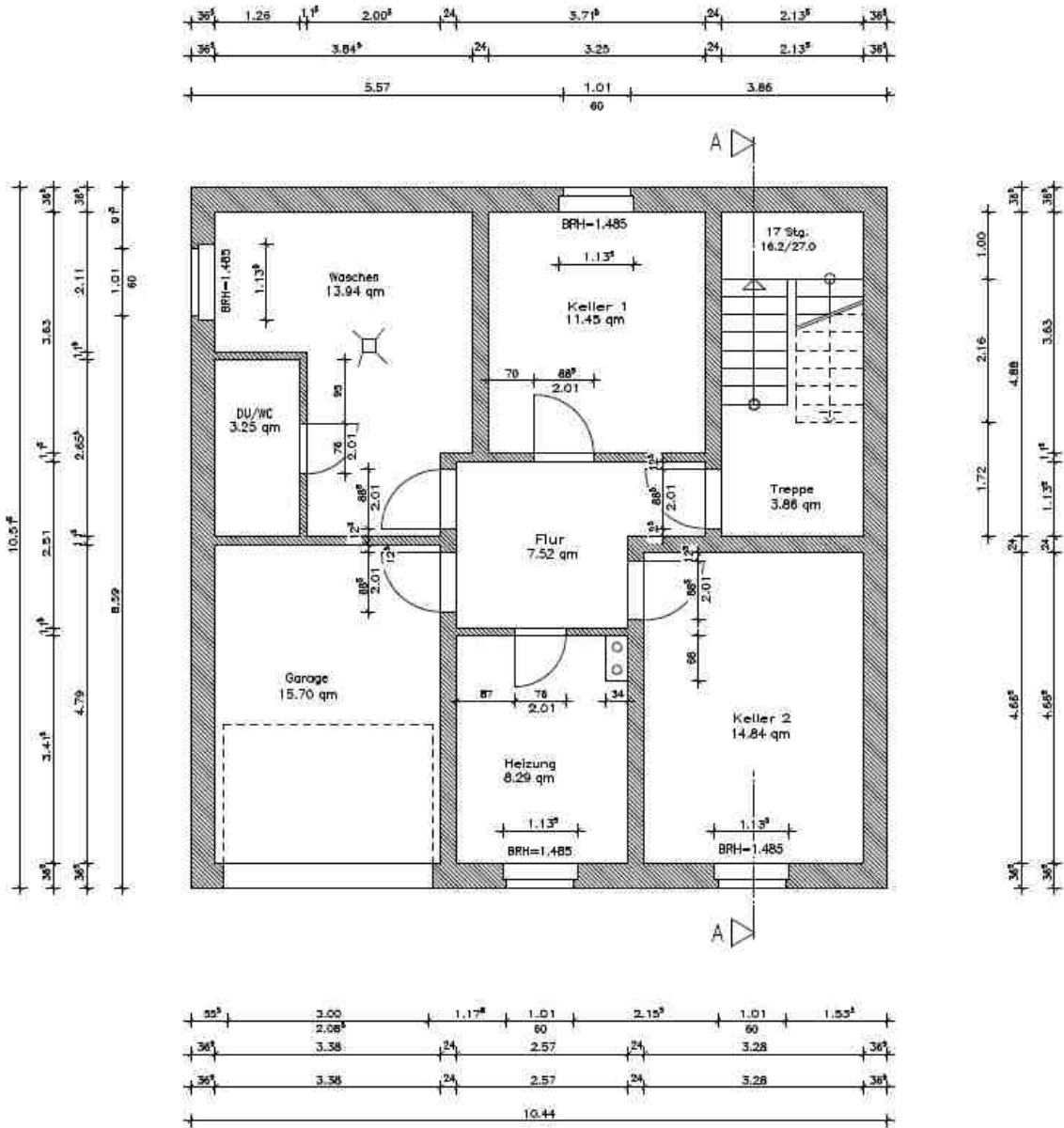


© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung
der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen zu
innerdienstlichen Zwecken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

Anmerkung zu den Grundbuchunterlagen:

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

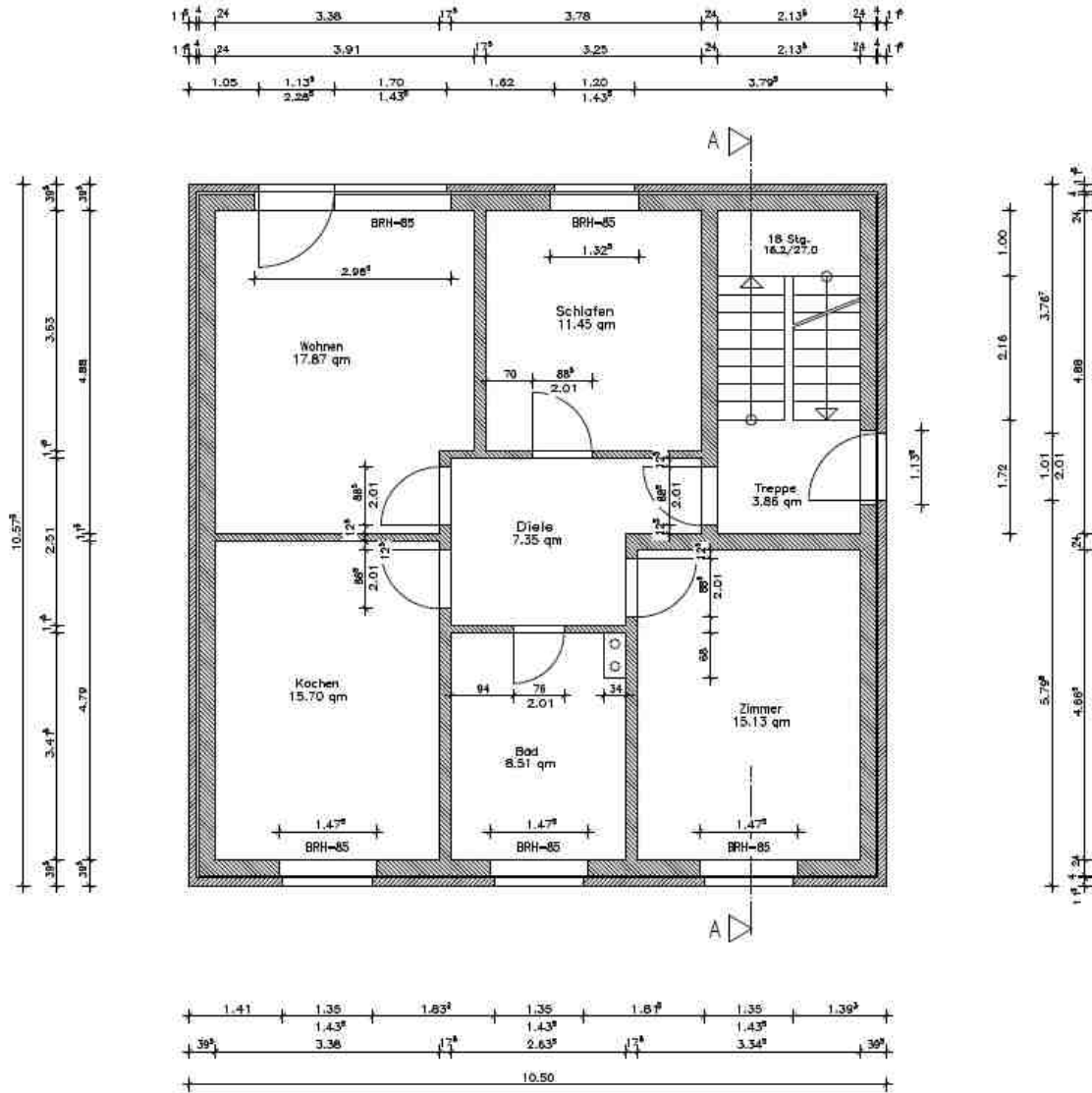
Er wird auftragsgemäß diesem Gutachten nicht als Anlage beigefügt.



Die Du/WC wurde nicht realisiert.

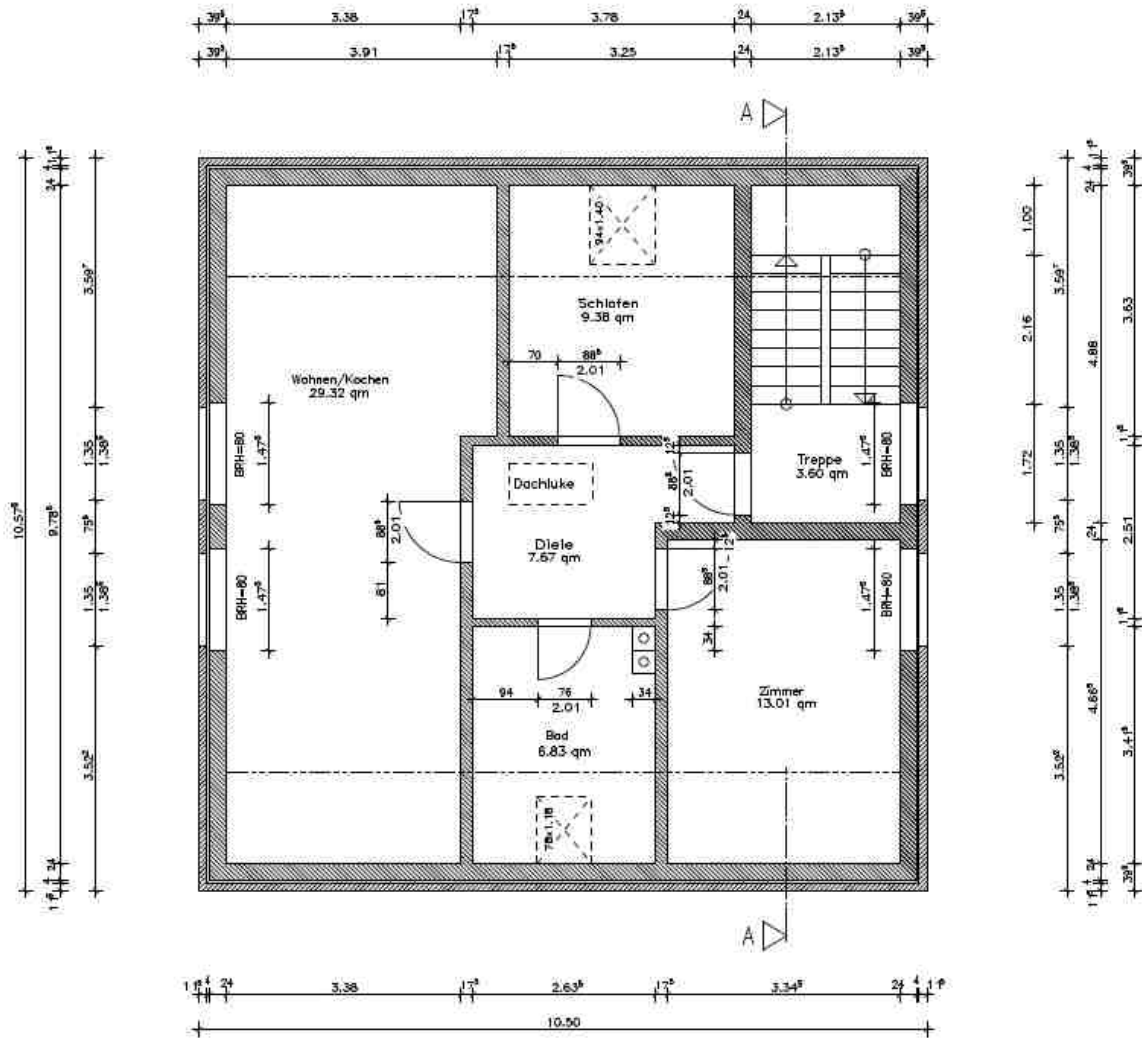
Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung von der Antragsgegnerin zur Verfügung gestellt. Sie wurde als Anlage und Berechnungsgrundlage für das Gutachten aufbereitet und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 31-07-24/01898	Maßstab: ohne
23936 Hoikendorf, Dorfstraße 18a	Bearbeiter: be
Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung	
Grundriss - Kellergeschoss	



Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung von der Antragsgegnerin 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.

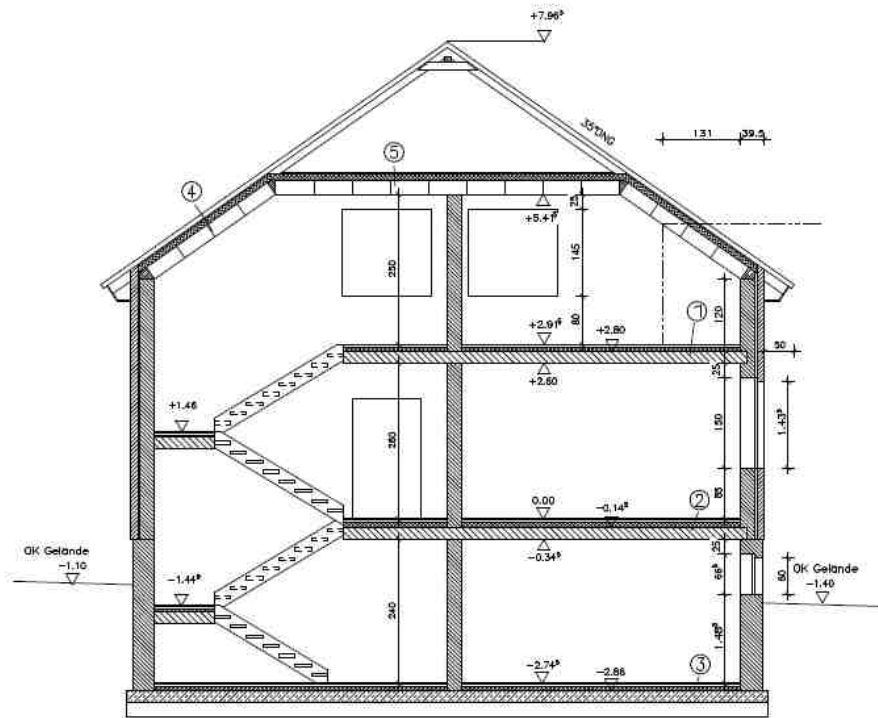
Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 31-07-24/01898	Maßstab: ohne
23936 Hoikendorf, Dorfstraße 18a Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung	Bearbeiter: be
Grundriss - Erdgeschoss	



Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung von der Antragsgegnerin 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 31-07-24/01898	Maßstab: ohne
23936 Hoikendorf, Dorfstraße 18a Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung	Bearbeiter: be
Grundriss - Dachgeschoss	

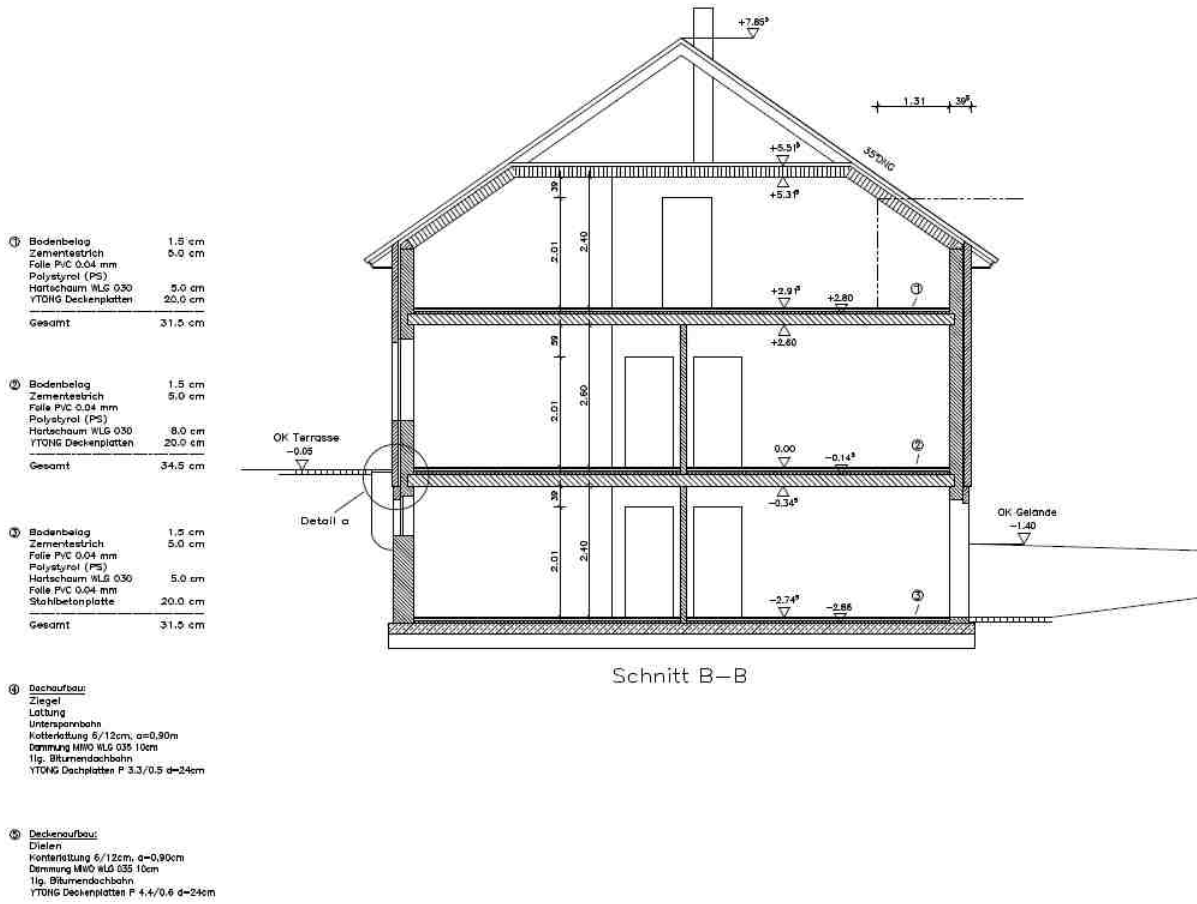
- ① Bodenbelag 1,5 cm
Zementestrich 5,0 cm
Folie PVC 0,04 mm
Polystyrol (PS)
Hartschaum WLG 030 5,0 cm
YTONG Deckenplatten 20,0 cm
Gesamt 31,5 cm
- ② Bodenbelag 1,3 cm
Zementestrich 5,0 cm
Folie PVC 0,04 mm
Polystyrol (PS)
Hartschaum WLG 030 8,0 cm
YTONG Deckenplatten 20,0 cm
Gesamt 34,5 cm
- ③ Bodenbelag 1,5 cm
Zementestrich 5,0 cm
Folie PVC 0,04 mm
Polystyrol (PS)
Hartschaum WLG 030 5,0 cm
Folie PVC 0,04 mm
Stahibetonplatte 20,0 cm
Gesamt 31,5 cm
- ④ Dachaufbau:
Ziegel
Lattung
Unterspannbahn
Kottersetzung 6/12cm, a=0,90m
Dämmung MWL WLG 035 10cm
1lg. Bitumenabdachbahn
YTONG Dachplatten P 3,3/0,5 d=24cm
- ⑤ Deckenaufbau:
Difalan
Kottersetzung 5/12cm, a=0,90cm
Dämmung MWL WLG 035 10cm
1lg. Bitumenabdachbahn
YTONG Deckenplatten P 4,4/0,6 d=24cm



Schnitt A-A

Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung von der Antragsgegnerin 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 31-07-24/01898	Maßstab: ohne
23936 Hoikendorf, Dorfstraße 18a	Bearbeiter: be
Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung	
Schnitt A - A	



Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung von der Antragsgegnerin 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 31-07-24/01898	Maßstab: ohne
23936 Hoikendorf, Dorfstraße 18a Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung	Bearbeiter: be
Schnitt B - B	



↑ **Bild 1:** Blick aus Richtung Nordosten auf das Bewertungsgrundstück 1



↑ **Bild 2:** Nordgiebel des Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung



↑ Bild 3: Westseite mit Terrasse



↑ Bild 4: Garage



↑ **Bild 5:** Gründach der Garage



↑ **Bild 6:** Teil der biologischen Kläranlage



↑ **Bild 7:** Gartenhaus



↑ **Bild 8:** Blick über Grundstück 2



↑ Bild 9: Wohnzimmer der Wohnung im Erdgeschoss



↑ Bild 10: Küche



↑ Bild 11: Bad



↑ Bild 12: Treppe zum Dachgeschoss



↑ Bild 13: Schlafzimmer der Wohnung im Dachgeschoss



↑ Bild 14: Bad



↑ **Bild 15:** offene Küche



↑ **Bild 16:** Wohnzimmer



↑ **Bild 17:** Spitzboden



↑ **Bild 18:** Feuchteschaden im Treppenhaus



↑ Bild 19: Wärmepumpe



↑ Bild 20: Schwelle der Garage im Kellergeschoss



↑ **Bild 21:** Einspeisung der Sohle für die Erdwärmepumpe

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 23.02.2024) erstellt.