

Datum: 29.01.2025
Az.: 04-01-25/01925
Geschäftsnummer des Gerichts: 30 K 30/24

GUTACHTEN

im Zwangsversteigerungsverfahren

betreffend das Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Lockwisch, Blatt 1188,
bebauet mit einer ehemaligen Rindermastanlage,
in 23923 Lockwisch, Dorfstraße 13



Ausfertigungs-Nr.: 1

Dieses Gutachten enthält 57 Seiten und 6 Anlagen mit 24 Seiten.

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

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

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



Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Vorpommern/Ost-Mecklenburg

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

Angaben zum Bewertungsobjekt

Grundbuch:	Lockwisch, Blatt 1188, Bestandsverzeichnis Nr. 1		
Gemarkung:	Dorf Lockwisch		
Flur:	1		
Flurstücksnummer:	28/4	28/6	28/11
Größe:	652 m ²	17.256 m ²	14.553 m ²
Wirtschaftsart und Lage: (entsprechend Grundbuchauszug)	Gartenland, Ackerland, Gehölz, Teich, Weiher, An Brunsgund, Gebäude- und Freifläche, Am Rußkrog		
Objekt:	ehemalige Rindermastanlage		
PLZ/Ort:	23923 Lockwisch		
Straße:	Dorfstraße 13		

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke des Gesamtgrundstücks und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Teilgrundstück	Wert des Teilgrundstücks
Teilgrundstück 1	277.000,00 €
Teilgrundstück 2	36.900,00 €
Verkehrswert	313.900,00 € rd. 314.000,00 €

Der **unbelastete Verkehrswert** für das mit einer ehemaligen Rindermastanlage bebaute Grundstück in 23923 Lockwisch, Dorfstraße 13,

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Lockwisch		1188	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Dorf Lockwisch	1	28/4	652 m²
		28/6	14.553 m²
		28/11	17.256 m²
		gesamt:	32.461 m²

zum Wertermittlungstichtag 11.12.2024 mit rd.

314.000,00 €

(in Worten: dreihundertvierzehntausend Euro)

geschätzt.

Der Barwert der aus drei beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten, Abt. II, lfd. Nr. 1, 2 und 3, resultierenden Belastungen für das Bewertungsgrundstück beträgt insgesamt rd. 728,00 € und kann vernachlässigt werden.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Angaben	6
1.1. Auftraggeber, Auftragsanlass	6
1.2. Sachverhalte	7
2. Grund- und Bodenbeschreibung	9
2.1. Lage	9
2.2. Gestalt und Form	10
2.3. Erschließung	10
2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	11
2.4.1. Privatrechtliche Situation	11
2.4.2. Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.4.3. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	13
2.4.4. Derzeitige Nutzung	13
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
3.1. Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	14
3.2. Gebäudebeschreibung der ehemaligen Rindermastanlage	14
3.3. Nebengebäude	14
3.4. Außenanlagen	14
4. Ermittlung des Verkehrswertes	15
4.1. Wertermittlung für Teilgrundstück 1	16
4.1.1. Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.1.2. Bodenwertermittlung	16
4.1.2.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	16
4.1.2.2. Beschreibung des Bewertungsteilgrundstücks 1	18
4.1.2.3. Bodenwertermittlung für das Bewertungsteilgrundstück 1	18
4.1.3. Ertragswertermittlung	20
4.1.3.1. Ermittlung des Ertragswertes	20
4.1.3.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen der Ertragswertermittlung	21
4.1.4. Sachwertermittlung	26
4.1.4.1. Ermittlung des Sachwertes	26
4.1.4.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen in der Sachwertberechnung	27
4.1.5. Verkehrswert für Teilgrundstück 1	31
4.2. Wertermittlung für Teilgrundstück 1	32
4.2.1. Verfahrenswahl mit Begründung	32
4.2.2. Bodenwertermittlung	33
4.2.2.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	33
4.2.2.2. Beschreibung des Bewertungsteilgrundstücks 2	34
4.2.2.3. Bodenwertermittlung für das Bewertungsteilgrundstück 2	34
4.2.3. Verkehrswert für Teilgrundstück 2	37
4.3. Unbelasteter Verkehrswert des Gesamtgrundstücks	38
4.4. Wertbeeinflussung des Bewertungsgrundstücks durch eine Beschränkte persönliche Dienstbarkeit in Abt. II, lfd. Nr. 1	39
4.4.1. Sachverhalt	39
4.4.2. Wertbeeinflussung des Grundstücks (Zuzahlungsbetrag gemäß § 51 II ZVG)	39
4.5. Wertbeeinflussung des Bewertungsgrundstücks durch eine Beschränkte persönliche Dienstbarkeit in Abt. II, lfd. Nr. 2	42
4.5.1. Sachverhalt	42
4.5.2. Wertbeeinflussung des Grundstücks (Zuzahlungsbetrag gemäß § 51 II ZVG)	42
4.6. Wertbeeinflussung des Bewertungsgrundstücks durch eine Beschränkte persönliche Dienstbarkeit in Abt. II, lfd. Nr. 3	46
4.6.1. Sachverhalt	46
4.6.2. Wertbeeinflussung des Grundstücks (Zuzahlungsbetrag gemäß § 51 II ZVG)	46

ANHANG

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

VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlage 1:	Auszug aus der Straßenkarte, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	1 Blatt
Anlage 1.1:	Auszug aus der topografischen Karte und Luftbild, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	2 Blatt
Anlage 2:	Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Maßstab 1 : 2.000, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	1 Blatt
Anlage 3:	Anmerkung zu den Grundbuchunterlagen	1 Blatt
Anlage 3.1:	Auszug aus den Bestandsplänen Gas, Trinkwasser (jeweils mit Lage der Leitungsrechte) und Strom mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	4 Blatt
Anlage 4:	Grundriss, Schnitte	1 Blatt
Anlage 5:	Fotodokumentation	12 Blatt
Anlage 6:	Literaturverzeichnis	2 Blatt

1. Allgemeine Angaben

1.1. Auftraggeber, Auftragsanlass

Auftraggeber:	Amtsgericht Wismar - Zweigstelle Grevesmühlen -, Bahnhofstraße 2 - 4 23936 Grevesmühlen
Gutachtenauftrag:	gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Wismar – Zweigstelle Grevesmühlen -, vom 12.11.2024, Geschäftsnummer 30 K 30/24: Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.
Wertermittlungstichtag:	Tag der Ortsbesichtigung, 11.12.2024
Qualitätstichtag:	11.12.2024
Ortsbesichtigung:	Zum Ortstermin wurden die Beteiligten durch Einschreiben vom 27.11.2024, fristgerecht geladen.
Teilnehmer am Ortstermin:	• der Eigentümer • der Gutachter
Wertermittlungsgrundlagen:	• Baugesetzbuch (BauGB) • Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
das Gutachten stützt sich u. a. auf folgende Grundlagen:	<u>vom Auftraggeber übergebene Unterlagen:</u> • ein amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Lockwisch, Blatt 1188, vom 25.09.2024, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Wismar <u>durch den Auftragnehmer angefertigte bzw. bereitgestellte Unterlagen:</u> • zum Ortstermin angefertigte Notizen und Diktate über die Beschaffenheit des Bewertungsobjektes • Fotodokumentation und Drohnenaufnahmen <u>weitere Unterlagen und Angaben:</u> • Auszug aus dem Liegenschaftskataster, vom 27.11.2024 • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, vom 29.11.2024 • Onlineabfrage zu Bodenrichtwerten beim Geoportal des Landkreises Nordwestmecklenburg, vom 23.01.2025 • Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg sowie zur Orientierung für den Ansatz des Sachwertfaktors der Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte • Angaben und Auskünfte zu städtebauplanungsrechtlichen Gegebenheiten im Bereich des Bewertungsobjektes durch das zuständige Bauamt, vom 09.12.2024 • bemaßter Grundriss, übergeben vom Eigentümer • UR-Nr. 1049/94, Notar Kremer, Kempen (Gasleitungsrecht), Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigungen Az.: 66.11-15-118-10 und 66.11-15-163-10 (Trinkwasserleitungsrechte), übergeben vom zuständigen Grundbuchamt • Bestandsplanauskünfte Gas und Strom, übergeben von der E.DIS Netz GmbH

1.2. Sachverhalte

- **Allgemeine Beschreibung**

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein mit einem ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb bebautes Grundstück, welches am nördlichen Ortsrand von Lockwisch gelegen ist.

Das Bewertungsgrundstück besteht aus 3 Flurstücken.

- **Flurstücke 28/4 und 28/11:**

Auf den Flurstücken befinden sich eine ehemalige Rindermastanlage mit Anbauten, eine Dunglege, ein Feuerlöschteich sowie mit Betonplatten befestigte Freiflächen.

Die ehemalige Rindermastanlage weist erheblichen Unterhaltungsstau auf. Viele Fenster wurden zerschlagen, die Holztore sind marode, Elektro- und Wasserinstallation sind außer Betrieb. Teilweise treten Schäden an der Betonwänden auf.

Derzeitig wird die ehemalige Rindermastanlage als Strohlager genutzt. Eine Nachfolgenutzung als landwirtschaftliche Mehrzweckhalle/Lager wird als möglich erachtet.

- **Flurstücke 28/6**

Das Flurstück ist räumlich durch das nicht zum Bewertungsgegenstand gehörende Flurstück 28/8 von den Flurstücken 28/4 und 28/11 getrennt. Ohne das Flurstück 28/8 zu überfahren, ist die Zufahrt nur an der östlichen Flurstücksgrenze von der Dorfstraße aus möglich.

Das Flurstück besteht aus einer großen Freifläche, tlw. mit Betonplatten befestigt, einer Brachlandfläche und einem Teich/Weiher.

Auf den Freiflächen befinden sich große Mengen an abgelagerten Materialien (Rohre, Spundwände, Schalungen, Eisenbahnschwellen, Gummimatten, 2 Bauschuttcontainer, 2 Tankhänger und 1 Tankbehälter (für Wasser)). Nach Auskunft des Eigentümers gehören diese Materialien einer Baufirma, an die die Fläche vermietet ist. Der Mietvertrag wurde, trotz Zusage zum Ortstermin, nicht nachgereicht.

Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass die Materialien, sollten sie nicht von der Baufirma entfernt werden, durch Erlöse (Schrottwert bzw. Wert als Baumaterial) kostenneutral entsorgt werden können.

Die Lage des Bewertungsgrundstücks kann als einfach beschrieben werden. Die umgebenden Grundstücke sind landwirtschaftliche Flächen. Südöstlich befindet sich ein Wohngrundstück

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

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

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

keine bekannt

- **Gewerbebetrieb**

Zum Ortstermin wurde die ehemalige Rindermastanlage (Flurstücke 28/4 und 28/11) vom landwirtschaftlichen Betrieb des Eigentümers als Strohlager genutzt.

Flurstück 28/6 diente einer Baufirma als Lagerfläche.

- **Eintragungen im Baulastenverzeichnis**

Im Baulastenverzeichnis sind zulasten des Bewertungsobjekts keine Baulasten eingetragen.

- **Zuständiger Kaminkehrer**

, 23923 Schönberg

- **Miet- und Pachtverhältnisse**

Das Flurstück 28/8 wird von einem Dritten als Lagerfläche genutzt. Die Fläche soll nach Auskunft des Eigentümers vermietet sein. Der Mietvertrag wurde nicht vorgelegt und auch nicht nachgereicht.

- **Besteht Verdacht auf Hausschwamm?**
Hinweise auf Hausschwamm ergaben sich zum Ortstermin nicht.
- **Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die vom Gutachter nicht geschätzt werden konnten**
wurden zum Ortstermin nicht vorgefunden
- **Ist ein Energieausweis nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorhanden?**
entfällt
- **Sind Baumaßnahmen nach § 47 Gebäudeenergiegesetz (GEG) erforderlich?**
entfällt
- **Sonstige Probleme, die für einen Bietinteressenten von Bedeutung sein könnten**

Das Bewertungsgrundstück ist mit drei beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten belastet.

Die Ermittlung der aus diesen Belastungen resultierenden Wertminderungen erfolgt gesondert.

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1. Lage

Bundesland: Mecklenburg-Vorpommern
Landkreis: Nordwestmecklenburg
Ort und Einwohner: Lockwisch mit ca. 370 Einwohnern in der Gemeinde

Verkehrslage, Entfernungen (siehe Anlage 1)

Überregionale Lage: Entfernungen der Ortschaft Lockwisch zu nächst-gelegenen größeren Orten:

- ca. 5 km westlich von Schönberg (Amtsverwaltung)
- ca. 54 km südwestlich von Wismar (Kreisstadt)
- ca. 51 km zur Landeshauptstadt Schwerin

Lage zu Verkehrswegen:

- Eine Verbindungsstraße führt von Schönberg über Lockwisch nach Lüdersdorf auf die westlich gelegene Landesstraße L 02 nach Lübeck.
- Die Bundesautobahn A 20 (Szczecin – Rostock – Lübeck), Anschlussstelle Lüdersdorf (4), ist ca. 6 km entfernt.

Regionalplanung:

- Lockwisch befindet sich im ländlichen Siedlungsraum.
- Die zuständige Verwaltungsbehörde ist das Amt Schönberger Land mit Sitz in der Stadt Schönberg.
- Alle infrastrukturellen Einrichtungen wie Einrichtungen der medizinischen Versorgung, KITA, Schule, Post, Supermarkt und Bankfiliale befinden sich in Schönberg.

Innerörtliche Lage:

- Das Bewertungsgrundstück liegt am nördlichen Ortsrand von Lockwisch.
- Eine Bushaltestelle befindet sich im Ort.

Verkehrsanbindung:

- Einbindung in das Liniennetz der Nahbus Nordwestmecklenburg GmbH in Grevesmühlen Linientaxi auf der Linie 353: Lockwisch - Schönberg
- Ein Bahnhof der DB befindet sich in Schönberg (ca. 5 km entfernt), Zugverbindung besteht auf der Strecke RE: Lübeck – Bad Kleinen – mit Anschluss nach Schwerin und Rostock.
- Der Flughafen in Hamburg ist ca. 91 km und der in Rostock/Laage ca. 127 km entfernt.

Wohn- und Geschäftslage:

- Außenbereichslage, als Wohnlage nicht geeignet
- einfache Geschäftslage (Landwirtschaft oder Lager)

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil: im Ortsteil ein- und zweigeschossige Bebauung, überwiegend zu Wohnzwecken genutzt, in unmittelbarer Umgebung überwiegend landwirtschaftliche Flächen

Immissionen: Zum Ortstermin wurden keine Immissionen festgestellt.

Topographische Grundstückslage: Das Bewertungsgrundstück liegt etwas über dem Niveau der Straße und steigt nach Norden leicht an.

2.2.**2.3. Gestalt und Form**

	FS 28/4	FS 28/6	FS 28/11
Mittlere Breite:	ca. 7,00 m	ca. 200,00 m	ca. 140,00 m
Mittlere Tiefe:	ca. 85,00 m	ca. 72,00 m	ca. 80,00 m
Größe der Fläche: (lt. Liegenschaftskataster)	652 m ²	14.553 m ²	17.256 m ²

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

2.4. Erschließung

Straßenart: Südlich und östlich des Bewertungsobjektes verläuft die Dorfstraße als innerörtliche Straße.

Straßenausbau:

- Fahrbahn tlw. asphaltiert, tlw. als Beton-Spurbahn ausgeführt
- kein Gehweg
- keine Straßenbeleuchtung

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: (entspr. vorliegenden Angaben)

- Elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung liegen in der Straße an. Die Installationen sind zurzeit außer Betrieb.
- Die Abwasserentsorgung erfolgt dezentral – derzeit keine funktionsfähige Anlage.

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

*Anmerkung:
Durch den Sachverständigen wurden zu den vorgenannten Angaben keine Überprüfungen vorgenommen. Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass, wie mitgeteilt, keine Grenzüberbauungen vorliegen und die Grenzverhältnisse geregelt sind.*

Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich)

- augenscheinlich normal gewachsener Baugrund
- Es sind keine Grundwassereinflüsse erkennbar.

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

2.5. Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.5.1. Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

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

Durch den Auftraggeber wurde ein amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Lockwisch, Blatt 1188, vom 25.09.2024, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Wismar übergeben.

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

lfd. Nr. 1:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasrohrleitungsrecht) für die Hamburger Gaswerke GmbH, Hamburg. Gemäß Bewilligung vom 21.10.1991 (UR-Nr. 1049/94, Notar Kremer, Kempen, UR-Nr. 1014/94, Notar Lühring, Esens) eingetragen am 04. Mai 1995 in Lockwisch Blatt 1092 und mit den belasteten Flurstücken hierher übertragen am 19. Juni 1997.

lfd. Nr. 2:

Lastend auf Flurstück 28/4 Flur 1 Gemarkung Dorf Lockwisch: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trinkwasser leitungsrecht mit Nebenrechten) für Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen, Körperschaft des öffentlichen Rechts, Grevesmühlen; gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vom 14.10.2010 (Landkreis Nordwestmecklenburg, Untere Wasserbehörde; Az.: 66.11-15-118-10) eingetragen am 31.01.2011

lfd. Nr. 3:

Lastend auf Flurstück 28/6 Flur 1 Gemarkung Dorf Lockwisch: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trinkwasser leitungsrecht mit Nebenrechten) für Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen, Körperschaft des öffentlichen Rechts, Grevesmühlen; gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vom 16.12.2010 (Landkreis Nordwestmecklenburg, Untere Wasserbehörde; Az.: 66.11-15-163-10) eingetragen am 31.01.2011.

Die Zwangsversteigerung wurde angeordnet und am 25.09.2024 eingetragen.

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

Bodenordnungsverfahren
(Umlegungs-, Flurbereinigungs-,
Sanierungsverfahren):

Laut Auskunft des Bauamtes im Amt Schönberger Land, vom 09.12.2024, ist das Grundstück in keines der vorgenannten Verfahren einbezogen.

Es wurden diesbezüglich durch den Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nicht bekannt.

Ggf. vorhandene wertbeeinflussende nicht eingetragene Lasten und Rechte, von denen der Sachverständige keine Kenntnis erhielt, sind erforderlichenfalls zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5.2. 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 29.11.2024, wird bescheinigt, dass für das Bewertungsgrundstück keine Baulast i. S. des § 83 LBauO M-V eingetragen ist.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht, lt. Auskunft, des Bauamtes im Amt Schönberger Land, vom 09.12.2024, nicht.

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Entsprechend vorgenannter Auskunft liegt für den Bereich des Bewertungsobjekts kein Flächennutzungsplan vor.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes liegt, lt. vorgenannter Auskunft, kein Bebauungsplan vor.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist für den Bereich des Bewertungsgrundstücks nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.

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):

Das Bewertungsobjekt ist, dem städtebaulichen Entwicklungszustand nach, wie folgt einzustufen.

- landwirtschaftliche Hof- und Gebäudefläche (ca. 17.908 m²)
- besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft (ca. 7.053 m²)
- ertragsarme Fläche (ca. 5.600 m²)
- Wasserfläche (ca. 1.900 m²)

Beitrags- und Abgabensituation:

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen.

Eine Satzung liegt nicht vor.

Es sind zum Zeitpunkt der Planungsauskunft keine Erschließungskosten bzw. Ausbaubeiträge bekannt.

2.5.3. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

2.5.4. Derzeitige Nutzung

Art der Nutzung: ehemalige Rindermastanlage, als Strohlager genutzt

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1. Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

3.2. Gebäudebeschreibung der ehemaligen Rindermastanlage

Allgemeine Beschreibung:	ehemalige Rindermastanlage, bestehend aus zwei parallelen Ställen mit Verbinder und Nebenräumen
Baujahr:	ca. 1989 (nach Auskunft des Eigentümers)
Modernisierung:	keine
Art der Ausführung und Ausstattung:	
Konstruktionsart:	Skelettbauweise, Betonstützen mit Riegel aus Beton
Fundamente:	Einzelfundamente für die Stützen, umlaufendes Streifenfundament
Dächer:	flaches Satteldach (Betonsparren); Wellasbesteindeckung, doppelt ausgeführt, mit Dämmung
Fußböden:	Beton
Fenster:	Lichtbänder in den Seitenwänden und im Drempel, jeweils mit einigen einzelnen zu öffnenden Elementen
Heizung:	keine
Decke:	keine
Dachentwässerung:	PVC
Türen:	Holztore
Baumängel und Bauschäden:	Das Gebäude weist erheblichen Unterhaltungsstau auf. Viele Fenster wurden zerschlagen, die Holztore sind marode, Elektro- und Wasserinstallation sind außer Betrieb. Teilweise treten Schäden an der Betonwänden auf.
Allgemeinbeurteilung:	Die ehemalige Rindermastanlage wies zum Ortstermin einen insgesamt befriedigenden Zustand auf. Sie ist über die geschätzte Restnutzungsdauer als Kaltlagerfläche nutzbar.

3.3. Nebengebäude

keine

3.4. Außenanlagen

- Einfriedungen nur im Bereich der ehemaligen Stallanlagen: tlw. Einfriedung mit Drahtgeflechtzaun an Stahlpfosten, tlw. mit Betonmauer (Betonriegel zwischen Stahlstützen)
- mit Betonplatten befestigte Freiflächen
- Feuerlöschteich

4. Ermittlung des Verkehrswertes

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das mit einer ehemaligen Rindermastanlage bebaute Grundstück in 23923 Lockwisch, Dorfstraße 13, zum Wertermittlungstichtag 11.12.2024 ermittelt.

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Lockwisch		1188	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Dorf Lockwisch	1	28/4	652 m²
		28/6	14.553 m²
		28/11	17.256 m²
		gesamt:	32.461 m²

Aufteilung des Grundstücks in Teilgrundstücke

Eine Aufteilung des zu bewertenden Grundstücks in Teil(grund)stücke ist insbesondere dann sachgemäß, wenn sich auf dem Bewertungsgrundstück Gebäude mit unterschiedlicher Restnutzungsdauer oder sich wesentlich unterscheidenden Nutzungen befinden und diese Gebäude mit den ihnen zuzuordnenden Grundstücksteilflächen eigenständig verwertbar (abtrennbar und veräußerbar) sind.

Das Grundstück wird in zwei Teilgrundstücke unterteilt, da es aus mehreren unterschiedlich nutzbaren Flächen besteht.

Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h., es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet.

Danach werden folgende Teilgrundstücke gebildet:

Teilgrundstück	Nutzung/Bebauung	Fläche
Teilgrundstück 1 (Flurstücke 28/4 und 28/11)	gewerbliche Baufläche (ehemalige Rindermastanlage)	17.908 m ²
Teilgrundstück 2 (Flurstück 28/6)	besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft (Brachland, Freilagerfläche, Teich/Weiher)	14.553 m ²

4.1. Wertermittlung für Teilgrundstück 1

4.1.1. Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

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

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

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

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

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

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

Dazu zählen:

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

4.1.2. Bodenwertermittlung

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

4.1.2.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (Zone ASB 215, Gemarkung Dorf Lockwisch) **50,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	bebaute Flächen im Außenbereich
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Bauflächen)
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG
Bauweise	=	offen
Fläche des Richtwergrundstücks	=	1.000 m ²

Die Bodenrichtwerte für bebaute Flächen im Außenbereich wurden im Binnenland als Wert in Höhe von ca. 80 % des Durchschnitts der umliegenden Bodenrichtwerte für baureifes Land im Innenbereich gebildet. Aufgrund der starken Abweichungen des Bewertungsgrundstücks in den wertbestimmenden Merkmalen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße und -gestalt, kann der vorstehende Bodenrichtwert nicht als Grundlage für die Wertermittlung herangezogen werden.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg wurden für sonstige landwirtschaftliche Flächen folgende nutzungsorientierten Bodenwerte veröffentlicht:

Art der Nutzung	Jahr (GMB)	Auswertzeitraum	Bodenwert (€/m ²)			Anzahl
			Min	Mittelwert	Max	
Landwirtschaftliche Hof- und Gebäudeflächen	2024	2016-2023	3,00	5,53	9,54	14
	2023	2014-2022	3,00	4,94	8,05	18
	2022	2014-2021	3,00	4,60	7,20	15
	2021	2014-2018	3,00	4,59	7,20	14
	2020	2014-2018	3,00	4,59	7,20	14
Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft *1	2024	2023	2,38	4,79	9,75	20
	2023	2022	2,32	4,69	10,00	19
	2022	2021	2,07	4,81	12,01	37
	2021	2020	2,13	5,23	10,00	23
	2020	2019	2,46	4,76	10,60	31
Ertragsarme Flächen (Geringstland/Unland)	2024	2023	0,14	0,40	0,81	13
	2023	2021-2022	0,17	0,42	0,67	41
	2022	2021	0,17	0,42	0,67	36
	2021	2020	0,11	0,48	0,91	22
	2020	2019	0,13	0,39	0,97	21
Wasserflächen	2024	2022-2023	0,35	0,49	0,65	6
	2023	2021-2022	0,19	0,54	1,20	10
	2022	2021	0,19	0,56	1,20	7
	2021	2020	0,13	0,66	1,21	9
	2020	2019	0,12	0,42	1,50	12
Wasserflächen (in Ortsnähe)	2024	2018-2023	1,03	2,38	4,00	9
	2023	2017-2022	1,18	2,36	4,00	13
	2022	2017-2021	1,18	2,37	4,00	12
	2021	2017-2020	1,18	2,18	3,36	10
	2020	2017-2018	1,18	1,92	3,10	8
Flächen für Photovoltaik-Anlagen	2024	2012-2022	4,50	6,54	10,51	9
	2023	2012-2022	4,50	6,54	10,51	9
	2022	2012-2021	4,50	6,36	10,51	8
	2021	2012-2019	4,50	5,80	7,00	7
	2020	2012-2019	4,50	5,80	7,00	7

4.1.2.2. Beschreibung des Bewertungsteilgrundstücks 1

Wertermittlungsstichtag	= 11.12.2024
Entwicklungsstufe	= bebaute Fläche im Außenbereich
Art der baulichen Nutzung	= landwirtschaftliche Hof- und Gebäudefläche
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	= erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG
Grundstücksgröße	= 17.908 m ² (Teilgrundstück 1)

4.1.2.3. Bodenwertermittlung für das Bewertungsteilgrundstück 1

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.12.2024 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)	= 5,53 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	11.12.2024	× 1,10	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	landwirtschaftliche Hof- und Gebäudefläche	landwirtschaftliche Hof- und Gebäudefläche	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 6,08 €/m ²	E 2
Fläche (m ²)	keine Angabe	17.908	× 1,00	
Entwicklungsstufe	bebaute Fläche im Außenbereich	bebaute Fläche im Außenbereich	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 6,08 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 6,08 €/m ²	
Fläche	× 17.908 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 108.880,64 € <u>rd. 109.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** des **Teilgrundstücks 1** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.12.2024 rd. 109.000,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

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

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

Bodenpreisindex für gewerbliche Baugrundstücke von 2003 bis 2023

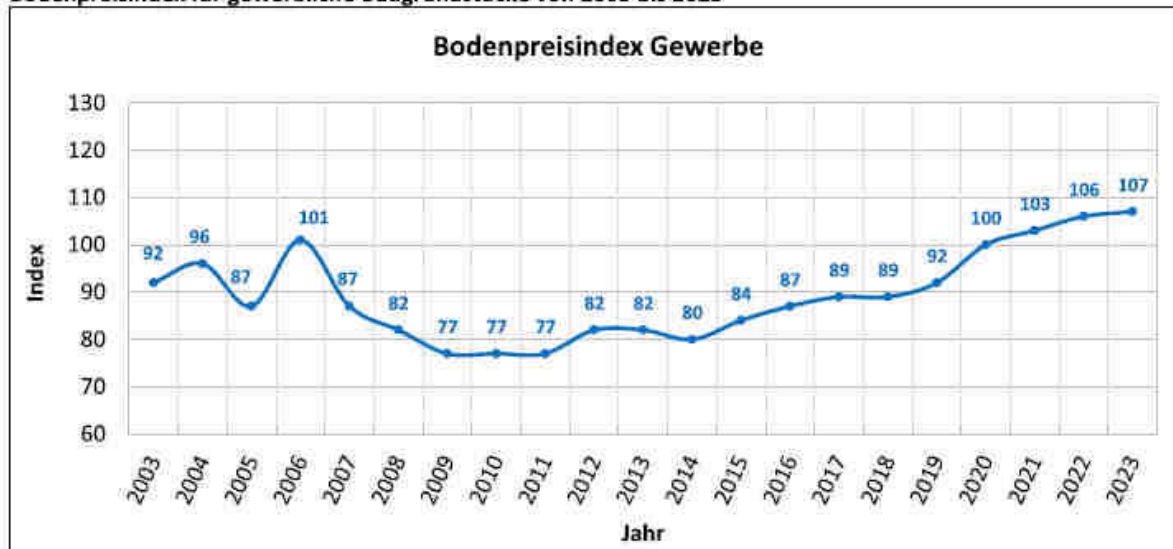


Abbildung 23: Bodenpreisindex im Landkreis Nordwestmecklenburg (Basisjahr 2020 = 100), Gewerbe

Zusätzlich wird die Bodenwertentwicklung für landwirtschaftliche Hof- und Gebäudeflächen betrachtet:

Art der Nutzung	Jahr (GMB)	Auswertzeitraum	Bodenwert (€/m²)			Anzahl
			Min	Mittelwert	Max	
Landwirtschaftliche Hof- und Gebäudeflächen	2024	2016-2023	3,00	5,53	9,54	14
	2023	2014-2022	3,00	4,94	8,05	18
	2022	2014-2021	3,00	4,60	7,20	15
	2021	2014-2018	3,00	4,59	7,20	14
	2020	2014-2018	3,00	4,59	7,20	14

In Auswertung der vorstehenden Indexreihen wird gegenüber dem Richtwertstichtag eine Steigerung des Bodenpreises für die Lage des Bewertungsgrundstücks um 10 % 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.

4.1.3. Ertragswertermittlung

4.1.3.1. Ermittlung des Ertragswertes

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Umfassendere allgemeine Erläuterungen sind in Anhang 1 dieses Gutachtens enthalten.

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Lagerhalle		Halle	3.430,00		1,50	5.145,00	61.740,00
Summe			3.430,00	-		5.145,00	61.740,00

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		61.740,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)		
(25,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	15.435,00 €
jährlicher Reinertrag	=	46.305,00 €
Reinertragsanteil des Bodens		
6,80 % von 109.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	7.412,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	38.893,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)		
bei LZ = 6,80 % Liegenschaftszinssatz		
und RND = 10 Jahren Restnutzungsdauer	×	7,089
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	275.712,48 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	109.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	384.712,48 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	38.471,25 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	346.241,23 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	69.708,37 €
Ertragswert	=	276.532,86 €
	rd.	277.000,00 €

4.1.3.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen der Ertragswertermittlung

Hinweis:

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

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Nutzflächen wurden, anhand der übergebenen Grundrisse mit Außenmaßen, mittels Nutzflächenkoeffizienten durchgeführt.

Mietansätze

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

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

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

IS24 - Mietpreise für Gewerbeimmobilien

Auswertungszeitraum: Januar 2022 bis September 2024

Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 23923 / Kreis Nordwestmecklenburg

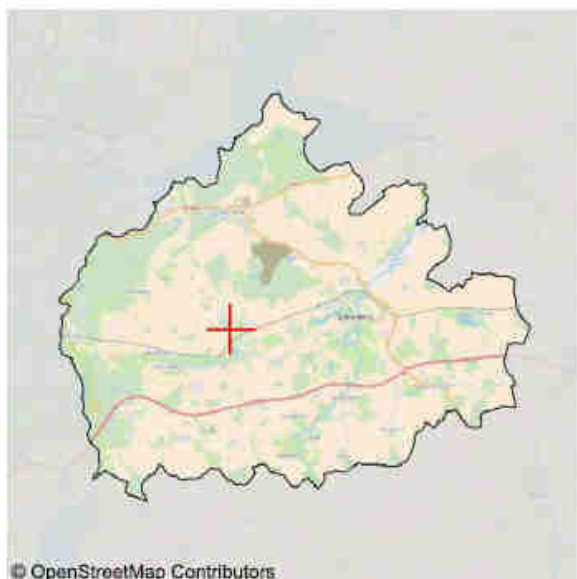
Produktausprägung: einfache Auswertung

Allgemeine Information		
	PLZ-Bezirk 23923	Kreis Nordwestmecklenburg
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	23	415
Anzahl vollständige Angebote*	8	163
Anzahl Gesuche**	2.965	3.949
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	51	55
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	93	100
Anzahl der Exposé-Ansichten	2.293	62.097
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	100	150
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	2	3
Nachfrageindex (Bund= 100)	69	133
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	66	92

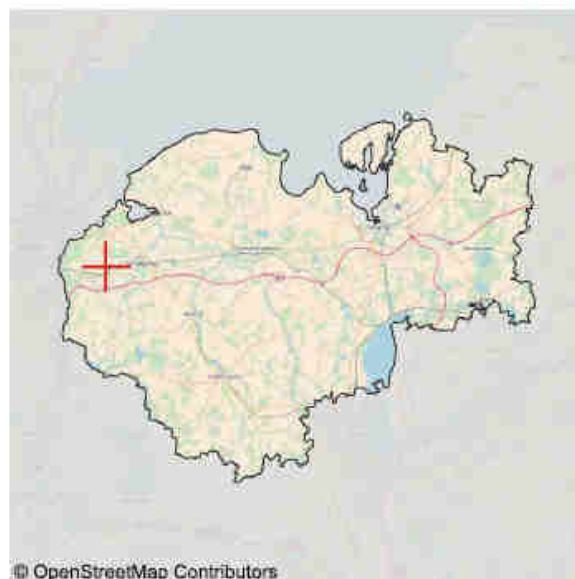
*Die vollständigen Angebote sind nur Angebote, bei denen vollständige und schlüssige Preis- und Flächeninformationen vorhanden sind.

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

Ortsübersicht PLZ-Bezirk 23923 / Kreis Nordwestmecklenburg



PLZ-Bezirk 23923



Kreis Nordwestmecklenburg

Gewerbemieten: PLZ-Bezirk 23923				
Immobilientyp	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	8	6,89 €	3,00 € - 13,24 €	2.965
Büro / Praxis	3 (37,5%)	9,08 €	8,00 € - 10,29 €	324 (10,9%)
Einzelhandel	1 (12,5%)	13,24 €	-	513 (17,3%)
Hallen / Produktion	4 (50%)	3,66 €	3,00 € - 4,63 €	542 (18,3%)
Sonstige	-	-	-	461 (15,6%)

Da im PLZ-Gebiet keine ausreichende Anzahl vergleichbarer Angebote vorliegt, werden auch die Auswertungen für den Landkreis Nordwestmecklenburg mit herangezogen.

Gewerbemieten in der Kreis Nordwestmecklenburg				
Immobilientyp	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	163	9,65 €	3,24 € - 22,17 €	3.949
Büro / Praxis	75 (46%)	8,48 €	4,00 € - 14,29 €	517 (13,1%)
Einzelhandel	53 (32,5%)	13,30 €	4,00 € - 28,89 €	714 (18,1%)
Hallen / Produktion	20 (12,3%)	3,60 €	1,51 € - 7,35 €	741 (18,8%)
Sonstige	2 (1,2%)	5,34 €	4,19 € - 6,49 €	561 (14,2%)

Quelle: ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin

Aktualität: September 2024

Die Spanne für vergleichbaren Gewerberaum beträgt für Hallen/Produktion 1,51 €/m² bis 7,35 €/m².

Unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Objektes, insbesondere der Lage und der großen Nutzfläche, werden 1,50 €/m² als nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete für die Halle geschätzt.

Bewirtschaftungskosten

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

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

Durchschnittliche pauschalisierte Bewirtschaftungskosten(anteile des Vermieters) in v. H. der Nettomiete¹

- Verwaltungskosten²
- größere Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Grundstücksart	Bewirtschaftungskosten relative Restnutzungsdauer (%)	
	≥ 80 ³	≤ 20
Einfamilienwohnhausgrundstücke	17	27
Zweifamilienwohnhausgrundstücke	20	30
Mehrfamilienwohnhausgrundstücke		
Geschosswohnhausgrundstücke	21	32
Gemischt genutzte Grundstücke (gewerbl. Anteil 20-80 %) ⁴	20	28
Geschäftsgrundstücke (gewerbl. Anteil > 80 %) ⁴	19	26
Gewerbe-/Industriegrundstücke	17	23
Garagenhöfe/Lagergrundstücke	16	23
Verbrauchermärkte	17	23

Erforderliche Modifizierungen:

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

Korrekturen für Regionen mit abweichenden Bodenwertniveaus:

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

Erläuterung:

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

Es werden 25,00 % der Nettokaltmiete als Bewirtschaftungskosten angesetzt.

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der in [1], Band II, Abschnitt 3.04/3/29 veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte sowie
- von Ableitungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2024, bestimmt.

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

Liegenschaftszinssätze NWM

Grundstücksart	Untersuchungszeitraum	Bandbreite	Durchschnitt	Anzahl	Mietspanne [€/m²]
Ein- und Zweifamilienhäuser	2023	1,5 – 4,1	2,4	85	4,90 – 8,90
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	2023	1,7 – 4,1	2,6	37	5,50 – 10,00
Eigentumswohnungen Ostseeregion Erstverkauf	2022/2023	1,3 – 2,7	1,7	23	8,00 – 11,90
Eigentumswohnungen Weiterverkauf (Kreisgebiet)	2023	1,1 – 3,9	3,0	45	5,00 – 10,00
Eigentumswohnungen Weiterverkauf (Ostseeregion)	2023	1,0 – 2,6	1,7	20	6,50 – 12,60
Ferienhäuser	2023	1,2 – 3,2	1,8	10	6,00 – 12,50
Mehrfamilienhäuser	2020 bis 2023	2,2 – 7,9	4,3	27	4,70 – 11,00
Gewerbegrundstücke	2016 bis 2023	4,2 – 9,0	6,8	8	3,00 – 8,50

Anmerkung

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

Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz mit **6,80 %** angesetzt, damit wird der kurzen Restnutzungsdauer (unter 20 Jahren) Rechnung getragen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Aufgrund des hohen Anteils Asbesthaltiger Baustoffe wird ein zusätzlicher Abschlag von 10 % als sachgerecht erachtet.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -10,00 % von (384.712,48 €)	-38.471,25 €
Summe	-38.471,25 €

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Lagerhalle

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]			20	30	40

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 4,1 beträgt demnach rd. 31 Jahre.

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 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.

Im vorliegenden Fall wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes und des Bedarfs auf ca. 10 Jahre geschätzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-69.708,37 €
* prozentuale Schätzung: 10,00 % von 697.083,68 €	
Summe	-69.708,37 €

4.1.4. Sachwertermittlung

4.1.4.1. Ermittlung des Sachwertes

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben. Umfassendere allgemeine Erläuterungen sind in Anhang 2 dieses Gutachtens enthalten.

Gebäudebezeichnung		Lagerhalle
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	274,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	4.286,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	1.174.364,00 €
Baupreisindex (BPI) 11.12.2024 (2010 = 100)	x	184,0/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	2.160.829,76 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	2.160.829,76 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		31 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		10 Jahre
• prozentual		67,74 %
• Faktor	x	0,3226
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	697.083,68 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		697.083,68 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	27.883,35 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	724.967,03 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	109.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	833.967,03 €
Sachwertfaktor	x	0,45
Zwischensumme	=	375.285,16 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	37.528,52 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	337.756,64 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	69.708,37 €
Sachwert	=	268.048,28 €
	rd.	268.000,00 €

4.1.4.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Hinweis:

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

Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts - BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurde von mir auf der Grundlage übergebener Unterlagen (Grundrisse mit Außenmaßen) durchgeführt.

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

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Lagerhalle

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %					1,0
Dach	15,0 %				1,0	
Fenster und Außentüren bzw. -tore	11,0 %			0,5	0,5	
Innenwände	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	5,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	5,0 %			1,0		
Wärmeversorgungsanlage	9,0 %			1,0		
lufttechnische Anlagen	5,0 %			1,0		
Starkstrom-Anlage	5,0 %			1,0		
nutzungsspezifische Anlagen	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	56,5 %	20,5 %	23,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 5	Betonwand, Fertigteile, mehrschichtig; Stahlbetonstützen, Fertigteil; Kalksandstein- Vormauerung oder Klinkerverblendung mit Dämmung
Dach	
Standardstufe 4	Stahlrahmen mit Holzpfetten; Faserzementwellplatten; Hartschaumplatten

Fenster und Außentüren bzw. -tore	
Standardstufe 3	Lichtplatten aus Kunststoff, Holztore
Standardstufe 4	Kunststofffenster, Metall-Sektionaltore
Innenwände	
Standardstufe 3	keine
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	keine
Fußböden	
Standardstufe 3	Beton-Verbundsteinpflaster
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	
Standardstufe 3	Regenwasserableitung
Wärmeversorgungsanlage	
Standardstufe 3	keine
lufttechnische Anlagen	
Standardstufe 3	keine
Starkstrom-Anlage	
Standardstufe 3	Leitungen, Schalter, Dosen, Langfeldleuchten
nutzungsspezifische Anlagen	
Standardstufe 3	keine

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**Lagerhalle**

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude

Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	56,5	138,43
4	270,00	20,5	55,35
5	350,00	23,0	80,50
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			274,28
gewogener Standard = 4,1			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude= 274,28 €/m² BGFrd. 274,00 €/m² BGF**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

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

zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (697.083,68 €)	27.883,35 €
Summe	27.883,35 €

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

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

bestimmt.

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

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

Der einzige Landkreis, welcher in Mecklenburg-Vorpommern noch Sachwertfaktoren für gewerbliche Grundstücke abgeleitet hat, ist der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte.

Dieser hat für die Stadt Neubrandenburg die erforderlichen Daten für den Zeitraum 2017 – 2020 abgeleitet, die, nach kritischer Prüfung für anwendbar erachtet werden.

vorl. SW [€]	Sachwertfaktor Ø BRW 33,00 €/m²	Sachwertfaktor Ø BRW 17,00 €/m²	Sachwertfaktor Ø BRW 62,00 €/m²
40.000,00	0,7037	0,6733	0,7441
390.000,00	0,5620	0,5587	0,5631
740.000,00	0,5275	0,5301	0,5206
1.090.000,00	0,5077	0,5136	0,4965
1.440.000,00	0,4939	0,5020	0,4799
1.790.000,00	0,4834	0,4931	0,4673
2.140.000,00	0,4750	0,4859	0,4572
2.490.000,00	0,4679	0,4799	0,4488
2.840.000,00	0,4619	0,4748	0,4416
3.190.000,00	0,4566	0,4703	0,4353
3.540.000,00	0,4520	0,4663	0,4298
3.890.000,00	0,4478	0,4627	0,4249
4.240.000,00	0,4440	0,4594	0,4204
4.590.000,00	0,4405	0,4565	0,4164
4.940.000,00	0,4373	0,4537	0,4127
5.290.000,00	0,4344	0,4512	0,4092
5.640.000,00	0,4316	0,4488	0,4060
5.990.000,00	0,4291	0,4466	0,4030
6.340.000,00	0,4267	0,4445	0,4002
6.690.000,00	0,4244	0,4426	0,3976
7.040.000,00	0,4223	0,4407	0,3951

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. 50 - 60 % unter dem ermittelten vorläufigen Sachwert (d. h., dem herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwert).

Im vorliegenden Fall wurde, unter Abwägung der objektspezifischen Gegebenheiten, insbesondere der nur äußeren Inaugenscheinnahme, ein Sachwertfaktor von 0,45 gewählt, d. h., dass Kaufpreise etwa 55 % unter dem ermittelten vorläufigen Sachwert zu erwarten sind.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Anschlag
prozentuale Schätzung: -10,00 % von (375.285,16 €)	-37.528,52 €
Summe	-37.528,52 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-69.708,37 €
* prozentuale Schätzung: 10,00 % von 697.083,68 €	
Summe	-69.708,37 €

4.1.5. Verkehrswert für Teilgrundstück 1

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **277.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **268.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das **Teilgrundstück 1**, in 23923 Lockwisch, Dorfstraße 13, wird zum Wertermittlungsstichtag 11.12.2024 mit rd.

277.000,00 €

(in Worten: zweihundertsiebenundsiebzigtausend Euro)

geschätzt.

4.2. Wertermittlung für Teilgrundstück 1

4.2.1. Verfahrenswahl mit Begründung

Das Bewertungsteilgrundstück 2 ist unbebaut. Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt somit über den Bodenwert.

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.

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

Dazu zählen:

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

4.2.2. Bodenwertermittlung

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

4.2.2.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Definition „Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft“

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) sind die besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft nicht mehr benannt. Jedoch bildet die Formulierung in § 3 Abs. 5 der ImmoWertV 2021, die Grundlage für die Zuordnung der Kauffälle zu diesem Teilmarkt.

Die nicht mehr rechtsgültige Wertermittlungsverordnung (WertV) beinhaltete in § 4 Abs. 1 Punkt 2 folgende Definition:

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

Definition:

Ertragsarme Flächen (UN) sind Flächen, die zum Teilmarkt der Land- und Forstwirtschaft gehören, bei denen aber eine landwirtschaftliche Nutzung nicht möglich ist; z. B. Unland, Ödland, Sumpf und Wasserflächen, die der Landwirtschaft dienen (Grabenflächen). Hierzu zählen auch Gehölze, welche für eine forstwirtschaftliche Nutzung zu wenig ausgedehnt sind oder aufgrund des Bewuchses nicht dafür geeignet sind.

Die ertragsarmen Flächen haben keinen eigenen land- oder forstwirtschaftlichen Nutzen. Sie werden meist im Zusammenhang mit dem Erwerb hochwertiger Flächen als Zukauf erworben.

Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft ^{*1}	2024	2023	2,38	4,79	9,75	20
	2023	2022	2,32	4,69	10,00	19
	2022	2021	2,07	4,81	12,01	37
	2021	2020	2,13	5,23	10,00	23
	2020	2019	2,46	4,76	10,60	31
Ertragsarme Flächen (Geringstland/Unland)	2024	2023	0,14	0,40	0,81	13
	2023	2021-2022	0,17	0,42	0,67	41
	2022	2021	0,17	0,42	0,67	36
	2021	2020	0,11	0,48	0,91	22
	2020	2019	0,13	0,39	0,97	21
Wasserflächen	2024	2022-2023	0,35	0,49	0,65	6
	2023	2021-2022	0,19	0,54	1,20	10
	2022	2021	0,19	0,56	1,20	7
	2021	2020	0,13	0,66	1,21	9
	2020	2019	0,12	0,42	1,50	12

4.2.2.2. Beschreibung des Bewertungsteilgrundstücks 2

Wertermittlungsstichtag	=	11.12.2024
Entwicklungsstufe	=	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Art der baulichen Nutzung	=	besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft, ertragsarme Flächen und Wasserfläche
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG
Grundstücksgröße	=	14.553 m ² , davon. ca. 7.053 m ² besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft, ca. 5.600 m ² ertragsarme Flächen und ca. 1.900 m ² Wasserfläche

4.2.2.3. Bodenwertermittlung für das Bewertungsteilgrundstück 2

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.12.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft:

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 4,79 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	11.12.2024	× 1,00	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft	besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	4,79 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	7.053	× 1,00	
Entwicklungsstufe	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	4,79 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 4,79 €/m ²	
Fläche	× 7.053 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 33.783,87 € <u>rd. 33.800,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** der besonderen Fläche der Land- und Forstwirtschaft beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.12.2024 rd. 33.800,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**E 1 Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:**

Hierzu wird auf die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg abgeleitete Indexreihe des Bodenpreises für besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft abgestellt:

Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft ^{*1}	2024	2023	2,38	4,79	9,75	20
	2023	2022	2,32	4,69	10,00	19
	2022	2021	2,07	4,81	12,01	37
	2021	2020	2,13	5,23	10,00	23
	2020	2019	2,46	4,76	10,60	31

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

ertragsarme Flächen:

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 0,40 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	11.12.2024	× 1,00	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	ertragsarme Fläche	ertragsarme Fläche	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 0,40 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	5.600	× 1,00	
Entwicklungsstufe	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 0,40 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 0,40 €/m²	
Fläche	× 5.600 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 2.240,00 € rd. 2.200,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** der ertragsarmen Fläche beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.12.2024 **rd. 2.200,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**E 1 Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:**

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

Ertragsarme Flächen (Geringstland/Unland)	2024	2023	0,14	0,40	0,81	13
	2023	2021-2022	0,17	0,42	0,67	41
	2022	2021	0,17	0,42	0,67	36
	2021	2020	0,11	0,48	0,91	22
	2020	2019	0,13	0,39	0,97	21

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

Wasserflächen:

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,49 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	11.12.2024	× 1,00	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	Wasserflächen	Wasserflächen	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 0,49 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	1.900	× 1,00	
Entwicklungsstufe	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 0,49 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	0,49 €/m²	
Fläche	×	1.900 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	931,00 €	
		rd. 900,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** der ertragsarmen Fläche beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.12.2024 **rd. 2.200,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**E 1 Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:**

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

Wasserflächen	2024	2022-2023	0,35	0,49	0,65	6
	2023	2021-2022	0,19	0,54	1,20	10
	2022	2021	0,19	0,56	1,20	7
	2021	2020	0,13	0,66	1,21	9
	2020	2019	0,12	0,42	1,50	12

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

Gesamtbodenwert

Ermittlung des Gesamtbodenwerts des Bewertungsgrundstücks		Erläuterung
besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft	33.800,00 €	
ertragsarme Flächen	2.200,00 €	
Wasserflächen	900,00 €	
Gesamtbodenwert des Teilgrundstücks 2:	<u>36.900,00 €</u>	

Der **Gesamtbodenwert** des **Teilgrundstücks 2** beträgt zum Wertermittlungstichtag 11.12.2024
36.900,00 €

4.2.3. Verkehrswert für Teilgrundstück 2

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

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **36.900,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das **Teilgrundstück 2**, in 23923 Lockwisch, Dorfstraße 13, wird zum Wertermittlungstichtag 11.12.2024 mit rd.

36.900,00 €
(in Worten: sechsendreißigtausendneunhundert Euro)

geschätzt.

4.3. Unbelasteter Verkehrswert des Gesamtgrundstücks

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke des Gesamtgrundstücks und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Teilgrundstück	Wert des Teilgrundstücks
Teilgrundstück 1	277.000,00 €
Teilgrundstück 2	36.900,00 €
Verkehrswert	313.900,00 € rd. 314.000,00 €

Der **unbelastete Verkehrswert** für das mit einer ehemaligen Rindermastanlage bebaute Grundstück in 23923 Lockwisch, Dorfstraße 13,

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Lockwisch		1188	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Dorf Lockwisch	1	28/4	652 m²
		28/6	14.553 m²
		28/11	17.256 m²
		gesamt:	32.461 m²

zum Wertermittlungstichtag 11.12.2024 mit rd.

314.000,00 €

(in Worten: dreihundertvierzehntausend Euro)

geschätzt.

4.4. Wertbeeinflussung des Bewertungsgrundstücks durch eine Beschränkte persönliche Dienstbarkeit in Abt. II, lfd. Nr. 1

4.4.1. Sachverhalt

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit:

Zulasten des Bewertungsgrundstücks ist in Abteilung II, lfd. Nr. 1, eine Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasrohrleitungsrecht) für die Hamburger Gaswerke mbH, Hamburg, mit folgendem Inhalt eingetragen:

"Die Hamburger Gaswerke GmbH ist berechtigt, in einem Grundstücksstreifen (Schutzstreifen) von insgesamt 4 m Breite eine Rohrleitung für Gas einschließlich Nebenanlagen zu bauen, zu betreiben und zu unterhalten sowie den Schutzstreifen zum Zwecke des Betriebes und der Unterhaltung der Leitung jederzeit im erforderlichen Umfang zu benutzen.

Die Außengrenzen des Schutzstreifens werden bestimmt durch die Lage der Leitung, deren Achse grundsätzlich unter der Mittellinie des Schutzstreifens liegt. Die Lage der Leitung wird beim Bau der Anlage festgelegt und von der Hamburger Gaswerke GmbH in Skizzen und Plänen festgehalten.

Auf dem 4 m breiten Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand und den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden können, vorgenommen werden.

Die Ausübung der Dienstbarkeit kann einem Dritten überlassen werden.

(vgl. Anlage 3.1, S. 1)

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

Zuzahlungsbetrag gemäß § 51 II ZVG:

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

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

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

Die wesentlichen Parameter für die Bewertung eines Leitungsrechts sind:

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

Nutzung des belasteten Grundstücks

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

Sie kann in folgende Bereiche unterteilt werden:

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

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine unbebaute, ertragsarme Fläche sowie tlw. eine Wasserfläche.

Leistungsart

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

Dabei ist zu unterscheiden in:

- Luftleitungen,
- Erdleitungen.

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

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

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Versorgungsleitung (Gas) als Erdleitung.

Größe der belasteten Fläche

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

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

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

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

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

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

Im vorliegenden Fall ist die Breite des Schutzstreifens mit 4,00 m bestimmt.

Die Gasleitung (beschränkte persönliche Dienstbarkeit) durchschneidet das Grundstück. Da sie in der nördlichen Grundstücksecke, z. T. am Ufer der Wasserfläche, z. T. unter der Wasserfläche verläuft, sind die Auswirkungen auf das Gesamtgrundstück nur gering.

Die insgesamt betroffene Fläche beträgt somit ca. 85,00 m x 4,00 m = 340,00 m².

Grad der Beeinträchtigung des belasteten Grundstücks

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

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

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

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

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

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

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

Im vorliegenden Fall wird aufgrund der nur gering eingeschränkten Nutzbarkeit, von einer geringen Beeinträchtigung = 10 % ausgegangen.

Barwert der Belastung

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

Für den vorliegenden Fall ergibt sich:
 $0,40 \text{ €/m}^2 \times 340 \text{ m}^2 \times 10 \% = \underline{\underline{13,60 \text{ €}}}$

Der Barwert der aus der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit Abt. II, lfd. Nr. 1, resultierenden Belastungen für das Bewertungsgrundstück beträgt somit rd. 14,00 € und kann vernachlässigt werden.

4.5. Wertbeeinflussung des Bewertungsgrundstücks durch eine Beschränkte persönliche Dienstbarkeit in Abt. II, lfd. Nr. 2

4.5.1. Sachverhalt

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit:

Lastend auf Flurstück 28/4 Flur 1 Gemarkung Dorf Lockwisch ist in Abteilung II, lfd. Nr. 2, eine Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trinkwasserleitungsrecht mit Nebenrechten) für Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen, Körperschaft des öffentlichen Rechts, Grevesmühlen; gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vom 14.10.2010, mit folgendem Inhalt eingetragen:

Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung

1. Gemäß S 9 Abs. 4 des Grundbuchbereinigungsgesetzes (GBBerG) vom 20. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2192) in Verbindung mit S 7 Abs. 2 der Verordnung zur Durchführung des Grundbuchbereinigungsgesetzes und anderer Vorschriften auf dem Gebiet des Sachenrechts (Sachenrechts-Durchführungsverordnung - SachenR-DV -) vom 20. Dezember 1994 (BGBl. I S. 3900) wird dem o.g. Antragsteller als Berechtigten bescheinigt, dass eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die in der beigefügten Liste genannten Grundstücke besteht. Der Inhalt der Dienstbarkeit umfasst die jeweils zutreffenden Rechte nach S 4 SachenR-DV.

Das belastete Grundstück und der räumliche Umfang der Befugnis zur Ausübung des Rechts auf dem Grundstück ist in den beigefügten Anlagen angegeben. Die Anlagen nach S 9 Abs. 9 GBBerG sind Bestandteil dieser Bescheinigung.

2. Der Schutzstreifen nach S 4 Abs. 3 SachenR-DV hat eine Breite von
4,00 m für die Nennweite DN < 150 mm
6,00 m für die Nennweite DN > 150 mm < 400 mm.
3. Gemäß S 7 Abs. 3 SachenR-DV wurde in ortsüblicher Weise am 03.08.2010 im "Nordwestblick" Ausgabe 08/10 (als Amtliches Bekanntmachungs- und Informationsblatt des Landkreises Nordwestmecklenburg) die Art der Anlage, die betroffenen Gemeinden, Gemarkungen, Fluren, Flurstücke und
(x) der Antrag bzw.
(x) der Ort an dem der Antrag und die ihm beigefügten Unterlagen
1. Landkreis Nordwestmecklenburg - FD Umwelt, Untere Wasserbehörde, 23936 Grevesmühlen, Börzower Weg 03
2. im Amt Schönberger Land, 23923 Schönberg, Am Markt 15
vom 03.08.2010 bis 03.09.2010 eingesehen werden konnten,
öffentlich bekannt gemacht.
4. Gegen den dieser Bescheinigung zugrunde liegenden Antrag wurde kein Widerspruch von den Grundstückseigentümern/ Gebäudeeigentümern/ Erbbauberechtigten erhoben.
(vgl. Anlage 3.1, S. 2)

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

Zuzahlungsbetrag gemäß § 51 II ZVG:

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

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

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

Die wesentlichen Parameter für die Bewertung eines Leitungsrechts sind:

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

Nutzung des belasteten Grundstücks

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

Sie kann in folgende Bereiche unterteilt werden:

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

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Landwirtschaftliche Hof- und Betriebsfläche.

Leitungsart

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

Dabei ist zu unterscheiden in:

- Luftleitungen,
- Erdleitungen.

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

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

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Versorgungsleitung (Trinkwasser) als Erdleitung.

Größe der belasteten Fläche

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

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

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

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

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

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

Im vorliegenden Fall ist die Breite des Schutzstreifens mit 4,00 m bestimmt.

Die Trinkwasserleitung (beschränkte persönliche Dienstbarkeit) durchschneidet das Grundstück. Da sie in der südlichen Grundstücksecke, die als Zufahrt genutzt wird, verläuft, sind die Auswirkungen auf das Gesamgrundstück nur gering bis mäßig.

Das Recht selbst ist nur zulasten des Flurstücks 28/4 eingetragen. Die Leitung läuft jedoch weiter über das Flurstück 28/11 zum Flurstück 28/10. Als Wertbeeinflussung wird an dieser Stelle die gesamte Leitungstrasse betrachtet.

Die insgesamt betroffene Fläche beträgt somit ca. 60,00 m x 4,00 m = 240,00 m².

Grad der Beeinträchtigung des belasteten Grundstücks

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

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

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

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

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

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

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

Im vorliegenden Fall wird aufgrund der nur gering bis mäßig eingeschränkten Nutzbarkeit, von einer geringen mäßigen Beeinträchtigung = 20 % ausgegangen.

Barwert der Belastung

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

Für den vorliegenden Fall ergibt sich:

$$6,08 \text{ €/m}^2 \times 240 \text{ m}^2 \times 20 \% = \underline{\underline{291,84 \text{ €}}}$$

Der Barwert der aus der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit Abt. II, lfd. Nr. 2, resultierenden Belastungen für das Bewertungsgrundstück beträgt somit rd. 292,00 € und kann vernachlässigt werden.

4.6. Wertbeeinflussung des Bewertungsgrundstücks durch eine Beschränkte persönliche Dienstbarkeit in Abt. II, lfd. Nr. 3

4.6.1. Sachverhalt

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit:

Lastend auf Flurstück 28/6 Flur 1 Gemarkung Dorf Lockwisch ist in Abteilung II, lfd. Nr. 3, eine Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trinkwasserleitungsrecht mit Nebenrechten) für Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen, Körperschaft des öffentlichen Rechts, Grevesmühlen; gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vom 14.10.2010, mit folgendem Inhalt eingetragen:

Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung

1. Gemäß S 9 Abs. 4 des Grundbuchbereinigungsgesetzes (GBBerG) vom 20. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2192) in Verbindung mit S 7 Abs. 2 der Verordnung zur Durchführung des Grundbuchbereinigungsgesetzes und anderer Vorschriften auf dem Gebiet des Sachenrechts (Sachenrechts-Durchführungsverordnung - SachenR-DV -) vom 20. Dezember 1994 (BGBl. I S. 3900) wird dem o.g. Antragsteller als Berechtigten bescheinigt, dass eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die in der beigefügten Liste genannten Grundstücke besteht. Der Inhalt der Dienstbarkeit umfasst die jeweils zutreffenden Rechte nach S 4 SachenR-DV.

Das belastete Grundstück und der räumliche Umfang der Befugnis zur Ausübung des Rechts auf dem Grundstück ist in den beigefügten Anlagen angegeben. Die Anlagen nach S 9 Abs. 9 GBBerG sind Bestandteil dieser Bescheinigung.

2. Der Schutzstreifen nach S 4 Abs. 3 SachenR-DV hat eine Breite von
4,00 m für die Nennweite DN < 150 mm
6,00 m für die Nennweite DN > 150 mm < 400 mm.
3. Gemäß S 7 Abs. 3 SachenR-DV wurde in ortsüblicher Weise am 03.08.2010 im "Nordwestblick" Ausgabe 11/10 (als Amtliches Bekanntmachungs- und Informationsblatt des Landkreises Nordwestmecklenburg) die Art der Anlage, die betroffenen Gemeinden, Gemarkungen, Fluren, Flurstücke und
(x) der Antrag bzw.
(x) der Ort an dem der Antrag und die ihm beigefügten Unterlagen
1. Landkreis Nordwestmecklenburg - FD Umwelt, Untere Wasserbehörde, 23936 Grevesmühlen, Börzower Weg 03
2. im Amt Schönberger Land, 23923 Schönberg, Am Markt 15
vom 09.11.2010 bis 09.12.2010 eingesehen werden konnten,
öffentlich bekannt gemacht.
4. Gegen den dieser Bescheinigung zugrunde liegenden Antrag wurde kein Widerspruch von den Grundstückseigentümern/ Gebäudeeigentümern/ Erbbauberechtigten erhoben.

(vgl. Anlage 3.1, S. 3)

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

Zuzahlungsbetrag gemäß § 51 II ZVG:

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

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

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

Die wesentlichen Parameter für die Bewertung eines Leitungsrechts sind:

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

Nutzung des belasteten Grundstücks

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

Sie kann in folgende Bereiche unterteilt werden:

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

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft.

Leitungsart

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

Dabei ist zu unterscheiden in:

- Luftleitungen,
- Erdleitungen.

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

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

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Versorgungsleitung (Trinkwasser) als Erdleitung.

Größe der belasteten Fläche

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

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

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

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

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

Bei Verlegetiefen bis zu 1,50 m, dies trifft zu bei den Leitungen für Telefon, Strom, Gas und Wasser, kann in aller Regel eine Breite von ca. 5,00 m angesetzt werden. Dieses Maß wird dadurch bestimmt,

dass beim Auswechseln dieser Leitungen meist ein Geräteeinsatz erforderlich ist und außerdem das ausgehobene Erdreich seitlich gelagert werden muss.

Im vorliegenden Fall ist die Breite des Schutzstreifens mit 4,00 m bestimmt.

Die Trinkwasserleitung (beschränkte persönliche Dienstbarkeit) durchschneidet das Grundstück. Da sie in einer Fläche, die zu Lagerzwecken genutzt wird, verläuft, sind die Auswirkungen auf das Gesamtgrundstück nur gering bis mäßig.

Die insgesamt betroffene Fläche beträgt somit ca. 110,00 m x 4,00 m = 440,00 m².

Grad der Beeinträchtigung des belasteten Grundstücks

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

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

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

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

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

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

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

Im vorliegenden Fall wird aufgrund der nur gering bis mäßig eingeschränkten Nutzbarkeit, von einer geringen mäßigen Beeinträchtigung = 20 % ausgegangen.

Barwert der Belastung

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

Für den vorliegenden Fall ergibt sich:

$$4,79 \text{ €/m}^2 \times 440 \text{ m}^2 \times 20 \% = \underline{\underline{421,52 \text{ €}}}$$

Der Barwert der aus der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit Abt. II, lfd. Nr. 3, resultierenden Belastungen für das Bewertungsgrundstück beträgt somit rd. 422,00 € und kann vernachlässigt werden.

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, 29.01.2025

Diplom-Betriebswirt (FH) Jörg Berger

Hinweise zur Haftung

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Anhang 1

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Erläuterung der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe***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 Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Anhang 2

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Erläuterung der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

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

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

Auszug aus der Straßenkarte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



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

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

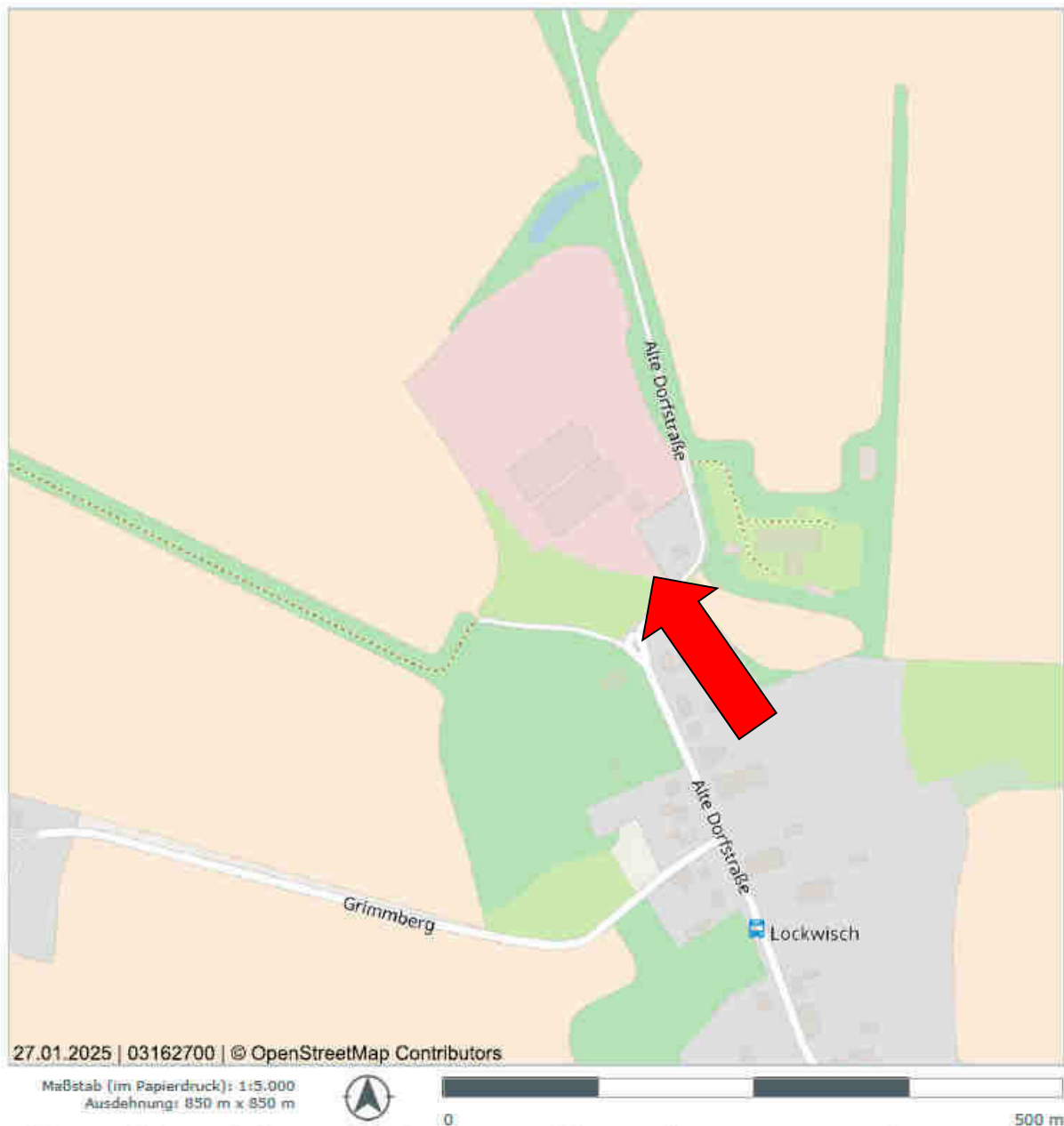
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC-BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

Auszug aus der topografischen Karte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



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

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

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

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

Luftbild

mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfrei, 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 (LAI/V) – Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)



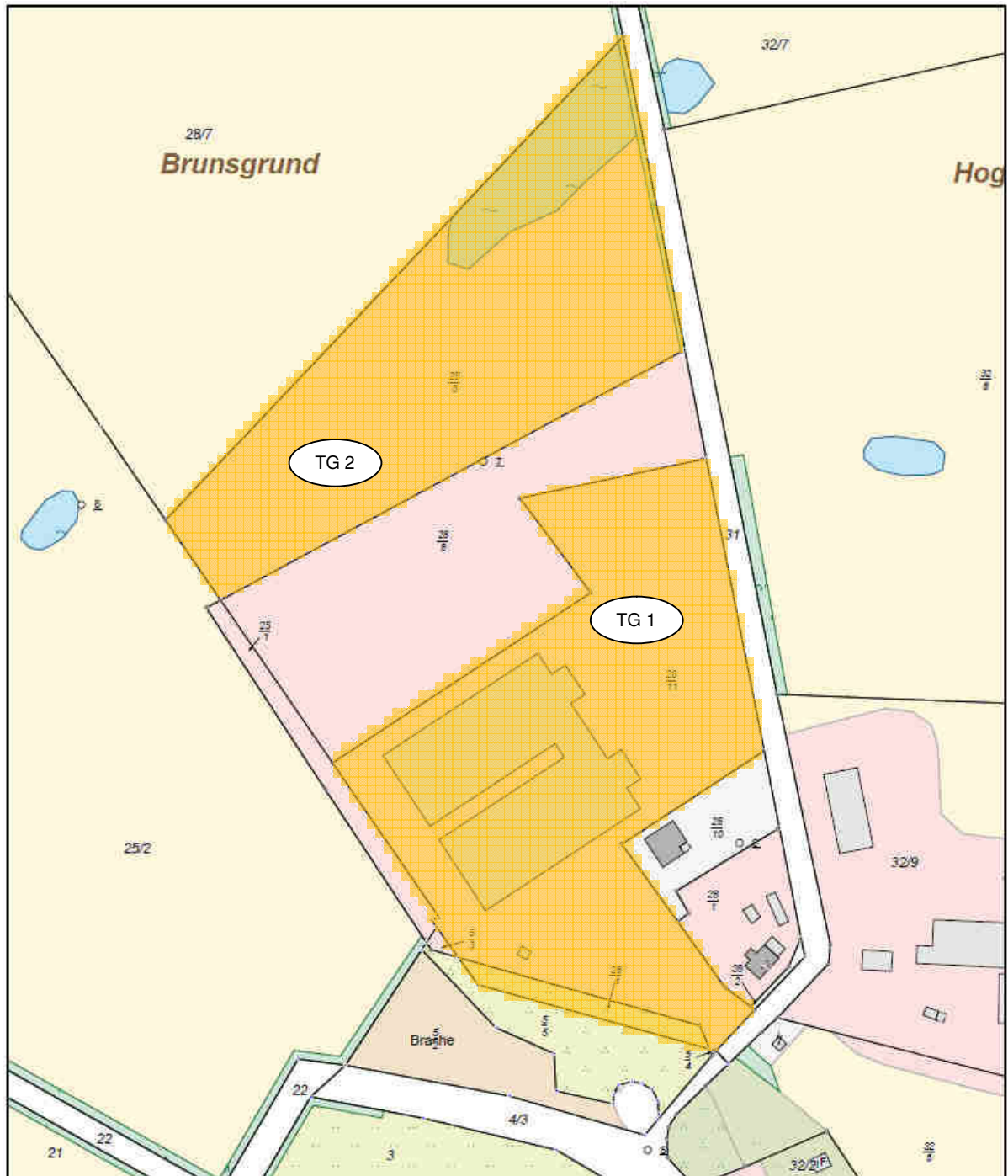
Auszug aus der Liegenschaftskarte

mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes

Gemarkung: Lockwisch

Flur: 1

Maßstab: ca. 1 : 2.000



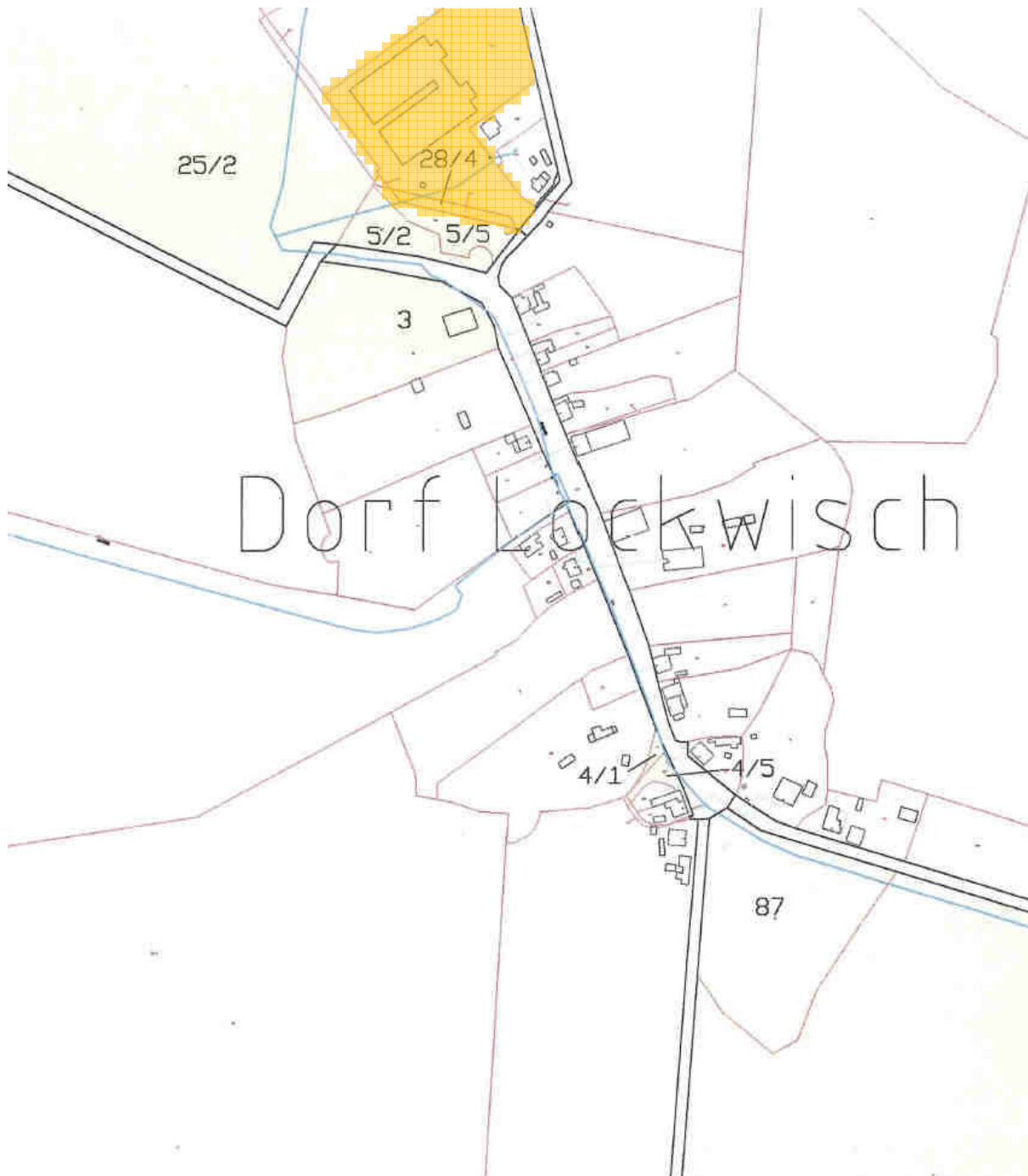
0 20 40 60 Meter
Maßstab 1:2000

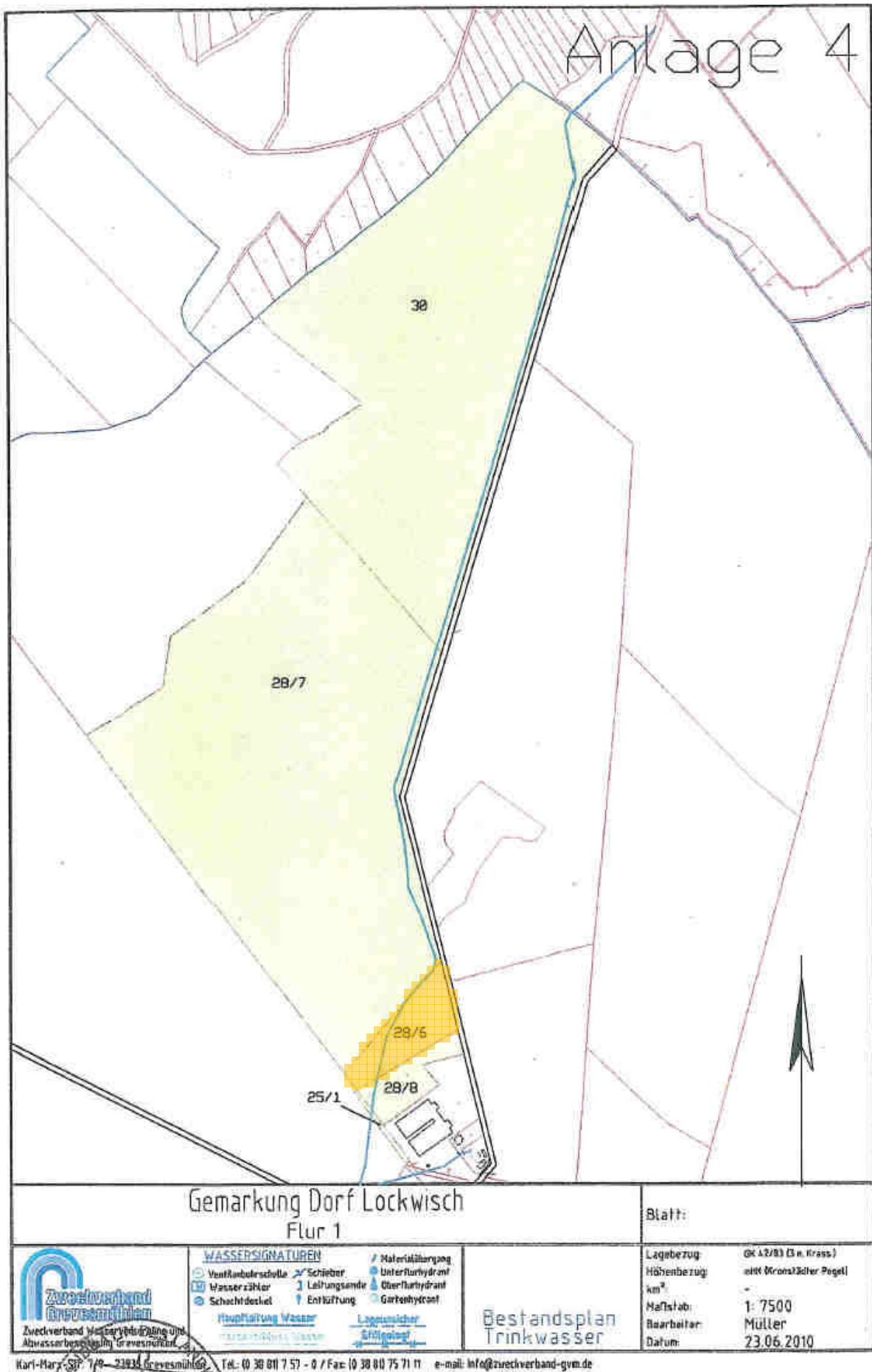
© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen zu innerdienstlichen Zwecken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

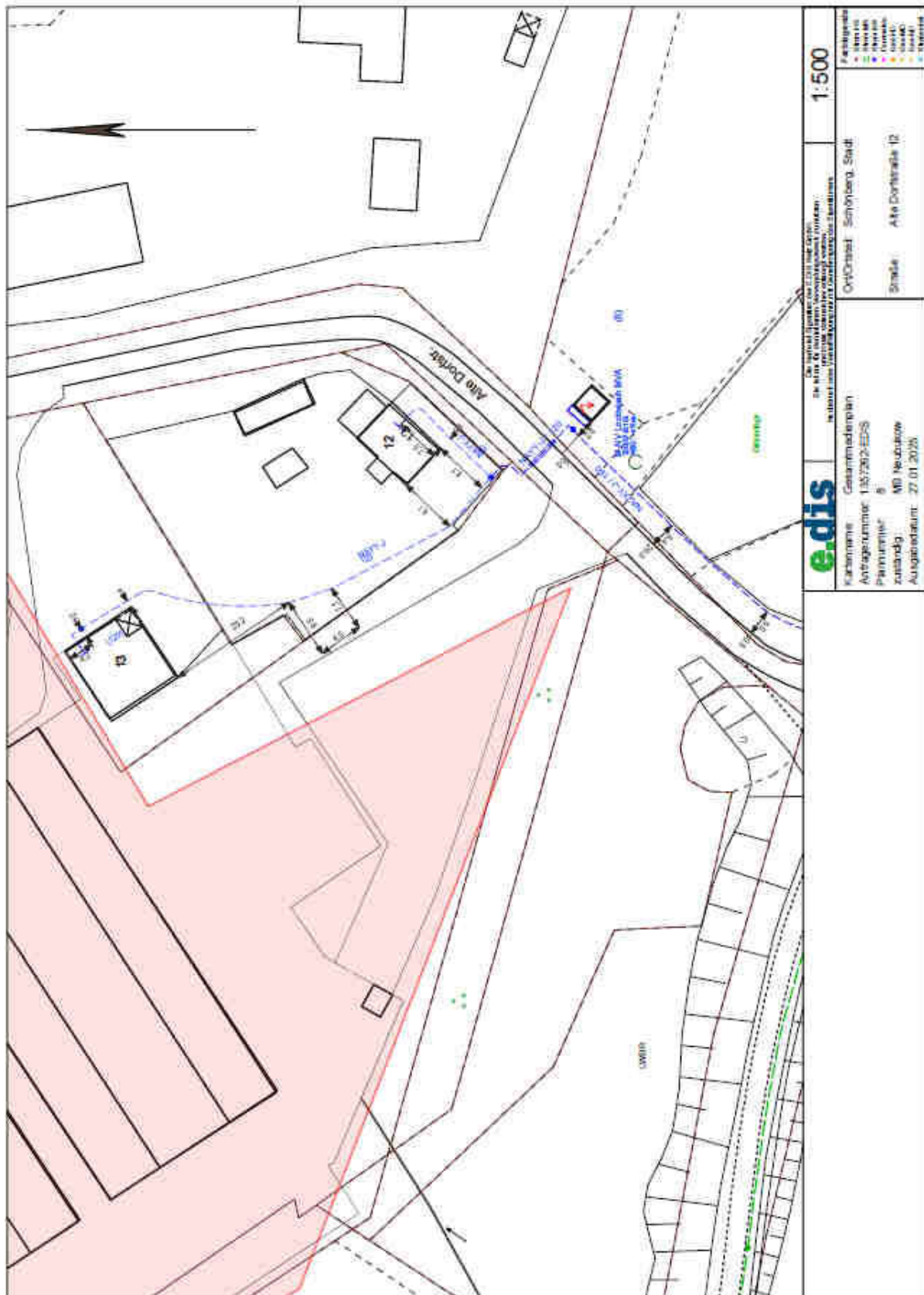
Anmerkung zu den Grundbuchunterlagen:

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

Er wird auftragsgemäß diesem Gutachten nicht als Anlage beigefügt.



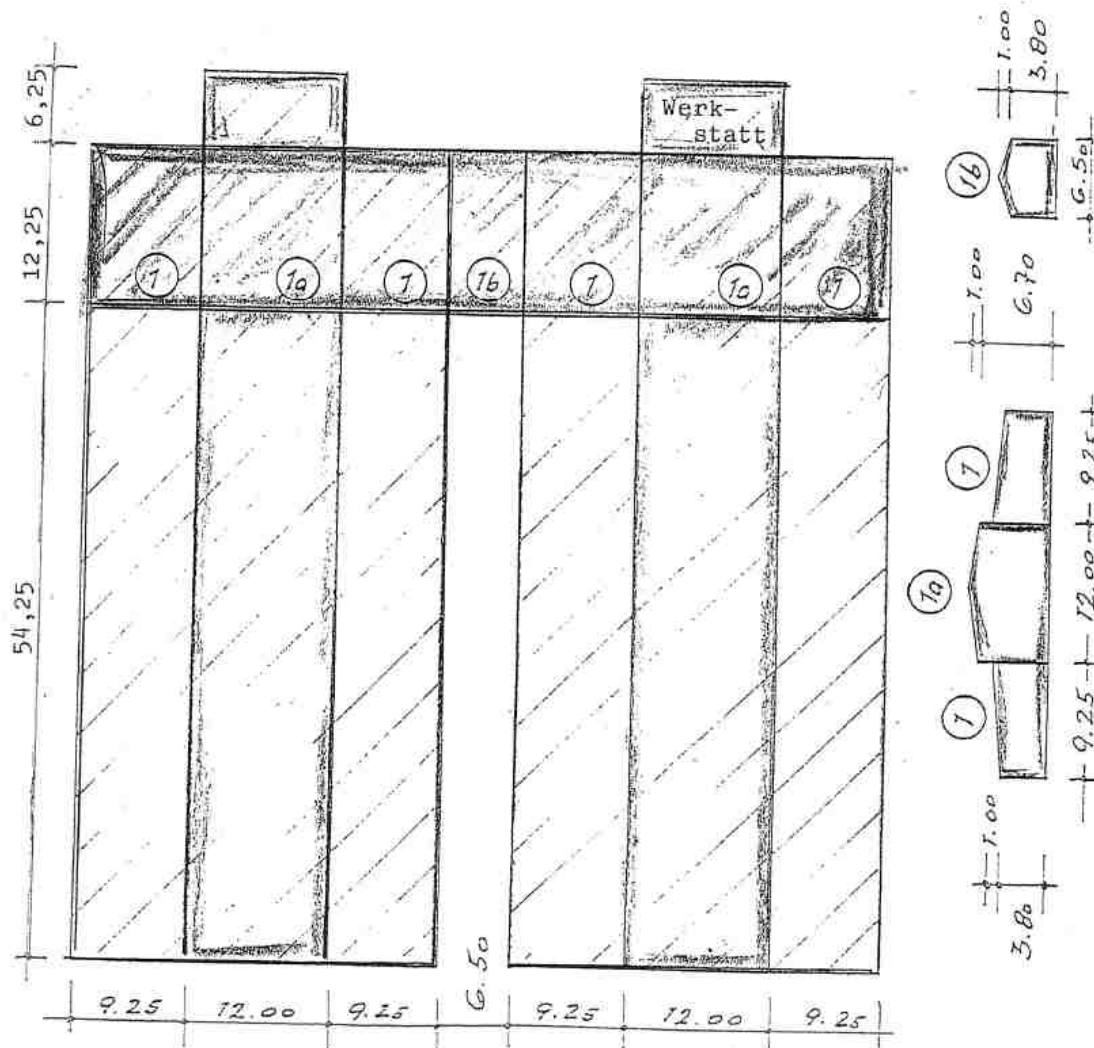




Grundriß und Schnitte

Rindermast-Anlage

M. 1 : 500



Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom Eigentümer 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:
Verkehrswernermittlung 04-01-25/01925
23923 Lockwisch, Dorfstraße 13
ehemalige Rindermastanlage
Grundriss, Schnitte

Maßstab:
ohne
Bearbeiter:
be



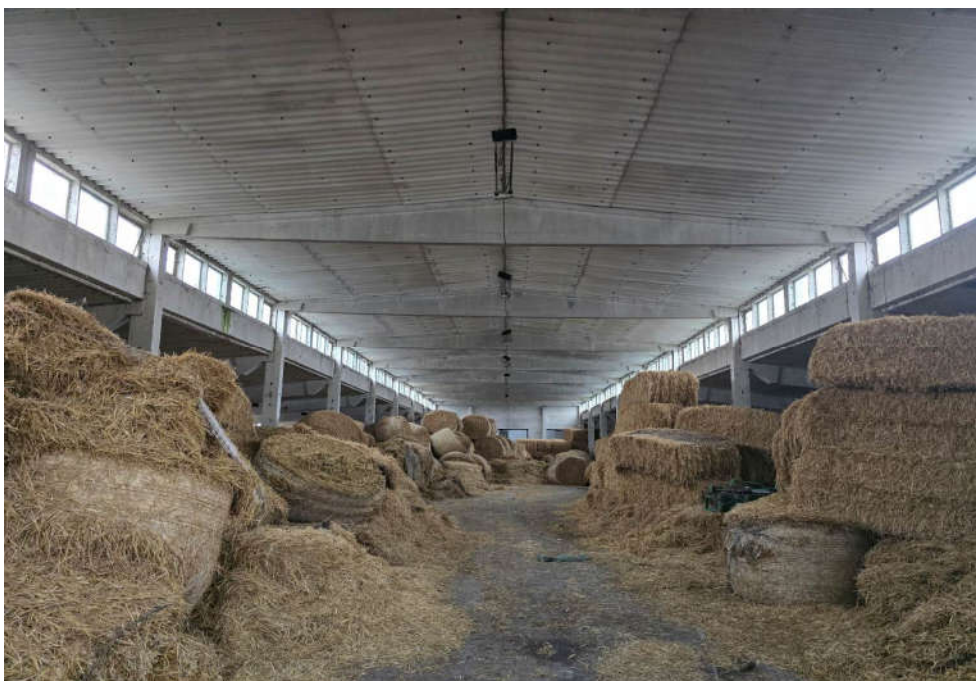
↑ **Bild 1:** Blick auf die Westgiebel der Stallanlage



↑ **Bild 2:** Schadensbild an der Betonwand



↑ **Bild 3:** Nordseite der ehemaligen Rindermastanlage



↑ **Bild 4:** Innenansicht



↑ **Bild 5:** Innenansicht mit Blick auf die maroden Tore



↑ **Bild 6:** Freifläche zwischen den beiden parallelen Stallgebäuden



↑ **Bild 7:** Innenansicht



↑ **Bild 8:** Schadensbild an der Dachverkleidung



↑ **Bild 9:** Innenansicht



↑ **Bild 10:** Blick auf die Vielzahl der zerstörten Scheiben



↑ **Bild 11:** Innenansicht



↑ **Bild 12:** Dunglege



↑ **Bild 13:** Blick aus Richtung Osten auf das Gebäude (Drohnenaufnahme)



↑ **Bild 14:** Blick auf die Dunglege westlich des Gebäudes (Drohnenaufnahme)



↑ **Bild 15:** südlicher Bereich des Bewertungsgrundstücks (Drohnenaufnahme)



↑ **Bild 16:** befestigte Fläche östliche des Gebäudes (Drohnenaufnahme)



↑ **Bild 17:** östliche Grundstücksgrenze (Drohnenaufnahme)



↑ **Bild 18:** Feuerlöschteich (Drohnenaufnahme)



↑ **Bild 19:** östliche Grenze des Flurstücks 28/6 (Drohnenaufnahme)



↑ **Bild 20:** Müllablagerungen, die dem fremden Flurstück 28/8 zuzuordnen sind (Drohnenaufnahme)



↑ **Bild 21:** östlicher Bereich des Flurstücks 28/6



↑ **Bild 22:** Teich/Weiher in der nordöstlichen Ecke des Bewertungsgrundstücks
(Drohnenaufnahme)



↑ **Bild 23:** Blick über die westliche Freifläche des Flurstücks 28/6 mit Materialien der Baufirma

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 2025) erstellt.