

SJB

Sachverständigenbüro

Jörg Berger



Immobilienbewertung

Datum: 13.02.2024
Az.: 05-01-24/01874
Geschäftsnummer des Gerichts: 30 K 43/23

GUTACHTEN

im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

betreffend das Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Lübow, Blatt 592,
bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus und einem Carport,
in 23966 Lübow, Dorf Triwalk 27



Ausfertigungs-Nr.: 1

Dieses Gutachten enthält 43 Seiten und 6 Anlagen mit 22 Seiten.

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

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

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



Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Vorpommern/Ost-Mecklenburg

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

Angaben zum Bewertungsobjekt

Grundbuch:	Lübow, Blatt 592, Bestandsverzeichnis Nr. 1
Gemarkung:	Triwalk
Flur:	2
Flurstücksnummer:	3/15
Größe:	809 m ²
Wirtschaftsart und Lage: (entsprechend Grundbuchauszug)	Gebäude- und Freifläche, Dorf Triwalk 27
Objekt:	Einfamilienwohnhaus und Carport
PLZ/Ort:	23966 Lübow
Straße:	Dorf Triwalk 27

Bewertungsansätze

Wert des Bodens

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem Gewerbegebiet. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist, nach Auskunft des zuständigen Bauamtes, nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte gebildete Richtwertzone O 453 für Wohnbauflächen umfasst nur den Bereich östlich und südöstlich des Bewertungsgrundstücks.

Für die gewerblichen Flächen, in deren Bereich sich auch das Bewertungsgrundstück befindet, wurde ein Bodenrichtwert für bebaute Flächen im Außenbereich abgeleitet. Auf diesen wird aufgrund von Lage und zulässiger Nutzung des Bewertungsgrundstücks abgestellt.

Teilflächen	€/m ² (angepasster Bodenrichtwert)	Fläche (m ²)	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
baureifes Land	26,00	809	frei

Sachwert/Ertragswert

Einfamilienwohnhaus:

Baujahr:	ca. 1960 als massive Gewerbebaracke errichtet ca. 1992 zur Verkaufsbaracke umgebaut ca. 2003 Nutzungsänderung des Gebäudes von gewerblicher Nutzung in Wohnnutzung
Restnutzungsdauer:	50 Jahre

Wohnflächen/Mietansätze:	Mieteinheit	Wohn- bzw. Nutzfläche	Nettokaltmiete
Einfamilienwohnhaus	Wohnung	ca. 88,00 m ²	8,00 €/m ²

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Ergebnisse des Ertragswertverfahrens		Ergebnisse des Sachwertverfahrens	
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen:	179.606,46 €	Gebäudesachwerte insgesamt:	134.666,40 €
		Außenanlagen:	8.079,98 €
Bodenwert:	21.000,00 €	Bodenwert:	21.000,00 €
vorl. Ertragswert:	200.606,46 €	vorl. Sachwert:	163.746,38 €
		Zu-/Abschlag zur Marktanpassung:	
		20%	32.749,28 €
marktübliche Zu- oder Abschläge:	- 40.121,29 €	marktübliche Zu- oder Abschläge:	- 39.299,13 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- 40.000,00 €	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- 40.000,00 €
Ertragswert des Grundstücks:	120.485,17 €	Sachwert des Grundstücks:	117.196,52 €
rd. 120.000,00 €		rd. 117.000,00 €	

Abweichung des Ertragswertes vom Sachwert: 2,56%

Verkehrswert des Grundstücks: rd. **117.000,00 €**
(orientiert am Sachwert)

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus und einem Carport bebaute Grundstück in 23966 Lübow, Dorf Triwalk 27,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Lübow	592	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Triwalk	2	3/15	809 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 03.01.2024 mit rd.

117.000,00 €
(in Worten: einhundert-sieb-zehntausend Euro)

geschätzt.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Angaben	6
1.1. Auftraggeber, Auftragsanlass	6
1.2. Sachverhalte	7
2. Grund- und Bodenbeschreibung	9
2.1. Lage	9
2.2. Gestalt und Form	10
2.3. Erschließung	10
2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	11
2.4.1. Privatrechtliche Situation	11
2.4.2. Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.4.3. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	12
2.4.4. Derzeitige Nutzung	12
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1. Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	13
3.2. Gebäudebeschreibung des Einfamilienwohnhauses	13
3.2.1. Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	13
3.2.2. Ausführung und Ausstattung	14
3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)	14
3.2.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	14
3.2.2.3 Ausstattung und Zustand	14
3.2.2.4 Keller und Dach	15
3.2.3. Zustand des Gebäudes	15
3.3. Nebengebäude	16
3.4. Außenanlagen	16
4. Ermittlung des Verkehrswertes	17
4.1. Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.2. Bodenwertermittlung	18
4.2.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	18
4.2.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	18
4.2.3. Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück	19
4.3. Sachwertermittlung	21
4.3.1. Ermittlung des Sachwertes	21
4.3.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen in der Sachwertberechnung	22
4.4. Ertragswertermittlung	29
4.4.1. Ermittlung des Ertragswertes	29
4.4.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen der Ertragswertermittlung	30
4.5. Verkehrswert	35

ANHANG

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

VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlage 1:	Auszug aus der Straßenkarte, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	1 Blatt
Anlage 1.1:	Auszug aus der topografischen Karte und Luftbild, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	2 Blatt
Anlage 2:	Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Maßstab 1 : 1.000, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	1 Blatt
Anlage 3:	Anmerkung zu den Grundbuchunterlagen	1 Blatt
Anlage 3.1:	- Auszug aus dem Gesamtmedienplan der E:DIS Netz GmbH - Auszug aus dem Bestandsplan Trinkwasser, Schmutzwasser und Niederschlagswasser des Zweckverbandes Wismar - Auszug aus dem Leitungsplan Regenwasser und Schmutzwasser (Altbestand)	3 Blatt
Anlage 4:	Berechnungsskizze - Erdgeschoss	1 Blatt
Anlage 4.1:	Ermittlung der Reparatur- und Instandsetzungskosten	1 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
Gutachtauftrag:	gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Wismar - Zweigstelle Grevesmühlen -, vom 21.11.2023, Geschäftsnummer 30 K 43/23
Wertermittlungsstichtag:	Tag der zweiten Ortsbesichtigung, 03.01.2024
Qualitätsstichtag:	03.01.2024
Ortsbesichtigung:	Zum Ortstermin wurden die Beteiligten durch Einschrei- ben vom 07.12.2023, fristgerecht geladen.
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none">• der Antragsgegner• der Gutachter
Wertermittlungsgrundlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Baugesetzbuch (BauGB)• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
das Gutachten stützt sich u. a. auf folgende Grundlagen:	<p><u>vom Auftraggeber übergebene Unterlagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• ein amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Lübow, Blatt 592, vom 16.08.2023, vom Grundbuch- amt beim Amtsgericht Wismar <p><u>durch den Auftragnehmer angefertigte bzw. bereitgestellte Unterlagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• zum Ortstermin durchgeführtes Grobaufmaß• Berechnungen zur Wohn- und Bruttogrundfläche• Ermittlung der Reparatur- und Instandsetzungskosten• zum Ortstermin angefertigte Notizen und Diktate über die Beschaffenheit des Bewertungsobjektes• Fotodokumentation• Aufnahmen mit einer Fotodrohne <p><u>weitere Unterlagen und Angaben:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Auszug aus dem Liegenschaftskataster, vom 08.12.2023• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, vom 06.12.2023• Onlineabfrage zu Bodenrichtwerten beim Geoportal des Landkreises Nordwestmecklenburg, vom 08.02.2024• Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterauss- schusses für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg• Angaben und Auskünfte zu städtebauplanungsrecht- lichen Gegebenheiten im Bereich des Bewertungsob- jektes durch das zuständige Bauamt, vom 17.01.2024• Bauunterlagen, übergeben durch das zuständige Bauamt sowie vom Antragsgegner

1.2. Sachverhalte

- **Allgemeine Beschreibung**

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein bebautes Grundstück, das direkt an der Landesstraße L 102, am nördlichen Ortsrand von Triwalk, einem Ortsteil von Lübow, gelegen ist.

Das Bewertungsgrundstück liegt am nordöstlichen Rand eines Gewerbegebietes.

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem massiven eingeschossigen Einfamilienwohnhaus und einem Carport bebaut.

Das Gebäude wurde ca. 1960 als massive Gewerbebaracke errichtet und ca. 1992 zur Verkaufsbaracke umgebaut.

Ca. 2003 erfolgte eine Nutzungsänderung des Gebäudes von gewerblicher Nutzung in Wohnnutzung.

Das Gebäude ist nicht unterkellert und verfügt über ein flaches, nicht ausbaubares Satteldach. Es weist Unterhaltungstau auf.

Am Westgiebel des Gebäudes ist ein großer Carport angebaut.

Die Lage des Bewertungsgrundstücks kann als einfach beschrieben werden.

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

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

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

keine bekannt

- **Gewerbebetrieb**

Zum Ortstermin wurde im Bewertungsobjekt kein Gewerbe betrieben.

- **Eintragungen im Baulastenverzeichnis**

Im Baulastenverzeichnis ist eine Baulast (2075) zulasten des Bewertungsgrundstücks mit folgendem Inhalt eingetragen:

„Der Eigentümer erklärt, dass die Flurstücke 3/6, 3/7, 3/8, 3/9, 3/10, 3/11, 3/12, 3/13, 3/14, 3/15, 3/16, 3/17, 3/18, 3/20, 3/21, 3/22, 3/23 (öffentlicher Weg), die aneinander grenzen und im Lageplan kenntlich gemacht sind, im Sinne des öffentlichen Baurechts ein Grundstück bilden. Er verpflichtet sich zu einem entsprechenden Tun, Bilden oder Unterlassen für sein jeweiliges Grundstück, um zu gewährleisten, dass alle baulichen Anlagen auf dem Grundstück das öffentliche Baurecht so einhalten, als wären die Grundstücke ein Grundstück. Die Verpflichtungserklärung bezieht sich auch auf den Betrieb und die Erhaltung sämtlicher Versorgungsleitungen zugunsten der von der Vereinigungsbaulast betroffenen Flurstücke.“

§ 83 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V):

(1) Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde können Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben (Baulasten).

Baulasten werden unbeschadet der Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgern.

(2) Die Erklärung nach Absatz 1 bedarf der Schriftform; die Unterschrift muss öffentlich beglaubigt oder vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder von ihr anerkannt werden.

(3) Die Baulast geht durch schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Der Verzicht ist zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Vor dem Verzicht sollen der Verpflichtete und die durch die Baulast Begünstigten angehört werden. Der Verzicht wird mit der Löschung der Baulast im Baulastenverzeichnis wirksam.

Nach vorherrschender – allerdings strittiger – Ansicht sind Baulasten keine der in den §§ 51, 91 ZVG angesprochenen Rechte; sie können demnach in der Zwangsversteigerung auch nicht erlöschen.

So auch das OVG Münster, Urteil vom 26.04.1994 – 11 A 2345/92: „Weder aus Bundes- noch aus Landesrecht lässt sich ableiten, dass eine Baulast im Verfahren der Zwangsversteigerung aufgrund eines erteilten Zuschlags erlischt (im Anschluss an BVerwG, Beschluss vom 27.09.1990 – 4 B 3435/90 und BVerwG, Beschluss vom 29.10.1992 – 4 B 218/92).“

Durch die Baulast wird der Bestand der Regenwasserleitung über das Flurstück 3/16 gesichert. Die Abwasserentsorgung, Trinkwasserversorgung und die Stromversorgung erfolgen direkt vom öffentlichen Verkehrsraum aus.

- **Zuständiger Kaminkehrer**
 , 23972 Dorf Mecklenburg OT Karow
- **Miet- und Pachtverhältnisse**
Das Bewertungsobjekt wurde durch den Antragsgegner selbst genutzt.
- **Besteht Verdacht auf Hausschwamm?**
Hinweise auf Hausschwamm ergaben sich zum Ortstermin nicht.
- **Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die vom Gutachter nicht geschätzt werden konnten**
wurden zum Ortstermin nicht vorgefunden
- **Ist ein Energieausweis nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorhanden?**
nein
- **Sind Baumaßnahmen nach § 47 Gebäudeenergiegesetz (GEG) erforderlich?**
Inwieweit der Mindestwärmeschutz der Geschossdecke über dem Erdgeschoss, nach DIN 4108-2: 2013-02, erfüllt wird, kann nicht abschließend beantwortet werden. Hier ist möglicherweise eine nachträgliche Dämmung erforderlich.
- **Sonstige Probleme, die für einen Bietinteressenten von Bedeutung sein könnten**
keine

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1. Lage

Bundesland:	Mecklenburg-Vorpommern
Landkreis:	Nordwestmecklenburg
Ort und Einwohner:	Dorf Triwalk gehört zur Gemeinde Lübow, mit ca. 1.600 Einwohnern in der Gemeinde
Verkehrslage, Entfernungen (siehe Anlage 1)	
Überregionale Lage:	Entfernungen der des OT Dorf Triwalk zu nächstgelegenen größeren Orten: <ul style="list-style-type: none">• ca. 3 km nordwestlich von Lübow (Gemeindesitz)• ca. 4,5 km nordöstlich von Dorf Mecklenburg (Amtssitz)• ca. 3,5 km südöstlich von Wismar (Kreisstadt)• ca. 30 km nördlich der Landeshauptstadt Schwerin
Lage zu Verkehrswegen:	<ul style="list-style-type: none">• Die Landstraße L 102 führt von Lübow durch Dorf Triwalk nach Wismar.• Die Bundesstraße B 106, Wismar – Schwerin, verläuft ca. 4 km westlich von Lübow, OT Dorf Triwalk.• Die Bundesautobahn A 20 Berlin/Szczecin - Rostock - Lübeck, Anschlussstelle Wismar-Mitte (8), ist ca. 5 km entfernt.
Regionalplanung:	<ul style="list-style-type: none">• Lübow, OT Dorf Triwalk befindet sich im ländlichen Siedlungsraum.• Die Gemeinde Lübow, OT Dorf Triwalk gehört zum Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen mit Sitz in Dorf Mecklenburg.
Innerörtliche Lage:	<ul style="list-style-type: none">• Das Bewertungsobjekt ist direkt an der Landesstraße L 102 gelegen.• Alle wesentlichen Infrastruktureinrichtungen befinden sich in Lübow bzw. Wismar.• öffentliche Verkehrsmittel:<ul style="list-style-type: none">- Bushaltestelle im Ort
Verkehrsanbindung:	<ul style="list-style-type: none">• umfassende Einbindung in das Liniennetz der Nahbus Nordwestmecklenburg GmbH, z. B.:<ul style="list-style-type: none">auf der Linie 16: Lübow - Wismar• Zugverbindung besteht von Wismar in verschiedene Richtungen wie z. B. nach Bad Kleinen, Schwerin, Lübeck und Rostock
Wohn- und Geschäftslage:	<ul style="list-style-type: none">• einfache Wohnlage• mittlere Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	Das Bewertungsgrundstück liegt am nordöstlichen Rand eines Gewerbegebietes. Östlich schließt ein mehrgeschossiger Wohnblock an.
Immissionen:	Zum Ortstermin waren deutliche Immissionen durch regen Straßenverkehr auf der Landesstraße L 102 feststellbar.
Topografische Grundstückslage:	Das Grundstück liegt etwa auf dem Niveau der Anliegerstraße und ca. 1,00 m unter dem Niveau der Landesstraße L 102. Es fällt leicht nach Westen und Süden ab.

2.2. Gestalt und Form

Mittlere Breite:	ca. 49,00 m
Mittlere Tiefe:	ca. 16,00 m
Größe der Fläche: (lt. Grundbuchauszug)	809 m ²

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

2.3. Erschließung

Straßenart: Nördlich des Bewertungsobjektes verläuft die Straße „Dorf Triwalk“ als Landesstraße L 102, östlich als Anliegerstraße.

Straßenausbau:

- Fahrbahn asphaltiert
- kein Gehweg
- keine Straßenbeleuchtung

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

- elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung
- Telefonanschluss
- zentrale Abwasserentsorgung

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Den zur Verfügung stehenden Unterlagen zufolge, liegt vonseiten des Bewertungsgrundstücks eine Grenzbebauung durch den Carport und eine kleinen Geräteschuppen an der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze vor.

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

Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich)

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

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

2.4. Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1. Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

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

Durch den Auftraggeber wurde ein amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Lübow, Blatt 592, vom 16.08.2023, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Wismar übergeben.

In Abt. II des vorgenannten Grundbuchs ist neben der Anordnung zur Zwangsversteigerung keine weitere Eintragung verzeichnet.

Die Zwangsversteigerung wurde zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft angeordnet und am 16.08.2023 eingetragen.

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

Bodenordnungsverfahren (Umlegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren):

Lt. Auskunft des Bauamtes im Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen mit Sitz in Dorf Mecklenburg, vom 17.01.2024, ist das Grundstück in keines der vorgenannten Verfahren einbezogen.

Es wurden diesbezüglich durch den Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

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

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

2.4.2. 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 06.12.2023, wird bescheinigt, dass das Grundstück mit einer Baulast belastet ist.

Im Baulastenverzeichnis ist eine Baulast (2075) zulasten des Bewertungsgrundstücks mit folgendem Inhalt eingetragen:

„Der Eigentümer erklärt, dass die Flurstücke 3/6, 3/7, 3/8, 3/9, 3/10, 3/11, 3/12, 3/13, 3/14, 3/15, 3/17, 3/18, 3/20, 3/21, 3/22, 3/23 (öffentlicher Weg), die aneinander grenzen und im Lageplan kenntlich gemacht sind, im Sinne des öffentlichen Baurechts ein Grundstück bilden. Er verpflichtet sich zu einem entsprechenden Tun, Bilden oder Unterlassen für sein jeweiliges Grundstück, um zu gewährleisten, dass alle baulichen Anlagen auf dem Grundstück das

öffentliche Baurecht so einhalten, als wären die Grundstücke ein Grundstück. Die Verpflichtungserklärung bezieht sich auch auf den Betrieb und die Erhaltung sämtlicher Versorgungsleitungen zugunsten der von der Vereinigungsbaulast betroffenen Flurstücke.“

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht, lt. Auskunft, des Bauamtes im Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen mit Sitz in Dorf Mecklenburg, vom 17.01.2024, nicht.

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Entsprechend vorgenannter Auskunft liegt für den Bereich des Bewertungsobjekts der Flächennutzungsplan, vom 01.02.2007, vor.

In diesem ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks als G = gewerbliche Baufläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist für das Bewertungsobjekt nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):

Das Bewertungsgrundstück ist, dem städtebaulichen Entwicklungszustand nach, wie folgt einzustufen:

- *baureifes Land.*

Beitrags- und Abgabensituation:

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen.

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

2.4.3. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

Einfamilienwohnhaus

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1. Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben des zum Ortstermin anwesenden Antragsgegners sowie Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/ Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h., offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2. Gebäudebeschreibung des Einfamilienwohnhauses

3.2.1. Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:

- massives freistehendes Gebäude
- eingeschossiges Gebäude mit nicht ausbaubarem flachem Satteldach
- Das Gebäude ist nicht unterkellert.

Baujahr:

- ca. 1960 als massive Gewerbecaracke errichtet
- ca. 1992 zur Verkaufsbaracke umgebaut
- ca. 2003 Nutzungsänderung des Gebäudes von gewerblicher Nutzung in Wohnnutzung

Modernisierung:

- 1992 Umbau zum Verkaufsgebäude
- 2003 umfassende Sanierung, Umbau zum Einfamilienwohnhaus

Außenansicht:

Das eingeschossige Gebäude verfügt über ein flaches Satteldach, mit einer Dacheindeckung aus Bitumenbahnen. An der Südseite ist ein kleiner Anbau mit einem Pultdach errichtet. Zwischen Ostseite des Anbaus und Südseite des Haupthauses befindet sich ein aus Klinker gemauerter Außenwandschornstein.

Die Fassade des Gebäudes, einschließlich Anbau, ist mit einem groben Putz versehen und hell gestrichen. Der Sockelbereich ist mit Buntsteinputz versehen.

Die Fenster sind einflügelige Kunststoffrahmenfenster, weiß, mit Thermoverglasung. Die Fensteraußensohlbänke bestehen überwiegend aus Flachklinkern.

Hofseitig befindet sich eine zweiflügelige Terrassentür mit Schiebeelement.

Der Eingang befindet sich am westlichen Giebel, unter dem Carport. Er ist ebenerdig erreichbar.

Die Hauseingangstür ist eine zweiflügelige Kunststoffrahmentür mit Lichtausschnitten.

Hofseitig befindet sich noch eine mit Waschbetonplatten befestigte Terrasse.

3.2.2. Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau in traditioneller Bauweise
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Kellerwände:	keine
Umfassungswände:	Ziegelstein, Betonhohlblocksteine, grob verputzt
Innenwände:	Ziegelstein, Kalksandstein, tlw. Leichtbau
Geschossdecke:	Holzbalkendecke, Gipskartonplatten
Hauseingangsbereich:	ebenerdig
Treppen:	keine

3.2.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Einfamilienwohnhaus: Flur, Bad, Gäste-WC, Schlafzimmer, Küche, Wohnzimmer, Heizungsraum

3.2.2.3 Ausstattung und Zustand

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

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

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

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge:	Korkplatten (2b)
Wandbekleidungen:	Raufaser, gestrichen bzw. Tapeten (2b)
Deckenbekleidungen:	Kunststoffpaneele bzw. Rauspund (2b)

Küche:

Bodenbeläge:	Korkplatten (2b)
Wandbekleidungen:	Glasfaserstrukturtapeten, Fliesenspiegel an der Objektstrecke (2b)
Deckenbekleidungen:	Schaumpolystyrolplatten zwischen Balkenimitaten (2b)

Bad/WC und Gäste-WC:

Bodenbeläge:	Fliesen (2b)
Wandbekleidungen:	raumhoch gefliest (2b)
Deckenbekleidungen:	Kunststoffpaneele bzw. Rauspund (2b)

Fenster und Türen

Fenster:	einflügelige Kunststoffrahmenfenster mit Thermoverglasung, Dreh-Kipp-Beschläge (2b), zweiflügelige Terrassentür mit Schiebeelement (2b)
Fenstersohlbänke: innen:	Agglo-Marmor (2b)

	außen:	Flachklinker, Blech, Granit (2b)
Türen:	Hauseingangstür:	zweiflügelige Kunststoffrahmentür mit Lichtausschnitten (2b)
	Innentüren:	tlw. Füllungstüren, foliert, tlw. mit Lichtausschnitt (2b), Messing-Beschläge (2b), Wohnzimmer mit rahmenloser Glastür (2b)

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	normale Ausstattung (2b)
Sanitäre Installation:	Gäste-WC: Eckdusche, Duschtrennung aus Sicherheitsglas, wandhängendes WC, eingefliester Systemkasten, Waschtisch (alles 2b)
	Bad: Badewanne, Wannenträger gefliest, Waschtisch, wandhängendes WC, eingefliester Systemkasten (alles 2b)
Heizung:	Wohnungszentralheizung, Flüssiggas, Doppelplatten- heizkörper mit Thermostatventil, Handtuchheizkörper (2b)
	Wohnzimmer zusätzlich mit Kaminofen (2b)
Warmwasserversorgung:	über Heizung (2b)

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

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

3.2.2.4 Keller und Dach

Keller:	keiner
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	flaches Satteldach
Dacheindeckung:	Bitumenbahnen
Dachentwässerung:	aus Kupferblech
Schornstein:	Außenwandschornstein, aus Klinkern gemauert

3.2.3. Zustand des Gebäudes

Belichtung und Besonnung:	befriedigend bis gut
Grundrissgestaltung:	einfach, Wohnzimmer als gefangener Raum (nur durch die Küche erreichbar)
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"> • teilweise aufsteigende in den Außenwänden • teilweise unzureichende Dämmung der Außenwände • Putzschäden im Sockelbereich und an der nördlichen Außenwand
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt
Sonstige Besonderheiten:	keine bekannt

3.3. Nebengebäude

Carport:

- Ständerwerk aus Stahl
- Pultdach mit Trapezblecheindeckung
- Fußboden mit Betonverbundpflaster befestigt

3.4. Außenanlagen

- Hausanschlüsse für elektrischen Strom und Trinkwasser an das öffentliche Netz
- zentrale Abwasserentsorgung (Druckentwässerung)
- Einfriedung: tlw. Hecken (Thuja, Liguster und Kirschlorbeer), Doppelstabmatten, Flechtelemente aus Holz
- zweiflügeliges Tor aus Stahl, mit Pforte, an gemauerten Pfeilern
- zwei Stahlblechschuppen, kleines Schleppdach
- umfangreiche Hofbefestigungen mit Betonplatten bzw. Betonverbundpflaster, ansonsten Rasen

4. Ermittlung des Verkehrswertes

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

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

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus und einem Carport bebaute Grundstück in 23966 Lübow, Dorf Triwalk 27, zum Wertermittlungsstichtag 03.01.2024 ermittelt

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Lübow		592	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Triwalk	2	3/15	809 m ²

4.1. Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2. Bodenwertermittlung

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

4.2.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (Zone ASB 453, Triwalk) **26,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	quasibaureifes Land im Außenbereich
Art der baulichen Nutzung	=	bebaute Fläche im Außenbereich, M = gemischte Bauflächen
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG
Bauweise	=	offen
Grundstücksgröße	=	1.000 m ²

4.2.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem Gewerbegebiet. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist, nach Auskunft des zuständigen Bauamtes, nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte gebildete Richtwertzone O 453 für Wohnbauflächen umfasst nur den Bereich östlich und südöstlich des Bewertungsgrundstücks.

Für die gewerblichen Flächen, in deren Bereich sich auch das Bewertungsgrundstück befindet, wurde ein Bodenrichtwert für bebaute Flächen im Außenbereich abgeleitet. Auf diesen wird aufgrund von Lage und zulässiger Nutzung des Bewertungsgrundstücks abgestellt.

Wertermittlungsstichtag	=	03.01.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M = gemischte Bauflächen
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG
Bauweise	=	offen
Grundstücksgröße	=	809 m ² .

4.2.3. Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.01.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 26,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	03.01.2024	× 1,00	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	bebaute Fläche im Außenbereich, M = gemischte Bauflächen	M = gemischte Bauflächen	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 26,00 €/m ²	E 2
Fläche (m ²)	1.000	809	× 1,00	
Entwicklungsstufe	quasibaureifes Land im Außenbereich	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 26,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 26,00 €/m²	
Fläche	× 809 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 21.034,00 € rd. <u>21.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.01.2024 **rd. 21.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

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

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

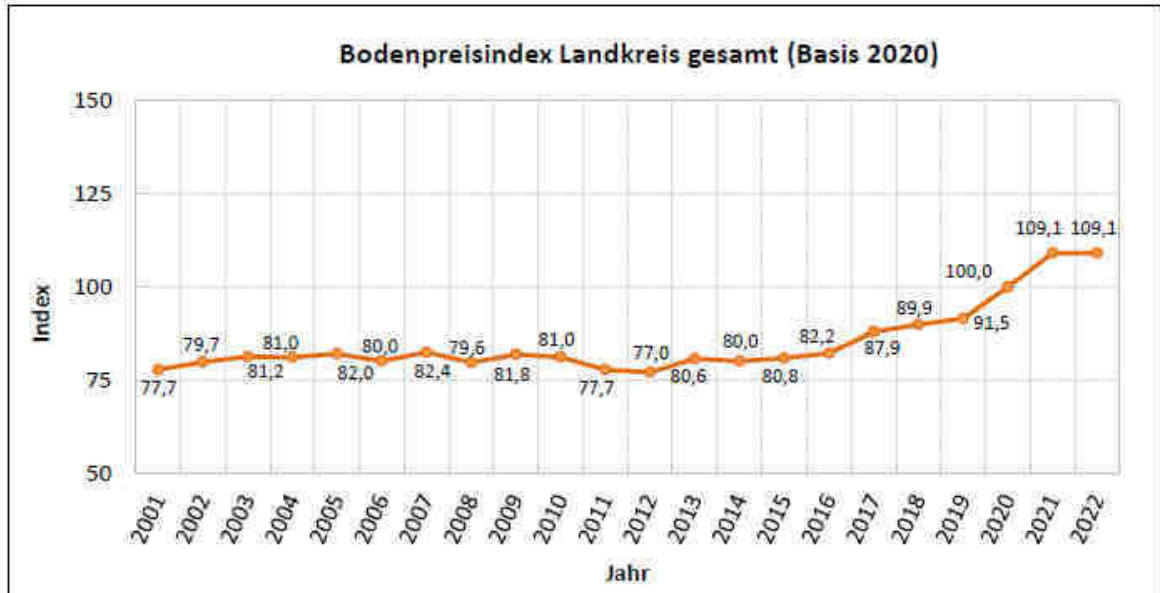


Abbildung 16: Bodenpreisindexreihe Landkreis NWM (ohne HWI)

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

E 2 Hinweis:

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabefreien Bodenwert“ ist der Marktangepassungsfaktor 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 Marktangepassungsfaktor.

4.3. Sachwertermittlung

4.3.1. Ermittlung des Sachwertes

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Gebäudebezeichnung		Einfamilienwohnhaus	Carport
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	935,00 €/m ² BGF	143,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	113,00 m ²	50,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	7.500,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	113.155,00 €	7.150,00 €
Baupreisindex (BPI) 03.01.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	202.660,60 €	12.805,65 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	202.660,60 €	12.805,65 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		50 Jahre	50 Jahre
• prozentual		37,50 %	37,50 %
• Faktor	x	0,625	0,625
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	126.662,87 €	8.003,53 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		134.666,40 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	8.079,98 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	142.746,38 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	21.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	163.746,38 €
Sachwertfaktor	x	1,20
Zwischensumme	=	196.495,66 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	39.299,13 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	157.196,53 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	40.000,00 €
Sachwert	=	117.196,53 €
	rd.	117.000,00 €

4.3.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Hinweis:

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

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %	0,5	0,5			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %	1,0				
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	30,0 %	41,0 %	29,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)

Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 1	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
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:
Einfamilienwohnhaus**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, FD oder flach geneigtes Dach

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	920,00	30,0	276,00
2	1.025,00	41,0	420,25
3	1.180,00	29,0	342,20
4	1.420,00	0,0	0,00
5	1.775,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.038,45 gewogener Standard = 2,1			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 1.038,45 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Bauweise vergleichbar Wochenend-/Ferienhäuser × 0,900

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 934,61 €/m² BGF
 rd. 935,00 €/m² BGF

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

Nutzungsgruppe: Garagen

Gebäudetyp: Carports

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	190,00	100,0	190,00
4	0,00	0,0	0,00
5	0,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			190,00
gewogener Standard =			3,0

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktorengewogene, standardbezogene NHK 2010 190,00 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- einfache Konstruktion × 0,750

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 142,50 €/m² BGFrd. 143,00 €/m² BGF**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

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

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Schornstein und Kaminofen	2.500,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
Einbauküche	5.000,00 €
Summe	7.500,00 €

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (134.666,40 €)	8.079,98 €
Summe	8.079,98 €

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

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

Im vorliegenden Fall wird ein Ansatz von 6,00 % 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.

Aus modelltechnischen Gründen wurde für Einfamilienwohnhaus und den Carport dieselbe Gesamtnutzungsdauer gewählt.

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Das ca. 1960 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 14 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	1,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	2,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	1,0	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	2,0	0,0
Summe		14,0	0,0

Ausgehend von den 14 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1960 = 64 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 64 Jahre =) 16 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 50 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (50 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 50 Jahre =) 30 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2024 – 30 Jahre =) 1994. Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienwohnhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 50 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1994

zugrunde gelegt.

Aus modelltechnischen Gründen wurde für das Einfamilienwohnhaus und den Carport dieselbe Restnutzungsdauer gewählt.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

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

bestimmt.

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

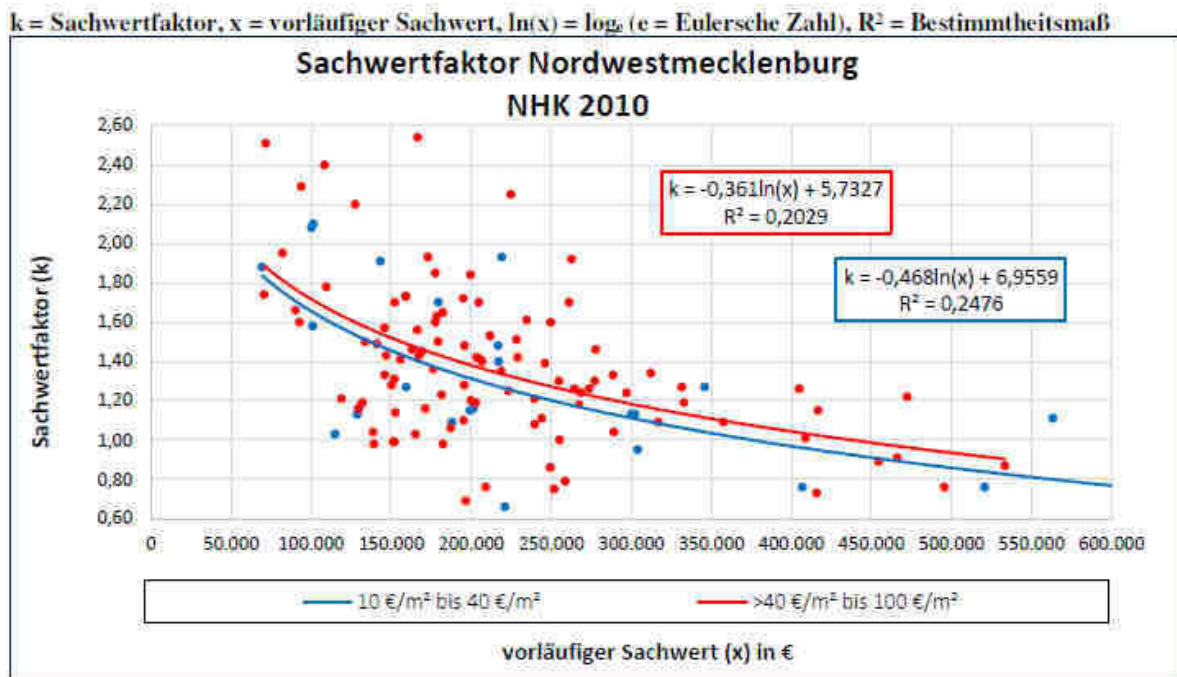


Abbildung 40: Sachwertfaktoren Modell: NHK 2010 in NWM

Darüber hinaus wurden eigene Erfahrungswerte sowie Ergebnisse von Recherchen zum Grundstücksmarkt bei regional tätigen Maklern herangezogen. Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft (d. h., mit gleichem Bodenwertniveau) ca. 20 bis 40 % über dem ermittelten vorläufigen Sachwert (d. h., dem herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwert).

Im vorliegenden Fall wurde, unter Abwägung der objektspezifischen Gegebenheiten, insbesondere der nur teilweisen Nutzbarkeit, ein Sachwertfaktor von 1,20 gewählt, d. h., dass Kaufpreise etwa 20 % über dem ermittelten vorläufigen Sachwert zu erwarten sind.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -20,00 % von (196.495,66 €)	-39.299,13 €
Summe	-39.299,13 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden und Restleistungen	rd. -40.000,00 €
Reparatur- und Instandsetzungsaufwendungen zur Erhaltung der Nutzungsfähigkeit des Gebäudes über die geschätzte Restnutzungsdauer (vgl. Anlage 4.1):	
455,00 €/m ² Wohnfläche	
455,00 €/m ² x 88 m ² = 40.040,00 €	
Summe	rd. -40.000,00 €

Anmerkung: Eine differenzierte Untersuchung zu diesbezüglich zu erwartenden Aufwendungen wird empfohlen.

4.4. Ertragswertermittlung

4.4.1. Ermittlung des Ertragswertes

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswertes ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Umfassendere allgemeine Erläuterungen sind in Anhang 2 dieses Gutachtens enthalten.

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stck.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus		Wohnung	88,00		8,00	704,00	8.448,00
Summe			88,00	-		704,00	8.448,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	8.448,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (24,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 2.027,52 €
jährlicher Reinertrag	= 6.420,48 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,20 % von 21.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 462,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.958,48 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei $p = 2,20\%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 50$ Jahren Restnutzungsdauer	× 30,143
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 179.606,46 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 21.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 200.606,46 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	– 40.121,29 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 160.485,17 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 40.000,00 €
Ertragswert	= 120.485,17 €
	rd. 120.000,00 €

4.4.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen der Ertragswertermittlung

Hinweis:

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

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir auf der Grundlage eines zum Ortstermin aufgenommenen Grobaufmaßes durchgeführt.

Mietansätze

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

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

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

Auswertungszeitraum: Januar 2021 bis September 2023

Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 23972 / Kreis Nordwestmecklenburg

Produktausprägung: erweiterte Auswertung

Allgemeine Information		
	PLZ-Bezirk 23972	Kreis Nordwestmecklenburg
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	31	2.738
Anzahl vollständige Angebote*	31	2.734
Anzahl Gesuche**	13.647	79.634
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	26	21
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	118	95
Anzahl der Exposé-Ansichten	5.295	567.860
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	171	207
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	7	10
Nachfrageindex (Bund= 100)	45	70
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	64	96

*Die vollständigen Angebote sind nur Angebote, bei denen vollständige und schlüssige Preis- und Flächeninformationen vorhanden sind.
 **Die Anzahl Gesuche berechnet sich als Summe aller Gesuche in den enthaltenen und signifikant angeschnittenen Postleitzahlgebieten

Ortsübersicht PLZ-Bezirk 23972 / Kreis Nordwestmecklenburg



Mietpreise: PLZ-Bezirk 23972				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	31	7,55 €	5,02 € - 10,00 €	13.647
Wohnungen	27 (87,1%)	7,25 €	5,02 € - 9,83 €	8.330 (61%)
<=30 m ²	4 (12,9%)	7,69 €	5,48 € - 8,65 €	4.788 (35,1%)
>30 - 60 m ²	16 (51,6%)	7,42 €	5,41 € - 10,00 €	6.138 (45%)
>60 - 90 m ²	6 (19,4%)	6,57 €	5,00 € - 8,21 €	6.333 (46,4%)
>90 - 120 m ²	1 (3,2%)	6,84 €	-	5.093 (37,3%)
>120 - 160 m ²	-	-	-	4.749 (34,8%)
>160 m ²	-	-	-	4.701 (34,5%)
Häuser	4 (12,9%)	9,59 €	8,27 € - 11,15 €	5.317 (39%)
<=90 m ²	-	-	-	4.510 (33%)
>90 - 120 m ²	1 (3,2%)	9,00 €	-	4.480 (32,8%)
>120 - 160 m ²	3 (9,7%)	9,78 €	8,27 € - 11,15 €	4.163 (30,5%)
>160 m ²	-	-	-	3.978 (29,1%)

Da im PLZ-Bezirk keine ausreichende Anzahl an Angeboten vorliegt, werden auch die Auswertungen für den Landkreis Nordwestmecklenburg mit herangezogen.

Mietpreise: Kreis Nordwestmecklenburg				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	2.734	7,55 €	5,43 € - 11,03 €	79.634
Wohnungen	2.498 (91,4%)	7,34 €	5,40 € - 10,70 €	59.037 (74,1%)
<=30 m ²	164 (6%)	7,67 €	5,48 € - 12,50 €	37.610 (47,2%)
>30 - 60 m ²	1.221 (44,7%)	7,09 €	5,42 € - 10,07 €	46.194 (58%)
>60 - 90 m ²	862 (31,5%)	7,43 €	5,32 € - 10,96 €	46.573 (58,5%)
>90 - 120 m ²	183 (6,7%)	7,95 €	5,65 € - 10,65 €	38.902 (48,9%)
>120 - 160 m ²	61 (2,2%)	8,06 €	5,81 € - 11,00 €	37.154 (46,7%)
>160 m ²	7 (0,3%)	7,77 €	3,93 € - 11,67 €	36.924 (46,4%)
Häuser	236 (8,6%)	9,78 €	6,67 € - 13,64 €	20.597 (25,9%)
<=90 m ²	21 (0,8%)	11,62 €	7,56 € - 18,75 €	17.702 (22,2%)
>90 - 120 m ²	104 (3,8%)	9,76 €	6,82 € - 13,14 €	17.501 (22%)
>120 - 160 m ²	90 (3,3%)	9,67 €	6,80 € - 12,19 €	16.264 (20,4%)
>160 m ²	21 (0,8%)	8,48 €	6,03 € - 12,00 €	15.629 (19,6%)

Quelle: ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin
Aktualität: September 2023

Die Spanne für vergleichbaren Wohnraum beträgt 7,56 €/m² bis 18,75 €/m². Unter Berücksichtigung der Besonderheiten der Wohnung, wie örtliche Lage, Bauweise, Standard etc., werden 8,00 €/m² als nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete geschätzt.

Bewirtschaftungskosten

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

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

Durchschnittliche pauschalierte Bewirtschaftungskosten(anteile des Vermieters) in v. H. der 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
Gewerbe-/Industriegrundstücke	17	23
Garagenhöfe/Lagergrundstücke	16	23
Verbrauchermärkte	17	23

Erforderliche Modifizierungen:

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

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

Korrekturen für Regionen mit abweichenden Bodenwertniveaus:

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

Erläuterung:

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

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

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der in [1], Band II, Abschnitt 3.04/3/29 veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte sowie
- von Ableitungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2023, 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:

Zusammenstellung der Liegenschaftszinssätze NWM:

Grundstücksart	Untersuchungszeitraum	Bandbreite	Durchschnitt	Anzahl
Ein- und Zweifamilienhäuser	2022	1,5 – 4,0	2,2	57
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	2022	1,5 – 4,1	2,6	39
Eigentumswohnungen Ostseeregion Erstverkauf	2022	1,2 – 2,1	1,6	18
Eigentumswohnungen Weiterverkauf (Kreisgebiet)	2022	1,0 – 5,3	2,5	22
Eigentumswohnungen Weiterverkauf (Ostseeregion)	2022	1,1 – 2,7	1,7	21
Ferienhäuser	2021 bis 2022	0,7 – 3,2	1,7	18
Mehrfamilienhäuser	2019 bis 2022	2,7 – 8,4	4,6	31
Gewerbegrundstücke	2009 bis 2022	5,0 – 9,2	7,4	15

Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz mit **2,20 %** angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -20,00 % von (200.606,46 €)	-40.121,29 €
Summe	-40.121,29 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

vgl. Punkt 4.3.2.

4.5. Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **117.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **120.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus und einem Carport bebaute Grundstück in 23966 Lübow, Dorf Triwalk 27,

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Lübow		592	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Triwalk	2	3/15	809 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 03.01.2024 mit rd.

117.000,00 €
(in Worten: einhundertsechszehntausend Euro)

geschätzt.

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



17034 Neubrandenburg, 13.02.2024

Diplom-Betriebswirt (FH) Jörg Berger

Hinweise zur Haftung

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

Anhang 1

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Erläuterung der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

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

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

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

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

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

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

Anhang 2

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im 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 Unterhaltungsstaus 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



Maßstab (im Papierdruck): 1:400.000
Ausdehnung: 68.000 m x 68.000 m



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.

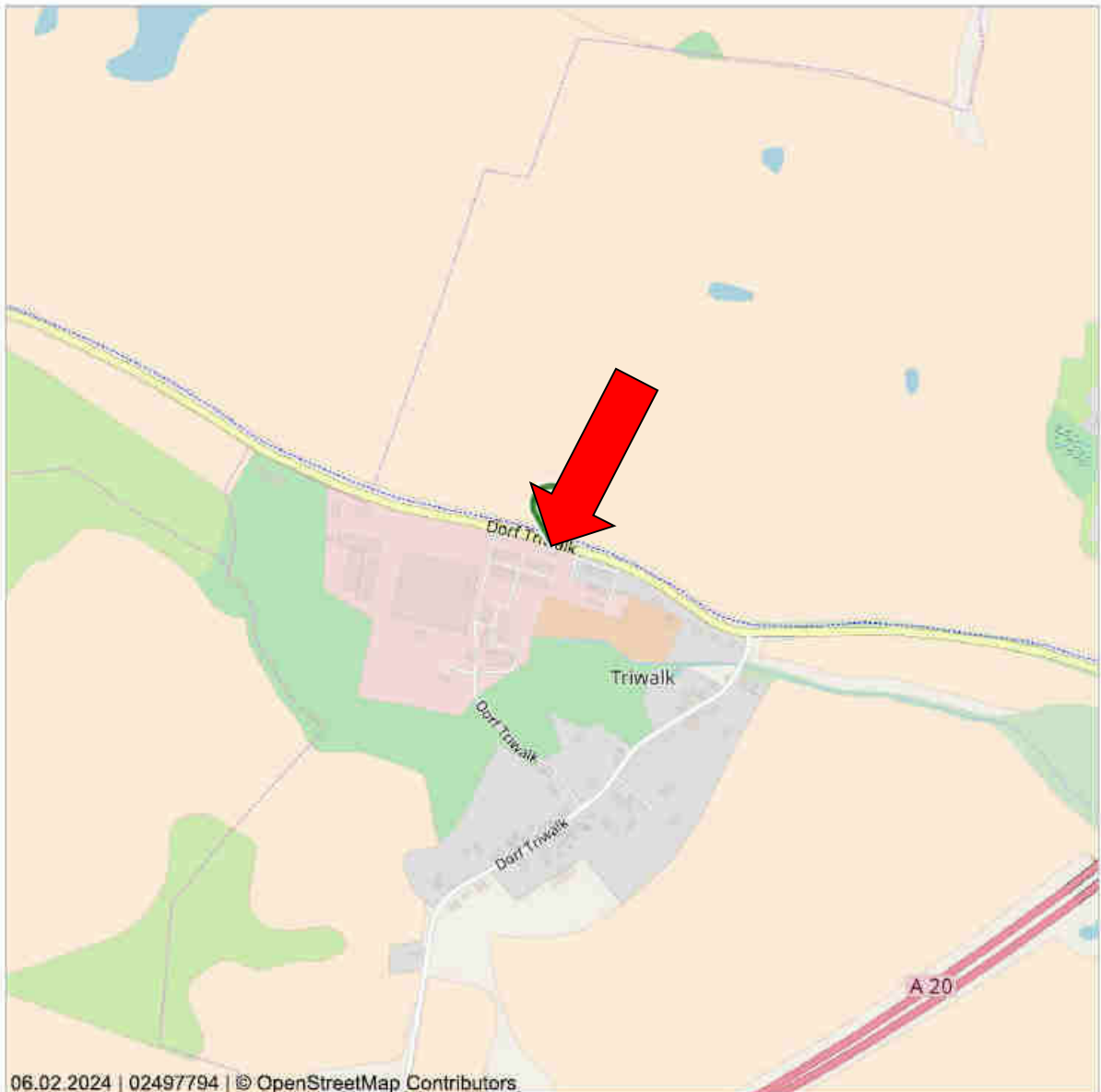
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

Auszug aus der topografischen Karte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



06.02.2024 | 02497794 | © OpenStreetMap Contributors

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



0

1.000 m

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

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

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

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

Luftbild
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



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



Orthophoto/Luftbild in Farbe

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

Datenquelle

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

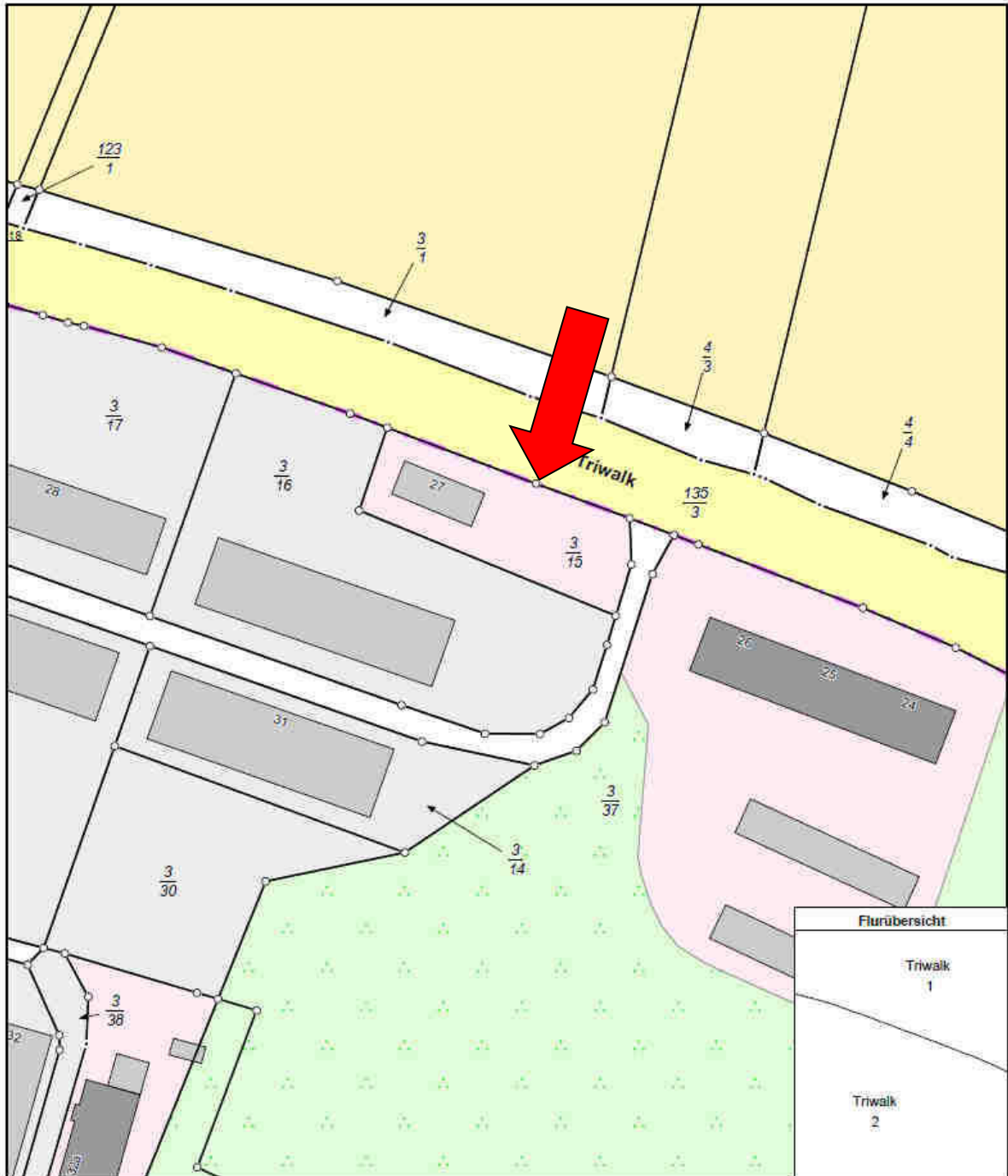
Auszug aus der Liegenschaftskarte

mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes

Gemarkung: Triwalk

Flur: 2

Maßstab: ca. 1 : 1.000



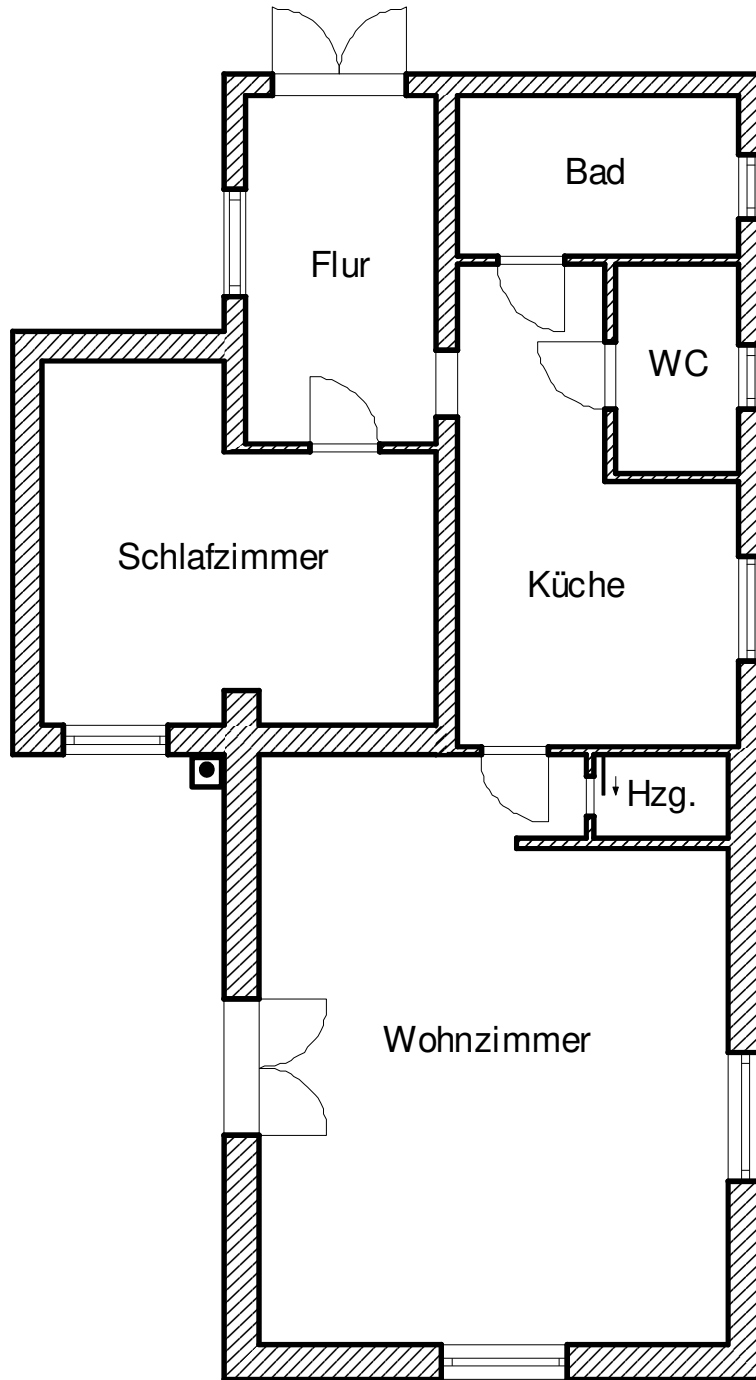
0 10 20 30 Meter
Maßstab 1:1000

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

Anmerkung zu den Grundbuchunterlagen:

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

Er wird auftragsgemäß diesem Gutachten nicht als Anlage beigefügt.



Die vorliegende Zeichnung wurde vom Sachverständigen auf der Grundlage eines Grobaufmaßes erstellt. 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 05-01-24/01874	Maßstab: ohne
23966 Lübow, Dorf Triwalk 27 Einfamilienwohnhaus	Bearbeiter: be
Berechnungsskizze – Erdgeschoss	

Ermittlung der Reparatur- und Instandsetzungskosten

AZ: 05-01-24/01874	Gebäude Nr.: 1
Objekt: 23966 Lübow, Dorf Triwalk 27	Gebäudeart: Einfamilienwohnhaus

Reparatur- und Sanierungskosten für Wohn- und Gewerbeobjekte; Flächen- und Relativwerte der Treuhandanstalt

Hinweis: Diese pauschalen "Abschlagstabellen" wurden von der Treuhandanstalt für überschlägige Wertermittlungen in den neuen Bundesländern entwickelt. (Stand 01. 07. 2000)*
 *) Quelle: Standardisiertes Wertermittlungsverfahren der Treuhandanstalt; vom Stichtag Januar 1992; vom Wertermittlungsforum auf den 01.07.2000 aktualisiert und auf Euro umgestellt.

Tabelle 1.: Wertminderungen wegen Schäden

Erhaltungszustand	Wertminderung (v. H.)**		
geringe Schäden bzw. geringer Reparaturaufwand	15	20	25
mittlere Schäden bzw. mittlerer Reparaturaufwand	30	40	50
erheblicher bis hoher Reparaturaufwand	55	65	75
rd. 127.000,00 *** x 35 v. H.			
= 44.450,00 + 0 v. H. (f. Teilmod.)			
= 44.450,00			

Die in der nebenstehenden Tabelle abgedruckten v.-H.-Sätze beziehen sich auf den Gebäudezeitwert. Man erhält überschlägig die notwendigen Aufwendungen zur Behebung von Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungsrückständen in einer Höhe, wie sie erforderlich sind, um die baulichen Anlagen in einem dem Alter und der Nutzungsdauer entsprechenden Zustand zu versetzen (keine Modernisierung). Modernisierungen werden durch gesonderten Zuschlag (v. H.) geschätzt. Die Wertminderungen sind innerhalb der angegebenen Spannen und anhand der angegebenen Abstufungen zu schätzen.

) Abzug vom Gebäudezeitwert, *) Gebäudezeitwert

Tabelle 2.: Bau- und Unterhaltungszustandsstufen

Note	Bau- und Unterhaltungszustand
1	sehr gut; Reparaturarbeiten z. Z. nicht erforderlich
2	gut; kleinere Reparaturarbeiten sind erforderlich
3	befriedigend; mittlere Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten sind notwendig
4	ausreichend; größere Reparatur- und Sanierungsarbeiten erforderlich
5	mangelhaft; erhebliche Reparatur- und Sanierungsarbeiten erforderlich
6	ungenügend; sofortige umfangreiche Reparatur- und Sanierungsarbeiten sind notwendig

Tabelle 3.: Durchschnittlicher Reparatur- und Sanierungsaufwand für Wohnobjekte

Objektart	Aufwand in € je m ² Wohnfläche für die Zustandsstufen (vgl. Tab.2)						Ansatz	Ansatz
	1	2	3	4	5	6		
Dach	--	22	34	48,5	56,5	67,5	34,00	
Sanitär und Fliesen	--	20,5	36	55	64	79	20,50	
Heizung	--	24	34	46,5	52,5	62	24,00	
Elektroinstallation	--	14,5	22,5	32,5	37,5	45,5	14,50	
Fenster	--	18	28,5	41	46,5	56,5	18,00	
Türen	--	11	15	20,5	23,5	28,5	11,00	
Oberböden	--	7,5	17	29,5	36	45,5	7,50	
Anstreicher	--	9	19	30,5	43	56,5	9,00	
Fassade	--	33,5	46,5	63	71	85	71,00	
Sonstige	Trockenlegung Außenwände						75,00	
Summe Reparatur- und Sanierungsaufwand in €/m ² :							284,50	0,00
Baupreisindex (BPI) (2000 = 100) 03.01.2024 179,1							509,54	0,00
x Wohnfläche in m ² :							88,00	
Reparatur- und Sanierungsaufwand insgesamt (€):							44.839,52	0,00

Tabelle 4.: Durchschnittlicher Reparatur- und Sanierungsaufwand für Gewerbeobjekte

Objektart	Aufwand in € je m ² Nutzfläche für die Zustandsstufen (vgl. Tab.2)						Ansatz	Ansatz
	1	2	3	4	5	6		
Bürofläche je m ²	--	85	169,5	254,5	339	424		
Läden je m ²								
- Verkaufsflächen	--	113	226	282,5	452	565		
- Nebenflächen	--	45,5	90,5	135,5	180,5	226		
Werkstätten je m ²	--	45,5	90,5	135,5	180,5	226		
Lagerhallen je m ²	--	28,5	85	113	141,5	169,5		
Produktionshallen je m ²	--	39,5	79	118,5	158,5	198		
Garagen je Platz	--	226	452	678	904,5	1.130		
Summe Reparatur- und Sanierungsaufwand in €/m ² :							0,00	
Baupreisindex (BPI) (2000 = 100)							0,00	
x Nutzfläche in m ² /Platz:								
Reparatur- und Sanierungsaufwand insgesamt (€):							0,00	

Anmerkung: Beiden Ermittlungswegen wird ein annähernd gleiches Schätzrisiko unterstellt.

Wert aus Tab. 1.:	44.450,00
Wert aus Tab. 3. + 4.:	44.839,52
Summe:	89.289,52 / 2
gemittelter Wert:	= 44.644,76 x 0,9****
überschlägig ermittelter, gedämpfter Reparatur- u. Sanierungsaufwand gesamt:	= 40.180,28
	rd. 40.000,00
entspricht:	rd. 455,00 €/m² Wohn-/Nutzfläche

****) Reparaturkostendämpfungsfaktor
 (Anmerkung: incl. mit den Arbeiten verbundene Teilmodernisierungen)



↑ **Bild 1:** Drohnenaufnahme aus Richtung Osten



↑ **Bild 2:** Blick auf den Ostgiebel



↑ **Bild 3:** Blick auf die Nordseite



↑ **Bild 4:** massive Putzschäden an der nördlichen Außenwand



↑ Bild 5: Carport am Westgiebel



↑ Bild 6: Südlicher Bereich des Carports



↑ **Bild 7:** Schuppen und Anbau an der Südseite



↑ **Bild 8:** Terrasse und Außenwandschornstein an der Südseite



↑ Bild 9: Hauseingang am Westgiebel



↑ Bild 10: Flur



↑ Bild 13: Bad



↑ Bild 14: Gäste-WC



↑ Bild 15: Küche



↑ Bild 16: Küche



↑ Bild 17: Heizung



↑ Bild 18: Wohnzimmer



↑ **Bild 19:** Kaminofen im Wohnzimmer

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 05.12.2023) erstellt.