



Datum: 30.01.2024  
Az.: 01-01-24/01866  
Geschäftsnummer des Gerichts: 30 K 46/23

## GUTACHTEN

### im Zwangsversteigerungsverfahren

betreffend das im Wohnungsgrundbuch von Wismar, Blatt 11310, lfd. Nr. 2,  
eingetragene Wohnungseigentum und das Sondernutzungsrecht an einem Balkon,  
in 23966 Wismar, Grüzmacherstraße 2



#### Ausfertigungs-Nr.: 1

Dieses Gutachten enthält 52 Seiten und 6 Anlagen mit 18 Seiten.

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

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

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



Geprüfte Fachkompetenz  
Geprüfter Sachverständiger  
GIS Sprengnetter Akademie

Gesicherte Marktcompetenz  
Mitglied Expertengremium  
Vorpommern/Ost-Mecklenburg

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

## Angaben zum Bewertungsobjekt

Wohnungsgrundbuch:	Wismar, Blatt 111310, lfd. Nr. 2
978/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:	
Gemarkung:	Wismar
Flur:	1
Flurstücksnummer:	1116/1
Wirtschaftsart und Lage (gemäß Wohnungsgrundbuch):	Gebäude- und Freifläche Grüzmacherstraße 2
Größe:	248 m <sup>2</sup>
	verbunden mit dem Sondereigentum Aufteilungsplan Nr. 10.1, 10.2, 10.3, 10.4; Wohnung im 1. und 2. Dachge- schoss
Miteigentum (gemäß Teilungserklärung):	Miteigentumsanteil von 978/10.000stel, <ul style="list-style-type: none"><li>- verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 10 gekennzeichneten Wohnung mit den Räumen Nr. 10.1, 10.2, 10.3 und 10.4, belegen im 1. und 2. Dachgeschoss rechts,</li><li>- sowie weiter verbunden mit dem alleinigen Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan farblich dargestellten Balkonfläche</li></ul>

## Ergebnisse der Wertermittlung

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

Die ermittelten Verfahrenswerte betragen:

		Gewicht (nach Sicherheit der Datenbasis)	
Sachwert	63.100,00 €	2	126.200,00 €
Ertragswert	58.100,00 €	3	174.300,00 €
Vergleichswert	61.100,00 €	1	61.100,00 €
	Summe	6	361.600,00 €
		dividiert durch	6
Gewogenes Mittel			60.266,67 €
<b>Verkehrswert:</b>			<b>rd. 60.300,00 €</b>

Der **sanierungsunbeeinflusste und denkmalgeprägte Verkehrswert** des im

Wohnungsgrundbuch: Wismar, Blatt 11310, lfd. Nr. 2

eingetragenen 978/10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück:

Gemarkung: Wismar

Flur: 1

Flurstücksnummer: 1116/1

Wirtschaftsart und Lage  
(gemäß Wohnungsgrundbuch): Gebäude- und Freifläche  
Grütmacherstraße 2

Größe: 248 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum Aufteilungsplan  
Nr. 10.1, 10.2, 10.3, 10.4; Wohnung im 1. und 2. Dach-  
geschoss

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.11.2023 mit rd.

**60.300,00 €**

**(in Worten: sechzigtausenddreihundert Euro)**

geschätzt.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart:

alleiniges Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan Dachgeschoss farblich dargestellten Balkonfläche.

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>6</b>
1.1.	Auftraggeber, Auftragsanlass .....	6
1.2.	Sachverhalte .....	8
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b>	<b>11</b>
2.1.	Lage .....	11
2.2.	Gestalt und Form .....	12
2.3.	Erschließung .....	12
2.4.	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen) .....	13
2.4.1.	Privatrechtliche Situation .....	13
2.4.2.	Öffentlich-rechtliche Situation .....	14
2.4.3.	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	15
2.4.4.	Derzeitige Nutzung .....	15
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum sowie der Sondernutzungsrechte und besonderer Regelungen</b>	<b>16</b>
3.1.	Vorbemerkungen .....	16
3.2.	Gebäudebeschreibung des Mehrfamilienwohnhauses .....	16
3.2.1.	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht .....	16
3.2.2.	Ausführung und Ausstattung .....	17
3.2.2.1	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen) .....	17
3.2.2.2	Keller und Dach .....	17
3.2.2.3	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	17
3.2.2.4	Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum) .....	18
3.3.	Außenanlagen .....	18
3.4.	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen .....	18
3.5.	Beurteilung der Gesamtanlage .....	19
<b>4</b>	<b>Beschreibung des Sondereigentums</b>	<b>20</b>
4.1.	Vorbemerkungen .....	20
4.2.	Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung, weitere Sondereigentume .....	20
<b>5</b>	<b>Mieten</b>	<b>22</b>
<b>6</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswertes</b>	<b>23</b>
6.1.	Verfahrenswahl mit Begründung .....	24
6.2.	Bodenwertermittlung .....	26
6.2.1.	Bodenrichtwert und Beschreibung des Richtwertgrundstücks .....	26
6.2.2.	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks .....	26
6.2.3.	Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück .....	27
6.3.	Sachwertermittlung .....	29
6.3.1.	Ermittlung des Sachwertes (Anteil des Miteigentumsanteils) .....	29
6.3.2.	Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen in der Sachwertberechnung .....	30
6.4.	Ertragswertermittlung .....	36
6.4.1.	Ermittlung des Ertragswertes (Anteil des Miteigentumsanteils) .....	36
6.4.2.	Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen der Ertragswertermittlung .....	37
6.5.	Vergleichswertverfahren .....	42
6.6.	Verkehrswert .....	44

## **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 topographischen Karte und Luftbild, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	2 Blatt
Anlage 2:	Auszug aus der Liegenschaftskarte, Maßstab 1 : 500, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	1 Blatt
Anlage 3:	Anmerkung zu den Grundbuchunterlagen	1 Blatt
Anlage 4:	Grundrisse, Schnitt	3 Blatt
Anlage 5:	Fotodokumentation	8 Blatt
Anlage 6:	Literaturverzeichnis	2 Blatt

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1. Auftraggeber, Auftragsanlass

Auftraggeber:	Amtsgericht Wismar - Zweigstelle Grevesmühlen -  Bahnhofstraße 2-4 23936 Grevesmühlen
Gutachtenauftrag:	gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Wismar, vom 18.10.2023, Geschäftsnummer 30 K 46/23
Wertermittlungstichtag:	Tag der Ortsbesichtigung, 22.11.2023
Qualitätstichtag:	22.11.2023
Ortsbesichtigung:	Zum Ortstermin wurden die Beteiligten, gemäß Auftrags- schreiben, durch Einschreiben vom 08.11.2023 fristge- recht geladen.  Das Kellergeschoss war zum Ortstermin nicht zugäng- lich.  Mit dem Mieter wurde ein zweiter Termin, lediglich zum Aufmaß der Wohnung, am 29.01.2024 vereinbart.
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none"><li>• der Mieter und ein Vertreter</li><li>• der Zwangsverwalter</li><li>• der Gutachter</li></ul>
Wertermittlungsgrundlagen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Baugesetzbuch (BauGB)</li><li>• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)</li></ul>
das Gutachten stützt sich u. a. auf folgen- de Grundlagen:	<p><u>vom Auftraggeber übergebene Unterlagen:</u> ein amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Wismar, Blatt 11310, vom 22.09.2023, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Wismar</p> <p><u>durch den Auftragnehmer angefertigte bzw. bereitgestell- te Unterlagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• zum Ortstermin angefertigte Notizen und Diktate über die Beschaffenheit des Bewertungsobjektes</li><li>• Fotodokumentation</li><li>• Drohnenaufnahmen</li></ul> <p><u>weitere Unterlagen und Angaben:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Auszug aus der Liegenschaftskarte, vom 01.11.2023</li><li>• Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis, vom 01.11.2023</li><li>• Onlineabfrage des Bodenrichtwertes beim Geoportal des Landkreises Nordwestmecklenburg, vom 02.01.2024</li><li>• Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterauss- schusses für Grundstückswerte in dem Landkreis Nordwestmecklenburg</li><li>• Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Wohnungsei- gentum, erteilt vom Gutachterausschuss für Grund- stückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg, am 04.12.2023</li><li>• Angaben und Auskünfte zu städtebauplanungsrechtli- chen Gegebenheiten im Bereich des Bewertungsobj- ektes durch das zuständige Bauamt, vom 30.11.2023</li></ul>

- Bauantrag, Baubeschreibung, Flächenberechnung, Bauzeichnungen, übergeben vom zuständigen Bauamt
- Abgeschlossenheitsbescheinigung, vom 14.05.1998, übergeben vom zuständigen Bauamt
- Baugenehmigung, vom 16.06.1998, übergeben vom zuständigen Bauamt
- Ablehnungsbescheid, vom 17.06.1998, übergeben vom zuständigen Bauamt
- Baugenehmigung zur Errichtung einer Balkonanlage am Giebel des Gebäudes Grützmacherstraße 2 auf dem benachbarten Grundstück Grützmacherstraße 4 – 8 und Sanierung der vorhandenen hofseitigen Balkonanlage, vom 15.09.2006, übergeben vom zuständigen Bauamt
- UR-Nr. 759/1997 (Teilungserklärung) des Notars H.-W. Winkelmann, Norderstedt
- UR-Nr. 838/1997 (1. Ergänzungsverhandlung zur Teilungserklärung) des Notars H.-W. Winkelmann, Norderstedt
- UR-Nr. 533/1998 (2. Ergänzungsverhandlung zur Teilungserklärung) des Notars H.-W. Winkelmann, Norderstedt
- UR-Nr. 629/1998 (3. Ergänzungsverhandlung zur Teilungserklärung) des Notars H.-W. Winkelmann, Norderstedt
- UR-Nr. 1338/2015 (Änderungs- und Ergänzungsurkunde zu einer Teilungserklärung nach dem WEG mit Auflassung) des Notars Martin Arnold, Wismar)
- Mietvertrag vom 07.03.2023, übergeben vom Zwangsverwalter
- Wirtschaftspläne 2023 und 2024, übergeben vom Zwangsverwalter

## 1.2. Sachverhalte

- **Vorbemerkungen**

Die Wohnfläche des Bewertungsobjektes wird im Bauantrag vom 20.11.1997 mit 34,35 m<sup>2</sup> angegeben. In dieser Wohnfläche wurde die Abstellfläche im Spitzboden mit 50 % der Fläche berücksichtigt. Der Balkon wurde erst später geplant und ist deshalb nicht in der Wohnfläche von 34,35 m<sup>2</sup> enthalten. Zzgl. des Balkons (25 % von 5,85 m<sup>2</sup>) würde sich eine Wohnfläche von 35,80 m<sup>2</sup> ergeben.

Im Mietvertrag wird jedoch eine Wohnfläche von 43,29 m<sup>2</sup> angegeben. Da die Differenz rd. 21 % beträgt, wurde durch mich entschieden, zur Prüfung der Wohnfläche ein Grobmaß bei einem zweiten Ortstermin durchzuführen.

Im Bauantrag wurde für die Abstellfläche ein Ansatz von 50 % der Fläche als Wohnfläche gewählt, da die Raumhöhe lt. Planung unter 2,00 m liegt (vgl. II. BV).

Tatsächlich weist ein größerer Bereich (ca. 9,50 m<sup>2</sup>) eine Raumhöhe von 2,25 m auf.

Nach § 33 der LBauO M-V müssen für Nutzungseinheiten mit mindestens einem Aufenthaltsraum **in jedem Geschoss** mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein. Das ist nicht gegeben.

Nach § 47 (1) der LBauO M-V müssen Aufenthaltsräume eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m haben. Im Dachraum muss diese Raumhöhe über mindestens der Hälfte ihrer Netto-Grundfläche vorhanden sein. Das ist nicht gegeben.

Nach § 47 (2) der LBauO M-V müssen Aufenthaltsräume ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können. Sie müssen Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens 1/8 der Netto-Grundfläche haben. Das ist nicht gegeben.

Das heißt, die Abstellfläche darf definitiv nur als Abstellfläche, jedoch nicht als Schlafraum oder Arbeitsraum genutzt werden.

Sowohl nach der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV), als auch der Wohnflächenverordnung (WoFIV), sind Abstellräume innerhalb der Wohnung auf die Wohnfläche anzurechnen.

Die Anforderungen an Abstellräume erfüllt die in Rede stehende Fläche.

Im Ergebnis des Grobmaßes wurde festgestellt, dass die Gesamtwohnfläche rd. 38 m<sup>2</sup> beträgt.

Der Anteil der Abstellfläche liegt mit 34 % ungewöhnlich hoch. Jedoch gibt es bezüglich der maximalen Größe keine Festlegungen. In § 48 (2) der LBauO M-V ist lediglich geregelt, dass für jede Wohnung ein mindestens 5 m<sup>2</sup> großer Abstellraum herzustellen ist.

Somit ist die Abstellfläche entsprechend ihrer Raumhöhe auf die Wohnfläche anzurechnen. Die Diskrepanz zwischen Gesamtwohnfläche und Fläche der Abstellfläche kann lediglich durch einen entsprechenden Ansatz der Netto-Kaltmiete berücksichtigt werden.

- **Allgemeine Beschreibung**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um Wohnungseigentum. Das Bewertungsobjekt ist in der Altstadt von Wismar, unweit des Alten Hafens gelegen.

Das Bewertungsobjekt besteht aus 978/10.000 Miteigentumsanteilen an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung im Dachgeschoss und Spitzboden. Der Wohnung ist das Sondernutzungsrecht an einem Balkon am Südwestgiebel des Hauses zugeordnet.

Das Sondereigentum an der Wohnung befindet sich in einem dreigeschossigen Mehrfamilienwohnhause. Das Wohngebäude ist einseitig angebaut und teilunterkellert.

Die Wohnung ist eine 1-Raumwohnung und verfügt über ein Wohnzimmer mit offener Küche, ein Bad mit Dusche sowie einen Flur. Am Wohnzimmer befindet sich ein Balkon. Vom Wohnraum führt eine Treppe zur Abstellfläche im Spitzboden.



- **Wert beweglicher Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt (§ 55 ZVG)**  
Die im Bewertungsobjekt vorgefundene Einbauküche ist mietereigen.
- **Miet- bzw. Pachtverhältnisse**  
Die Eigentumswohnung war zum Ortstermin vermietet. Eine Mieterliste wird gesondert übergeben.
- **Gewerbebetrieb**  
Zum Ortstermin wurde im Bewertungsobjekt kein Gewerbe betrieben.
- **Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die vom Gutachter nicht geschätzt werden konnten**  
keine
- **Verdacht auf Hausschwamm**  
Hinweise auf Hausschwamm wurden zum Ortstermin nicht vorgefunden.
- **Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen**  
Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Auflagen bzw. Beanstandungen bekannt.
- **Eintragungen im Baulastenverzeichnis**  
Die Balkonanlage am Giebel des Wohnhauses, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, und zu der auch der Balkon des Bewertungsobjektes gehört, befindet sich auf dem südlichen Nachbargrundstück (FS 1107/3).

Im Baulastenverzeichnis ist eine Baulast (475) zulasten der Bewertungsgrundstücke mit folgendem Inhalt eingetragen:

„Der jeweilige Eigentümer des Flurstückes 1116/1 verpflichtet sich bei entsprechender Notwendigkeit (z. B. Schließung der Baulücke auf dem Flurstück 1107/3) die Balkone am Giebel auf dem Flurstück 1107/3 zu beseitigen und die Öffnungen in der Giebelwand des Gebäudes Grützmacherstraße 2 zu schließen.“

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

(1) Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde können Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben (Baulasten). Baulasten werden unbeschadet der Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgern.

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

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

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

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

Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass aufgrund des Zuschnitts der Fläche, auf der die Balkonanlage errichtet wurde, die Wahrscheinlichkeit einer tatsächlichen Lückenbebauung gering ist. Somit ergibt sich aus der Baulast keine signifikante Wertminderung des Bewertungsobjektes.

Allerdings wurde in der Baugenehmigung zur Balkonanlage ausgeführt: „Die jetzige Baulücke zwischen Grützmacherstraße 2 und 6 stellt einen städtebaulichen Missstand dar; Zielstellung ist die Schließung der Baulücke mit einem Wohngebäude.“

Die Duldung der Balkonanlage auf einem fremden Grundstück ist ebenfalls mit Baulast unter der lfd. Nr. 476 gesichert.

- **WEG-Verwalter**
- **Ist ein Energieausweis nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorhanden?**  
zum Ortstermin konnte kein Energieausweis vorgelegt werden.
- **Sind Baumaßnahmen nach § 47 Gebäudeenergiegesetz (GEG) erforderlich?**  
Aufgrund der durchgeführten Sanierung wird unterstellt, dass keine Maßnahmen erforderlich sind.
- **Sonstige Probleme, die für einen Bietinteressenten von Bedeutung sein könnten**

Sanierungsverfahren:

Die Lage der Bewertungsgrundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadt“ verlangt die besondere Berücksichtigung der §§ 152-156 BauGB in Verbindung mit § 16 (5) der ImmoWertV.

Die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks im Sanierungsgebiet bedarf grundsätzlich der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde (§ 144 Abs. 2 BauGB). Auch der Abschluss eines Mietvertrages auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr bedarf der schriftlichen Genehmigung (§ 144 Abs. 1 BauGB).

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

Dieser Ausgleichsbetrag ist grundsätzlich nach Abschluss der Sanierung zu entrichten.

Da die städtebauliche Sanierungsmaßnahme noch nicht abgeschlossen ist, unterliegt der im zu unterstellenden Verkaufsfall vereinbarte Kaufpreis noch der Prüfung gemäß § 153 Abs. 1 und 2 BauGB. Danach sind bei der Verkehrswertermittlung Werterhöhungen, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, nicht zu berücksichtigen. Diese Vorschrift ist bei der Verkehrswertermittlung als rechtliche Gegebenheit i. S. d. Definition nach § 194 BauGB zu berücksichtigen. D. h., es ist der sanierungsunbeeinflusste Verkehrswert zu ermitteln.

Berücksichtigt werden dürfen aber:

1. Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen bis zum Wertermittlungsstichtag;
2. Aufwendungen, die der Eigentümer zulässigerweise auf seinem Grundstück getätigt hat bzw. tätigen darf. Dabei sind die Werterhöhungen, nicht die Kosten zu berücksichtigen. In der Wertermittlung müssen also die Daten (Mieten, Liegenschaftszinssatz, Marktanpassungsfaktoren etc.) so hergeleitet werden, als ob kein Sanierungsverfahren eingeleitet und durchgeführt wäre bzw. das Grundstück in sanierungsunbeeinflusster Umgebung liegen würde.

Das Sanierungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen. Es wurden bisher keine Ausgleichsbeträge erhoben.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1. Lage

Bundesland:	Mecklenburg-Vorpommern
Landkreis:	Nordwestmecklenburg
Ort und Einwohner:	Wismar, mit ca. 44.000 Einwohnern in der Hansestadt
Verkehrslage, Entfernungen (siehe Anlage 1)	
Überregionale Lage:	Entfernungen der Stadt Wismar zu nächstgelegenen größeren Städten: <ul style="list-style-type: none"> <li>• ca. 66 km westlich von Rostock</li> <li>• ca. 32 km zur Landeshauptstadt Schwerin</li> <li>• Flugplatz in Hamburg, ca. 140 km entfernt</li> <li>• Wismar liegt unmittelbar an der Ostsee.</li> </ul>
Lage zu Verkehrswegen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Landstraße L 12 führt von Neubukow durch Wismar zu den Bundesstraßen B 106 und B 208, westlich von Wismar, ca. 2,6 km entfernt.</li> <li>• Die Bundesstraße B 105 verläuft durch Wismar (Lübeck-Rostock).</li> <li>• Die Bundesautobahn A 20, Anschlussstelle Wismar/Mitte (8), ist ca. 5 km entfernt.</li> </ul>
Regionalplanung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die zuständige Verwaltungsbehörde ist die Stadt Wismar.</li> <li>• Alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen befinden sich in Wismar.</li> </ul>
Innerörtliche Lage:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Bewertungsobjekt ist in der Altstadt von Wismar, unweit des Alten Hafens gelegen.</li> <li>• Entfernung zum Markt im Stadtzentrum ca. 1,5 km</li> </ul>
Verkehrsanbindung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• umfassende Einbindung in das Liniennetz der NAH-BUS Nordwestmecklenburg GmbH (Linien 12, 13 und 15) Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Bewertungsobjekt.</li> <li>• Zugverbindung besteht ab Wismar auf mehreren Strecken, z. B. auf der Strecke 185: - Wismar – Rostock – Tessin mit Anschluss in Rostock nach Berlin, Lübeck, Stralsund</li> </ul>
Wohn- und Geschäftslage:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• gute Wohnlage</li> <li>• als Geschäftslage nur bedingt geeignet (Nebenstraße)</li> </ul>
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	in der Straße drei- bis viergeschossige Bebauung, zu Wohnzwecken genutzt
Immissionen:	Zum Ortstermin wurden keine Immissionen festgestellt.
Topografische Grundstückslage:	auf dem Niveau der Straße gelegen, in sich überwiegend eben

## 2.2. Gestalt und Form

(vgl. Anlage 2)

Mittlere Breite:	ca. 11,00 m	
Mittlere Tiefe:	ca. 22,00 m	(Angaben beziehen sich auf das Gesamtgrundstück)
Gesamtgrundstück:	248 m <sup>2</sup>	(Gesamtgrundstück lt. Wohnungseigentumsgrundbuchauszug)

Zum Bewertungsobjekt gehört jedoch nur ein Miteigentumsanteil von:  
978/10.000 von 248 m<sup>2</sup> = 24,25 m<sup>2</sup>.

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

## 2.3. Erschließung

Straßenart:	Westlich des Bewertungsobjekts verläuft die Straße „Grüzmacherstraße“ als Wohngebietsstraße.
Straßenausbau:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fahrbahn gepflastert, tlw. asphaltiert</li> <li>• beidseitiger Gehweg, mit Gehwegplatten befestigt</li> <li>• Parkbuchten</li> <li>• Straßenbeleuchtung</li> </ul>
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: (entspr. vorliegenden Angaben)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• elektrischer Strom, Erdgas und Wasser aus öffentlicher Versorgung</li> <li>• zentraler Abwasseranschluss</li> <li>• Telefonanschluss</li> </ul>
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	<p>Den zur Verfügung stehenden Unterlagen zufolge, liegt an der östlichen (angebaut) und westlichen Grundstücksgrenze eine Grenzbebauung vor.</p> <p>Die Balkonanlage am Giebel des Wohnhauses, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, und zu der auch der Balkon des Bewertungsobjektes gehört, befindet sich auf dem südlichen Nachbargrundstück (FS 1107/3).</p>
Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• augenscheinlich normal gewachsener Baugrund</li> <li>• keine Grundwassereinflüsse erkennbar</li> </ul>
Anmerkung:	<i>In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.</i>

## **2.4. Rechtliche Gegebenheiten**

*(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)*

### **2.4.1. Privatrechtliche Situation**

Wohnungsgrundbuchlich gesicherte Belastungen:

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

Durch den Auftraggeber wurde ein amtlicher Ausdruck aus dem Wohnungsgrundbuch von Wismar, Blatt 11310, vom 22.09.2023, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Wismar übergeben.

Das Miteigentum ist durch Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte (eingetragen in den Blättern Wismar Blatt 11301 bis 11309) beschränkt; gemäß Bewilligung vom 24.11.1997 (Notar H-W. Winkelmann, Norderstedt; UR 838/1997) und Bewilligung vom 05.08.1998 (Notar H-W. Winkelmann, Norderstedt; UR 533/1998) und Bewilligung vom 09.09.1998 (Notar H-W. Winkelmann, Norderstedt; UR 629/1998) eingetragen am 23.09.1998.

Die Teilungserklärung ist geändert. Der hier gebuchte Miteigentumsanteil beträgt nunmehr: 978/10.000.

Gemäß Bewilligung vom 07.08.2015 (UR-Nr. 1338/2015, Notar Martin Arnold in Wismar) eingetragen am 24.03.2016.

In Abt. II des vorgenannten Wohnungsgrundbuchs ist neben der Anordnung zur Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung eine Eintragung verzeichnet.

Als Grundstücksbelastung:

Sanierungsverfahren wird durchgeführt; eingetragen am 20.05.1998. Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 28.09.2006.

Die Zwangsversteigerung wurde angeordnet und am 22.09.2023 eingetragen.

Die Zwangsverwaltung wurde angeordnet und am 22.09.2023 eingetragen

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

Bodenordnungsverfahren (Umliegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren):

Lt. Auskunft des Bauamtes der Hansestadt Wismar, vom 30.11.2023, ist das Grundstück derzeit, neben dem Sanierungsverfahren, in keines der vorgenannten Verfahren einbezogen.

Diesbezüglich wurden durch den Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

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

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

## 2.4.2. Öffentlich-rechtliche Situation

### **Baulasten und Denkmalschutz**

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Vom Sachverständigen wurde eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom Landkreis Nordwestmecklenburg angefordert.

Nach vorliegender Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde, vom 01.11.2023, wird bescheinigt, dass das Grundstück mit einer Baulast belastet ist.

Der jeweilige Eigentümer des Flurstücks 1116/1 verpflichtet sich bei entsprechender Notwendigkeit (z. B. Schließung der Baulücke auf dem Flurstück 1107/3) die Balkone am Giebel auf dem Flurstück 1107/3 zu beseitigen und die Öffnungen in der Giebelwand des Gebäudes Grützmacherstraße 2 zu schließen. eingetragen am: 01.08.2006

Denkmalschutz:

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich der Verordnung für den Denkmalsbereich Altstadt der Hansestadt Wismar vom 04.07.1993; geschützt ist das äußere Erscheinungsbild (lt. Auskunft des Bauamtes der Hansestadt Wismar, vom 30.11.2023).

### **Bauplanungsrecht**

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Entsprechend vorgenannter Auskunft liegt für den Bereich des Bewertungsobjektes der Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar, vom Oktober 1990, vor.

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

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

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

### **Bauordnungsrecht**

**Anmerkung:**

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

### **Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation**

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):

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

- *baureifes Land.*

erschließungskosten- und abgabenrechtlicher Zustand:

Das Grundstück ist voll erschlossen.

Es sind, den vorliegenden Informationen zufolge, keine Erschließungskosten bzw. Ausbaubeiträge offen.

Der Sanierungsausgleichsbetrag gem. § 154 BauGB wurde noch nicht entrichtet.

### 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: Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienwohnhaus

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

#### **3.1. Vorbemerkungen**

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht zum Sondereigentum erklärt sind, sowie der Grund und Boden. Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören auch das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen, insbesondere die Instandhaltungsrücklagen und die sonstigen gemeinschaftlichen Gelder.

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

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

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

#### **3.2. Gebäudebeschreibung des Mehrfamilienwohnhauses**

##### **3.2.1. Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht**

Art des Gebäudes:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dreigeschossiges einseitig angebautes Mehrfamilienwohnhaus</li> <li>• teilunterkellert</li> <li>• Dachgeschoss und Spitzboden sind ausgebaut.</li> </ul>
Baujahr:	ca. 1900 (geschätzt)
Modernisierung:	<p>Ca. 1998 wurde das Gebäude umgebaut und saniert. Das Dachgeschoss wurde ausgebaut.</p> <p>Die hofseitige Balkonanlage wurde saniert, am Giebel eine weitere Balkonanlage angebaut.</p>
Außenansicht:	<p>Das dreigeschossige Mehrfamilienwohnhaus verfügt über ein Mansarddach. Die Dachschrägen sind mit Tondachsteinen, der flache Dachbereich und die Gauben mit Bitumenbahnen eingedeckt. Zur Straßenseite sind in das Dach drei Schleppgauben integriert. Hofseitig befinden sich zwei Dachflächenfenster und eine Satteldachgaube. Die Dachentwässerung besteht aus verzinktem Blech.</p> <p>Hofseitig und am Giebel befinden sich vorgebaute Balkonanlagen als Stahlkonstruktionen. Die hofseitigen Balkone wurden an der Außenwand verschraubt und außen mit zwei Stahlstützen abgestützt. Die Balkone am Giebel ruhen auf fünf Stahlstützen. Die Balkone haben Brüstungen aus verzinktem Stahl mit Sichtschutzplatten aus Plexiglas.</p> <p>Die Fassade des Gebäudes ist zur Straße hin mit klassizistischen Stuckelementen versehen. Hofseitig und am nicht angebauten Teil des östlichen Giebels ist die Fassade glatt verputzt und gestrichen. Der westliche Giebel wurde mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen.</p> <p>Die Fenster sind zweiflügelige Holzrahmenfenster mit Thermoverglasung, überwiegend mit Oberlichtern. Die Fensteraußensohlbänke bestehen aus Klinkerrollschichten. Die hofseitigen Balkontüren sind analog aufgebaut. Am Giebel sind die Fenster und Balkontüren einflügelig.</p> <p>Der Hauseingang ist mittig in der Straßenfront gelegen und über eine siebenstufige Treppe aus Granit erreichbar. Die Hauseingangstür ist eine historische zweiflügelige Holzrahmentür mit Lichtausschnitten.</p>



## 3.2.2. Ausführung und Ausstattung

### 3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

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

### 3.2.2.2 Keller und Dach

Keller:	
Fußboden:	vermutlich Estrich
Wände:	vermutlich Ziegelstein
Decke:	Holzbalkendecke, gedämmt
Fenster:	Holzrahmen, thermoverglast
Türen:	Stahlblechtüren, Mieterkeller: Lattenroste

Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Mansarddach mit drei Schleppgauben und einer Satteldachgaube (Zwerchgiebel), flacher Dachbereich mit sechs Oberlichtern
Dacheindeckung:	Tondachsteine, Bitumenpappeindeckung
Dachentwässerung:	verzinktes Blech
Schornstein:	ein Schornstein, über Dach

### 3.2.2.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Mehrfamilienwohnhaus:	
Kellergeschoss:	Kellerräume 1 - 6, Heizungskeller
Erdgeschoss:	Wohnung 1: 2-Raum-Wohnung Wohnung 2: 2-Raum-Wohnung
1. Obergeschoss:	Wohnung 3: 2-Raum-Wohnung Wohnung 4: 1-Raum-Wohnung Wohnung 5: 2-Raum-Wohnung
1. Obergeschoss:	Wohnung 6: 2-Raum-Wohnung Wohnung 7: 3-Raum-Wohnung
Dachgeschoss und Spitzboden:	Wohnung 8: 1-Raum-Wohnung Wohnung 9: 1-Raum-Wohnung Wohnung 10: 1-Raum-Wohnung (Bewertungsobjekt)

### 3.2.2.4 Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)

Belichtung und Besonnung:	gut
Baumängel/Bauschäden am gemeinschaftlichen Eigentum:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• aufsteigende Feuchtigkeit im Sockelbereich der straßenseitigen Außenwandbereiche</li> <li>• beschädigte Außensohlbänke</li> <li>• Putzabplatzungen im Sockelbereich der straßenseitigen Außenwandbereiche</li> <li>• Rissbildung im Putz der Straßenfassade</li> <li>• schadhafte Schwelle der Hauseingangstür</li> <li>• fehlender Anstrich an instandgesetztem Putz am östlichen Giebel</li> <li>• Absenkungen im flachen Bereich des Daches führen zu Stauwasser mit entsprechenden Folgeschäden</li> </ul>
wirtschaftliche Wertminderungen am gemeinschaftlichen Eigentum:	Da die Instandhaltungsrücklage stark in Anspruch genommen wurde, sind Sonderumlagen zur Behebung der Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum nicht auszuschließen.
Allgemeinbeurteilung des Gebäudes:	Der bauliche Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums kann als befriedigend eingeschätzt werden.

### 3.3. Außenanlagen

im gemeinschaftlichen Eigentum:	Fahrradschuppen, Hausanschlüsse, Zufahrten, Wege, Grünflächen
mit Sondernutzungsrecht dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet:	-
mit Sondernutzungsrecht fremdem Wohnungseigentum zugeordnet:	-

### 3.4. Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

mit Sondernutzungsrecht dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet:	Balkon
mit Sondernutzungsrecht fremdem Wohnungseigentum zugeordnet:	eine Terrasse und fünf Balkone
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	den vorliegenden Informationen zufolge, keine
besondere Regelungen:	-

wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt:

Die Größe der Miteigentumsanteile wurde in den verschiedenen Urkunden insgesamt dreimal geändert. Die Anzahl der Wohnungen von ursprünglich 11 auf 10 Wohnungen reduziert.

Da die tatsächlichen Wohnflächen der anderen Wohnungen nicht bekannt sind, war es nicht möglich, zu prüfen, ob es Abweichungen gibt.

von dem Miteigentumsanteil abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten bzw. Erträge aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:

keine

vorhandene ungewöhnlich hohe oder niedrige Instandhaltungsrücklage:

Hausgeld:

- monatliche Rücklagenzuführung	62,00 €
- monatl. Vorschuss zur Kostentragung	<u>176,00 €</u>
	238,00 €

Die Instandhaltungsrücklage betrug zum 01.01.2022 34.970,03 €. Es erfolgten 7.548,00 € an Zugängen und 37.721,64 € an Abgängen. Somit betrug die Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2022 noch 4.796,39 €.

Bei einem Zugang von 6.875,00 € bis zum Wertermittlungsstichtag würde die Instandhaltungsrücklage, ohne jeglichen Ausgaben 11.671,39 € betragen.

Das wird, in Anbetracht der festgestellten Bauschäden und Baumängel als sehr wenig eingeschätzt, so dass Sonderumlagen nicht ausgeschlossen werden können.

### **3.5. Beurteilung der Gesamtanlage**

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

## 4 Beschreibung des Sondereigentums

### 4.1. Vorbemerkungen

Gegenstand des Sondereigentums sind die in § 2 der Teilungserklärung bezeichneten Räume sowie zu diesen Räumen gehörende Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

Zum Sondereigentum gehören insbesondere:

- der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume, die nichttragenden Zwischenwände,
- der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören
- Wohnungsabschlusstür, Fenster und Lichtkuppeln der im Sondereigentum stehenden Räume,
- sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände, sowie die nicht zum gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümer gehören,
- die Wasserleitungen vom Anschluss an die gemeinsame Steigleitung,
- die Versorgungsleitungen für Gas und Strom von der Abzweigung ab Zähler,
- die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Falleitung,
- die Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper der Zentralheizung von der Anschlussstelle an die gemeinsame Steig- bzw. Falleitung an.
- Rollläden
- sowie bei Terrassen und Loggien durch die Terrassen/Loggien umfassend gebildeten Raumteile, die Innenseite der äußeren Umfassung und der Bodenbelag, jedoch ohne Unterbau.

### 4.2. Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung, weitere Sondereigentume

Lage der Wohnung im Gebäude/Orientierung:

Die Wohnungseinheit befindet sich im Dachgeschoss und Spitzboden des Hauses, rechts.

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

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

**Ausstattung und Zustand:**

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

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

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

*Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen*

## Wohn- und Schlafbereich:

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

## Kochbereich:

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

## Bad/WC:

Bodenbeläge:	Fliesen (2b)
Wandbekleidungen:	Fliesenspiegel ca. 2,00 m hoch, darüber Raufaser gestrichen (2b)
Deckenbekleidungen:	Raufaser, gestrichen (2b)

## Flur:

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

## Abstellbereich:

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

Zum Abstellbereich für eine offene Nadelholztreppe mit Absturzsicherung am Treppenauge.

*Fenster und Türen*

Fenster:		Holzrahmenfenster, in der Gaube zweiflügelig, am Giebel einflügelig, thermoverglast, einflügelige Terrassentür, (alles 2b) zwei Oberlichte (nur über Gewindespindel zu öffnen) in der Abstellfläche (3b)
Fensterbänke:	innen:	kunststoffbeschichtetes Hartfasermaterial (3b)
	außen:	Alu-Blech (2b)
Türen:	Eingangstür:	lackierte Füllungstür, einfacher Beschlag (2b)
	Innentüren:	Füllungstüren, lackiert, einfache Beschläge (2b)

*Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung*

Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung (2b)
Sanitäre Installation:	Eckdusche, Duschtrennung Acryl, Waschtisch, Stand-WC, tiefhängender PVC-Spülkasten (alles 3b)
Heizung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>zentrale Heizung (Gasheizung im Keller) (2b)</li> <li>Doppelplattenheizkörper mit Thermostatventilen und Verbrauchsmesseinrichtungen (2b)</li> </ul>
Warmwasserversorgung:	über Heizung (2b)

*Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung*

Besondere Betriebseinrichtungen:	Wechselsprechanlage und elektrischer Türöffner
Küchenausstattung:	mietereigen

*Bauschäden/Baumängel, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen am Sondereigentum*

Grundrissgestaltung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>einfacher Grundriss, sehr eng</li> <li>offene Küche</li> <li>Missverhältnis zwischen Fläche der Aufenthaltsräume und der Abstellfläche</li> </ul>
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"> <li>schadhafte Balkontür</li> <li>defekte innere Scheibe an einem der beiden Oberlichte</li> <li>stark verwitterter Holzboden des Balkons</li> </ul>
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Sonstige Besonderheiten:	keine

## 5 Mieten

Das Wohnungseigentum war zum Ortstermin vermietet.

Die tatsächliche Nettokaltmiete beträgt 281,39 €. Das würde bei der im Mietvertrag angegebenen Wohnfläche von 43,29 m<sup>2</sup> einem Betrag von 6,50 €/m<sup>2</sup> entsprechen.

Da die tatsächliche Wohnfläche nur rd. 38,00 m<sup>2</sup> beträgt, entspricht die tatsächliche Netto-Kaltmiete einem Betrag von 7,40 €/m<sup>2</sup>. Dieser Ansatz ist unter Berücksichtigung des zu großen Anteils an Abstellfläche und des Standards nicht nachhaltig erzielbar.

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

Nutzung	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Miete (€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnung	38,00	6,00	228,00	2.736,00 €

## 6 Ermittlung des Verkehrswertes

### DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

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

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den im

Wohnungsgrundbuch: Wismar, Blatt 11310, lfd. Nr. 2

eingetragenen 978/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Gemarkung: Wismar

Flur: 1

Flurstücksnummer: 1116/1

Wirtschaftsart und Lage  
(gemäß Wohnungsgrundbuch): Gebäude- und Freifläche  
Grüzmacherstraße 2

Größe: 248 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum Aufteilungsplan  
Nr. 10.1, 10.2, 10.3, 10.4; Wohnung im 1. und 2. Dach-  
geschoss

zum Wertermittlungsstichtag 22.11.2023 ermittelt.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart:

alleiniges Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan Dachgeschoss farblich dargestellten Balkonfläche.

## 6.1. Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungseigentum kann mittels **Vergleichswertverfahren** bewertet werden.

§ 24 ImmoWertV 21:

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

(2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

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

§ 25 ImmoWertV 21:

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

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

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

Eine **Sachwertermittlung** kann dann angewandt werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- und Teileigentumen in demselben Gebäude keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m<sup>2</sup> Wohnfläche) bestehen und wenn der zugehörige Bodenwertanteil sachgemäß geschätzt werden kann.

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

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

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

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



Wertmindernde Auswirkungen können sein:

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

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

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

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

Dazu zählen insbesondere:

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

Die Lage des Bewertungsgrundstücks im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadt“ verlangt die besondere Berücksichtigung der §§ 152-156 BauGB in Verbindung mit § 16 (5) der ImmoWertV. Gemäß § 154 (1) BauGB hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks entspricht.

Die durch die Sanierung bedingte Bodenwerterhöhung ergibt sich aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert für das Grundstück ohne Sanierung = Anfangswert und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch rechtliche, tatsächliche Neuordnung, Veränderungen der Struktur des Gebietes und sonstiger wertbestimmender Faktoren ergeben wird = Endwert.

Der Anfangswert entspricht somit dem Wert ohne Sanierung, bei dem alle Wertänderungen, die sich infolge der Aussicht auf die Sanierung, deren Vorbereitung oder Durchführung, insbesondere hinsichtlich der Struktur des Gebietes und der Lage des Grundstücks, Entwicklungsstufe, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgestalt und Erschließungszustand sowie in den Ertragsverhältnissen und sonstigen wertbestimmenden Faktoren ergeben haben, außer Betracht zu lassen sind.

**Im vorliegenden Fall wurde der Ausgleichsbetrag noch nicht entrichtet, deshalb ist für die Wertermittlung auf den Sanierungsanfangswert abzustellen.**

## 6.2. Bodenwertermittlung

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

### 6.2.1. Bodenrichtwert und Beschreibung des Richtwertgrundstücks

Der **sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsobjektes (Richtwertzone 066, Hansestadt Wismar, Altstadt) **281,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2023**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbauflächen), Sanierungsgebiet
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	= erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig
Bauweise	= geschlossen
GFZ	= 1,7

### 6.2.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 22.11.2023
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbauflächen), Sanierungsgebiet
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	= erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig
Bauweise	= geschlossen

Die Gesamtgrundstücksfläche beträgt 248 m<sup>2</sup>, der Miteigentumsanteil von 978/10.000 beträgt 24,25 m<sup>2</sup>.

## 6.2.3. Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.11.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>sanierungsunbeeinflusster beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>281,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	22.11.2023	× 1,00	E 1

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 281,00 €/m <sup>2</sup>	E 2
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	24,25	× 1,00	E 3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>281,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>281,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 24,25 m <sup>2</sup>	
<b>sanierungsunbeeinflusster beitragsfreier Bodenwert</b>	= 6.814,25 € <b>rd. <u>6.810,00 €</u></b>	

Der **sanierungsunbeeinflusste beitragsfreie Bodenwert** (Anteil des Miteigentumsanteils) beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.11.2023 insgesamt **rd. 6.810,00 €**.

Erläuterungen zur Anpassung des Bodenrichtwerts**E 1 Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:**

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

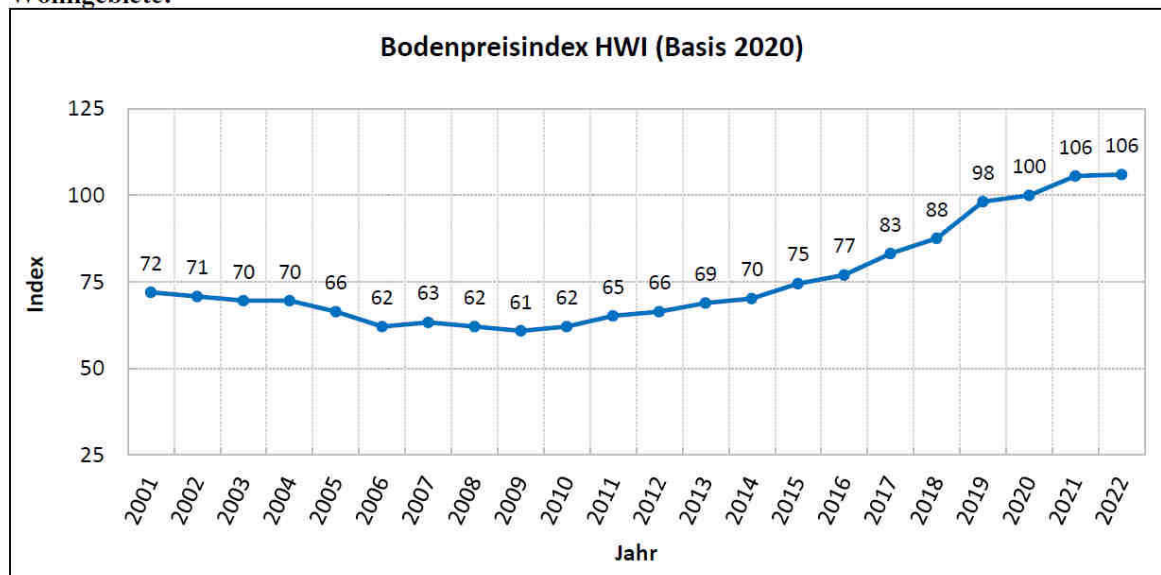
**Wohngebiete:**

Abbildung 20: Bodenpreisindex Hansestadt Wismar (Basisjahr 2020 = 100), Wohngebiete

In Auswertung der vorstehenden Indexreihe wird, aufgrund des zweijährigen Stagnierens des Bodenrichtwertes, ein Stagnieren des Bodenpreises unterstellt.

**E 2 Hinweis:**

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

**E 3 weitere Anpassungen:**

Da das Bewertungsgrundstück in seinen wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen dem Richtwertgrundstück entspricht, wird keine weitere Anpassung für erforderlich erachtet.

### 6.3. Sachwertermittlung

#### 6.3.1. Ermittlung des Sachwertes (Anteil des Miteigentumsanteils)

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienwohnhaus
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	1.350,00 €/m <sup>2</sup> WF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	38,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	2.000,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	53.300,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 22.11.2023 (2010 = 100)</b>	x	178,3/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	95.033,90 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	95.033,90 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		54 Jahre
• prozentual		32,50 %
• Faktor	x	0,675
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	64.147,88 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b> (Anteil des Miteigentumsanteils)		<b>64.147,88 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>2.565,92 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>66.713,80 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>6.810,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b> (Anteil des Miteigentumsanteils)	=	<b>73.523,80 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,05</b>
<b>Zwischensumme</b>	=	<b>77.199,99 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>7.720,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b> (Anteil des Miteigentumsanteils)	=	<b>69.479,99 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>6.414,79 €</b>
<b>Sachwert</b> (Anteil des Miteigentumsanteils)	=	<b>63.065,20 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>63.100,00 €</b>

**Der Sachwert wurde sanierungsunbeeinflusst und denkmalgeprägt ermittelt.**

### 6.3.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Hinweis:

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

#### Berechnungsbasis

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

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

#### Herstellungskosten

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

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

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %			0,5	0,5	
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	48,5 %	44,0 %	7,5 %	0,0 %

#### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

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

Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Nutzungsgruppe:	Mehrfamilienhäuser
Gebäudetyp:	Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> WF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> WF]
1	1.085,00	0,0	0,00
2	1.180,00	48,5	572,30
3	1.350,00	44,0	594,00
4	1.615,00	7,5	121,13
5	1.950,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.287,43			
gewogener Standard = 2,6			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).

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		1.287,43 €/m <sup>2</sup> WF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	×	1,070
• Reihenendhäuser	×	0,980
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	<b>1.350,00 €/m<sup>2</sup> WF</b>

**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. Ausbautzuschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Balkon	2.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	2.000,00 €

**Baukostenregionalfaktor**

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

**Baupreisindex**

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

**Besondere Einrichtungen**

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

**Baunebenkosten**

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

**Außenanlagen**

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



Außenanlagen (Anteil des Miteigentumsanteils)	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (64.147,88 €)	2.565,92 €
Summe	2.565,92 €

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

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

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

### Gesamtnutzungsdauer

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

### Restnutzungsdauer

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

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

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

Das ca. 1900 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

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

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

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1900 = 123 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 123 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 54 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (54 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 54 Jahre =) 26 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 26 Jahren =) 1997. Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Mehrfamilienwohnhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 54 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1997 zugrunde gelegt.

### Alterswertminderung

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

### Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

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

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

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

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

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

Darüber hinaus wurden eigene Erfahrungswerte herangezogen. Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft (d. h., mit gleichem Bodenwertniveau) ca. 5 bis 10 % oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d. h., des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

Im vorliegenden Fall wurde, unter Abwägung der objektspezifischen Gegebenheiten, ein Sachwertfaktor von 1,05 gewählt, d. h., dass Kaufpreise etwa ca. 5 % über dem ermittelten vorläufigen Sachwert zu erwarten sind.

#### **Marktübliche Zu- oder Abschläge**

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

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -10,00 % von (77.199,99 €)	rd. -7.720,00 €
Summe	rd. -7.720,00 €

#### **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	-6.414,79 €
* prozentuale Schätzung: 10,00 % von 64.147,88 €	
Summe	-6.414,79 €

## 6.4. Ertragswertermittlung

### 6.4.1. Ermittlung des Ertragswertes (Anteil des Miteigentumsanteils)

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. (€/Stck.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienwohnhaus	1	Wohnung	38,00		6,00	228,00	2.736,00
Summe			38,00	-		228,00	2.736,00

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

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) (Anteil des Miteigentumsanteils)	<b>2.736,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (21,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– <b>574,56 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b> (Anteil des Miteigentumsanteils)	<b>= 2.161,44 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Anteil des Miteigentumsanteils) 2,10 % von 6.810,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– <b>143,01 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 2.018,43 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,10 % Liegenschaftszinssatz und RND = 54 Jahren Restnutzungsdauer	× <b>32,117</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 64.825,92 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 6.810,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b> (Anteil des Miteigentumsanteils)	<b>= 71.635,92 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>– 7.163,59 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 64.472,33 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 6.414,79 €</b>
<b>Ertragswert</b> (Anteil des Miteigentumsanteils)	<b>= 58.057,54 €</b>
	<b>rd. 58.100,00 €</b>

Der Ertragswert wurde sanierungsunbeeinflusst und denkmalgeprägt ermittelt.

## 6.4.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen der Ertragswertermittlung

Hinweis:

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

### Wohn- bzw. Nutzflächen

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

### Rohertrag

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

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

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

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

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

### Wohnung

Ort, Straße und Hausnummer	Wismar, Grützmacherstraße 2
Wohnfläche	38 m <sup>2</sup>
Baualtersklasse	Jahr bis 1918

## Ortsübliche Vergleichsmiete

Basismiete	+5,70 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge durch die Baualtersklasse	+9,00 %
Wohnmerkmale	+7,00 %   Altstadt
Summe aller Zu- und Abschläge in %	+16,00 %
Summe aller Zu- und Abschläge in €/m <sup>2</sup>	0,91 €/m <sup>2</sup>
<b>Mittlere Monatliche Vergleichsmiete</b>	<b>6,61 €/m<sup>2</sup>   251,18 €</b>
<b>Mietspanne</b>	<b>5,75 €/m<sup>2</sup> - 7,40 €/m<sup>2</sup>   218,53 - 281,32 €</b>

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

### IS24 - Mietpreise für Wohnimmobilien

**Auswertungszeitraum: Januar 2021 bis September 2023**

**Auswertungsgebiete: Umkreis 500 Meter / Umkreis 1000 Meter**

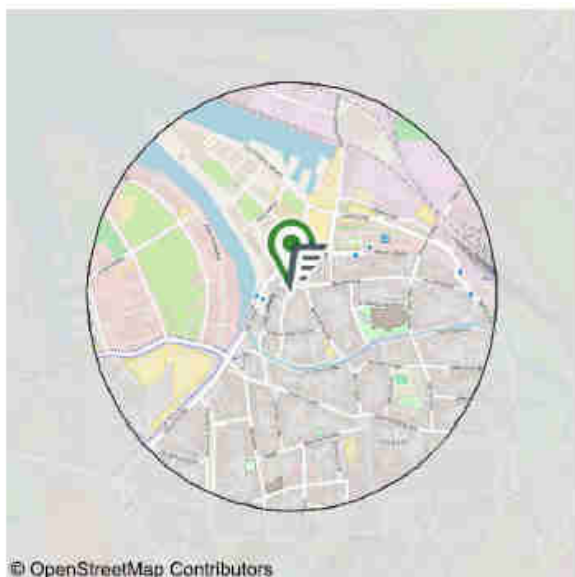
**Produktausprägung: erweiterte Auswertung**

Allgemeine Information		
	Umkreis 500 Meter	Umkreis 1000 Meter
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	290	692
Anzahl vollständige Angebote*	290	691
Anzahl Gesuche**	25.279	18.640
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	22	22
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	100	100
Anzahl der Exposé-Ansichten	68.053	169.859
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	235	245
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	11	11
Nachfrageindex (Bund= 100)	73	84
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	104	108

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

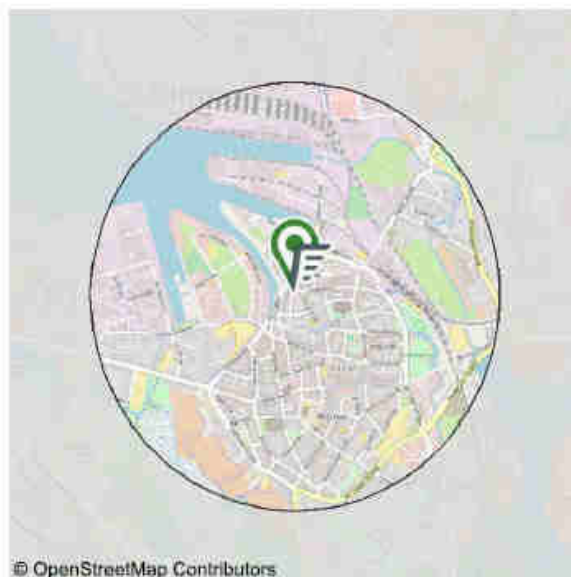
\*\*Die Anzahl Gesuche berechnet sich als Summe aller Gesuche in den enthaltenen und signifikant angeschnittenen Postleitzahlgebieten

## Ortsübersicht Umkreis 500 Meter / Umkreis 1000 Meter



© OpenStreetMap Contributors

Umkreis 500 Meter



© OpenStreetMap Contributors

Umkreis 1000 Meter

Mietpreise: Umkreis 500 Meter				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m <sup>2</sup>	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	290	8,37 €	6,50 € - 11,18 €	25.279
Wohnungen	281 (96,9%)	8,35 €	6,50 € - 11,00 €	22.512 (89%)
<=30 m <sup>2</sup>	30 (10,3%)	9,88 €	7,00 € - 15,00 €	13.149 (52%)
>30 - 60 m <sup>2</sup>	145 (50%)	8,18 €	6,55 € - 10,65 €	16.485 (65,2%)
>60 - 90 m <sup>2</sup>	70 (24,1%)	8,07 €	6,43 € - 9,77 €	17.216 (68,1%)
>90 - 120 m <sup>2</sup>	27 (9,3%)	8,19 €	6,31 € - 10,85 €	13.909 (55%)
>120 - 160 m <sup>2</sup>	7 (2,4%)	8,40 €	6,67 € - 10,89 €	13.028 (51,5%)
>160 m <sup>2</sup>	2 (0,7%)	10,14 €	8,61 € - 11,67 €	12.880 (51%)
Häuser	9 (3,1%)	9,01 €	6,88 € - 12,00 €	2.767 (10,9%)
<=90 m <sup>2</sup>	1 (0,3%)	7,56 €	-	2.276 (9%)
>90 - 120 m <sup>2</sup>	2 (0,7%)	8,44 €	6,88 € - 10,00 €	2.324 (9,2%)
>120 - 160 m <sup>2</sup>	3 (1%)	9,14 €	7,96 € - 10,65 €	2.181 (8,6%)
>160 m <sup>2</sup>	3 (1%)	9,75 €	7,71 € - 12,00 €	2.077 (8,2%)

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

Die ermittelte Spanne 6,55 €/m<sup>2</sup> bis 10,65 €/m<sup>2</sup>. Für das Bewertungsobjekt wird, aufgrund des Standards und der Fläche, eine Netto-Kaltmiete von 6,00 €/m<sup>2</sup> als marktüblich erachtet. Diese wird unter dem unteren Wert der hier ermittelten Spanne und auch unter der mittleren monatlichen Vergleichsmiete lt. Mietspiegel angesetzt, da rd. 33 % der Wohnfläche nur als Abstellraum genutzt werden dürfen.

### Bewirtschaftungskosten

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

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

Durchschnittliche pauschalierte Bewirtschaftungskosten(anteile des Vermieters) in v. H. der Nettomiete<sup>1</sup>

- Verwaltungskosten<sup>2</sup>
- größere Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

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

Erforderliche Modifizierungen:

- Bei Wohnungs- und Teileigentum sind alle Tabellenwerte zu erhöhen um
  - bei Wohnungen > 110 m<sup>2</sup> + 1 %-Punkt
  - bei Wohnungen > 70 - 110 m<sup>2</sup> + 2 %-Punkte
  - bei Wohnungen 50 - 70 m<sup>2</sup> + 3 %-Punkte
  - bei Wohnungen < 50 m<sup>2</sup> + 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 €/m<sup>2</sup> bis 200 €/m<sup>2</sup>.

Korrekturen für Regionen mit abweichenden Bodenwertniveaus:

Bodenwert	Wohnen/Geschäfte	Gewerbe/Märkte
< 30 €/m <sup>2</sup> :	+ 4 %-Punkte	+ 3 %-Punkte
30 - 99 €/m <sup>2</sup> :	+ 2 %-Punkte	+ 1 %-Punkt
> 200 - 400 €/m <sup>2</sup> :	- 2 %-Punkte	- 1 %-Punkt
> 400 €/m <sup>2</sup> :	- 3 %-Punkte	- 2 %-Punkte
> 1.200 €/m <sup>2</sup> :	- 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 21,00 % der Nettokaltmiete als Bewirtschaftungskosten angesetzt.

<sup>1</sup> 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.

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

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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:

**Zusammenstellung der Liegenschaftszinssätze HWI:**

Grundstücksart	Untersuchungszeitraum	Bandbreite	Durchschnitt	Anzahl
Ein- und Zweifamilienhäuser	2021 bis 2022	1,6 – 2,2	<b>2,0</b>	14
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	2021 bis 2022	1,4 – 3,3	<b>2,3</b>	19
Eigentumswohnungen HWI Erstverkäufe	2021 bis 2022	0,7 – 2,9	<b>2,1</b>	63
Eigentumswohnungen HWI Weiterverkäufe	2021 bis 2022	1,4 – 4,0	<b>2,4</b>	48
Mehrfamilienhäuser	2019 bis 2022	2,1 – 5,8	<b>4,0</b>	38
gemischt genutzte Grundstücke	2018 bis 2022	3,2 – 7,5	<b>4,7</b>	16
Gewerbegrundstücke	2015 bis 2022	4,6 – 8,5	<b>6,7</b>	5

Die ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf Objekte mit einer Restnutzungsdauer zwischen 30 und 80 Jahren

Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz mit **2,10 %** angesetzt.

## 6.5. Vergleichswertverfahren

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

Der Auszug enthält insgesamt 7 Kauffälle aus den Jahren 2022 und 2023. Nach Ausscheiden zweier nicht passenden Kauffälle verblieben 5 Kauffälle:

Nr.	Gemarkung, Flur, Flurstück	Vertragsdatum	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
1	Wismar, 1, 704	02/2022	27	2.222,00
2	Wismar, 1, 626	03/2022	26	2.384,50
3	Wismar, 1, 4523	06/2022	33	1.515,00
4	Wismar, 1, 1219	01/2023	31	2.467,50
5	Wismar, 1, 704	08/2023	28	1.964,50
		Durchschnitt:	29,00	2.110,70 rd. 2.100,00

Aus dem Auszug aus der Kaufpreissammlung ergibt sich für Weiterverkäufe ein durchschnittlicher Preis von 2.100,00 €/m<sup>2</sup> bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 29 m<sup>2</sup>.

Da das zu bewertende Wohnungseigentum eine Fläche von rd. 38 m<sup>2</sup> aufweist, ist eine Anpassung an die Wohnungsgröße erforderlich.

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

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

Die Formel wurde zur Wohnungsgrößenanpassung in der Mietwertermittlung entwickelt. Da der Mietwert und der Preis je m<sup>2</sup> Wohnfläche in direkter Abhängigkeit stehen, ist die Formel auch im vorliegenden Fall anwendbar.

Vergleichspreis für eine 29 m<sup>2</sup> große „Durchschnittswohnung“ = 2.100,00 €/m<sup>2</sup>

Größe der zu bewertenden Wohnung 38 m<sup>2</sup>

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

1. Koeffizient für eine Wohnung mit einer Größe von 29 m<sup>2</sup> :

$$y = 2,9526 \cdot 29 \text{ m}^2^{-0,2351} = 1,33781$$

2. Koeffizient für eine Wohnung mit einer Größe von 38 m<sup>2</sup> :

$$y = 2,9526 \cdot 38 \text{ m}^2^{-0,2351} = 1,27150$$

3. Vergleichsfaktor für eine 38 m<sup>2</sup> große Wohnung:

$$\frac{1,25544}{1,33781} = 0,93843 \text{ rd. } 0,94$$

Der **Vergleichspreis für eine 38 m<sup>2</sup> große Wohnung** beträgt damit:

$$2.100,00 \text{ €/m}^2 \times 0,94 = 1.974,00 \text{ €/m}^2.$$

Es ergibt sich somit ein Wert des Wohnungseigentums von:

$$38 \text{ m}^2 \times 1.974,00 \text{ €/m}^2 = 75.012,00 \text{ €}$$

#### **Marktübliche Zu- oder Abschläge**

Es wird unterstellt, dass die Vergleichskaufpreise auf marktübliches Wohnungseigentum abstellen. Das Bewertungsobjekt weist einen mit rd. 22 % überdurchschnittlich hohen Anteil des Abstellraumes an der Gesamtwohnfläche auf. Dieser Besonderheit wurde im Sach- und Ertragswertverfahren durch einen Abschlag von 10 % Rechnung getragen.

Es wird als sachgerecht erachtet, auch im Vergleichswertverfahren einen Abschlag in dieser Höhe vorzunehmen.

$$75.012,00 \text{ €} \times 0,90 = 67.510,80 \text{ €}$$

Da die Instandhaltungsrücklage als zu gering eingeschätzt wird, müssen auch die besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale aus dem Sach- und Ertragswertverfahren berücksichtigt werden, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass diese als Sonderumlage aufzubringen sind.

67.510,80 €

- 6.414,79 €

61.096,01 €

Der **Vergleichswert** des Wohnungseigentums wird mit **rd. 61.100,00 €** geschätzt. Der hohen Unsicherheit der vorstehenden Ableitungen wird durch einen entsprechenden Faktor bei der Ermittlung des gewichteten Wertes Rechnung getragen.

## 6.6. Verkehrswert

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

Die ermittelten Verfahrenswerte betragen:

		Gewicht (nach Sicherheit der Datenbasis)	
Sachwert	63.100,00 €	2	126.200,00 €
Ertragswert	58.100,00 €	3	174.300,00 €
Vergleichswert	61.100,00 €	1	61.100,00 €
	Summe	6	361.600,00 €
		dividiert durch	6
Gewogenes Mittel			60.266,67 €
<b>Verkehrswert:</b>			<b>rd. 60.300,00 €</b>

Der **sanierungsunbeeinflusste und denkmalgeprägte Verkehrswert** des im

Wohnungsgrundbuch: Wismar, Blatt 11310, lfd. Nr. 2

eingetragenen 978/10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück:

Gemarkung: Wismar

Flur: 1

Flurstücksnummer: 1116/1

Wirtschaftsart und Lage  
(gemäß Wohnungsgrundbuch): Gebäude- und Freifläche  
Grüzmacherstraße 2

Größe: 248 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum Aufteilungsplan  
Nr. 10.1, 10.2, 10.3, 10.4; Wohnung im 1. und 2. Dach-  
geschoss

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.11.2023 mit rd.

**60.300,00 €**

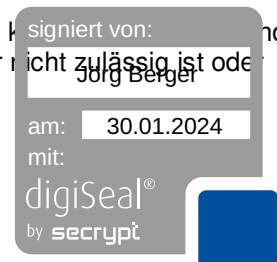
**(in Worten: sechzigtausenddreihundert Euro)**

geschätzt.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart:

alleiniges Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan Dachgeschoss farblich dargestellten Balkonfläche.

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



17034 Neubrandenburg, den 30.01.2024

Diplom-Betriebswirt (FH) Jörg Berger

### **Hinweise zur Haftung**

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

## **Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Erläuterung der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe

### **Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) 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 „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

### **Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile**

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

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

### **Besondere Einrichtungen**

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

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

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

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

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

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

### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

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

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

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

**Gesamtnutzungsdauer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Außenanlagen**

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

**Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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

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



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

## Anhang 2

**Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Erläuterung der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe**

### ***Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)***

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

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

### ***Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)***

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

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

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

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

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

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

### ***Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Auszug aus der Straßenkarte**  
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar  
Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

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

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

**Datenquelle**

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024



**Luftbild**  
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



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



**Orthophoto/Luftbild in Farbe**

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfrei, 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 29cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Mecklenburg-Vorpommern vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

**Datenquelle**

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

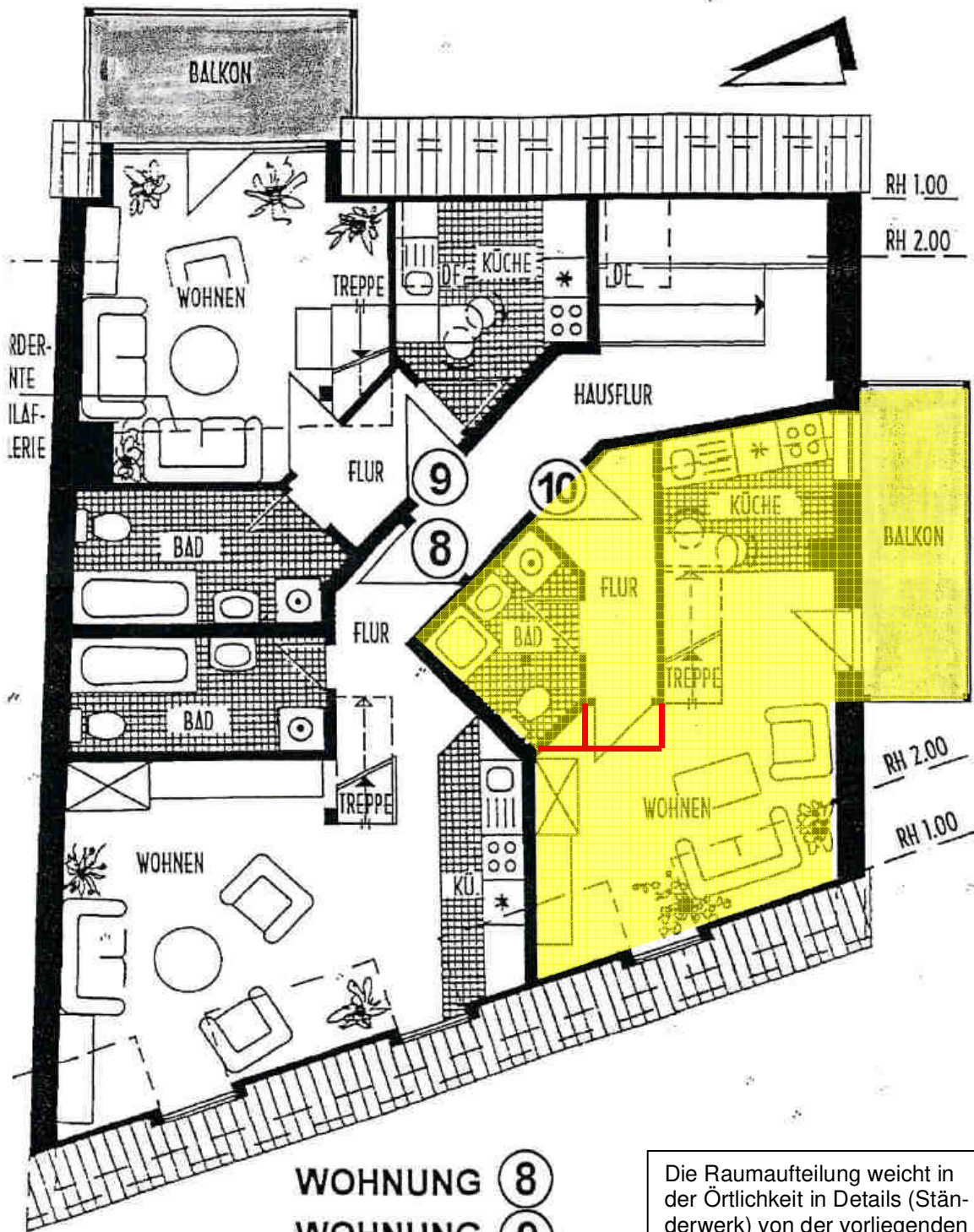




Anmerkung zu den Grundbuchunterlagen:

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

Er wird auftragsgemäß diesem Gutachten nicht als Anlage beigefügt.

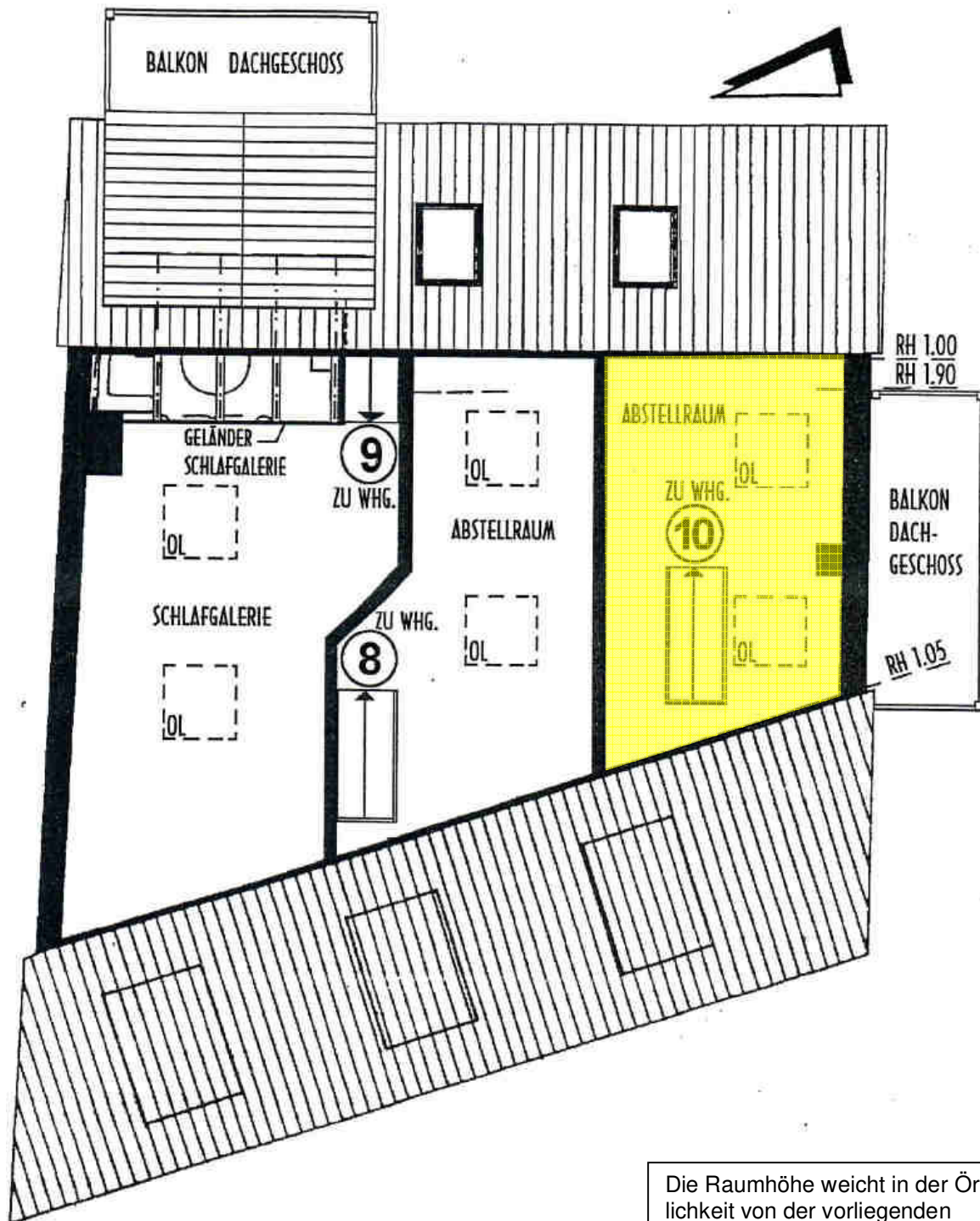


- WOHNUNG 8
- WOHNUNG 9
- WOHNUNG 10

Die Raumaufteilung weicht in der Örtlichkeit in Details (Ständerwerk) von der vorliegenden Planung ab. Neben den eingezeichneten Abweichungen gibt es weitere geringfügige Abweichungen in Flur und Bad.

Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom zuständigen Grundbuchamt 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 01-01-24/01866	Maßstab: ohne
23966 Wismar, Grütmacherstraße 2	Bearbeiter:
Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienwohnhaus	be
Grundriss - Dachgeschoss	



Die Raumhöhe weicht in der Örtlichkeit von der vorliegenden Planung ab. Die durchschnittliche Raumhöhe zwischen den Dachsparren beträgt 2,25 m.

Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom zuständigen Grundbuchamt 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 01-01-24/01866	Maßstab: ohne
23966 Wismar, Grütmacherstraße 2	Bearbeiter: be
Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienwohnhaus	
Grundriss - Spitzboden	



Die Dachdämmung wurde nicht unter den Sparren ausgeführt, sondern zwischen den Sparren bzw. darauf, dadurch erhöht sich die Raumhöhe zwischen den Sparren auf durchschnittlich 2,25 m.

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

Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 01-01-24/01866	Maßstab: ohne
23966 Wismar, Grütmacherstraße 2 Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienwohnhaus	Bearbeiter: be
Schnitt	



↑ Bild 1: Straßenfront des Mehrfamilienwohnhauses



↑ Bild 2: Eingangsbereich des Mehrfamilienwohnhauses



↑ **Bild 3:** Südwestgiebel mit Balkonanlage



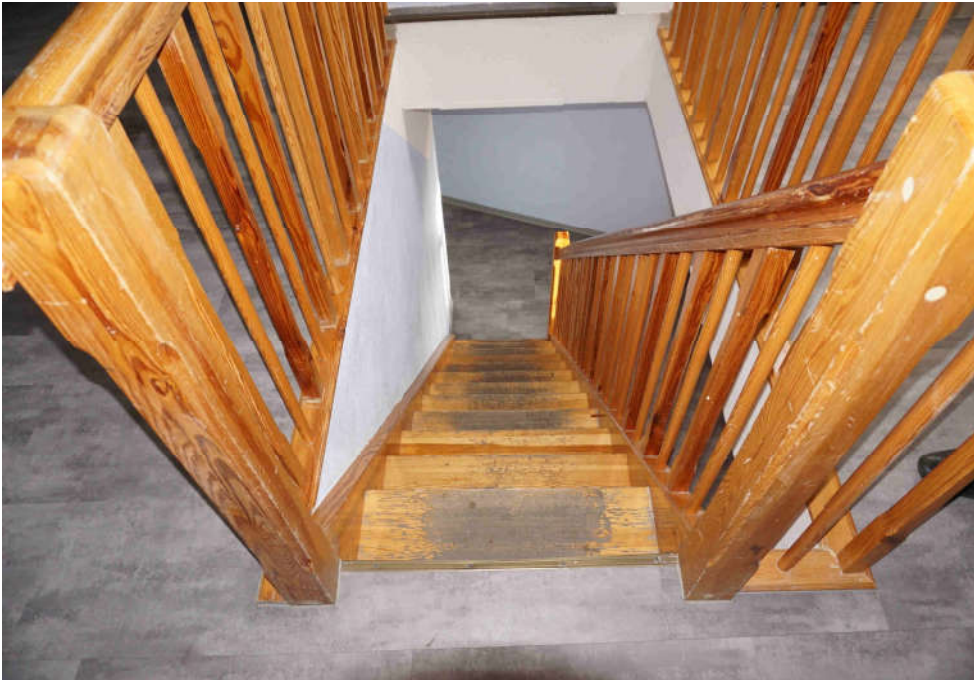
↑ **Bild 4:** Hofseite mit Balkonanlage



↑ **Bild 5:** Blick auf den Dachbereich mit Unebenheiten (Drohnenaufnahme)



↑ **Bild 6:** Treppenhaus



↑ **Bild 7:** Treppe zum Dachgeschoss



↑ **Bild 8:** Flur zu den drei Wohnungen im Dachgeschoss





↑ Bild 9: Wohnungsflur des Bewertungsobjektes



↑ Bild 10: Duschbad



↑ Bild 11: offene Küche (Küchenmöbel mietereigen)



↑ Bild 12: Balkon des Bewertungsobjektes



↑ Bild 13: Treppe zum Abstellraum im Spitzboden



↑ Bild 14: Abstellraum im Spitzboden (Wohnnutzung unzulässig)



↑ Bild 15: Fahrradschuppen im Hofbereich



↑ Bild 16: Blick in den Fahrradschuppen

## LITERATURVERZEICHNIS

### Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

#### Rechtsgrundlagen

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**ImmoWertV:**

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

**BauNVO:**

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

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

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

**Erbbaurecht:**

Gesetz über das Erbbaurecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**WoFIV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

**WMR:**

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

**DIN 283:**

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

**II. BV:**

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

**BetrKV:**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**WoFG:**

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

**WoBindG:**

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

**MHG:**

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

**PfandBG:**

Pfandbriefgesetz

**BelWertV:**

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

**KWG:**

Gesetz über das Kreditwesen

**GEG:**

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

**EnEV:**

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

**BewG:**

Bewertungsgesetz

**ErbStG:**

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

**ErbStR:**

Erbschaftsteuer-Richtlinien

**verwendete Wertermittlungsliteratur/Marktdaten**

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

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

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

[4] POHNERT, Fritz

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen.

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

**verwendete fachspezifische Software**

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