

Ingenieur- und Sachverständigenbüro Voß
Dipl.-Ing. (FH) Carsten Voß
Mohnsteg 10, 23569 Lübeck
Tel: 0451-2907029 Fax: 0451-59984915
Email: info@sachverstaendiger-voss.de
Internet: www.sachverstaendiger-voss.de

Verkehrswertermittlung

nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV2021) | § 194 Baugesetzbuch



Freistehendes Einfamilienhaus
Am Sandberg 14a in 23923 Selmsdorf

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 30.10.2024 ermittelt mit:

271.000,00 €

In Worten: Zweihunderteinundsiebzigtausend Euro

Zusammenfassung

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) gem. § 194 Baugesetzbuch für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Aktenzeichen	30 K 20/24
Objektart	Freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr	2004
Wohnfläche	88,78 m ²
Auftragsanlass	Aufhebung der Gemeinschaft
Adresse Wertermittlungsobjekt	Am Sandberg 14a, 23923 Selmsdorf
Bundesland	Mecklenburg-Vorpommern
Grundbuch	Amtsgericht Wismar Bezirk Selmsdorf Blatt 3121
Bestandsverzeichnis	LfdNr: 1 Gemarkung Selmsdorf Dorf Flur 3 Flurstück 223/218 Fläche 352 m ² Gebäude- und Freifläche
Wertermittlungstichtag	30.10.2024 - entspricht dem Qualitätstichtag
Bodenwert (rd.)	54.000,00 €
Sachwert (rd.)	271.000,00 €
Ertragswert (rd.)	277.000,00 €
Verkehrswert (rd.)	271.000,00 €
Sachwert (ohne boG)	271.223,80 €
Ertragswert (ohne boG)	276.624,94 €
Rohertragsvervielfältiger (RoE)	27,35
Reinertragsvervielfältiger (ReE)	33,18
Vergleichsfaktor (ohne BoG)	3.055,01 € / m ² Wohnfläche

Inhalt:

1. Einleitung	4
1.1 Auftrag	4
1.2 Erläuterungen zum Umfang	5
1.3 Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte	5
2. Lage	7
2.1 Regionale Lage	7
2.2 Lokale Lage	9
3. Wertermittlungsobjekt	10
3.1 Grundstück	10
3.2 Gebäude und bauliche Anlagen	12
4. Wertermittlung	15
4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen	15
4.2 Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021	16
4.3 Verfahrenswahl und Begründung	18
5. Bodenwert	19
5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung	19
5.2 Ermittlung des Bodenwerts	19
6. Sachwertverfahren	20
6.1 Allgemeine Grundlagen	20
6.2 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad	21
6.3 Herstellungskosten sonstiger Bauteile	26
6.4 Alterswertminderung	26
6.5 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen	29
6.6 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts	30
7. Ertragswertverfahren	31
7.1 Definitionen	31
7.2 Flächen und Erträge	32
7.3 Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger	37
7.4 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts	38
8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	38
9. Verkehrswert	40

10. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	42
Anhang A: Objektbilder	43
Anhang B: Anlagen.....	60
B.1 Liegenschaftskarte Skala 1:1000	60
B.2 Orthofoto Skala 1:1000	61
B.3 Grundriss Erdgeschoss und Dachgeschoss.....	62

1. Einleitung

1.1 Auftrag

Auftraggeber der Wertermittlung:	Amtsgericht Wismar Zweigstelle Grevesmühlen Bahnhofstraße 2-4 23936 Grevesmühlen
Eigentümer des Wertermittlungsobjektes:	zu je 1/2
Anlass der Verkehrswertermittlung:	Aufhebung der Gemeinschaft
Aktenzeichen:	30 K 20/24
Ortstermin:	30.10.2024
Teilnehmer Ortstermin:	(Eigentümerin), Herr Dipl.- Ing. (FH) Carsten Voß (Sachverständiger)

Hinweise zum Ortstermin:

Das Bewertungsobjekt konnte innen und außen besichtigt werden. Die Besichtigung bezieht sich folglich auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden, sind aber nicht bekannt.

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist definiert als der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Wertermittlungsstichtag:	30.10.2024
Qualitätsstichtag:	30.10.2024

1.2 Erläuterungen zum Umfang

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte für den Sachverständigen zu erkennen und zu bewerten waren. Der Sachverständige führt keine Untersuchungen durch, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge hat. Der Zustand von nicht sichtbaren Bauteilen wird deshalb durch Auskünfte des Auftraggebers, durch Unterlagen oder durch den Sachverständigen eingeschätzt.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grundes und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grundes und Bodens beeinträchtigen.

Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt.

Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben. Es wird unterstellt, dass am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind.

Die Angaben zu Flächen und Rauminhalten wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen. Es erfolgte eine stichprobenartige Überprüfung auf Übereinstimmung mit DIN 277 und der Wohnflächenverordnung WoFlV.

1.3 Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte

Grundbuchauszug

Amtsgericht: Wismar

Grundbuchbezirk: Selmsdorf

Blatt: 3121

Auszug vom: 12.06.2024

Bodenrichtwertauskunft

Bodenrichtwertkarte Stand 01.01.2024

Datum der Auskunft: 04.11.2024

Baulastenauskunft

Baulastenauskunft von der Unteren Bauaufsichtsbehörde
des Landkreises Nordwestmecklenburg

Datum der Auskunft: 29.10.2024

Altlastenkataster	Altlastenauskunft aus dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster Datum der Auskunft: 28.10.2024
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	Landkreis Nordwestmecklenburg Kataster- und Vermessungsamt Auszug vom: 29.08.2023
Grundstücksmarktbericht	Grundstücksmarktbericht 2024 Gutachterausschuss Landkreis Nordwestmecklenburg Beschluss vom 25.03.2024
Flächennutzungsplan	Flächennutzungsplan der Gemeinde Selmsdorf Veröffentlichung: 10.02.2020 Abruf Datum: 04.11.2024
Bebauungsplan	Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Selmsdorf Veröffentlichung: 17.09.2001 / 19.02.2001 Abruf Datum: 04.11.2024
Wasserschutzgebiete	Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern Datum Abruf: 04.11.2024
Naturschutzgebiete	Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern Datum Abruf: 04.11.2024

Denkmalschutz

Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern

Datum Abruf: 04.11.2024

Bezirksschornsteinfeger

23942 Dassow

Hinweis: Sofern mündliche Auskünfte (insbesondere von Behörden) erteilt wurden, werden diese als zutreffend unterstellt. Bei der weiteren Recherche ergaben sich unter kritischer Würdigung keine Anhaltspunkte dafür, dass die Richtigkeit der mündlichen Angaben in Frage zu stellen wäre. Ein Rechtsanspruch auf die Richtigkeit der mündlich erteilten Informationen (auch bei Behörden) besteht jedoch nicht.

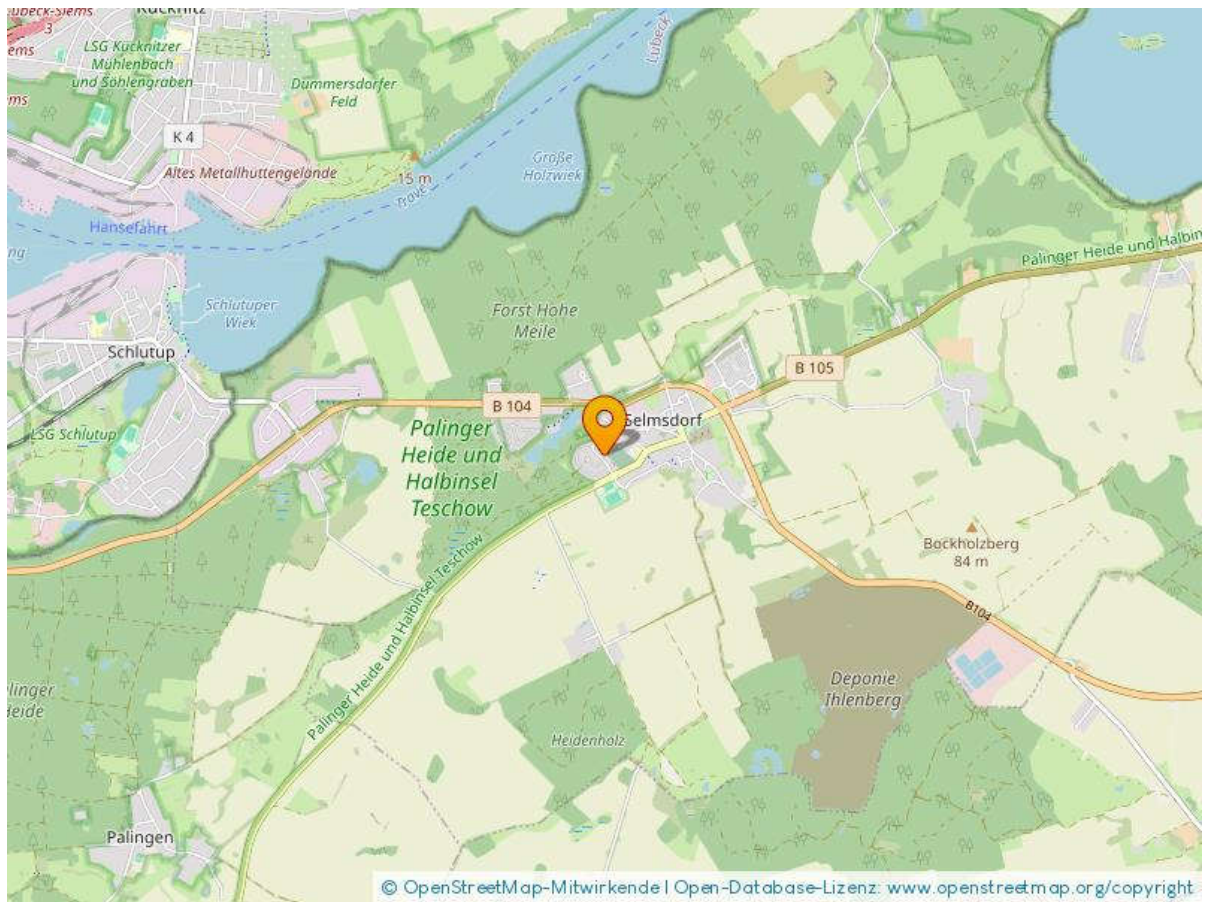
2. Lage

2.1 Regionale Lage

Selmsdorf, eine Gemeinde mit rund 3.200 Einwohnern, liegt im Landkreis Nordwestmecklenburg im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern. Die Verkehrsanbindung erfolgt über die nahegelegene Bundesstraße B104, die direkte Verbindungen nach Lübeck und Schwerin ermöglicht. Darüber hinaus gewährleistet die Autobahn A20 eine schnelle Erreichbarkeit der Städte Rostock und Hamburg. Regionale Buslinien verbinden Selmsdorf mit umliegenden Gemeinden und Lübeck.

Regionaler Grundstücksmarkt und sozioökonomische Situation

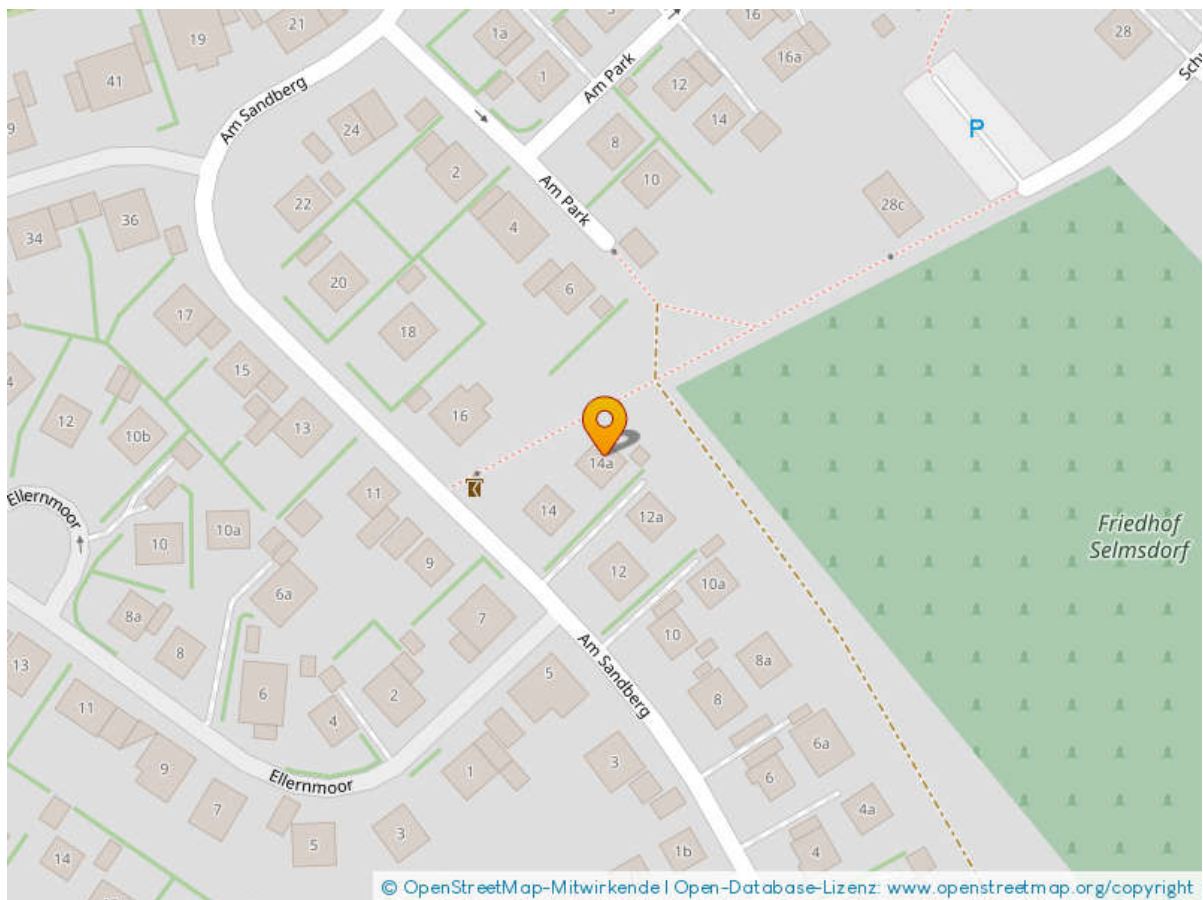
Der Grundstücksmarkt in Selmsdorf weist eine stabile Nachfrage auf, bedingt durch die Nähe zur Hansestadt Lübeck und die gute Verkehrsanbindung. Die Gemeinde stellt aufgrund vergleichsweise niedrigerer Grundstücks- und Mietpreise eine attraktive Wohnalternative zu Lübeck dar, insbesondere für Familien und Berufspendler. Sozioökonomisch ist Selmsdorf eine wachsende, familienfreundliche Gemeinde mit einer durchmischten Bevölkerung, in der viele Pendler und Familien leben. Die lokale Infrastruktur umfasst Schulen, Kitas und Freizeitangebote und wird durch kleinere Betriebe und Dienstleister ergänzt, die zur regionalen Wirtschaft beitragen.



Am Sandberg 14a, Selmsdorf - Regionale Lage

2.2 Lokale Lage

Die Straße "Am Sandberg 14a" in Selmsdorf liegt in einer ruhigen, von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten Wohngegend mit ländlichem Charakter. Die Umgebung ist von Grünflächen umgeben, was zur hohen Wohnqualität beiträgt. Die nahegelegene B104 und die Autobahn A20 ermöglichen gute Verkehrsanbindungen, insbesondere zur Hansestadt Lübeck. Die örtliche Infrastruktur bietet den Anwohnern Zugang zu wichtigen Dienstleistungen sowie zu Schulen und Kitas.



Am Sandberg 14a, Selmsdorf - Lokale Lage

3. Wertermittlungsobjekt

3.1 Grundstück

Grundbuchangaben

Amtsgericht:	Wismar
Bezirk:	Selmsdorf
Blatt:	3121
Letze Änderung:	12.06.2024
Datum Auszug:	12.06.2024

Grundbuch Bestandsverzeichnis

Lfd Nr	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart/Lage	Fläche
1	Selmsdorf Dorf	3	223/218	Gebäude- und Freifläche	352 m ²

Summe Flächen: **352 m²**

Grund- und Bodenbeschreibung

Das Grundstück ist über die Straße "Am Sandberg" erschlossen und verfügt über vorhandene Versorgungsanschlüsse für Gas, Wasser, Abwasser und Strom. Die Erschließungsstraße ist vollständig ausgebaut und mit einem einseitigen Gehweg versehen. Hinweise auf Beeinträchtigungen durch Emissionen oder Immissionen liegen nicht vor.

Eine eigenständige Untersuchung des Baugrunds wurde nicht vorgenommen; es wird auf das Baugrundgutachten Nr. P 392/01 des Ingenieurbüros für Baugrund & Grundbau Palasis verwiesen. Das Gutachten empfiehlt aufgrund der Beschaffenheit des Bodens eine Gründung mit größerer Auffüllung und einen Bodenaustausch durch tragfähigen Kies. Bei der Sondierung wurde kein Grundwasser festgestellt.

Nach Einsicht in die aktuelle Katasterkarte liegen keine Hinweise auf eine Grenzbebauung vor. Die Form des Grundstücks entspricht einem Pfeifengrundstück.

Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Grundbuchlich eingetragene Rechte / Lasten	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.
nicht eingetragene Rechte / Lasten	nicht bekannt

Öffentlich-rechtliche Situation

Bebauungsplan	Das Objekt liegt im Gültigkeitsbereich eines Bebauungsplans.
Bauauflagen / Beschränkungen	Besondere Bauauflagen und Beschränkungen liegen nicht vor.
Entwicklungszustand	Gemäß den vorstehenden Erläuterungen und der tatsächlichen Nutzung des Bewertungsgrundstückes wird von geordnetem, baureifem Land ausgegangen (Vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV).
Flächennutzungsplan	Im Flächennutzungsplan ist das Bewertungsgrundstück als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.
Wasserschutzzone	Das Bewertungsgrundstück liegt nach Auskunft über das Kartenportal Umwelt MV nicht in einer Wasserschutzzone.
Denkmalschutz	Denkmalschutz besteht nicht
Bodenbelastungen / Altlasten	Nach Auskunft vom 28.10.2024 sind im digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster MV für das Bewertungsgrundstück keine Bodenbelastungen / Altlasten erfasst.
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG	Es besteht keine Wohnpreisbindung
Flurneuordnungsverfahren	Es ist kein Flurneuordnungsverfahren anhängig

3.2 Gebäude und bauliche Anlagen

Gebäudetyp

Gebäudetyp	Freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr	2004
Wohnfläche	88,78 m ²
Unterkellerung	Nicht unterkellert
Vollgeschosse	1
Bedachung	Satteldach, ausgebaut
Garage(n):	Nicht vorhanden

Allgemeine Gebäudebeschreibung

Das Wohngebäude, bestehend aus einem Erdgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss, wurde 2004 in massiver Bauweise auf einer Bodenplatte und ohne Keller errichtet. Die Außenwände bestehen aus 17,5 cm starkem Porenbeton, ergänzt durch ein Wärmedämmverbundsystem mit Putz und Farbanstrich. Sowohl die Außen- als auch die Innenwände sind aus Porenbeton gefertigt. Die Decke über dem Erdgeschoss ist als Massivdecke ausgeführt. Das Satteldach ist als Holzkonstruktion aufgebaut und mit Dachpfannen eingedeckt. Die Fenster bestehen aus weißem Kunststoff, sind als Dreh-/Kippfenster ausgeführt und verfügen über eine Isolierverglasung.

Gebäudetechnik

Die Belüftung des Gebäudes erfolgt über Fensterlüftung. Warmwasser wird durch eine Brennwerttherme bereitgestellt und in einem zentralen Speicher vorgehalten. Die Wärmeverteilung in den Räumen erfolgt über Ventilheizkörper. Die Versorgungsleitungen entsprechen dem technischen Standard des Baujahres.

Innenausstattung / Einrichtung

Das Wohnhaus ist mit Bodenbelägen wie Fliesen, Laminat und Teppich ausgestattet. Im Erdgeschoss befinden sich eine Diele, eine Küche mit Einbauschränken und Elektrogeräten sowie ein Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse. Zusätzlich umfasst das Erdgeschoss ein Gäste-WC und einen Technikraum mit Heizungsanlage, Warmwasserspeicher und Elektroinstallation. Eine Holzterrasse führt ins Dachgeschoss, das drei Zimmer und ein Badezimmer mit Badewanne beherbergt. Der Spitzboden ist über eine Auszugstreppe zugänglich. Wände und Decken sind glatt verspachtelt und weiß gestrichen; die Wandflächen im Gäste-WC und Badezimmer sind größtenteils gefliest.

Durchgeführte Modernisierungen

Modernisierungsmaßnahmen zur Anpassung oder Erneuerung des Wohngebäudes wurden nicht durchgeführt.

Reparaturstau / Schäden

Im Eingangsbereich ist der Bodenbelag vermutlich durch Wasser- und Frosteinwirkung beschädigt. Das Schließblech der Haustür weist Korrosionsspuren auf. Die Backofentür ist beschädigt (Glasbruch). Insgesamt besteht bei dem Gebäude ein Renovierungsbedarf, insbesondere für einen neuen Innen- und Außenanstrich sowie die Erneuerung der Bodenbeläge.

Hausschwamm

Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Barrierefreiheit

Das Gebäude ist nicht barrierefrei. Ein Gebäude gilt als barrierefrei, wenn es so konzipiert ist, dass es für Menschen mit unterschiedlichen körperlichen Beeinträchtigungen uneingeschränkt zugänglich und nutzbar ist. Barrierefreiheit umfasst dabei sämtliche Aspekte der baulichen Gestaltung und Ausstattung, um die Nutzung für alle Menschen, unabhängig von körperlichen Einschränkungen, sicher und komfortabel zu gewährleisten.

Energieeffizienz / Energieausweis

Dem Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor. Zur präzisen Einschätzung der Energieeffizienz des Bewertungsobjekts sollte ein Energieausweis erstellt oder eine Energieberatung durchgeführt werden. Der Energieausweis liefert detaillierte Informationen zur Energieeffizienz des Gebäudes und ermöglicht einen Vergleich mit den aktuellen Standards.

4. Wertermittlung

4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) 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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht."

Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

Gesetzliche Grundlagen

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich. Verhältnisse, die am Bewertungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind somit eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit hat. Der Sachverständige wird dabei bei der Wertermittlung - unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Faktoren - eine Bewertung nach mindestens zwei der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten.

Damit eine in Deutschland einheitliche Vorgehensweise bei der Ermittlung des Verkehrswerts nach §194 BauGB gewährleistet wird, hat der Gesetzgeber die Immobilienwertermittlungsverordnung erstellt. Die aktuell gültige Fassung wurde am 14. Juli

2021 vom Bundeskabinett beschlossen und ist am 19.07.2021 im Bundesgesetzblatt verkündet worden. Alle Verweise auf einen § beziehen sich, sofern nicht explizit ein anderes Regelungswerk genannt ist, auf die ImmoWertV 2021.

Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach §9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach §9 (2-3) berücksichtigt werden.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Die Modellkonformität in §10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

4.2 Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Die genannten Wertermittlungsverfahren sind gem. §6 (2) ImmoWertV 2021 regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse

2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Weiter gliedern sich diese gem. §6 (3) ImmoWertV2021 in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Das Vergleichswertverfahren § 21ff. ImmoWertV 2021

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV 2021 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 (1) ImmoWertV2021 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 (2) ImmoWertV 2021 herangezogen werden.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen. Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts. Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht dem vorläufigen Vergleichswert. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Ertragswertverfahren § 27ff. ImmoWertV 2021

Das Ertragswertverfahren ist geeignet, wenn die erzielbaren Erträge (Rendite), bzw. allgemein die regelmäßigen Geldflüsse oder deren Einsparpotential, maßgeblich sind. Es wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht dabei dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Sachwertverfahren § 35ff. ImmoWertV 2021

Das Sachwertverfahren wird angewandt, wenn bei einem Wertermittlungsobjekt die erzielbaren Erträge oder deren Einsparpotential im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht vordergründig sind. Priorität hat dann der tatsächliche Wert der Sache in Abhängigkeit der (Herstellungs-) Kosten. Das ist z.B. insbesondere bei Einfamilienhäusern der Fall. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen, sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich dabei durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstiger Anlagen, sowie dem zu ermittelnden Bodenwert.

4.3 Verfahrenswahl und Begründung

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab, und ist nach §6 ImmoWertV zu begründen.

Ausgehend vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist beim Wertermittlungsobjekt der Sachwert der baulichen Anlagen maßgeblich. Es wird deshalb das Sachwertverfahren als primäres Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt. Daneben ist beim Wertermittlungsobjekt auch die Rendite oder das entsprechende Einsparpotential relevant. Es wird deshalb das Ertragswertverfahren als zweites Verfahren zur Stützung der Plausibilität verwendet.

5. Bodenwert

5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen (Ausnahmen: §40 (5) ImmoWertV 2021) auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

5.2 Ermittlung des Bodenwerts

Bodenrichtwert

Gesamtfläche Grundstück:	352 m ²
Beitrags- und abgabefreier Bodenrichtwert	145,00 €/m ²
Herkunft des Bodenrichtwertes:	Bodenrichtwertkarte Stand 01.01.2024

Anpassungen durch Vergleich Richtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor y
Fläche	800 m ²	352 m ²	x 1,05

Die tatsächliche Grundstücksfläche weicht von der Fläche des Richtwertgrundstücks ab und erfordert daher eine Anpassung über die Flächenanpassungsfaktoren für das Bodenpreisindexgebiet „Landkreis allgemein“, $1.000 \text{ m}^2 = 1$, $y = -0,065 \ln(x) + 1,4475$

Angepasster Bodenrichtwert:	152,25 €/m ²
-----------------------------	-------------------------

Gesamtfläche 352 m ² x 152,25 €/m ²	53.592,00 €
---	--------------------

Berechnung Bodenwert

Grundstücksgröße (352 m²) x Bodenrichtwert (152.25 €/m²) = 53.592,00 €

6. Sachwertverfahren

6.1 Allgemeine Grundlagen

Alterswertminderung (AWM)

Die Alterswertminderung beschreibt die Wertminderung der Herstellungskosten im Baujahr zum Stichtag der Wertermittlung, die üblicherweise mit den Normalherstellungskosten ermittelt wurden. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Unterhaltung noch genutzt werden können. Sie hängt von der Gebäudesubstanz, dem technischen Zustand und der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ab.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die Gesamtnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der baulichen Anlagen ab Herstellung bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung. Die Gesamtnutzungsdauer bei Wohngebäuden beträgt je nach Bauweise zwischen 60 und 100 Jahren.

Baumängel und Bauschäden

Baumängel sind Schäden, die während der Bauphase des Gebäudes durch unsachgemäße Planung oder Ausführung entstanden sind. Bauschäden treten erst später auf. Man unterscheidet zwischen optischen und funktionalen Mängeln. Wenn die Schäden behebbar sind, werden die Kosten als Wertminderung in die Wertermittlung einbezogen. Die Kosten werden in der Regel überschlägig geschätzt. Dabei können nur Faktoren einbezogen werden, die im Rahmen der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen sichtbar waren. Für eine detaillierte Bewertung ist ein Bauschadensgutachten erforderlich.

Brutto-Grundflächen (BGF)

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden: Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich c: nicht überdeckt. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

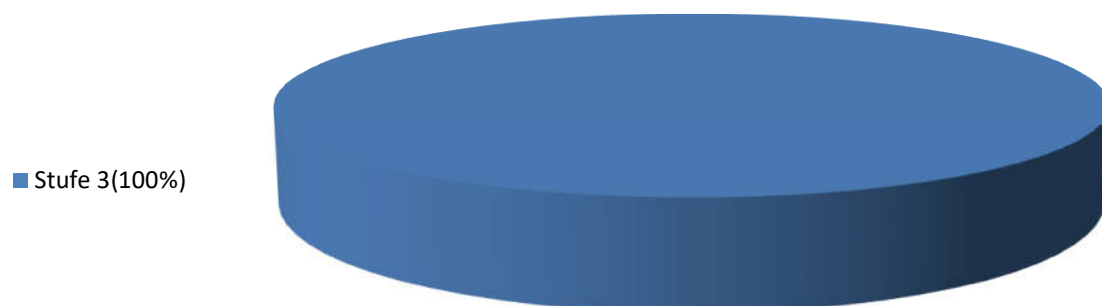
6.2 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad

Brutto-Grundflächen (BGF)

Gebäude	Fläche
Dachgeschoss	64,00 m ²
Erdgeschoss	64,00 m ²
<hr/>	
Brutto-Grundfläche (Summe)	128,00 m ²

Bewertung der Ausstattung des Wertermittlungsobjektes

Kostengruppe	Gewichtung	Ausstattungsgrad				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	23%			100%		
Dach	15%			100%		
Fenster/Außentüren	11%			100%		
Innenwände/-türen	11%			100%		
Deckenkonstrukt./Treppen	11%			100%		
Fußböden	5%			100%		
Sanitäreinrichtungen	9%			100%		
Heizung	9%			100%		
Sonst. techn. Ausstattung	6%			100%		
Summe	100%			100%		

Graphische Darstellung Verteilung Ausstattungsgrad

Beschreibung der gewählten Standardstufen des Ausstattungsgrades

Zur Festlegung der NHK Standardstufen wurden folgende Ausstattungsmerkmale im Rahmen der Ortsbesichtigung sachverständig in Augenschein genommen, und/oder vom Auftraggeber explizit mitgeteilt.

Außenwände	
Standardstufe 3 (100%)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3 (100%)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster/Außentüren	
Standardstufe 3 (100%)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände/-türen	
Standardstufe 3 (100%)	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstrukt./Treppen	
Standardstufe 3 (100%)	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3 (100%)	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3 (100%)	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3 (100%)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonst. techn. Ausstattung	
Standardstufe 3 (100%)	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m ² pro Standardstufe				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
freistehende Einfamilienhäuser - Dachgeschoss voll ausgebaut - 1 Vollgeschoss(e) - nicht unterkellert	1.21	790 €	875 €	1005 €	1215 €	1515 €

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad

Kostenkennwert nach NHK 2010

Standardstufe 1	0% x 790,00 €/m ²	0,00 €
Standardstufe 2	0% x 875,00 €/m ²	0,00 €
Standardstufe 3	100% x 1.005,00 €/m ²	1.005,00 €
Standardstufe 4	0% x 1.215,00 €/m ²	0,00 €
Standardstufe 5	0% x 1.515,00 €/m ²	0,00 €

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche

1.005,00 €

Anpassung der Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt durch den Baupreisindex.

Der maßgebliche Baupreisindex für Wohngebäude des statistischen Bundesamtes für den Wertermittlungsstichtag ist das III. Quartal 2024.

Baupreisindex: **130,3** (Basisjahr 2021)

Der angegebene Baupreisindex bezieht sich auf das Basisjahr 2021(=100). Die Normalherstellungskosten basieren hingegen auf dem Basisjahr 2010. Es ist daher eine Umbasierung des Baupreisindex nötig. Hierzu wird der Baupreisindex im Basisjahr 2010(=90,1) auf das Basisjahr 2021(=127,0) angepasst. Der Faktor für die zeitliche Anpassung an den Stichtag errechnet sich somit folgendermaßen:

$$\text{Baupreisindex Faktor} = 130,3 * \frac{127}{90,1 * 100} = 1,837$$

Baupreisindex Faktor		1,837
----------------------	--	-------

Kostenkennwert im Basisjahr 2010		1.005,00 €/m ²
Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag	x 1,837	1.846,19 €/m ²

Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag		236.312,32 €
---	--	---------------------

Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.846,19 € x 128 m²

6.3 Herstellungskosten sonstiger Bauteile

Herstellungskosten sonstige Bauteile Basisgebäude

Das Gebäude verfügt über keine sonstigen Bauteile, die der Alterswertminderung des Gebäudes unterliegen.

6.4 Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer

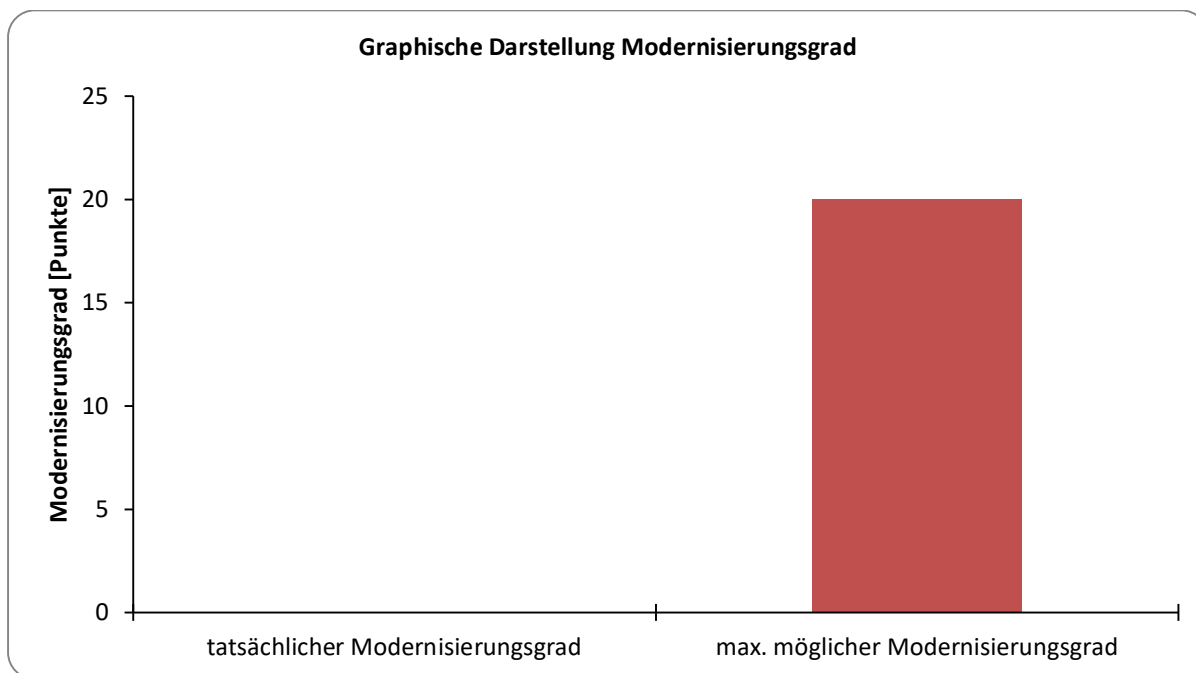
Die Gesamtnutzungsdauer steht als nicht widerlegbare Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer ist damit eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient.

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps wird durch die ImmoWertV auf **80 Jahre** festgelegt.

Restnutzungsdauer / Modernisierungen

Der Modernisierungsgrad des Wertermittlungsobjektes ist in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Kostengruppen	Modernisierungsgrad
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	0/4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	0/2
Modern. der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	0/2
Modernisierung der Heizungsanlage	0/2
Wärmedämmung der Außenwände	0/4
Modernisierung der Bäder / WC	0/2
Modernisierung des Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen)	0/2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0/2
Summe Modernisierungspunkte	0 Punkte



Das Wertermittlungsobjekt ist 20 Jahre alt. Durchgeführte Modernisierungen werden über das Punktesystem gemäß Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 S.1 ImmoWertV) berücksichtigt. Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer kommt nur in Betracht, wenn das relative Alter des Wertermittlungsobjekt über dem maßgeblichen Schwellenwert der Tabelle liegt.

Gemäß Tabelle 3 der Anlage 2 liegt der Schwellenwert bei 0 Modernisierungspunkten bei 60.0%. Das relative Alter des Wertermittlungsobjektes (25.0%) liegt unterhalb des Schwellenwerts. Die Restnutzungsdauer berechnet sich dadurch mit

$$\text{Restnutzungsdauer} = \text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Alter}$$

Daraus ergibt sich

$$\text{Restnutzungsdauer} = 80 \text{ Jahre} - 20 \text{ Jahre} = 60 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **60 Jahre**.

Baujahr des Wertermittlungsobjekts	2004
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	80 Jahre
Restnutzungsdauer	60 Jahre

Alterswertminderung

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung als prozentualer Anteil der Herstellungskosten bestimmt werden. Diese berechnet sich gemäß §38 linear nach folgender Formel:

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer}) * 100}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Daraus ergibt sich

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(80 \text{ Jahre} - 60 \text{ Jahre}) * 100}{80 \text{ Jahre}} = 25\% \text{ der Herstellungskosten}$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **25% der Herstellungskosten** festgelegt.

6.5 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten / Alterswertminderung

Herstellungskosten Basisgebäude	236.312,32 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 0,00 €
	<hr/>
	236.312,32 €
Alterswertminderung 25%	= 59.078,08 €

Herstellungskosten der Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen insbesondere befestigte Wege und Hofflächen, Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsanlagen. Der Sachwert der Außenanlagen wird in % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen ermittelt.

Aufgrund der Ausführung der Außenanlagen werden **4%** des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen als Herstellungskosten festgelegt.

Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	236.312,32 €
Alterswertminderung 25%	- 59.078,08 €
	<hr/>
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	177.234,24 €
Herstellungskosten der Außenanlagen 4%	+ 7.089,37 €
	<hr/>
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	184.323,61 €

6.6 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	184.323,61 €
Bodenwert	+53.592,00 €

Vorläufiger Sachwert	237.915,61 €
----------------------	--------------

Marktanpassung durch Sachwertfaktor	x 1,14
-------------------------------------	--------

Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	271.223,80 €
---	---------------------

Hinweis zum verwendeten Sachwertfaktor:

Der Gutachterausschuss des Landkreises Nordwestmecklenburg hat Sachwertfaktoren für freistehende Ein- /Zweifamilienhäuser abgeleitet. Unter Berücksichtigung des vorläufigen Sachwerts ergibt sich nach der Formel $k = 0,317 \ln(x) + 5,0624$ ein Sachwertfaktor von 1,14.

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Wertermittlungsobjekts beträgt **271.223,80 €**.

7. Ertragswertverfahren

7.1 Definitionen

Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen eines Grundstücks keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Der Rohertrag ist also die Summe aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zulässigerweise marktüblich erzielbarer Einnahmen. Dazu zählen insbesondere ortsübliche Mieten und Pachten und sonstige Nutzungsentgelte so wie auch besondere Zahlungen. Die Beträge müssen allerdings nachhaltig sein. Dies ist in der Praxis häufig problematisch, denn unter dem Begriff der Nachhaltigkeit versteht man grundsätzlich, dass die Erlöse und Kosten über einen längeren Zeitraum zu erwarten sein müssen. Und das lässt sich oft nicht ganz einfach feststellen. Das kann insbesondere dann zu Schwierigkeiten führen, wenn die Immobilie zum Zeitpunkt der Wertermittlung ungenutzt ist, wenn die vorliegenden Mieteinnahmen zu hoch (oder zu gering) ist, oder die Vermietung nur noch von relativ kurzer Dauer ist. Hier darf man dann nicht von einer Nachhaltigkeit ausgehen.

In diesen Fällen sollen vom Sachverständigen die Tendenzen und Erwartungen der nächsten Jahre einbezogen werden. Es empfiehlt sich auf entsprechende Hilfsmittel, z.B. einen Mietspiegel, zurückzugreifen. Der Mietspiegel ist in § 558c (1) BGB definiert.

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszins ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften durchschnittlich verzinst wird. Die Auswahl des richtigen Liegenschaftszinssatzes ist ein wichtiger Faktor, da er einen hohen Einfluss auf den Ertragswert hat. Der Gesetzgeber kann den Liegenschaftszins nicht zahlenmäßig bestimmen. Er unterliegt den Schwankungen der allgemeinen Wirtschaftslage, der Lage am Kapitalmarkt sowie der Grundstücksmarktlage vor

Ort, und ist auch von zeitlichen Faktoren abhängig. Es ist eine der Aufgaben der Gutachterausschüsse, den Liegenschaftszins zu bestimmen.

Kleinste Änderungen am Liegenschaftszins haben eine große Auswirkung auf den Ertragswert, weshalb der Grundsatz der Modellkonformität hier besonders relevant ist. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer einer baulichen Anlage ist definiert als der Zeitraum vom Wertermittlungsstichtag bis zu dem erwartenden Ende der wirtschaftlichen oder der technischen Nutzung. § 6 Absatz 6 ImmoWertV 2021 spricht lediglich von "Restnutzungsdauer" und bezeichnet damit die Zeitspanne, die bei der Wertermittlung auch tatsächlich anzusetzen ist. Diese kann sich dabei rechnerisch aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter ergeben, aber infolge individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts auch davon abweichen.

7.2 Flächen und Erträge

Bezeichnung	Nutzung	Zeit- raum	Fläche	Tatsäch. Mietertag	Marktüb. Mietertag	Ertrag/Jahr
Haupthaus	Wohn- einheit	Monat	88,78 m ²	0,00 €	843,00 €	10.116,00 €
<p>Der marktübliche Mietertrag orientiert sich an der Modellbeschreibung zur Herleitung des Liegenschaftszinssatzes des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Grundstücksmarktbericht 2024 wird für Ein- und Zweifamilienhäuser in diesem Landkreis eine Mietspanne von 4,90 €/m² bis 8,90 €/m² angegeben. Ergänzend weist ImmoScout24 für das 3. Quartal 2024 einen durchschnittlichen Mietpreis von 9,92 €/m² für die spezifische Objektadresse aus. Unter Berücksichtigung der spezifischen Objekteigenschaften sowie der Lage erscheint daher ein nachhaltig erzielbarer Mietertrag von 9,50 €/m² realistisch.</p>						

Jahresrohertrag

10.116,00 €

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Zur Erfassung der Wohneinheiten wird der Kostensatz für "Wohnungen, bei Eigenheimen, Kaufeigenheimen oder Kleinsiedlungen je Wohngebäude" laut ImmoWertV verwendet.

Dabei existieren laut Anlage 3 (zu §12 Abs. 5) folgende Basiswerte, die sich auf den vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober 2001 beziehen:

230,00 € jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern

30,00 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

Um die Basiswerte an den Wertermittlungsstichtag anzupassen, wird der (den Basiswerten zugrundeliegende) Verbraucherpreisindex für Oktober 2001 mit dem Verbraucherpreisindex verglichen, der für den Oktober des Vorjahres des Wertermittlungsstichtages Gültigkeit hatte.

Verbraucherpreisindex Oktober 2001	77,1
Wertermittlungsstichtag	30.10.2024
Relevanter Verbraucherpreisindex	Oktober 2023
Verbraucherpreisindex Oktober 2023	117,8
Anpassungsfaktor (117,8 / 77,1)	= 1,5279

Die prozentuale Abweichung zum Verbraucherpreisindex Oktober 2001 wird anschließend mittels des ermittelten Anpassungsfaktors auf die Basiswerte angewandt, und kaufmännisch auf volle Euro gerundet.

230 € jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und = 351,00 €

Zweifamilienhäusern * 1,5279

30 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz * 1,5279 = 46,00 €

Daraus ergeben sich folgende Verwaltungskosten:

1 Wohneinheit(en)	zu je 351,00 €	351,00 € / Jahr
-------------------	----------------	-----------------

Verwaltungskosten / Jahr		351,00 €
---------------------------------	--	-----------------

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen (vgl. §19(2) ImmoWertV).

Dabei existieren laut Anlage 3 (zu §12 Abs. 5) folgende Basiswerte, die sich auf den vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober 2001 beziehen:

9,00 €	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
68,00 €	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

Die Anpassung der Basiswerte an den Wertermittlungstichtag wird analog zu den Verwaltungskosten anhand des Verbraucherpreisindex vorgenommen.

Dabei wird der bereits ermittelte Anpassungsfaktor **1,5279** verwendet.

9,00 € jährlich je Quadratmeter Wohnfläche * 1,5279	= 13,80 €
68,00 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz * 1,5279	= 104,00 €

Daraus ergeben sich folgende Instandhaltungskosten:

88,78 m ² Wohnfläche mit Kostenansatz für Wohngebäude	zu je 13,80 €/m ²	1.225,16 € / Jahr
---	------------------------------	-------------------

Instandhaltungskosten / Jahr	1.225,16 €
-------------------------------------	-------------------

Mietausfallwagnis

Als Mietausfallwagnis werden **2% des Jahresrohertrages** veranschlagt:

10.116,00 € Jahresrohertrag x 2% 202,32 € / Jahr

Mietausfallwagnis / Jahr 202,32 €

Betriebskosten

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen, und nicht auf den Mieter umlegbar sind.

Als Betriebskosten werden veranschlagt:

Betriebskosten pauschal 0,00 € / Jahr

Betriebskosten / Jahr 0,00 €

Summe Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten sowie aus dem Mietausfallwagnis zusammen:

Verwaltungskosten / Jahr 351,00 €

Instandhaltungskosten / Jahr 1.225,16 €

Mietausfallwagnis / Jahr 202,32 €

Betriebskosten / Jahr 0,00 €

Summe Bewirtschaftungskosten / Jahr 1.778,48 €

Bodenwertverzinsung / Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wurde durch den zuständigen Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht 2024 für freistehende Ein- /Zweifamilienhäuser auf \emptyset **2,4% des Bodenwerts** festgelegt.

Bodenwert 53.592,00 € x 2,4% 1.286,21 €

Bodenwertverzinsung **1.286,21 €**

7.3 Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger

Die Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **80 Jahre** festgelegt.

Die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **60 Jahre** festgelegt.

Vervielfältiger

Der Vervielfältiger berechnet sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer nach folgender Formel:

$$\text{Vervielfältiger} = \frac{(1 + \text{LSZ})^{\text{RND}} - 1}{(1 + \text{LSZ})^{\text{RND}} * \text{LSZ}}$$

LSZ = Liegenschaftszinssatz, RND = Restnutzungsdauer in Jahren

Aufgrund der **Restnutzungsdauer von 60 Jahren** und einem Liegenschaftszinssatz von **2,4 %** ergibt sich somit folgende Berechnung des Vervielfältigers:

$$\text{Vervielfältiger} = \frac{(1 + 0,0240)^{60} - 1}{(1 + 0,0240)^{60} * 0,0240}$$

Daraus ergibt sich ein **Vervielfältiger von 31,63**.

7.4 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

Jahresrohertrag	10.116,00 €
Bewirtschaftungskosten	-1.778,48 €
<hr/>	
Jahresreinertrag	8.337,52 €
Bodenwertverzinsung (53.592,00 € x 2,4%)	-1.286,21 €
<hr/>	
Reinertrag der baulichen Anlagen	7.051,31 €
Vervielfältiger	x 31,63
<hr/>	
Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen	223.032,94 €
Anpassung des Ertragswerts der baul. Anlagen	+/- 0,00 €
<hr/>	
Ertragswert der baul. Anlagen	223.032,94 €
Bodenwert	+53.592,00 €
<hr/>	
Vorläufiger Ertragswert	276.624,94 €

8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Erfassung Barwerte

Es existieren keine erfassten Barwerte.

Pauschale Erfassung

Es wurde keine pauschale Erfassung vorgenommen.

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Es existieren keine grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

9. Verkehrswert

Sachwertverfahren

Vorläufiger Gebäudewert	184.323,61 €
Bodenwert	+53.592,00 €

Vorläufiger Sachwert **237.915,61 €**

Marktanpassung	+33.308,19 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/- 0,00 €

Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren **271.223,80 €**

Ertragswertverfahren

Ertragswert der baulichen Anlagen	223.032,94 €
Bodenwert	+53.592,00 €

Vorläufiger Ertragswert **276.624,94 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/- 0,00 €
---	------------

Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren **276.624,94 €**

Verkehrswert

Grundstücke mit der vorhandenen Bebauung und Nutzbarkeit werden wie bereits erwähnt, vorrangig nach dem Sachwertverfahren gehandelt. Das Ertragswertverfahren wurde als stützendes Wertermittlungsverfahren angewandt.

Der Verkehrswert des mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstücks in Selmsdorf, Am Sandberg 14a wird deshalb auf:

271.000,00 €

(In Worten: Zweihunderteinundsiebzigtausend Euro)

geschätzt.

Der Ersteller versichert, dass er diese Verkehrswertermittlung aus rein objektiven Gesichtspunkten verfasst hat und kein subjektives Interesse am Ergebnis der Wertermittlung hat. Es handelt sich um eine Schätzung nach Erfahrung und bestem Wissen und Gewissen. Der tatsächliche Verkehrswert kann in gewissem Rahmen hiervon abweichen.

Lübeck, den 04.11.2024

(Ort, Datum)



(Carsten Voß)



10. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch - Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2004 S. 2414)

BauNVO: Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 2017 S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

BetrKV: Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)

BewG: Bewertungsgesetz - Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Art. 31 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.12.2023 I Nr. 354

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

WertR: Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken vom 1. März 2006 (BANz Nr. 108a) einschließl. Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BANz Nr. 121 S. 4798)

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

Anhang A: Objektbilder

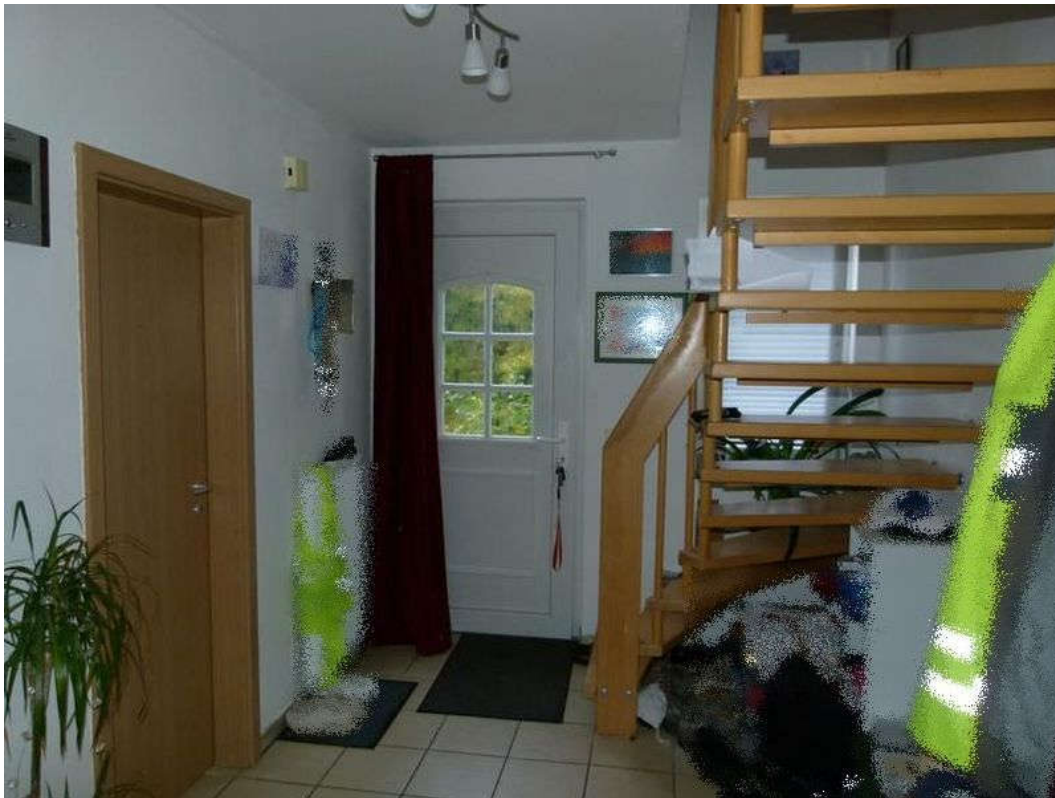


Bild 1 - Hauseingang / Diele



Bild 2 - Rost am Schließblech der Haustür



Bild 3 - Küche



Bild 4 - Küche / defekte Ofenklappe

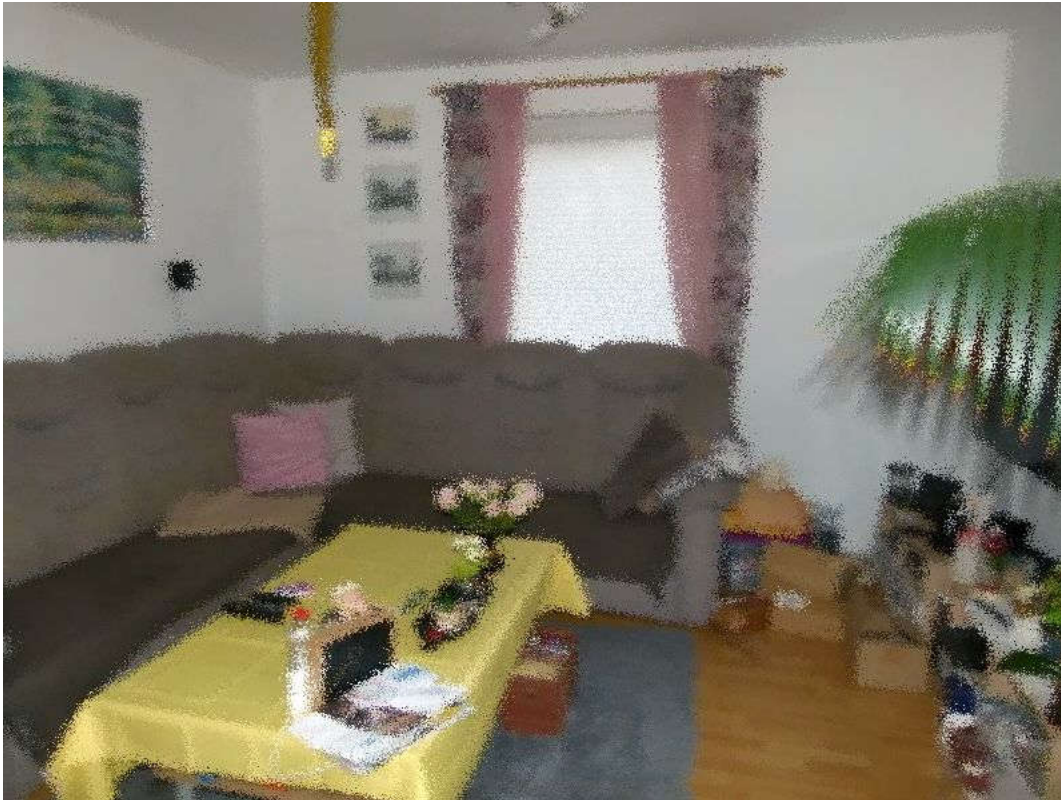


Bild 5 - Wohnen

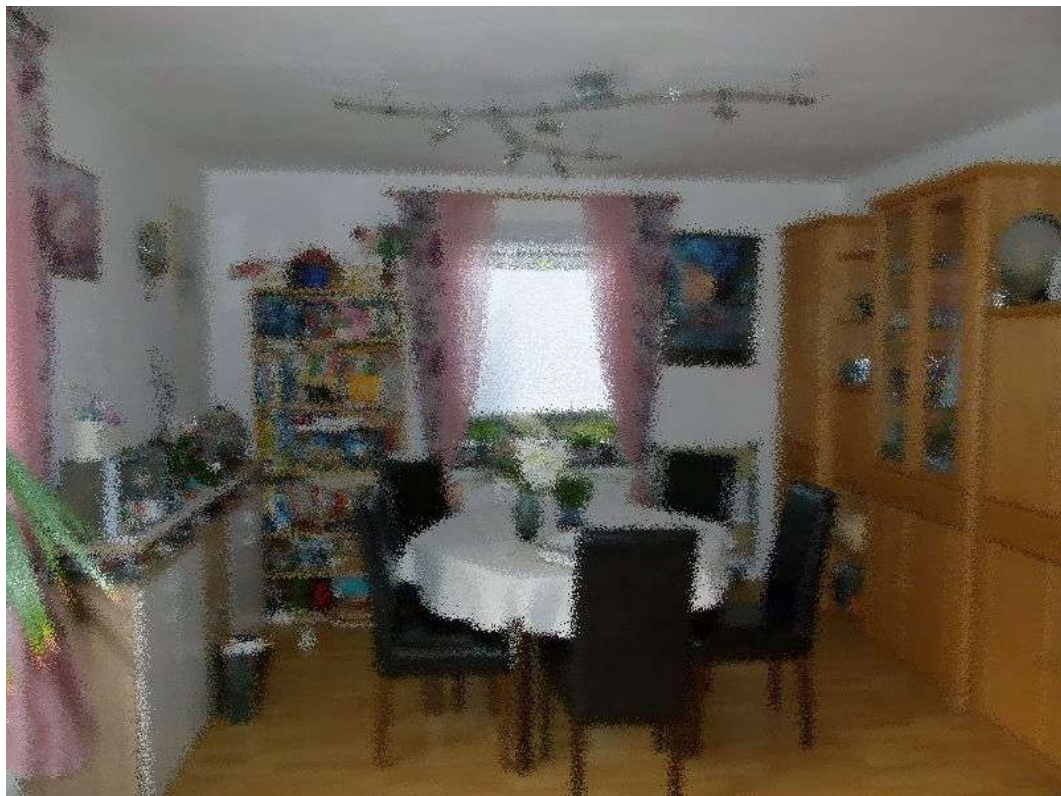


Bild 6 - Essen



Bild 7 - Gäste WC



Bild 8 – HW Raum



Bild 9 - E-Verteilung



Bild 10 - Treppe zum Dachgeschoss



Bild 11 - Flur DG

Bild 12 - Kind 2 DG

Bild 13 - Kind 1 DG

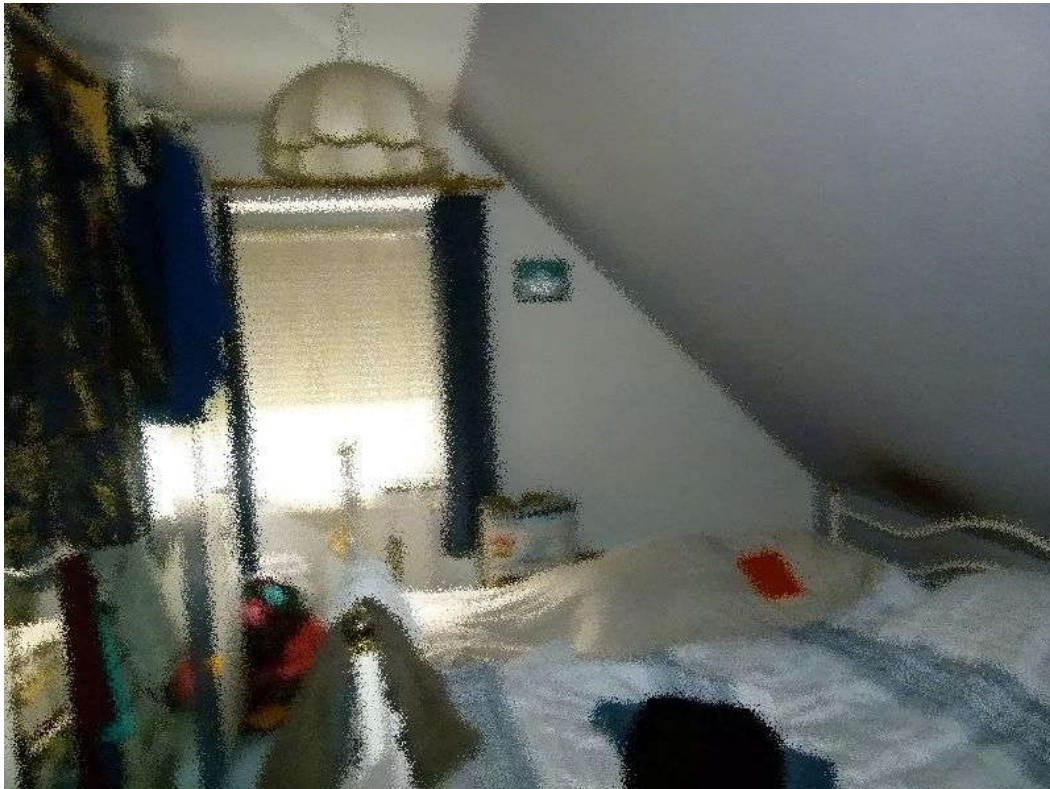


Bild 14 – Schlafen/Eltern DG



Bild 15 - Bad DG



Bild 16 - Bad DG



Bild 17 - Auszugstreppe zum Spitzboden

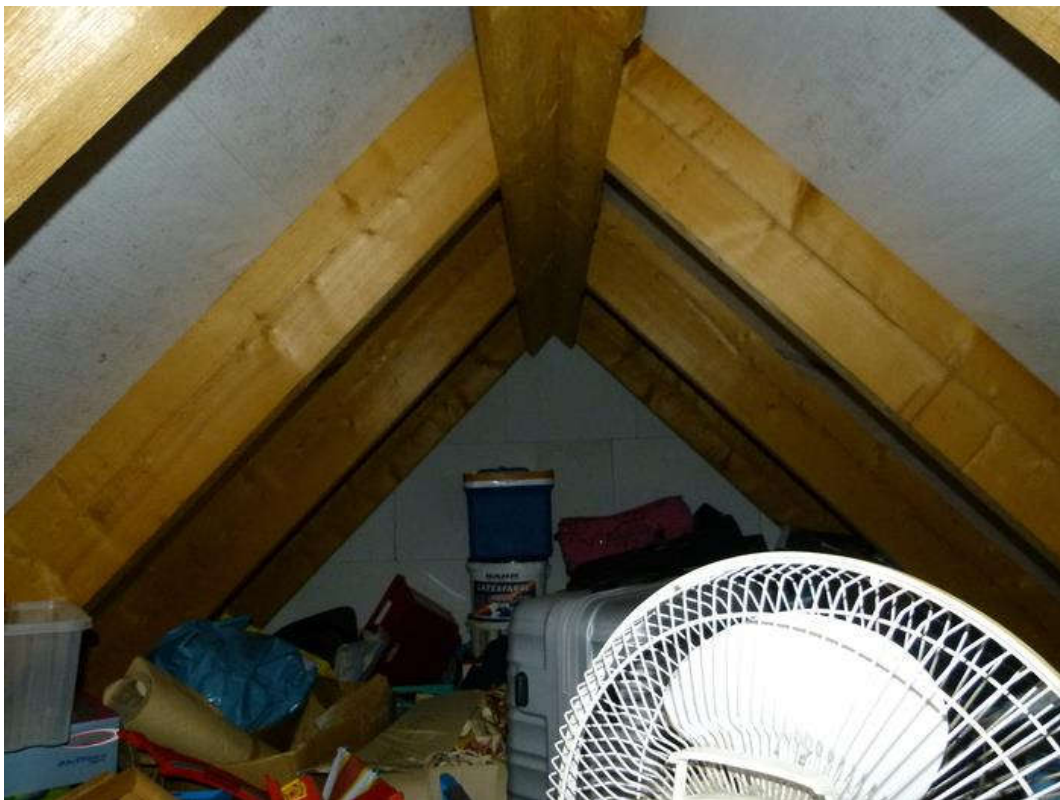


Bild 18 - Spitzboden



Bild 19 - Spitzboden



Bild 20 - Gebäudeansicht



Bild 21 - Gebäudeansicht



Bild 22 - Gartenhaus



Bild 23 - Seitenansicht Gebäude



Bild 24 - Zuwegung



Bild 25 - Bodenbelag Podest beschädigt

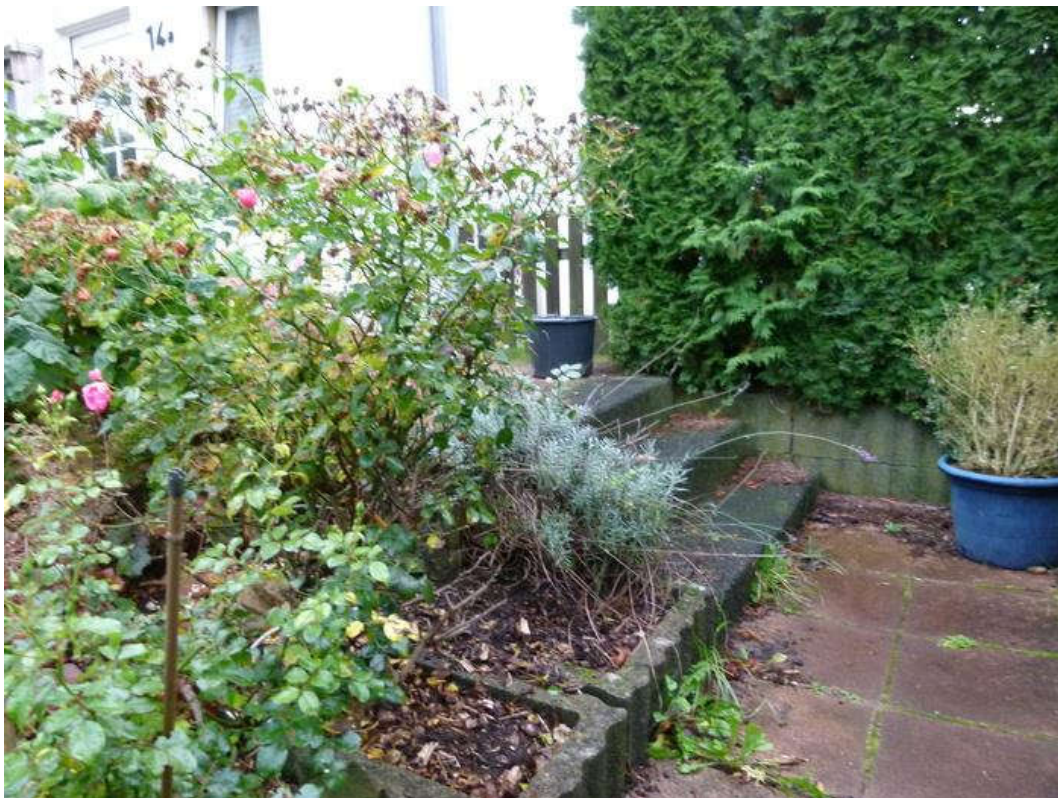


Bild 26 - Zuwegung



Bild 27 - Giebelansicht Gebäude



Bild 28 - Zufahrt



Bild 29 - Zufahrt / Stellplatz



Bild 30 - Ansicht von der Straße



Bild 31 - Ansicht von der Straße



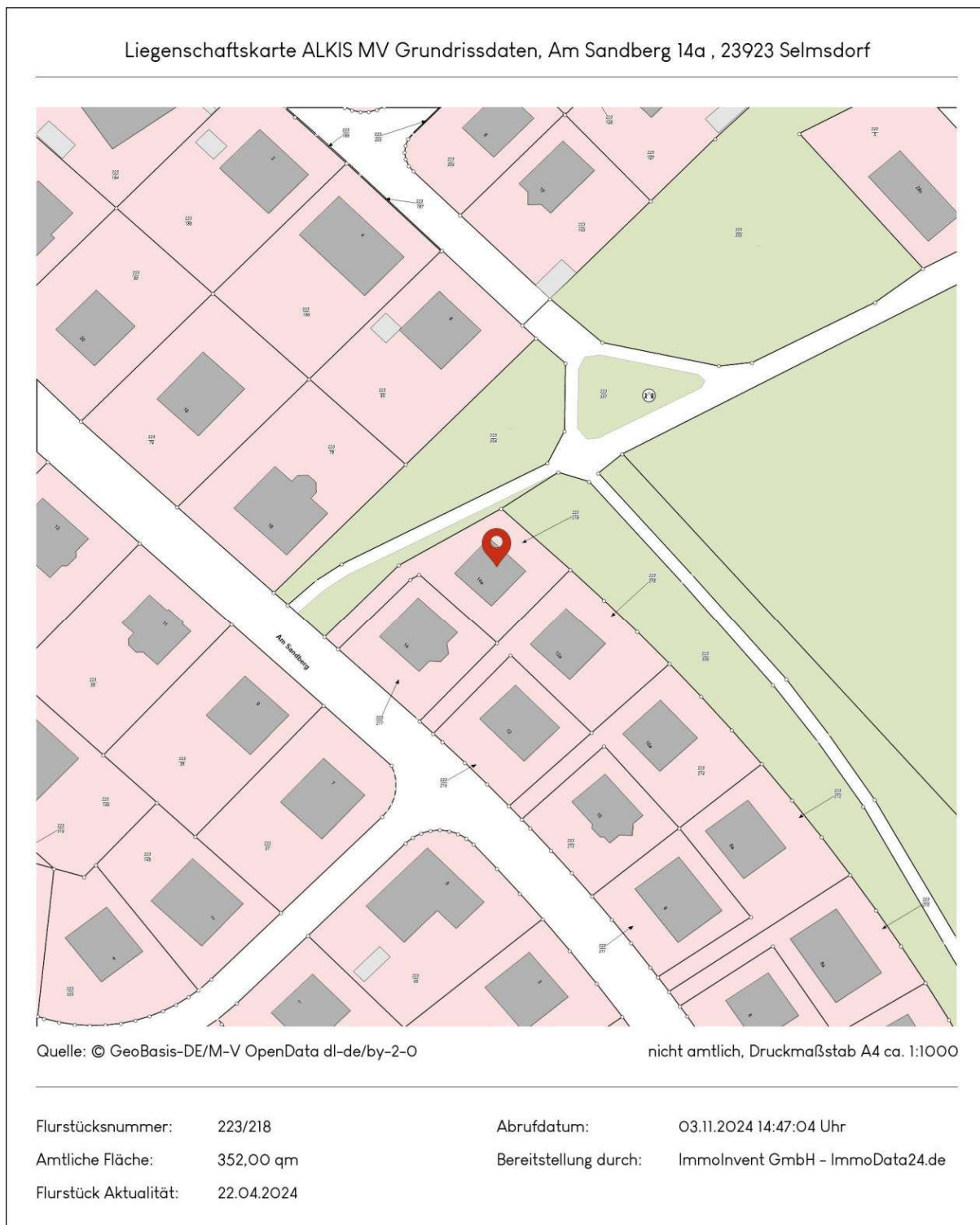
Bild 32 - Straße Am Sandberg



Bild 33 - Straße Am Sandberg

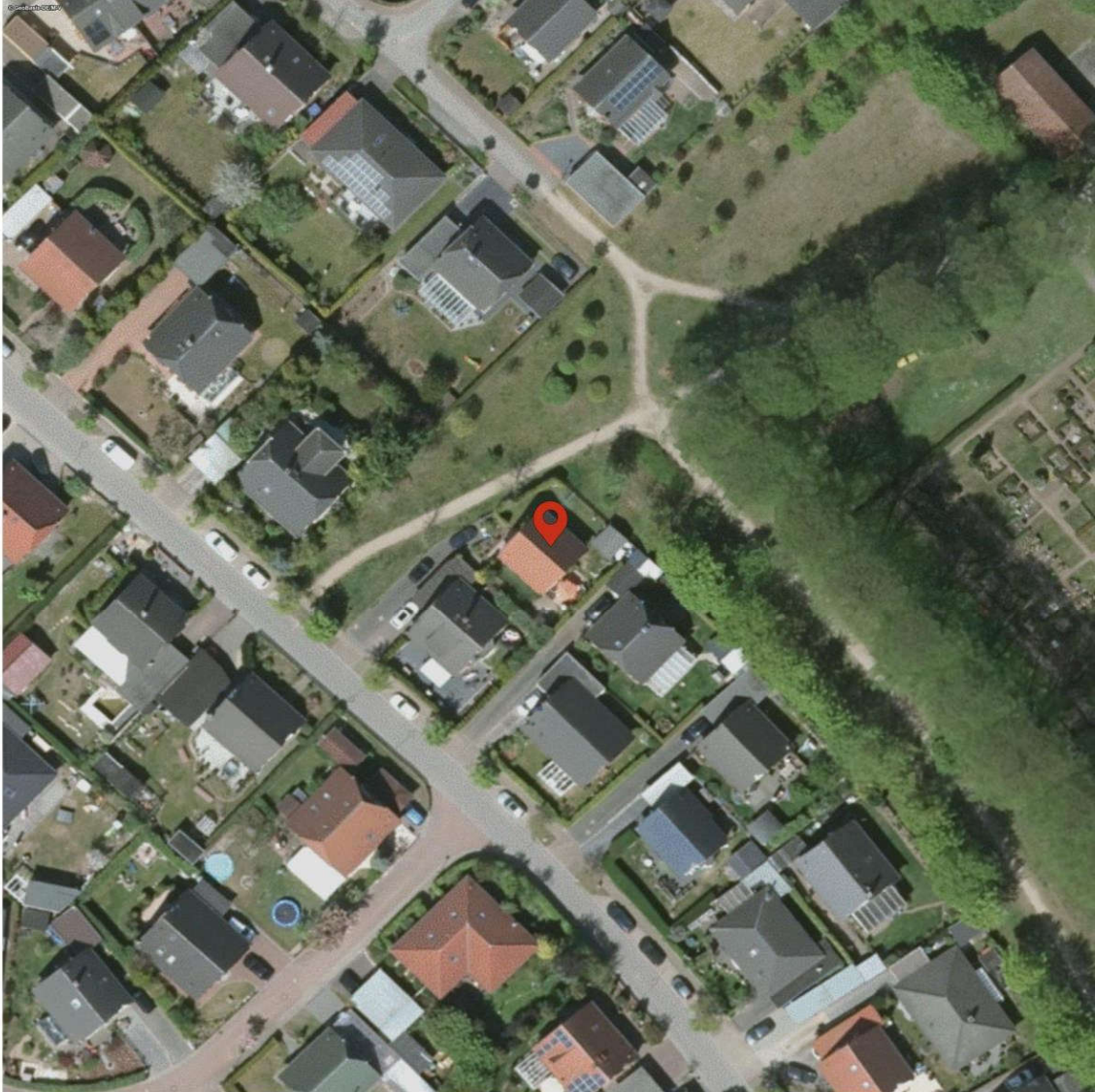
Anhang B: Anlagen

B.1 Liegenschaftskarte Skala 1:1000



B.2 Orthofoto Skala 1:1000

Digitales Orthofoto, Am Sandberg 14a , 23923 Selmsdorf



Quelle: © GeoBasis-DE/M-V OpenData dl-de/by-2-0

nicht amtlich, Druckmaßstab A4 ca. 1:1000

Abrufdatum: 03.11.2024 14:47:11 Uhr

Bereitstellung durch: ImmoInvent GmbH - ImmoData24.de

