

Datum: 28.02.2025
Az. : 08-02-24/01931
Geschäftsnummer des Gerichts: 30 K 42/24

GUTACHTEN

im Zwangsversteigerungsverfahren

betreffend das im Wohnungsgrundbuch von Wismar, Blatt 6662, lfd. Nr. 1,3,
eingetragene Wohnungseigentum,
in 23966 Wismar, Dr.-Leber-Straße 49



Ausfertigungs-Nr.: 1

Dieses Gutachten enthält 48 Seiten und 6 Anlagen mit 32 Seiten.

Es wurde auftragsgemäß in vierfacher 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

Wohnungsgrundbuch:	Wismar, Blatt 6662, lfd. Nr. 1,3
eingetragenen 33.489/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:	
Gemarkung:	Wismar
Flur:	1
Flurstücksnummer:	2007
Wirtschaftsart und Lage (gemäß Wohnungsgrundbuch):	Hofraum Dr.-Leber-Straße
Größe:	348 m²
	verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung nebst Abstellraum im Keller
Miteigentum (gemäß Teilungserklärung):	Miteigentumsanteil von 33.489/100.000stel, - verbunden mit dem Sondereigentum an den im 1. Obergeschoss gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten Wohnräumen nebst einem mit gleicher Nummer gekennzeichneten Abstellraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan blau umrandet. - Mit diesem Wohnungseigentum ist die Befugnis zur gemeinschaftlichen Benutzung der Hof- und Gartenfläche verbunden.

Ergebnisse der Wertermittlung

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

Die ermittelten Verfahrenswerte betragen:

		Gewicht (nach Sicherheit der Datenbasis)	
Sachwert	233.000,00 €	2	466.000,00 €
Ertragswert	226.000,00 €	3	678.000,00 €
Vergleichswert	219.000,00 €	1	219.000,00 €
	Summe	6	1.363.000,00 €
		dividiert durch	6
Gewogenes Mittel			227.166,67 €
Verkehrswert:			rd. 227.000,00 €

Der **denkmalgeprägte Verkehrswert** des im

Wohnungsgrundbuch: Wismar, Blatt 6662, lfd. Nr. 1,3

eingetragenen 33.489/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Gemarkung: Wismar

Flur: 1

Flurstücksnummer: 2007

Wirtschaftsart und Lage
(gemäß Wohnungsgrundbuch): Hofraum
Dr.-Leber-Straße

Größe: 348 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung nebst Abstellraum im Keller

wird zum Wertermittlungstichtag 12.02.2025 mit rd.

227.000,00 €

(in Worten: zweihundertsiebenundzwanzigtausend Euro)

geschätzt.

Mit diesem Wohnungseigentum ist die Befugnis zur gemeinschaftlichen Benutzung der Hof- und Gartenfläche verbunden.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Angaben	6
1.1.	Auftraggeber, Auftragsanlass	6
1.2.	Sachverhalte	8
2	Grund- und Bodenbeschreibung	10
2.1.	Lage	10
2.2.	Gestalt und Form	11
2.3.	Erschließung	11
2.4.	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	12
2.4.1.	Privatrechtliche Situation	12
2.4.2.	Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.4.3.	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	14
2.4.4.	Derzeitige Nutzung	14
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum sowie der Sondernutzungsrechte und besonderer Regelungen	15
3.1.	Vorbemerkungen	15
3.2.	Gebäudebeschreibung des Dreifamilienwohnhauses	15
3.2.1.	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	15
3.2.2.	Ausführung und Ausstattung	16
3.2.2.1	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)	16
3.2.2.2	Keller und Dach	16
3.2.2.3	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	16
3.2.2.4	Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)	17
3.3.	Außenanlagen	17
3.4.	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	17
3.5.	Beurteilung der Gesamtanlage	18
4	Beschreibung des Sondereigentums	18
4.1.	Vorbemerkungen	18
4.2.	Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung, weitere Sondereigentume	18
5	Mieten	20
6	Ermittlung des Verkehrswertes	21
6.1.	Verfahrenswahl mit Begründung	21
6.2.	Bodenwertermittlung	23
6.2.1.	Bodenrichtwert und Beschreibung des Richtwertgrundstücks	23
6.2.2.	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	23
6.2.3.	Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück	24
6.3.	Sachwertermittlung	26
6.3.1.	Ermittlung des Sachwertes (Anteil des Miteigentumsanteils)	26
6.3.2.	Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen in der Sachwertberechnung	27
6.4.	Ertragswertermittlung	33
6.4.1.	Ermittlung des Ertragswertes (Anteil des Miteigentumsanteils)	33
6.4.2.	Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen der Ertragswertermittlung	34
6.5.	Vergleichswertverfahren	38
6.6.	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 der Liegenschaftskarte, Maßstab 1 : 500, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	1 Blatt
Anlage 3:	Anmerkung zu den Grundbuchunterlagen	1 Blatt
Anlage 3.1:	Teilungserklärung	12 Blatt
Anlage 4:	Grundrisse, Schnitt	3 Blatt
Anlage 5:	Fotodokumentation	10 Blatt
Anlage 6:	Literaturverzeichnis	2 Blatt

1 Allgemeine Angaben

1.1. Auftraggeber, Auftragsanlass

Auftraggeber:	Amtsgericht Wismar - Zweigstelle Grevesmühlen - Rechtspflegerin Bahnhofstraße 2-4 23936 Grevesmühlen
Gutachtenauftrag:	gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Wismar, vom 03.01.2025, Geschäftsnummer 30 K 42/24
Wertermittlungstichtag:	Tag der Ortsbesichtigung, 12.02.2025
Qualitätstichtag:	12.02.2025
Ortsbesichtigung:	Zum Ortstermin wurden die Beteiligten, gemäß Auftrags- schreiben, durch Einschreiben vom 17.01.2025 fristge- recht geladen. Der Insolvenzverwalter zu 2) sagte die Teilnahme am Ortstermin ab. Der Eigentümer zu 1) reagierte nicht auf die Ladung.
Teilnehmer am Ortstermin:	• der Mieter • die Verwalterin • der Gutachter
Wertermittlungsgrundlagen:	• Baugesetzbuch (BauGB) • Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
das Gutachten stützt sich u. a. auf folgen- de Grundlagen:	<u>vom Auftraggeber übergebene Unterlagen:</u> ein amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Wismar, Blatt 6662, vom 03.12.2024, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Wismar <u>durch den Auftragnehmer angefertigte bzw. bereitgestell- te Unterlagen:</u> • zum Ortstermin angefertigte Notizen und Diktate über die Beschaffenheit des Bewertungsobjektes • Fotodokumentation • Drohnenaufnahmen <u>weitere Unterlagen und Angaben:</u> • Auszug aus der Liegenschaftskarte, vom 22.01.2025 • Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis, vom 31.01.2025 • Onlineabfrage des Bodenrichtwertes beim Geoportal des Landkreises Nordwestmecklenburg, vom 24.02.2025 • Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in dem Landkreis Nordwestmecklenburg • Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Wohnungsei- gentum, erteilt vom Gutachterausschuss für Grund- stückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg, am 24.02.2025 • Angaben und Auskünfte zu städtebauplanungsrechtli- chen Gegebenheiten im Bereich des Bewertungsob- jektes durch das zuständige Bauamt, vom 27.02.2025

- Bauantrag, Baubeschreibung, Flächenberechnung, Bauzeichnungen, übergeben vom zuständigen Bauamt
- Abgeschlossenheitsbescheinigung, vom 11.11.1993, übergeben vom zuständigen Bauamt
- Baugenehmigung, vom 11.03.1991, übergeben vom zuständigen Bauamt
- 1. Ergänzung zur Baugenehmigung, vom 24.01.1994, übergeben vom zuständigen Bauamt
- UR-Nr. 445/1993 (Teilungserklärung) des Notars Kudlazeck in Wedel
- UR-Nr. 76/1994 (Berichtigungserklärung) des Notars Kudlazeck in Wedel
- Mietvertrag vom 07.07.2020, übergeben von der Verwalterin
- Kostenvoranschläge zur energetischen Fenstererneuerung, übergeben von der Verwalterin

1.2. Sachverhalte

- **Allgemeine Beschreibung**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um Wohnungseigentum. Das Bewertungsobjekt ist in Wismar, am südlichen Rand der Altstadt gelegen.

Das Bewertungsobjekt besteht aus 33.489/100.000 Miteigentumsanteilen an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung im 1. Obergeschoss und Kellerraum.

Das Sondereigentum an der Wohnung befindet sich in einem zweigeschossigen Dreifamilienwohnhaus, Baujahr ca. 1901. Das Wohngebäude ist beidseitig angebaut. Es ist unterkellert, das Dachgeschoss ist ausgebaut.

Bei dem Gebäude handelt es sich um eine im Jugendstil errichtete Stadtvilla.

Die Wohnung ist eine 4-Raumwohnung, mit Küche, Flur, Bad und separatem WC. Am Wohnzimmer befindet sich ein Balkon.

Im Kellergeschoss befindet sich ein Kellerraum.

Der hofseitige Hausgarten darf von allen Mietern gemeinschaftlich genutzt werden.

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

Die im Bewertungsobjekt vorgefundene Einbauküche ist mieter eigen.

- **Miet- bzw. Pachtverhältnisse**

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

- **Gewerbebetrieb**

Zum Ortstermin wurde im Bewertungsobjekt kein Gewerbe betrieben.

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

- **Verdacht auf Hausschwamm**

Hinweise auf Hausschwamm wurden zum Ortstermin nicht vorgefunden.

- **Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen**

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

Das Bewertungsgrundstück liegt im Denkmalbereich „Altstadt Wismar“. Hieraus resultieren denkmalschutzrechtliche Auflagen (geschützt ist die äußere Hülle – Fassaden und Dach).

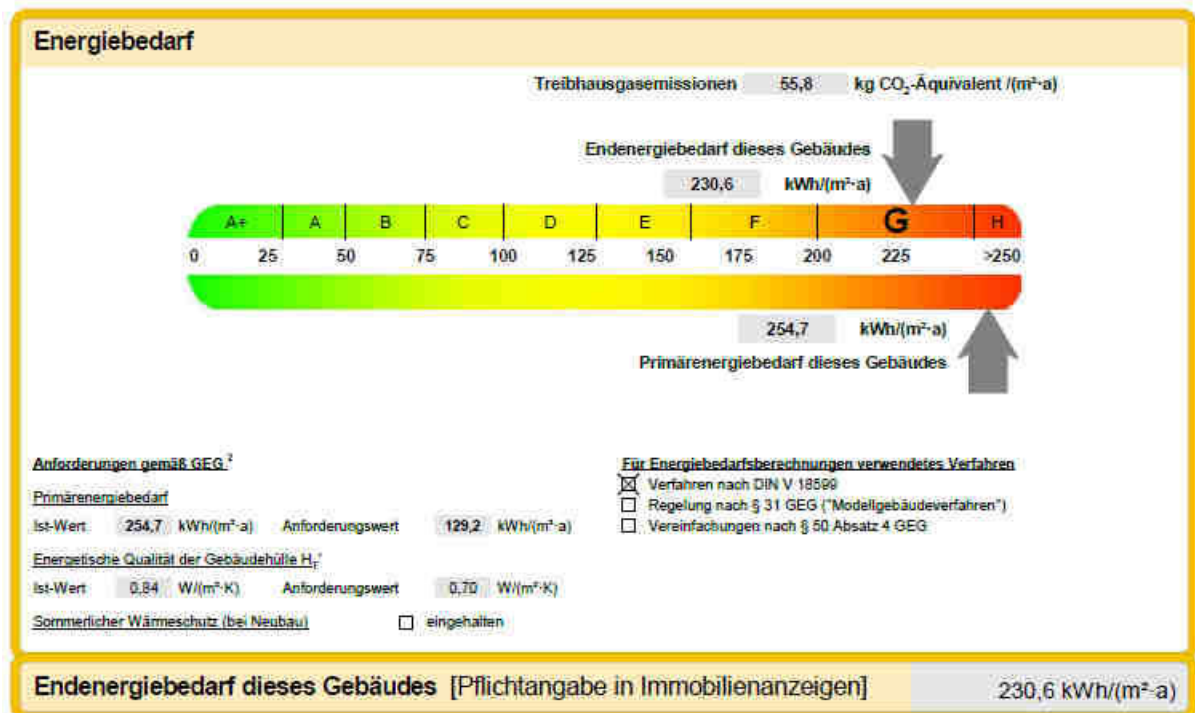
- **Eintragungen im Baulastenverzeichnis**

Im Baulastenverzeichnis sind keine Baulasten zulasten des Bewertungsgrundstücks eingetragen.

- **WEG-Verwalter**

- **Ist ein Energieausweis nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorhanden?**

Ja, vom 25.07.2024.



- **Sind Baumaßnahmen nach § 47 Gebäudeenergiegesetz (GEG) erforderlich?**
Aufgrund der durchgeführten Sanierung wird unterstellt, dass keine Maßnahmen erforderlich sind.
- **Sonstige Probleme, die für einen Bietinteressenten von Bedeutung sein könnten**

Sanierungsverfahren

Das Bewertungsobjekt lag im Sanierungsgebiet „Altstadt Wismar“. Das Sanierungsverfahren ist abgeschlossen, der Sanierungsvermerk wurde gelöscht.

Der Eigentümer eines im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung (nur) des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht (§ 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Dieser Ausgleichsbetrag ist grundsätzlich nach Abschluss der Sanierung zu entrichten.

Der Ausgleichsbetrag wurde durch die Eigentümer noch nicht entrichtet. Das Verfahren befindet sich in der Vollstreckung. Die Höhe des Ausgleichsbetrages beträgt 1.836,70 € zzgl. Mahn- und Vollstreckungskosten (ca. 20,00 €).

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1. Lage

Bundesland:	Mecklenburg-Vorpommern
Landkreis:	Nordwestmecklenburg
Ort und Einwohner:	Wismar, mit ca. 44.000 Einwohnern in der Hansestadt
Verkehrslage, Entfernungen (siehe Anlage 1)	
Überregionale Lage:	Entfernungen der Stadt Wismar zu nächstgelegenen größeren Städten: • ca. 66 km westlich von Rostock • ca. 32 km zur Landeshauptstadt Schwerin • Flugplatz in Hamburg, ca. 140 km entfernt • Wismar liegt unmittelbar an der Ostsee.
Lage zu Verkehrswegen:	• Die Landstraße L 12 führt von Neubukow durch Wismar zu den Bundesstraßen B 106 und B 208, westlich von Wismar, ca. 2,6 km entfernt. • Die Bundesstraße B 105 verläuft durch Wismar (Lübeck-Rostock). • Die Bundesautobahn A 20, Anschlussstelle Wismar/Mitte (8), ist ca. 5 km entfernt.
Regionalplanung:	• Die zuständige Verwaltungsbehörde ist die Stadt Wismar. • Alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen befinden sich in Wismar.
Innerörtliche Lage:	• am südlichen Rand der Altstadt von Wismar gelegen • Entfernung zum Markt im Stadtzentrum ca. 500 m
Verkehrsanbindung:	• umfassende Einbindung in das Liniennetz der NAH-BUS Nordwestmecklenburg GmbH (Linien 12, 13 und 15) Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Bewertungsobjekt. • Zugverbindung besteht ab Wismar auf mehreren Strecken, z. B. auf der Strecke 185: - Wismar – Rostock – Tessin mit Anschluss in Rostock nach Berlin, Lübeck, Stralsund
Wohn- und Geschäftslage:	• gute Wohnlage • als Geschäftslage nur bedingt geeignet (keine Stellplätze)
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	im Ortsteil mehrgeschossige Bebauung, zu Wohnzwecken und gewerblich genutzt
Immissionen:	Zum Ortstermin wurden deutliche Lärm-Immissionen durch regen Straßenverkehr auf der südöstlich vorbeiführenden Dr.-Leber-Straße festgestellt.
Topografische Grundstückslage:	auf dem Niveau der Straße gelegen, in sich überwiegend eben

2.2. **Gestalt und Form**

(vgl. Anlage 2)

Mittlere Breite:	ca. 9,50 m	
Mittlere Tiefe:	ca. 35,00 m	(Angaben beziehen sich auf das Gesamtgrundstück)
Gesamtgrundstück:	348 m ²	(Gesamtgrundstück lt. Wohnungseigentumsgrundbuchauszug)
	Die Gesamtgrundstücksfläche beträgt 348 m ² , der Miteigentumsanteil von 33.489/100.000 beträgt 116,54 m ² .	
Bemerkung:	Es handelt sich hierbei um ein rechteckähnlich geschnittenes Grundstück (vgl. auch Anlage 2).	

2.3. **Erschließung**

Straßenart:	Südöstlich des Bewertungsgrundstücks befindet sich die „Dr.-Leber-Straße“.
Straßenausbau:	• asphaltierte Fahrbahn • beidseitiger Gehweg, mit Betonverbundpflaster befestigt • Straßenbeleuchtung
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: (entspr. vorliegenden Angaben)	• elektrischer Strom, Erdgas und Trinkwasser aus öffentlicher Versorgung • zentraler Abwasseranschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Den zur Verfügung stehenden Unterlagen zufolge, liegt vonseiten des Bewertungsobjektes eine Grenzbebauung an der nordöstlichen und südwestlichen Grundstücksgrenze durch Reihenbebauung vor. Vonseiten des nordöstlichen und südwestlichen Nachbargrundstücks liegt eine Grenzbebauung durch Wohngebäude vor. <i>Anmerkung: Durch den Sachverständigen wurden zu den vorgenannten Angaben keine Überprüfungen vorgenommen. Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass, wie mitgeteilt, Grenzverhältnisse geregelt sind und Grenzüberbauungen nicht bestehen.</i>
Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	• augenscheinlich normal gewachsener Baugrund • keine Grundwassereinflüsse erkennbar
Anmerkung:	<i>In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.</i>

2.4. Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1. Privatrechtliche Situation

Wohnungsgrundbuchlich gesicherte Belastungen:

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

Durch den Auftraggeber wurde ein amtlicher Ausdruck aus dem Wohnungsgrundbuch von Wismar, Blatt 6662, vom 03.12.2024, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Wismar übergeben.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Wismar Blatt 6660 bis Blatt 6663). Der hier eingetragene Anteil ist durch die zu den anderen Anteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Wegen des Gegenstandes und des Inhaltes des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 22.12.1993/28.04.1994 (Notar Kudlazeck in Wedel – UR. Nr. 445/1993 und 76/1994) Bezug genommen.

Der Miteigentumsanteil ist bei Anlegung dieses Blattes von Wismar Blatt 454 hierher übertragen und eingetragen am 30. August 1994.

33.489/100.000 Miteigentumsanteil unter an dem unter Nr. 1 eingetragenen Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum, wie unter Nr. 1 eingetragen.

In Abt. II des vorgenannten Wohnungsgrundbuchs sind neben der Anordnung zur Zwangsversteigerung zwei Eintragungen verzeichnet.

Lastend auf Abt. I Nr. 4.1:
Hinsichtlich des Vermögens von..... bedürfen Verfügungen des Eigentümers der Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters (Amtsgericht Hamburg, Az.: 67g IN 67/23); eingetragen am 10.01.2024.

Lastend auf Abt. I Nr. 4.1:
Über das Vermögen von ist das Insolvenzverfahren eröffnet Amtsgericht Hamburg, Az.: 67g IN 67/23); eingetragen am 22.01.2024.

Die Zwangsversteigerung wurde angeordnet und am 03.12.2024 eingetragen.

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

Bodenordnungsverfahren
(Umlegungs-, Flurbereinigungs-,
Sanierungsverfahren):

Lt. Auskunft des Bauamtes der Hansestadt Wismar, vom 27.02.2025, ist das Grundstück derzeit in keines der vorgenannten Verfahren einbezogen.

Diesbezüglich wurden durch den Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

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

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

2.4.2. 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 31.01.2025, wird bescheinigt, dass auf dem Bewertungsgrundstück derzeit keine Baulast im Sinne des § 83 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09. April 2024 (GVObI. M-V S. 110), eingetragen ist.

Denkmalschutz:

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich der Verordnung für den Denkmalsbereich Altstadt der Hansestadt Wismar vom 04.07.1993; geschützt ist das äußere Erscheinungsbild (lt. Auskunft des Bauamtes der Hansestadt Wismar, vom 27.02.2025).

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Entsprechend vorgenannter Auskunft liegt für den Bereich des Bewertungsobjektes der Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar, vom Oktober 2021, vor.

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist für den Bereich des Bewertungsobjektes nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Es sind die Festlegungen der Erhaltungs- und der Gestaltungssatzung zu berücksichtigen.

Bauordnungsrecht

Anmerkung:

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

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	Das Grundstück ist, dem städtebaulichen Entwicklungszustand nach, wie folgt einzustufen: - <i>baureifes Land</i> .
erschließungskosten- und abgabenrechtlicher Zustand:	Das Grundstück ist voll erschlossen. Es sind, den vorliegenden Informationen zufolge, keine Erschließungskosten bzw. Ausbaubeiträge offen. Noch offener Sanierungs-Ausgleichsbetrag siehe Sachverhalte in Punkt 1.2.

2.4.3. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf den Angaben der zum Ortstermin anwesenden Verwalterin 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:	Eigentumswohnung in einem Dreifamilienwohnhaus
------------------	--

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

3.1. Vorbemerkungen

1. Gemeinschaftliches Eigentum sind insbesondere alle Räume und Grundstücksteile, die im Aufteilungsplan nicht als Sondereigentum ausgewiesen sind.

Gemeinschaftliches Eigentum sind ferner die komplette Zentralheizungsanlage und die Heizkörper sowie die Vor- und Rücklaufleitungen von der Anschlussstelle an die gemeinsame Steig- und Falleitung an. Ferner auch die komplette Haus-Gegensprech- und Türöffnungsanlage, sowie der Kabelbaum für das Kabelfernsehen ab Übergabepunkt der Telekom. Gemeinschaftliches Eigentum ist weiterhin das Inventar der Waschküche, d. h., Waschmaschine, Trockner, Dusche und Sauna.

2. Als gemeinschaftliches Eigentum werden insbesondere auch die gemeinschaftlichen Gelder behandelt, die der Verwalter getrennt von seinem Vermögen zu verwahren hat, sowie alle den Wohnungseigentümern gemeinsam gegen einzelne Wohnungseigentümer zustehenden Forderungen und Ansprüche. Kein Wohnungseigentümer kann deshalb verlangen, dass sein Anteil an solchen Geldern und sonstigen Vermögenswerten an ihn ausbezahlt wird, und zwar auch dann nicht, wenn das Wohnungseigentum wechselt. Der Anteil an diesen Geldern und Vermögenswerten steht dem neuen Wohnungseigentümer zu, ohne dass es besonderer Vereinbarungen bedürfte. Die Abtretung von Ansprüchen auf solche gemeinschaftlichen Gelder und sonstige Vermögenswerte ist ausgeschlossen.

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

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

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

3.2. Gebäudebeschreibung des Dreifamilienwohnhauses

3.2.1. Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:

- zweigeschossiges beidseitig angebautes Wohnhaus (Stadtvilla)
- voll unterkellert
- Das Dachgeschoss ist ausgebaut.

Baujahr:

ca. 1901 (geschätzt)

Modernisierung:

Ca. 1994 wurde das Gebäude umgebaut und saniert. Das Dachgeschoss wurde ausgebaut.

Außenansicht:

Das zweigeschossige, beidseitig angebaute Wohnhaus verfügt über ein sogenanntes Berliner Dach. Zur Straßenseite als steiles Satteldach mit Aufbauten/Gauben, mit Tondachsteinen gedeckt, zur Hofseite als flaches Dach mit Bitumenpappeindeckung ausgeführt.

Zur Straßenseite befinden sich zwei Satteldachgauben und ein Zwerchgiebel. Die Dachentwässerung des Gebäudes besteht aus Kupferblech.

Hofseitig befindet sich ein Anbau (Hinterhaus).

Über dem Dach des Wohnhauses und des Anbaus befindet sich je ein Schornstein.

Die Jugendstil-Fassade zur Straßenseite ist verputzt. Der Hofbereich besteht aus Sichtmauerwerk. In der Fassade befindet sich über dem Hauseingang ein Balkon. Im Traufbereich mündet der rechte Teil der Fassade in einen Zwerchgiebel.

Die Fenster sind zweiflügelige Holzrahmenfenster mit Oberlicht.

Die äußeren Fenstersohlbänke bestehen im Straßenbereich aus Biberschwänzen, ansonsten aus einer Klinkerflachschicht.

Im rechten Bereich des Erdgeschosses befindet sich der Hauseingang. Er ist zurückgesetzt und über eine fünfstufige Treppe erreichbar. Die Hauseingangstür ist eine Holzrahmentür mit Lichtausschnitt aus dem Erbbauungszeitraum.

3.2.2. Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	massive Bauweise
Fundamente und Sohle:	Streifenfundamente
Kellerwände:	Ziegelstein
Umfassungswände:	Ziegelstein, beidseitig verputzt
Innenwände:	Ziegelstein, beidseitig verputzt
Geschossdecken:	Holzbalkendecken

3.2.2.2 Keller und Dach

Keller:	
Fußboden:	Estrich
Wände:	Ziegelstein
Decke:	Holzbalkendecke, tlw. gedämmt
Fenster:	Holzrahmen, thermoverglast
Türen:	Stahlblechtüren, Mieterkeller: Lattenroste
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Mansarddach mit zwei Gauben und einem Zwerchgiebel, flacher Dachbereich mit drei Oberlichtern
Dacheindeckung:	Tondachsteine, Bitumenpappeindeckung
Dachentwässerung:	Kupferblech
Schornstein:	zwei Schornsteine, über Dach

3.2.2.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Mehrfamilienwohnhaus:	
Kellergeschoss:	Kellerräume 1 - 3, Heizungskeller, Hausanschlussraum, Fahrradkeller, Waschhaus
Erdgeschoss:	Wohnung 1: 4-Raum-Wohnung
1. Obergeschoss:	Wohnung 2: 4-Raum-Wohnung (Bewertungsobjekt)
Dachgeschoss:	Wohnung 3: 3-Raum-Wohnung

3.2.2.4 Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)

Belichtung und Besonnung:	gut
Baumängel/Bauschäden am gemeinschaftlichen Eigentum:	• aufsteigende Feuchtigkeit im Sockelbereich der Außenwandbereiche • Putzabplatzungen im Sockelbereich der Außenwandbereiche • Rissbildung im Putz der Straßenfassade • Absenkungen im flachen Bereich des Daches führen zu Stauwasser mit entsprechenden Folgeschäden
wirtschaftliche Wertminderungen am gemeinschaftlichen Eigentum:	keine bekannt
Allgemeinbeurteilung des Gebäudes:	Der bauliche Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums kann als gut bis tlw. befriedigend eingeschätzt werden.

3.3. Außenanlagen

im gemeinschaftlichen Eigentum:	Grünflächen
mit Sondernutzungsrecht dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet:	-
mit Sondernutzungsrecht fremdem Wohnungseigentum zugeordnet:	-

3.4. Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

mit Sondernutzungsrecht dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet:	keine
mit Sondernutzungsrecht fremdem Wohnungseigentum zugeordnet:	keine
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	den vorliegenden Informationen zufolge, keine
besondere Regelungen:	-
wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt:	Die aktuelle Größe der Miteigentumsanteile entspricht dem Verhältnis der Wohnflächen.
von dem Miteigentumsanteil abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten bzw. Erträge aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:	keine

vorhandene ungewöhnlich hohe oder niedrige Instandhaltungsrücklage:

Hausgeld:

- | | | |
|----|-------------------------------------|-----------------|
| a) | monatliche Rücklagenzuführung | 122,30 € |
| b) | monatl. Vorschuss zur Kostentragung | <u>301,00 €</u> |
| | | 423,30 € |

Die Instandhaltungsrücklage betrug zum 01.01.2024 40.874,10 €.

Die Höhe der Instandhaltungsrücklage wird als angemessen erachtet.

3.5. Beurteilung der Gesamtanlage

Das Dreifamilienwohnhaus fügt sich in die Bebauung der Umgebung harmonisch ein. Das Objekt weist insgesamt einen mittleren Standard auf.

4 Beschreibung des Sondereigentums

4.1. Vorbemerkungen

Sondereigentum sind die im Aufteilungsplan entsprechend gekennzeichneten Räume, und zwar auch dann, wenn sie in vorstehendem Abschnitt II nicht oder nicht richtig beschrieben sein sollten.

Zum Sondereigentum gehören insbesondere:

- die Fenster, deren Ersatz durch den jetzigen Zustand vorgegeben ist,
- der Innenanstrich der Wohnungsabschlusstüren,
- die Wasserleitungen vom Anschluss an die gemeinsame Steigleitung an,
- die Versorgungsleitungen für Strom, Gas, Telefon und Kabelfernsehen von der Abzweigung vom Zähler an,
- die Entwässerungsleitung bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Fallleitung.

4.2. Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung, weitere Sondereigentume

Lage der Wohnung im Gebäude/Orientierung:

Die Wohnungseinheit befindet sich im 1. Obergeschoss des Hauses.

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

Raumbezeichnung nach der Nutzung zum Ortstermin	verwendete Abkürzungen: (o = ostseitig, w = westseitig, n = nordseitig, s = südseitig, i = innenliegend)
- Flur	i
- Wohnzimmer/Arbeitszimmer/Balkon	s/o
- Wohnzimmer/Schlafzimmer	n/w
- Küche	i
- Bad	i
- WC	i

Ausstattung und Zustand:

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

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

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

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

- | | |
|---------------------|--|
| Bodenbeläge: | Dielen (2b) |
| Wandbekleidungen: | Raufaser, gestrichen (2b) |
| Deckenbekleidungen: | glatt geputzt, gestrichen (2b), mit Stuck (1b) |

Küche:

- | | |
|---------------------|---|
| Bodenbeläge: | Dielen (2b) |
| Wandbekleidungen: | Raufaser, gestrichen (2b), an der Objektstrecke einfacher Fliesenspiegel (2b) |
| Deckenbekleidungen: | glatt geputzt, gestrichen (2b) |

Bad/WC:

- | | |
|---------------------|---------------------------|
| Bodenbeläge: | Fliesen (2b) |
| Wandbekleidungen: | raumhoch gefliest (2b) |
| Deckenbekleidungen: | Raufaser, gestrichen (2b) |

Flur:

- | | |
|---------------------|--------------------------------|
| Bodenbeläge: | Dielen (2b) |
| Wandbekleidungen: | Raufaser, gestrichen (2b) |
| Deckenbekleidungen: | glatt geputzt, gestrichen (2b) |

Fenster und Türen

- | | | |
|---------------|---|---|
| Fenster: | Holzrahmenfenster, als Kastenfenster, einfach verglast, zweiflügelige Terrassentür, auch doppelte Türen (alles 2c) Oberlichte, einfach verglast, nur einfach (3c) | |
| Fensterbänke: | innen: | Holz (3b) |
| | außen: | Biberschwänze bzw. Flachklinker (2b) |
| Türen: | Eingangstür: | lackierte Holzrahmentür, einfacher Beschlag (2b) |
| | Innentüren: | Holzrahmentüren, lackiert, tlw. dreiflügelig, tlw. mit Lichtausschnitten. einfache Beschläge (2b) |

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung (2b)
Sanitäre Installation:	Badewanne, Waschtische, wandhängendes WC, vorgebauter Systemkasten (alles 2b)
Heizung:	- zentrale Heizung (Gasheizung im Keller) (2b) - Doppel- und Dreifachplattenheizkörper mit Thermostatventilen (2b), historischer Kachelofen (1b)
Warmwasserversorgung:	über Heizung (2b)

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Betriebseinrichtungen:	Wechselsprechanlage und elektrischer Türöffner
Küchenausstattung:	mietereigen

Bauschäden/Baumängel, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen am Sondereigentum

Grundrissgestaltung:	- großzügiger Grundriss - gefangene Räume (Schlafzimmer nur vom Wohnzimmer, Bad nur vom Schlafzimmer aus erreichbar)
Bauschäden und Baumängel:	- schadhafte Balkontür - alle Fenster sind erneuerungsbedürftig (undicht, stark verwittert, nur einfach verglast, Oberlichte nicht als Kastenfenster)
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Sonstige Besonderheiten:	keine

5 Mieten

Das Wohnungseigentum war zum Ortstermin vermietet.

Die tatsächliche Nettokaltmiete beträgt 650,00 €. Das würde bei der im Mietvertrag angegebenen Wohnfläche von 112,89 m² einem Betrag von rd. 5,76 €/m² entsprechen.

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt, dabei wird die gesetzlich vorgegebene Grenze für die Mieterhöhung berücksichtigt.

Nutzung	Wohnfläche (m ²)	Miete (€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnung	112,00	6,90	772,80	9.273,60 €

6 Ermittlung des Verkehrswertes

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

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

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den im

Wohnungsgrundbuch: Wismar, Blatt 6662, lfd. Nr. 1,3

eingetragenen 33.489/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Gemarkung: Wismar

Flur: 1

Flurstücksnummer: 2007

Wirtschaftsart und Lage
(gemäß Wohnungsgrundbuch): Hofraum
Dr.-Leber-Straße

Größe: 348 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung nebst Abstellraum im Keller

zum Wertermittlungsstichtag 12.02.2025 ermittelt.

Mit diesem Wohnungseigentum ist die Befugnis zur gemeinschaftlichen Benutzung der Hof- und Gartenfläche verbunden.

6.1. Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungseigentum kann mittels **Vergleichswertverfahren** bewertet werden.

§ 24 ImmoWertV 21:

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

(2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

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

§ 25 ImmoWertV 21:

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

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

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

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

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

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

Der Verkehrswert wird **denkmalgeprägt** ermittelt, d. h., es wird der Frage nachgegangen, inwieweit der Eigentümer von Nutzungseinschränkungen, Veränderungssperren oder baulichen Auflagen betroffen ist.

Es können aber auch ggf. bei denkmalgeschützten Objekten finanzielle Zuschüsse der öffentlichen Hand für notwendige bauliche Maßnahmen und steuerliche Vorteile einen positiven Einfluss auf den Verkehrswert eines Objektes haben. Denkmalschutz führt nicht in jedem Fall zu einer Wertminderung oder Werterhöhung des bebauten Grundstücks.

Wertmindernde Auswirkungen können sein:

Bodenwert: Nichtausnutzung der zulässigen Bebauung (GRZ, GFZ), langfristige Bebauung des Grundstücks mit unwirtschaftlichen Gebäuden

Wert der baulichen Anlagen: Beibehaltung veralteter Bauweisen und Bauformen (ungünstiges Verhältnis von WF/BRI bzw. Nutzungseinheiten/BRI bzw. BGF, Raumhöhen oder Raumgrößen), gesteigerter Unterhaltungsaufwand

Wert der sonstigen Anlagen: kostspielige Unterhaltung und Pflege von Außenanlagen

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

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

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

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

6.2. Bodenwertermittlung

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

6.2.1. Bodenrichtwert und Beschreibung des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsobjektes (Richtwertzone 170, Hansestadt Wismar, Altstadt) **225,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= WA (allgemeines Wohngebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig
Bauweise	= geschlossen
GFZ	= 1,3
Fläche	= 300 m²

6.2.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 12.02.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= WA (allgemeines Wohngebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig
Bauweise	= geschlossen
GFZ	= 0,44

Die Gesamtgrundstücksfläche beträgt 348 m², der Miteigentumsanteil von 33.489/100.000 beträgt 116,54 m².

6.2.3. Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 225,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	12.02.2025	× 1,00	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 225,00 €/m ²	E 2
GFZ	1,3	0,44	× 0,69	E 3
Fläche (m ²)	300	116,54	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 155,25 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 155,25 €/m ²	
Fläche	× 116,54 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 18.092,84 € <u>rd. 18.100,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** (Anteil des Miteigentumsanteils) beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.02.2025 insgesamt rd. 18.100,00 €.

Erläuterungen zur Anpassung des Bodenrichtwerts

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

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

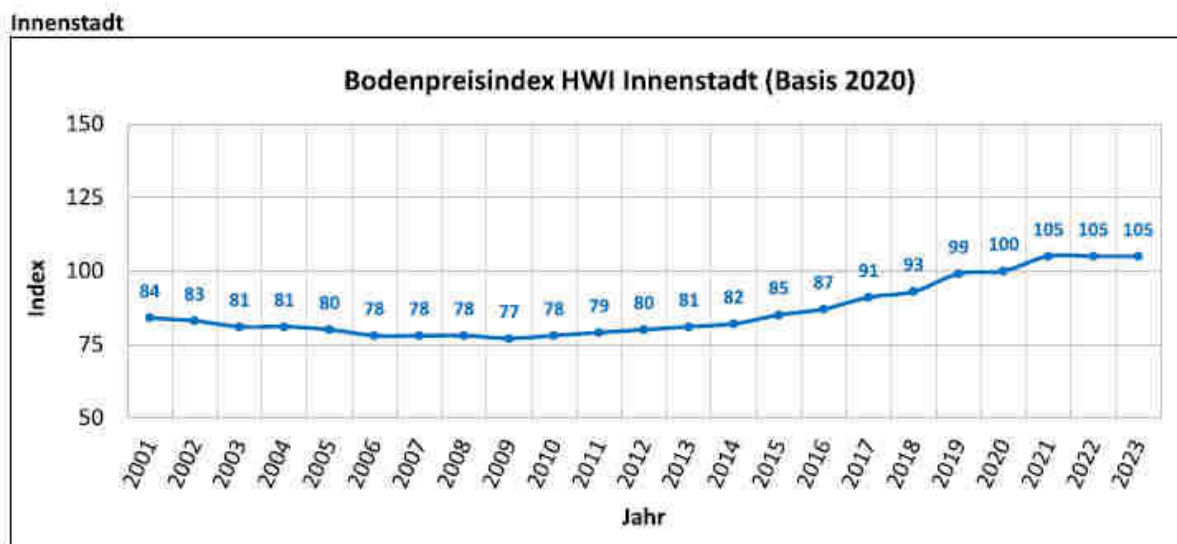


Abbildung 21: Bodenpreisindex Hansestadt Wismar (Basisjahr 2020 = 100), Innenstadt

In Auswertung der vorstehenden Indexreihe wird, aufgrund des zweijährigen Stagnierens des Bodenrichtwertes, ein Stagnieren des Bodenpreises 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 GFZ-Umrechnung:

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: individuell

	GFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	0,44	0,77
Vergleichsobjekt	1,30	1,12

Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **0,69**

6.3. Sachwertermittlung

6.3.1. Ermittlung des Sachwertes (Anteil des Miteigentumsanteils)

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Gebäudebezeichnung		Dreifamilienwohnhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	744,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	307,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	10.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	238.408,00 €
Baupreisindex (BPI) 12.02.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	440.339,58 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	440.339,58 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		51 Jahre
• prozentual		36,25 %
• Faktor	x	0,6375
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	280.716,48 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		280.716,48 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	11.228,66 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	291.945,14 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	18.100,00 €
vorläufiger Sachwert	=	310.045,14 €
Sachwertfaktor	x	0,80
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	248.036,11 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	15.000,00 €
Sachwert	=	233.036,11 €
	rd.	233.000,00 €

Der Sachwert wurde denkmalgeprägt ermittelt.

6.3.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Hinweis:

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

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde aus den übergebenen Unterlagen übernommen und 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: Dreifamilienwohnhaus

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 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	28,5 %	61,5 %	10,0 %	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 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschall- 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
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
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: Dreifamilienwohnhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	575,00	0,0	0,00
2	640,00	28,5	182,40
3	735,00	61,5	452,03
4	885,00	10,0	88,50
5	1.105,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			722,93
gewogener Standard = 2,9			

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 722,93 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Zweifamilienhaus × 1,050

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• Objektgröße × 0,980

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 743,89 €/m² BGF

rd. 744,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Dreifamilienwohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Balkon	6.000,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
Kachelofen	4.000,00 €
Summe	10.000,00 €

Baukostenregionalfaktor

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

Baupreisindex

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

Besondere Einrichtungen

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen (Anteil des Miteigentumsanteils)	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (280.716,48 €)	11.228,66 €
Summe	11.228,66 €

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

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

Im vorliegenden Fall wird ein Ansatz von 4,00 % als sachgerecht erachtet.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

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 Instandhaltungsschadens 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
für das Gebäude: Dreifamilienwohnhaus**

Das 1901 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 16 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	0,0	2,0
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	0,0	0,0
Summe		14,0	2,0

Ausgehend von den 16 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1901 = 124 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 124 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 51 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1996.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

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

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

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

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

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

Darüber hinaus wurden eigene Erfahrungswerte herangezogen. Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft (d. h., mit gleichem Bodenwertniveau) ca. 10 bis 20 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d. h., des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

Im vorliegenden Fall wurde, unter Abwägung der objektspezifischen Gegebenheiten, ein Sachwertfaktor von 0,80 gewählt, d. h., dass Kaufpreise etwa ca. 20 % unter dem ermittelten vorläufigen Sachwert zu erwarten sind.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-15.000,00 €
* Erneuerung Fenster	-15.000,00 €	
Summe		-15.000,00 €

6.4. Ertragswertermittlung

6.4.1. Ermittlung des Ertragswertes (Anteil des Miteigentumsanteils)

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 (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Dreifamilienwohnhaus		Wohnung 1. OG	112,00		6,90	772,80	9.273,60
Summe			112,00	-		772,80	9.273,60

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		9.273,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)		
(24,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	2.225,66 €
jährlicher Reinertrag	=	7.047,94 €
Reinertragsanteil des Bodens		
1,80 % von 18.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	325,80 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	6.722,14 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)		
bei LZ = 1,80 % Liegenschaftszinssatz		
und RND = 51 Jahren Restnutzungsdauer	×	33,189
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	223.101,10 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	18.100,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	241.201,10 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	241.201,10 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	15.000,00 €
Ertragswert	=	226.201,10 €
	rd.	226.000,00 €

Der Ertragswert wurde denkmalgeprägt ermittelt.

6.4.2. 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 aus den übergebenen Unterlagen übernommen und auf Plausibilität geprüft. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Die als ortsüblich angesetzte Miete für vergleichbare Objekte basiert auf dem Mietspiegel 2024 der Hansestadt Wismar.

Wohnung

Ort, Straße und Hausnummer	Wismar, Dr.-Leber-Straße 49
Wohnfläche	112 m ²
Baualtersklasse	Jahr bis 1918

Ortsübliche Vergleichsmiete

Basismiete	+6,35 €/m ²
Zu-/Abschläge durch die Baualtersklasse	+9,00 %
Wohnmerkmale	+7,00 % Altstadt +2,00 % Die Wohnung verfügt über einen Garten oder Gemeinschaftsgarten. +4,00 % Die Wohnung verfügt über hochwertigen Fußbodenbelag (z.B. Echtholzparkett oder Dielenböden, Naturstein hohen Standards).
Summe aller Zu- und Abschläge in %	+22,00 %
Summe aller Zu- und Abschläge in €/m ²	1,40 €/m ²
Mittlere Monatliche Vergleichsmiete	7,75 €/m ² 868,00 €
Mietspanne	6,74 €/m ² - 8,68 €/m ² 755,16 - 972,16 €

Die ermittelte Spanne beträgt 6,74 €/m² bis 8,68 €/m².

Für das Bewertungsobjekt wird, aufgrund der Lage, des Standards und der Fläche, eine Netto-Kaltmiete von 6,90 €/m² als marktüblich erachtet.

Dieser Ansatz entspricht einer Erhöhung der derzeitigen Bestandsmiete um 20% und ist rechtlich umsetzbar.

Bewirtschaftungskosten

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

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

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

- Verwaltungskosten²
- größere Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

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

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

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

Erforderliche Modifizierungen:

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

Korrekturen für Regionen mit abweichenden Bodenwertniveaus:

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

Erläuterung:

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

Es werden 24,00 % der Nettokaltmiete als Bewirtschaftungskosten angesetzt. Damit wird den erhöhten Aufwendungen durch den Denkmalschutz Rechnung getragen.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h., des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

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

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

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

Liegenschaftszinssätze HWI

Grundstücksart	Untersuchungs- zeitraum	Bandbreite	Durchschnitt	Anzahl	Mietspanne [€/m²]
Ein- und Zweifamilienhäuser	2023	1,4 – 2,9	2,0	16	6,90 – 9,00
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	2023	1,4 – 3,7	2,3	13	6,60 – 8,50
Eigentumswohnungen HWI Erstverkäufe	2022 bis 2023	0,8 – 2,9	1,9	14	7,70 – 10,20
Eigentumswohnungen HWI Weiterverkäufe	2023	1,5 – 4,2	2,2	32	6,20 – 10,00
Mehrfamilienhäuser	2020 bis 2023	2,0 – 5,7	4,0	32	4,90 – 8,40
gemischt genutzte Grundstücke	2019 bis 2023	3,3 – 7,5	4,6	15	2,60 – 11,20
Gewerbegrundstücke	2015 bis 2018	4,6 – 8,5	6,7	5	3,30 – 8,00

Anmerkung

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

Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz mit **1,80 %** angesetzt.

6.5. Vergleichswertverfahren

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

Der Auszug enthält insgesamt 11 Kauffälle aus den Jahren 2022 bis 2024. Bezüglich des Baujahresklasse passen leider nur 3 Kauffälle:

Nr.	Gemeinde, Straße	Vertragsdatum	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis €/m ²
1	Wismar, Kleinschmiedestraße	01/2022	72	1.528,00
2	Wismar, Hinter dem Chor	07/2022	95	1.937,00
3	Wismar, Altwismarstraße	07/2024	78	2.821,00
	Durchschnitt:		81,67 rd. 82	2.095,33 rd. 2.100,00

Aus dem Auszug aus der Kaufpreissammlung ergibt sich für Weiterverkäufe ein durchschnittlicher Preis von 2.100,00 €/m² bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 82 m².

Da das zu bewertende Wohnungseigentum eine Fläche von rd. 112 m² aufweist, ist eine Anpassung an die Wohnungsgröße erforderlich.

Die Anpassung an die Wohnungsgröße erfolgt unter Anwendung folgender, sowohl bei Petersen als auch bei Streich abgeleiteten und veröffentlichten, Formel zur Ermittlung von Umrechnungskoeffizienten für die Angleichung von Vergleichsmieten auf Grund von sich unterscheidenden Wohnungsgrößen:

$$y = 2,9526 \cdot x \text{ m}^2^{-0,2351}$$

Die Formel wurde zur Wohnungsgrößenanpassung in der Mietwertermittlung entwickelt. Da der Mietwert und der Preis je m² Wohnfläche in direkter Abhängigkeit stehen, ist die Formel auch im vorliegenden Fall anwendbar.

Vergleichspreis für eine 82 m² große „Durchschnittswohnung“ = 2.100,00 €/m²

Größe der zu bewertenden Wohnung 112 m²

Hiernach stellt sich eine Anpassung bezüglich der verschiedenen Wohnungsgröße wie folgt dar:

1. Koeffizient für eine Wohnung mit einer Größe von 82 m² :

$$y = 2,9526 \cdot 82 \text{ m}^2^{-0,2351} = 1,04777$$

2. Koeffizient für eine Wohnung mit einer Größe von 112 m² :

$$y = 2,9526 \cdot 112 \text{ m}^2^{-0,2351} = 0,97372$$

3. Vergleichsfaktor für eine 112 m² große Wohnung:

$$\frac{0,97372}{1,04777} = 0,92932 \text{ rd. } 0,93$$

Der **Vergleichspreis für eine 112 m² große Wohnung** beträgt damit:

$$2.100,00 \text{ €/m}^2 \times 0,93 = 1.953,00 \text{ €/m}^2.$$

Es ergibt sich somit ein Wert des Wohnungseigentums von:

$$112 \text{ m}^2 \times 1.953,00 \text{ €/m}^2 = 218.736,00 \text{ €} \quad \text{rd. } 219.000,00 \text{ €}$$

Der **Vergleichswert** des Wohnungseigentums wird mit **rd. 219.000,00 €** geschätzt. Der hohen Unsicherheit der vorstehenden Ableitungen wird durch einen entsprechenden Faktor bei der Ermittlung des gewichteten Wertes Rechnung getragen.

6.6. Verkehrswert

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

Die ermittelten Verfahrenswerte betragen:

		Gewicht (nach Sicherheit der Datenbasis)	
Sachwert	233.000,00 €	2	466.000,00 €
Ertragswert	226.000,00 €	3	678.000,00 €
Vergleichswert	219.000,00 €	1	219.000,00 €
	Summe	6	1.363.000,00 €
		dividiert durch	6
Gewogenes Mittel			227.166,67 €
Verkehrswert:			rd. 227.000,00 €

Der **denkmalgeprägte Verkehrswert** des im

Wohnungsgrundbuch: Wismar, Blatt 6662, lfd. Nr. 1,3

eingetragenen 33.489/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Gemarkung: Wismar

Flur: 1

Flurstücksnummer: 2007

Wirtschaftsart und Lage
(gemäß Wohnungsgrundbuch): Hofraum
Dr.-Leber-Straße

Größe: 348 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung nebst Abstellraum im Keller

wird zum Wertermittlungstichtag 12.02.2025 mit rd.

227.000,00 €

(in Worten: zweihundertsiebenundzwanzigtausend Euro)

geschätzt.

Mit diesem Wohnungseigentum ist die Befugnis zur gemeinschaftlichen Benutzung der Hof- und Gartenfläche verbunden.

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

17034 Neubrandenburg, den 28.02.2025

signiert von:

Jörg Berger

am: 03.03.2025

mit:

digisSeal®
by secrypt

Wirt (FH) Jörg Berger

Hinweise zur Haftung

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

.

Anhang 1

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Erläuterung der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

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

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

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

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

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

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

Anhang 2

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



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

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

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

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025



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 verzerrungsfrei, maßstabsgetreu und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung der Landesluftbildstelle des Landesamtes 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 (DOP2D) Mecklenburg-Vorpommern; Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAI/V) – Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

Maßstab: ca. 1 : 500



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.

I. AUSFERTIGUNG

Fotokopie

Nummer 445 der Urkundenrolle für 1993

V e r h a n d e l t

zu Hamburg am 22. Dezember 1993, im Hause Hofweg 6,
wohin sich die Notarvertreterin auf dringendes
Ersuchen der Erschienenen zu 1. aufgrund deren schwerer
Erkrankung begeben hat.

Vor mir, der unterzeichnenden Rechtsanwältin

als amtlich bestellte Vertreterin des Notars

Thomas Kudlazeck

mit dem Amtssitz in Wedel

erschienen heute:

1.

-von Person bekannt-

2.

handelnd nicht für sich selbst, sondern als vollmachtsloser
Vertreter für seine Ehefrau

Die Erschienenen erklärten zu notariellem Protokoll:

Teilungserklärung nach § 8 WEG

I. Vorbemerkungen

Im Grundbuch des Amtsgerichts Wismar von Wismar Blatt 454 ist eingetragen:
Gemarkung Wismar.

Eigentümer:

II. Aufteilung

Der Eigentümer teilt hiermit das Eigentum an dem in Abschnitt I bezeichneten Grundstück in Miteigentumsanteile in der Weise, daß mit jedem Anteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in dem auf dem Grundstück stehenden Gebäude verbunden ist. Hierzu verweist er auf die von der Hansestadt Wismar, der Bürgermeister, Bauordnungsamt, vom 11.11.1993 mit Unterschrift und Stempel versehene Bauzeichnung, Reg.-Nr. 139/90, aus der die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ersichtlich ist. Der Aufteilungsplan wurde dem Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt; auf Beifügung verzichtet er. Des weiteren verweist der Eigentümer auf den ihm ebenfalls zur Durchsicht vorgelegten, dieser Urkunde beigegeführten Sondernutzungsplan. Im einzelnen werden gebildet:

1. Miteigentumsanteil zu 83,31/1.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an den im Souterrain gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nr. 0 und in grüner Umrandung gekennzeichneten Wohnräumen.
Mit diesem Wohnungseigentum ist die Befugnis zur gemeinschaftlichen Benutzung der Hof- und Gartenflächen verbunden.

2. Miteigentumsanteil zu 284,65/1.000-stel, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Erdgeschoß gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Wohnräumen nebst einem mit gleicher Nummer gekennzeichneten Abstellraum im Kellergeschoß, im Aufteilungsplan rot umrandet.
Mit diesem Wohnungseigentum ist die Befugnis zur gemeinschaftlichen Benutzung der Hof- und Gartenfläche verbunden.

3. Miteigentumsanteil zu 307,12/1.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an den im 1. Obergeschoß gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten Wohnräumen nebst einem mit gleicher Nummer gekennzeichneten Abstellraum im Kellergeschoß, im Aufteilungsplan mit blau umrandet.
Mit diesem Wohnungseigentum ist die Befugnis zur gemeinschaftlichen Benutzung der Hof- und Gartenfläche verbunden.

4. Miteigentumsanteil zu 324,92/1.000-stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Dachgeschoß gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 gekennzeichneten Wohnräumen nebst einem mit gleicher Nummer gekennzeichneten Abstellraum im Kellergeschoß, im Aufteilungsplan mit gelb umrandet.
Der Wohnungseigentümer ist befugt, den Dachraum zum Wohnraum auszubauen und hierzu auch die erforderlichen Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum vorzunehmen, wenn und sobald dies nach öffentlichem Baurecht zulässig ist.
Mit diesem Wohnungseigentum ist die Befugnis zur gemeinschaftlichen Benutzung der Hof und Gartenfläche verbunden.

- 3 -

III. Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums, Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, Verwaltung

Soweit nachfolgend nichts abweichendes bestimmt ist, bemessen sich Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums, das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer zueinander und die Verwaltung nach den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes. Wohnungs- und Teileigentum werden nachfolgend zusammenfassend "Wohnungseigentum", Wohnungs- und Teileigentümer "Wohnungseigentümer" genannt.

§ 1

Sondereigentum und gemeinschaftliches Eigentum

1. Gemeinschaftliches Eigentum sind insbesondere alle Räume und Grundstücksteile, die im Aufteilungsplan nicht als Sondereigentum ausgewiesen sind. Sondereigentum sind die im Aufteilungsplan entsprechend gekennzeichneten Räume, und zwar auch dann, wenn sie in vorstehendem Abschnitt II nicht oder nicht richtig beschrieben sein sollten.

Gemeinschaftliches Eigentum ist ferner die komplette Zentralheizungsanlage und die Heizkörper sowie die Vor- und Rücklaufleitungen von der Anschlußstelle an die gemeinsame Steig- und Falleitung an. Ferner auch die komplette Haus- Gegensprech- und Türöffnungsanlage, sowie der Kabelbaum für das Kabelfernsehen ab Übergabepunkt der Telekom. Gemeinschaftliches Eigentum ist weiterhin das Inventar der Waschküche, d.h. Waschmaschine, Trockner, Dusche und Sauna.

2. Als gemeinschaftliches Eigentum werden insbesondere auch die gemeinschaftlichen Gelder behandelt, die der Verwalter getrennt von seinem Vermögen zu verwahren hat, sowie alle den Wohnungseigentümern gemeinsam gegen einzelne Wohnungseigentümer zustehenden Forderungen und Ansprüche. Kein Wohnungseigentümer kann deshalb verlangen, daß sein Anteil an solchen Geldern und sonstigen Vermögenswerten an ihn ausbezahlt wird, und zwar auch dann nicht, wenn das Wohnungseigentum wechselt. Der Anteil an diesen Geldern und Vermögenswerten steht dem neuen Wohnungseigentümer zu, ohne daß es besonderer Vereinbarungen bedürfte. Die Abtretung von Ansprüchen auf solche gemeinschaftlichen Gelder und sonstige Vermögenswerte ist ausgeschlossen.

3. Sondereigentum sind insbesondere:

- a) die Fenster, deren Ersatz durch den jetzigen Zustand vorgegeben ist,
- b) der Innenanstrich der Wohnungs-Abschlußtüren,
- c) die Wasserleitungen vom Anschluß an die gemeinsame Steigleitung an,
- d) die Versorgungsleitungen für Strom, Gas, Telefon und Kabelfernsehen von der Abzweigung vom Zähler an,

- 4 -

- e) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame Falleitung.

§ 2

Nutzung

1. Soweit in Abschnitt II. Sondernutzungsrechte am gemeinschaftlichen Eigentum aufgeführt sind, wird der Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums dahin geregelt, daß den betreffenden Wohnungseigentümern das Recht zusteht, diese Teile des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluß der übrigen Wohnungseigentümer zu nutzen. Der Sondernutzungsberechtigte darf jedoch den Charakter des Nutzungsgegenstandes nicht verändern; die Nutzung ist nur in dem durch diese Zweckbestimmung gesetzten Rahmen zulässig.
2. Die Wohnungen dürfen grundsätzlich zu Wohnzwecken, beruflich oder gewerblich genutzt werden. Eine Nutzung als gewerblicher Küchenbetrieb, Gaststätte, Restaurant oder ein anderer Betrieb mit ähnlichen Geruchs- bzw. Geräuschimmissionen ist ausgeschlossen.
3. Hat ein Wohnungseigentümer sein Wohnungseigentum an Dritte zum Gebrauch überlassen, so haftet er der Gemeinschaft gegenüber für das Verhalten dieser Dritten wie für sein eigenes.

§ 3

Mehrheit von Wohnungseigentümern, abwesende oder unbekannte Wohnungseigentümer, Wechsel im Wohnungseigentum

1. Sind mehrere Personen am Wohnungseigentum beteiligt, so sind sie auf Verlangen des Verwalters verpflichtet, mit öffentlich beglaubigter Vollmacht eine einzelne, im Inland wohnende Person zu ermächtigen, alle aus dem Wohnungseigentum herrührenden Rechte wahrzunehmen, insbesondere auch Zustellungen in Empfang zu nehmen. Das gleiche gilt für einen Wohnungseigentümer, der seinen Wohnsitz im Ausland hat oder von seinem inländischen Wohnsitz mehr als drei Monate abwesend ist.
2. Sind Ehegatten an einem Wohnungseigentum beteiligt, so sind diese gegenseitig ermächtigt, alle aus dem Wohnungseigentum herrührenden Rechte wahrzunehmen, insbesondere auch Zustellungen entgegenzunehmen.
3. Zustellungen sind stets wirksam, wenn sie an die dem Verwalter zuletzt mitgeteilte Adresse erfolgen.
4. Wechseln die Inhaber eines Wohnungseigentums, so gilt der bisherige Wohnungseigentümer solange als ermächtigt, alle aus dem Wohnungseigentum herrührenden Rechte wahrzunehmen und insbesondere auch Zustellungen entgegenzunehmen, bis dem Verwalter der Eigentumswechsel durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachgewiesen ist. Der bisherige Wohnungseigentümer haftet auch für die bis zu diesem Zeitpunkt entstehenden Lasten. Andererseits haften neue Wohnungseigentümer für Lei-

- 5 -

stungsrückstände der Voreigentümer, und zwar ohne Rücksicht auf die Art und Weise des Eigentumserwerbs. Wechselt das Wohnungseigentum innerhalb eines Wirtschaftsjahres, so kann der Verwalter eine gemeinsame Abrechnung für das ganze Wirtschaftsjahr erstellen; für eine sich daraus ergebende Abschlußzahlung haften die mehreren Eigentümer als Gesamtschuldner, während eine Rückzahlung demjenigen zusteht, der am Ende des Wirtschaftsjahres Wohnungseigentümer war.

§ 4

Instandhaltung, Instandsetzung

1. Jeder Wohnungseigentümer hat Schäden am Sondereigentum, die Auswirkungen auf das gemeinschaftliche Eigentum haben können, unverzüglich zu beseitigen. Beseitigt er einen solchen Mangel trotz Aufforderung durch den Verwalter nicht in angemessener Frist, so kann der Verwalter die Beseitigung auf Kosten des Wohnungseigentümers vornehmen lassen.
2. Stehen einem Wohnungseigentümer Sondernutzungsrechte zu, so hat er die dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Grundstücksteile, Einrichtungen und Anlagen ebenso instandzuhalten und instandzusetzen, wie wenn sie Sondereigentum wären.
3. Pflanztröge sind von dem Wohnungseigentümer zu bepflanzen und zu unterhalten, vor dessen Balkon oder Terrasse sie angebracht sind. Die Bodenbeläge von Dach- und Balkonterrassen hat der Wohnungseigentümer instandzuhalten und instandzusetzen. Die darunterliegenden konstruktiven Teile, insbesondere die zur Abdichtung dienenden Teile, sind hingegen von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer instandzuhalten und instandzusetzen.
4. Stellt ein Wohnungseigentümer Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum fest, so hat er sie unverzüglich dem Verwalter zu melden.

§ 5

Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum

Oberflächliche Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum, insbesondere das Anbringen von Werbeschildern, von Markisen und ähnlichen Vorrichtungen, kann der Verwalter nach eigenem Ermessen, jedoch nur unter dem Vorbehalt der Entscheidung der Eigentümerversammlung genehmigen. Bei der Genehmigung ist zu beachten, daß Markisen, Balkonverkleidungen und Werbeschilder im Hause einheitlich sein müssen.

§ 6

Verwaltung durch die Wohnungseigentümer

1. Soweit nicht durch Gesetz oder diese Teilungserklärung etwas anderes bestimmt ist, steht die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den

- 6 -

- Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu.
2. Für Rechnung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sind zumindest folgende Versicherungen abzuschließen:

- a) Eine Versicherung gegen die Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht als Grund- und Hauseigentümer,
- b) eine Gebäudebrandversicherung,
- c) eine Leitungswasserschadenversicherung.

Die Auswahl der Versicherer, die Festlegung der Versicherungssummen und die Vereinbarung des Vertragsinhalts im einzelnen obliegt dem Verwalter.

§ 7

Wiederaufbau

1. Sind Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zum Wiederaufbau verpflichtet.
2. Decken die Versicherungsleistungen nicht den vollen Wiederherstellungsaufwand, so ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil des Aufwandes nach Maßgabe eines vom Verwalter aufzustellenden Zahlungsplanes sowie einen später sich aufgrund einer Schlußabrechnung ergebenden Mehraufwand nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen.
3. Steht der Wiederherstellung ein unüberwindliches Hindernis entgegen, so ist jeder Eigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen.

§ 8

Verteilung der Lasten und Kosten

1. Die Wohnungseigentümer haben gemeinschaftlich die Aufwendungen zu tragen, die für die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums, den Betrieb der gemeinschaftlichen Anlage und Einrichtungen und die Verwaltung tatsächlich entstehen. Die Verteilung der Aufwendungen auf die einzelnen Wohnungseigentümer richtet sich, soweit nichts anderes bestimmt ist, nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile. Jeder Wohnungseigentümer hat den hiernach auf ihn entfallenden Teil der Aufwendungen ohne Rücksicht darauf zu tragen, ob er bestimmte Grundstücksteile, Anlagen und Einrichtungen nutzt oder nicht oder sie mehr oder weniger nutzt als andere Wohnungseigentümer oder ob er einen größeren oder geringeren Vorteil davon hat als andere Wohnungseigentümer. Sind mehrere Personen an einem einzelnen Wohnungseigentum beteiligt, so haften sie als Gesamtschuldner.
2. Zu den gemeinschaftlich zu tragenden Aufwendungen gehören insbesondere
 - a) die auf das Eigentum entfallenden öffentlich-rechtlichen Abgaben, so-

- 7 -

- weit sie nicht vom Wohnungseigentümer unmittelbar erhoben werden,
 - b) die Kosten der Wartung der dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Einrichtungen und Anlagen, insbesondere der Haus- und Hofreinigung und der Unterhaltung der zum Anwesen gehörenden Gehwege und Zufahrten,
 - c) die Kosten des Wasserverbrauches, soweit er nicht im Einzelfall durch Zähler ermittelt wird,
 - d) die Kosten des Stromverbrauches für die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Räume, Anlagen und Einrichtungen, z.B. für Treppenhausb Beleuchtung,
 - e) die Verwaltervergütung, sofern sie nicht im Verwaltervertrag für jedes Wohnungseigentum gesondert festgesetzt wird,
 - f) die Vergütung des Hausmeisters,
 - g) die Versicherungsprämien für die in § 6 Abs. 2 genannten Versicherungen,
 - h) die notwendigen Aufwendungen für die Bildung einer Instandhaltungsrücklage, deren Höhe im Wirtschaftsplan festzusetzen ist.
3. Die Verteilung der Kosten für Heizung und Warmwasser, zu denen auch die Kosten der laufenden Wartung der Heizungsanlage sowie die Kosten für den Stromverbrauch der Heizungsanlage gehören, richtet sich, solange solche bestehen, nach den gesetzlichen Vorschriften bzw. der Regelungen dieser Teilungserklärung. Zur Zeit wird die Abrechnung mittels Wärmemengenzähler sowie Verbrauchszähler für Kaltwasser durchgeführt. Soweit die gesetzlichen Vorschriften Einzelheiten offenlassen, bestimmt die Eigentümerversammlung über den Abrechnungsmodus.
4. Die Aufwendungen für die Beseitigung von Glasschäden hat der Wohnungseigentümer zu tragen, dessen Räume durch die Glasscheiben belichtet werden. Die Aufwendungen für die Instandhaltung und Instandsetzung von Rollos, Jalousien und Jalousetten hat der Wohnungseigentümer zu tragen, vor dessen Räumen diese angebracht sind.

§ 9

Wirtschaftsplan und Abrechnung

1. Das Wirtschaftsjahr beginnt am 01.07. und endet zum 30.06. eines jeden Jahres.
2. Der Verwalter hat für jedes Wirtschaftsjahr einen Wirtschaftsplan zu erstellen, der der Zustimmung der Versammlung der Wohnungseigentümer bedarf. Nach dem Ende eines jeden Wirtschaftsjahres hat der Verwalter eine Abrechnung zu erstellen, die jedem Wohnungseigentümer in Abschrift zuzuleiten ist.
3. Nach Maßgabe des Wirtschaftsplanes hat jeder Wohnungseigentümer an den

- 8 -

Verwalter monatlich, immer in den ersten drei Tagen eines jeden Monats, laufende Zahlungen zu erbringen. Bis zur Aufstellung eines ersten Wirtschaftsplanes bestimmt der Verwalter die Höhe der laufenden Zahlungen. Auf Verlangen des Verwalters sind die Wohnungseigentümer verpflichtet, die Einziehung der laufenden Zahlungen im Lastschriftverfahren zu ermöglichen.

4. Ergibt sich während eines Wirtschaftsjahres, daß die Zahlungen zur Deckung des Aufwandes nicht hinreichen, so kann der Verwalter die Wohnungseigentümer schriftlich zur Leistung höherer Beiträge auffordern. Ergibt sich, daß die laufenden Beiträge zur Deckung des Aufwandes nicht voll benötigt werden, so kann der Verwalter die Beiträge herabsetzen. Die Instandhaltungsrücklage darf nur entsprechend ihrer Zweckbestimmung und nur aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer verwandt werden. Zur Deckung eines dringenden, nicht anderweitig gedeckten Bedarfs kann der Verwalter die Instandhaltungsrücklage jedoch angreifen; sie ist dann aber nach Schluß des Wirtschaftsjahres wieder aufzufüllen. Ergibt die Abrechnung, daß die geleisteten Zahlungen zur Deckung des Aufwandes nicht hinreichend waren, so kann der Verwalter Abschlußzahlungen einfordern; ergibt sich ein Überschuß, so kann er Rückzahlungen leisten, wenn das Defizit oder der Überschuß nicht auf Rechnung des nächsten Wirtschaftsjahres vorgetragen werden.
5. Tritt ein Sonderbedarf auf, kann insbesondere eine notwendige Reparatur nicht aus der Instandhaltungsrücklage gedeckt werden, so kann die Versammlung der Wohnungseigentümer Sonderumlagen beschließen. In unaufschiebbaren Fällen kann die Verpflichtung zur Leistung einer Sonderumlage auch vom Verwalter bestimmt werden.

§ 10

Eigentümerversammlung

1. Der Verwalter hat die Versammlung der Wohnungseigentümer in jedem Wirtschaftsjahr mindestens einmal unter Angabe der Tagesordnung einzuberufen. Zeit und Ort der Versammlung werden vom Verwalter bestimmt. Die Einberufungsfrist soll, wenn kein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens zwei Wochen betragen.
2. Die Versammlung ist ohne Rücksicht auf die Zahl der erschienenen Wohnungseigentümer beschlußfähig. Den Vorsitz in der Versammlung führt der Verwalter, wenn die Versammlung nichts anderes beschließt. Jeder Wohnungseigentümer kann sich in der Versammlung aufgrund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen.
3. Das Stimmrecht richtet sich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile.
4. Die Versammlung kann einen Wohnungseigentümer, der mit der Zahlung von Beiträgen länger als zwei Monate in Verzug ist, von der Teilnahme an der Eigentümerversammlung und der Abstimmung ausschließen. Der Betroffene hat hierbei kein Stimmrecht.

§ 11
Verwalter

1. Der Verwalter wird von der Versammlung der Wohnungseigentümer bestellt und abberufen. Die Versammlung kann einen oder mehrere Wohnungseigentümer ermächtigen, mit dem gewählten Verwalter die Einzelheiten seines Verwaltervertrages zu vereinbaren.
2. Der Verwaltervertrag ist so abzuschließen, daß die Verwaltervergütung von den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu tragen ist. Im Verwaltervertrag kann stattdessen auch festgelegt werden, daß die Vergütung nach Wohnungs- und Teileigentumseinheiten - gleichmäßig oder nach Größenklassen - verteilt wird.
3. Der Verwalter darf gemeinschaftliche Gelder auf Konten verwahren, die auf seinen Namen lauten; dem kontoführenden Kreditinstitut ist jedoch offenzulegen, daß es sich um Gelder der Gemeinschaft handelt.
4. Der Verwalter untersteht den Weisungen der Versammlung der Wohnungseigentümer. Soweit ihm Weisungen nicht erteilt sind, entscheidet er nach pflichtgemäßem Ermessen.
5. Der Verwalter ist unbeschadet seiner Befugnisse, die ihm nach dem Gesetz zustehen, zur Vornahme der nachgenannten Handlungen berechtigt. Einem Dritten gegenüber sind diese Handlungen auch dann wirksam, wenn sie zu den Pflichten des Verwalters in Widerspruch stehen sollten.
 - a) Der Verwalter darf die Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich in allen Angelegenheiten der Gemeinschaft vertreten. Insbesondere kann er Zahlungen, die mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen, bewirken und entgegennehmen sowie Zustellungen entgegennehmen, die an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind.
 - b) Der Verwalter kann Ansprüche, die den Wohnungseigentümern als solchen gemeinschaftlich zustehen, gegen einzelne Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich geltend machen, insbesondere die von den Wohnungseigentümern zu leistenden Zahlungen einziehen.
 - c) Der Verwalter kann die Wohnungseigentümer bei der Ausübung von Nachbarrechten auf dem Gebiet des privaten und öffentlichen Rechts vertreten, insbesondere bei der Zustimmung oder der Verweigerung der Zustimmung zu Nachbarbauvorhaben. Soweit der Verwalter hiernach Rechte der Wohnungseigentümer wahrnehmen kann, ist er ermächtigt, diese Rechte im eigenen Namen geltend zu machen.

IV. Eintragungsanträge

Es wird bewilligt und beantragt, die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum gemäß Abschnitt II dergestalt in das Grundbuch einzutragen, daß die Vereinbarungen nach Abschnitt II zum Inhalt des Sondereigentums gemacht

7 11/3

- 10 -

werden.

Außerdem bewilligen und beantragen wir, sobald die neuen Wohnungsgrundbücher gebildet worden sind, die Erschienene zu 1. als Eigentümerin im Wohnungsgrundbuch zu Ziffer II.3. dieses Vertrages, die Vertretene zu 2. als Eigentümerin im Wohnungsgrundbuch zu Ziffer II.2. dieses Vertrages und die Erschienene zu 1. und die Vertretene zu 2. als Eigentümer in Gesellschaft bürgerlichen Rechts in den Wohnungsgrundbüchern zu Ziffern II. 1. und 4. dieses Vertrages einzutragen.

erfüllt
für G.R.-Nr. 76/44

V. Verwalterbestellung

1. Die Wohnungseigentümer bestellen hiermit einstimmig zum ersten Verwalter

Sein Amt beginnt mit der Bezugsfertigkeit.

2. Den Verwaltervertrag mit diesem Verwalter schließt namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer der Grundstückseigentümer ab, der diese Teilungserklärung abgibt. Der Vertrag darf nur so abgeschlossen werden, daß er endet, falls die erste nach Bezugsfertigkeit stattfindende Versammlung der Wohnungseigentümer einen anderen Verwalter wählt. Die mögliche Wahl eines anderen Verwalters ist auf die Tagesordnung dieser ersten Versammlung der Wohnungseigentümer zu setzen.

VI. Vollmacht

1. Die Wohnungseigentümer erteilen hiermit den Rechtsanwalts- und Notargehilfen

V o l l m a c h t

und zwar einer jeden einzeln, die für die Durchführung dieser Teilungserklärung notwendigen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, insbesondere alle ggfs. noch zur Durchführung, Änderung und/oder Ergänzung dieses Vertrages notwendigen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, und zwar für alle Beteiligten gemeinsam, als auch für jeden einzelnen von ihnen. Dies gilt auch für die Bezeichnung des Wohnungseigentums.

Die Vollmacht erlischt mit der Eintragung des Wohnungseigentums im Grundbuch und gilt über den Tod hinaus.

2. Die Bevollmächtigten werden von den Wohnungseigentümern weiterhin bevollmächtigt, für sie alle Erklärungen abzugeben, die für die Eintragung von Belastungen für den Fall der Kaufpreisfinanzierung im Grundbuch erforderlich werden, einschließlich der Unterwerfung der Vertragsparteien

- 11 -

unter die sofortige Zwangsvollstreckung in dinglicher und hinsichtlich des Käufers auch in persönlicher Hinsicht. Die Vollmacht erstreckt sich in diesem Zusammenhang auch auf Anträge der Vorrangseinräumung, Rangbestimmung und -änderung.

Das Grundbuchamt hat das Bestehen der Vollmacht nicht zu überprüfen.

Den Wert dieser Verhandlung gibt der Erschienene mit DM 600.000.--
(Deutsche Mark sechshunderttausend)
an.

Vorstehendes Protokoll wurde den Erschienenen von der Notarvertreterin vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig, wie folgt, unterschrieben:

	gez.	
	gez.	
L.S.	gez.	Notarvertreterin

Kostenberechnung:

Wert: DM 600.000,--

Gebühr §§ 141, 32, 36 I

Gebühr §§ 32, 58 I

MWS 15 %

KostO

DM 1.010,--

DM 60,--

DM 160,50

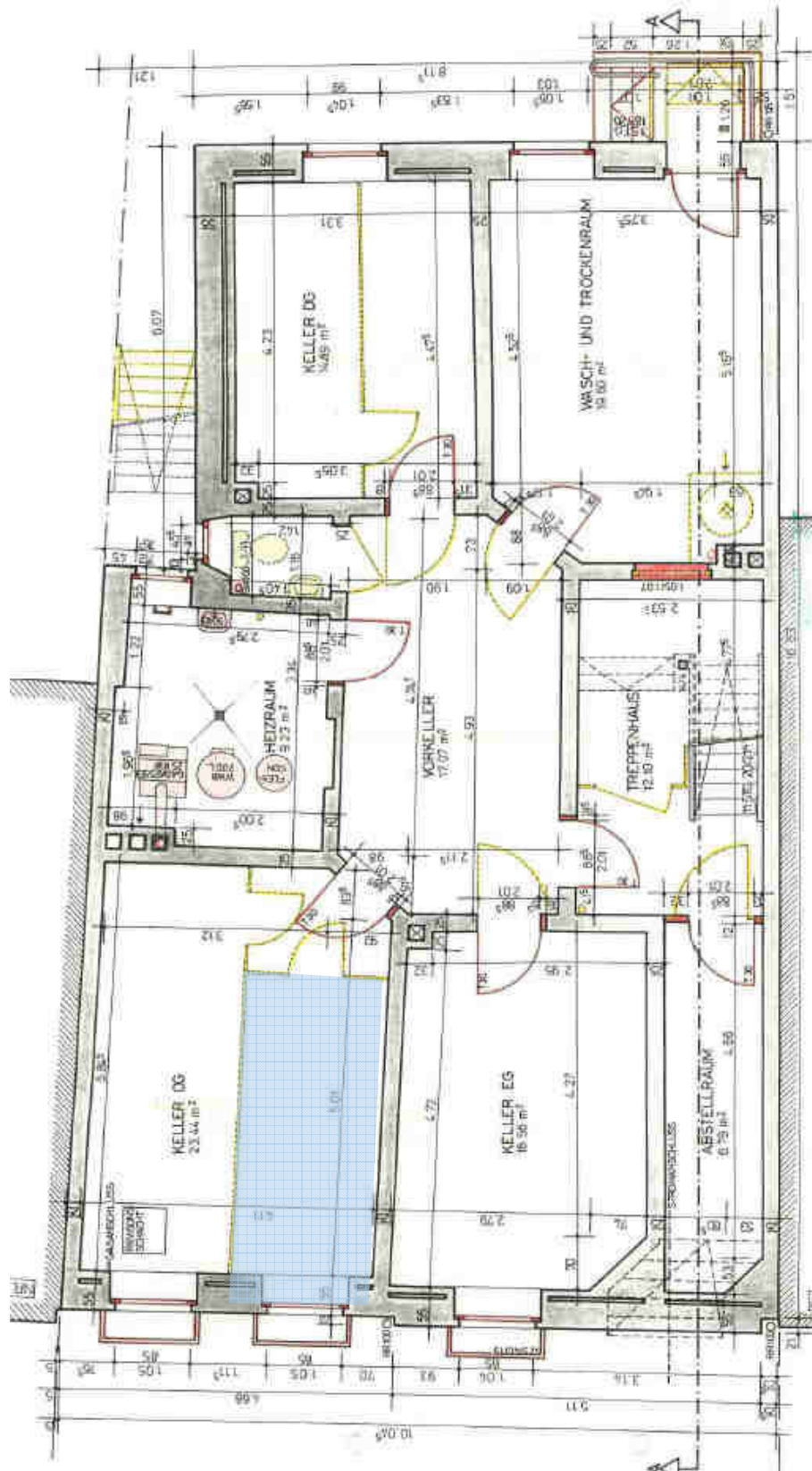
DM 1.230,50

gez.

- Notarvertreterin -

Wedel, 23. Dezember 1993

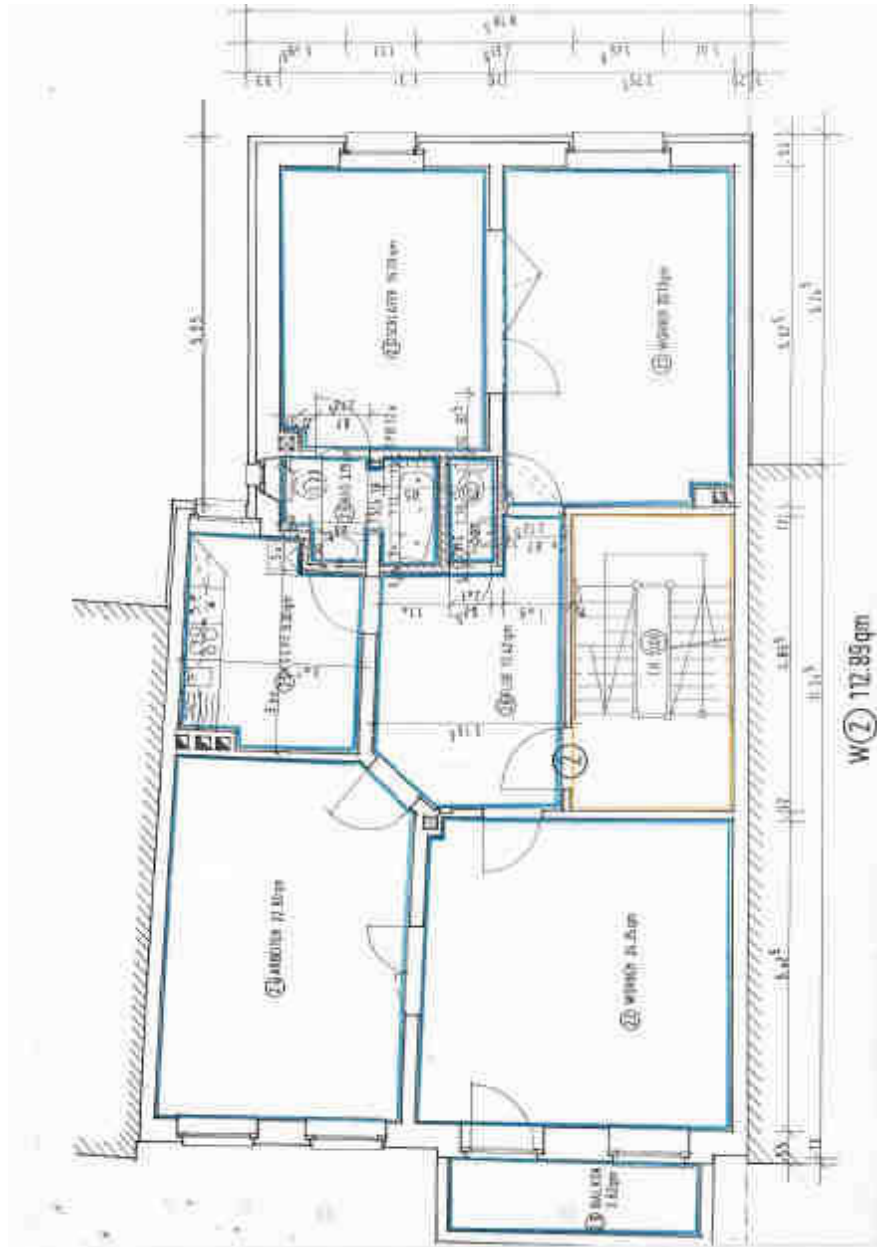
- Notarvertreterin -



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

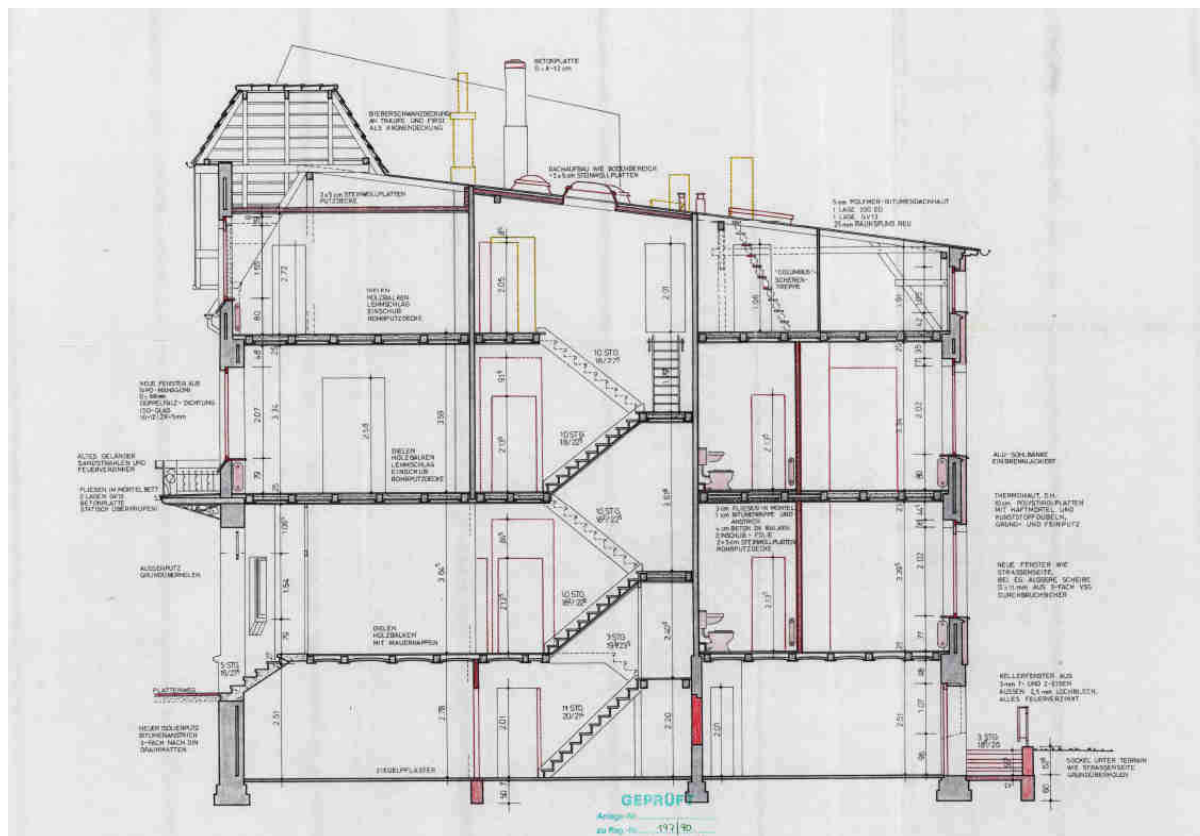
Vorhaben/Objekt:
Verkehrswertermittlung 08-02-25/01931
23966 Wismar, Dr.-Leber-Straße 49
Wohnungseigentum in einem Dreifamilienwohnhaus
Grundriss - Kellergeschoss

Maßstab:
ohne
Bearbeiter:
be



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

Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 08-02-25/01931	Maßstab: ohne
23966 Wismar, Dr.-Leber-Straße 49	
Wohnungseigentum in einem Dreifamilienwohnhaus	Bearbeiter:
Grundriss – 1. Obergeschoss	be



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

Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 08-02-25/01931	Maßstab:
23966 Wismar, Dr.-Leber-Straße 49	ohne
Wohnungseigentum in einem Dreifamilienwohnhaus	Bearbeiter:
Schnitt	be



↑ **Bild 1:** Straßenfront des Wohngebäudes mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes



↑ **Bild 2:** Hofansicht des Wohngebäudes mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes



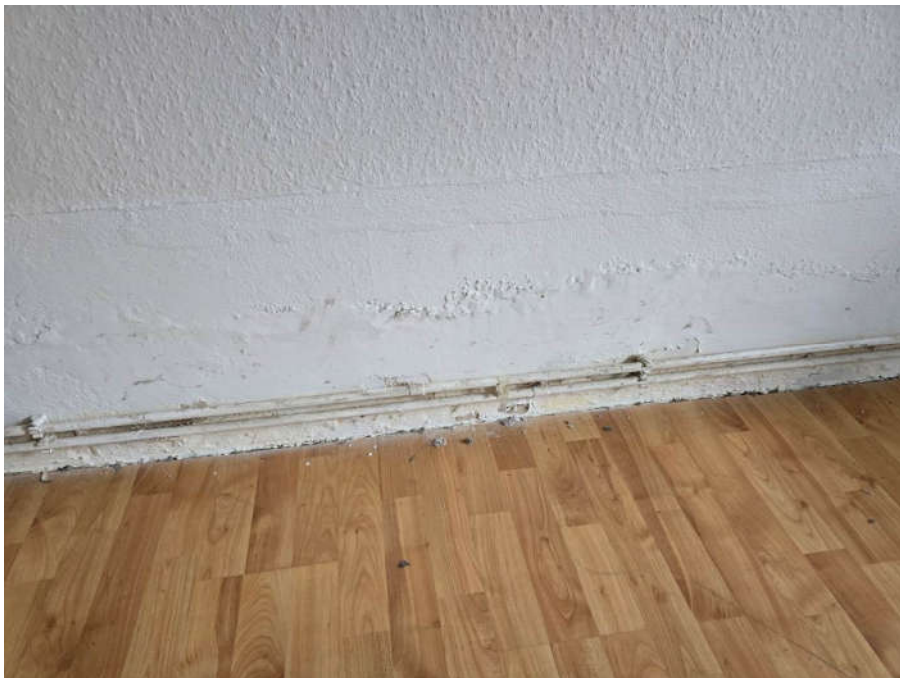
↑ **Bild 3:** Hausgarten zur gemeinschaftlichen Benutzung



↑ **Bild 4:** Heizungsanlage im Kellergeschoss



↑ **Bild 5:** Waschhaus



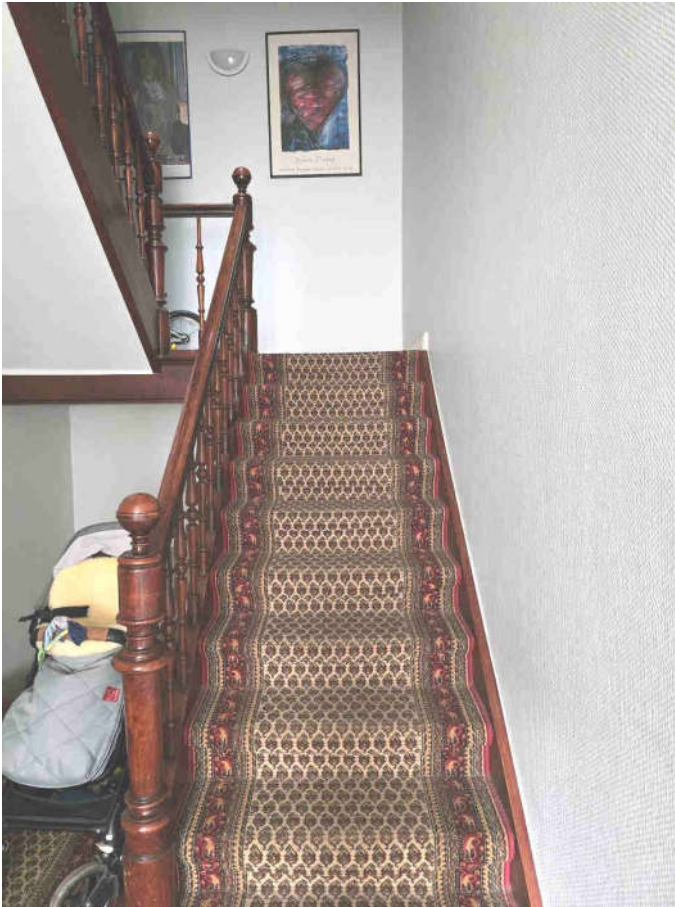
↑ **Bild 6:** Feuchteschäden im Sockelbereich des Kellergeschosses



↑ **Bild 7:** Feuchteschäden im Sockelbereich des Kellergeschosses



↑ **Bild 8:** Kellertreppe



↑ **Bild 9:** Treppe zum 1. Obergeschoss



↑ **Bild 10:** Wohnraum im Bewertungsobjekt



↑ **Bild 11:** Blick auf eine der beiden dreiflügeligen Verbindungstüren



↑ **Bild 12:** Stuck im Bereich der Decken



← Bild 13: historischer Kachelofen



← Bild 14: Balkontür



← Bild 15: Kastenfenster mit einfach verglastem Oberlicht



← Bild 16: Blick auf den Balkon



← Bild 17: separates WC



← Bild 18: Blick in das Bad



↑ **Bild 19:** Drohnenaufnahme von der Dachfläche

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.