

Datum: 10.03.2025
Az.: 10-03-25/01934
Geschäftsnummer des Gerichts: 30 K 44/24

GUTACHTEN

im Zwangsversteigerungsverfahren

betreffend das Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Grevesmühlen, Blatt 19246,
bebaut mit einem denkmalgeschützten Einfamilienwohnhaus mit Büro- und Gewerbeflächen,
in 23936 Grevesmühlen, Pelzerstraße 20



Ausfertigungs-Nr.: 2

Dieses Gutachten enthält 44 Seiten und 6 Anlagen mit 31 Seiten.

Es wurde auftragsgemäß in dreifacher 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:	Grevesmühlen, Blatt 19246, Bestandsverzeichnis Nr. 1
Gemarkung:	Grevesmühlen
Flur:	6
Flurstücksnummer:	910
Größe:	986 m ²
Wirtschaftsart und Lage: (entsprechend Grundbuchauszug)	Gebäude- und Freifläche, Pelzerstraße 20
Objekt:	Einfamilienwohnhaus mit Büro- und Gewerbeflächen
PLZ/Ort:	23936 Grevesmühlen
Straße:	Pelzerstraße 20

Bewertungsansätze

Wert des Bodens

Teilflächen	€/m ² (angepasster Bodenrichtwert)	Fläche (m ²)	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
baureifes Land	81,90	986	frei

Sachwert/Ertragswert

Einfamilienwohnhaus:

Baujahr:	ca. 1927
Restnutzungsdauer:	50 Jahre

Wohnflächen/Mietansätze:	Mieteinheit	Wohn- bzw. Nutzfläche	Nettokaltmiete
Einfamilienwohnhaus	Wohnung, 1. OG	ca. 129,00 m ²	9,50 €/m ²
	Büro, EG	ca. 132,00 m ²	9,00 €/m ²
	Werkstatt, KG	ca. 129,00 m ²	4,50 €/m ²

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Ergebnisse des Ertragswertverfahrens		Ergebnisse des Sachwertverfahrens	
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen:	559.750,73 €	Gebäudesachwerte insgesamt:	741.415,06 €
		Außenanlagen:	44.484,90 €
Bodenwert:	80.800,00 €	Bodenwert:	80.800,00 €
vorl. Ertragswert:	640.550,73 €	vorl. Sachwert:	866.699,96 €
		Zu-/Abschlag zur Marktanpassung:	
			-25% - 216.674,99 €
marktübliche Zu- und Abschläge:	- 64.055,07 €	marktübliche Zu- und Abschläge:	- 65.002,50 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- 222.424,52 €	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- 222.424,52 €
Ertragswert des Grundstücks:	354.071,14 €	Sachwert des Grundstücks:	362.597,96 €
rd. 354.000,00 €		rd. 363.000,00 €	

Abweichung des Ertragswertes vom Sachwert: -2,48%

Verkehrswert des Grundstücks: **rd. 363.000,00 €**
(orientiert am Sachwert)

Der **Verkehrswert** für das mit einem denkmalgeschützten Einfamilienwohnhaus mit Büro- und Gewerbeflächen bebaute Grundstück in 23936 Grevesmühlen, Pelzerstraße 20,

Grundstücksdaten:

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Grevesmühlen		19246	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Grevesmühlen	6	910	986 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.02.2025 mit rd.

363.000,00 €
(in Worten: dreihundertdreißigtausend Euro)

geschätzt.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Angaben	5
1.1. Auftraggeber, Auftragsanlass	5
1.2. Sachverhalte	6
2. Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1. Lage	8
2.2. Gestalt und Form	9
2.3. Erschließung	9
2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	10
2.4.1. Privatrechtliche Situation	10
2.4.2. Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.4.3. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	11
2.4.4. Derzeitige Nutzung	11
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
3.1. Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	12
3.2. Gebäudebeschreibung des Einfamilienwohnhauses mit Büro- und Gewerbeflächen	12
3.2.1. Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	12
3.2.2. Ausführung und Ausstattung	13
3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)	13
3.2.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	13
3.2.2.3 Ausstattung und Zustand	13
3.2.2.4 Keller und Dach	14
3.2.3. Zustand des Gebäudes	15
3.3. Nebengebäude	15
3.4. Außenanlagen	16
4. Ermittlung des Verkehrswertes	17
4.1. Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.2. Bodenwertermittlung	18
4.2.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	18
4.2.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	19
4.2.3. Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück	19
4.3. Sachwertermittlung	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	36

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 : 500, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	1 Blatt
Anlage 3:	Anmerkung zu den Grundbuchunterlagen	1 Blatt
Anlage 4:	Grundrisse, Schnitt, Ansicht	5 Blatt
Anlage 5:	Fotodokumentation	19 Blatt
Anlage 6:	Literaturverzeichnis	2 Blatt

1. Allgemeine Angaben

1.1. Auftraggeber, Auftragsanlass

Auftraggeber:	Amtsgericht Wismar - Zweigstelle Grevesmühlen -, Rechtspflegerin Bahnhofstraße 2 - 4 23936 Grevesmühlen
Gutachtenauftrag:	gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Wismar - Zweigstelle Grevesmühlen -, vom 10.01.2025, Geschäftsnummer 30 K 44/24
Wertermittlungsstichtag:	Tag der Ortsbesichtigung, 12.02.2025
Qualitätsstichtag:	12.02.2025
Ortsbesichtigung:	Zum Ortstermin wurden die Beteiligten durch Einschrei- ben, vom 17.01.2025, fristgerecht geladen.
Teilnehmer am Ortstermin:	• der Insolvenzverwalter über den Nachlass des Eigentümers • der Gutachter
Wertermittlungsgrundlagen:	• Baugesetzbuch (BauGB) • Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
das Gutachten stützt sich u. a. auf folgende Grundlagen:	<u>vom Auftraggeber übergebene Unterlagen:</u> • ein amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Grevesmühlen, Blatt 19246, vom 23.12.2024, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Wismar <u>durch den Auftragnehmer angefertigte bzw. bereitgestellte Unterlagen:</u> • zum Ortstermin angefertigte Notizen und Diktate über die Beschaffenheit des Bewertungsobjektes • Fotodokumentation <u>weitere Unterlagen und Angaben:</u> • Auszug aus dem Liegenschaftskataster, vom 22.01.2025 • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, vom 23.01.2025 • Onlineabfrage zu Bodenrichtwerten beim Geoportal des Landkreises Nordwestmecklenburg, vom 03.03.2025 • Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg • Angaben und Auskünfte zu städtebauplanungsrechtlichen Gegebenheiten im Bereich des Bewertungsobjektes durch das zuständige Bauamt, vom 18.02.2025 • Auszug aus der Denkmallakte (Erfassungsblatt, Denkmallurkunde, Holzschutztechnischer Untersuchungsbericht vom 10.08.2000) • Auszüge aus der Bauakte (Baugenehmigung Nutzungsänderung vom 14.07.1998, Baugenehmigung Umbau Balkon vom 24.01.2002, Baugenehmigung Dachgeschossausbau vom 21.03.2005) • Marktwerteinschätzung vom 07.03.2023, übergeben vom Insolvenzverwalter

1.2. Sachverhalte

- **Vorbemerkung**

Das Gebäude stand zum Ortstermin seit längerem leer. Das ehemalige Dentallabor im Kellergeschoss und der Bürobereich im Erdgeschoss waren teilweise zurückgebaut.

Die Wohnung im 1. Obergeschoss befand sich im Umbau (nicht abgeschlossen). Der mit Baugenehmigung vom 14.07.1998 genehmigte Umbau des Balkons und die Änderung von Fensteröffnungen waren nicht realisiert. Die Baugenehmigung ist inzwischen abgelaufen.

Der mit Baugenehmigung vom 21.03.2005 genehmigte Dachgeschossausbau einschließlich Einbau einer weiteren Dachgaube war ebenfalls nicht realisiert. Auch diese Baugenehmigung ist inzwischen abgelaufen.

Es wird jedoch für möglich erachtet, für diese Umbauten eine erneute Genehmigung zu erhalten.

Die Fläche der dann zu schaffenden Wohnung im Dachgeschoss würde rd. 90,00 m² betragen.

In der Wertermittlung werden diese Umbauten nicht berücksichtigt.

- **Allgemeine Beschreibung**

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein bebautes Grundstück welches im Stadtzentrum von Grevesmühlen, gelegen ist.

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem zweigeschossigen massiven Einfamilienwohnhaus mit Büro- und Gewerbeflächen bebaut. Das Baujahr des Gebäudes ist ca. 1927.

Das Gebäude wurde zuletzt als Dentallabor mit Bürobereich und Betreiberwohnung genutzt. Das Dachgeschoss wird als Ausbaureserve betrachtet.

An der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein ehemaliges Wirtschaftsgebäude. In diesem befinden sich drei Garagen. Das Drempegeschoss des Gebäudes kann zu Lagerzwecken genutzt werden.

An das ehemalige Wirtschaftsgebäude wurden eine eingeschossige Garage sowie ein Schuppen mit Schleppdach angebaut.

An der westlichen Grundstücksgrenze befinden sich 4 Stellplätze, die zum Ortstermin durch Anwohner genutzt wurden, da sie aufgrund der ehemaligen gewerblichen Nutzung frei zugänglich sind.

Die Lage des Bewertungsgrundstücks kann als gut beschrieben werden. Die umgebenden Grundstücke sind ebenfalls mit Einfamilienwohnhäusern bebaut.

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

Zum Ortstermin wurden keine Gegenstände von Wert im Sinne des v. g. § vorgefunden. In allen drei zuletzt genutzten Etagen befand sich zurück gelassenes Mobiliar, welches entsorgt werden muss. Die Kosten für diese Entsorgung sind in den angesetzten Reparatur- und Instandsetzungskosten mit enthalten.

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

keine bekannt

- **Gewerbebetrieb**

Zum Ortstermin wurde im Bewertungsobjekt kein Gewerbe mehr betrieben.

- **Eintragungen im Baulastenverzeichnis**

Im Baulastenverzeichnis sind zulasten des Bewertungsobjekts keine Baulasten eingetragen.

- **Zuständiger Kaminkehrer**

19217 Rehna

- **Miet- und Pachtverhältnisse**

Das Bewertungsobjekt stand zum Ortstermin leer. Miet- oder Pachtverhältnisse sind nicht bekannt.

Die Nutzung der 4 Stellplätze wurde lediglich geduldet.

- **Besteht Verdacht auf Hausschwamm?**

Hinweise auf Hausschwamm ergaben sich zum Ortstermin (äußere Inaugenscheinnahme) nicht.

Im Jahr 2000 wurde ein holzschutztechnischer Untersuchungsbericht erstellt. Dieser enthält folgende Zusammenfassung:

„Die Dachkonstruktion ist in einzelnen Bereichen (Gaupen Raum 2 und 4) in der Lage, Deckenbalkenkopf-/auflager und überliegende Sparren mit Aufschiebling durch echten Hausschwamm stark geschädigt und in Einzelbauteilen zerstört.

Diese Bereiche müssten durchsaniert werden.

Das bedeutet, wie im Einzelnen dargestellt, auch das Auswechseln einzelner Balken/Sparren. Die Fußschwelle der Sparren sollte im gesamten Geschoss gegen eine nachweislich holzgeschützte Schwelle ersetzt werden.

Alle verbleibenden Balkenköpfe und Sparrenfüße sind im Bohrlochverfahren zu tränken.

Die gesamte Dachkonstruktion sollte vorbeugend im Sprüh- oder Anstrichverfahren holzgeschützt werden. Diese Maßnahme ist aufgrund des Alters des Bauholzes und des nahezu dichten Abschlusses nach Geschossausbau nicht zwingend erforderlich, wird aber empfohlen.

Die gesamte Dachkonstruktion oberhalb des Auflagerbereiches ist, bis auf punktuelle Einzelschädigungen, durch Anobien, in einem guten Zustand (luftumspült). Gleiches gilt für den Spitzboden. Einzelne Stützen im Stuhl des Spitzbodens weisen Befall durch Hausbock auf. Diese sind im Zuge der Sanierung nochmals extra zu untersuchen und zu behandeln (Abbeilen Splintholz, vorbeugend Holzschutzanstrich).

Vor Beginn der holzschutztechnischen Einzelmaßnahmen sind jedoch die Undichtigkeiten und Mängel im „eigentlich neu gedeckten Dach“ handwerksgerecht zu beseitigen.“

Soweit zum Ortstermin augenscheinlich feststellbar, wurden die vorgenannten Sanierungsmaßnahmen umgesetzt.

- **Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die vom Gutachter nicht geschätzt werden konnten**
wurden zum Ortstermin (äußere Inaugenscheinnahme) nicht vorgefunden

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

- **Sind Baumaßnahmen nach § 47 Gebäudeenergiegesetz (GEG) erforderlich?**
soweit ersichtlich – nein

- **Sonstige Probleme, die für einen Bietinteressenten von Bedeutung sein könnten**
keine bekannt

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1. Lage

Bundesland:	Mecklenburg-Vorpommern
Landkreis:	Nordwestmecklenburg
Ort und Einwohner:	Grevesmühlen, mit ca. 10.500 Einwohnern im Ort
Verkehrslage, Entfernungen (siehe Anlage 1)	
Überregionale Lage:	Entfernungen der Stadt Grevesmühlen zu nächstgelegenen größeren Orten: • ca. 37 km östlich von Lübeck • ca. 22 km westlich von Wismar (Kreisstadt) • ca. 34 km zur Landeshauptstadt Schwerin
Lage zu Verkehrswegen:	• Die Bundesstraße B 105, Wismar - Lübeck, durchquert Grevesmühlen. • Die Bundesautobahn A 20, Anschlussstelle Grevesmühlen, ist ca. 10 km entfernt.
Regionalplanung:	• Grevesmühlen ist ehemalige Kreisstadt des Landkreises Nordwestmecklenburg. • Alle wesentlichen Infrastruktureinrichtungen befinden sich in Grevesmühlen.
Innerörtliche Lage:	• im Stadtzentrum gelegen • ca. 800 m bis zum Marktplatz
Verkehrsanbindung:	• umfassende Einbindung in das Liniennetz der Grevesmühlener Busbetriebe GmbH, z. B.: nach Schwerin, Wismar und Lübeck mehrmals täglich • Zugverbindung besteht auf der Strecke 150: Lübeck – Bad Kleinen – mit Anschluss nach Schwerin und Rostock
Wohn- und Geschäftslage:	• gute Wohnlage • einfache Geschäftslage (Seitenstraße)
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	zweigeschossige Bebauung, zu Wohnzwecken genutzt
Immissionen:	Zum Ortstermin waren keine Immissionen feststellbar.
Topografische Grundstückslage:	in etwa niveaugleich zur Straße, in sich eben

2.2. Gestalt und Form

Mittlere Breite: ca. 25 m

Mittlere Tiefe: ca. 40 m

Größe der Fläche: (lt. Grundbuchauszug) 986 m²

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

2.3. Erschließung

Straßenart: Nördlich des Bewertungsobjektes verläuft die „Pelzerstraße“ als innerörtliche Straße, westlich die Rudolf-Breitscheid-Straße. Es handelt sich somit um ein Eckgrundstück.
An der südwestlichen Grundstücksgrenze verläuft ein öffentlicher Weg, der den Hof des Bewertungsgrundstücks erschließt.

Straßenausbau:

- Fahrbahnen asphaltiert, öffentlicher Weg mit wassergebundener Decke
- beidseitig mit Betonverbundpflaster gepflasterter Gehweg
- Straßenbeleuchtung

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

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Den zur Verfügung stehenden Unterlagen zufolge, liegt vonseiten des Bewertungsgrundstücks Grenzbebauung an der südlichen Grundstücksgrenze durch das Nebengebäude 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 Grevesmühlen, Blatt 19246, vom 23.12.2024, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Wismar übergeben.

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

Nachlassinsolvenz ist eröffnet (Amtsgericht Lübeck, Az.: 53b IN 81/23); eingetragen am 31.07.2023

Die Zwangsversteigerung wurde angeordnet und am 23.12.2024 eingetragen.

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

Bodenordnungsverfahren
(Umlegungs-, Flurbereinigungs-,
Sanierungsverfahren):

Laut Auskunft des Bauamtes der Stadt Grevesmühlen, vom 18.02.2025, 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 23.01.2025, wird bescheinigt, dass für das Bewertungsgrundstück keine Baulast i. S. des § 83 LBauO M-V eingetragen ist.

Denkmalschutz:

Das Wohnhaus ist mit der Denkmal-ID 569 in der Denkmalliste des Landkreises Nordwestmecklenburg eingetragen.

Begründung:

Das Haus ist ein seltenes und dazu noch ein künstlerisch gutes Beispiel von Architektur der 1920er Jahre in Grevesmühlen. Es ist erhaltenswert aus kunsthistorischen und ortsgeschichtlichen Gründen.

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Entsprechend vorgenannter Auskunft liegt für den Bereich des Bewertungsobjekts der Flächennutzungsplan der Stadt Grevesmühlen, vom 31.05.1999, vor. In diesem ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks als W = Wohnbaufläche dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes liegt, lt. vorgenannter Auskunft, kein Bebauungsplan vor. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist für den Bereich des Bewertungsgrundstücks nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	Das Bewertungsobjekt ist, dem städtebaulichen Entwicklungszustand nach, wie folgt einzustufen: - <i>baureifes Land.</i>
Beitrags- und Abgabensituation:	Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen. Es sind zum Zeitpunkt der Planungsauskunft keine Erschließungskosten bzw. Ausbaubeiträge bekannt.

2.4.3. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf den Angaben des 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 mit Büro- und Gewerbeflächen
------------------	--

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1. Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

3.2. Gebäudebeschreibung des Einfamilienwohnhauses mit Büro- und Gewerbeflächen

3.2.1. Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:

- massives zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit Büro im Erdgeschoss und Gewerbeflächen im Kellergeschoss sowie einer Wohnung im Obergeschoss
- der Dachgeschossausbau wurde begonnen, jedoch nicht fertiggestellt
- Das Gebäude ist voll unterkellert.

Baujahr:

ca. 1927

Modernisierung:

- Fenster und Eingangstüren erneuert
- Dacheindeckung erneuert
- neue Heizung
- Innenausbau tlw. erneuert

Außenansicht:

Der geschlossene Baukubus des zweigeschossigen Backsteinbaus aus den 1920er Jahren steht auf einem Eckgrundstück und ist dadurch zweiseitig gut einsehbar.

Die breitere Seite ist als Schauffassade zur Rudolf-Breitscheid-Straße ausgerichtet.

Auf einem Sockel erhebt sich das Gebäude mit drei Achsen und einem breiten Erkeranbau in der Mittelachse, dessen Wände die Brüstung für den Balkon im Obergeschoss bilden. Die Mittelachse wird hier durch zwei schmale Fenster fortgesetzt, die wiederum ihre Fortführung in dem halbrund abschließenden Dacherker finden. Die Mauer wird durch gequaderte Lisenen gegliedert.

Als Dachgesims findet man einen gestuften Zahnschnitt.

Das Haus steht an der Südseite der Pelzerstraße, umgeben von einem Garten und in unmittelbarer Nähe zur Bürgerwiese.

3.2.2. Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau in traditioneller Bauweise
Fundamente:	Streifenfundamente
Kellerwände:	Ziegelstein
Umfassungswände:	Ziegelstein, äußere Schale Klinker
Innenwände:	Ziegelstein
Geschossdecke:	KG: (Kappengewölbe) EG und OG: Holzbalkendecke
Hauseingangsbereiche:	Haupteingang: Podest mit beidseitiger Treppe Nebeneingang: massive Treppe am Erker Kellereingang: überdachte massive Treppe
Treppen:	Innentreppe: Holztreppe, gegenläufig, mit Podest

3.2.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Einfamilienwohnhaus:	Kellergeschoss: Gewerberäume mit Sanitärbereich
	Erdgeschoss: Bürobereich, WC im Treppenhaus
	Obergeschoss: Betreiberwohnung
	Dachgeschoss: Ausbau begonnen (sehr frühes Stadium)

3.2.2.3 Ausstattung und Zustand

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

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafbereich und Büro:

Bodenbeläge:	Dielen (2b), im Bürobereich überwiegend Vinyl, auf der Dielenung verlegt (2b-c)
Wandbekleidungen:	Raufaser, gestrichen (2b)
Deckenbekleidungen:	Raufaser, gestrichen (2b), Wohnung tlw. mit Stuck (1b)

Küche: (zum OT im Umbau befindlich)

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

Bad/WC:

Bodenbeläge:	Fliesen (2b)
Wandbekleidungen:	ca. 2,00 m hoch gefliest (2b), darüber glatt geputzt und gestrichen (2b)
Deckenbekleidungen:	glatt geputzt, gestrichen (2b)

Gewerbebereich im Kellergeschoss:

Bodenbeläge:	Fliesen (2b)
Wandbekleidungen:	glatt geputzt, gestrichen (2b)
Deckenbekleidungen:	glatt geputzt, gestrichen (2b)

Fenster und Türen

Fenster:	Holzrahmenfenster, thermoverglast, im Erdgeschoss Oberlichte mit Rundbogen, einflügelige Balkontür (alles 2b)
Fensterbänke:	innen: Holz (2b) außen: Flachklinker (2b)
Türen:	Eingangstür: zweiflügelige Holzrahmentür, Lichtausschnitt in der oberen Hälfte, einfacher Beschlag (2b) Innentüren: massive Holzrahmentüren, tlw. zweiflügelig, tlw. mit Lichtausschnitten, einfache Beschläge (2b)

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung (2b)
Sanitäre Installation:	ebenerdige Dusche, Waschtische, wandhängende WC's, vorgebaute Systemkästen (alles 2b)
Heizung:	- zentrale Heizung (Gasheizung im Keller) (2b) - Radiatoren mit Thermostatventilen, zum Ortstermin demontiert (2b), Kachelofen (2b)
Warmwasserversorgung:	über Heizung (2b)

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Betriebseinrichtungen:	Im Kellergeschoss befinden sich noch auf den Betrieb als Dentallabor zugeschnittene Einbauten, denen aufgrund der Spezialisierung kein Wert beigemessen wird.
Küchenausstattung:	keine

3.2.2.4 Keller und Dach**Keller**

Bodenbeläge:	Fliesen (2b)
Wandbekleidungen:	glatt geputzt, gestrichen (2b)
Deckenbekleidungen:	glatt geputzt, gestrichen (2b)

Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Walmdach, mit einem Dacherker und zwei Gauben
Dacheindeckung:	Tondachsteine
Dachentwässerung:	aus verzinktem Blech
Schornstein:	zwei Schornsteine, über Dach

3.2.3. Zustand des Gebäudes

Belichtung und Besonnung:	gut
Grundrissgestaltung:	großzügig, vielseitig nutzbar
Bauschäden und Baumängel:	Das gesamte Gebäude weist deutlichen Unterhaltungsstau auf. Das Kellergeschoss müsste komplett saniert, die Spezial-einbauten zurückgebaut werden. Im Erdgeschoss müssten ebenfalls Anschlüsse für Wasser und Abwasser, die sich mittig in Räumen befinden zurückgebaut werden. Des Weiteren sind Fußboden- und Wandbekleidungen erneuerungsbedürftig. Das Obergeschoss befindet sich in der Renovierung. Diese muss abgeschlossen werden. Das Dach (Schwamm-bzw. Schädlingsbefall) wurde saniert. Der Ausbau des Dachgeschosses befindet sich in einem sehr frühen Stadium. Die Schornsteindurchführung des hofseitigen Schornsteins ist undicht und müsste komplett erneuert werden.
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt
Sonstige Besonderheiten:	keine bekannt

3.3. Nebengebäude

ehemaliges Wirtschaftsgebäude:	• 1½-geschossiges massives Gebäude • Walmdach mit Tondachsteinen, Dachentwässerung aus verzinktem Blech • drei Garagen mit Toren aus Holz, zwei nach Süden, eins nach Norden • Drempelgeschoss als Lagerraum
Garage:	• eingeschossiges massives Gebäude • Pultdach mit Bitumenbahnen • Tor aus Holz
Schuppen mit Schleppdach:	• eingeschossiges massives Gebäude • Pultdach mit Bitumenbahnen, nördlich als offenes Schleppdach • Tor aus Holz

3.4. Außenanlagen

- Hausanschlüsse für elektrischen Strom, Erdgas und Trinkwasser an das öffentliche Netz
- zentrale Abwasserentsorgung
- Hofbefestigung mit Rasengittersteinen
- an der westlichen Grundstücksgrenze vier Stellplätze mit Rasengittersteinen
- nördliche Grundstücksgrenze mit Hecke eingefriedet, nordwestliche und westliche Grundstücksgrenze mit Sichtschutzelementen aus Holz

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 denkmalgeschützten Einfamilienwohnhaus mit Büro- und Gewerbeflächen bebaute Grundstück in 23936 Grevesmühlen, Pelzerstraße 20,

Grundstücksdaten:

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Grevesmühlen		19246	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Grevesmühlen	6	910	986 m ²

zum Wertermittlungstichtag 12.02.2025 ermittelt.

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 Wertermittlungstichtag.

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

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

Wertmindernde Auswirkungen können sein:

Bodenwert:	Nichtausnutzung der zulässigen Bebauung (GRZ, GFZ), langfristige Bebauung des Grundstücks mit unwirtschaftlichen Gebäuden
Wert der baulichen Anlagen:	Beibehaltung veralteter Bauweisen und Bauformen (ungünstiges Verhältnis von WF/BRI bzw. Nutzungseinheiten/BRI bzw. BGF, Raumhöhen oder Raumgrößen), gesteigerter Unterhaltungsaufwand

Wert der sonstigen Anlagen: kostspielige Unterhaltung und Pflege von Außenanlagen

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

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

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

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

4.2. Bodenwertermittlung

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

4.2.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (Zone O 171, Grevesmühlen) **90,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG
Bauweise	= offen
Fläche	= 700 m²

4.2.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbauflächen)
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG
Bauweise	=	offen
Grundstücksgröße	=	986 m ²

4.2.3. Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

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

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	90,00 €/m ²	

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

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 90,00 €/m ²	E 2
Fläche (m ²)	700	986	× 0,91	E 3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 81,90 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	81,90 €/m ²	
Fläche	×	986 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	80.753,40 € <u>rd. 80.800,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.02.2025 rd. 80.800,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

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

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

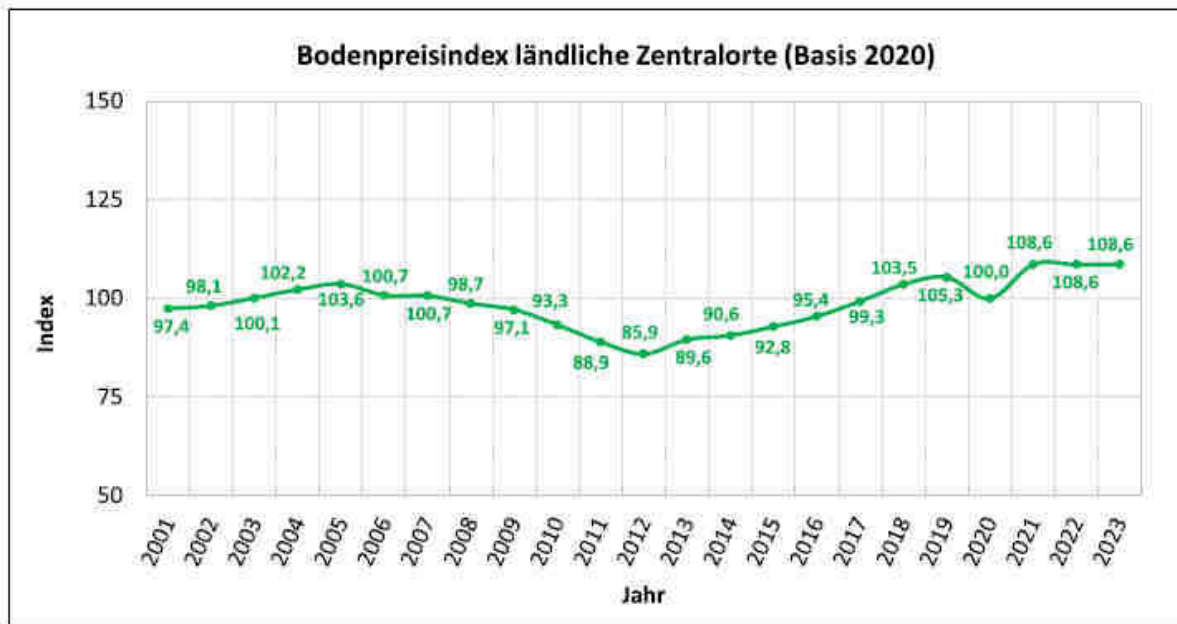


Abbildung 17: Bodenpreisindexreihe ländliche Zentralorte NWM (ohne HWI)

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

E 3 Anpassung an die **Fläche**:

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

Einwohnerzahl: 11.200

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	986,00	0,80
Vergleichsobjekt	700,00	0,88

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

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		Einfamilienhaus mit Büro- und Gewerbefl.	Garagen (groß) (ehem. Wirtschaftsgebäude)	Garage (klein)
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	831,00 €/m² BGF	780,00 €/m² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	674,00 m²	78,00 m²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	17.000,00 €	0,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	577.094,00 €	60.840,00 €	
Baupreisindex (BPI) 12.02.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100	184,7/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.065.892,62 €	112.371,48 €	
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.065.892,62 €	112.371,48 €	
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	=	666.182,89 €	70.232,17 €	5.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		741.415,06 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	44.484,90 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	785.899,96 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	80.800,00 €
vorläufiger Sachwert	=	866.699,96 €
Sachwertfaktor	x	0,75
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	65.002,50 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	585.022,47 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	222.424,52 €
denkmalgeprägter Sachwert	=	362.597,95 €
	rd.	363.000,00 €

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 übergebener Bauunterlagen (Grundrisse) 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: Einfamilienhaus mit Büro- und Gewerbeflächen

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %				1,0	
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			0,5	0,5	
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	64,5 %	35,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Natur-schiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeit-gemäßigem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Standardstufe 4	Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, struk-turierte Türblätter

Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1 bis 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität
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:
Einfamilienhaus mit Büro- und Gewerbeflächen**

Nutzungsgruppe: Wohnhäuser mit Mischnutzung

Gebäudetyp: Wohnhäuser mit Mischnutzung (50% gewerblicher Anteil)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	665,00	0,0	0,00
2	740,00	0,0	0,00
3	875,00	64,5	564,38
4	1.230,00	35,5	436,65
5	1.550,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.001,03 gewogener Standard = 3,4			

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 1.001,03 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• Objektgröße × 0,830

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 830,85 €/m² BGF

rd. 831,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garagen (groß) (ehemaliges Wirtschaftsgebäude)
Ermittlung des Gebäudestandards:

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 5	individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser und Heizung

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Garagen (groß) (ehemaliges Wirtschaftsgebäude)**

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	0,0	0,00
5	780,00	100,0	780,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 780,00 gewogener Standard = 5,0			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 780,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Außentreppe am Eingang	4.500,00 €
Außentreppe am Erker	1.500,00 €
Kelleraußentreppe	2.000,00 €
Dacherker	5.000,00 €
zwei kleine Gauben	4.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	17.000,00 €

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (741.415,06 €)	44.484,90 €
Summe	44.484,90 €

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

Restnutzungsdauer

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

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

**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer
für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus mit Büro- und Gewerbeflächen**

Das ca. 1927 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 15 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	2,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	2,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	2,0	0,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	2,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	2,0	0,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0
Summe		15,0	0,0

Ausgehend von den 15 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1927 = 98$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 98 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 50 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1995.

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 objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

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

bestimmt.

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

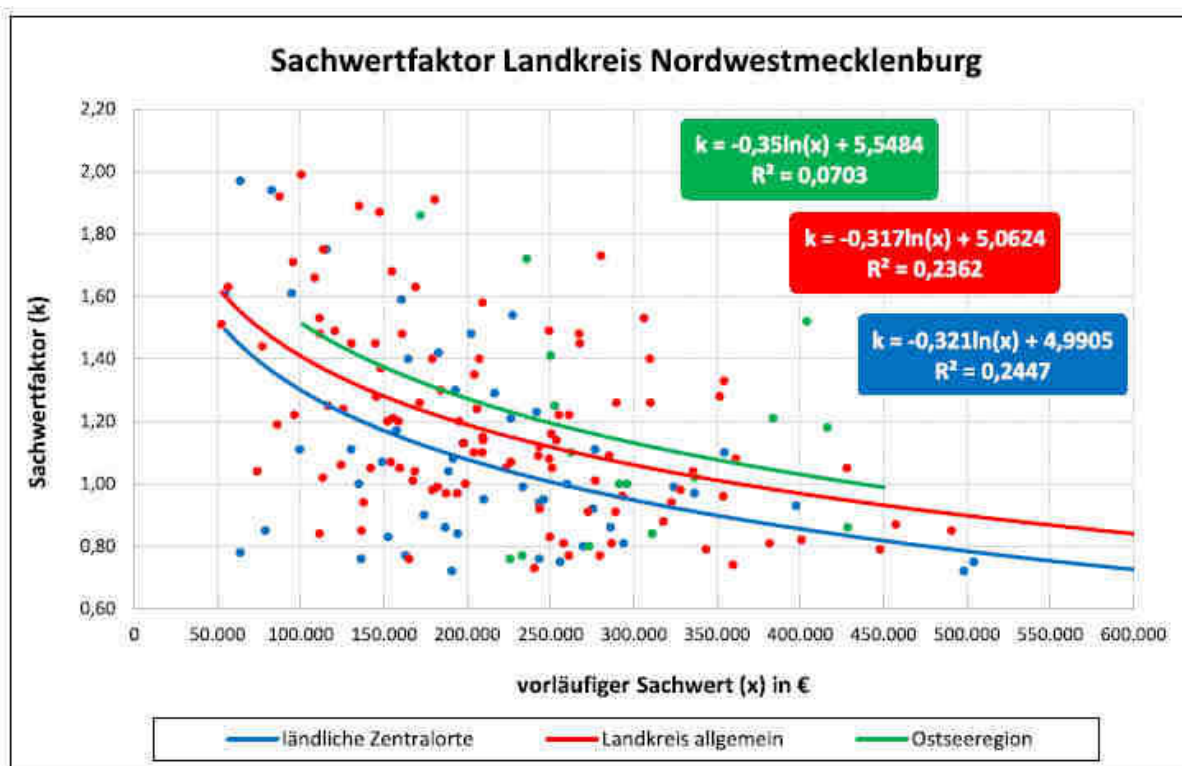


Abbildung 39: Sachwertfaktoren im Landkreis Nordwestmecklenburg

Ostseeregion:	$k = -0,35 \cdot \ln(\text{vorl. SW}) + 5,5484$	$R^2 = 0,0703$
Landkreis allgemein:	$k = -0,317 \cdot \ln(\text{vorl. SW}) + 5,0624$	$R^2 = 0,2362$
Ländliche Zentralorte:	$k = -0,321 \cdot \ln(\text{vorl. SW}) + 4,9905$	$R^2 = 0,2447$

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 30 % unter dem ermittelten vorläufigen Sachwert (d. h., dem herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwert).

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -10,00 % von (650.024,97 €)	-65.002,50 €
Summe	-65.002,50 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden, Rückbauten, Sanierung	-222.424,52 €
* prozentuale Schätzung: 30,00 % von 741.415,06 €	
Summe	-222.424,52 €

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 Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Umfassendere allgemeine Erläuterungen sind in Anhang 2 dieses Gutachtens enthalten.

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus mit Büro- und Gewerbeflächen		Wohnung 1. OG	129,00		9,50	1.225,50	14.706,00
		Büro EG	132,00		9,00	1.188,00	14.256,00
		Werkstatt KG	129,00		4,50	580,50	6.966,00
Garagen (groß) (ehem. Wirtschaftsgebäude)		Garagen		3,00	25,00	75,00	900,00
Stellplätze		Stellplatz		4,00	10,00	40,00	480,00
Summe			390,00	7,00		3.109,00	37.308,00

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		37.308,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)		
(25,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	9.327,00 €
jährlicher Reinertrag	=	27.981,00 €
Reinertragsanteil des Bodens		
3,75 % von 80.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	3.030,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	24.951,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)		
bei LZ = 3,75 % Liegenschaftszinssatz		
und RND = 50 Jahren Restnutzungsdauer	×	22,434
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	559.750,73 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	80.800,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	640.550,73 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	64.055,07 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	576.495,66 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	222.424,52 €
denkmalgeprägter Ertragswert	=	354.071,15 €
	rd.	354.000,00 €

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

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 und Gewerbeflächen von ImmobilienScout24 herangezogen.

IS24 - Mietpreise für Wohnimmobilien

Auswertungszeitraum: Januar 2022 bis Dezember 2024

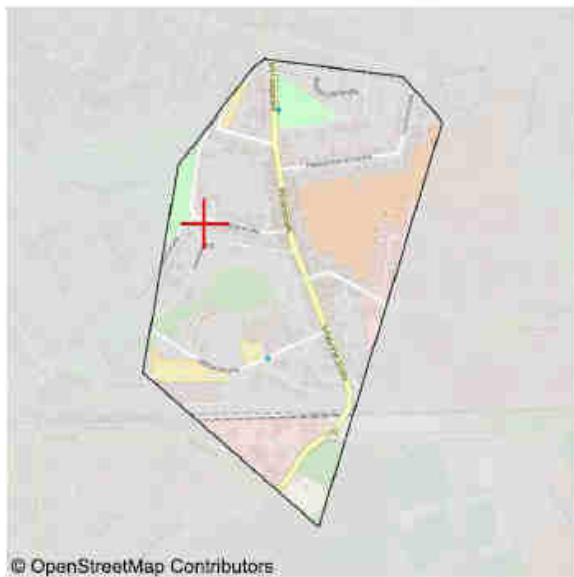
Auswertungsgebiete: Mikromarkt Grevesmühlen, Zentrum / Gemeinde Grevesmühlen, Stadt

Produktausprägung: erweiterte Auswertung

Allgemeine Information		
	Mikromarkt Grevesmühlen, Zentrum	Gemeinde Grevesmühlen, Stadt
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	11	318
Anzahl vollständige Angebote*	11	318
Anzahl Gesuche**	18.922	18.922
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	42	21
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	210	105
Anzahl der Exposé-Ansichten	2.660	135.849
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	242	427
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	6	20
Nachfrageindex (Bund= 100)	15	57
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	18	62

*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 Mikromarkt Grevesmühlen, Zentrum / Gemeinde Grevesmühlen, Stadt

Mikromarkt Grevesmühlen, Zentrum



Gemeinde Grevesmühlen, Stadt

Mietpreise: Mikromarkt Grevesmühlen, Zentrum				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	11	8,60 €	6,89 € - 10,00 €	18.922
Wohnungen	10 (90,9%)	8,66 €	6,89 € - 10,00 €	11.885 (62,8%)
<=30 m ²	-	-	-	7.178 (37,9%)
>30 - 60 m ²	2 (18,2%)	7,05 €	7,02 € - 7,09 €	9.002 (47,6%)
>60 - 90 m ²	6 (54,5%)	8,75 €	6,89 € - 10,00 €	9.264 (49%)
>90 - 120 m ²	2 (18,2%)	10,00 €	10,00 € - 10,00 €	7.570 (40%)
>120 - 160 m ²	-	-	-	7.131 (37,7%)
>160 m ²	-	-	-	7.061 (37,3%)
Häuser	1 (9,1%)	8,00 €	-	7.037 (37,2%)
<=90 m ²	-	-	-	6.012 (31,8%)
>90 - 120 m ²	-	-	-	5.994 (31,7%)
>120 - 160 m ²	1 (9,1%)	8,00 €	-	5.563 (29,4%)
>160 m ²	-	-	-	5.343 (28,2%)

Da im Mikromarkt keine ausreichende Anzahl vergleichbarer Angebote vorliegt, wird auch der Makromarkt mit herangezogen.

Mietpreise: Gemeinde Grevesmühlen, Stadt				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	318	7,72 €	5,41 € - 11,67 €	18.922
Wohnungen	287 (90,2%)	7,43 €	5,39 € - 10,42 €	11.885 (62,8%)
<=30 m ²	32 (10,1%)	7,20 €	5,59 € - 11,67 €	7.178 (37,9%)
>30 - 60 m ²	128 (40,2%)	7,42 €	5,29 € - 10,52 €	9.002 (47,6%)
>60 - 90 m ²	112 (35,2%)	7,42 €	5,39 € - 10,12 €	9.264 (49%)
>90 - 120 m ²	12 (3,8%)	8,40 €	5,83 € - 10,65 €	7.570 (40%)
>120 - 160 m ²	3 (0,9%)	7,22 €	7,04 € - 7,31 €	7.131 (37,7%)
>160 m ²	-	-	-	7.061 (37,3%)
Häuser	31 (9,8%)	10,35 €	7,73 € - 13,64 €	7.037 (37,2%)
<=90 m ²	4 (1,3%)	12,19 €	11,00 € - 13,89 €	6.012 (31,8%)
>90 - 120 m ²	21 (6,6%)	9,98 €	7,73 € - 12,89 €	5.994 (31,7%)
>120 - 160 m ²	5 (1,6%)	10,29 €	8,00 € - 12,40 €	5.563 (29,4%)
>160 m ²	1 (0,3%)	10,91 €	-	5.343 (28,2%)

Quelle: ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin

Aktualität: Dezember 2024

Die Spanne für vergleichbaren Wohnraum beträgt 5,83 €/m² bis 10,65 €/m². Unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Objektes, insbesondere des gehobenen Standards, werden 9,50 €/m² für die Wohnung im 1. Obergeschoss als nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete geschätzt.

IS24 Mietpreise für Gewerbeimmobilien

Auswertungszeitraum: Januar 2022 bis Dezember 2024

Auswertungsgebiete: Mikromarkt Grevesmühlen, Zentrum / Gemeinde Grevesmühlen, Stadt

Produktausprägung: einfache Auswertung

Allgemeine Information		
	Mikromarkt Grevesmühlen, Zentrum	Gemeinde Grevesmühlen, Stadt
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	1	46
Anzahl vollständige Angebote*	1	20
Anzahl Gesuche**	1.493	1.493
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	92	67
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	167	122
Anzahl der Exposé-Ansichten	4	7.067
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	4	154
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	0	2
Nachfrageindex (Bund= 100)	2	148
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	1	75

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

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

Gewerbemieten: Mikromarkt Grevesmühlen, Zentrum				
Immobilientyp	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	1	9,02 €	-	1.493
Büro / Praxis	1 (100%)	9,02 €	-	100 (6,7%)
Einzelhandel	-	-	-	193 (12,9%)
Hallen / Produktion	-	-	-	280 (18,8%)
Sonstige	-	-	-	264 (17,7%)

Da im Mikromarkt keine ausreichende Anzahl vergleichbarer Angebote vorliegt, wird auch der Makromarkt mit herangezogen.

Gewerbemieten in der Gemeinde Grevesmühlen, Stadt				
Immobilientyp	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	20	6,86 €	1,51 € - 11,33 €	1.493
Büro / Praxis	8 (40%)	8,77 €	6,00 € - 11,33 €	100 (6,7%)
Einzelhandel	6 (30%)	7,48 €	4,00 € - 9,99 €	193 (12,9%)
Hallen / Produktion	4 (20%)	2,60 €	1,51 € - 5,50 €	280 (18,8%)
Sonstige	-	-	-	264 (17,7%)

Quelle: ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin
Aktualität: Dezember 2024

Die Spanne für vergleichbaren Büroraum beträgt 6,00 €/m² bis 11,33 €/m². Unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Objektes, insbesondere der Lage, werden 9,00 €/m² für die Büroflächen im Erdgeschoss als nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete geschätzt.

Für die Laborflächen im Kellergeschoss werden 4,50 €/m² angesetzt.

Je Garage im ehemaligen Wirtschaftsgebäude wird ein Ansatz von 25,00 €, je Stellplatz ein Ansatz von 10,00 € gewählt.

Dem Schuppen mit Schleppdach und der Einzelgarage wird kein gesonderter Ertrag zugeordnet.

Bewirtschaftungskosten

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

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

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

- Verwaltungskosten²
- größere Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

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

Erforderliche Modifizierungen:

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

Korrekturen für Regionen mit abweichenden Bodenwertniveaus:

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

Erläuterung:

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz

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

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

bestimmt.

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

Liegenschaftszinssätze NWM

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

Anmerkung

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

Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz mit **3,75 %** 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: -10,00 % von (640.550,73 €)	-64.055,07 €
Summe	-64.055,07 €

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 Wertermittlungstichtag mit rd. **363.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **354.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem denkmalgeschützten Einfamilienwohnhaus mit Büro- und Gewerbeflächen bebaute Grundstück in 23936 Grevesmühlen, Pelzerstraße 20,

Grundstücksdaten:

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Grevesmühlen		19246	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Grevesmühlen	6	910	986 m²

wird zum Wertermittlungstichtag 12.02.2025 mit rd.

363.000,00 €

(in Worten: dreihundertdreißigtausend 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, 10.03.2025

Diplom-Betriebswirt (FH) Jörg Berger

Hinweise zur Haftung

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

Anhang 1

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Erläuterung der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

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

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

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

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

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

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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 Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Auszug aus der Straßenkarte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



06.03.2025 | 03253669 | © OpenStreetMap Contributors
Maßstab (im Papierdruck): 1:400.000
Ausdehnung: 68.000 m x 68.000 m

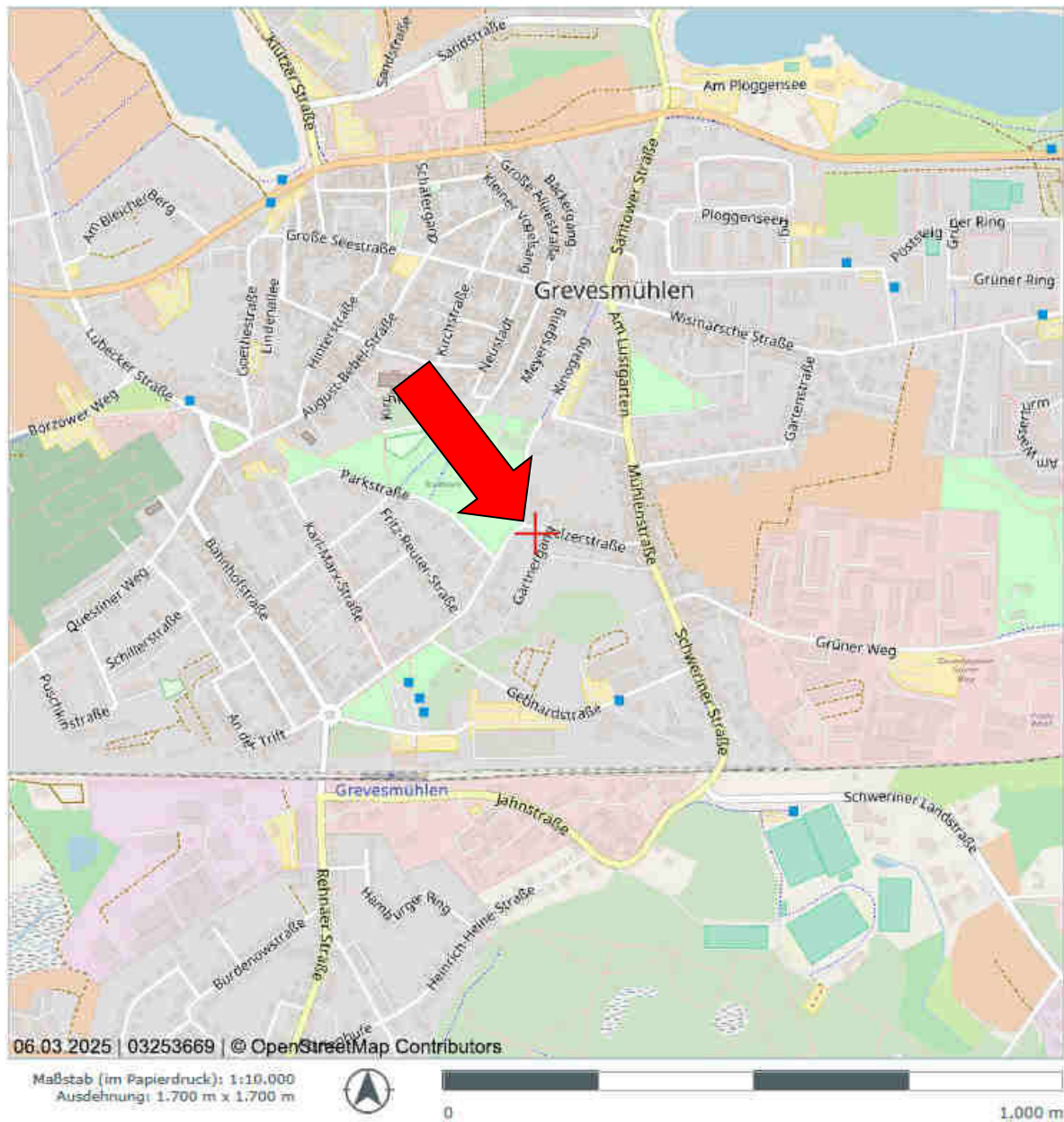
Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar.
Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. 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: 2025

Auszug aus der topografischen Karte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



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

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

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

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

Luftbild

mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



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



0

100 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

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

Datenquelle

Digitales Orthophoto (DOP2D) Mecklenburg-Vorpommern; Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LA/V) – Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)



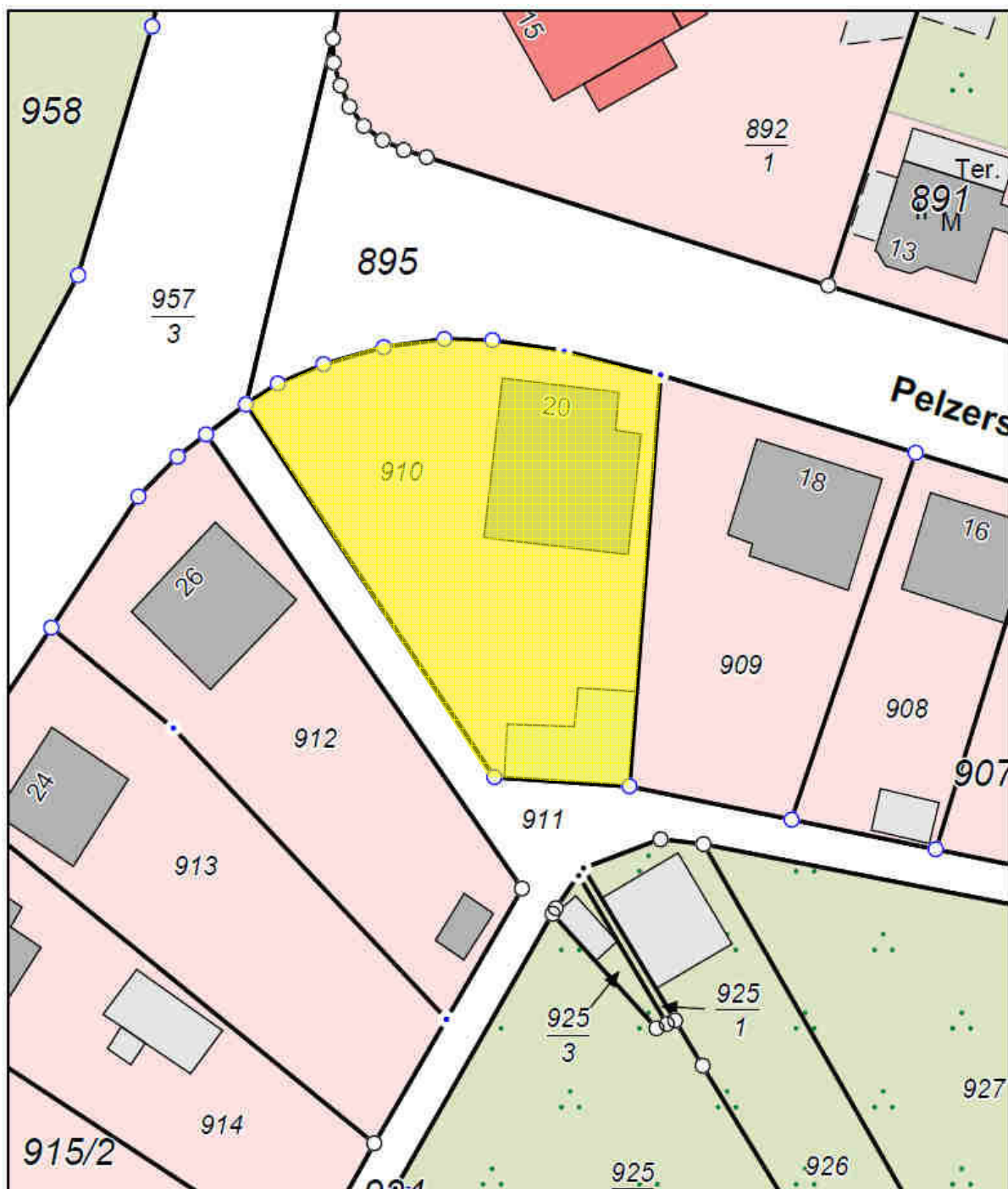
Auszug aus der Liegenschaftskarte

mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes

Gemarkung: Grevesmühlen

Flur: 6

Maßstab: ca. 1 : 500



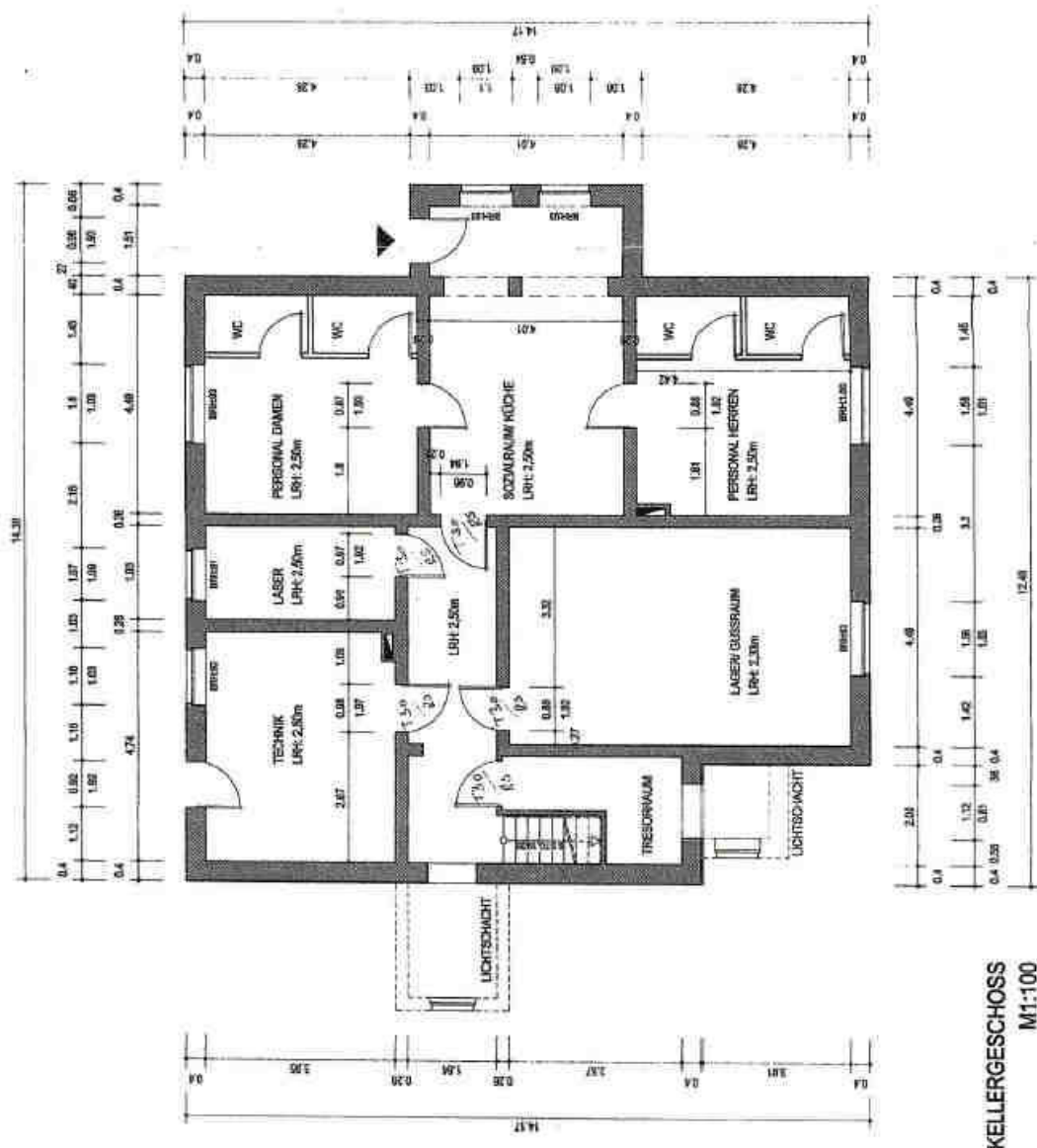
0 5 10 15 Meter
Maßstab 1:500

© 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.

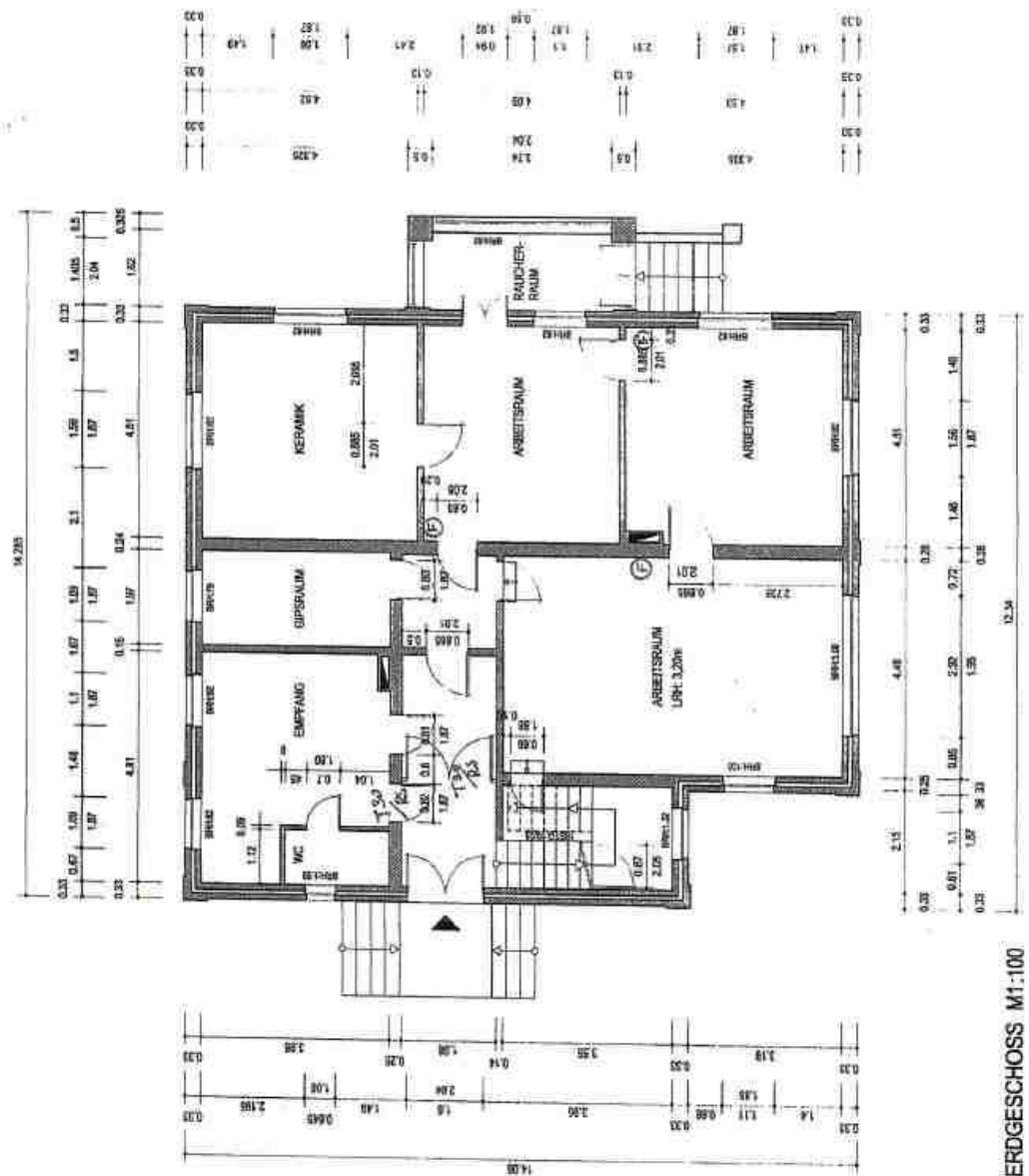
Er wird auftragsgemäß diesem Gutachten nicht als Anlage beigefügt.



KELLERGECHOSS
M1:100

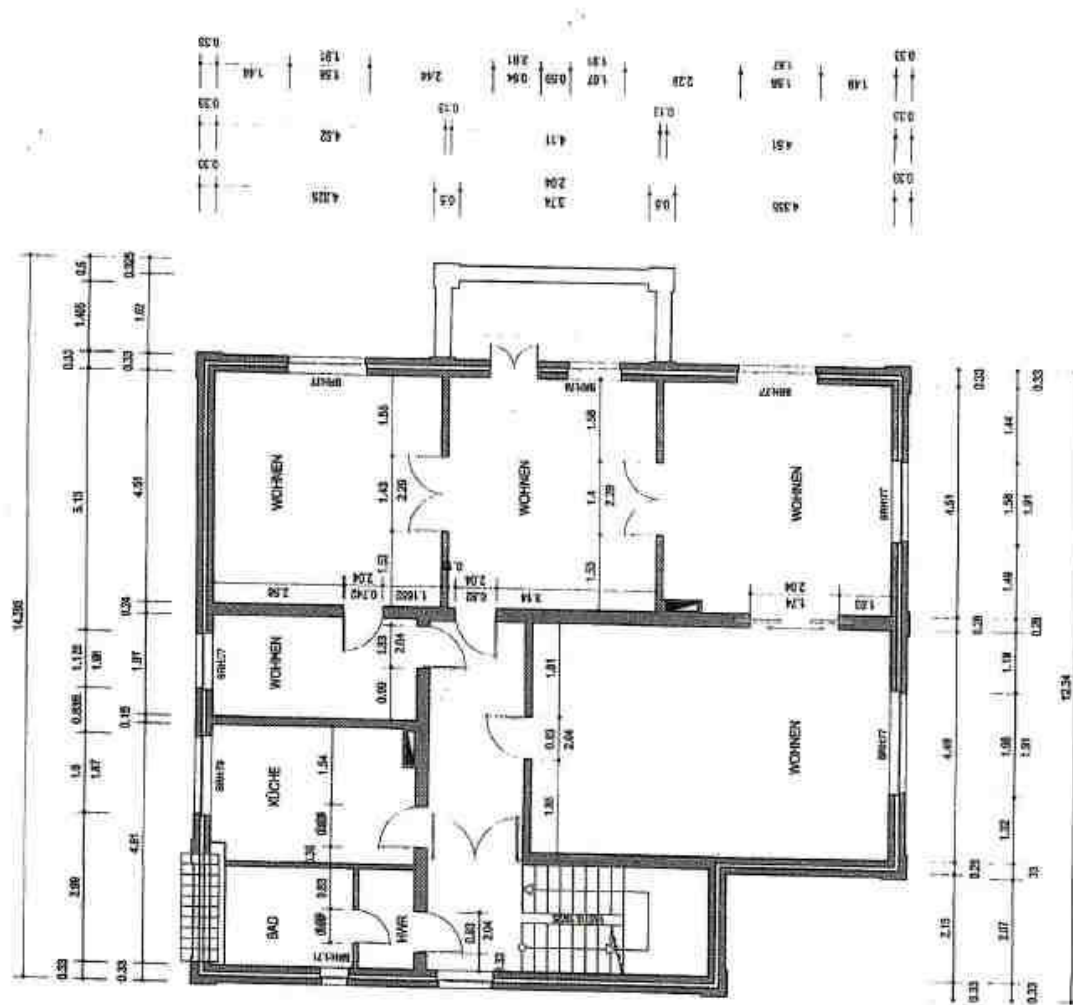
Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom zuständigen Baubuchamt zur Verfügung gestellt. Sie wurde als Anlage und Berechnungsgrundlage für das Gutachten aufbereitet und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 10-03-25/01934	Maßstab: ohne
23936 Grevesmühlen, Pelzerstraße 20	Bearbeiter:
Einfamilienwohnhaus mit Büro- und Gewerbeflächen	be
Grundriss - Kellergeschoss	



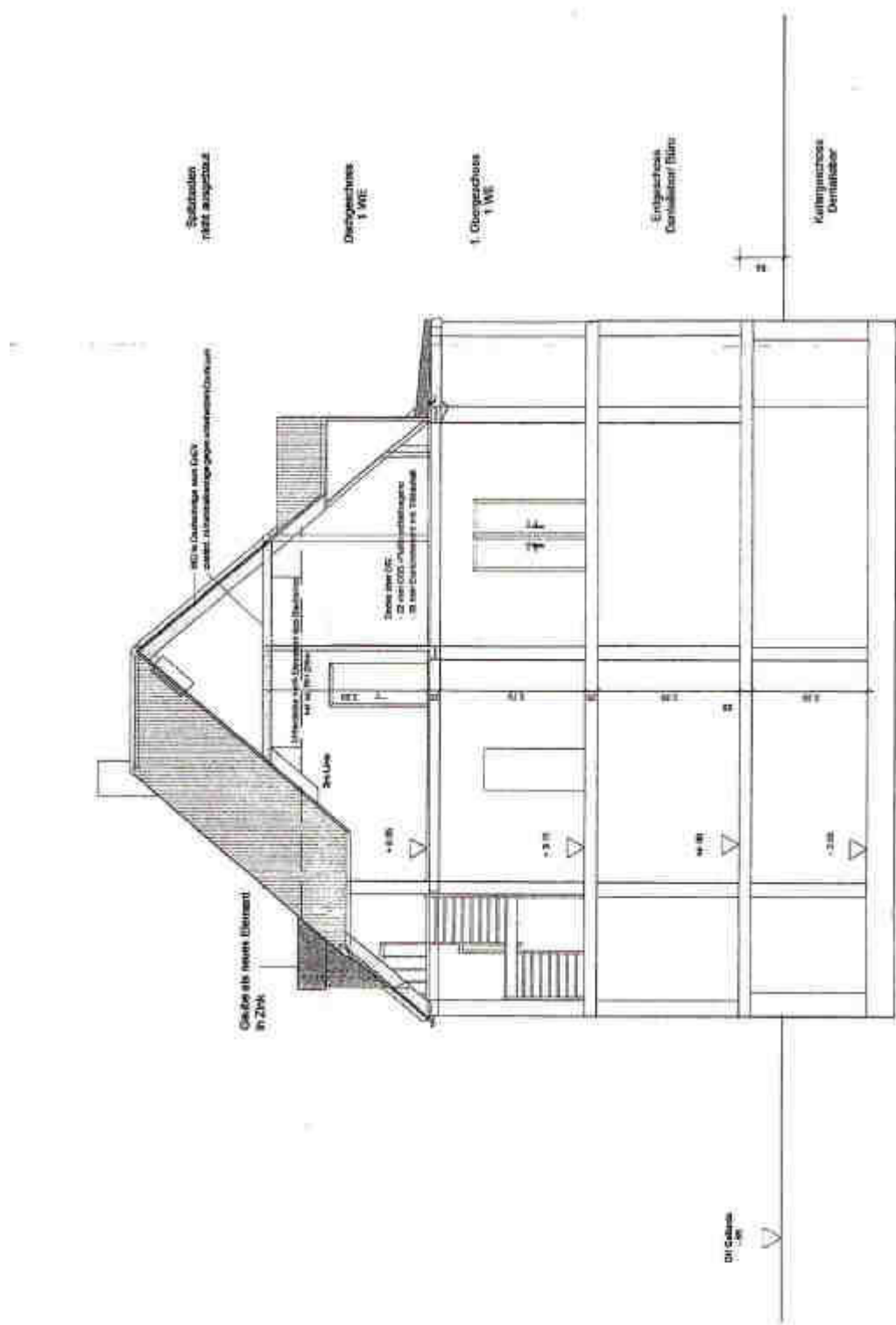
Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom zuständigen Baubuchamt zur Verfügung gestellt. Sie wurde als Anlage und Berechnungsgrundlage für das Gutachten aufbereitet und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 10-03-25/01934	Maßstab: ohne
23936 Grevesmühlen, Pelzerstraße 20	Bearbeiter:
Einfamilienwohnhaus mit Büro- und Gewerbeflächen	be
Grundriss - Erdgeschoss	



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

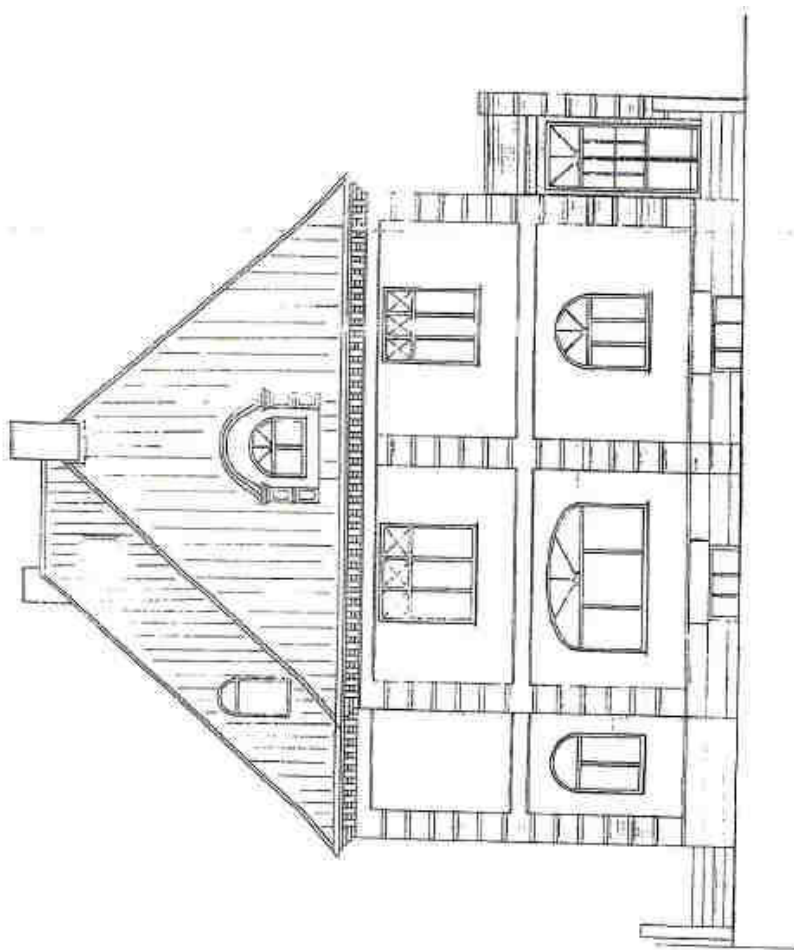
Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 10-03-25/01934	Maßstab: ohne
23936 Grevesmühlen, Pelzerstraße 20 Einfamilienwohnhaus mit Büro- und Gewerbeflächen	Bearbeiter: be
Grundriss - Obergeschoss	



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

Vorhaben/Objekt:
Verkehrswertermittlung 10-03-25/01934
23936 Grevesmühlen, Pelzerstraße 20
Einfamilienwohnhaus mit Büro- und Gewerbeflächen
Schnitt

Maßstab:
ohne
Bearbeiter:
be



Strassenansicht

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

Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 10-03-25/01934	Maßstab:
23936 Grevesmühlen, Pelzerstraße 20	ohne
Einfamilienwohnhaus mit Büro- und Gewerbeflächen	Bearbeiter:
Ansicht	be



↑ **Bild 1:** Straßenansicht von der Pelzerstraße



↑ **Bild 2:** Westansicht



↑ **Bild 3:** öffentlicher Weg an der westlichen Grundstücksgrenze



↑ **Bild 4:** Stellplätze auf dem Bewertungsgrundstück



↑ **Bild 5:** Hofffläche und Südansicht des Wohngebäudes



↑ **Bild 6:** Nebengebäude an der südlichen Grundstücksgrenze



↑ **Bild 7:** Südseite des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes



↑ **Bild 8:** Heizung im Keller des Wohnhauses



↑ **Bild 9:** ehemaliges Dentallabor im Kellergeschoss



↑ **Bild 10:** ehemaliges Dentallabor im Kellergeschoss



↑ **Bild 11:** ehemaliges Dentallabor im Kellergeschoss



↑ **Bild 12:** ehemaliges Dentallabor im Kellergeschoss



↑ **Bild 13:** Tür zur Kelleraußentreppe



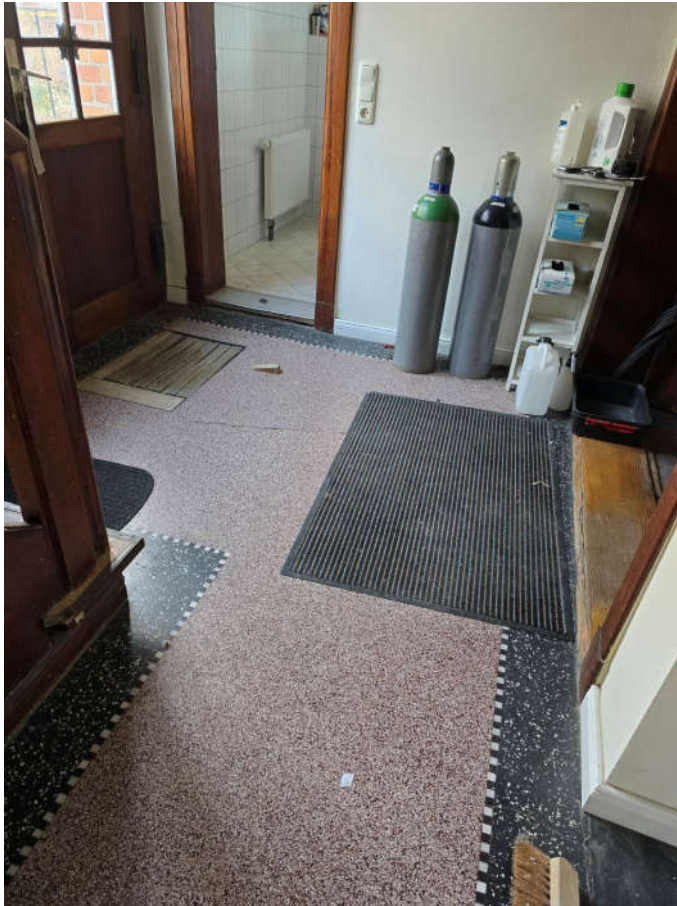
↑ **Bild 14:** Sanitärbereich im ehemaligen Dentallabor im Kellergeschoss



↑ **Bild 15:** Kellerdecke



↑ **Bild 16:** Treppe zum Erdgeschoss



← Bild 17: Hausflur im Erdgeschoss



← Bild 18: WC im Treppenhaus



↑ **Bild 19:** ehemaliges Büro/Dentallabor im Erdgeschoss



↑ **Bild 20:** ehemaliges Büro/Dentallabor im Erdgeschoss



↑ Bild 21: Fußboden



↑ Bild 22: ehemaliges Büro/Dentallabor im Erdgeschoss



← Bild 23: Tür zur Treppe im Erker



← Bild 24: Treppe zum Obergeschoss



↑ Bild 25: Wohnungseingangstür



↑ Bild 26: im Umbau befindliche Küche



↑ **Bild 27:** neues Bad/WC in einem ehemaligen Wohnraum



↑ **Bild 28:** zurück gelassenes Mobiliar



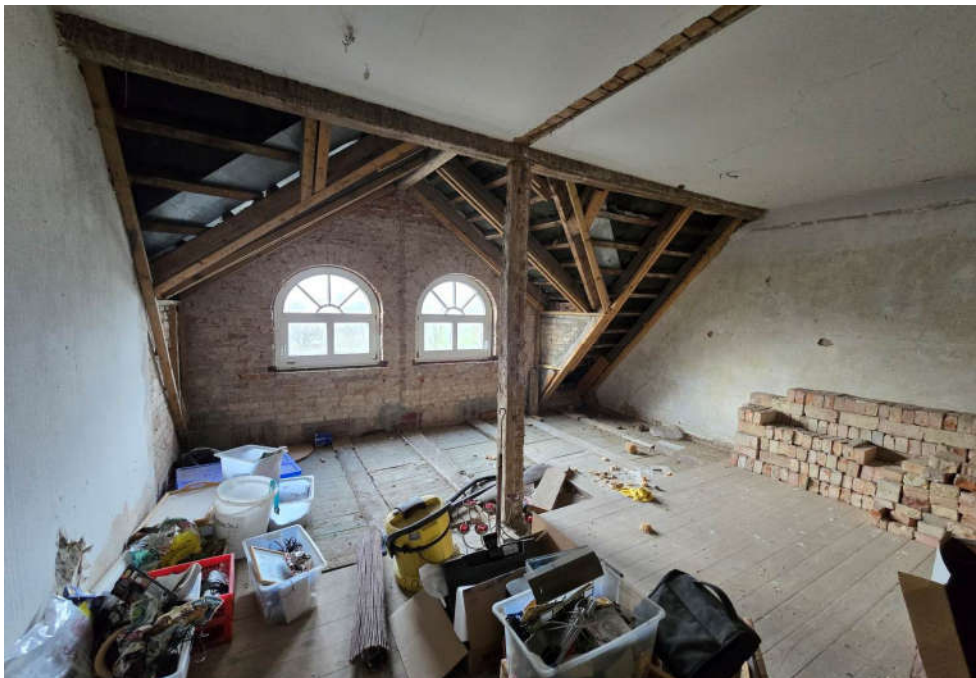
↑ **Bild 29:** demontierte Heizkörper



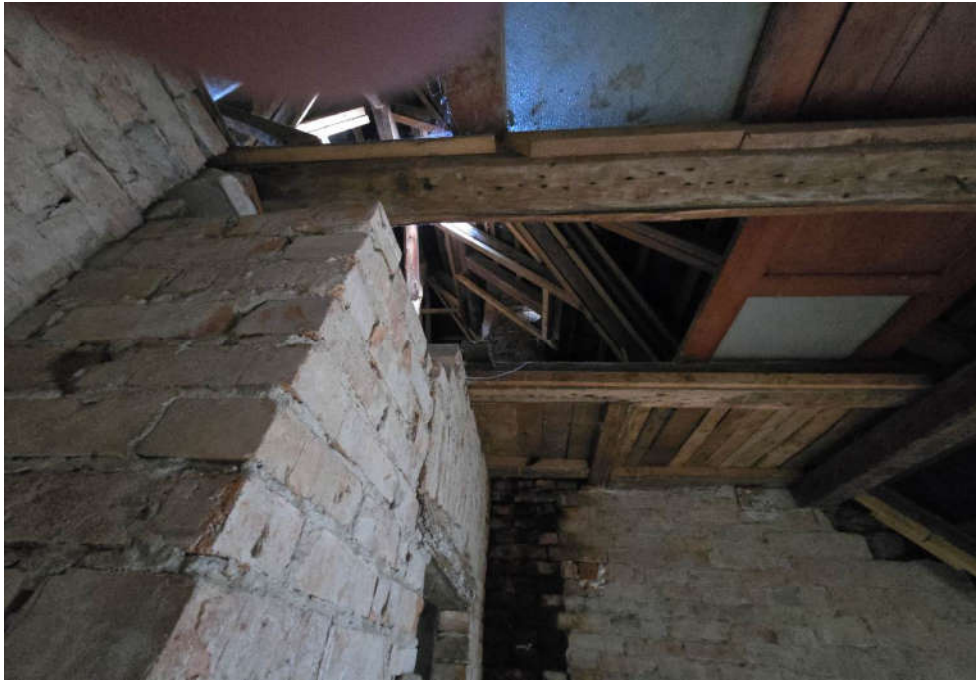
↑ **Bild 30:** Blick durch drei Räume der Wohnung



↑ **Bild 31:** Gaube im Dachgeschoss



↑ **Bild 32:** Erker im Dachgeschossbereich



↑ **Bild 33:** Dachundichtigkeiten der Schornsteindurchführung



↑ **Bild 34:** schadhafte Abdeckung der Schornsteindurchführung



↑ **Bild 35:** Blick in eine Garage im ehemaligen Wirtschaftsgebäude



↑ **Bild 36:** Drempeigeschoss im ehemaligen Wirtschaftsgebäude



↑ **Bild 37:** Blick in die Einzelgarage

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 27.02.2025) erstellt.