

Datum: 17.07.2023
Az. : 32-06-23/01843
Geschäftsnummer des Gerichts: 30 K 16/23

GUTACHTEN

im Zwangsversteigerungsverfahren

**betreffend das im Wohnungsgrundbuch von Wismar, Blatt 10822,
eingetragene Wohnungseigentum, Sondernutzungsrechte an drei Stellplätzen,
sowie
Miteigentumsanteile an einer Entsorgungsanlage und einer Spielplatz- und Grünlandfläche,
in 23968 Wismar, Ostseeblick 42**



Ausfertigungs-Nr.: 2

Dieses Gutachten enthält 73 Seiten und 6 Anlagen mit 38 Seiten.

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

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

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



Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Vorpommern/Ost-Mecklenburg

Sparkasse Neubrandenburg-Demmin
IBAN: DE89 1505 0200 4032 0911 32
SWIFT-BIC: NOLADE21NBS
Steuernummer: 072/205/02818
USt-IdNr.: DE205000348

Angaben zum Bewertungsobjekt

Grundstück lfd. Nr. 1:

Wohnungsgrundbuch:	Wismar, Blatt 10822, lfd. Nr. 1	
125,97/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:		
Gemarkung:	Wismar	
Flur:	1	
Flurstücksnummer:	3109/110	3109/111
Wirtschaftsart und Lage (gemäß Wohnungsgrundbuch):	Straße, Ostseeblick	Gebäude- u. Freifläche für Wohnzwecke, Ostseeblick
Größe:	8 m ²	358 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung
Nr. 37 gelegen im Erdgeschoss rechts, im Aufteilungs-
plan mit der Ziffer 37 gekennzeichnet nebst Keller Nr. 37
im Aufteilungsplan mit der Ziffer 37 gekennzeichnet

Sondernutzungsrechte sind vereinbart:

Für die Wohnungseigentümer als Mitglieder der Bruchteilsgemeinschaft gelten folgende ausschließlichen Nutzungsrechte im Sinne des § 745 BGB:

Der Wohnung Nr. 37 werden die Stellplätze 1, 2 und 3 zugeordnet.

Die Stellplätze befinden sich auf dem Flurstück 3109/62, an welchem unter lfd. Nr. 2/zu 1 ein eigenständiger Miteigentumsanteil an diesem Grundstück eingetragen ist. Da dieser Miteigentumsanteil ebenfalls Gegenstand des Verfahrens ist, werden die Sondernutzungsrechte im Zusammenhang mit diesem bewertet.

Grundstück lfd. Nr. 2/zu1:

Wohnungsgrundbuch:	Wismar, Blatt 10822, lfd. Nr. 2/zu 1
3/13 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:	
Gemarkung:	Wismar
Flur:	1
Flurstücksnummer:	3109/62
Wirtschaftsart und Lage (gemäß Wohnungsgrundbuch):	Platz, Wohngebiet Ostseeblick
Größe:	486 m ²

Auf dem im anliegenden Lageplan mit V bezeichneten Stellplatzgrundstück (Flurstück 3109/62) werden insgesamt 13 PKW-Stellplätze vorgesehen. Es handelt sich um ein „dienendes Grundstück“ im Sinne von § 3 der Grundbuchordnung, für das kein eigenes Grundbuchblatt angelegt werden soll.

Von den 13 PKW-Stellplätzen wurden 3 dem Bewertungsobjekt zugeordnet (Sondernutzungsrecht).

Grundstück lfd. Nr. 3/zu1:

Wohnungsgrundbuch: Wismar, Blatt 10822, lfd. Nr. 3/zu 1
1/56 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:
Gemarkung: Wismar
Flur: 1
Flurstücksnummer: 3109/61
Wirtschaftsart und Lage
(gemäß Wohnungsgrundbuch): Gebäude- und Freiflächen zu Entsorgungsanlagen,
Wohngebiet Ostseeblick
Größe: 49 m²

Grundstück lfd. Nr. 4/zu1:

Wohnungsgrundbuch: Wismar, Blatt 10822, lfd. Nr. 4/zu 1
1/119 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:
Gemarkung: Wismar
Flur: 1
Flurstücksnummer: 3109/50
Wirtschaftsart und Lage
(gemäß Wohnungsgrundbuch): Gebäude- und Freiflächen, Wohnen,
Wohngebiet Ostseeblick
Größe: 728 m²

Ergebnisse der Wertermittlung

Grundstück lfd. Nr. 1:

Der Verkehrswert wird als gewichteter Wert der angewendeten Verfahren ermittelt. Dabei erhält das Ertragswertverfahren als Verfahren mit guter Datenbasis den Faktor 3, das Sachwertverfahren den Faktor 2 und das Vergleichswertverfahren erhält den Faktor 1, da hier die Datenbasis und die zur Verfügung stehenden Marktdaten ungenauer sind.

Die ermittelten Verfahrenswerte betragen:

		Gewicht (nach Sicherheit der Datenbasis)	
Sachwert	123.000,00 €	2	246.000,00 €
Ertragswert	123.000,00 €	3	369.000,00 €
Vergleichswert	127.000,00 €	1	127.000,00 €
	Summe	6	742.000,00 €
		dividiert durch	6
Gewogenes Mittel			123.666,66 €
Verkehrswert:			rd. 124.000,00 €

Der **Verkehrswert** des im

Wohnungsgrundbuch:

Wismar, Blatt 10822, lfd. Nr. 1

eingetragenen 125,97/1.000stel Miteigentumsanteils an dem Grundstück:

Gemarkung:

Wismar

Flur:

1

Flurstücksnummer:

3109/110

3109/111

Wirtschaftsart und Lage
(gemäß Wohnungsgrundbuch):

Straße, Ostseeblick

Gebäude- u. Freifläche für
Wohnzwecke, Ostseeblick

Größe:

8 m²

358 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung
Nr. 37 gelegen im Erdgeschoss rechts, im Aufteilungs-
plan mit der Ziffer 37 gekennzeichnet nebst Keller Nr. 37
im Aufteilungsplan mit der Ziffer 37 gekennzeichnet

wird zum Wertermittlungstichtag 07.06.2023 mit rd.

124.000,00 €

(in Worten: einhundertvierundzwanzigtausend Euro)

geschätzt.

Grundstück lfd. Nr. 2/zu1:

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **14.900,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **15.100,00 €**.

Der **Verkehrswert** des im

Wohnungsgrundbuch:	Wismar, Blatt 10822, lfd. Nr. 2/zu 1
eingetragenen 3/13 Miteigentumsanteils an dem Grundstück:	
Gemarkung:	Wismar
Flur:	1
Flurstücksnummer:	3109/62
Wirtschaftsart und Lage (gemäß Wohnungsgrundbuch):	Platz, Wohngebiet Ostseeblick
Größe:	486 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.06.2023 mit rd.

14.900,00 €
(in Worten: vierzehntausendneunhundert Euro)

geschätzt.

Grundstück lfd. Nr. 3/zu1:

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

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **134,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** des im

Wohnungsgrundbuch:	Wismar, Blatt 10822, lfd. Nr. 3/zu 1
eingetragenen 1/56 Miteigentumsanteils an dem Grundstück:	
Gemarkung:	Wismar
Flur:	1
Flurstücksnummer:	3109/61
Wirtschaftsart und Lage (gemäß Wohnungsgrundbuch):	Gebäude- und Freiflächen zu Entsorgungsanlagen, Wohngebiet Ostseeblick
Größe:	49 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.06.2023 mit rd.

134,00 €
(in Worten: einhundertvierunddreißig Euro)

geschätzt.

Grundstück lfd. Nr. 4/zu1:

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

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **466,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** des im

Wohnungsgrundbuch:	Wismar, Blatt 10822, lfd. Nr. 4/zu 1
eingetragenen 1/119 Miteigentumsanteils an dem Grundstück:	
Gemarkung:	Wismar
Flur:	1
Flurstücksnummer:	3109/50
Wirtschaftsart und Lage (gemäß Wohnungsgrundbuch):	Gebäude- und Freiflächen, Wohnen, Wohngebiet Ostseeblick
Größe:	728 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 07.06.2023 mit rd.

466,00 €
(in Worten: vierhundertsechszig Euro)

geschätzt.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Angaben	9
1.1.	Auftraggeber, Auftragsanlass	9
1.2.	Sachverhalte	11
2	Grund- und Bodenbeschreibung	14
2.1.	Lage	14
2.2.	Gestalt und Form	15
2.3.	Erschließung	15
2.4.	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	16
2.4.1.	Privatrechtliche Situation	16
2.4.2.	Öffentlich-rechtliche Situation	17
2.4.3.	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	18
2.4.4.	Derzeitige Nutzung	18
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum sowie der Sondernutzungsrechte und besonderer Regelungen	19
3.1.	Vorbemerkungen	19
3.2.	Gebäudebeschreibung des Mehrfamilienwohnhauses (Haus C 3)	19
3.2.1.	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	19
3.2.2.	Ausführung und Ausstattung	20
3.2.2.1	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)	20
3.2.2.2	Keller und Dach	20
3.2.2.3	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	20
3.2.2.4	Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)	21
3.3.	Außenanlagen	21
3.4.	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	21
3.5.	Beurteilung der Gesamtanlage	22
4	Beschreibung des Sondereigentums	22
4.1.	Vorbemerkungen	22
4.2.	Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung, weitere Sondereigentume	22
5	Mieten	24
6	Ermittlung des Verkehrswertes	25
6.1.	Wertermittlung für Miteigentumsanteil an Grundstück lfd. Nr. 1	25
6.1.1.	Verfahrenswahl mit Begründung	26
6.1.2.	Bodenwertermittlung	27
6.1.2.1	Bodenrichtwert und Beschreibung des Richtwertgrundstücks	27
6.1.2.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	27
6.1.2.3	Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück	28
6.1.3.	Sachwertermittlung	30
6.1.3.1	Ermittlung des Sachwertes (Anteil des Miteigentumsanteils)	30
6.1.3.2	Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen in der Sachwertberechnung	31
6.1.4.	Ertragswertermittlung	36
6.1.4.1	Ermittlung des Ertragswertes (Anteil des Miteigentumsanteils)	36
6.1.4.2	Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen der Ertragswertermittlung	37
6.1.5.	Vergleichswertverfahren	42
6.1.6.	Verkehrswert für Miteigentumsanteil an Grundstück lfd. Nr. 1	44

6.2.	Wertermittlung für Miteigentumsanteil an Grundstück lfd. Nr. 2/zu 1	45
6.2.1.	Verfahrenswahl mit Begründung	45
6.2.2.	Bodenwertermittlung.....	46
6.2.2.1	Bodenrichtwert und Beschreibung des Richtwertgrundstücks	46
6.2.2.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	46
6.2.2.3	Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück.....	47
6.2.3.	Sachwertermittlung	49
6.2.3.1	Ermittlung des Sachwertes (Anteil des Miteigentumsanteils)	49
6.2.3.2	Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen in der Sachwertberechnung	50
6.2.4.	Ertragswertermittlung	53
6.2.4.1	Ermittlung des Ertragswertes (Anteil des Miteigentumsanteils)	53
6.2.4.2	Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen der Ertragswertermittlung	54
6.2.5.	Verkehrswert für Miteigentumsanteil an Grundstück lfd. Nr. 2/zu 1	55
6.3.	Wertermittlung für Miteigentumsanteil an Grundstück lfd. Nr. 3/zu 1	56
6.3.1.	Verfahrenswahl mit Begründung	56
6.3.2.	Bodenwertermittlung.....	57
6.3.2.1	Bodenrichtwert und Beschreibung des Richtwertgrundstücks	57
6.3.2.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	57
6.3.2.3	Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück.....	58
6.3.3.	Verkehrswert für Miteigentumsanteil an Grundstück lfd. Nr. 3/zu 1	60
6.4.	Wertermittlung für Miteigentumsanteil an Grundstück lfd. Nr. 4/zu 1	61
6.4.1.	Verfahrenswahl mit Begründung	61
6.4.2.	Bodenwertermittlung.....	62
6.4.2.1	Bodenrichtwert und Beschreibung des Richtwertgrundstücks	62
6.4.2.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	62
6.4.2.3	Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück.....	63
6.4.3.	Verkehrswert für Miteigentumsanteil an Grundstück lfd. Nr. 4/zu 1	65

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 topographischen Karte und Luftbild, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	2 Blatt
Anlage 2:	Auszug aus der Liegenschaftskarte, Maßstab 1 : 1.000, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	1 Blatt
Anlage 3:	Anmerkung zu den Grundbuchunterlagen	1 Blatt
Anlage 3.1:	Rechte in Abt. II	3 Blatt
Anlage 3.2:	Inhalt der Rechte in Abt. II	5 Blatt
Anlage 3.3:	Auszug aus der Teilungserklärung	12 Blatt
Anlage 3.4:	Vereinigungsbaulast	2 Blatt
Anlage 4:	Lageplan, Grundrisse	4 Blatt
Anlage 5:	Fotodokumentation	5 Blatt
Anlage 6:	Literaturverzeichnis	2 Blatt

1 Allgemeine Angaben

1.1. Auftraggeber, Auftragsanlass

Auftraggeber:	Amtsgericht Wismar - Zweigstelle Grevesmühlen - Rechtspflegerin Bahnhofstraße 2-4 23936 Grevesmühlen
Gutachtenauftrag:	gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Wismar, vom 26.04.2023, Geschäftsnummer 30 K 16/23
Wertermittlungstichtag:	Tag der Ortsbesichtigung, 07.06.2023
Qualitätstichtag:	07.06.2023
Ortsbesichtigung:	<p>Zum Ortstermin wurden die Beteiligten, gemäß übergebener Liste der Beteiligten, durch Einschreiben vom 24.05.2023 fristgerecht geladen.</p> <p>Der Eigentümer war zum Ortstermin nicht anwesend. Er informierte auch weder den Verwalter noch die Mieterin.</p> <p>Die Mieterin war zufällig zuhause. Sie gewährte Zutritt zur Wohnung, gestattete jedoch keine Innenaufnahmen.</p>
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none">• die Mieterin• 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> ein amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Wismar, Blatt 10822, vom 03.04.2023, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Wismar</p> <p><u>durch den Auftragnehmer angefertigte bzw. bereitgestellte Unterlagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• zum Ortstermin angefertigte Notizen und Diktate über die Beschaffenheit des Bewertungsobjektes• Fotodokumentation (Außenaufnahmen) <p><u>weitere Unterlagen und Angaben:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Auszug aus der Liegenschaftskarte, vom 25.05.2023• Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis, vom 24.05.2023• Onlineabfrage des Bodenrichtwertes beim Geoportal des Landkreises Nordwestmecklenburg, vom 10.07.2023• Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in dem Landkreis Nordwestmecklenburg• Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Wohnungseigentum, erteilt vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg, am 15.06.2023• Angaben und Auskünfte zu städtebauplanungsrechtlichen Gegebenheiten im Bereich des Bewertungsobjektes durch das zuständige Bauamt, vom 23.06.2023

- Bauantrag, Baubeschreibung, Flächenberechnung, Bauzeichnungen, übergeben vom zuständigen Bauamt
- UR-Nr. 1459/1996, Notar Dr. Vollbrecht, Hamburg (Realteilung Wohnpark Ostseeblick), übergeben durch das zuständige Grundbuchamt
- UR-Nr. 1244/1996, Notar Dr. Vollbrecht, Hamburg (Aufteilung eines Grundstücks in Wohnungseigentum nebst Miteigentumsordnung), übergeben durch das zuständige Grundbuchamt
- UR-Nr. 2361/1996, Notar Dr. Vollbrecht, Hamburg (Änderung der Teilungserklärung vom 04.06.1996 (UR-Nr. 1244/1996 des Notars Dr. Andre Vollbrecht), übergeben durch das zuständige Grundbuchamt
- Wirtschaftsplan für das Jahr 2022, Wohnungseigentümergeinschaft Ostseeblick 42 (Haus C 3), 23968 Wismar, übergeben von der Verwalterin
- Mietvertrag vom 18.12.2007, übergeben von der Verwalterin
- Angaben zum Hausgeld, übergeben von der Verwalterin

1.2. Sachverhalte

- **Allgemeine Beschreibung**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um Wohnungseigentum. Das Bewertungsobjekt ist im Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf, einem Stadtteil von Wismar gelegen.

Das Bewertungsobjekt besteht aus Miteigentumsanteilen an insgesamt vier Grundstücken. Grundstück lfd. 1 ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut, in dem sich das Sondereigentum an der Wohnung befindet, Grundstück lfd. Nr. 2/zu 1 ist ein Stellplatzgrundstück, auf Grundstück lfd. Nr. 3/zu 1 befindet sich der Platz für die Müllcontainer und Grundstück lfd. Nr. 4/zu 1 ist ein Spielplatz- und Grünanlagengrundstück.

Das Sondereigentum an der Wohnung befindet sich in einem zweigeschossigen Mehrfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Wohngebäude ist als Reihennittelhaus errichtet und voll unterkellert.

Das Sondereigentum an der Wohnung ist im Haus C3 (Ostseeblick 42) gelegen. Im Haus C3 befinden sich 7 Wohnungen. Das Haus C3 (Ostseeblick 42) bildet eine Wohnungseigentümergeinschaft.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Erdgeschoss rechts. Es hat eine hofseitige Terrasse (Westseite). Mit Sondernutzungsrecht sind dem Bewertungsobjekt drei Stellplätze zugeordnet.

Die Wohnung verfügt über ein Wohnzimmer mit offener Küche, ein Schlafzimmer, ein Bad mit Wanne, eine Abstellkammer sowie einen Flur. Am Wohnzimmer befindet sich eine Terrasse mit überdachtem Freisitz.

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

Der Zeitwert der vorgefundenen Einbauküche wird auf ca. 750,00 € geschätzt.

- **Miet- bzw. Pachtverhältnisse**

Die Eigentumswohnung war zum Ortstermin vermietet. Eine Mieterliste wird gesondert übergeben.

- **Gewerbebetrieb**

Zum Ortstermin wurde im Bewertungsobjekt kein Gewerbe betrieben.

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

- **Verdacht auf Hausschwamm**

Hinweise auf Hausschwamm wurden zum Ortstermin nicht vorgefunden.

- **Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen**

Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Auflagen bzw. Beanstandungen bekannt.

- **Eintragungen im Baulastenverzeichnis**

Im Baulastenverzeichnis ist eine Vereinigungsbaulast zulasten der Bewertungsgrundstücke eingetragen. (vgl. Anlage 3.4)

Vereinigungsbaulast: Ein Gebäude darf auf mehreren Grundstücken nur dann errichtet werden, wenn die betroffenen Grundstücke mittels Baulast zu einem Grundstück erklärt werden. Im vorliegenden Fall wurde sie eingetragen, um die Teilung eines größeren Gesamtgrundstücks umzusetzen, ohne die sonst erforderlichen Grenzabstände einhalten zu müssen.

Die Vereinigungsbaulast hat keinerlei privatrechtliche Auswirkungen (Grundbuch, Steuerrecht).

Durch eine Vereinigungsbaulast wird ein Grundstück vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr nahezu ausgeschlossen.

Im vorliegenden Fall werden die Bewertungsgrundstücke jedoch in der Art und Weise mit den anderen Flurstücken vereinigt, dass für die Bewertungsgrundstücke keine nachteiligen Auswirkungen zu erkennen sind.

Zu beachten ist die Baulast ggf. bei Erweiterungen, da GRZ/GFZ-Vorgaben für das vereinigte Baugrundstück einzuhalten sind.

- **WEG-Verwalter**
IVB Immobilien-, Verwaltungs- und Baugesellschaft mbH, Philosophenweg 1b, 23970 Wismar
- **Ist ein Energieausweis nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorhanden?**
soweit bekannt, nein
- **Sind Baumaßnahmen nach § 47 Gebäudeenergiegesetz (GEG) erforderlich?**
Aufgrund des Baujahres wird unterstellt, dass keine Maßnahmen erforderlich sind.
- **Sonstige Probleme, die für einen Bietinteressenten von Bedeutung sein könnten**

Rechte

Grundstück lfd. Nr. 1 ist mit einem Leitungsrecht, Grundstück lfd. Nr. 2/zu 1 mit einem Leitungsrecht, einem Wegerecht und einer Verwaltungs- und Benutzungsregelung, Grundstück lfd. Nr. 3/zu 1 mit einer Verwaltungs- und Benutzungsregelung und Grundstück lfd. Nr. 4/zu 1 mit einem Leitungsrecht und einer Verwaltungs- und Benutzungsregelung belastet (vgl. Anlage 3.2).

Diese Leitungs- und Wegerechte sowie die Verwaltungs- und Benutzungsregelungen regeln das Zusammenspiel der einzelnen Grundstücke in der Wohnanlage Ostseeblick. Die Bewertungsgrundstücke sind z. T. ebenfalls durch derartige Rechte begünstigt.

Aus der Lage der Grundstücke im Wohnpark Ostseeblick und dem Zusammenspiel der einzelnen Rechte und Belastungen kann eingeschätzt werden, dass sich aus den Rechten zu lasten der Bewertungsgrundstücke keine negative Wertbeeinflussung ergibt.

Gemeinbedarfsfläche:

An der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich das Wartehäuschen einer öffentlichen Bushaltestelle auf dem Bewertungsgrundstück (FS 3109/110).

Bei dieser Fläche handelt es sich um eine Gemeinbedarfsfläche.

Gemeinbedarfsflächen sind Flächen, die einer dauerhaften öffentlichen Zweckbindung, insbesondere aufgrund eines Bebauungsplanes, unterworfen (vor allem entsprechend den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB für der Allgemeinheit dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen) und jeglichem privaten Gewinnstreben entzogen sind. Es handelt sich hierbei insbesondere um Festsetzungen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, um Anlagen für (örtliche) Verwaltungen und Verkehrsflächen sowie sonstige Flächen, die für eine Zweckbestimmung festgesetzt wurden, die eine privatwirtschaftliche Nutzung ausschließt.

Es ist zu unterscheiden zwischen Flächen:

- die bereits als Gemeinbedarfsflächen genutzt werden und im Gemeingebrauch verbleiben (bleibende Gemeinbedarfsflächen),
- solchen, die einer privatwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden sollen (abgehende Gemeinbedarfsflächen) und
- (bislang privatwirtschaftlich genutzten) Flächen, die für Gemeinbedarfszwecke erworben werden sollen (künftige Gemeinbedarfsflächen).

Bleibende Gemeinbedarfsfläche:

Der Wert einer Gemeinbedarfsfläche einschließlich solcher, die unter Änderung der öffentlichen Zweckbindung einem anderen Gemeinbedarf zugeführt werden soll (z. B. Konversionsflächen), bemisst sich vorbehaltlich des für künftige Gemeinbedarfsflächen geregelten Falles nach dem Entwicklungszustand, der sich bei ersatzlosem Wegfall der bisherigen öffentlichen Zweckbindung (z. B. militärische Nutzung) aufgrund der allgemeinen Situationsgebundenheit (Umgebungssituation einschließlich deren Planungsrechten, Lage, Erschließungszustand, verkehrliche Anbindung, wirtschaftlich und städtebaulich sich aufdrängende Nutzbarkeit baulicher Anlagen) für das Grundstück ergibt (aktualisiertes Beschaffungswertprinzip). Der Wertermittlung sind der Entwicklungszustand und die Lagemerkmale unmittelbar vor dem Zeitpunkt, zu dem das Grundstück infolge der künftigen öffentlichen Zweckbestimmung von der konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen worden ist, zugrunde zu legen.

Wertänderungen, insbesondere Wertverbesserungen auf Grund von Erschließungsmaßnahmen, die der „weichende“ Eigentümer durchgeführt oder durch entsprechende Beiträge entgolten hat,

sind zu berücksichtigen, soweit sie im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten der künftigen Gemeinbedarfsnutzung dienlich sein können.

Soweit Gemeinbedarfsflächen ausnahmsweise einen nicht unwesentlichen nachhaltigen Ertrag bringen, kann der Wert auf der Grundlage des Reinertrages ermittelt werden. Öffentliche Gebühren sind nicht als Erträge zu berücksichtigen.

Künftige Gemeinbedarfsflächen

Der Wert von Grundstücken, die für Gemeinbedarfszwecke zu beschaffen sind, bestimmt sich nach den maßgeblichen entschädigungsrechtlichen Bestimmungen. In der Regel ist der Wertermittlung der Zeitpunkt zugrunde zu legen, in dem ein endgültiger Ausschluss von jeglicher konjunkturellen Weiterentwicklung erfolgte (enteignungsrechtliche Vorwirkung).

Im vorliegenden Fall wird davon ausgegangen, dass es sich zum Zeitpunkt des Ausschlusses aus der konjunkturellen Weiterentwicklung um baureifes Land handelte. Die Fläche wird im Zusammenhang mit der restlichen Baulandfläche des Bewertungsgrundstücks bewertet.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1. Lage

2.2.

Bundesland:	Mecklenburg-Vorpommern
Landkreis:	Nordwestmecklenburg
Ort und Einwohner:	Wismar, mit ca. 43.880 Einwohnern in der Hansestadt
Verkehrslage, Entfernungen (siehe Anlage 1)	
Überregionale Lage:	Entfernungen der Stadt Wismar zu nächstgelegenen größeren Städten: <ul style="list-style-type: none">• ca. 66 km westlich von Rostock• ca. 32 km zur Landeshauptstadt Schwerin• Flugplatz in Hamburg, ca. 140 km entfernt• Wismar liegt unmittelbar an der Ostsee.
Lage zu Verkehrswegen:	<ul style="list-style-type: none">• Die Landstraße L 12 führt von Neubukow durch Wismar zu den Bundesstraßen B 106 und B 208, westlich von Wismar, ca. 2,6 km entfernt.• Die Bundesstraße B 105 verläuft durch Wismar (Lübeck-Rostock).• Die Bundesautobahn A 20, Anschlussstelle Wismar/Mitte (8), ist ca. 5 km entfernt.
Regionalplanung:	<ul style="list-style-type: none">• Die zuständige Verwaltungsbehörde ist die Stadt Wismar.• Alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen befinden sich in Wismar.
Innerörtliche Lage:	<ul style="list-style-type: none">• am nordwestlichen Stadtrand von Wismar (Wismar, OT Hinter Wendorf), in einem Wohngebiet gelegen• Entfernung zum Markt im Stadtzentrum ca. 5,0 km
Verkehrsanbindung:	<ul style="list-style-type: none">• umfassende Einbindung in das Liniennetz der NAH-BUS Nordwestmecklenburg GmbH (Linien 12, 13 und 15); Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Bewertungsobjekt.• Zugverbindung besteht ab Wismar auf mehreren Strecken, z. B. auf der Strecke 185:<ul style="list-style-type: none">- Wismar – Rostock – Tessin mit Anschluss in Rostocknach Berlin, Lübeck, Stralsund
Wohn- und Geschäftslage:	<ul style="list-style-type: none">• mittlere Wohnlage• als Geschäftslage nur bedingt geeignet
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	im Ortsteil ein- und zweigeschossige Bebauung, zu Wohnzwecken genutzt
Immissionen:	Zum Ortstermin wurden keine Immissionen festgestellt.
Topografische Grundstückslage:	auf dem Niveau der Straße gelegen, in sich überwiegend eben

2.3. Gestalt und Form

(vgl. Anlage 2)

	FS 3109/110 u. 3109/111	FS 3109/62	FS 3109/61	FS 3109/50
Mittlere Breite:	ca. 2,00 m	ca. 14,00 m	ca. 8,00 m	ca. 13,00 m
Mittlere Tiefe:	ca. 13,00 m			
	ca. 4,00 m	ca. 35,00 m	ca. 6,00 m	ca. 57,00 m
	ca. 28,00 m			
Gesamtgrundstück:	8,00 m ² 358,00 m ²	486,00 m ²	49,00 m ²	728,00 m ²
	125,97/1.000 von 366 m ² = 46,10 m ² .	3/13 von 366 m ² = 112,15 m ² .	1/56 von 49 m ² = 0,88 m ² .	1/119 von 728 m ² = 6,12 m ² .

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

2.4. Erschließung

Straßenart:	Nördlich des Bewertungsobjekts verläuft die Straße „Ost-seeblick“ als Wohngebietsstraße.
Straßenausbau:	<ul style="list-style-type: none"> • Fahrbahn asphaltiert • einseitiger Gehweg, mit Betonverbundpflaster • Parkbuchten • Alleeebäume • Straßenbeleuchtung
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: (entspr. vorliegenden Angaben)	<ul style="list-style-type: none"> • elektrischer Strom, Erdgas, Fernwärme und Wasser aus öffentlicher Versorgung • zentraler Abwasseranschluss • Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	<p>Den zur Verfügung stehenden Unterlagen zufolge, liegt auf dem Grundstück lfd. Nr. 1 vonseiten des Bewertungsgrundstücks eine Grenzbebauung an der südlichen und nördlichen Grundstücksgrenze (Reihenmittelhaus) vor.</p> <p><i>Anmerkung:</i> Durch den Sachverständigen wurden zu den vorgenannten Angaben keine Überprüfungen vorgenommen. Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass, wie mitgeteilt, Grenzverhältnisse geregelt sind und Grenzüberbauungen nicht bestehen.</p>
Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	<ul style="list-style-type: none"> • augenscheinlich normal gewachsener Baugrund • keine Grundwassereinflüsse erkennbar
Anmerkung:	<i>In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichs-kaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.</i>

2.5. Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.5.1. Privatrechtliche Situation

Wohnungsgrundbuchlich gesicherte Belastungen:

Von einer Einsichtnahme in das Wohnungsgrundbuch oder die Wohnungsgrundbuchakte wurde der Sachverständige durch den Auftraggeber befreit.

Durch den Auftraggeber wurde ein amtlicher Ausdruck aus dem Wohnungsgrundbuch von Wismar, Blatt 10822, vom 03.04.2023, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Wismar übergeben.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Wismar Blätter 10822 bis 10828). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums sowie der Sondernutzungsrechte wird auf die Bewilligung vom 04.06.1996/25.10.1996 (Notar Dr. Vollbrecht in Hamburg, UR. Nr. 1244/1996 und 2361/1996) Bezug genommen.

Der Miteigentumsanteil ist bei Anlegen dieses Blattes von Wismar Blatt 8933 hierher übertragen am 18.03.1998.

In Abt. II des vorgenannten Wohnungsgrundbuchs sind neben der Anordnung zur Zwangsversteigerung sieben weitere Eintragung verzeichnet (vgl. hierzu Anlage 3,2).

Die Zwangsversteigerung wurde angeordnet und am 03.04.2023 eingetragen.

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

Bodenordnungsverfahren (Umlegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren):

Lt. Auskunft des Bauamtes der Hansestadt Wismar, vom 23.06.2023, sind die Grundstücke in keines der vorgenannten Verfahren einbezogen.

Diesbezüglich wurden 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.

2.5.2. 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 24.05.2023, wird bescheinigt, dass die Grundstücke mit einer Baulast (Vereinigungsbaulast) belastet sind (vgl. Anlage 3.4).

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht lt. Auskunft des Bauamtes der Hansestadt Wismar, vom 23.06.2023, nicht.

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Entsprechend vorgenannter Auskunft liegt für den Bereich des Bewertungsobjektes der Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar, einschl. 15. Änderung, vom 25.02.1996, vor.

Oktober 1990 (Aktualisierung 2021)

In diesem ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks als W = Wohnbauflächen dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes liegt, lt. vorgenannter Auskunft, der Bebauungsplan der Hansestadt Wismar Nr. 32/93 „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf“, einschl. 1., 2. und 3. Änderung (zudem 5. Änderung, 2. Teilbereich) vor.

25.02.1996 (Urfassung, April 2000 (zudem 28.06.2018)

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich des Bewertungsobjektes ist nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes) zu beurteilen.

Festsetzungen:

- WA (allgemeines Wohngebiet)
- GRZ 0,4
- GFZ 0,8
- Anzahl der Vollgeschosse II
- offene Bauweise
- FH 13,50 m
- Baugrenzen sind festgelegt

Bauordnungsrecht

Anmerkung:

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

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität):

Die Grundstücke sind, dem städtebaulichen Entwicklungszustand nach, wie folgt einzustufen:

- *baureifes Land.*

erschließungskosten- und abgabenrechtlicher Zustand:

Die Grundstücke sind voll erschlossen.

Erschließungsvertragsgebiet, Erschließung erfolgt durch Erschließungsträger und ist in den Kaufpreis einbezogen, keine Kosten bei der Hansestadt Wismar entstanden

2.5.3. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

2.5.4. Derzeitige Nutzung

Art der Nutzung: Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienwohnhaus

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum sowie der Sondernutzungsrechte und besonderer Regelungen

3.1. Vorbemerkungen

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht nach Absatz (2) zum Sondereigentum gehören, sowie insbesondere

- a) der Grund und Boden, die nicht zum Gebäude gehörenden Anlagen des Grundstücks und die Gartenanlage;
- b) diejenigen Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, wie Fundamente, tragende Konstruktionen, Dach und Außenwände;
- c) alle Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Eigentümer dienen;
- d) das jeweils vorhandene Verwaltervermögen, insbesondere die Instandhaltungsrücklage.

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h., offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2. Gebäudebeschreibung des Mehrfamilienwohnhauses (Haus C 3)

3.2.1. Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:

- zweigeschossiges beidseitig angebautes Mehrfamilienwohnhaus
- voll unterkellert
- Dachgeschoss und Spitzboden sind ausgebaut.

Baujahr:

1996

Modernisierung:

keine

Außenansicht:

Das zweigeschossige Mehrfamilienwohnhaus verfügt über ein steiles Satteldach, mit einer Dacheindeckung aus Dachsteinen versehen. Beidseitig sind in die Dachflächen Dachflächenfenster sowie Gauben mit Satteldächern integriert. Die Dachentwässerung besteht aus verzinktem Blech.

Zur Ostseite befindet sich ein als Zwerggiebel ausgeführtes Treppenhaus mit dem Hauseingang.

Zur Westseite liegt ein massiver Zwerggiebel mit einem Satteldach, in dem sich im Ober- und im Dachgeschoss je zwei Loggien befinden, darunter liegen die Terrassen des Erdgeschosses als überdachte Freisitze.

Die Fassade des Gebäudes ist mit einer Klinker-Vorsatzschale versehen.

Die Fenster sind zweiflügelige Kunststoffrahmenfenster mit Thermoverglasung. Die Fensteraußensohlbänke bestehen aus Klinkerrollschichten.

Eine Kelleraußentreppe ist an der östlichen Längsseite gelegen.

3.2.2. Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	massive Bauweise
Fundamente und Sohle:	Sohlplatte/Streifenfundamente aus Stahlbeton
Kellerwände:	Kalksandstein
Umfassungswände:	Kalksandstein, Kerndämmung, Verblendsiegel
Innenwände:	Porenbeton, beidseitig verputzt
Geschossdecken:	KG bis DG: Stahlbeton, Spitzboden: Holzbalkendecke

3.2.2.2 Keller und Dach

Keller:	
Fußboden:	Estrich
Wände:	Kalksandstein
Decke:	Stahlbeton
Fenster:	Kunststoffrahmen, thermoverglast, Kellerlichtschächte
Türen:	Stahlblechtüren, Mieterkeller: Lattenroste

Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Dachsteine, Treppenhaus und Gauben: Zinkblech
Dachentwässerung:	verzinktes Blech
Schornstein:	keiner

3.2.2.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Mehrfamilienwohnhaus (C3):	
Kellergeschoss:	Kellerräume, Fahrradkeller
Erdgeschoss:	Wohnung 37 (Bewertungsobjekt): 2-Zimmer-Wohnung Wohnung 38: 3-Zimmer-Wohnung
Obergeschoss:	Wohnung 45: 2-Zimmer-Wohnung Wohnung 46: 3-Zimmer-Wohnung
Dachgeschoss:	Wohnung 53: 2-Zimmer-Wohnung Wohnung 54: 3-Zimmer-Wohnung
Spitzboden:	Wohnung 59: 2-Zimmer-Wohnung

3.2.2.4 Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)

Belichtung und Besonnung:	gut
Baumängel/Bauschäden am gemeinschaftlichen Eigentum:	Zum Ortstermin wurden am gemeinschaftlichen Eigentum keine Baumängel oder Bauschäden vorgefunden, deren Beseitigungsaufwand über den Umfang der normalen Instandhaltung hinausgeht.
wirtschaftliche Wertminderungen am gemeinschaftlichen Eigentum:	keine
Allgemeinbeurteilung des Gebäudes:	Der bauliche Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums kann als gut eingeschätzt werden.

3.3. Außenanlagen

im gemeinschaftlichen Eigentum:	Hausanschlüsse, Zufahrten, Wege, Grünflächen
mit Sondernutzungsrecht dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet:	drei Stellplätze
mit Sondernutzungsrecht fremdem Wohnungseigentum zugeordnet:	10 weitere Stellplätze

3.4. Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

mit Sondernutzungsrecht dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet:	-								
mit Sondernutzungsrecht fremdem Wohnungseigentum zugeordnet:	-								
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	den vorliegenden Informationen zufolge, keine								
besondere Regelungen:	-								
wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt:	keine								
von dem Miteigentumsanteil abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten bzw. Erträge aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:	keine								
vorhandene ungewöhnlich hohe oder niedrige Instandhaltungsrücklage:	Hausgeld: <table> <tr> <td>- Gebühr Sondereigentum</td><td>24,99 €</td></tr> <tr> <td>- Gebühr Gemeinschaftseigentum</td><td>25,59 €</td></tr> <tr> <td>- Gebühr Instandhaltungsrücklage</td><td><u>42,93 €</u></td></tr> <tr> <td></td><td>93,51 €</td></tr> </table> <p>Die Instandhaltungsrücklage wird als angemessen erachtet.</p>	- Gebühr Sondereigentum	24,99 €	- Gebühr Gemeinschaftseigentum	25,59 €	- Gebühr Instandhaltungsrücklage	<u>42,93 €</u>		93,51 €
- Gebühr Sondereigentum	24,99 €								
- Gebühr Gemeinschaftseigentum	25,59 €								
- Gebühr Instandhaltungsrücklage	<u>42,93 €</u>								
	93,51 €								

3.5. Beurteilung der Gesamtanlage

Die aus 15 Mehrfamilienwohnhäusern bestehende Gesamtanlage fügt sich in die Bebauung der Umgebung harmonisch ein. Das Objekt weist insgesamt einen mittleren Standard auf.

4 Beschreibung des Sondereigentums

4.1. Vorbemerkungen

Gegenstand des Sondereigentums sind die in § 2 Absatz (1) der Teilungserklärung bezeichneten Räumlichkeiten sowie die dazu gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Eigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. In teilweiser Ergänzung dieser Bestimmung wird festgelegt, dass zum Sondereigentum gehören:

- a) soweit rechtlich zulässig, die innerhalb und außerhalb der Wohnungen befindlichen Einrichtungen und Anlagen, soweit sie nicht gemeinschaftlichem Gebrauch, sondern ausschließlich einem Sondereigentum zu dienen bestimmt sind,
- b) hinsichtlich der Wohnungen insbesondere der Fußbodenbelag einschließlich Estrich, Deckenputz, Wandputz und Wandverkleidungen, Einbauten, Wasch- und Badeeinrichtungen, Wandschränke, Zu- und Ableitungen der Versorgungs- und Entwässerungsanlagen von den Hauptsträngen an innerhalb der in § 2 Absatz (1) genannten Räume sowie die Heizkörper und die Innenseiten der Wohnungstüren.

4.2. Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung, weitere Sondereigentume

Lage der Wohnung im Gebäude/Orientierung:

Die Wohnungseinheit befindet sich im Erdgeschoss des Hauses C3, rechts.

Anzahl u. Nutzung sowie Orientierung der zur Wohnung gehörenden Zimmer und Räume:

Raumbezeichnung nach der Nutzung zum Ortstermin	verwendete Abkürzungen: (o = ostseitig, w = westseitig, i = innenliegend)
- Flur	i
- Wohnzimmer	w
- Schlafzimmer	o
- Bad/WC	i
- Abst.	i
- Terrasse/Loggia	w

Ausstattung und Zustand:

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

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

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

*Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen***Wohn- und Schlafräume:**

Bodenbeläge:	Teppichboden (2b)
Wandbekleidungen:	gestrichen (2b)
Deckenbekleidungen:	Raufaser, gestrichen (2b)

Kochbereich:

Bodenbeläge:	Fliesen (2b)
Wandbekleidungen:	gestrichen (2b)
Deckenbekleidungen:	gestrichen (2b)

Bad/WC:

Bodenbeläge:	Fliesen (2b)
Wandbekleidungen:	Fliesenspiegel ca. 1,80 m hoch, darüber gestrichen (2b),
Deckenbekleidungen:	Raufaser, gestrichen (2b)

Flur:

Bodenbeläge:	Teppichboden (2b)
Wandbekleidungen:	gestrichen (2b)
Deckenbekleidungen:	Raufaser, gestrichen (2b)

Fenster und Türen

Fenster: Kunststoffrahmenfenster, zweiflügelig, thermoverglast, Wohnzimmer mit einflügeliger Terrassentür (alles 2b)

Fensterbänke:	innen:	Agglo-Marmor (3b)
	außen:	Klinker-Rollschicht (2b)

Türen:	Eingangstür:	lackierte Füllungstür, einfacher Beschlag (2b)
	Innentüren:	Füllungstüren, lackiert, einfache Beschläge (2b)

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung (2b)
Sanitäre Installation:	Badewanne (Stahl), Waschtisch, wandhängendes WC, Systemkasten in Vorwandmontage, eingefliest (alles 2b)
Heizung:	<ul style="list-style-type: none"> zentrale Heizung (Fernwärme) (2b) Doppelplattenheizkörper mit Thermostatventilen und Verbrauchsmesseinrichtungen (2b)
Warmwasserversorgung:	über Heizung (2b)

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Betriebseinrichtungen:	keine
Küchenausstattung:	einfache Küchenzeile, Ceran-Kochfeld, Edelstahl-Spüle, E-Herd, Zeitwert ca. 750,00 €

Bauschäden/Baumängel, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen am Sondereigentum

Grundrissgestaltung:	<ul style="list-style-type: none"> einfacher, zweckmäßiger Grundriss offene Küche, abgetrennter Essbereich
Bauschäden und Baumängel:	Zum Ortstermin wurden keine Baumängel oder Bauschäden am Sondereigentum festgestellt, deren Beseitigungsaufwand über den Umfang der normalen Instandhaltung hinausgeht.
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Sonstige Besonderheiten:	keine

5 Mieten

Das Wohnungseigentum war zum Ortstermin vermietet.

Die tatsächliche Nettokaltmiete entspricht liegt unter der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Da die aktuelle Netto-Kaltmiete der Wohnung 7,00 €/m² beträgt und den vorliegenden Informationen zufolge seit Abschluss des Mietvertrages keine Mietanpassung erfolgte, ist es möglich, die unterstellte marktübliche Miete von 8,30 €/m² in einem Erhöhungsschritt zu erreichen.

Nutzung	Wohnfläche (m ²)	Miete (€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnung	53,66	8,30	445,38	5.344,56

Für die drei Stellplätze wird ein Ansatz von 15,00 € je Stellplatz gewählt.

Zum Ortstermin war jedoch nur einer der Stellplätze vermietet.

6 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.“

6.1. Wertermittlung für Miteigentumsanteil an Grundstück lfd. Nr. 1

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den im

Wohnungsgrundbuch: Wismar, Blatt 10822, lfd. Nr. 1

eingetragenen 125,97/1.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Gemarkung: Wismar

Flur: 1

Flurstücksnummer: 3109/110 3109/111

Wirtschaftsart und Lage (gemäß Wohnungsgrundbuch): Straße, Ostseeblick Gebäude- u. Freifläche für Wohnzwecke, Ostseeblick

Größe: 8 m² 358 m²
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 37 gelegen im Erdgeschoss rechts, im Aufteilungsplan mit der Ziffer 37 gekennzeichnet nebst Keller Nr. 37 im Aufteilungsplan mit der Ziffer 37 gekennzeichnet

zum Wertermittlungstichtag 07.06.2023 ermittelt.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart:

Für die Wohnungseigentümer als Mitglieder der Bruchteilsgemeinschaft gelten folgende ausschließlichen Nutzungsrechte im Sinne des § 745 BGB:

Der Wohnung Nr. 37 werden die Stellplätze 1, 2 und 3 zugeordnet.

Die Stellplätze befinden sich auf dem Flurstück 3109/62, an welchem unter lfd. Nr. 2/zu 1 ein eigenständiger Miteigentumsanteil an diesem Grundstück eingetragen ist. Da dieser Miteigentumsanteil ebenfalls Gegenstand des Verfahrens ist, werden die Sondernutzungsrechte im Zusammenhang mit diesem bewertet.

6.1.1. Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungseigentum kann mittels **Vergleichswertverfahren** bewertet werden.

§ 24 ImmoWertV 21:

(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

(2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

(3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.

(4) Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

§ 25 ImmoWertV 21:

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eigenschaft im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum auch das **Ertrags- und/oder Sachwertverfahren** herangezogen werden.

Die Anwendung des **Ertragswertverfahrens** ist für Wohnungs- und Teileigentum immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend, durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen, ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine **Sachwertermittlung** kann dann angewandt werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- und Teileigentumen in demselben Gebäude keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohnfläche) bestehen und wenn der zugehörige Bodenwertanteil sachgemäß geschätzt werden kann.

Im vorliegenden Fall ist eine ausreichende Anzahl von Vergleichskaufpreisen für das Vergleichswertverfahren vorhanden. Da diese jedoch rückwärts gewandt sind, wird auch das Sachwertverfahren durchgeführt. Zusätzlich werden die Ergebnisse über das Ertragswertverfahren gestützt.

Der Verkehrswert wird als gewogener Mittelwert der angewendeten Verfahren ermittelt. Dabei erhält das Sachwertverfahren als Verfahren mit guter Datenbasis den Faktor 3, das Ertragswertverfahren den Faktor 2 und das Vergleichswertverfahren erhält den Faktor 1, da hier die Datenbasis und die zur Verfügung stehenden Marktdaten ungenauer sind.

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.

6.1.2. Bodenwertermittlung

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

6.1.2.1 Bodenrichtwert und Beschreibung des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsobjektes (Richtwertzone 103, Hansestadt Wismar, Ortsteil Wendorf) **145,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbauflächen)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Bauweise	= offen
Fläche	= 700 m ²

6.1.2.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 07.06.2023
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= WA (allgemeines Wohngebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Bauweise	= offen

Die Gesamtgrundstücksfläche beträgt 366 m², der Miteigentumsanteil von 125,97/1.000stel beträgt 46,10 m².

6.1.2.3 Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.06.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 145,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	07.06.2023	× 1,05	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	152,25 €/m ²	E 2
Fläche (m ²)	700	46,10	× 1,00	E 3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	152,25 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 152,25 €/m ²	
Fläche	× 46,10 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 7.018,72 € <u>rd. 7.019,00 €</u>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** (Anteil des Miteigentumsanteils) beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.06.2023 insgesamt **7.019,00 €**.

Erläuterungen zur Anpassung des Bodenrichtwerts**E 1 Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:**

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

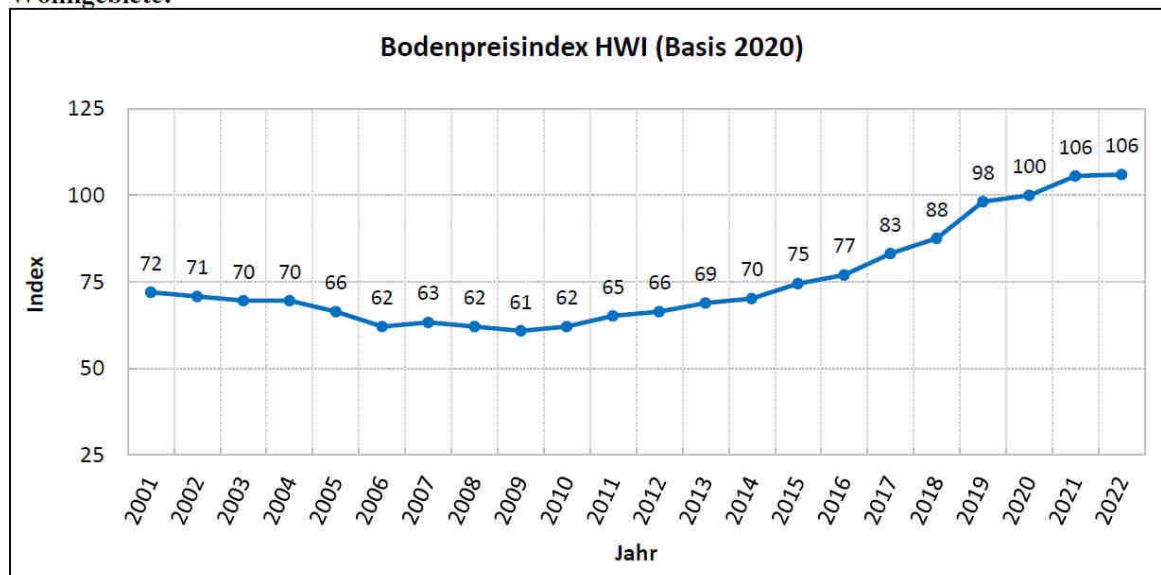
Wohngebiete:

Abbildung 20: Bodenpreisindex Hansestadt Wismar (Basisjahr 2020 = 100), Wohngebiete

In Auswertung der vorstehenden Indexreihe wird, aufgrund des zweijährigen Stagnierens des Bodenrichtwertes, eine Steigerung des Bodenpreises um 5 % unterstellt.

E 2 Hinweis:

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

E 3 weitere Anpassungen:

Da das Bewertungsgrundstück in seinen wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen dem Richtwertgrundstück entspricht, wird keine weitere Anpassung für erforderlich erachtet.

6.1.3. Sachwertermittlung

6.1.3.1 Ermittlung des Sachwertes (Anteil des Miteigentumsanteils)

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	Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienwohnhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	1.421,00 €/m² WF
Berechnungsbasis	
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	53,66 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	4.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	80.250,86 €
Baupreisindex (BPI) 07.06.2023 (2010 = 100)	176,4
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	141.562,52 €
Regionalfaktor	1,000
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	53 Jahre
• prozentual	33,75 %
• Faktor	0,6625
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	750,00 €
vorläufiger Gebäudesachwert	94.535,17 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		94.535,17 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	5.672,11 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	100.207,28 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	7.019,00 €
vorläufiger Sachwert	=	107.226,28 €
Sachwertfaktor	×	1,15
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	123.310,22 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Sachwert	=	123.310,22 €
	rd.	123.000,00 €

6.1.3.2 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 aus den übergebenen Unterlagen übernommen und aus Plausibilität geprüft. 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: Mehrfamilienwohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	23,5 %	76,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)

Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
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: Mehrfamilienwohnhaus

Nutzungsgruppe:

Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp:

Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
1	1.210,00	0,0	0,00
2	1.320,00	23,5	310,20
3	1.510,00	76,5	1.155,15
4	1.805,00	0,0	0,00
5	2.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.465,35			
gewogener Standard = 2,8			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h., unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).

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 1.465,35 €/m² WF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• Reihemittelhäuser × 0,97

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.421,39 €/m² WF

rd. 1.421,00 €/m² WF

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. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Terrasse	4.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	4.000,00 €

Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile	0,00€
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
Einbauküche	750,00 €

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.

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, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Besondere Einrichtungen

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen (Anteil des Miteigentumsanteils)	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (94.535,17 €)	5.672,11 €
Summe	5.672,11 €

Bei wohnbaulich genutzten ein- bis zweigeschossig bebauten Grundstücken beträgt der Wert von Außenanlagen i. d. R. zwischen 2,00 % und 8,00 % des Werts der sonstigen baulichen Anlagen (insbesondere Gebäude); in Ausnahmefällen bis zu 10,00 %.

Ca. 2,00 % beträgt der relative Wert der Außenanlagen, wenn lediglich die Ver- und Entsorgungsanlagen, ca. 8,00 %, wenn zusätzlich aufwendige Einfriedungen, Wegbefestigungen, Anpflanzungen etc. vorhanden sind.

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

Gewichtung der ausstattungsbezogenen GND

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag“ zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h., das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus 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.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Der angesetzte objektspezifisch angepasste 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
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

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

Deshalb wird in dieser Wertermittlung auf Erfahrungswerte für Wohnungseigentume (Zweitverkäufe) im Bereich Osteifel-Hunsrück, Kaufpreise 2013/2014, die in [1], Band II, Abschnitt 3.03/4.4/1 veröffentlicht sind, zurückgegriffen:

vorl. Sachwert [€]	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)		
	60 €/m ²	120 €/m ²	240 €/m ²
50.000	0,92	-	-
75.000	0,84	1,07	1,30
100.000	0,78	0,98	1,18
125.000	0,74	0,92	1,10
150.000	0,71	0,87	1,03
175.000	0,69	0,83	0,98
200.000	0,67	0,80	0,94
225.000	0,65	0,77	0,90
250.000	0,63	0,75	0,87
275.000	0,62	0,73	0,84
300.000	0,61	0,71	0,82

(Hierbei handelt es sich um die einzigen abgeleiteten vergleichbaren Werte, die in der Literatur veröffentlicht wurden; eine Verwendung unter kritischer Würdigung der Unterschiede, wird sachgerecht erachtet.)

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

Im vorliegenden Fall wurde, unter Abwägung der objektspezifischen Gegebenheiten, ein Sachwertfaktor von 1,15 gewählt, d. h., dass Kaufpreise etwa ca. 15 % über 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 immer ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts ggf. eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

6.1.4. Ertragswertermittlung

6.1.4.1 Ermittlung des Ertragswertes (Anteil des Miteigentumsanteils)

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 (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienwohn- haus		Wohnung EG rechts	53,66		8,30	445,38	5.344,56
Summe			53,66	-		445,38	5.344,56

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		5.344,56 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)		
(24,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	1.282,69 €
jährlicher Reinertrag	=	4.061,87 €
Reinertragsanteil des Bodens		
2,40 % von 7.019,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	168,46 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	3.893,41 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)		
bei LZ = 2,40 % Liegenschaftszinssatz		
und RND = 53 Jahren Restnutzungsdauer	×	29,812
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	116.070,34 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	7.019,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	123.089,34 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	123.089,34 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Ertragswert	=	123.089,34 €
	rd.	123.000,00 €

6.1.4.2 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 aus den übergebenen Bauunterlagen übernommen und auf Plausibilität geprüft. 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.

Rohertrag

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 dem Mietspiegel 2017 der Hansestadt Wismar.

Da nach Ablauf von zwei Jahren kein neuer Mietspiegel erarbeitet wurde, ist der Mietspiegel 2017 inzwischen als einfacher Mietspiegel nach § 558 c BGB zu betrachten. Die Veröffentlichung eines neuen qualifizierten Mietspiegels ist für 2023 geplant.

Beschaffenheit			vollmodernisiert			Neubau (ab 1991)		
Wohnlage			Einfach	Mittel	Gut	Einfach	Mittel	Gut
			7	8	9	10	11	12
Wohnungsgröße	Mietpreis/ m ²							
Bis unter 40 m ²	Mittelwert	a	5,70*	5,68	5,74			
	2/3 Spanne	b	5,24-6,06	5,55-5,87	5,30-6,28			
40 bis unter 70 m ²	Mittelwert	c	5,43	5,54	5,67		7,38	7,98*
	2/3 Spanne	d	5,08-5,85	5,24-5,82	5,25-6,18		6,23-8,93	7,96-8,79
70 und mehr m ²	Mittelwert	e	5,51	5,67	5,47		6,80	
	2/3 Spanne	f	5,08-6,19	5,24-6,09	4,91-5,87		5,90-7,39	

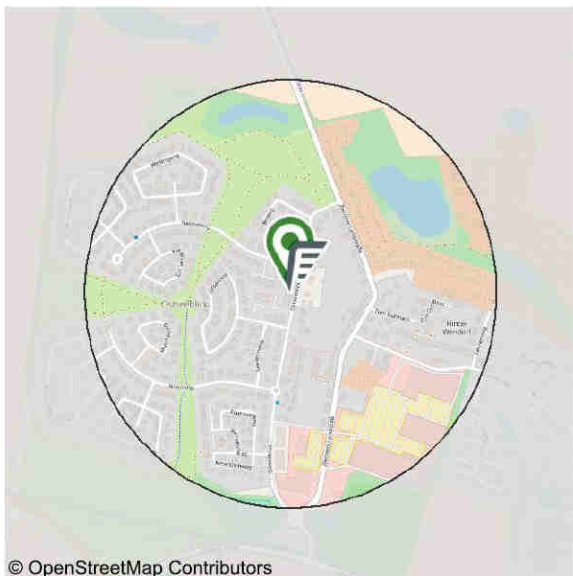
Darüber hinaus wurden Analysen zu Angebot und Nachfrage für Wohnraum von ImmobilienScout24 herangezogen, da die Vergleichsmieten im vorliegenden Mietspiegel von 2017 nicht mehr aktuell sind.

IS24 - Mietpreise für Wohnimmobilien**Auswertungszeitraum: Oktober 2022 bis März 2023****Auswertungsgebiete: Umkreis 500 Meter / Umkreis 2500 Meter****Produktausprägung: erweiterte Auswertung**

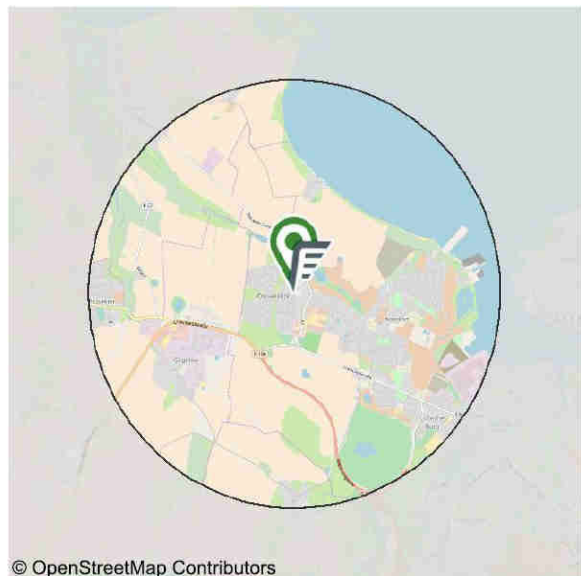
Allgemeine Information		
	Umkreis 500 Meter	Umkreis 2500 Meter
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	12	66
Anzahl vollständige Angebote*	12	66
Anzahl Gesuche**	10.168	10.168
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	23	20
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	110	95
Anzahl der Exposé-Ansichten	1.379	11.049
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	115	167
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	5	8
Nachfrageindex (Bund= 100)	83	139
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	88	147

*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 Umkreis 500 Meter / Umkreis 2500 Meter

Umkreis 500 Meter



Umkreis 2500 Meter

Mietpreise: Umkreis 500 Meter				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	12	8,32 €	7,13 € - 9,58 €	10.168
Wohnungen	8 (66,7%)	8,40 €	7,13 € - 9,58 €	7.124 (70,1%)
<=30 m ²	-	-	-	4.545 (44,7%)
>30 - 60 m ²	5 (41,7%)	8,38 €	7,80 € - 9,24 €	5.516 (54,2%)
>60 - 90 m ²	3 (25%)	8,44 €	7,13 € - 9,58 €	5.613 (55,2%)
>90 - 120 m ²	-	-	-	4.722 (46,4%)
>120 - 160 m ²	-	-	-	4.507 (44,3%)
>160 m ²	-	-	-	4.471 (44%)
Häuser	4 (33,3%)	8,15 €	7,25 € - 9,56 €	3.044 (29,9%)
<=90 m ²	-	-	-	2.657 (26,1%)
>90 - 120 m ²	1 (8,3%)	7,80 €	-	2.629 (25,9%)
>120 - 160 m ²	2 (16,7%)	8,78 €	8,00 € - 9,56 €	2.491 (24,5%)
>160 m ²	1 (8,3%)	7,25 €	-	2.401 (23,6%)

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

Die ermittelte Spanne 7,80 €/m² bis 9,24 €/m². Für das Bewertungsobjekt wird, aufgrund des Standards und der Lage, eine Netto-Kaltmiete von 8,30 €/m² als marktüblich erachtet.

Da die aktuelle Netto-Kaltmiete der Wohnung 7,00 €/m² beträgt und den vorliegenden Informationen zufolge seit Abschluss des Mietvertrages keine Mietanpassung erfolgte, ist es möglich, die unterstellte marktübliche Miete von 8,30 €/m² in einem Erhöhungsschritt zu erreichen. Es wird deshalb keine Mindermiete angesetzt.

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 Nettomiete¹

- Verwaltungskosten²
- größere Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

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

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

Grundstücksart	Bewirtschaftungskosten relative Restnutzungsdauer (%)	
	≥ 80 ³	≤ 20
Einfamilienwohnhausgrundstücke	17	27
Zweifamilienwohnhausgrundstücke	20	30
Mehrfamilienwohnhausgrundstücke	21	32
Geschosswohnhausgrundstücke		
Gemischt genutzte Grundstücke (gewerbl. Anteil 20-80 %) ⁴	20	28
Geschäftsgrundstücke (gewerbl. Anteil > 80 %) ⁴	19	26

Erforderliche Modifizierungen:

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

Korrekturen für Regionen mit abweichenden Bodenwertniveaus:

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

Erläuterung:

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

Es werden 24,00 % der Nettokaltmiete als Bewirtschaftungskosten angesetzt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde 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 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h., des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

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

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

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

Zusammenstellung der Liegenschaftszinssätze HWI:

Grundstücksart	Untersuchungs- zeitraum	Bandbreite	Durchschnitt	Anzahl
Ein- und Zweifamilienhäuser	2021 bis 2022	1,6 – 2,2	2,0	14
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	2021 bis 2022	1,4 – 3,3	2,3	19
Eigentumswohnungen HWI Erstverkäufe	2021 bis 2022	0,7 – 2,9	2,1	63
Eigentumswohnungen HWI Weiterverkäufe	2021 bis 2022	1,4 – 4,0	2,4	48
Mehrfamilienhäuser	2019 bis 2022	2,1 – 5,8	4,0	38
gemischt genutzte Grundstücke	2018 bis 2022	3,2 – 7,5	4,7	16
Gewerbegrundstücke	2015 bis 2022	4,6 – 8,5	6,7	5

Die ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf Objekte mit einer Restnutzungsdauer zwischen 30 und 80 Jahren

Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz mit **2,40 %** angesetzt.

6.1.5. Vergleichswertverfahren

Für vergleichbares Wohnungseigentum liegt beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen vor. Es wurde ein Auszug aus der Kaufpreissammlung für Objekte in vergleichbarer Lage (Weiterverkauf) angefordert.

Der Auszug enthält insgesamt 10 Kauffälle aus den Jahren 2021 bis 2031. Nach Ausscheiden zweier nicht passender Kauffälle verblieben 8 Kauffälle:

Nr.	Gemarkung, Flur, Flurstück	Vertragsdatum	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis €/m ²
1	Wismar, 1, 3107/118	10/2021	55	3.072,50
2	Wismar, 1, 3109/52	01/2022	54	2.315,00
3	Wismar, 1, 3109/155	01/2022	67	2.686,50
4	Wismar, 1, 3109/110	03/2022	55	3.163,50
5	Wismar, 1, 3108/180	04/2022	54	2.778,00
6	Wismar, 1, 2878/49	11/2022	57	2.631,50
7	Wismar, 1, 2789/299	10/2022	72	2.541,00
8	Wismar, 1, 2789/48	01/2023	46	3.043,50
		Durchschnitt:	57,50	2.778,94

Aus dem Auszug aus der Kaufpreissammlung ergibt sich für Weiterverkäufe ein durchschnittlicher Preis von 2.778,94 €/m² bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 57,50 m².

Da das zu bewertende Wohnungseigentum eine Fläche von rd. 53,66 m² aufweist und somit nur rd. 7,00 % von der durchschnittlichen Fläche der Vergleichsobjekte abweicht, ist keine Anpassung an die Wohnungsgröße erforderlich.

Der **Vergleichspreis für eine 53,66 m² große Wohnung** beträgt damit:

$$2.778,94 \text{ €/m}^2 \times 53,66 \text{ m}^2 = 149.117,92 \text{ €}.$$

Aus dem Auszug aus der Kaufpreissammlung geht nicht eindeutig hervor, ob ein Stellplatz im Kaufpreis enthalten ist.

Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass die Vergleichskaufpreise je einen Stellplatz enthalten. Da jedoch die dem Bewertungsobjekt zugeordneten Sondernutzungsrechte an anderer Stelle bewertet werden, muss der Vergleichskaufpreis noch um den Wert eines Stellplatzes (7.500,00 €) verringert werden.

$$\begin{array}{r} 149.114,92 \text{ €} \\ - 7.500,00 \text{ €} \\ \hline 141.617,92 \text{ €} \end{array}$$

Im Weiteren wird die zeitliche Entwicklung der Verkaufspreise für Eigentumswohnungen betrachtet.

Graphische Darstellung der Entwicklung der Kaufpreise für Wohnungseigentum in der Hansestadt Wismar in €/m² Wohnfläche: (Mittel aus Erst- und Weiterverkauf)

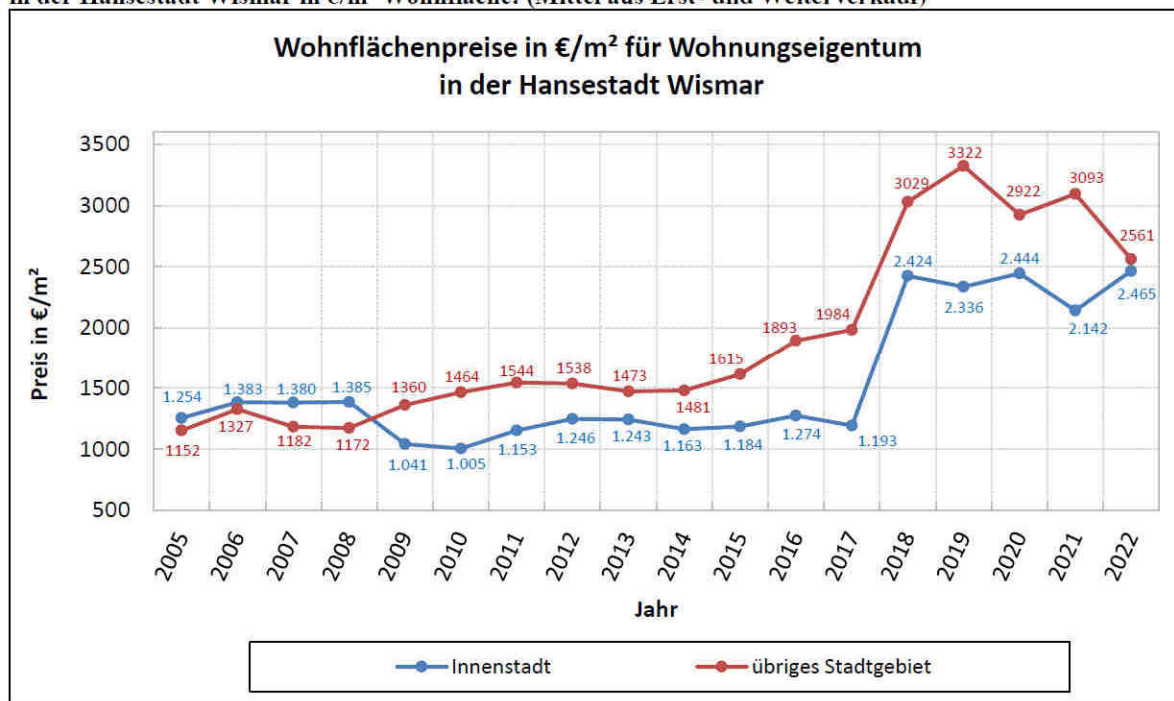


Abbildung 37: Kaufpreisentwicklung für Wohnungseigentum von 2005 bis 2022 in HWI

Index für die Hansestadt Wismar (Mittel aus Erst- und Weiterverkauf) von 2005 bis 2022 mit dem Basisjahr 2020 = 100:

Jahr	Index Innenstadt	Index übriges Stadtgebiet
2005	51,3	39,4
2006	56,6	45,4
2007	56,5	40,5
2008	56,7	40,1
2009	42,6	46,5
2010	41,1	50,1
2011	47,2	52,8
2012	51,0	52,6
2013	50,9	50,4
2014	47,6	50,7
2015	48,4	55,3
2016	52,1	64,8
2017	48,8	67,9
2018	99,2	103,7
2019	95,6	113,7
2020	100,0	100,0
2021	87,6	105,9
2022	100,9	87,6

Von den, der Vergleichswertermittlung zugrunde liegenden 8 Verkaufsfällen liegen 6 im Jahr 2022, je einer im Jahr 2021 und 2023.

In Auswertung der vorstehenden Indexreihen wird es als sachgerecht erachtet, den vorläufigen Vergleichswert mit dem Index 90 zu multiplizieren:

$$141.617,92 \text{ €} \cdot 0,90 = 127.456,13 \text{ €}$$

Der **Vergleichswert** des Wohnungseigentums wird mit **rd. 127.000,00 €** geschätzt.

6.1.6. Verkehrswert für Miteigentumsanteil an Grundstück lfd. Nr. 1

Der Verkehrswert wird als gewichteter Wert der angewendeten Verfahren ermittelt. Dabei erhält das Ertragswertverfahren als Verfahren mit guter Datenbasis den Faktor 3, das Sachwertverfahren den Faktor 2 und das Vergleichswertverfahren erhält den Faktor 1, da hier die Datenbasis und die zur Verfügung stehenden Marktdaten ungenauer sind.

Die ermittelten Verfahrenswerte betragen:

		Gewicht (nach Sicherheit der Datenbasis)	
Sachwert	123.000,00 €	2	246.000,00 €
Ertragswert	123.000,00 €	3	369.000,00 €
Vergleichswert	127.000,00 €	1	127.000,00 €
	Summe	6	742.000,00 €
		dividiert durch	6
Gewogenes Mittel			123.666,66 €
Verkehrswert:			rd. 124.000,00 €

Der **Verkehrswert** des im

Wohnungsgrundbuch: Wismar, Blatt 10822, lfd. Nr. 1

eingetragenen 125,97/1.000stel Miteigentumsanteils an dem Grundstück:

Gemarkung: Wismar

Flur: 1

Flurstücksnummer: 3109/110 3109/111

Wirtschaftsart und Lage (gemäß Wohnungsgrundbuch): Straße, Ostseeblick Gebäude- u. Freifläche für Wohnzwecke, Ostseeblick

Größe: 8 m² 358 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 37 gelegen im Erdgeschoss rechts, im Aufteilungsplan mit der Ziffer 37 gekennzeichnet nebst Keller Nr. 37 im Aufteilungsplan mit der Ziffer 37 gekennzeichnet

wird zum Wertermittlungstichtag 07.06.2023 mit rd.

124.000,00 €

(in Worten: einhundertvierundzwanzigtausend Euro)

geschätzt.

6.2. Wertermittlung für Miteigentumsanteil an Grundstück lfd. Nr. 2/zu 1

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den im

Wohnungsgrundbuch: Wismar, Blatt 10822, lfd. Nr. 2/zu 1

eingetragenen 3/13 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Gemarkung: Wismar

Flur: 1

Flurstücksnummer: 3109/62

Wirtschaftsart und Lage
(gemäß Wohnungsgrundbuch): Platz, Wohngebiet Ostseeblick

Größe: 486 m²

zum Wertermittlungstichtag 07.06.2023 ermittelt.

Auf dem im anliegenden Lageplan mit V bezeichneten Stellplatzgrundstück (Flurstück 3109/62) werden insgesamt 13 PKW-Stellplätze vorgesehen. Es handelt sich um ein „dienendes Grundstück“ im Sinne von § 3 der Grundbuchordnung, für das kein eigenes Grundbuchblatt angelegt werden soll.

Von den 13 PKW-Stellplätzen wurden 3 dem Bewertungsobjekt zugeordnet (Sondernutzungsrecht).

6.2.1. Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

Dazu zählen insbesondere:

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

6.2.2. Bodenwertermittlung

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

6.2.2.1 Bodenrichtwert und Beschreibung des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsobjektes (Richtwertzone 103, Hansestadt Wismar, Ortsteil Wendorf) **145,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbauflächen)
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	= erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Bauweise	= offen
Fläche	= 700 m ²

6.2.2.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 07.06.2023
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= Stellplätze
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	= erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Bauweise	= offen

Die Gesamtgrundstücksfläche beträgt 486 m², der Miteigentumsanteil von 3/13 beträgt 112,15 m².

6.2.2.3 Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.06.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 145,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	07.06.2023	× 1,05	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	Stellplätze	× 0,60	E 2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 91,35 €/m ²	E 3
Fläche (m ²)	keine Angabe	112,15	× 1,00	E 4
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 91,35 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 91,35 €/m ²	
Fläche	× 112,15 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 10.244,90 € <u>rd. 10.200,00 €</u>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** (Anteil des Miteigentumsanteils) beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.06.2023 insgesamt **10.200,00 €**.

Erläuterungen zur Anpassung des Bodenrichtwerts

E 1 Anpassung an die **allgemeinen Wertverhältnisse**:

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

Wohngebiete:

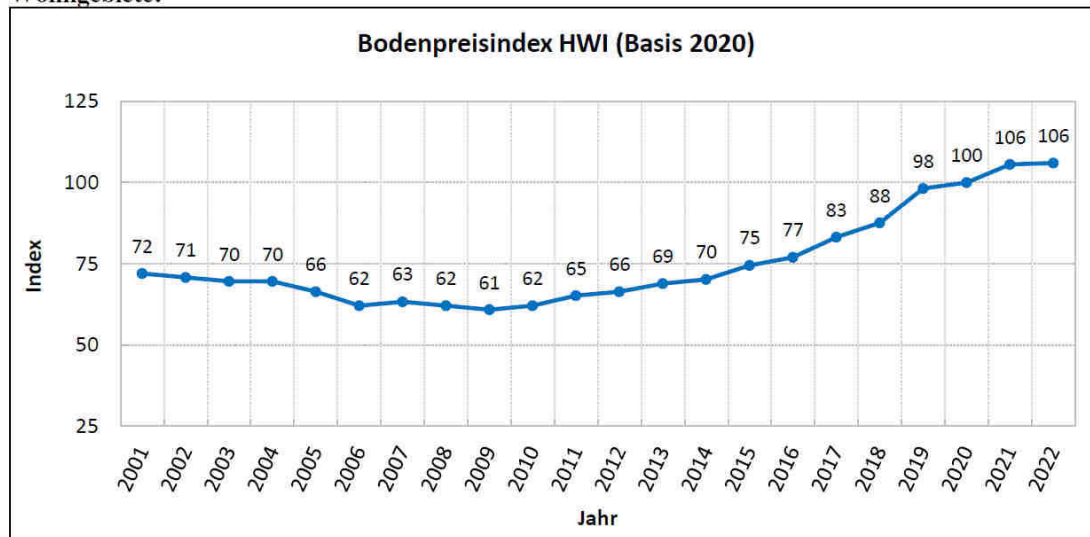


Abbildung 20: Bodenpreisindex Hansestadt Wismar (Basisjahr 2020 = 100), Wohngebiete

In Auswertung der vorstehenden Indexreihe wird, aufgrund des zweijährigen Stagnierens des Bodenrichtwerts, eine Steigerung des Bodenpreises um 5 % unterstellt.

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

Art der unselbständigen Teilflächen	Nutzungsart	Anzahl	% des Baulandwertes Mittelwert und Spanne	Systemdarstellung
				Straße
Arrondierung aus Bauland zu Wegen, Straßen, Stellplätzen in Abhängigkeit von der Intensität des Eingriffs	Einfamilienhausgebiet	52	50 (13-100)	
	Mehrfamilienhausgebiet	22	63 (15-114)	
	gewerbliche Nutzung	18	61 (7-100)	
	gesamt	92		

Abbildung 26: Arrondierungsflächen in HWI

Im vorliegenden Fall wird ein Ansatz von 60 % des Bodenrichtwertes für baureifes Land als sachgerecht erachtet.

E 3 Hinweis:

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

E 4 weitere Anpassungen:

Da das Bewertungsgrundstück in seinen wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen dem Richtwertgrundstück entspricht, wird keine weitere Anpassung für erforderlich erachtet.

6.2.3. Sachwertermittlung

6.2.3.1 Ermittlung des Sachwertes (Anteil des Miteigentumsanteils)

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		3 Stellplätze
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	50,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	45,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	2.250,00 €
Baupreisindex (BPI) 07.06.2023 (2010 = 100)	x	176,4
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	3.969,00 €
Regionalfaktor	x	1,000
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		53 Jahre
• prozentual		33,75 %
• Faktor	x	0,6625
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	2.629,46 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		2.629,46 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	157,77 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	2.787,23 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	10.200,00 €
vorläufiger Sachwert	=	12.987,23 €
Sachwertfaktor	x	1,15
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	14.935,31 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Sachwert	=	14.935,31 €
	rd.	14.900,00 €

6.2.3.2 Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Hinweis:

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

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

Preisstand: 01.07.2010

Außenanlagen	übliche Lebensdauer (Jahre)	Maßeinheit	€/Maßeinheit ¹⁾
2 Bodenbefestigungen mit Unterbau²⁾ (Wege- und Hofbefestigungen)			
2.1 Wassergebundene Decken	10 – 20	m ²	25 – 30
<i>Eigene Werte:</i>			
2.2 Betonplatten	50	m ²	50
<i>Eigene Werte:</i>			
2.3 Asphaltdecke			
auf Lava	20	m ²	60
auf Mineralbeton	25	m ²	70
<i>Eigene Werte:</i>			
2.4 Betonpflaster (8 cm stark)	50	m ²	55
<i>Eigene Werte:</i>			
2.5 Rasengittersteine	20	m ²	50
<i>Eigene Werte:</i>			
2.6 Kopfsteinpflaster (16 × 16 cm)	30	m ²	155
<i>Eigene Werte:</i>			
2.7 Naturpflaster (10 × 10 cm)	30	m ²	175
<i>Eigene Werte:</i>			

1) Einordnung in die Spannweite je nach Standard und Baujahr.

2) Zufahrtswege: Alle Werte + 7 € (wegen stärkerem Unterbau)

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. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

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.

Baupreisindex

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

Besondere Einrichtungen

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen (Anteil des Miteigentumsanteils)	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (2.629,46 €)	157,77 €
Summe	157,77 €

Bei wohnbaulich genutzten ein- bis zweigeschossig bebauten Grundstücken beträgt der Wert von Außenanlagen i. d. R. zwischen 2,00 % und 8,00 % des Werts der sonstigen baulichen Anlagen (insbesondere Gebäude); in Ausnahmefällen bis zu 10,00 %.

Ca. 2,00 % beträgt der relative Wert der Außenanlagen, wenn lediglich die Ver- und Entsorgungsanlagen, ca. 8,00 %, wenn zusätzlich aufwendige Einfriedungen, Wegbefestigungen, Anpflanzungen etc. vorhanden sind.

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

Gewichtung der ausstattungsbezogenen GND

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

Bezüglich der GND wird auf das Wohnungseigentum abgestellt.

Restnutzungsdauer

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

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

Bezüglich der RND wird auf das Wohnungseigentum abgestellt.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Der angesetzte objektspezifisch angepasste 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
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

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

Im vorliegenden Fall wurde, da die Stellplätze als Sondernutzungsrecht mit dem Wohnungseigentum verbunden sind, auf dort angewandten Sachwertfaktor von 1,15 abgestellt, d. h., dass Kaufpreise etwa ca. 15 % über 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 immer ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts ggf. eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

6.2.4. Ertragswertermittlung

6.2.4.1 Ermittlung des Ertragswertes (Anteil des Miteigentumsanteils)

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswertes ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Stellplätze		Stellplatz		3,00	15,00	45,00	540,00
Summe			-	3,00		45,00	540,00

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		540,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)		
(24,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	129,60 €
jährlicher Reinertrag	=	410,40 €
Reinertragsanteil des Bodens		
2,40 % von 10.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	244,80 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	165,60 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)		
bei LZ = 2,40 % Liegenschaftszinssatz		
und RND = 53 Jahren Restnutzungsdauer	×	29,812
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	4.936,87 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	10.200,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	15.136,87 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	15.136,87 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Ertragswert	=	15.136,87 €
	rd.	15.100,00 €

6.2.4.2 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 Nutzflächen wurden von mir auf der Grundlage übergebener Bauunterlagen durchgeführt.

Rohertrag

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 dem tatsächlichen Mietertrag des vermieteten Stellplatzes.

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.

Es werden, orientierend am verbundenen Wohnungseigentum, 24,00 % der Nettokaltmiete als Bewirtschaftungskosten angesetzt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde 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 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h., des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
 - eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
 - des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- bestimmt.

Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz, orientierend am verbundenen Wohnungseigentum, mit **2,40 %** angesetzt.

6.2.5. Verkehrswert für Miteigentumsanteil an Grundstück lfd. Nr. 2/zu 1

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **14.900,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **15.100,00 €**.

Der **Verkehrswert** des im

Wohnungsgrundbuch:	Wismar, Blatt 10822, lfd. Nr. 2/zu 1
eingetragenen 3/13 Miteigentumsanteils an dem Grundstück:	
Gemarkung:	Wismar
Flur:	1
Flurstücksnummer:	3109/62
Wirtschaftsart und Lage (gemäß Wohnungsgrundbuch):	Platz, Wohngebiet Ostseeblick
Größe:	486 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 07.06.2023 mit rd.

14.900,00 €
(in Worten: vierzehntausendneunhundert Euro)

geschätzt.

6.3. Wertermittlung für Miteigentumsanteil an Grundstück lfd. Nr. 3/zu 1

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den im

Wohnungsgrundbuch: Wismar, Blatt 10822, lfd. Nr. 3/zu 1

eingetragenen 1/56 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Gemarkung: Wismar

Flur: 1

Flurstücksnummer: 3109/61

Wirtschaftsart und Lage (gemäß Wohnungsgrundbuch): Gebäude- und Freiflächen zu Entsorgungsanlagen, Wohngebiet Ostseeblick

Größe: 49 m²

zum Wertermittlungstichtag 07.06.2023 ermittelt.

6.3.1. Verfahrenswahl mit Begründung

Aufgrund der Geringfügigkeit der Bebauung wird das Grundstück als quasi unbebaut betrachtet.

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.

6.3.2. Bodenwertermittlung

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

6.3.2.1 Bodenrichtwert und Beschreibung des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsobjektes (Richtwertzone 103, Hansestadt Wismar, Ortsteil Wendorf) **145,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbauflächen)
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	= erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Bauweise	= offen
Fläche	= 700 m ²

6.3.2.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 07.06.2023
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= WA allgemeines Wohngebiet)
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	= erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Bauweise	= offen

Die Gesamtgrundstücksfläche beträgt 49 m², der Miteigentumsanteil von 1/56 beträgt 0,88 m².

6.3.2.3 Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 07.06.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 145,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	07.06.2023	× 1,05	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	152,25 €/m ²	E 2
Fläche (m ²)	700	0,88	× 1,00	E 3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	152,25 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	152,25 €/m ²	
Fläche	×	0,88 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	133,98 €	
	rd.	<u>134,00 €</u>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** (Anteil des Miteigentumsanteils) beträgt zum Wertermittlungstichtag 07.06.2023 insgesamt **134,00 €**.

Erläuterungen zur Anpassung des Bodenrichtwerts**E 1 Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:**

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

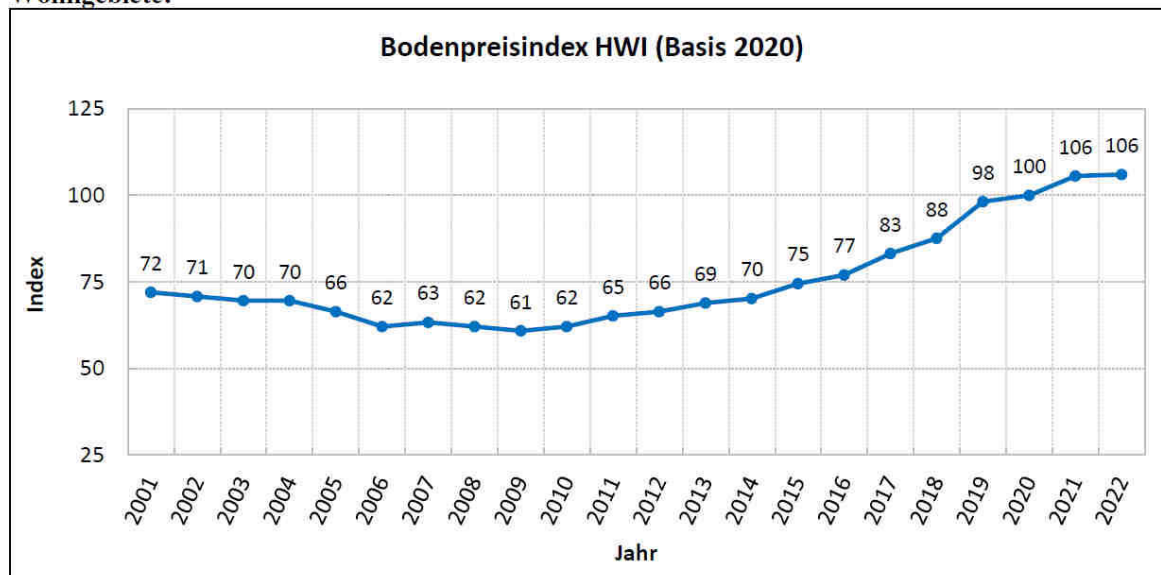
Wohngebiete:

Abbildung 20: Bodenpreisindex Hansestadt Wismar (Basisjahr 2020 = 100), Wohngebiete

In Auswertung der vorstehenden Indexreihe wird, aufgrund des zweijährigen Stagnierens des Bodenrichtwertes, eine Steigerung des Bodenpreises um 5 % unterstellt.

E 2 Hinweis:

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

E 3 weitere Anpassungen:

Da das Bewertungsgrundstück in seinen wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen dem Richtwertgrundstück entspricht, wird keine weitere Anpassung für erforderlich erachtet.

6.3.3. Verkehrswert für Miteigentumsanteil an Grundstück lfd. Nr. 3/zu 1

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

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **134,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** des im

Wohnungsgrundbuch:	Wismar, Blatt 10822, lfd. Nr. 3/zu 1
eingetragenen 1/56 Miteigentumsanteils an dem Grundstück:	
Gemarkung:	Wismar
Flur:	1
Flurstücksnummer:	3109/61
Wirtschaftsart und Lage (gemäß Wohnungsgrundbuch):	Gebäude- und Freiflächen zu Entsorgungsanlagen, Wohngebiet Ostseeblick
Größe:	49 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 07.06.2023 mit rd.

134,00 €
(in Worten: einhundertvierunddreißig Euro)

geschätzt.

6.4. Wertermittlung für Miteigentumsanteil an Grundstück lfd. Nr. 4/zu 1

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den im

Wohnungsgrundbuch: Wismar, Blatt 10822, lfd. Nr. 4/zu 1

eingetragenen 1/119 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Gemarkung: Wismar

Flur: 1

Flurstücksnummer: 3109/50

Wirtschaftsart und Lage (gemäß Wohnungsgrundbuch): Gebäude- und Freiflächen, Wohnen, Wohngebiet Ostseeblick

Größe: 728 m²

zum Wertermittlungsstichtag 07.06.2023 ermittelt.

Die im anliegenden Lageplan mit X bezeichnete Teilfläche (Flurstück 3109/50) dient als Grün- und Spielflächengrundstück. Es handelt sich um ein „dienendes Grundstück“ im Sinne von § 3 der Grundbuchordnung, für das kein eigenes Grundbuchblatt angelegt werden soll.

6.4.1. Verfahrenswahl mit Begründung

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um eine private Grünfläche.

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.

6.4.2. Bodenwertermittlung

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

6.4.2.1 Bodenrichtwert und Beschreibung des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsobjektes (Richtwertzone 103, Hansestadt Wismar, Ortsteil Wendorf) **145,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbauflächen)
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	= erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Bauweise	= offen
Fläche	= 700 m ²

6.4.2.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 07.06.2023
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= private Grünfläche
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	= erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Bauweise	= offen

Die Gesamtgrundstücksfläche beträgt 728 m², der Miteigentumsanteil von 1/119 beträgt 6,12 m².

6.4.2.3 Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.06.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 145,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	07.06.2023	× 1,05	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	Stellplätze	× 0,50	E 2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 76,12 €/m ²	E 3
Fläche (m ²)	700	6,12	× 1,00	E 4
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 76,12 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 76,12 €/m ²	
Fläche	× 6,12 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 465,85 € <u>rd. 466,00 €</u>	

Der **abgabefreie Bodenwert** (Anteil des Miteigentumsanteils) beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.06.2023 insgesamt rd. **466,00 €**.

Erläuterungen zur Anpassung des Bodenrichtwerts**E 1 Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:**

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

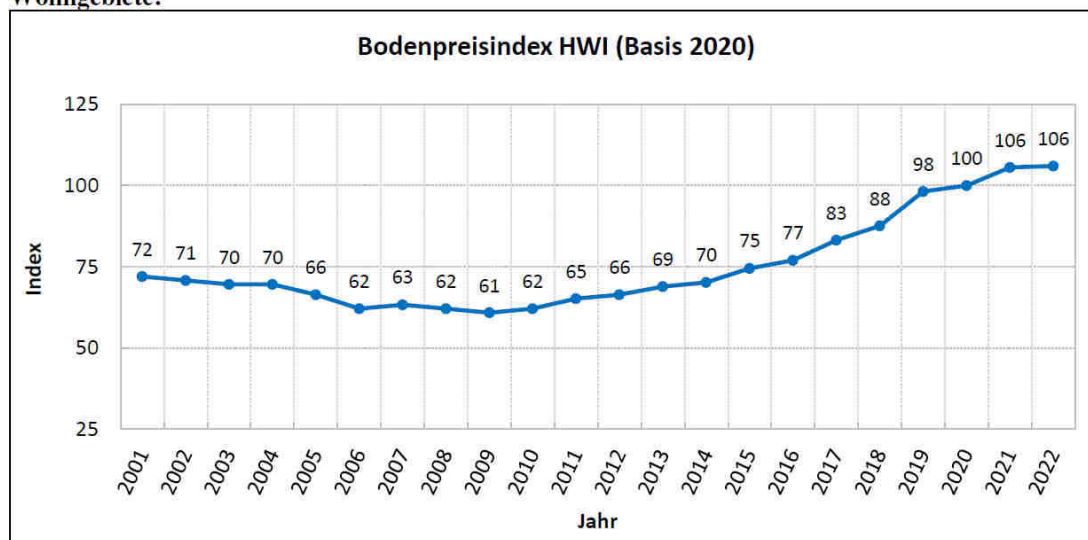
Wohngebiete:

Abbildung 20: Bodenpreisindex Hansestadt Wismar (Basisjahr 2020 = 100), Wohngebiete

In Auswertung der vorstehenden Indexreihe wird, aufgrund des zweijährigen Stagnierens des Bodenrichtwertes, eine Steigerung des Bodenpreises um 5 % unterstellt.

E 2 Anpassung an die Art der baulichen Nutzung:

Art der unselbständigen Teilfläche	Nutzungsart	Anzahl	% des Baulandwertes Mittelwert und Spanne	Systemdarstellung
hinter dem Grundstück liegende regel- oder unregelmäßige Flächen	Einfamilienhausgebiet	93	39 (18-106)	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: red; margin-right: 5px;"></div> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: black; margin-right: 5px;"></div> </div>
	Mehrfamilienhausgebiet	35	49 (16-103)	
	gewerbliche Nutzung	13	54 (19-100)	
	gesamt	141		

Im vorliegenden Fall wird ein Ansatz von 50 % des Bodenrichtwertes für baureifes Land als sachgerecht erachtet.

E 3 Hinweis:

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

E 4 weitere Anpassungen:

Da das Bewertungsgrundstück in seinen wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen dem Richtwertgrundstück entspricht, wird keine weitere Anpassung für erforderlich erachtet.

6.4.3. Verkehrswert für Miteigentumsanteil an Grundstück lfd. Nr. 4/zu 1

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

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **466,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** des im

Wohnungsgrundbuch:	Wismar, Blatt 10822, lfd. Nr. 4/zu 1
eingetragenen 1/119 Miteigentumsanteils an dem Grundstück:	
Gemarkung:	Wismar
Flur:	1
Flurstücksnummer:	3109/50
Wirtschaftsart und Lage (gemäß Wohnungsgrundbuch):	Gebäude- und Freiflächen, Wohnen, Wohngebiet Ostseeblick
Größe:	728 m²

wird zum Wertermittlungstichtag 07.06.2023 mit rd.

466,00 €
(in Worten: vierhundertsechszig Euro)

geschätzt.

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

17034 Neubrandenburg, den 17.07.2022

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 Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

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

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

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

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

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

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

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

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

Erläuterung der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

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

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

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

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

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

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

Anhang 2

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Erläuterung der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe***Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)***

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

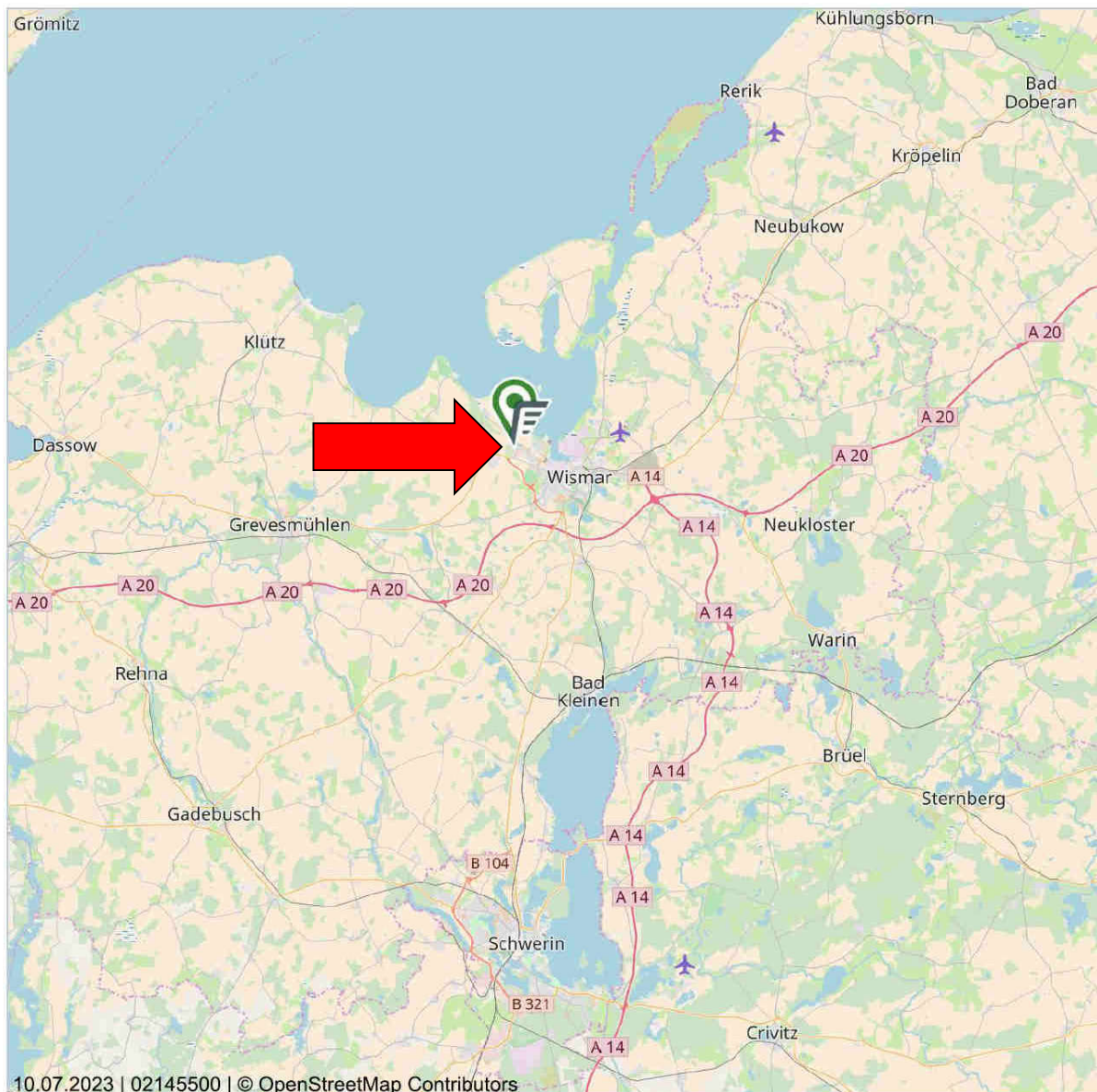
Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

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



10.07.2023 | 02145500 | © OpenStreetMap Contributors

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



0

40.000 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.

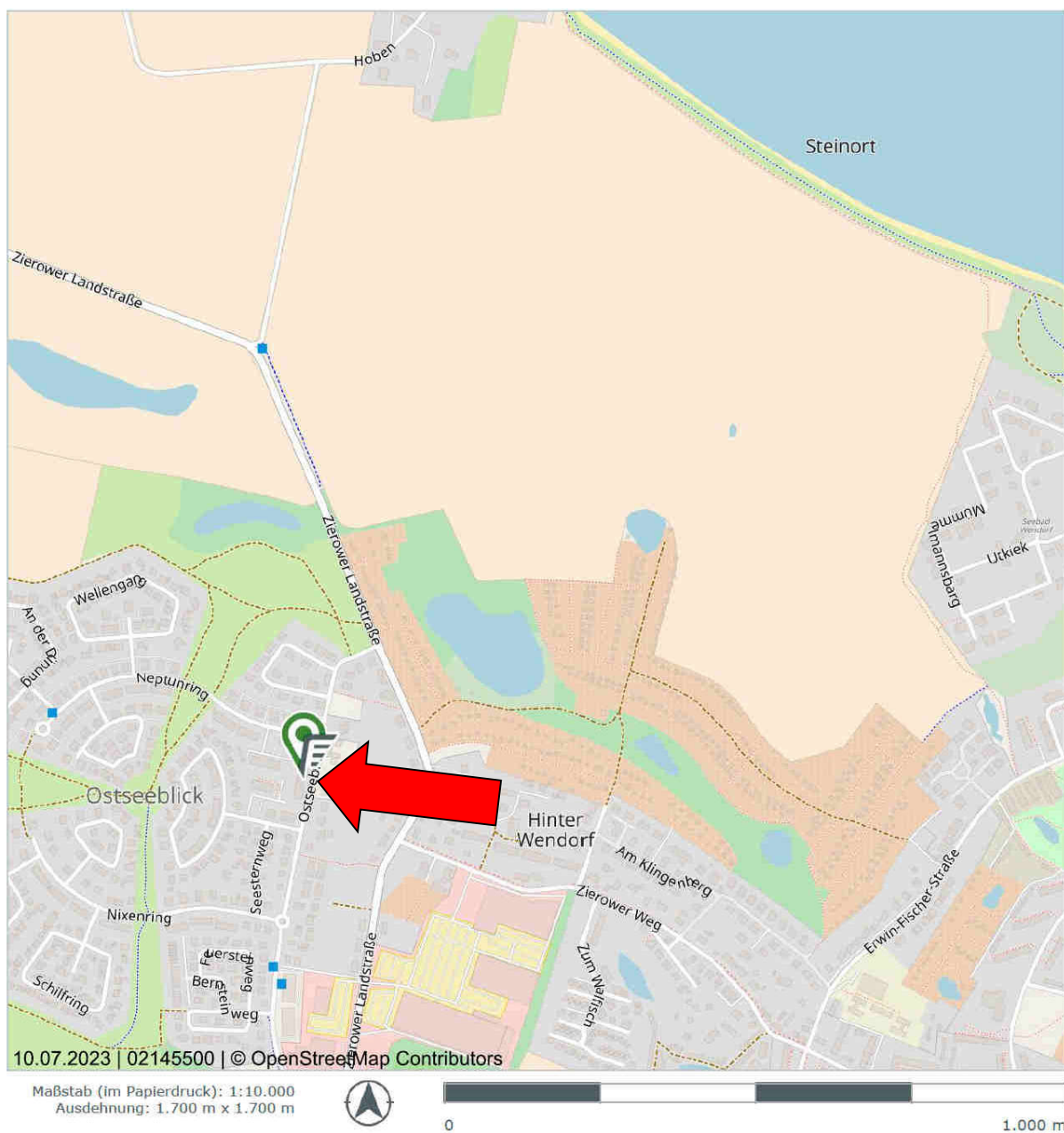
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

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



Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung = Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

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

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

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

Datenquelle

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

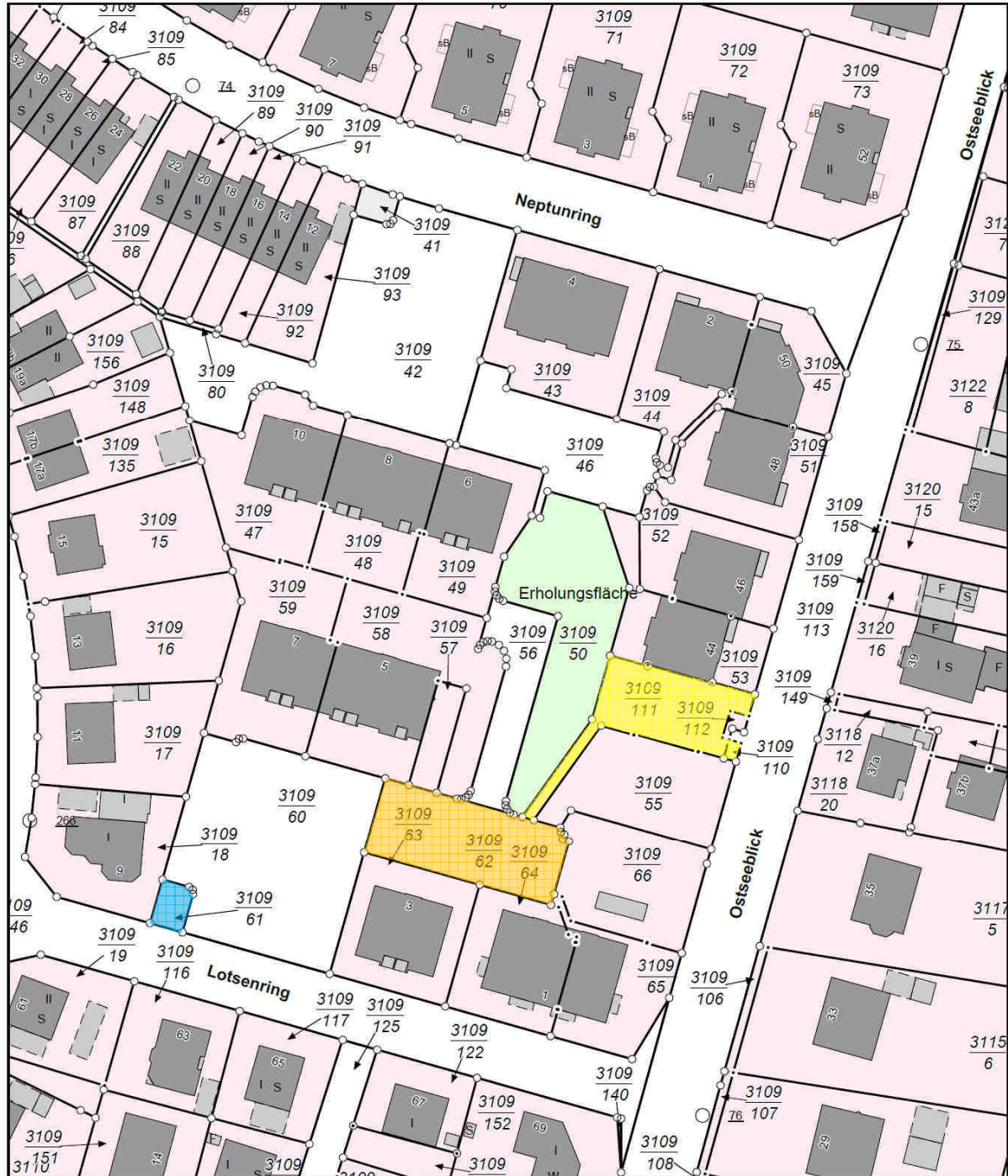
Auszug aus der Liegenschaftskarte

mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes

Gemarkung: Wismar

Flur: 1

Maßstab: ca. 1 : 1.000



0 10 20 30 Meter

Maßstab 1:1000

© 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).

- gelb – Grundstück 1
- orange – Grundstück 2/zu 1
- blau – Grundstück 3/zu 1
- grün – Grundstück 4/zu 1

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 (Ausnahme Rechte in Abt. II).

Rechte in Abt. II

Amtsgericht Wismar

Grundbuch von Wismar

Blatt 10822

Zweite Abteilung

1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	<p>Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht pp.) für die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 3109/43 (Wismar Blatt 8927), 3109/44 (Wismar Blatt 8928), 3109/45 (Wismar Blatt 8929), 3109/51 (Wismar Blatt 8930), 3109/52 (Wismar Blatt 8931), 3109/53 (Wismar Blatt 8932), 3109/55 (Wismar Blatt 8934), 3109/66 (Wismar Blatt 8935), 3109/65 (Wismar Blatt 8936), 3109/64 (Wismar Blatt 8937), 3109/63 (Wismar Blatt 8938), 3109/58 (Wismar Blatt 8939), 3109/59 (Wismar Blatt 8940), 3109/49 (Wismar Blatt 8941), 3109/48 (Wismar Blatt 8942), 3109/47 (Wismar Blatt 8943), 3109/57 (Wismar Blatt 8926). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28. Juni 1996 (Notar Dr. Vollbrecht, Hamburg, UR.Nr. 1459/1996) eingetragen am 14.05.1997 in Wismar Blatt 8933 und bei Aufteilung in Wohnungseigentum nach Wismar Blätter 10.822 bis 10.828 übertragen am 18.03.1998.</p> <p><i>Heinert</i> <i>Schulz</i></p>
2	2	<p>Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht pp.) für die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 3109/43 (Wismar Blatt 8927), 3109/44 (Wismar Blatt 8928), 3109/45 (Wismar Blatt 8929), 3109/51 (Wismar Blatt 8930), 3109/52 (Wismar Blatt 8931), 3109/53 (Wismar Blatt 8932), 3109/54 (Wismar Blatt 8933), 3109/55 (Wismar Blatt 8934), 3109/66 (Wismar Blatt 8935), 3109/65 (Wismar Blatt 8936), 3109/64 (Wismar Blatt 8937), 3109/63 (Wismar Blatt 8938), 3109/58 (Wismar Blatt 8939), 3109/59 (Wismar Blatt 8940), 3109/49 (Wismar Blatt 8941), 3109/48 (Wismar Blatt 8942), 3109/47 (Wismar Blatt 8943), 3109/57 (Wismar Blatt 8926). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28.06.1996 (Notar Dr. Vollbrecht, Hamburg, UR.Nr. 1459/1996) eingetragen am 14.05.1997 in Wismar Blatt 8933 und bei Aufteilung des Miteigentumsanteils nach Wismar Blätter 10.822 bis 10.828 - im gleichen Rang mit Abt. II Nr. 3 und 4 - übertragen am 18.03.1998.</p> <p><i>Heinert</i> <i>Schulz</i></p>
3	2	<p>Grunddienstbarkeit (Wegerecht pp.) für die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 3109/66 (Wismar Blatt 8935), 3109/65 (Wismar Blatt 8936), 3109/64 (Wismar Blatt 8937), 3109/63 (Wismar Blatt 8938), 3109/58 (Wismar Blatt 8939), 3109/59 (Wismar Blatt 8940), 3109/49 (Wismar Blatt 8941), 3109/48 (Wismar Blatt 8942), 3109/47 (Wismar Blatt 8943), 3109/57 (Wismar Blatt 8926). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28. Juni 1996 (Notar Dr. Vollbrecht, Hamburg, UR.Nr. 1459/1996) eingetragen am 14.05.1997/20.11.1997 in Wismar Blatt 8933 und bei Aufteilung des Miteigentumsanteils nach Wismar Blätter 10.822 bis 10.828 - im gleichen Rang mit Abt. II Nr. 2 und 4 übertragen am 18.03.1998.</p> <p><i>Heinert</i> <i>Schulz</i></p>

MV 600/8104 - Deutscher Gemeindeverlag - (91080)

Wismar Wismar 10822 · Geändert am 03.04.2023 · Amtlicher Ausdruck vom 03.04.2023 · Seite 7 von 14

Amtsgericht Wismar

Grundbuch von Wismar

Blatt 10822

Zweite Abteilung 2

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
4	2	Verwaltungs- und Benutzungsregelung nach § 1010 BGB für die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 3109/54 (Wismar Blatt 8933), 3109/55 (Wismar Blatt 8934). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28.06.1996 (Notar Dr. Vollbrecht, Hamburg, UR.Nr. 1459/1996) eingetragen am 14.05.1997 in Wismar Blatt 8933 und bei Aufteilung des Miteigentumsanteils nach Wismar Blätter 10.822 bis 10.828 übertragen am 18.03.1998. <i>Heinrich</i> <i>Schulz</i>
5	3	Verwaltungs- und Benutzungsregelung nach § 1010 BGB für die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 3109/54 (Wismar Blatt 8933), 3109/55 (Wismar Blatt 8934), 3109/66 (Wismar Blatt 8935), 3109/65 (Wismar Blatt 8936), 3109/64 (Wismar Blatt 8937), 3109/63 (Wismar Blatt 8938), 3109/58 (Wismar Blatt 8939) und 3109/59 (Wismar Blatt 8940). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28. 06.1996 (Notar Dr. Vollbrecht, Hamburg, UR.Nr. 1459/1996 eingetragen am 14.05.1997 in Wismar Blatt 8933 und bei Aufteilung des Miteigentumsanteils nach Wismar Blätter 10.822 bis 10.828 übertragen am 18.03.1998. <i>Heinrich</i> <i>Schulz</i>
6	4	Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht pp.) für die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 3109/43 (Wismar Blatt 8927), 3109/44 (Wismar Blatt 8928), 3109/45 (Wismar Blatt 8929), 3109/51 (Wismar Blatt 8930), 3109/52 (Wismar Blatt 8931), 3109/53 (Wismar Blatt 8932), 3109/54 (Wismar Blatt 8933), 3109/55 (Wismar Blatt 8934), 3109/66 (Wismar Blatt 8935), 3109/65 (Wismar Blatt 8936), 3109/64 (Wismar Blatt 8937), 3109/63 (Wismar Blatt 8938), 3109/58 (Wismar Blatt 8939), 3109/59 (Wismar Blatt 8940), 3109/49 (Wismar Blatt 8941), 3109/48 (Wismar Blatt 8942), 3109/47 (Wismar Blatt 8943), 3109/57 (Wismar Blatt 8926). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28.06.1996 (Notar Dr. Vollbrecht, Hamburg, UR.Nr. 1459/1996) eingetragen am 14.05.1997 in Wismar Blatt 8933 und bei Aufteilung des Miteigentumsanteils nach Wismar Blätter 10.822 bis 10828 - im gleichen Rang mit Abt. II Nr. 7 - übertragen am 18.03.1998. <i>Heinrich</i> <i>Schulz</i>
7	4	Verwaltungs- und Benutzungsregelung nach § 1010 BGB für die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 3109/43 (Wismar Blatt 8927), 3109/44 (Wismar Blatt 8928), 3109/45 (Wismar Blatt 8929), 3109/51 (Wismar Blatt 8930), 3109/52 (Wismar Blatt 8931), 3109/53 (Wismar Blatt 8932), 3109/54 (Wismar Blatt 8933), 3109/55 (Wismar Blatt 8934), 3109/66 (Wismar Blatt 8935), 3109/65 (Wismar Blatt 8936), 3109/64 (Wismar Blatt 8937), 3109/63 (Wismar Blatt 8938), 3109/58 (Wismar Blatt

MV 600/8104 - Deutscher Gemeindeverlag - (81080)

Wismar Wismar 10822 - Geändert am 03.04.2023 - Amtlicher Ausdruck vom 03.04.2023 - Seite 8 von 14

Amtsgericht Wismar

Grundbuch von Wismar

Blatt 10822

Zweite Abteilung

3

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		<p>8939), 3109/59 (Wismar Blatt 8940), 3109/49 (Wismar Blatt 8941), 3109/48 (Wismar Blatt 8942) und 3109/47 (Wismar Blatt 8943). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28. 06.1996 (Notar Dr. Vollbrecht, Hamburg, UR.Nr. 1459/1996) eingetragen am 14.05.1997 in Wismar Blatt 8933 und bei Aufteilung des Miteigentumsanteils nach Wismar Blätter 10.822 bis 10.828 - im gleichen Rang mit Abt. II Nr. 6 - übertragen am 18.03.1998.</p> <p><i>Heinrich</i> <i>Schmidt</i></p>

Inhalt der Rechte in Abt. II

Abt. II, lfd. Nr. 1:

betroffenes Grundstück lfd. Nr. 1 (Flurstücke 3109/110 und 3109/111 ehemals Flurstück 3109/54)

aa) Leitungsrechte ✓

In den in dem anliegenden Lageplan mit A (Flurstück 3109/43), B1 (Flurstück 3109/44), B2 (Flurstück 3109/45), B3 (Flurstück 3109/51), C1 (Flurstück 3109/52), C2 (Flurstück 3109/53), C3 (Flurstück 3109/54), C4 (Flurstück 3109/55), D1 (Flurstück 3109/66), D2 (Flurstück 3109/65), D3 (Flurstück 3109/64), E (Flurstück 3109/63), F1 (Flurstück 3109/58), F2 (Flurstück 3109/59), G1 (Flurstück 3109/49), G2 (Flurstück 3109/48) und G3 (Flurstück 3109/47) bezeichneten Mehrfamilienhausgrundstücken verläuft eine Ringfernheizleitung, ausgehend von dem Grundstück der Fernheizzentrale Y (Flurstück 3109/57), über die die vorbezeichneten Mehrfamilienhausgrundstücke mit Wärme versorgt werden. Diese Leitung ist von allen Eigentümern zu dulden. Außerdem können in den bezeichneten Mehrfamilienhausgrundstücken sonstige Versorgungsleitungen, z.B. für Wasser, Abwasser, Strom, Telefon, Kabelanschluß, vorgesehen werden. Die Leitungen sind so zu verlegen, daß die plangemäße Bebauung und zweckentsprechende Nutzung der Grundstücke nicht behindert wird. Jeder Eigentümer hat die erforderlichen Maßnahmen zur Instandhaltung, Wartung und ggf. Erneuerung zu dulden.

Es wird bewilligt und beantragt, jeweils in das Grundbuch von jedem der vorbezeichneten Mehrfamilienhausgrundstücke zugunsten der jeweiligen Eigentümer der anderen 16 Grundstücke und zugunsten des jeweiligen Eigentümers des mit Y (Flurstück 3109/57) bezeichneten Grundstückes eine Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) mit vorstehendem Inhalt unter Bezugnahme auf diese Bewilligung einzutragen. ✓

Abt. II, lfd. Nr. 2:

betroffenes Grundstück lfd. Nr. 2/zu 1 (Flurstück 3109/62)

bb) Belastungen des Stellplatzgrundstückes V (Flurstück 3109/62)

Leitungsrecht ✓

Das gemäß vorstehender Ziffer II. b) aa) dieser Urkunde auf den Mehrfamilienhausgrundstücken lastende Leitungsrecht soll mit dem dort bezeichneten Inhalt auch auf dem Stellplatzgrundstück V (Flurstück 3109/62) lasten.

Es wird bewilligt und beantragt, dieses Recht als Grunddienstbarkeiten zugunsten der Grundstücke A (Flurstück 3109/43), B1 (Flurstück 3109/44), B2 (Flurstück 3109/45), B3 (Flurstück 3109/51), C1 (Flurstück 3109/52), C2 (Flurstück 3109/53), C3 (Flurstück 3109/54), C4 (Flurstück 3109/55), D1 (Flurstück 3109/66), D2 (Flurstück 3109/65), D3 (Flurstück 3109/64), E (Flurstück 3109/63), F1 (Flurstück 3109/58), F2 (Flurstück 3109/59), G1 (Flurstück 3109/49), G2 (Flurstück 3109/48), G3 (Flurstück 3109/47) und Y in die Grundbücher des Stellplatzgrundstückes V (Flurstück 3109/62) einzutragen.

a/ 16

Abt. II, lfd. Nr. 3:

betroffenes Grundstück lfd. Nr. 2/zu 1 (Flurstück 3109/62)

Wegerechte

Die jeweiligen Eigentümer der in dem anliegenden Lageplan mit D1 (Flurstück 3109/66), D2 (Flurstück 3109/65), D3 (Flurstück 3109/64), E (Flurstück 3109/63), Y, F1 (Flurstück 3109/58), F2 (Flurstück 3109/59), G1 (Flurstück 3109/49), G2 (Flurstück 3109/48) und G3 (Flurstück 3109/47) gekennzeichneten Grundstücke sind berechtigt, die auf dem Grundstück V (Flurstück 3109/62) gelegenen Straßen und Wege (Verkehrflächen) jeweils als Zuwegung zu ihren Grundstücken zu begehen und mit Kraftfahrzeugen zu befahren.

Es wird bewilligt und beantragt, diese Rechte als Grunddienstbarkeiten, lasten auf dem Grundstück V (Flurstück 3109/62), zugunsten der jeweiligen Eigentümer der berechtigten Grundstücke in die Grundbücher des Stellplatzgrundstückes V (Flurstück 3109/62) einzutragen.

Abt. II, lfd. Nr. 4:

betroffenes Grundstück lfd. Nr. 2/zu 1 (Flurstück 3109/62)

cc) Benutzungsordnung ✓

Die Verwaltung und Benutzung des Stellplatzgrundstückes V (Flurstück 3109/62) wird unter den Miteigentümern wie folgt geordnet:

- Das Recht zur Aufhebung der Gemeinschaft ist auf Dauer ausgeschlossen, sofern nicht ein wichtiger Grund vorliegt.
- Dem Eigentümer des Grundstückes C3 (Flurstück 3109/54) steht das ausschließliche Nutzungsrecht an den im anliegenden Lageplan mit Ziffern 1 bis 9 bezeichneten Stellplätzen zu.
- Dem Eigentümer des Grundstückes C4 (Flurstück 3109/55) steht das ausschließliche Nutzungsrecht an den im anliegenden Lageplan mit Ziffern 10 bis 13 bezeichneten Stellplätzen zu. ✓
- Jeder Eigentümer ist im Falle der Begründung von Wohnungseigentum berechtigt, seinen Miteigentumsanteil zu teilen, auf die Wohnungseigentümer zu verteilen und seine Stellplatznutzungsrechte den einzelnen Wohnungseigentümern entsprechend deren Miteigentumsanteil zuzuweisen.
- Alle Miteigentümer sind berechtigt, die Verkehrsflächen des Grundstückes V (Flurstück 3109/62) als Zuwegung zu ihren Grundstücken zu nutzen. Das Parken außerhalb der ihnen zugewiesenen Stellplatzflächen ist nicht gestattet.
- Für die Verwaltung, Benutzung und für die Lasten gelten im übrigen die §§ 744 bis 748 BGB.

Es wird bewilligt und beantragt, in die Grundbücher des Stellplatzgrundstückes V (Flurstück 3109/62) unter Bezugnahme auf die vorstehenden Regelungen einzutragen, daß die Verwaltung und Benutzung geordnet ist. ✓

Abt. II, lfd. Nr. 5:

betroffenes Grundstück lfd. Nr. 3/zu 1 (Flurstück 3109/61)

bb) Benutzungsordnung ✓

Die Verwaltung und Benutzung des Müllbehältergrundstückes R (Flurstück 3109/61) wird unter den Miteigentümern wie folgt geordnet:

- Das Recht zur Aufhebung der Gemeinschaft ist auf Dauer ausgeschlossen, sofern nicht ein wichtiger Grund vorliegt.
- Für die Verwaltung, Benutzung und für die Kosten und Lasten gelten im übrigen die §§ 744 bis 748 BGB.

Es wird bewilligt und beantragt, in die Grundbücher des Müllbehältergrundstückes R (Flurstück 3109/61) unter Bezugnahme auf die vorstehenden Regelungen einzutragen, daß die Verwaltung und Benutzung geordnet ist.

Abt. II, lfd. Nr. 6:

betroffenes Grundstück lfd. Nr. 4/zu 1 (Flurstück 3109/50)

b) Belastungen des Grün- und Spielflächengrundstückes X

Leitungsrecht

Das gemäß vorstehender Ziffer II. b) aa) dieser Urkunde auf den Mehrfamilienhausgrundstücken lastende Leitungsrecht soll mit dem dort bezeichneten Inhalt auch auf dem Grün- und Spielflächengrundstück X (Flurstück 3109/50) lasten.

Es wird bewilligt und beantragt, dieses Recht als Grunddienstbarkeiten zugunsten der Grundstücke A (Flurstück 3109/43), B1 (Flurstück 3109/44), B2 (Flurstück 3109/45), B3 (Flurstück 3109/51), C1 (Flurstück 3109/52), C2 (Flurstück 3109/53), C3 (Flurstück 3109/54), C4 (Flurstück 3109/55), D1 (Flurstück 3109/66), D2 (Flurstück 3109/65), D3 (Flurstück 3109/64), E (Flurstück 3109/63), F1 (Flurstück 3109/58), F2 (Flurstück 3109/59), G1 (Flurstück 3109/49), G2 (Flurstück 3109/48), G3 (Flurstück 3109/47) und Y in die Grundbücher des Grün- und Spielflächengrundstückes X (Flurstück 3109/50) einzutragen.

Abt. II, lfd. Nr. 7:

betroffenes Grundstück lfd. Nr. 4/zu 1 (Flurstück 3109/50)

c) Benutzungsordnung

Die Verwaltung und Benutzung des Grün- und Spielflächengrundstückes X (Flurstück 3109/50) wird unter den Miteigentümern wie folgt geordnet:

- Das Recht zur Aufhebung der Gemeinschaft ist auf Dauer ausgeschlossen, sofern nicht ein wichtiger Grund vorliegt.
- Für die Verwaltung, Benutzung und für die Lasten gelten im übrigen die §§ 744 bis 748 BGB.

Es wird bewilligt und beantragt, in die Grundbücher des Grün- und Spielflächengrundstückes X (Flurstück 3109/50) unter Bezugnahme auf die vorstehenden Regelungen einzutragen, daß die Verwaltung und Benutzung geordnet ist.

Auszug aus der Teilungserklärung

- 3 -

AUFTEILUNG EINES GRUNDSTÜCKS IN WOHNUNGSEIGENTUM
NEBST MITGEIGENTUMSORDNUNG

Teil I

Begründung von Wohnungseigentum

§ 1

Grundstück

Die Firma _____, Wismar, wird Eigentümer der in dem als Anlage 1 beigelegten Lageplan schräg schraffiert gekennzeichneten Teilfläche aus dem Flurstück (noch 3109) der Gemarkung Wismar, noch eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Wismar von Wismar Blatt 3827. Für diese Teilfläche wird ein neues Grundbuchblatt angelegt.

Auf dem vorbezeichneten Grundstück errichtet die Gesellschaft in Firma _____, Wismar, ein Wohngebäude mit insgesamt sieben Wohnungen sowie den erforderlichen Gemeinschaftseinrichtungen und Außenanlagen.

Auf dem neu anzulegenden Grundbuch wird außerdem ein 9/13 Miteigentumsanteil des PKW-Stellplatzgrundstückes V, ein 1/8 Miteigentumsanteil an dem Müllbehältergrundstück R und ein 1/17 Miteigentumsanteil an dem Grün- und Spielflächengrundstück X verzeichnet (Anlage 1). Die Miteigentumsanteile werden mit dieser Urkunde nach Maßgabe des § 19 Abs. 2 auf die einzelnen Wohnungen verteilt.

§ 2

Teilung

- (1) Der Eigentümer teilt das Eigentum an dem vorgenannten Grundstück gemäß § 8 WEG derart in Miteigentumsanteile auf, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an den jeweils bestimmten Räumlichkeiten entsprechend dem anliegenden Aufteilungsplan (Anlage 3) nach Maßgabe der nachstehenden Bestimmungen und der in der Anlage 2 zu diesem Protokoll enthaltenen Angaben verbunden ist.
- (2) Die Wohnungen bzw. die nicht zu Wohnzwecken dienenden Raumeinheiten sind gemäß § 3 Abs. 2 WEG in sich abgeschlossen. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wird mit dieser Urkunde zum Grundbuchamt eingereicht.

mö 03/7 VO 96

- 4 -

§ 3

Begriffsbestimmungen und Gegenstand des Wohnungseigentums

- (1) Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Sondernutzungsrecht ist das alleinige Recht eines Eigentümers zur Nutzung von Teilen des gemeinschaftlichen Eigentums.

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

- (2) Gegenstand des Sondereigentums sind die in § 2 Absatz (1) dieser Urkunde bezeichneten Räumlichkeiten sowie die dazu gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Eigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. In teilweiser Ergänzung dieser Bestimmung wird festgelegt, daß zum Sondereigentum gehören:
- a) soweit rechtlich zulässig, die innerhalb und außerhalb der Wohnungen befindlichen Einrichtungen und Anlagen, soweit sie nicht gemeinschaftlichem Gebrauch, sondern ausschließlich einem Sondereigentum zu dienen bestimmt sind,
 - b) hinsichtlich der Wohnungen insbesondere der Fußbodenbelag einschließlich Estrich, Deckenputz, Wandputz und Wandverkleidungen, Einbauten, Wasch- und Badeeinrichtungen, Wandschränke, Zu- und Ableitungen der Versorgungs- und Entwässerungsanlagen von den Hauptsträngen an innerhalb der in § 2 Absatz (1) genannten Räume sowie die Heizkörper und die Innenseiten der Wohnungseingangstüren.
- (3) Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht nach Absatz (2) zum Sondereigentum gehören, sowie insbesondere
- a) der Grund und Boden, die nicht zum Gebäude gehörenden Anlagen des Grundstücks und die Gartenanlage;

mö 03/7 VO 96

- 5 -

- b) diejenigen Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, wie Fundamente, tragende Konstruktionen, Dach und Außenwände;
- c) alle Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Eigentümer dienen;
- d) das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen, insbesondere die Instandhaltungsrücklage.

§ 4

Sondernutzungsrechte

Gegenstand von Sondernutzungsrechten sind die in der Anlage 2 bereits zugeordneten und im Aufteilungsplan (Anlage 3) entsprechend gekennzeichneten Terrassenflächen.

Teil II

Bestimmungen über das Verhältnis der
Eigentümer untereinander und über die Verwaltung
(Miteigentumsordnung)

§ 5

Grundsatz

Das Verhältnis der Eigentümer untereinander und die Verwaltung bestimmen sich nach den Vorschriften der §§ 10 bis 29 WEG, soweit in dieser Urkunde nicht etwas anderes bestimmt ist.

§ 6

Gebrauchsregelung

- (1) Jeder Eigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums sowie des Gemeinschaftseigentums, das sich im Bereich seines Sondereigentums befindet und ausschließlich diesem zu dienen bestimmt ist. Er hat ferner das Recht der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen der Gebäude und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen.

mö 03/7 VO 96

- 6 -

- (2) Art und Weise der Ausübung der dem Eigentümer zustehenden Rechte zur Nutzung des Sondereigentums und zur Mitbenutzung des gemeinschaftlichen Eigentums werden gegebenenfalls durch eine noch zu beschließende Hausordnung geregelt. Im übrigen wird die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums von dem Verwalter ausgeübt.

§ 7

Übertragung des Wohnungseigentums

- (1) Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich. Die rechtsgeschäftliche Übertragung des Wohnungseigentums ist dem Verwalter unverzüglich schriftlich anzuzeigen.
- (2) Der Veräußerer kann nicht verlangen, daß das Verwaltungsvermögen auseinandergesetzt und ihm sein Anteil ausgezahlt wird.

§ 8

Instandhaltung und Instandsetzung

- (1) Jeder Eigentümer hat die Gebäudeteile, Anlagen und Teile von diesen, die in seinem Sondereigentum stehen, ihm zur Sondernutzung überlassen sind oder sich als Gemeinschaftseigentum im Bereich seines Sondereigentums befinden und ausschließlich diesem zu dienen bestimmt sind, ordnungsgemäß instandzuhalten und instandzusetzen, und zwar auf eigene Kosten. Dies gilt - unbeschadet seiner etwaigen Ersatzansprüche - auch dann, wenn Schäden durch Dritte oder durch höhere Gewalt verursacht worden sind.
- (2) Diese Verpflichtung erstreckt sich insbesondere auf
- a) den Fußbodenbelag, den Wand- und Deckenputz, nicht jedoch auf die Fassade einschließlich ihres Farbanstriches,
 - b) die Türen und Fenster einschließlich Rahmen und Verglasung (ausgenommen hiervon ist der Farbanstrich der Außenseiten der Wohnungsabschlußtüren sowie der Fenster und Fenstertüren und deren Versiegelung von außen),
 - c) die Versorgungs-, Entsorgungs- und sonstigen Leitungen, jedoch nur ab den Abzweigungen von der Hauptleitung; soweit sich diese Leitungen im Bereich seines Sondereigentums befinden, aber nicht ausschließlich seinem Sondereigentum zu dienen bestimmt sind, hat der Eigentümer jedoch für deren ordnungsgemäßen Anstrich zu sorgen.

mö 03/7 VO 96

- 7 -

- (3) Das Gemeinschaftseigentum wird im übrigen durch den Verwalter zu Lasten der Eigentümer instandgehalten und bei Beschädigung instandgesetzt. Soweit erforderlich, hat ein Eigentümer in allen diesen Fällen Einwirkungen auf sein Sondereigentum zu dulden und insbesondere Zugangsmöglichkeiten zu gewährleisten.
- (4) Die Eigentümer sind zur Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage für dasjenige gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet, auf das sich ihr Recht zur Mitbenutzung gemäß § 5 Absatz (1) erstreckt. Ein aus der Gemeinschaft ausscheidender Eigentümer kann von der Gemeinschaft nicht die Auszahlung seines Anteils an der Rücklage verlangen.

§ 9

Versicherungen

- (1) Das Gemeinschaftseigentum und das Sondereigentum werden als Ganzes versichert, und zwar sind folgende Versicherungen bei von dem Verwalter auszuwählenden Versicherern abzuschließen und ständig zu halten:
 - a) Feuer- und Sturmschadenversicherung,
 - b) Leitungswasserschadenversicherung,
 - c) Grundstückseigentümerhaftpflichtversicherung, jedoch nur für das Gemeinschaftseigentum.
- (2) Bei der Festsetzung der Versicherungssummen zu Absatz (1) a) und b) ist der Neuwert des Versicherungsgegenstandes nach Bauvollendung auf gleitender Neuwert-Basis zugrunde-zulegen.

§ 10

Wiederaufbau und Wiederherstellung

- (1) Bei Zerstörung der Gebäude wird der Wiederaufbau für den Fall vereinbart, daß der Schaden durch Versicherungs- oder Entschädigungszahlung von dritter Seite gedeckt ist.
- (2) Besteht hiernach keine Wiederaufbaupflicht, ist jeder Eigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung ist ausgeschlossen, wenn sich einer der anderen Eigentümer oder ein Dritter unter Zustimmung des Verwalters bereiterklärt, das Wohnungseigentum des betreffenden Eigentümers gegen Wertersatz zu übernehmen.

mö 03/7 VO 96

- 8 -

- (3) Für den Fall der Teilzerstörung wird die Wiederherstellung vereinbart. Sofern der Schaden nicht gemäß Absatz (1) gedeckt ist, ist jeder Eigentümer, dessen Sondereigentum von dem Schaden betroffen ist, berechtigt, sein Wohnungseigentum den anderen Eigentümern gegen Wertersatz zur Verfügung zu stellen. Kommt eine Übernahme nicht zustande, so findet Absatz (2) Anwendung. § 22 Abs. 2 WEG bleibt unberührt.

§ 11

Anzeigepflicht des Eigentümers, Besichtigungsrecht des Verwalters

- (1) Jeder Eigentümer ist verpflichtet, von ihm festgestellte Mängel und Schäden am Grundstück oder Gebäude, deren Beseitigung den Eigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.
- (2) Der Verwalter ist berechtigt, in zeitlichen Abständen von einem Jahr nach vorheriger Anmeldung den Zustand des Wohnungseigentums auf etwa notwendig werdende Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten überprüfen zu lassen. Aus wichtigem Grund ist die Überprüfung auch sonst zulässig. § 14 Ziffer 4 WEG bleibt unberührt.

§ 12

Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungseigentum, Verpflichtung zur Erteilung von Vollmachten

- (1) Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so haben sie auf Verlangen des Verwalters einen inländischen Bevollmächtigten in notariell beglaubigter Form zu bestellen.

Die Vollmachtsurkunde ist bei dem Verwalter in Urschrift oder Ausfertigung zu hinterlegen. Die Vollmacht muß die Befugnis enthalten, alle für die Verwaltung notwendigen Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen im Namen und für Rechnung des Eigentümers vorzunehmen und das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung auszuüben. Die Vollmacht muß über den Tod jedes Vollmachtgebers hinaus gelten und den Bevollmächtigten von den Beschränkungen des § 181 BGB befreien.

- (2) Absatz (1) gilt entsprechend, wenn sich ein Eigentümer länger als zwei Monate ununterbrochen außerhalb der Bundesrepublik Deutschland aufhält oder seinen ständigen Wohnsitz nicht im Inland hat.

mö 03/7 VO 96

- 9 -

§ 13

Entziehung des Wohnungseigentums

In Abänderung bzw. Ergänzung des § 18 WEG wird bestimmt:

Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so kann die Entziehung des gesamten Wohnungseigentums verlangt werden, wenn in der Person auch nur eines Mitberechtigten die Voraussetzungen für die Entziehung gegeben sind.

§ 14

Lasten und Kosten, Wohngeld

- (1) Jeder Eigentümer ist verpflichtet, in Ergänzung und teilweiser Abänderung der Regelung in § 16 WEG nach Maßgabe folgender Bestimmungen Beiträge zur Deckung der laufenden Bewirtschaftungskosten zu leisten.
- (2) Die Bewirtschaftungskosten bestehen aus
 1. den Betriebskosten:
 - a) Öffentliche Lasten und Abgaben, z.B. Kosten des TÜV, für die Straßenreinigung oder Entsorgung,
 - b) Grundsteuern bis zum Zeitpunkt einer Einzelveranlagung,
 - c) Versicherungsprämien,
 - d) Schornsteinfegergebühren,
 - e) Wassergeld und Sielbenutzungsgebühren,
 - f) Stromkosten für Gemeinschaftseigentum,
 - g) Hausmeister-, Hausreinigungs- und Wartungskosten,
 - h) Kosten der Zentralheizung und einer eventuellen zentralen Warmwasserversorgung,
 - i) Nutzungsentgelte für Kabelempfang,
 - j) alle übrigen Kosten, soweit sie mit der Bewirtschaftung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen oder durch sie entstehen;

mö 03/7 VO 96

- 10 -

2. den Verwaltungskosten;
3. den Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung, einschließlich eines Betrages für die Bildung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage.

Über die Höhe der Instandhaltungsrücklage entscheidet die Eigentümerversammlung durch Beschluß. Der Verwalter soll die verfügbare Rücklage zugunsten der Gemeinschaft verzinslich bei einem Kreditinstitut anlegen. Sie kann vorübergehend auch zur Deckung von Fehlbeträgen bei den Bewirtschaftungskosten in Anspruch genommen werden.

- (3) Soweit Kosten oder Lasten für ein Wohnungseigentum getrennt anfallen, werden sie auch getrennt von dem jeweiligen Eigentümer getragen. Ansonsten entfällt auf jedes Wohnungseigentum ein dem Miteigentumsanteil entsprechender Anteil. § 7 Absatz (1) bleibt unberührt.

70 % der gemäß Absatz (2) Ziffer 1. h) genannten Kosten werden nach dem tatsächlichen Verbrauch und die restlichen Kosten nach qm-Wohnfläche berechnet. Das Verhältnis kann durch Beschluß der Eigentümerversammlung im rechtlich zulässigen Rahmen verändert werden.

- (4) Für die Verwaltungskosten gemäß Absatz (2) Ziffer 2. gilt die jeweils mit dem Verwalter getroffene Vereinbarung.
- (5) Zur Deckung der Bewirtschaftungskosten hat jeder Eigentümer angemessene monatliche Abschlagszahlungen (Wohngeld) zu leisten. Die Höhe des Wohngeldes wird vom Verwalter aufgrund des Wirtschaftsplanes (§ 14) festgesetzt. Es ist im voraus jeweils am ersten eines jeden Monats zur Zahlung auf das vom Verwalter für die Eigentümergemeinschaft einzurichtende Konto fällig. Rückstände sind zugunsten der Eigentümergemeinschaft mit 5 % über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank, mindestens jedoch mit 8 % jährlich zu verzinsen, es sei denn der Eigentümer weist nach, daß die Eigentümergemeinschaft durch den Zahlungsverzug keinen oder einen wesentlich niedrigeren Schaden hat.

Eine Aufrechnung gegen das Wohngeld ist nur mit einer unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Gegenforderung zulässig.

Das Wohngeld ist als Jahresbetrag im voraus jeweils zum 3. Januar eines Jahres fällig, wird jedoch in zwölf gleichen Monatsraten bis zum dritten eines Monats im voraus entrichtet, vorausgesetzt, ein etwaiger Zahlungsrückstand beläuft sich auf weniger als zwei monatlich fällige Beträge.

mÖ 03/7 VO 96

- 11 -

Das Wohngeld wird im Wege des Lastschriftverfahrens entrichtet. Nimmt ein Wohnungseigentümer am Lastschriftverfahren nicht teil, so ist er verpflichtet, neben der jeweiligen Zahlung des Wohngeldes eine jeweilige Bearbeitungsgebühr von DM 10,00 an den Verwalter zu entrichten.

- (6) Der Verwalter hat über das Rechnungsjahr innerhalb von 6 Monaten nach seinem Ablauf schriftlich abzurechnen. Die Einzelabrechnung gilt als anerkannt, wenn nicht innerhalb von einem Monat nach deren Zugang beim Eigentümer schriftlich begründeter Widerspruch beim Verwalter eingelegt wird. Der Verwalter ist verpflichtet, den Eigentümer in oder mit der Abrechnung auf diese Rechtsfolge hinzuweisen.

§ 15

Wirtschaftsplan und Rechnungsjahr

- (1) Der Wirtschaftsplan ist jeweils für ein Rechnungsjahr im voraus vom Verwalter aufzustellen und von der Eigentümergemeinschaft zu beschließen. Er bleibt verbindlich, bis die Eigentümergemeinschaft über einen abweichenden Plan für ein neues Rechnungsjahr Beschluß gefaßt hat.
- (2) Die in § 13 aufgeführten Lasten und Kosten sind im Wirtschaftsplan in der für das Rechnungsjahr zu erwartenden Höhe einzusetzen.
- (3) Das Rechnungsjahr beginnt jeweils am 1. Januar und endet am 31. Dezember desselben Jahres. Das erste Rechnungsjahr kann ein Rumpfrechnungsjahr sein, über das getrennt abgerechnet wird.

§ 16

Eigentümerversammlung

- (1) Angelegenheiten, über die nach dem WEG oder nach dem Inhalt dieser Urkunde die Eigentümer durch Beschluß entscheiden können, werden durch Beschlußfassung in einer Versammlung der Eigentümer geordnet.
- (2) Der Verwalter hat mindestens einmal im Jahr die Eigentümerversammlung einzuberufen. Die Einberufung erfolgt schriftlich und mit einer Frist von mindestens 14 Tagen, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt. Darüberhinaus muß der Verwalter die Eigentümerversammlung innerhalb von 14 Tagen auf einen Termin, der nicht später als 14 Tage nach Einberufung liegen darf, dann einberufen, wenn Eigentümer mit mehr als einem Viertel der vorhandenen Stimmen gemäß Absatz (5) dies unter Angabe des Zwecks und der Gründe verlangt.

mö 03/7 VO 96

- 12 -

Fehlt ein Verwalter oder weigert er sich pflichtwidrig, die Versammlung der Eigentümer einzuberufen, so kann die Versammlung auch, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter einberufen werden.

- (3) Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Eigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.
- (4) Die Eigentümerversammlung ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Stimmen gemäß Absatz (5) vertreten ist. Ist die Versammlung nicht beschlußfähig, so hat der Verwalter eine neue Versammlung mit gleichem Gegenstand einzuberufen; diese ist in jedem Falle beschlußfähig, worauf in der Einladung besonders hinzuweisen ist. § 18 Abs. 3 WEG bleibt unberührt.
- (5) Die Beschlußfassung erfolgt, soweit nichts anderes bestimmt ist, mit einfacher Mehrheit der anwesenden stimmberechtigten Eigentümer; bei Stimmengleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt. Stimmenenthaltungen sind möglich. Jedes Wohnungseigentumsrecht gewährt eine Stimme. Steht ein Eigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben. Wer das Stimmrecht entgegen § 891 Abs. 1 BGB beansprucht, hat sein Eigentum durch öffentliche Urkunden zu beweisen. Der Verwalter hat kein Stimmrecht, es sei denn, daß er zugleich Eigentümer ist.
- (6) Jeder Eigentümer ist berechtigt, sich in der Eigentümerversammlung und bei der Abstimmung vertreten zu lassen. Die Vertretungsvollmacht ist durch eine in Urschrift oder Ausfertigung vorzulegende und bei den Akten des Verwalters verbleibende Vollmachtsurkunde nachzuweisen, und zwar bei Vertretung durch seinen Ehepartner, den Verwalter oder einen anderen Gemeinschaftler in privatschriftlicher, sonst in notariell beglaubigter oder beurkundeter Form.
- (7) Beschlüsse nach § 23 Abs. 3 WEG können nur vom Verwalter veranlaßt werden. Ihr Entwurf ist den Eigentümern schriftlich zur Beschlußfassung zu übermitteln, und zwar unter Befristung der Stimmabgabe auf einen kalendermäßig festzusetzenden, mindestens zwei Wochen nach Absendung des Entwurfs fallenden Tag. In eiligen Fällen kann die Frist abgekürzt werden. Der Verwalter ist ermächtigt, die Abstimmungserklärung entgegenzunehmen, und verpflichtet, den Beschluß den Eigentümern mitzuteilen.

mö 03/7 VO 96

- 13 -

- (8) Die Leitung der Eigentümerversammlung obliegt dem Verwalter. Zu Beginn der Versammlung ist vom Verwalter die ordnungsgemäße Einberufung und Beschlußfähigkeit festzustellen. Über sämtliche Beschlüsse, auch solche gemäß § 23 Abs. 3 WEG, ist eine Niederschrift aufzunehmen, wofür die Vorschrift des § 24 Abs. 6 WEG gilt.

§ 17

Verwalter

- (1) Zum ersten Verwalter wird die Firma _____ Wismar, Am _____, für die Zeit bis zum 31.12.1999 bestellt. Die erneute Bestellung bedarf eines Beschlusses der Eigentümer, der frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestellungszeit gefaßt werden kann.
- (2) Die Abberufung des Verwalters können die Eigentümer jederzeit bei Vorliegen eines wichtigen Grundes beschließen.
- Dem Verwalter steht das Recht zu, seine Tätigkeit jeweils zum Schluß eines Kalenderjahres unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten zu kündigen.
- (3) Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus dem WEG und aus dieser Urkunde.
- Der Verwalter hat jedoch zusätzlich folgende Befugnisse:
- a) mit Wirkung für und gegen die Eigentümer im Rahmen seiner Verwalteraufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen, wobei er von den einschränkenden Bestimmungen des § 181 BGB befreit ist;
 - b) die von den Eigentümern gemäß § 13 dieser Urkunde zu entrichtenden Beträge im Falle der Säumnis namens der übrigen Eigentümer oder im eigenen Namen für die Eigentümer gerichtlich oder außergerichtlich geltend zu machen.

§ 18

Schlußbestimmungen

- (1) Die Eigentümer verpflichten sich, sämtliche Verpflichtungen aus dieser Urkunde ihren Rechtsnachfolgern im Eigentum mit der Maßgabe aufzuerlegen, ihre Rechtsnachfolger im Eigentum wiederum entsprechend zu verpflichten, soweit die Bestimmungen dieser Urkunde nicht ohnehin gegen den jeweiligen Eigentümer wirken.

mö 03/7 VO 96

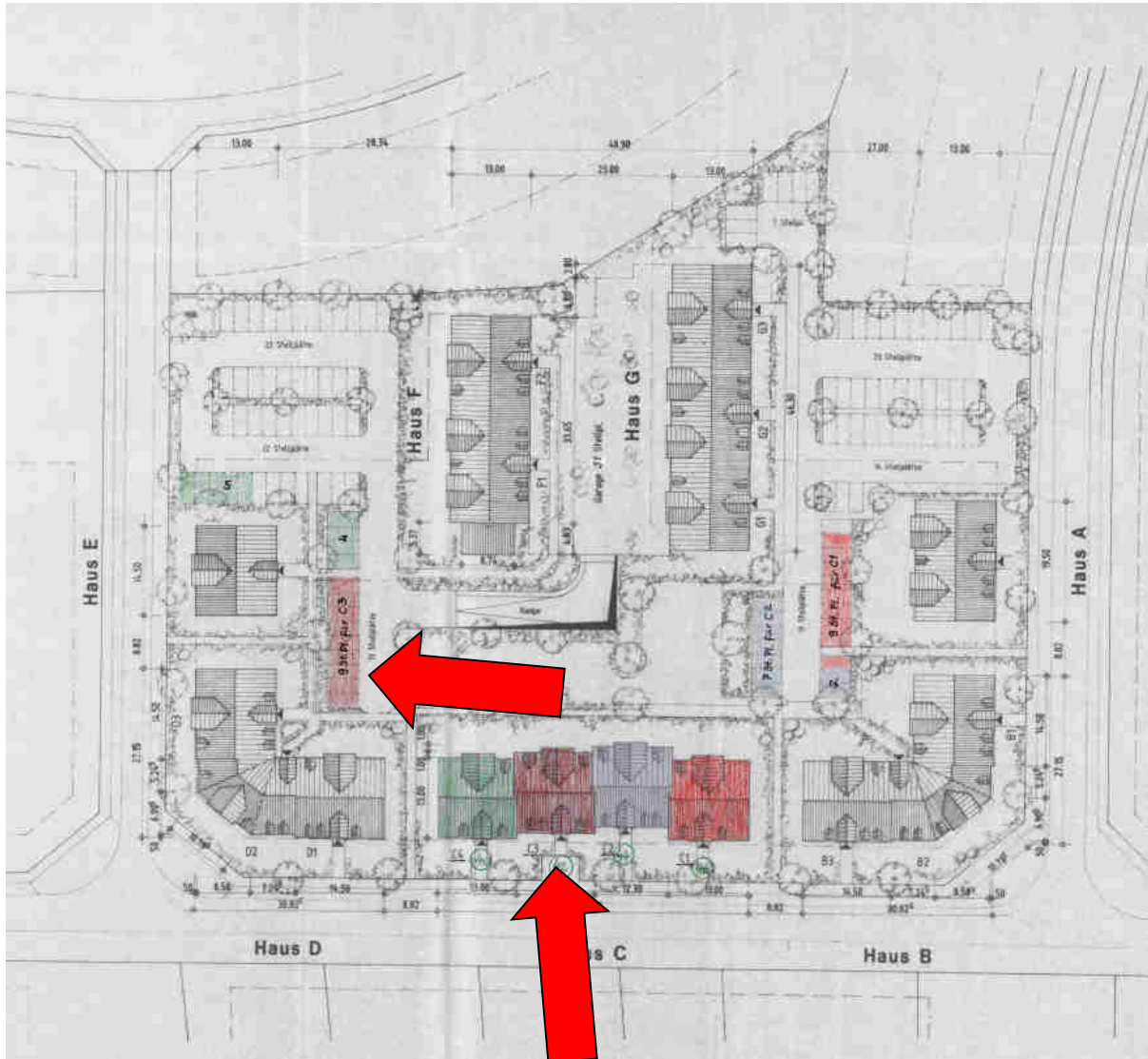
- 14 -

- (2) Zuständig für sämtliche Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit dieser Urkunde ist, soweit dies gemäß § 38 ZPO zulässig oder nicht ein anderes Gericht ausschließlich zuständig ist, das Gericht des Ortes, in dem das Wohnungseigentum gelegen ist; dies gilt insbesondere für den Fall, daß ein Eigentümer keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland hat.

Vereinigungsbaulast

Baulastenverzeichnis von <u>Hansestadt Wismar</u>		Baulastenblatt Nr. <u>130</u>	Seite <u>1</u>
Grundstück	<u>Ostreebuck</u> <u>Hinter Wendorf Neptunung</u>		
Gemarkung	<u>Wismar</u> <u>14-1</u> <u>Flur</u>		
			<u>Flurstück</u>
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen	
1	2	3	
1	<p>Als Voraussetzung für die Teilung des Grundstückes A-B-C-D-E-F-G-H-I mit einer Fläche von 13.505 m² aus dem Flurstück 3109 in einzelne kleine Grundstücke und der darauf geplanten Bebauung mit Mehrfamilienhäusern sowie den dazugehörigen Nebenanlagen, erklärt der Eigentümer gemäß § 83 LBauO M-V, daß das Grundstück A-B-C-D-E-F-G-H-I in Sinne des öffentlichen Baurechts ein Grundstück bleibt.</p> <p>Er verpflichtet sich zu einem entsprechenden Tun, Dulden oder Unterlassen für die einzelnen Grundstücke, um zu gewährleisten, daß alle baulichen Anlagen das öffentliche Baurecht so einhalten, als wären die Grundstücke ein Grundstück.</p> <p>Eingetragen am: 30.04.1996</p> <p><i>Stult</i></p>	<p>Grundstücksbereinigung geändert in: Abwechslung Neptunung, Lokierung. Flur geändert in Fl. 14-1 Flurstück 3109 geändert in 3109/41 bis 3109/53 3109/55 bis 3109/66 3109/110 bis 3109/112 Eingetragen am 17.12.10 EJB</p>	





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

Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 32-06-23/01843 23968 Wismar, Ostseeblick 42 Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienwohnhaus Lageplan

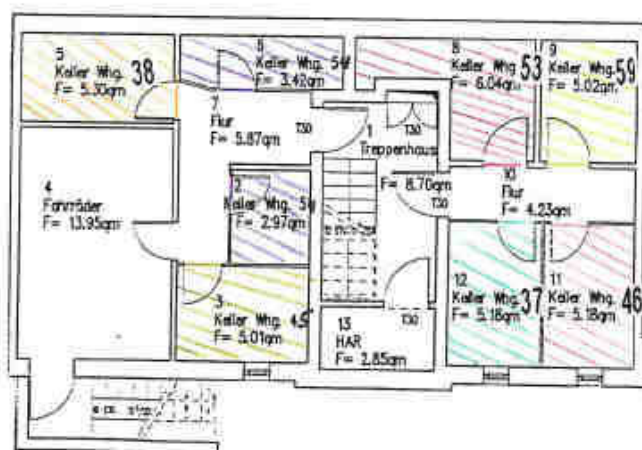
Maßstab: ohne
Bearbeiter: be

Wohnpark Ostseeblick

Haus C 3

Kellergeschoß

Nutzungsfläche :	1 Treppenhaus	8,70 m ²	8 Keller Whg. 53	6,04 m ²
	2 1.Keller Whg. 54	2,97 m ²	9 Keller Whg. 59	5,02 m ²
	3 Keller Whg. 45	5,01 m ²	10 Flur	4,23 m ²
	4 Fahrräder	13,95 m ²	11 Keller Whg. 46	5,18 m ²
	5 Keller Whg. 38	5,30 m ²	12 Keller Whg. 37	5,18 m ²
	6 2.Keller Whg. 54	3,42 m ²	13 HAR	2,85 m ²
	7 Flur	5,87 m ²		
	Gesamtnutzungsfläche:	73,72 m²		



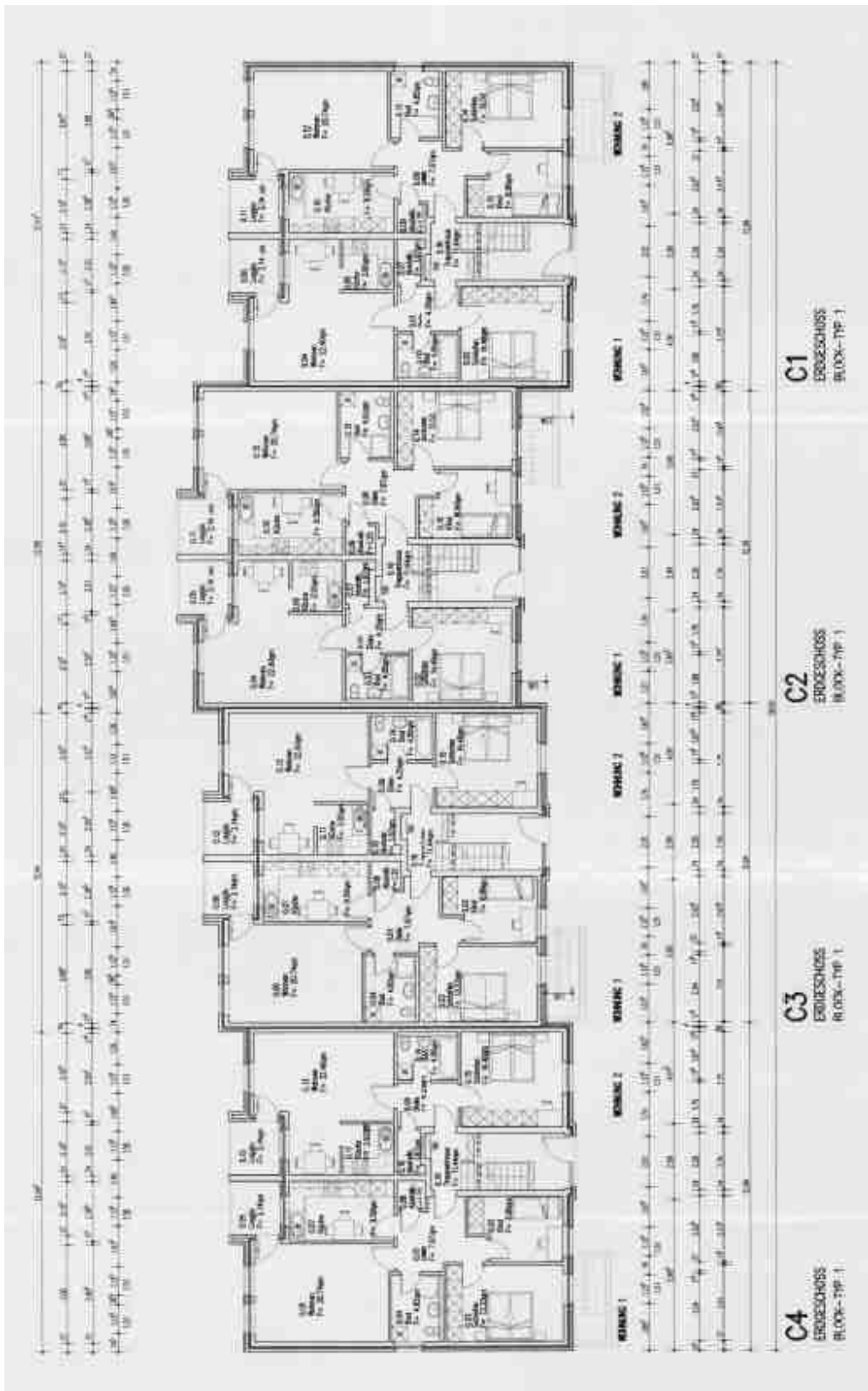
Anlage-Nr. 1
 zu Reg.-Nr. 14.35/96
 HANSESTADT WISMAR
 DER BÜRGERMEISTER
 BAUORDNUNGSAMT
 Im Auftrag
 27.08.96



Tatsächlich wurde dem Wohnungseigentum der hier mit Nr. 38 bezeichnete Kellerraum zugewiesen.

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

Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 32-06-23/01843	Maßstab: ohne
23968 Wismar, Ostseeblick 42	
Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienwohnhaus	Bearbeiter:
Grundriss – Kellergeschoß Haus C 3	be



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

Vorhaben/Objekt:
Verkehrswertermittlung 32-06-23/01843
23968 Wismar, Ostseeblick 42
Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienwohnhaus
Grundriss – Erdgeschoss Haus C

Maßstab:
ohne
Bearbeiter:
be

Wohnpark Ostseeblick

Haus C 3

Erdgeschoß

Wohnung 38 Wohnfläche

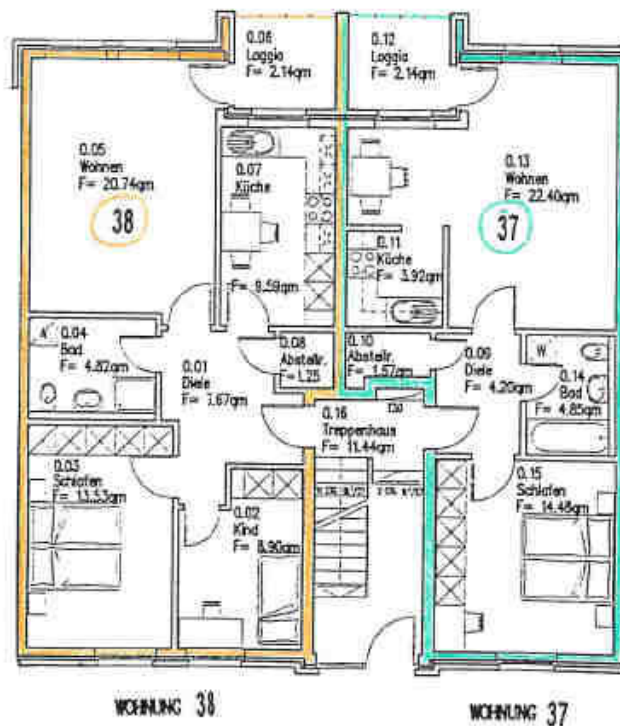
Wohnen	20,74 m²
Schlafen	13,53 m²
Kind	8,90 m²
Küche	9,59 m²
Bad	4,82 m²
Diele	7,67 m²
Abstellraum	1,25 m²
Loggia	2,14 m²

Ges.-Wfl.: 68,64 m²

Wohnung 37 Wohnfläche

Wohnen	22,40 m²
Schlafen	14,48 m²
Küche	3,92 m²
Bad	4,85 m²
Diele	4,20 m²
Abstellraum	1,67 m²
Loggia	2,14 m²

Ges.-Wfl.: 53,66 m²



Anlage-Nr. 1
zu Reg.-Nr. 1.435/96
HANSESTADT WISMAR
DER BÜRGERMEISTER
BAUORDNUNGSAMT
im Auftrag
27.08.96 *form*

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

Vorhaben/Objekt:
Verkehrswertermittlung 32-06-23/01843
23968 Wismar, Ostseeblick 42
Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienwohnhaus
Grundriss der Wohnung 37

Maßstab:
ohne
Bearbeiter:
be



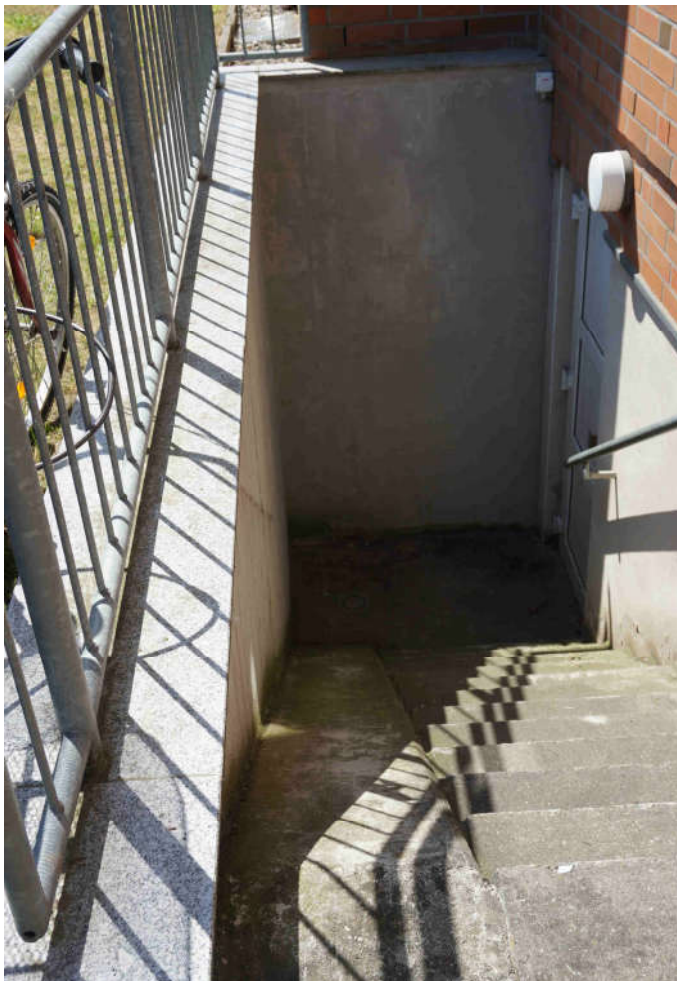
↑ **Bild 1:** südlicher Teil des Hauses C



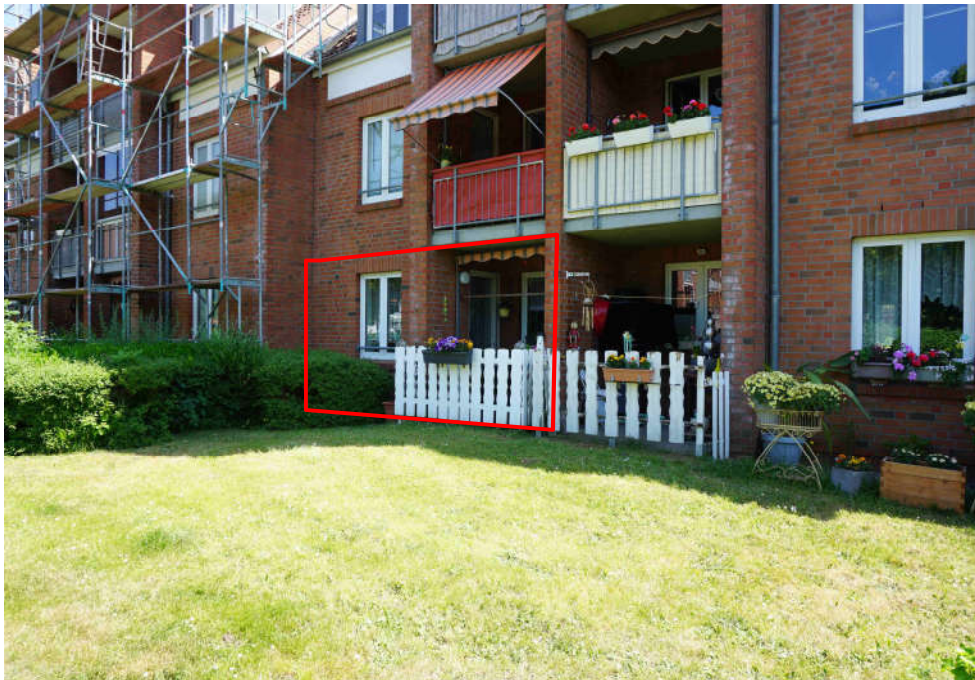
↑ **Bild 2:** nördlicher Teil des Hauses C



↑ **Bild 3:** Ostseite des Hauses C 3 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes



↑ **Bild 4:** Kelleraußentreppe



↑ **Bild 5:** Westseite des Hauses C 3 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes



↑ **Bild 6:** Hauseingang und Treppenhaus des Hauses C 3



↑ **Bild 7:** Blick auf die Wohnungstür des Bewertungsobjektes



↑ **Bild 8:** Grundstück lfd. Nr. 2/zu 1 mit Kennzeichnung der Stellplätze des Bewertungsobjektes



↑ **Bild 9:** Blick auf Grundstück 3/zu 1 (Müllplatz im Hintergrund)



↑ **Bild 10:** Blick auf Grundstück 4/zu 1 (Spielplatz und Grünfläche)

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 Januar 2022) erstellt.