

Amtsgericht Wismar  
Zweigstelle Grevesmühlen  
Bahnhofstraße 2 4  
23936 Grevesmühlen

Mecklenburgstraße 99  
19053 Schwerin

Telefon: 0385 / 593 609 53  
Telefax: 0385 / 595 896 49  
Internet: [www.immoexperte-schwerin.de](http://www.immoexperte-schwerin.de)  
eMail: [info@immoexperte-schwerin.de](mailto:info@immoexperte-schwerin.de)

Datum: 08.12.2023  
Az.: 30 K 34/23

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das als

**Garten genutzte Grundstück  
in 23936 Grevesmühlen, Santower Weg**



### **Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 31 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 8 Seiten.  
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>4</b>
2.1	Lage .....	4
2.1.1	Großräumige Lage .....	4
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	4
2.2	Gestalt und Form .....	4
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	5
2.4	Privatrechtliche Situation .....	5
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	5
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	5
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	5
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	6
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	6
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	6
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>6</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	6
3.2	Garten .....	6
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	6
3.3	Außenanlagen.....	7
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>7</b>
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke .....	7
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flur 2 Flurstück 96 .....	8
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	8
4.2.2	Bodenwertermittlung .....	8
4.2.2.1	Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche .....	8
4.2.3	Vergleichswertermittlung.....	10
4.2.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	10
4.2.1.2	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	11
4.2.1.3	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe .....	12
4.2.2	Wert des Teilgrundstücks Flur 2 Flurstück 96 .....	13
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flur 2 Flurstück 97 .....	14
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
4.3.2	Bodenwertermittlung .....	14
4.3.2.1	Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche .....	14
4.3.3	Vergleichswertermittlung.....	16
4.3.4	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	16
4.3.4.2	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	17
4.3.4.3	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe .....	18
4.3.5	Wert des Teilgrundstücks Flur 2 Flurstück 97 .....	19
4.4	Verkehrswert.....	20
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>22</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	22
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	22
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	22
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>23</b>

## Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut, genutzt als Garten
Objektadresse:	Santower Weg 23936 Grevesmühlen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Grevesmühlen, Blatt 20353; Grundbuch von Grevesmühlen, Blatt 20408
Katasterangaben:	Gemarkung Grevesmühlen, Flur 2, Flurstück 96, zu bewertende Fläche 510 m <sup>2</sup> ; Gemarkung Grevesmühlen, Flur 2, Flurstück 97, zu bewertende Fläche 560 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Wismar -Zweigstelle Grevesmühlen- vom 11.10.2023, soll durch schriftliches Gutachten der Verkehrswert ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	15.11.2023
Qualitätsstichtag:	15.11.2023
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 15.11.2023 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es fand eine komplette Begehung und Besichtigung des gesamten Grundstückes statt.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Eigentümer, sowie der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• beglaubigter Grundbuchauszug vom 27.07.2023</li></ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom</li><li>• Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte</li><li>• Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop</li></ul>
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von	Durch die Mitarbeiterin wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern</li><li>• Beschaffung der erforderlichen Unterlagen</li></ul> <p>Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.</p>

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Mecklenburg-Vorpommern
Kreis:	Nordwestmecklenburg
Ort und Einwohnerzahl:	Grevesmühlen (ca. 10500 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Wismar (ca. 20 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Schwerin (ca. 30 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> B105
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 20 Anschlussstelle Upahl (ca. 4 km entfernt)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2 km. Schulen und Ärzte ca. 1,5 km entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 1,5 km entfernt
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Gartenanlage
Topografie:	eben

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 1070,00 m <sup>2</sup> ;
	<u>Bemerkungen:</u> Eckgrundstück

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenausbau:	provisorisch ausgebaut; Gehwege nicht vorhanden; Parkstreifen nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom aus öffentlicher Versorgung
Grund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Grund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 02.11.2023 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 27.07.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Grevesmühlen, Blatt 20353 und 20408 folgende wertbeeinflussende Eintragungen: Zwangsversteigerungsvermerk vom 27.07.2023 AG Wismar Zweigstelle Grevesmühlen AZ 30 K 34/23
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach Auskunft des Eigentümers und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 05.12.2023 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft vom 02.11.2023 der Denkmalschutzbehörde nicht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
-------------------------	--

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Das Grundstück ist keinem der in § 3 Abs. 1 bis 4 ImmoWertV 21 beschriebenen Entwicklungszustände direkt zuzuordnen. Es handelt sich demnach um eine sonstige Fläche (§ 3 Abs. 5 ImmoWertV 21).
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.
Anmerkung:	Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist bebaut und wird als Garten genutzt.  
Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Holzschuppen;  
Das Objekt ist eigengenutzt.

## 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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 wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

### 3.2 Garten

#### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Garten

### 3.3 Außenanlagen

Einfriedung (Zaun)

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Garten genutzte Grundstück in 23936 Grevesmühlen, Santower Weg zum Wertermittlungsstichtag 15.11.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
Grevesmühlen	20353		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Grevesmühlen	2	96	510 m <sup>2</sup>
Grundbuch	Blatt		
Grevesmühlen	20408		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Grevesmühlen	2	97	560 m <sup>2</sup>

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. 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. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Flur 2 Flurstück 96	bebaut mit Gartenhaus(Garten)	510 m <sup>2</sup>
Flur 2 Flurstück 97	bebaut mit Gartenhaus(Garten)	560 m <sup>2</sup>
Summe der Teilgrundstücksflächen:		1.070 m <sup>2</sup>



## 4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flur 2 Flurstück 96

### 4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 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 selbständig verwertbar sind.

### 4.2.2 Bodenwertermittlung

Bei Grundstücken ist der Zuschnitt grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Ein nachteilig geschnittenes Grundstück (z. B. sehr schmales/schlauchförmiges Grundstück) kann die bauliche (Aus)Nutzung einschränken bzw. diese gänzlich verhindern. Umgekehrt kann ein vorteilhafterer Grundstückszuschnitt gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück den (Boden)Wert erhöhen, da hierdurch ggf. eine bessere bauliche (Aus)Nutzung ermöglicht wird.

Die Definition des Bodenrichtwerts enthält keine Angabe hinsichtlich des Zuschnitts des Richtwertgrundstücks. Mittels Analyse der Bodenrichtwertzone wurde der vorherrschende Grundstückszuschnitt ermittelt und die Definition des Bodenrichtwertgrundstücks entsprechend ergänzt.

#### 4.2.2.1 Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Objekt → ↓ Merkmal	Bewertungs- objekt	Vergleichsobjekte			
		Bodenricht- wert Nr.5	Bodenricht- wert Nr.4	Bodenricht- wert Nr.3	Bodenricht- wert Nr.2
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		LQ1	LQ2	LQ3	LQ4
Wert / Preis [€/m <sup>2</sup> ]	gesucht	9,25	8,65	8,65	8,65
beitragsrechtlicher Zu- stand	frei	frei	frei	frei	frei
beitragsfreier Vergleichswert/-preis [€/m <sup>2</sup> ]		9,25	8,65	8,65	8,65
Stichtag	15.11.2023	01.01.2023	01.01.2022	01.01.2022	01.01.2022
Anpassungsfaktor	—	× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)					
angepasster beitragsfreier Vergleichswert/- preis [€/m <sup>2</sup> ]		0,00	0,00	0,00	0,00
Gewicht		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster beitragsfreier Vergleichswert/- preis × Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]		0,00	0,00	0,00	0,00



## Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichsobjekte

### LQ1

Gemäß Lage: 23936 Grevesmühlen, Am Vielbecker See  
 Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 24.11.2023  
 Hinweis: Gemarkung Grevesmühlen Flur 6 Flurstück 35/2

### LQ2

Gemäß Lage: 23936 Grevesmühlen, Börzower Weg  
 Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 24.11.2023  
 Hinweis: Gemarkung Grevesmühlen Flur 8 Flurstück 292

### LQ3

Gemäß Lage: 23936 Grevesmühlen, Sandstraße  
 Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 24.11.2023  
 Hinweis: Gemarkung Grevesmühlen Flur 2 Flurstück 307

### LQ4

Gemäß Lage: 23936 Grevesmühlen, Am Questiner Weg  
 Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom  
 Hinweis: Gemarkung Grevesmühlen Flur 15 Flurstück 126

Objekt → ↓ Merkmal	Bewertungs- objekt	Bodenricht- wert Nr.1	Vergleichsobjekte		
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		LQ1			
Wert / Preis [€/m <sup>2</sup> ]	gesucht	12,50			
beitragsrechtlicher Zu- stand	frei	frei			
+ Werteinfluss durch im BRW/VKP nicht ent- haltene Beiträge [€/m <sup>2</sup> ]		0,00			
beitragsfreier Vergleichswert/-preis [€/m <sup>2</sup> ]		12,50			
Stichtag	15.11.2023	31.12.2020			
Anpassungsfaktor	—	× 1,00	×	×	×
angepasster beitragsfreier Vergleichswert/- preis [€/m <sup>2</sup> ]		0,00			
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge [€/m <sup>2</sup> ]		– 0,00	–	–	–
angepasster Vergleichswert/-preis [€/m <sup>2</sup> ]		0,00			
Gewicht		× 1,00	×	×	×
angepasster beitragsfreier Vergleichswert/- preis × Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]		0,00			

## Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichsobjekte

### LQ1

Gemäß Lage: 23936 Grevesmühlen, Santower Weg  
 Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom  
 Hinweis: Gemarkung Grevesmühlen Flur 2 Flurstück 327

## Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

(vgl. § 9 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Aus der Summe aller angepassten und für diese Bodenwertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks des Ausschlusses von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise		41,70 €/m <sup>2</sup>
Summe der Gewichte	:	5,00
<b>vorläufiger gemittelter relativer Bodenwert</b>	=	<b>8,34 €/m<sup>2</sup></b>

Hinweis: In den nachfolgenden Wertermittlungsverfahren wird aus bewertungstheoretischen Gründen zunächst der objektspezifisch angepasste **beitragsfreie** Bodenrichtwert verwendet. Der Werteffluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge wird in den herangezogenen Wertermittlungsverfahren als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.

<b>Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		
vorläufiger relativer beitragsfreier Bodenwert auf Vergleichsbasis		8,34 €/m <sup>2</sup>
<b>relativer beitragsfreier Bodenwert</b>	=	<b>8,34 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	510,00 m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger beitragsfreier Bodenwert</b>	=	<b>4.253,40 €</b>
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+	0,00 €
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	<b>4.253,40 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>4.250,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.11.2023 insgesamt

**4.250,00 €.**

### 4.2.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Flur 2 Flurstück 96“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>4.250,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	+	<b>0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>4.250,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>4.250,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>4.700,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>-450,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>-450,00 €</b>

### 4.2.4 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

#### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens 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.
Weitere Besonderheiten		-4.700,00 €
• Freilegungskosten	-4.700,00 €	
Summe		-4.700,00 €

## Wartezeit / Abzinsung

### 4.2.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

#### 4.2.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

##### **Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)**

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

##### **Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)**

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

##### **Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)**

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

##### **Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)**

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

##### **Zu-/Abschläge**

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

##### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

##### **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 Bewertungsobjektes (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen 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 Instandhaltung, 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 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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

**4.2.5 Wert des Teilgrundstücks Flur 2 Flurstück 96**

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **-450,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flur 2 Flurstück 96 wird zum Wertermittlungsstichtag 15.11.2023 mit rd.

**-450,00 €**

geschätzt.

## 4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flur 2 Flurstück 97

### 4.3.1 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 des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen sowie des Bodens.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen insbesondere:

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

### 4.3.2 Bodenwertermittlung

#### 4.3.2.1 Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Objekt → ↓ Merkmal	Bewertungs- objekt	Vergleichsobjekte			
		Bodenricht- wert Nr.5	Bodenricht- wert Nr.4	Bodenricht- wert Nr.3	Bodenricht- wert Nr.2
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		LQ1	LQ2	LQ3	LQ4
Wert / Preis [€/m <sup>2</sup> ]	gesucht	9,25	8,65	8,65	8,65
beitragsrechtlicher Zu- stand	frei	frei	frei	frei	frei
beitragsfreier Vergleichswert/-preis [€/m <sup>2</sup> ]		9,25	8,65	8,65	8,65
Stichtag	15.11.2023	01.01.2023	01.01.2022	01.01.2022	01.01.2022
Anpassungsfaktor	—	× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)					
angepasster beitragsfreier Vergleichswert/- preis [€/m <sup>2</sup> ]		0,00	0,00	0,00	0,00
Gewicht		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster beitragsfreier Vergleichswert/- preis × Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]		0,00	0,00	0,00	0,00

## Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichsobjekte

### LQ1

Gemäß Lage: 23936 Grevesmühlen, Am Vielbecker See  
 Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 24.11.2023  
 Hinweis: Gemarkung Grevesmühlen Flur 6 Flurstück 35/2

### LQ2

Gemäß Lage: 23936 Grevesmühlen, Börzower Weg  
 Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 24.11.2023  
 Hinweis: Gemarkung Grevesmühlen Flur 8 Flurstück 292

### LQ3

Gemäß Lage: 23936 Grevesmühlen, Sandstraße  
 Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 24.11.2023  
 Hinweis: Gemarkung Grevesmühlen Flur 2 Flurstück 307

### LQ4

Gemäß Lage: 23936 Grevesmühlen, Am Questiner Weg  
 Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 24.11.2023  
 Hinweis: Gemarkung Grevesmühlen Flur 15 Flurstück 126

Objekt → ↓ Merkmal	Bewertungs- objekt	Bodenricht- wert Nr.1	Vergleichsobjekte		
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		LQ1			
Wert / Preis [€/m <sup>2</sup> ]	gesucht	9,00			
beitragsrechtlicher Zu- stand	frei	frei			
+ Werteinfluss durch im BRW/VKP nicht ent- haltene Beiträge [€/m <sup>2</sup> ]		0,00			
beitragsfreier Vergleichswert/-preis [€/m <sup>2</sup> ]		9,00			
Stichtag	15.11.2023	31.12.2020			
Anpassungsfaktor	—	× 1,00	×	×	×
angepasster beitragsfreier Vergleichswert/- preis [€/m <sup>2</sup> ]		0,00			
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge [€/m <sup>2</sup> ]		– 0,00	–	–	–
angepasster Vergleichswert/-preis [€/m <sup>2</sup> ]		0,00			
Gewicht		× 1,00	×	×	×
angepasster beitragsfreier Vergleichswert/- preis × Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]		0,00			

## Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichsobjekte

### LQ1

Gemäß Lage: 23936 Grevesmühlen, Santower Weg  
 Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 24.11.2023  
 Hinweis: Gemarkung Grevesmühlen Flur 2 Flurstück 327



## Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

(vgl. § 9 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Aus der Summe aller angepassten und für diese Bodenwertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks des Ausschlusses von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise		44,20 €/m <sup>2</sup>
Summe der Gewichte	:	5,00
<b>vorläufiger gemittelter relativer Bodenwert</b>	=	<b>8,84 €/m<sup>2</sup></b>

Hinweis: In den nachfolgenden Wertermittlungsverfahren wird aus bewertungstheoretischen Gründen zunächst der objektspezifisch angepasste **beitragsfreie** Bodenrichtwert verwendet. Der Werteffluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge wird in den herangezogenen Wertermittlungsverfahren als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.

<b>Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		
vorläufiger relativer beitragsfreier Bodenwert auf Vergleichsbasis		8,84 €/m <sup>2</sup>
<b>relativer beitragsfreier Bodenwert</b>	=	<b>8,84 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	560,00 m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger beitragsfreier Bodenwert</b>	=	<b>4.950,40 €</b>
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+	0,00 €
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	<b>4.950,40 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>4.950,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.11.2023 insgesamt

**4.950,00 €.**

### 4.3.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Flur 2 Flurstück 97“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>4.950,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	+	<b>0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>4.950,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>4.950,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>3.200,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>1.750,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>1.750,00 €</b>

### 4.3.4 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

#### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens 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.
Weitere Besonderheiten	-3.200,00 €
• Freilegungskosten -3.200,00 €	
Summe	-3.200,00 €

### Erläuterungen zu den weiteren Besonderheiten

Die Kosten der Grundstücksfreilegung werden überschlägig ermittelt. Auf das Einholen eines Angebotes über die Freilegung wurde verzichtet. Basis der dargestellten Kosten sind die Werte aus "Kleiber digital" – welche mit den Regionalfaktoren des BKI – Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH – multipliziert werden.

#### 4.3.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

#### 4.3.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

##### Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

##### Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

##### Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

##### Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

##### Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

##### Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

##### 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 Bewertungsobjektes (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen 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 Instandhaltung, 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 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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

**4.3.5 Wert des Teilgrundstücks Flur 2 Flurstück 97**

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **1.750,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flur 2 Flurstück 97 wird zum Wertermittlungstichtag 15.11.2023 mit rd.

**1.750,00 €**

geschätzt.

#### 4.4 Verkehrswert

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

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
Flur 2 Flurstück 96	unbebaut (Garten)	510,00 m <sup>2</sup>	-450,00 €
Flur 2 Flurstück 97	unbebaut (Garten)	560,00 m <sup>2</sup>	1.750,00 €
Summe		1.070,00 m <sup>2</sup>	1.300,00 €

Der Verkehrswert für das als Garten genutzte Grundstück in 23936 Grevesmühlen, Santower Weg

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Grevesmühlen	20353	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Grevesmühlen	2	96
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Grevesmühlen	20408	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Grevesmühlen	2	97

wird zum Wertermittlungsstichtag 15.11.2023 mit rd.

**1.300 €**

**in Worten: eintausenddreihundert Euro**

geschätzt.

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

Schwerin, den 08. Dezember 2023

Sachverständiger Volker Zeppelin

*Volker Zeppelin*

11.12.2023

**EES** Einfache elektronische Signatur  
Signiert auf Skribble.com



## Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

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 grobe 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 Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren 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 x.xxx.xxx,xx 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.

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**LBO:**

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

**BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [3] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte, Bad Neuenahr
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Übersichtskarte, Bad Neuenahr
- [6] Vergleichswerte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Landkreis Nordwestmecklenburg

### 5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad



Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 05.12.2023) erstellt.

## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1: 5.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab ca. 1: 50.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1: 1.000
- Anlage 4: Auszug aus der Übersichtskarte im Maßstab ca. 1: 500 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 5: Fotos

## Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 5.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

### Stadtplan

#### Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 23936  
Ort: Grevesmühlen  
Straße: Santower Weg  
Hausnummer:



Transaktionsnummer: 20231208-254789-101700

- 1 -

**Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab ca. 1 : 50.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts**

Seite 1 von 1

## Übersichtskarte

**Angaben zum Bewertungsobjekt:**

Postleitzahl: 23936  
Ort: Grevesmühlen  
Straße: Santower Weg  
Hausnummer:



Transaktionsnummer: 20231208-254789-101700

- 1 -

### Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1: 1.000

Seite 1 von 1



Landkreis Nordwestmecklenburg  
Der Landrat  
Kataster- und Vermessungsamt  
Rostocker Str. 76  
23970 Wismar

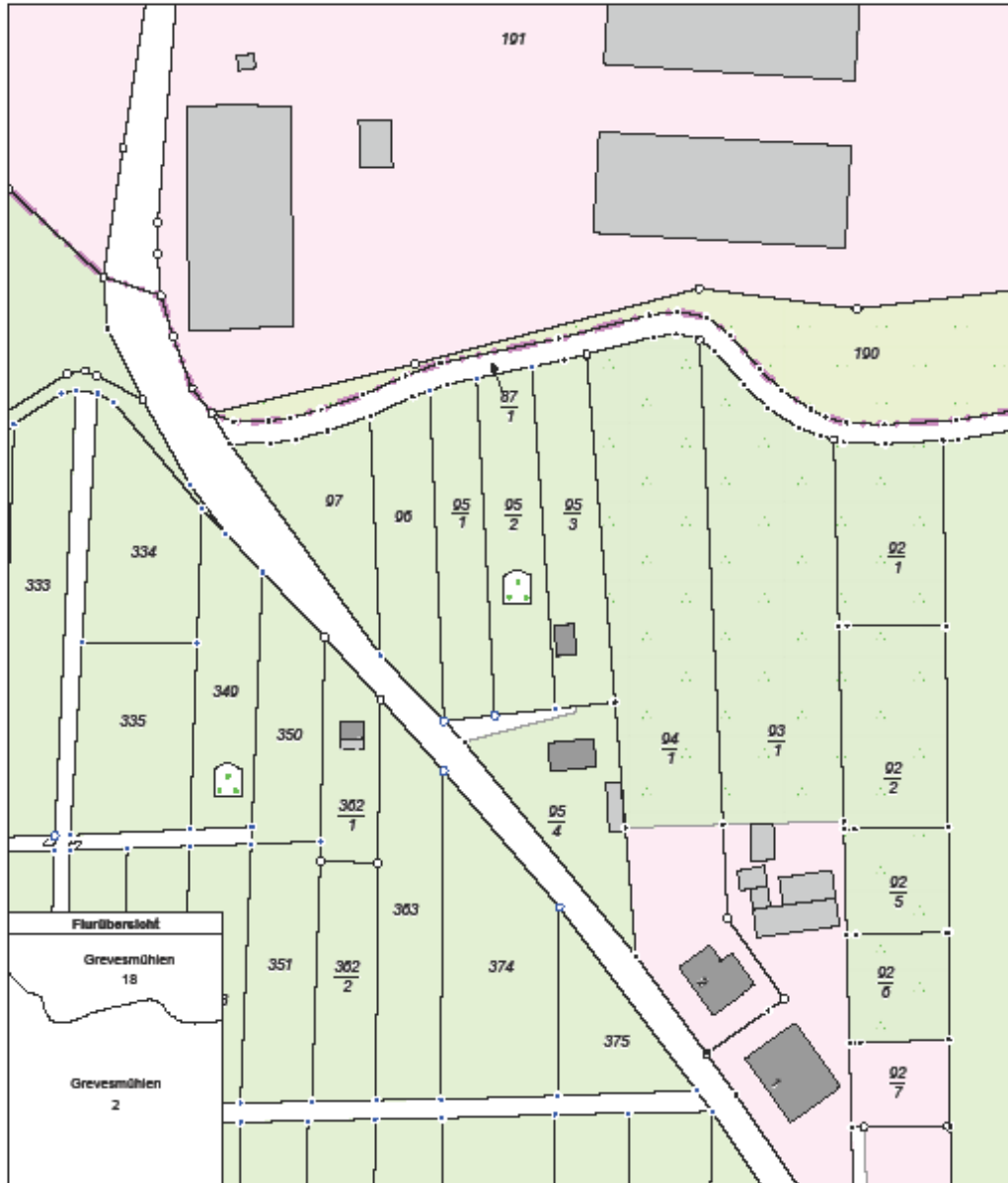
### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV 1:1000

Erstellt am 08.11.2023

Gemarkung: Grevesmühlen (13 0171)  
Flur: 2  
Flurstück: 96

Gemeinde: Grevesmühlen, Stadt (13 0 74 026)  
Landkreis Nordwestmecklenburg  
Lage: Santower Weg

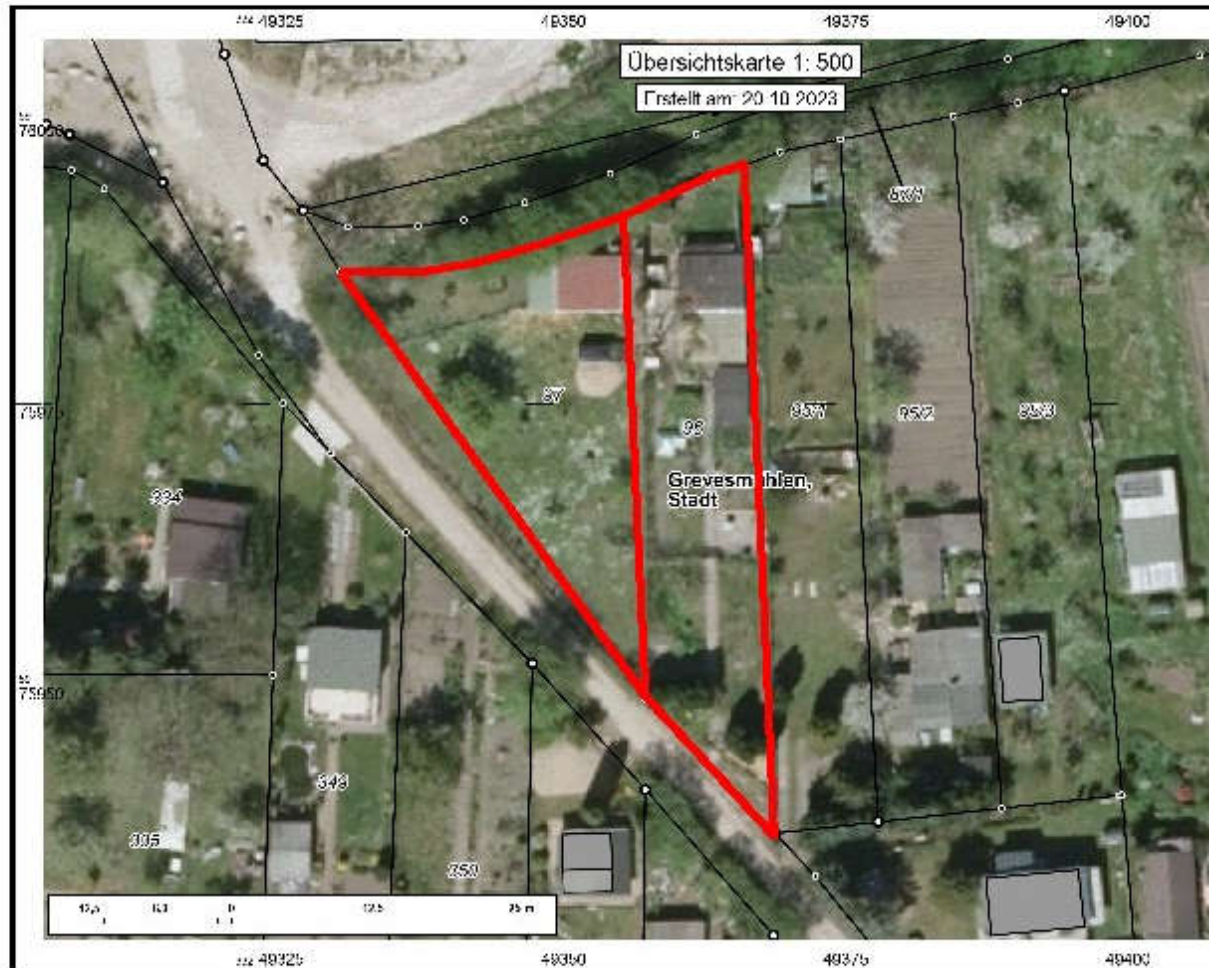


0 10 20 30 Meter  
Maßstab 1:1000

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

**Anlage 4: Auszug aus der topografischen Karte im Maßstab ca. 1: 500 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts**

Seite 1 von 1





## Anlage 5: Auskunft Zweckverband

Seite 1 von 1

E-Mail-Druckansicht

https://smart.onoffice.de/smart/app/smart/AppPrintViewHandler...

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf dem betreffenden Grundstück befinden sich keine Anschlüsse oder sonstige Anlagen des Zweckverbandes.

Mit freundlichen Grüßen

**Monika Burmeister**  
Standort- und Anschlusswesen



**Zweckverband Grevesmühlen**  
Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung  
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Karl-Marx-Straße 7/9 | 23936 Grevesmühlen  
Tel. 03881 757-612  
Tel. 03881 757-0 (Zentrale) | Fax 03881 757-111  
monika.burmeister@zweckverband-gmv.de  
[www.zweckverband-gvm.de](http://www.zweckverband-gvm.de)

Registergericht: Amtsgericht Schwerin | HRA 2884  
Verbandsvorsteherin: Sandra Boldt  
St.-Nr.: 079/133/80708  
USt-IdNr. DE137441833

## Anlage 6: Fotos

Seite 1 von 3



Bild 1: Zugang zum Grundstück



Bild 2: Ansicht Flur 2 Flurstück 96



## Anlage 6: Fotos

Seite 2 von 3



Bild 3: Holzschuppen auf Flurstück 97



Bild 4: Holzschuppen auf Flurstück 97

## Anlage 6: Fotos

Seite 3 von 3



Bild 5: Ansicht aus südlicher Richtung



Bild 6: Ansicht aus nördlicher Richtung