

Datum: 11.04.2023
Az.: 15-03-23/01817
Geschäftsnummer des Gerichts: 30 K 41/22

GUTACHTEN

im Zwangsversteigerungsverfahren

betreffend das Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Bad Kleinen, Blatt 34,
bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus und einer Garage,
in 23996 Bad Kleinen, Hauptstraße 17



Ausfertigungs-Nr.: 1

Dieses Gutachten enthält 48 Seiten und 6 Anlagen mit 22 Seiten.

Es wurde auftragsgemäß in sechsfacher 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:	Bad Kleinen, Blatt 34, Bestandsverzeichnis Nr. 1
Gemarkung:	Bad Kleinen
Flur:	1
Flurstücksnummer:	153
Größe:	2.000 m ²
Wirtschaftsart und Lage: (entsprechend Grundbuchauszug)	Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche Hauptstraße Bad Kleinen 17
Objekt:	Wohn- und Geschäftshaus und Garage
PLZ/Ort:	23996 Bad Kleinen
Straße:	Hauptstraße 17

Bewertungsansätze

Wert des Bodens

Teilflächen	€/m ² (angepasster Bodenrichtwert)	Fläche (m ²)	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
baureifes Land	68,02	1.400	frei
Gartenland	8,22	600	frei

Sachwert/Ertragswert

Wohn- und Geschäftshaus:

Baujahr:	ca. 1910 (geschätzt)
Restnutzungsdauer:	47 Jahre

Wohnflächen/Mietansätze:	Mieteinheit	Wohn- bzw. Nutzfläche	Nettokaltmiete
Wohn- und Geschäftshaus	Büro EG	ca. 103,00 m ²	8,00 €/m ²
	Wohnung DG	ca. 112,00 m ²	7,20 €/m ²
	Garage	1 Stellplatz	40,00 €

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Ergebnisse des Ertragswertverfahrens		Ergebnisse des Sachwertverfahrens	
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen:	334.940,88 €	Gebäudesachwerte insgesamt:	450.185,75 €
		Außenanlagen:	36.014,86 €
Bodenwert:	98.490,00 €	Bodenwert:	95.200,00 €
vorl. Ertragswert:	433.430,88 €	vorl. Sachwert:	581.400,61 €
		Zu-/Abschlag zur Marktanpassung:	-25% - 145.350,15 €
		selbstständig verwertbare Teilfläche:	3.290,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- 27.869,29 €	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- 27.869,29 €
Ertragswert des Grundstücks:	405.561,59 €	Sachwert des Grundstücks:	411.471,17 €
rd.	406.000,00 €	rd.	411.000,00 €

Abweichung des Ertragswertes vom Sachwert: -1,22%

Verkehrswert des Grundstücks: **rd.** **411.000,00 €**
(orientiert am Sachwert)

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus und einer Garage bebaute Grundstück in 23996 Bad Kleinen, Hauptstraße 17,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bad Kleinen	3	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bad Kleinen	1	153	2.000 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.02.2023 mit rd.

411.000,00 €
(in Worten: vierhundertelftausend Euro)

geschätzt.

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	12
2.4.4. Derzeitige Nutzung	12
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1. Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	13
3.2. Gebäudebeschreibung des Wohn- und Geschäftshauses	13
3.2.1. Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	13
3.2.2. Ausführung und Ausstattung	14
3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)	14
3.2.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	14
3.2.2.3 Ausstattung und Zustand	14
3.2.2.4 Keller und Dach	16
3.2.3. Zustand des Gebäudes	16
3.3. Nebengebäude	16
3.4. Außenanlagen	16
4. Ermittlung des Verkehrswertes	17
4.1. Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.2. Bodenwertermittlung	18
4.2.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	18
4.2.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	19
4.2.3. Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück	19
4.3. Sachwertermittlung	23
4.3.1. Ermittlung des Sachwertes	23
4.3.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen in der Sachwertberechnung	24
4.4. Ertragswertermittlung	33
4.4.1. Ermittlung des Ertragswertes	33
4.4.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen der Ertragswertermittlung	34
4.5. Verkehrswert	40

ANHANG

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

VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlage 1:	Auszug aus der Straßenkarte, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	1 Blatt
Anlage 1.1:	Auszug aus der topografischen Karte und Luftbild, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	2 Blatt
Anlage 2:	Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Maßstab 1 : 1.000, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	1 Blatt
Anlage 3:	Anmerkung zu den Grundbuchunterlagen	1 Blatt
Anlage 4:	Grundrisse	3 Blatt
Anlage 5:	Fotodokumentation	12 Blatt
Anlage 6:	Literaturverzeichnis	2 Blatt

1. Allgemeine Angaben

1.1. Auftraggeber, Auftragsanlass

Auftraggeber:	Amtsgericht Wismar - Zweigstelle Grevesmühlen -, Rechtspflegerin Bahnhofstraße 2 - 4 23936 Grevesmühlen
Gutachtenauftrag:	gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Wismar - Zweigstelle Grevesmühlen -, vom 15.12.2022, Geschäftsnummer 30 K 41/22
Wertermittlungsstichtag:	Tag der zweiten Ortsbesichtigung, 22.02.2023
Qualitätsstichtag:	22.02.2023
Ortsbesichtigung:	Zum Ortstermin wurden die Beteiligten durch Einschrei- ben vom 11.01.2023, fristgerecht geladen. Zum ersten Ortstermin, am 25.01.2023, war der Zutritt zur Wohnung nicht möglich, deshalb wurde für den 22.02.2023 ein zweiter Ortstermin anberaumt.
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none">• der Eigentümer (beide Ortstermine)• der Bruder des Eigentümers (1. Ortstermin)• der Zwangsverwalter (2. Ortstermin)• die Mieter der Wohnung im DG (2. Ortstermin)• der Gutachter
Wertermittlungsgrundlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Baugesetzbuch (BauGB)• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
das Gutachten stützt sich u. a. auf folgende Grundlagen:	<p><u>vom Auftraggeber übergebene Unterlagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• ein amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Bad Kleinen, Blatt 34, vom 24.11.2022, vom Grundbuch- amt beim Amtsgericht Wismar <p><u>durch den Auftragnehmer angefertigte bzw. bereitgestellte Unterlagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Berechnungen zur Bruttogrundfläche• zum Ortstermin angefertigte Notizen und Diktate über die Beschaffenheit des Bewertungsobjektes• Fotodokumentation <p><u>weitere Unterlagen und Angaben:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Auszug aus dem Liegenschaftskataster, vom 09.01.2023• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, vom 13.01.2023• Onlineabfrage zu Bodenrichtwerten beim Geoportal des Landkreises Nordwestmecklenburg, vom 03.04.2023• Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterauss- schusses für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg• Angaben und Auskünfte zu städtebauplanungsrecht- lichen Gegebenheiten im Bereich des Bewertungsob- jektes durch das zuständige Bauamt, vom 09.01.2023• Bauunterlagen zum Umbau des Wohn- und Geschäftshauses, übergeben durch den Eigentümer

1.2. Sachverhalte

- **Allgemeine Beschreibung**

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein bebautes Grundstück, das im Ortszentrum von Bad Kleinen, unweit des Ufers des Schweriner Sees, gelegen ist.

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem massiven Wohn- und Geschäftshaus und einer massiven angebauten Garage bebaut. Das Baujahr der Gebäude ist ca. 1910 (geschätzt).

Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige Büroeinheit. Diese war von einem Dritten, der vom Eigentümer nicht benannt wurde, als Ferienwohnung möbliert worden. Eine Vermietung fand aktuell jedoch nicht statt.

Im Dachgeschoss befindet sich eine Wohnung, welche vermietet ist.

Als Nachfolgenutzung wäre eine Mischnutzung mit Büroeinheit im Erdgeschoss und Betreiberwohnung im Dachgeschoss denkbar.

Auf dem Grundstück befinden sich großzügige Stellplätze für möglichen Kundenverkehr.

Die Lage des Bewertungsgrundstücks kann als gut beschrieben werden.

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

Zum Ortstermin wurden eine Einbauküche in der Wohnung im Dachgeschoss vorgefunden. Der Zeitwert der Küche wird auf ca. 5.000,00 € geschätzt.

Das Mobiliar der Ferienwohnung soll sich im Eigentum eines Dritten befinden. Der Zeitwert des Mobiliars (einschließlich Küche) wird auf ca. 10.000,00 € geschätzt. Dieser Wert ist ggf. zusätzlich zum Verkehrswert zu berücksichtigen.

Auf dem Bewertungsgrundstück wurden zum Ortstermin 6 abgemeldete Kfz vorgefunden. Von 5 dieser Kfz konnte der Zwangsverwalter den Halter bzw. Eigentümer ermitteln und die Entsorgung veranlassen. Von einem Kfz ist dies bisher nicht gelungen.

Für die Entsorgung dieses Kfz wird, da kein Kfz-Brief vorhanden ist, der Aufwand für die Entsorgung pauschal mit rd. 2.000,00 € geschätzt. Dieser Aufwand ist ggf. vom Verkehrswert in Abzug zu bringen.

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

keine bekannt

- **Gewerbebetrieb**

Zum Ortstermin wurde im Bewertungsobjekt kein Gewerbe betrieben.

- **Eintragungen im Baulastenverzeichnis**

Im Baulastenverzeichnis sind zulasten des Bewertungsobjekts keine Baulasten eingetragen.

- **Zuständiger Kaminkehrer**

23996 Bad Kleinen

- **Miet- und Pachtverhältnisse**

Die Büroeinheit im Erdgeschoss war zum Ortstermin als Ferienwohnung möbliert. Das Mobiliar soll sich in Dritteigentum befinden. Aufgrund der angeordneten Zwangsverwaltung soll derzeit keine Vermietung der Ferienwohnung erfolgen.

Die Wohnung im Dachgeschoss war zum Ortstermin vermietet. Eine Mieterliste wird gesondert übergeben.

Die aktuelle Netto-Kaltmiete der Wohnung beträgt 5,00 €/m². In der Wertermittlung wird mit einer Netto-Kaltmiete von 6,00 €/m² als tatsächliche Miete gerechnet. Dabei wird unterstellt, dass eine Mieterhöhung von 20 % sofort möglich ist. Für den Zeitraum bis zur Zulässigkeit einer erneuten Mieterhöhung um 20 % wird eine Mindermiete wertmindernd berücksichtigt.

- **Besteht Verdacht auf Hausschwamm?**
Hinweise auf Hausschwamm ergaben sich zum Ortstermin nicht.
- **Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die vom Gutachter nicht geschätzt werden konnten**
wurden zum Ortstermin nicht vorgefunden
- **Ist ein Energieausweis nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorhanden?**
nein
- **Sind Baumaßnahmen nach § 47 Gebäudeenergiegesetz (GEG) erforderlich?**
Aufgrund der im Jahr 2011 durchgeführten Sanierung und Modernisierung wird unterstellt, dass die Forderungen des GEG eingehalten werden,
- **Sonstige Probleme, die für einen Bietinteressenten von Bedeutung sein könnten**
Zum Ortstermin war die Entsorgung der 6 vorgefundenen abgemeldeten Kfz auf dem Bewertungsgrundstück nicht abgeschlossen.

Der Eigentümer des Mobiliars der Büroeinheit im Erdgeschoss (Ferienwohnungsnutzung) wurde nicht mitgeteilt.

Die Garage soll angeblich an einen Dritten vermietet sein. Auch dieser wurde nicht benannt. Alle zum Ortstermin vorgefundenen Gegebenheiten deuten jedoch darauf hin, dass der Schuldner die Garage selbst nutzt.

•
2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1. Lage

Bundesland:	Mecklenburg-Vorpommern
Landkreis:	Nordwestmecklenburg
Ort und Einwohner:	Bad Kleinen mit ca. 3.700 Einwohnern in der Gemeinde
Verkehrslage, Entfernungen (siehe Anlage 1)	
Überregionale Lage:	Entfernungen der Gemeinde Bad Kleinen zu nächstgelegenen größeren Orten: <ul style="list-style-type: none">• ca. 18 km südlich von Wismar (Kreisstadt)• ca. 66 km östlich von Lübeck• ca. 25 km südöstlich von Grevesmühlen• ca. 22 km nördlich der Landeshauptstadt Schwerin
Lage zu Verkehrswegen:	<ul style="list-style-type: none">• Die Landstraße L 031 führt durch Bad Kleinen.• Die Bundesstraße B 106, Wismar – Schwerin, verläuft ca. 4 km westlich von Bad Kleinen.• Die Bundesautobahn A 20 Berlin/Szczecin - Rostock - Lübeck, Anschlussstelle Wismar-Süd, ist ca. 14 km entfernt.
Regionalplanung:	<ul style="list-style-type: none">• Bad Kleinen befindet sich im ländlichen Siedlungsraum.• Die Gemeinde Bad Kleinen gehört zum Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen mit Sitz in Dorf Mecklenburg.• Bad Kleinen liegt am nördlichen Ufer des Schweriner Sees.
Innerörtliche Lage:	<ul style="list-style-type: none">• im Ortszentrum von Bad Kleinen gelegen• Alle wesentlichen Infrastruktureinrichtungen befinden sich in Bad Kleinen.• öffentliche Verkehrsmittel:<ul style="list-style-type: none">- Bushaltestelle und Bahnstation im Ort
Verkehrsanbindung:	<ul style="list-style-type: none">• umfassende Einbindung in das Liniennetz der Verkehrsgemeinschaft Westmecklenburg, z. B.: nach Wismar mehrmals täglich• Zugverbindung besteht von Bad Kleinen in verschiedene Richtungen wie z. B. nach Schwerin, Lübeck, Wismar und Rostock
Wohn- und Geschäftslage:	<ul style="list-style-type: none">• mittlere Wohnlage• gute Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	im Ortsteil ein- und zweigeschossige Bebauung, überwiegend zu Wohnzwecken genutzt
Immissionen:	Zum Ortstermin waren keine Immissionen feststellbar.
Topografische Grundstückslage:	Das Grundstück liegt etwa auf dem Niveau der Straße und fällt nach Süden ab

2.2. Gestalt und Form

Mittlere Breite:	ca. 32,00 m
Mittlere Tiefe:	ca. 62,00 m
Größe der Fläche: (lt. Grundbuchauszug)	2.000 m ²

Bemerkung: Es handelt sich hierbei um ein rechteckähnlich geschnittenes Flurstück (vgl. auch Anlage 2).

2.3. Erschließung

Straßenart:	Nördlich des Bewertungsobjektes verläuft die „Hauptstraße“ als innerörtliche Straße.
Straßenausbau:	<ul style="list-style-type: none">• Fahrbahn asphaltiert• beidseitiger Gehweg, gepflastert• Parkbuchten• Straßenbeleuchtung
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: (entspr. vorliegenden Angaben)	<ul style="list-style-type: none">• elektrischer Strom, Fernwärme und Wasser aus öffentlicher Versorgung• Telefonanschluss• zentrale Abwasserentsorgung
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Den zur Verfügung stehenden Unterlagen zufolge, liegt vonseiten des Bewertungsgrundstücks keine Grenzbe- und Grenzüberbauung vor. <i>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.</i>
Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	<ul style="list-style-type: none">• augenscheinlich normal gewachsener Baugrund• Es sind keine Grundwassereinflüsse erkennbar.
Anmerkung:	<i>In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.</i>

2.4. Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1. Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

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

Durch den Auftraggeber wurde ein amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Bad Kleinen, Blatt 34, vom 24.11.2022, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Wismar übergeben.

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

lfd. Nr. 4:

Verfügungsverbot gemäß §111h Stopp in Verbindung mit §§ 135, 136 BGB zugunsten des Landes Mecklenburg-Vorpommern, vertreten durch das Justizministerium, dieses vertreten durch die Staatsanwaltschaft in Schwerin; gemäß Ersuchen vom 12.04.2021 (Staatsanwaltschaft Schwerin, AZ.: 161 Js 25494/20); eingetragen am 16.04.2021.

lfd. Nr. 5:

Die Zwangsverwaltung wurde angeordnet und am 03.11.2022 eingetragen

lfd. Nr. 6:

Die Zwangsversteigerung wurde angeordnet und am 24.11.2022 eingetragen.

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

Bodenordnungsverfahren (Umlegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren):

Lt. Auskunft des Bauamtes im Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen mit Sitz in Dorf Mecklenburg, vom 09.01.2023, 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.

2.4.2. Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Vom Sachverständigen wurde eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom Landkreis Nordwestmecklenburg angefordert. Nach vorliegender Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde, vom 13.01.2023, 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 Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen mit Sitz in Dorf Mecklenburg, vom 09.01.2023, nicht.

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Entsprechend vorgenannter Auskunft liegt für den Bereich des Bewertungsobjekts der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Kleinen, vom 25.03.1999, vor. In diesem ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks als M = gemischte Baufläche dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes liegt, lt. vorgenannter Auskunft, kein Bebauungsplan vor. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist für das Bewertungsobjekt nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	Das Bewertungsgrundstück ist, dem städtebaulichen Entwicklungszustand nach, wie folgt einzustufen: <ul style="list-style-type: none">- <i>baureifes Land (1.400 m²)</i>,- <i>Gartenland (600 m²)</i>.
Beitrags- und Abgabensituation:	Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen. Es sind zum Zeitpunkt der Planungsauskunft keine Erschließungskosten bzw. Ausbaubeiträge bekannt.

2.4.3. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.4.4. Derzeitige Nutzung

Art der Nutzung:	Wohn- und Geschäftshaus, tlw. vermietet
------------------	---

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

3.2. Gebäudebeschreibung des Wohn- und Geschäftshauses

3.2.1. Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:

- massives freistehendes Gebäude
- eingeschossiges Gebäude mit ausgebautem Drempelgeschoss
- Das Gebäude ist teilunterkellert.

Baujahr:

ca. 1910 (geschätzt)

Modernisierung:

- 1991 Einbau einer Bankfiliale
- 2011 umfassende Sanierung, Umbau des Erdgeschosses zur reinen gewerblichen Nutzung (Büro) sowie Modernisierung der Wohnung im Dachgeschoss

Außenansicht:

Das eingeschossige Gebäude mit Drempelgeschoss verfügt über ein steiles Satteldach, mit einer Dacheindeckung aus Tondachsteinen. In die Dachfläche sind auf beiden Seiten Dachflächenfenster integriert.

Der linke Gebäudeteil ist als Zwerchgiebel ausgebildet und verfügt ebenfalls über ein steiles Satteldach.

Die Fassade des ehemals vermutlich in Sichtmauerwerk errichteten Gebäudes ist mit einem groben Putz versehen. Der Sockelbereich, Gesimse zwischen den Geschossen sowie die Rundbogenstürze sind als Sichtmauerwerk erhalten.

Die Fenster sind ein- und zweiflügelige Kunststoffrahmenfenster, weiß, mit Thermoverglasung. Die meisten Fenster verfügen über ein Oberlicht. Die Fensteraußensohlbänke bestehen aus Flachklinkern.

Der Eingang zur Büroeinheit im Erdgeschoss befindet sich links in der nördlichen Gebäudelängsseite. Er ist über eine überdachte Außentreppe mit gemauerten Wangen erreichbar.

Der Eingang zur Wohnung im Dachgeschoss befindet sich rechts in der nördlichen Gebäudelängsseite. Er ist ebenerdig erreichbar. Die Hauseingangstüren sind Kunststoffrahmentüren mit einem feststehenden verglasten Blatt sowie einem Oberlicht.

Hofseitig befindet sich noch eine großflächig überdachte Kelleraußentreppe.

3.2.2. Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau in traditioneller Bauweise
Fundamente:	Streifenfundamente
Kellerwände:	Ziegelmauerwerk
Umfassungswände:	Ziegelstein, grob verputzt
Innenwände:	Ziegelstein, tlw. Leichtbau, Büroeinheit mit zwei Glaswänden
Geschossdecke:	KG: teilweise Ortbeton, teilweise Kappengewölbe EG und DG: Holzbalkendecke
Hauseingangsbereich:	Büroeinheit: überdachte Freitreppe Wohnung: ebenerdig
Treppen:	Keller: Massivtreppen EG – DG: gegenläufige Holztreppe mit Podest Spitzboden: Einschubtreppe in der Deckenluke

3.2.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Wohn- und Geschäftshaus:	Kellergeschoss: Lagerräume, Mieterkeller, Übergabestation der Fernwärmeversorgung Erdgeschoss: Windfang, 3 Büroräume, Küche, DU/WC, Abstellraum, Hausflur und Treppe der Wohnung Dachgeschoss: offener Wohnraum, 2 Zimmer, Küche, Bad
-----------------------------	---

3.2.2.3 Ausstattung und Zustand

Hinweis:	Zur besseren Qualifizierung einzelner, beschriebener Bauteile werden nachfolgende Wertungen verwendet:
	(1) besonders hochwertig (a) gut bis sehr gut (2) gut (b) brauchbar (3) einfach (c) Reparatur oder Erneuerung erforderlich
Anmerkung:	Die vorgenannten, zur besseren Qualifizierung beschriebener Bauteile verwendeten Wertungen schließen einander nicht aus , sondern dienen zur Einschätzung und Beschreibung vorherrschender Merkmale .

Büroeinheit im EG

Büroräume:	
	Bodenbeläge: Klick-Vinyl (2b)
	Wandbekleidungen: Raufaser, gestrichen (2b)
	Deckenbekleidungen: Raufaser, gestrichen (2b)
Küche:	
	Bodenbeläge: Fliesen (2b)
	Wandbekleidungen: Raufaser, gestrichen (2b), Wandblende an Objektstrecke (2b)
	Deckenbekleidungen: Raufaser, gestrichen (2b)

DU/WC:

Bodenbeläge:	Fliesen (2b)
Wandbekleidungen:	ca. 1,80 m hoch gefliest, im Bereich der Dusche 2,00 m (2b), darüber Raufaser, gestrichen (2b)
Deckenbekleidungen:	Raufaser, gestrichen (2b)

Wohnung im DG:

Wohn- und Schlafräume:

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

Küche:

Bodenbeläge:	Fliesen (2b)
Wandbekleidungen:	Raufaser, gestrichen (2b), Fliesenspiegel an Objektstrecke (2b)
Deckenbekleidungen:	Raufaser, gestrichen (2b)

Bad/WC:

Bodenbeläge:	Fliesen (2b)
Wandbekleidungen:	ca. 1,80 m hoch gefliest, an der Außenwand nur die Abseite (2b), darüber Raufaser, gestrichen (2b)
Deckenbekleidungen:	Raufaser, gestrichen (2b)

Fenster und Türen

Fenster:	ein- und zweiflügelige Kunststoffrahmenfenster mit Thermoverglasung, überwiegend mit Oberlichtern (2b), Dreh-Kipp-Beschläge (2b), Dachflächenfenster (2b)
Fenstersohlbänke: innen:	Agglo-Marmor (2b)
außen:	Klinker-Flachschicht (2b)
Türen: Hauseingangstüren:	Kunststoffrahmentüren mit einem feststehenden verglasten Blatt sowie einem Oberlicht. (2b)
Innentüren:	tlw. Füllungstüren, furniert, tlw. lackiert (2b), Edelstahl-Beschläge (2b)

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	normale Ausstattung (2b)
Sanitäre Installation:	Büro: Eckdusche, Duschtrennung aus Sicherheitsglas, wandhängendes WC, eingefliester Systemkasten, Waschtisch (alles 2b)
	Wohnung: Badewanne, Wannenträger gefliest, halbrunde Eckdusche mit Duschtrennung aus Sicherheitsglas, Waschtisch, wandhängendes WC, eingefliester Systemkasten (alles 2b)
Heizung:	Fernwärme, Doppelplattenheizkörper mit Thermostatventil (2b)
Warmwasserversorgung:	über elektrische Durchlauferhitzer (2b)

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Betriebseinrichtungen:	keine
Küchenausstattung:	Ceran-Kochfeld, Abzugshaube, E-Herd, Geschirrspüler, Spüle aus Sintermaterial, Kühlschrank

3.2.2.4 Keller und Dach

Keller:	
Bodenbeläge:	Beton
Wandbekleidungen:	Ziegelmauerwerk, verputzt
Deckenbekleidungen:	Kappengewölbe, verputzt bzw. Ortbeton, gestrichen
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Ton-Dachsteine
Dachentwässerung:	aus verzinktem Blech
Schornstein:	kein

3.2.3. Zustand des Gebäudes

Belichtung und Besonnung:	befriedigend bis gut
Grundrissgestaltung:	einfach, viele gefangene Räume (nur durch andere Räume erreichbar)
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"> • teilweise Feuchteschäden in den Kelleraußenwänden • aktiver Holzbockbefall an der Dachkonstruktion • Stirnbretter und Unterschläge des Daches verwittert, ebenso die Überdachung des Eingangs der Büroeinheit
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt
Sonstige Besonderheiten:	keine bekannt

3.3. Nebengebäude

Garage:	<ul style="list-style-type: none"> • Massivbau aus Ziegelsteinmauerwerk, verputzt, an das Wohn- und Geschäftshaus angebaut • zweiflügeliges Holztor, Nebeneingang mit Holzrahmentür • Kunststoffrahmenfenster • Pultdach mit Wellasbesteindeckung • Betonfußboden, Montagegrube
---------	--

3.4. Außenanlagen

- Hausanschlüsse für elektrischen Strom, Fernwärme und Trinkwasser an das öffentliche Netz
- zentrale Abwasserentsorgung
- Rasen
- Einfriedung mit Doppelstabmatten, Stahlrahmentore
- umfangreiche Hofbefestigungen mit Rasengittersteinen bzw. Betonverbundpflaster

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 einem Wohn- und Geschäftshaus und einer Garage bebaute Grundstück in 23996 Bad Kleinen, Hauptstraße 17, zum Wertermittlungsstichtag 22.02.2023 ermittelt.

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Bad Kleinen		3	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bad Kleinen	1	153	2.000 m ²

4.1. Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2. Bodenwertermittlung

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

4.2.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (Zone O 358, Bad Kleinen) **65,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Gartenland:

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (Zone GA-O 358, Bad Kleinen) **7,40 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

4.2.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.02.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Bauflächen)
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG
Bauweise	=	offen
Grundstücksgröße	=	2.000 m ² davon: - ca. 1.400 m ² baureifes Land und - ca. 600 m ² Gartenland.

4.2.3. Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.02.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

baureifes Land:

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 65,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	22.02.2023	× 1,15	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 74,75 €/m ²	E 2
Fläche (m ²)	1.000	1.400	× 0,91	E 3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 68,02 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 68,02 €/m ²	
Fläche	× 1.400 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 95.228,00 € <u>rd. 95.200,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** des **baureifen Landes** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.02.2023 rd. 95.200,00 €.

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 abgestellt:

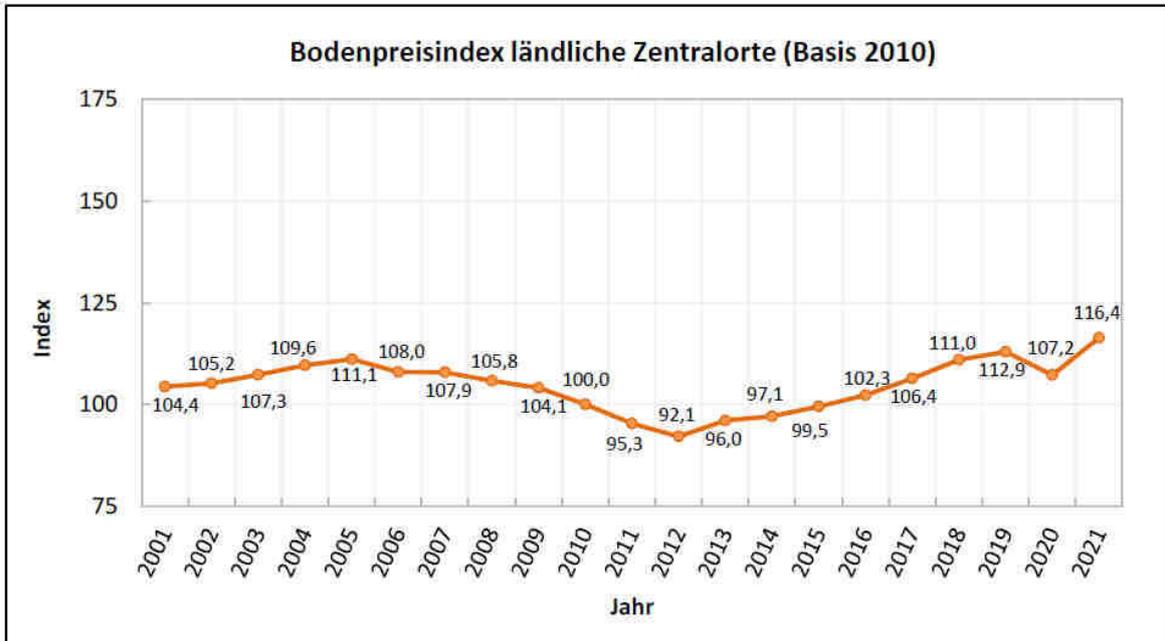


Abbildung 17: Bodenpreisindexreihe ländliche Orte NWM (ohne HWI)

In Auswertung der vorstehenden Indexreihen wird gegenüber dem Richtwertstichtag eine Steigerung des Bodenpreises für die Lage des Bewertungsgrundstücks von rd. 15,0 % unterstellt.

E 2 Hinweis:

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

E 3 Anpassung an die Grundstücksfläche:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	1.400,00	0,73
Vergleichsobjekt	1.000,00	0,80

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **0,91**

Gartenland:

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 65,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	22.02.2023	× 1,15	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	74,75 €/m ²	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Gartenland	× 0,11	E 2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	8,22 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	8,22 €/m ²
Fläche		×	400 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	3.288,00 €
		rd.	<u>3.290,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** des **Gartenlandes** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.02.2023 **rd. 3.290,00 €**.

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

E 2 Anpassung an die **Entwicklungsstufe**:

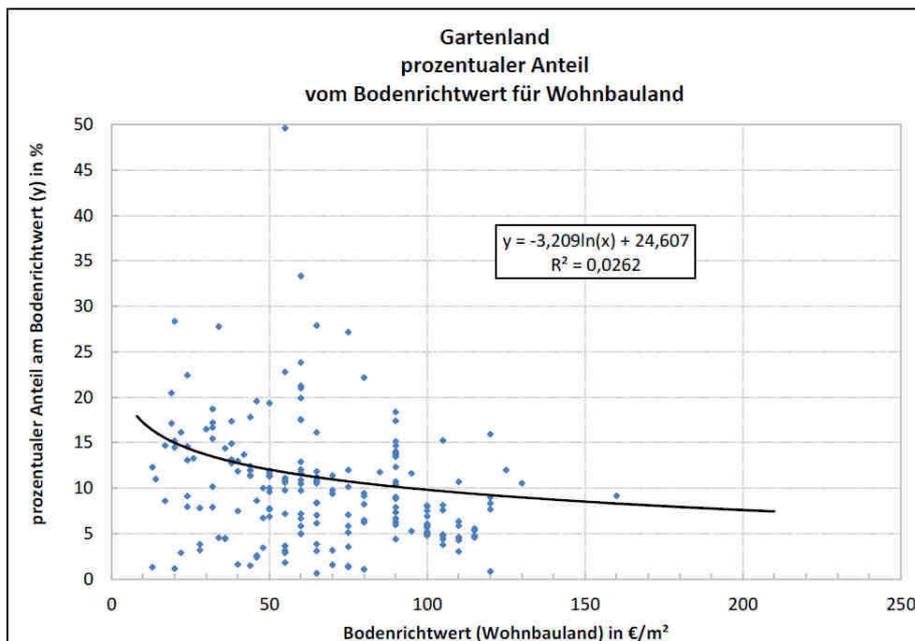


Abbildung 78: Gartenland als prozentualer Anteil vom Bodenrichtwert für Wohnbauland (Kauffälle aus den Jahren 2019 bis 2021, gilt für Bodenrichtwerte von 13,00 €/m² bis 160,00 €/m²)

Gesamtbodenwert

Ermittlung des Gesamtbodenwerts des Bewertungsgrundstücks		Erläuterung
baureifes Land	95.200,00 €	nsv ¹
Gartenland	3.290,00 €	sv ²
Gesamtbodenwert des Grundstücks:	<u>98.490,00 €</u>	

Bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrages sind selbstständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen. Eine selbstständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbstständig genutzt oder verwertet werden kann.

¹ nsv = nicht selbstständig verwertbar, der Bebauung zuzuordnende Teilfläche

² sv = selbstständig verwertbare Teilfläche

4.3. Sachwertermittlung

4.3.1. Ermittlung des Sachwertes

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben. Umfassendere allgemeine Erläuterungen sind in Anhang 1 dieses Gutachtens enthalten.

Gebäudebezeichnung	Wohn- und Geschäftshaus	Garage
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	393,00 m ²	28,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 22.02.2023 (2010 = 100)	171,8	171,8
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	943,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.620,07 €/m ² BGF	833,23 €/m ² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	636.687,51 €	23.330,44 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile	5.500,00 €	
• besondere Einrichtungen	5.000,00 €	
Regionalfaktor	1,00	1,00
Gebäudeherstellungskosten	647.187,51 €	23.330,44 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	47 Jahre	47 Jahre
• prozentual	32,86 %	32,86 %
• Faktor	0,6714	0,6714
Zeitwert		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	434.521,69 €	15.664,06 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
vorläufiger Gebäudesachwert	434.521,69 €	15.664,06 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt	450.185,75 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+ 36.014,86 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 486.200,61 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 95.200,00 €
vorläufiger Sachwert	= 581.400,61 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,75
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 436.050,46 €
selbstständig verwertbare Teilfläche	+ 3.290,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 27.869,29 €
(marktangepasster) Sachwert	= 411.471,17 €
	rd. 411.000,00 €

4.3.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Hinweis:

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

Berechnungsbasis

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

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %			0,5	0,5	
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			0,5	0,5	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	32,0 %	50,5 %	17,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)

Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Standardstufe 4	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	32,0	232,00
3	835,00	50,5	421,68
4	1.005,00	17,5	175,88
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 829,56 gewogener Standard = 3,0			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 829,56 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- Zweifamilienhaus × 1,05

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 871,04 €/m² BGF
 rd. 871,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudeart: EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	790,00	0,0	0,00
2	875,00	32,0	280,00
3	1.005,00	50,5	507,53
4	1.215,00	17,5	212,63
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.000,16 gewogener Standard = 3,0			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 1.000,16 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3
 ImmoWertV 21

• Zweifamilienhaus × 1,05

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 1.050,17 €/m² BGF
 rd. 1.050,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m ² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
		BGF [m ²]	[%]	
Gebäudeteil 1	871,00	235,80	60,00	522,60
Gebäudeteil 2	1.050,00	157,20	40,00	420,00
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				942,60 rd. 943,00

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garage**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

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

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			485,00
gewogener Standard =			4,0

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF

Baupreisindex

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

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschoss-teilausbau).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte, aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr

entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
hofseitige Überdachung	1.500,00 €	
Außentreppe mit Überdachung	4.000,00 €	
Summe	5.500,00 €	

Besondere Einrichtungen

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

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

besondere Einrichtungen	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Einbauküche (Wohnung)	5.000,00 €	
Summe	5.000,00 €	

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 8,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (450.185,75 €)	36.014,86 €
Summe	36.014,86 €

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

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

Im vorliegenden Fall wird ein Ansatz von 8,00 % als sachgerecht erachtet.

Gesamtnutzungsdauer

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

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

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]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,0 beträgt demnach rd. 70 Jahre.

Aus modelltechnischen Gründen wurde für das Wohn- und Geschäftshaus und die Garage dieselbe Gesamtnutzungsdauer gewählt.

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Das 1910 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 17 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	4,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	2,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	2,0	0,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	2,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden und Treppen	2	2,0	0,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0
Summe		17,0	0,0

Ausgehend von den 17 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1910 = 113 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 113 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 47 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (47 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 47 Jahre =) 23 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 23 Jahre =) 2000. Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohn- und Geschäftshaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 47 Jahren und
 - ein fiktives Baujahr 2000
- zugrunde gelegt.

Aus modelltechnischen Gründen wurde für das Wohn- und Geschäftshaus und die Garage dieselbe Restnutzungsdauer gewählt.

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 eigene Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke abgeleitet:

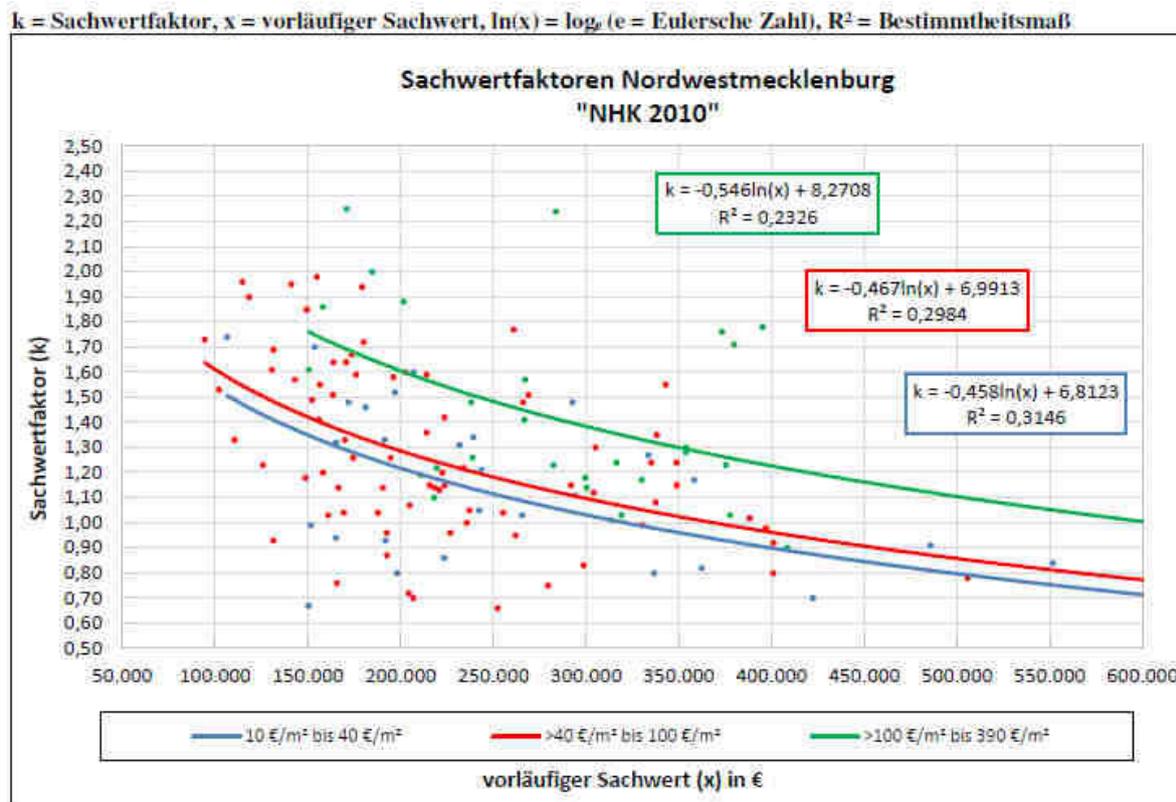


Abbildung 40: Sachwertfaktoren Modell: NHK 2010 in NWM

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. 15 bis 25 % unter dem ermittelten vorläufigen Sachwert (d. h., dem herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwert).

Im vorliegenden Fall wurde, unter Abwägung der objektspezifischen Gegebenheiten, insbesondere der nur teilweisen Nutzbarkeit, ein Sachwertfaktor von 0,75 gewählt, d. h., dass Kaufpreise etwa 25 % unter dem ermittelten vorläufigen Sachwert zu erwarten sind.

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen	-5.360,00 €
* DG -5.360,00 €	
Bauschäden	-22.509,29 €
* prozentuale Schätzung: 5,00 % von 450.185,75 €	
Summe	-27.869,29 €

Ermittlung des Werteinflusses der Abweichungen der tatsächlichen Miete von der marktüblich erzielbaren Miete mittels Barwertdifferenz für die Ertragsposition: DG (gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 1 ImmoWertV 21)

Miete	marktüblich erzielbare Miete	tatsächliche Miete
jährlicher Dynamikszinssatz der Miete	$i_m = 1,8 \%$	$i_t = 0 \%$
Dauer der Mietabweichung	3,00 Jahre	
Kapitalisierungszinssatz	$k = \%$	
Zahlungsweise der Miete	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
Nettokaltmiete/Jahr	9.676,80 €	8.064,00 €
x Kapitalisierungsfaktor (einer dynamischen Zeitrente)	$\times 3,054324$ (3,00 Jahre; $k = \%$, $i_m = 1,8 \%$)	$\times 3,000000$ (3,00 Jahre; $k = \%$, $i_t = 0 \%$)
= Barwert	= 29.556,08 €	= 24.192,00 €

Barwertdifferenz (Barwert der tatsächlichen Miete abzüglich Barwert der marktüblich erzielbaren Miete) = -5.364,08 €; rd. -5.360,00 €

Diese Barwertdifferenz wird als Werteeinfluss angesetzt. Die Marktanpassung erfolgte durch die Ableitung der Kapitalisierungszinssätze aus dem Liegenschaftszinssatz (Berücksichtigung der Dynamiken von marktüblicher und tatsächlicher Miete sowie des spezifischen Risikos der tatsächlichen Miete).

4.4. Ertragswertermittlung

4.4.1. 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 2 dieses Gutachtens enthalten.

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus		Büro EG	103,00		8,00	824,00	9.888,00
		Wohnung DG	112,00		6,00	672,00	8.064,00
Garage		Garage		1,00	40,00	40,00	480,00
Summe			215,00	1,00		1.536,00	18.432,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus		Büro EG	103,00		8,00	824,00	9.888,00
		Wohnung DG	112,00		7,20	806,40	9.676,80
Garage		Garage		1,00	40,00	40,00	480,00
Summe			215,00	1,00		1.670,40	20.044,80

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -1.612,80 € ab**. Als tatsächliche Nettokaltmiete wird die aktuelle Miete lt. Mietvertrag zzgl. 20 % zulässiger Mieterhöhung angesetzt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		20.044,80 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)		
(24,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	4.810,75 €
jährlicher Reinertrag	=	15.234,05 €
Reinertragsanteil des Bodens		
2,70 % von 95.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	2.570,40 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	12.663,65 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21)		
bei p = 2,70 % Liegenschaftszinssatz		
und n = 47 Jahren Restnutzungsdauer	×	26,449
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	334.940,88 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	98.490,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	433.430,88 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	433.440,88 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	27.869,29 €
Ertragswert	=	405.561,59 €
	rd.	406.000,00 €

4.4.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen der Ertragswertermittlung

Hinweis:

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

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir aus übergebenen Unterlagen übernommen und auf Plausibilität geprüft.

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 Wohnraum von ImmobilienScout24 herangezogen.

IS24 - Mietpreise für Wohnimmobilien

Wohnungsmiete:

Auswertungszeitraum: Januar 2021 bis Dezember 2022

Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 23996 / Kreis Nordwestmecklenburg

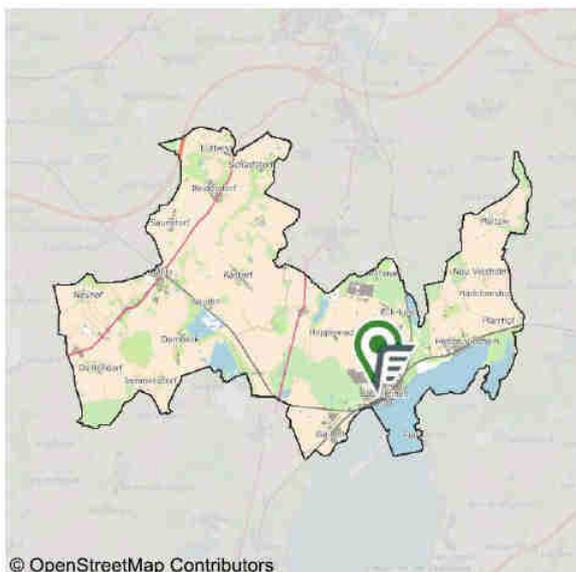
Produktausprägung: erweiterte Auswertung

Allgemeine Information		
	PLZ-Bezirk 23996	Kreis Nordwestmecklenburg
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	62	1.997
Anzahl vollständige Angebote*	62	1.995
Anzahl Gesuche**	9.538	54.457
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	23	22
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	105	100
Anzahl der Exposé-Ansichten	3.358	203.552
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	54	102
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	2	5
Nachfrageindex (Bund= 100)	33	66
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	42	83

*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 23996 / Kreis Nordwestmecklenburg



PLZ-Bezirk 23996



Kreis Nordwestmecklenburg

Mietpreise: PLZ-Bezirk 23996				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	62	7,77 €	4,50 € - 11,03 €	9.538
Wohnungen	49 (79%)	7,31 €	4,50 € - 10,59 €	5.848 (61,3%)
<=30 m ²	-	-	-	3.391 (35,5%)
>30 - 60 m ²	16 (25,8%)	6,44 €	4,50 € - 8,21 €	4.291 (45%)
>60 - 90 m ²	24 (38,7%)	7,62 €	4,47 € - 10,59 €	4.515 (47,3%)
>90 - 120 m ²	7 (11,3%)	8,22 €	5,33 € - 15,14 €	3.612 (37,9%)
>120 - 160 m ²	2 (3,2%)	7,31 €	7,08 € - 7,54 €	3.380 (35,4%)
>160 m ²	-	-	-	3.341 (35%)
Häuser	13 (21%)	9,50 €	6,67 € - 13,64 €	3.690 (38,7%)
<=90 m ²	1 (1,6%)	8,00 €	-	3.201 (33,6%)
>90 - 120 m ²	8 (12,9%)	9,50 €	6,67 € - 13,64 €	3.167 (33,2%)
>120 - 160 m ²	4 (6,5%)	9,87 €	9,49 € - 11,03 €	2.994 (31,4%)
>160 m ²	-	-	-	2.860 (30%)

Quelle: ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin

Aktualität: Dezember 2022

Die Spanne für vergleichbaren Wohnraum beträgt 5,33 €/m² bis 15,14 €/m². Unter Berücksichtigung der Besonderheiten der Wohnung, wie örtliche Lage, Lage im Objekt, Standard etc., werden 7,20 €/m² als nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete geschätzt.

Für die Garage wird ein Ansatz von 40,00 € gewählt.

Büromiete:**Auswertungszeitraum: Januar 2021 bis Dezember 2022****Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 23996 / Kreis Nordwestmecklenburg****Produktausprägung: erweiterte Auswertung**

Allgemeine Information		
	PLZ-Bezirk 23996	Kreis Nordwestmecklenburg
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	1	242
Anzahl vollständige Angebote*	1	157
Anzahl Gesuche**	699	2.128
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	84	54
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	147	95
Anzahl der Exposé-Ansichten	5	3.127
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	5	13
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	0	0
Nachfrageindex (Bund= 100)	75	347
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	44	178

*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

Gewerbemieten: PLZ-Bezirk 23996				
Typ und Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Miete/m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Büro/ Praxis	1	5,00 €	-	51
<=200 m ²	1 (100%)	5,00 €	-	47 (6,7%)
>200 - 500 m ²	-	-	-	45 (6,4%)
>500 - 1.000 m ²	-	-	-	44 (6,3%)
>1.000 m ²	-	-	-	43 (6,2%)
Einzelhandel	-	-	-	68
<=100 m ²	-	-	-	42 (6%)
>100 - 200 m ²	-	-	-	45 (6,4%)
>200 - 500 m ²	-	-	-	49 (7%)
>500 m ²	-	-	-	53 (7,6%)
Hallen/ Produktion	-	-	-	123
Sonstige	-	-	-	149

Da keine ausreichend breite Datenbasis im PLZ-Gebiet vorliegt, werden auch die Auswertungen für den Landkreis Nordwestmecklenburg mit herangezogen.

Gewerbemieten: Kreis Nordwestmecklenburg				
Typ und Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Miete/m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Büro/ Praxis	54	8,61 €	4,00 € - 13,77 €	313
<=200 m ²	45 (42,9%)	9,13 €	5,00 € - 13,77 €	294 (13,8%)
>200 - 500 m ²	7 (6,7%)	5,67 €	1,35 € - 8,22 €	259 (12,2%)
>500 - 1.000 m ²	2 (1,9%)	7,33 €	4,44 € - 10,23 €	252 (11,8%)
>1.000 m ²	-	-	-	249 (11,7%)
Einzelhandel	28	12,83 €	4,00 € - 26,04 €	337
<=100 m ²	14 (13,3%)	15,52 €	4,00 € - 33,95 €	286 (13,4%)
>100 - 200 m ²	6 (5,7%)	10,01 €	6,50 € - 14,77 €	290 (13,6%)
>200 - 500 m ²	7 (6,7%)	10,23 €	4,00 € - 19,92 €	294 (13,8%)
>500 m ²	1 (0,9%)	10,23 €	-	290 (13,6%)
Hallen/ Produktion	11	4,29 €	1,51 € - 8,50 €	469
Sonstige	4	4,73 €	1,97 € - 6,49 €	312

Quelle: ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin
Aktualität: Dezember 2022

Die Spanne für vergleichbare Büroflächen beträgt 5,00 €/m² bis 13,77 €/m². Unter Berücksichtigung der Besonderheiten der Büroflächen, wie örtliche Lage, Lage im Objekt, Standard etc., werden 8,00 €/m² als nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete geschätzt.

Bewirtschaftungskosten

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

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

Durchschnittliche pauschalierte Bewirtschaftungskosten(anteile des Vermieters) in v. H. der Nettomiete³

- Verwaltungskosten⁴
- größere Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

³ Wenn als ortsübliche Erträge die Nettokaltmiete angesetzt worden ist, ist nur diese Tabelle zur Ermittlung des Reinertrags zu verwenden, da dann lediglich die o. g. Bewirtschaftungskostenanteile nicht vom Mieter zusätzlich zur Grundmiete verlangt werden dürfen.

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

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

Erforderliche Modifizierungen:

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

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

Korrekturen für Regionen mit abweichenden Bodenwertniveaus:

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

Erläuterung:

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

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

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der in [1], Band II, Abschnitt 3.04/3/29 veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte sowie
- von Ableitungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2022, bestimmt.

⁵ Die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten für neu erstellte Objekte (RND > 80 % der GND) sind wegen des anfangs geringeren Instandhaltungsaufwands etwas niedriger. Jedoch müssen die Bewirtschaftungskosten im allgemeinen (statischen) Ertragswertmodell der ImmoWertV über den gesamten Kapitalisierungszeitraum (die wirtschaftliche Restnutzungsdauer) betrachtet werden. Die vorgeschlagenen Ansätze für Objekte mit einer RND > 80 % der GND stellen deshalb einen „abgezinnten Durchschnittswert“ dar; d. h., die angesetzten Bewirtschaftungskosten berücksichtigen auch den zukünftig über die angesetzte RND ansteigenden Instandhaltungsaufwand.

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

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

Zusammenstellung der Liegenschaftszinssätze NWM:

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

Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz mit **2,70 %** angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

vgl. Punkt 4.3.2.

4.5. Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **411.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **406.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus und einer Garage bebaute Grundstück in 23996 Bad Kleinen, Hauptstraße 17,

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Bad Kleinen		3	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bad Kleinen	1	153	2.000 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.02.2023 mit rd.

411.000,00 €

(in Worten: vierhundertelftausend Euro)

geschätzt.

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

17034 Neubrandenburg, 11.04.2023

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.

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Erläuterung der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

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

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

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

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

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

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

Anhang 2

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Erläuterung der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Auszug aus der Straßenkarte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



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

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

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

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

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



03.04.2023 | 02001379 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

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

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

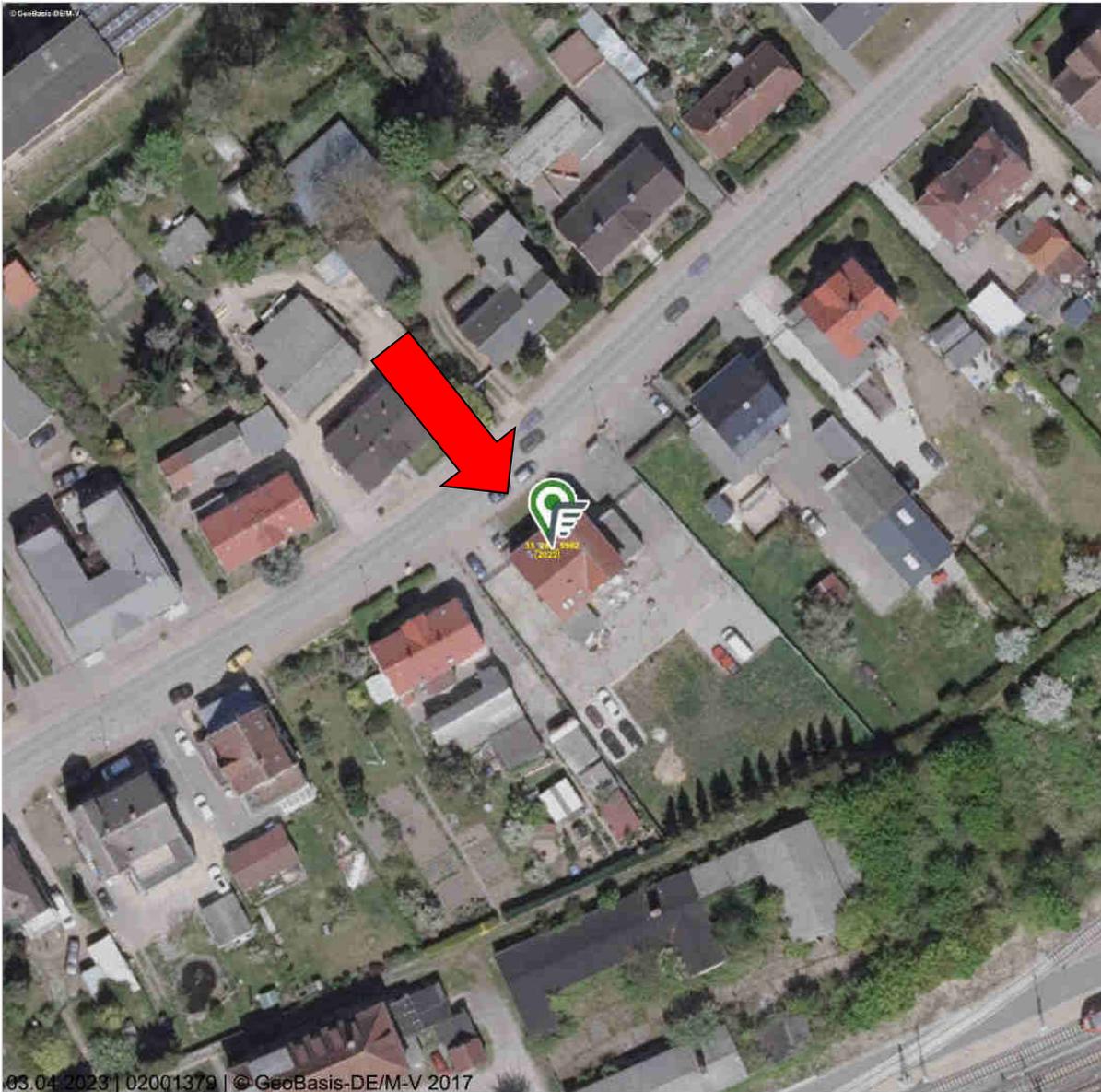
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

Luftbild
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



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



Orthophoto/Luftbild in Farbe

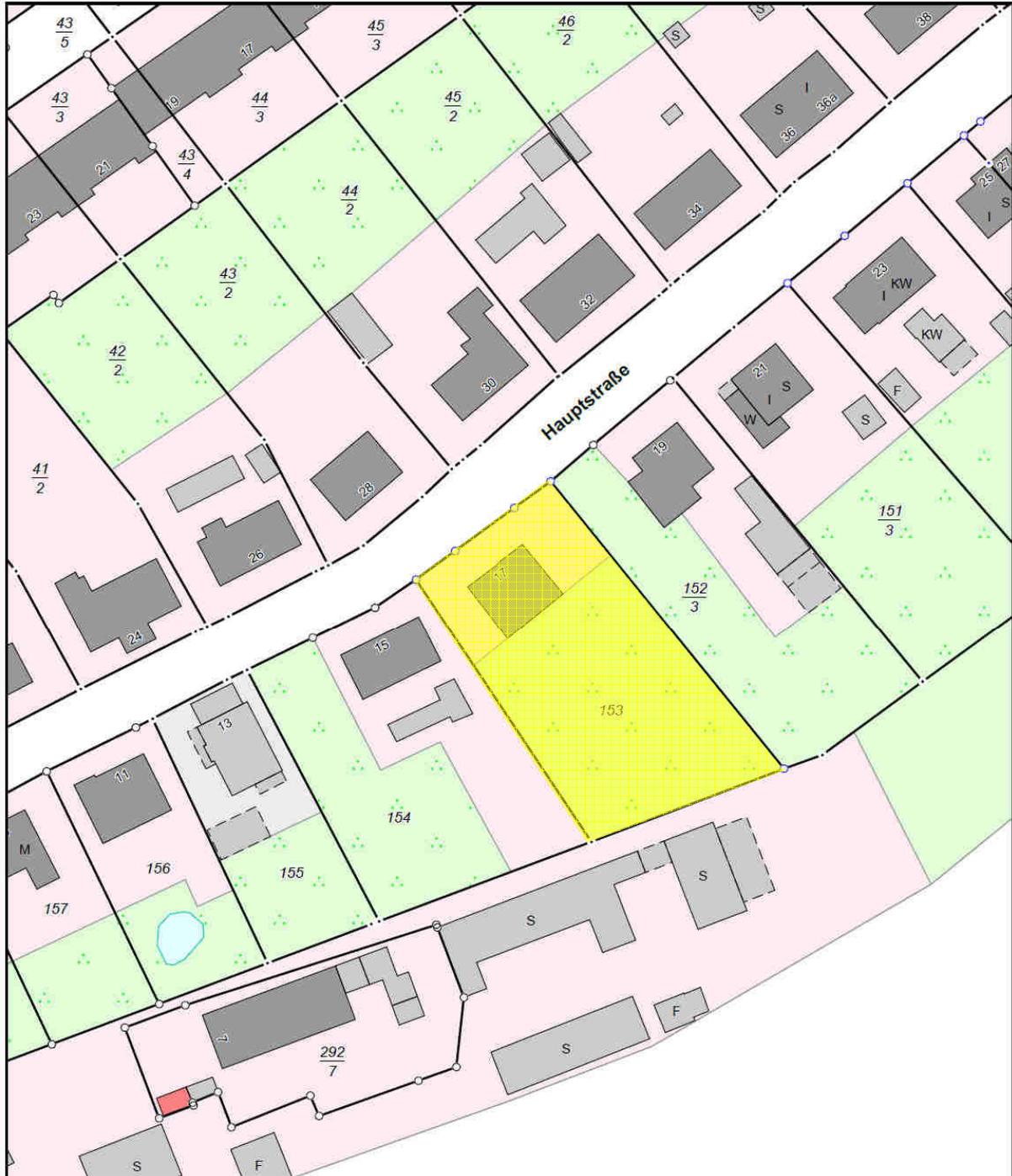
Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung der Landesluftbildstelle des Amtes für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Mecklenburg-Vorpommern. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20cm.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

Datenquelle

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



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



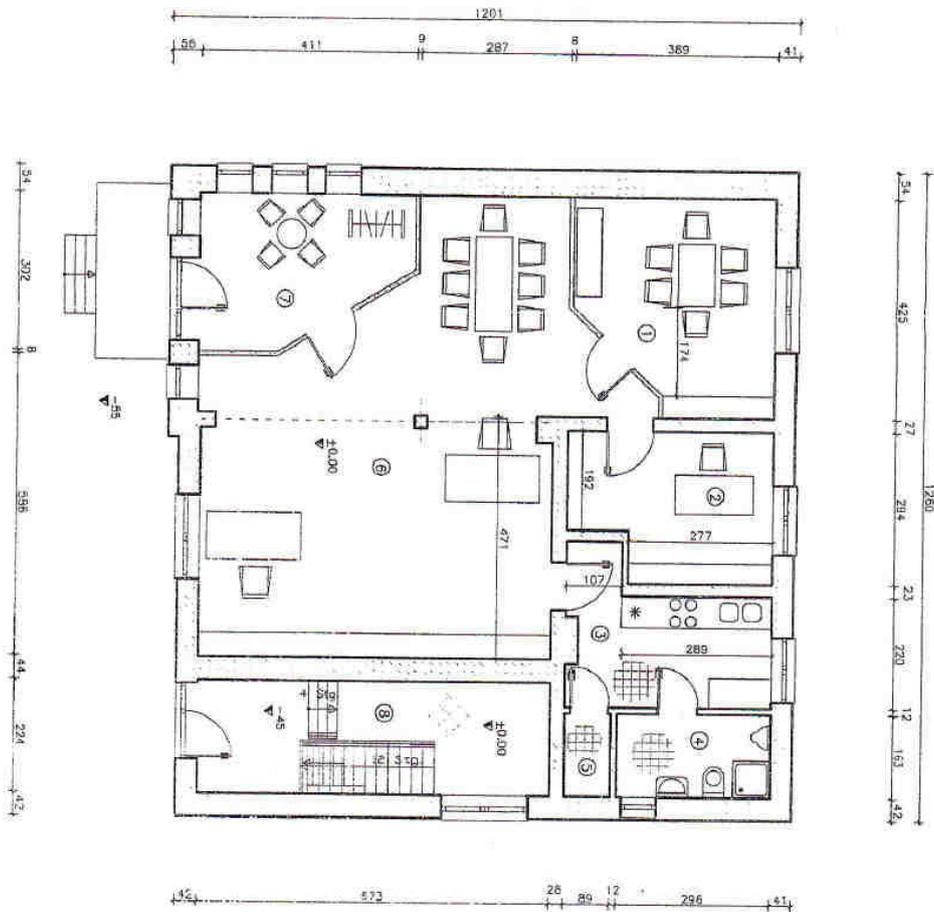
0 10 20 30 Meter
Maßstab 1:1000

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

Anmerkung zu den Grundbuchunterlagen:

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

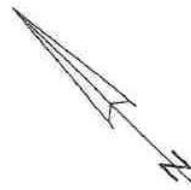
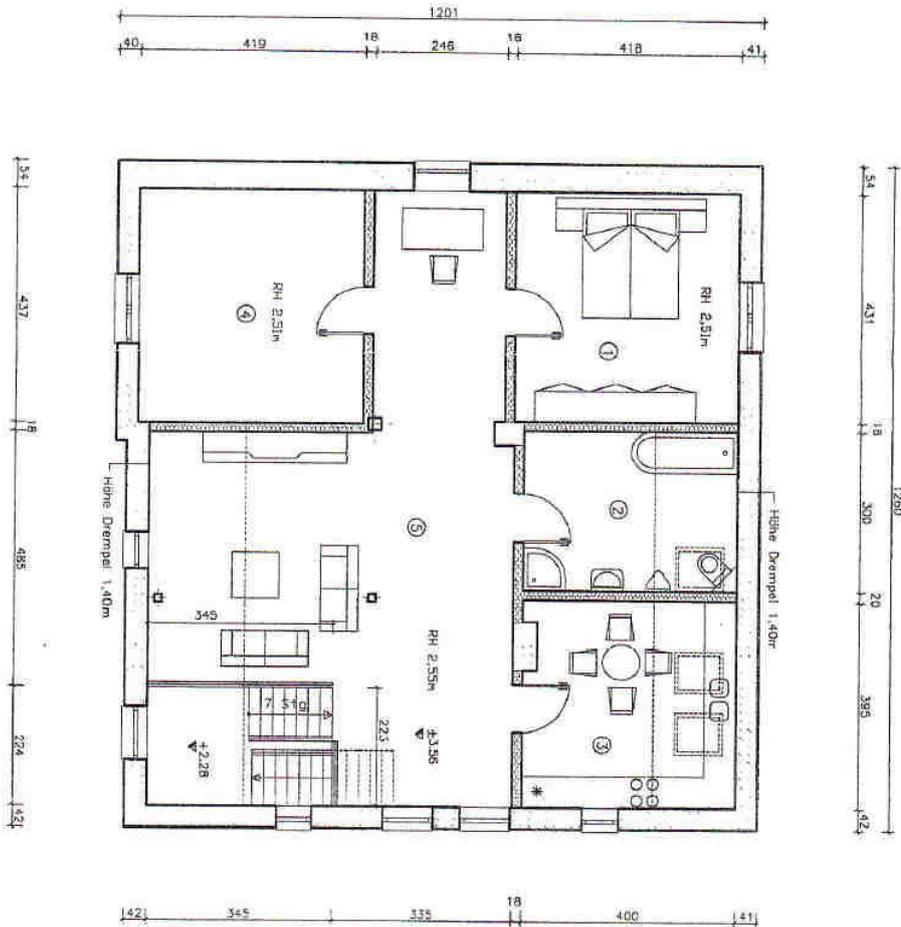
Er wird auftragsgemäß diesem Gutachten nicht als Anlage beigefügt.



- Erklärung**
- ① Büro 1 F = 14,26m²
 - ② Büro 2 F = 10,47m²
 - ③ Küche F = 9,53m²
 - ④ Bad Personal F = 4,82m²
 - ⑤ Abstellraum F = 1,45m²
 - ⑥ Büro 3 F = 51,67m²
 - ⑦ Windfang F = 10,29m²
 - ⑧ Hausflur F = 11,77m²
- 114,51m²**
- vorh. Mauerwerk
 - vorh. Sicherheits-Glaswand

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: Verkehrswertermittlung 15-03-23/01817	Maßstab: ohne
23996 Bad Kleinen, Hauptstraße 17 Wohn- und Geschäftshaus	Bearbeiter: be
Grundriss - Erdgeschoss	



Erklärung

- ① Schlafen F = 18,02m²
- ② Bad F = 10,73m²
- ③ Küche F = 14,17m²
- ④ Arbeiten F = 18,31m²
- ⑤ Wohnen F = 50,55m²



111,73m²

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: Verkehrswertermittlung 15-03-23/01817		Maßstab: ohne
23996 Bad Kleinen, Hauptstraße 17		Bearbeiter: be
Wohn- und Geschäftshaus		
Grundriss - Dachgeschoss		



↑ **Bild 1:** Straßenansicht des Bewertungsobjektes



↑ **Bild 2:** Blick auf die östliche Grundstückszufahrt



↑ Bild 3: Ostseite der angebauten Garage



↑ Bild 4: Südseite der Garage



↑ **Bild 5:** Gebäuderückseite mit überdachtem Kellerzugang



↑ **Bild 6:** Freifläche an der östlichen Grundstücksgrenze



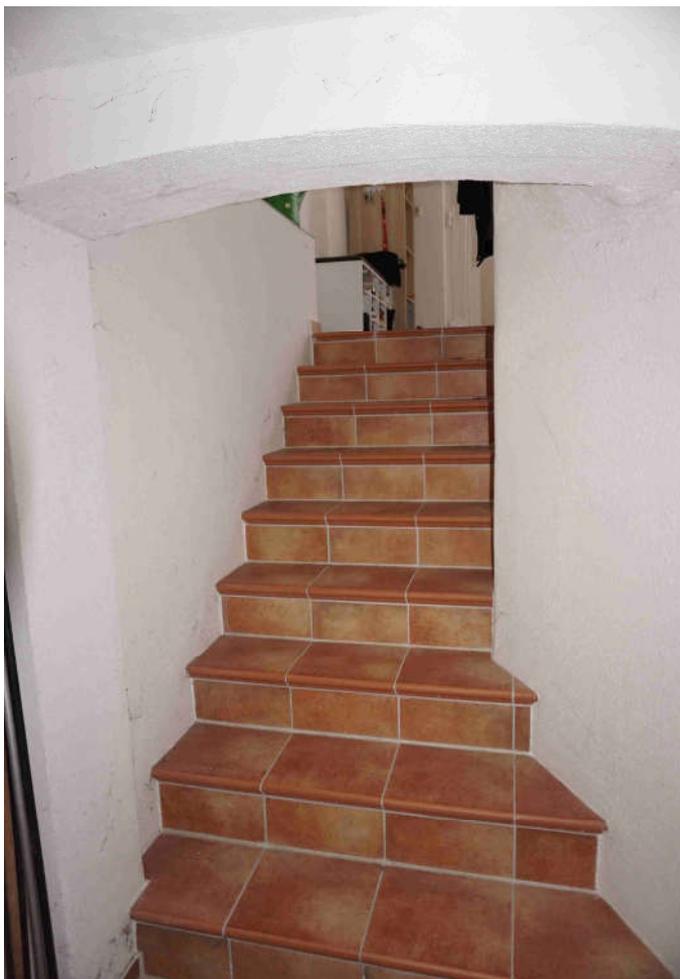
↑ **Bild 7:** Blick auf den südlichen Grundstücksbereich



↑ **Bild 8:** Teilunterkellerung mit Übergabestation der Fernwärme



↑ Bild 9: Kellerbereich



↑ Bild 10: Kellertreppe zum Aufgang der Wohnung



↑ Bild 11: Windfang des Büroteils



↑ Bild 12: Trennwand im Bürobereich



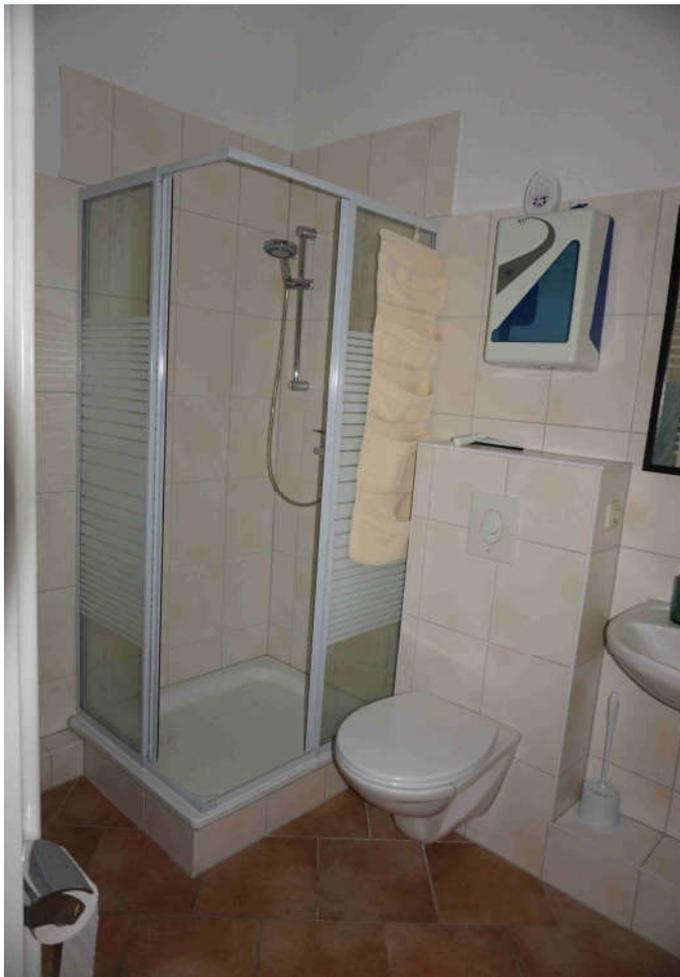
↑ Bild 13: Bürobereich



↑ Bild 14: Küche im Bürobereich



↑ **Bild 15:** Büroraum (z. Z. als FeWo möbliert)



↑ **Bild 16:** DU/WC im Bürobereich



↑ Bild 17: Treppenhaus zur Wohnung



↑ Bild 18: Küche der Wohnung



↑ Bild 19: Bad der Wohnung



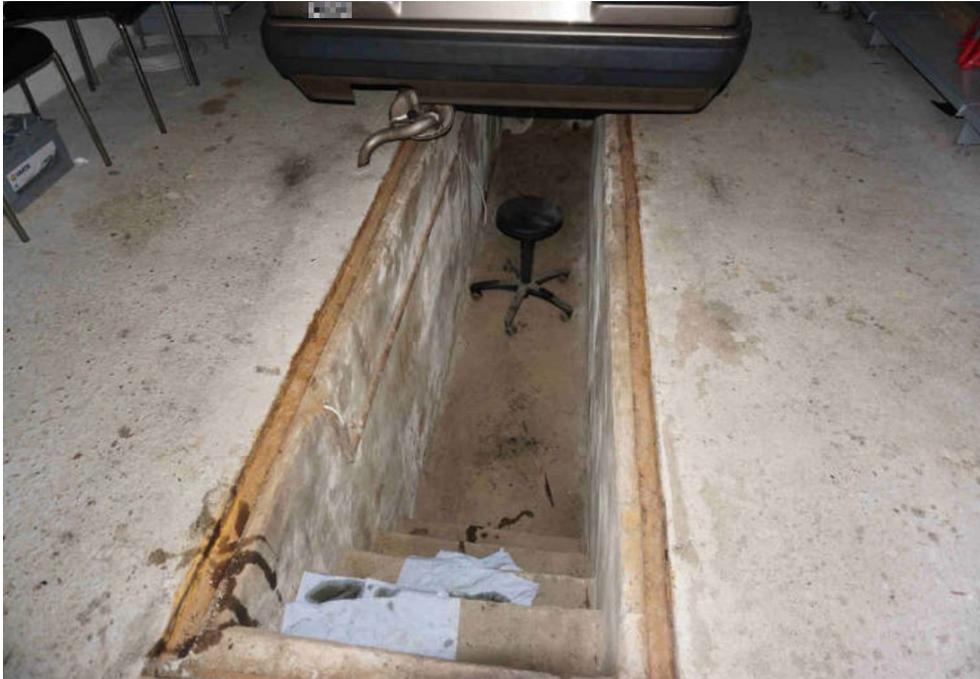
↑ Bild 20: Wohnzimmer der Wohnung



↑ Bild 21: Dachbodenbereich



↑ Bild 22: Innenansicht der Garage



↑ **Bild 23:** Montagegrube in der Garage

LITERATURVERZEICHNIS

Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

verwendete Wertermittlungsliteratur/Marktdaten

[1] SPRENGNETTER (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020

[2] SPRENGNETTER (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020

[3] SPRENGNETTER (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 30.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2019

[4] POHNERT, Fritz

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen.

Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung. 8. erweiterte und aktualisierte Auflage, Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft, Wiesbaden Februar 2015

verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2022) erstellt.