



Datum: 11.08.2025  
Az.: 36-08-25/01951  
Geschäftsnummer des Gerichts: 30 K 5/25

**GUTACHTEN**

**im Zwangsversteigerungsverfahren**

**betreffend das Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Gadebusch, Blatt 933,  
bebaut mit einem Gewerbeobjekt, in 19205 Gadebusch, Am Stadtwald 7**



Ausfertigungs-Nr.: 1

Dieses Gutachten enthält 46 Seiten und 6 Anlagen mit 27 Seiten.  
Es wurde auftragsgemäß in zweifacher Ausfertigung erstellt, davon eine Ausfertigung für die Unterlagen des Verfassers.

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

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



Geprüfte Fachkompetenz  
Geprüfter Sachverständiger  
GIS Sprengnetter Akademie  
Gesicherte Marktkompetenz  
Mitglied Expertengremium  
Vorpommern/Ost-Mecklenburg

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

## Angaben zum Bewertungsobjekt

Grundbuch:	Gadebusch, Blatt 933, Bestandsverzeichnis Nr. 1
Gemarkung:	Gadebusch
Flur:	13
Flurstücksnummer:	49/4
Größe:	2.943 m <sup>2</sup>
Wirtschaftsart und Lage: (entsprechend Grundbuchauszug)	Gebäude- und Freifläche, Am Stadtwald 7
Objekt:	Gewerbeobjekt
PLZ/Ort:	19205 Gadebusch
Straße:	Am Stadtwald 7

## Bewertungsansätze

### Wert des Bodens

Teilflächen	€/m <sup>2</sup> (angepasster Bodenrichtwert)	Fläche (m <sup>2</sup> )	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
baureifes Land	60,00	2.943	frei

### Sachwert/Ertragswert

Gewerbehalle:

Baujahr:	ca. 1984
Restnutzungsdauer:	28 Jahre

Wohnflächen/Mietansätze:	Mieteinheit	Wohn- bzw. Nutzfläche	Nettokaltmiete
Bürogebäude	Büro	1.144,00 m <sup>2</sup>	6,00 €/m <sup>2</sup>
Zwischenbau	Büro	269,00 m <sup>2</sup>	6,00 €/m <sup>2</sup>
Saalgebäude	Saal	660,00 m <sup>2</sup>	2,00 €/m <sup>2</sup>
	Lager EG	660,00 m <sup>2</sup>	0,80 €/m <sup>2</sup>

## Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Ergebnisse des Ertragswertverfahrens		Ergebnisse des Sachwertverfahrens	
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen:	1.089.957,99 €	Gebäudesachwerte insgesamt:	3.629.896,91 €
		Außenanlagen:	72.597,94 €
Bodenwert:	177.000,00 €	Bodenwert:	177.000,00 €
vorl. Ertragswert:	1.266.957,99 €	vorl. Sachwert:	3.879.494,85 €
		Zu-/Abschlag zur Marktanpassung:	-67% - 2.599.261,55 €
marktübliche Zu- oder Abschläge:	- 316.739,50 €	marktübliche Zu- oder Abschläge:	- 320.058,32 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- 725.979,38 €	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- 725.979,38 €
<b>Ertragswert des Grundstücks:</b>	<b>224.239,11 €</b>	<b>Sachwert des Grundstücks:</b>	<b>234.195,59 €</b>
<b>rd. 224.000,00 €</b>		<b>rd. 234.000,00 €</b>	

Abweichung des Ertragswertes vom Sachwert: -4,27%

**Verkehrswert des Grundstücks:** **rd. 224.000,00 €**  
(orientiert am Ertragswert)

Der **Verkehrswert** für das mit einem Gewerbeobjekt bebaute Grundstück in 19205 Gadebusch, Am Stadtwald 7,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Gadebusch	933	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Gadebusch	13	49/4	2.943 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2025 mit rd.

**224.000,00 €**

**(in Worten: zweihundertvierundzwanzigtausend Euro)**

geschätzt.

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Allgemeine Angaben</b>	<b>6</b>
1.1. Auftraggeber, Auftragsanlass .....	6
1.2. Sachverhalte .....	7
<b>2. Grund- und Bodenbeschreibung</b>	<b>9</b>
2.1. Lage .....	9
2.2. Gestalt und Form .....	10
2.3. Erschließung .....	10
2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen) .....	11
2.4.1. Privatrechtliche Situation .....	11
2.4.2. Öffentlich-rechtliche Situation .....	11
2.4.3. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	12
2.4.4. Derzeitige Nutzung .....	12
<b>3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>13</b>
3.1. Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung .....	13
3.2. Gebäudebeschreibung des Bürogebäudes mit Zwischenbau .....	13
3.2.1. Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht .....	13
3.2.2. Ausführung und Ausstattung .....	13
3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen) .....	13
3.2.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	14
3.2.2.3 Ausstattung und Zustand .....	14
3.2.2.4 Keller und Dach .....	15
3.2.3. Zustand des Gebäudes .....	15
3.3. Gebäudebeschreibung des Saalgebäudes .....	16
3.3.1. Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht .....	16
3.3.2. Ausführung und Ausstattung .....	16
3.3.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen) .....	16
3.3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	17
3.3.2.3 Ausstattung und Zustand .....	17
3.3.3. Keller und Dach .....	18
3.3.4. Zustand des Gebäudes .....	18
3.4. Nebengebäude .....	18
3.5. Außenanlagen .....	18
<b>4. Ermittlung des Verkehrswertes</b>	<b>19</b>
4.1. Verfahrenswahl mit Begründung .....	19
4.2. Bodenwertermittlung .....	20
4.2.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks .....	20
4.2.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks .....	20
4.2.3. Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück .....	21
4.3. Ertragswertermittlung .....	23
4.3.1. Ermittlung des Ertragswertes .....	23
4.3.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen der Ertragswertermittlung .....	24
4.4. Sachwertermittlung .....	30
4.4.1. Ermittlung des Sachwertes .....	30
4.4.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen in der Sachwertberechnung .....	31
4.5. Verkehrswert .....	38

## ANHANG

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

## VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlage 1:	Auszug aus der Straßenkarte, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	1 Blatt
Anlage 1.1:	Auszug aus der topografischen Karte und Luftbild, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	2 Blatt
Anlage 2:	Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Maßstab 1 : 1.000, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	1 Blatt
Anlage 3:	Anmerkung zu den Grundbuchunterlagen	1 Blatt
Anlage 4:	Grundriss	1 Blatt
Anlage 5:	Fotodokumentation	19 Blatt
Anlage 6:	Literaturverzeichnis	2 Blatt

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1. Auftraggeber, Auftragsanlass

Auftraggeber:	Amtsgericht Wismar - Zweigstelle Grevesmühlen -, Rechtspflegerin Bahnhofstraße 2 - 4 23936 Grevesmühlen
Gutachtenauftrag:	gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Wismar - Zweigstelle Grevesmühlen -, vom 09.04.2025, Geschäftsnummer 30 K 5/25
Wertermittlungsstichtag:	Tag der Ortsbesichtigung, 12.06.2025
Qualitätsstichtag:	12.06.2025
Ortsbesichtigung:	Zum Ortstermin wurden die Beteiligten durch Einschrei- ben vom 22.05.2025, fristgerecht geladen.  Das Ladungsschreiben an den, den Eigentümer vertretenden persönlich haftenden Gesellschafter konnte nicht zugestellt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ein Vertreter der betreibenden Gläubigerin</li> <li>• eine Mieterin</li> <li>• der ehemalige Hausmeister des Objektes</li> <li>• der Gutachter</li> </ul> <p>Der Zutritt war möglich, jedoch nicht zu allen Bereichen im Gebäude. Insbesondere die letzte vermietete Woh- nung und der Saal konnten nicht betreten werden.</p>
Wertermittlungsgrundlagen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baugesetzbuch (BauGB)</li> <li>• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)</li> </ul>
das Gutachten stützt sich u. a. auf folgende Grundlagen:	<p><u>vom Auftraggeber übergebene Unterlagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ein amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Gadebusch, Blatt 933, vom 19.03.2025, vom Grund- buchamt beim Amtsgericht Wismar</li> </ul> <p><u>durch den Auftragnehmer angefertigte bzw. bereitgestellte Unterlagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zum Ortstermin angefertigte Notizen und Diktate über die Beschaffenheit des Bewertungsobjektes</li> <li>• Fotodokumentation, einschließlich Drohnen- aufnahmen</li> </ul> <p><u>weitere Unterlagen und Angaben:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Auszug aus dem Liegenschaftskataster, vom 06.05.2025</li> <li>• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, vom 30.04.2025</li> <li>• Onlineabfrage zu Bodenrichtwerten beim Geoportal des Landkreises Nordwestmecklenburg, vom 04.08.2025</li> <li>• Grundstücksmarktbericht 2025 Landkreis Nordwest- mecklenburg sowie zur Orientierung für den Ansatz des Sachwertfaktors der Grundstücksmarktbericht 2024 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte</li> <li>• Angaben und Auskünfte zu städtebauplanungsrecht- lichen Gegebenheiten im Bereich des Bewertungsob- jektes durch das zuständige Bauamt, vom 29.04.2025</li> <li>• Baugenehmigung vom 31.07.2006 (Umnutzung Verwaltungsgebäude) und Grundriss Erdgeschoss, übergeben vom zuständigen Bauamt</li> </ul>

## 1.2. Sachverhalte

- **Vorbemerkung**  
Das Gebäude konnte nur in Teilbereichen in Augenschein genommen werden. Somit konnten sowohl der Ausstattungsstandard als auch der Stand und die Qualität des Innenausbaus, der nicht besichtigten Bereiche nur vermutet werden.  
Da dieses Verfahren nur auf Annahmen basiert, weist es eine erhöhte Ungenauigkeit auf.

- **Allgemeine Beschreibung**

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein bebautes Grundstück, welches am nordöstlichen Stadtrand von Gadebusch gelegen ist.

Auf dem Grundstück befinden sich ein viergeschossiges ehemaliges Verwaltungsgebäude mit angebautem zweigeschossigem Saalgebäude. Beide Gebäude werden durch einen zweigeschossigen Zwischenbau verbunden.

Das Verwaltungsgebäude (Bürogebäude) ist am östlichen Giebel teilunterkellert. Hier befindet sich die Heizungsanlage.

Das Bewertungsobjekt wurde das letzte Mal 2022 veräußert. Die Beschreibung im Katalog der Norddeutschen Grundstücksauktion AG lautete folgendermaßen:

„Objekt: Teilweise unterkellertes Gebäudekomplex mit zwei Hauptgebäuden und einem Verbindungsbau. Es erfolgt eine Mischnutzung aus Gewerbe, Wohnen, Hobby und Kultur. Das Objekt besteht überwiegend aus Büroräumen. Highlights sind ein ca. 600 m<sup>2</sup> großer Saal mit Parkett, zwei großen Praxisräumen, teilweise ca. 2018 renoviert und eine große Wohnung mit ca. 120 m<sup>2</sup>, welche über einen ca. 50 m<sup>2</sup> großen Wohn- Essbereich mit Kamin verfügt. Der Saal wird u. a. für Tanzveranstaltungen, Konzerte, Fitnesstraining, Feiern und Fußballcamp vermietet. Baujahr ca. 1984, tlw. um 2005 modernisiert, teilweise instandsetzungsbedürftig. Dacheindeckung mit Bitumenpappe. Auf Montageplatten Putz mit Farbanstrich. Gaszentralheizung. Kunststofffenster- und Türen. Einfache Sanitär- und Elektroinstallation. Garagen auf dem Hof. Energieausweis: V, 61,3 kWh/(m<sup>2</sup> a), Gas, Baujahr 1984.“

Inzwischen steht der Gebäudekomplex überwiegend leer. Das Bewertungsobjekt weist erheblichen Unterhaltungsstau auf.

Die Lage des Bewertungsgrundstücks kann als einfach beschrieben werden. Die umgebenden Grundstücke sind ebenfalls mit gewerblichen Gebäuden bebaut.

- **Wert beweglicher Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt (§ 55 ZVG)**  
Zum Ortstermin wurden keine Gegenstände von Wert im Sinne des v. g. § vorgefunden.
- **Etwaige Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen**  
keine bekannt
- **Gewerbebetrieb**  
Zum Ortstermin wurde im Bewertungsobjekt Gewerbe betrieben. Weitere Ausführungen siehe unter Miet- und Pachtverhältnisse.
- **Eintragungen im Baulastenverzeichnis**  
Im Baulastenverzeichnis sind zulasten des Bewertungsobjekts keine Baulasten eingetragen.
- **Zuständiger Kaminkehrer**  
19205 Gadebusch
- **Miet- und Pachtverhältnisse**  
Das Bewertungsobjekt ist teilweise noch vermietet. Zum Ortstermin wurden lediglich zwei Mieter angetroffen. Mietverträge konnten nicht vorgelegt werden.

Angetroffen wurden die Mieter einer Ergotherapie und Physiotherapie sowie die Angestellte einer Spedition. Beide Mietobjekte liegen im Hauptgebäude.

Weiterhin vermietet war eine Wohnung. Der Name der Mieter konnte nicht ermittelt werden.

In einer der Garagen im Erdgeschoss des Saalgebäudes wird die Ausgabestelle einer Suppenküche betrieben. Auch hier wurden Mitarbeiter angetroffen.

Im Saal wird einmal wöchentlich ein Zumba-Kurs veranstaltet. Eine Anschrift der Veranstalterin konnte nicht ermittelt werden.

Bei weiteren Mietern konnte nicht geklärt werden, ob die Mietverhältnisse noch bestehen.

Eine Liste der ermittelten Mieter wird gesondert übergeben.

- **Besteht Verdacht auf Hausschwamm?**

Hinweise auf Hausschwamm ergaben sich zum Ortstermin nicht.

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

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

Im Katalog der Norddeutschen Grundstücksauktion AG wird ein Energieausweis erwähnt. Dieser lag dem Sachverständigen jedoch nicht vor. Inwieweit er noch gültig ist, konnte nicht ermittelt werden.

- **Sind Baumaßnahmen nach § 47 Gebäudeenergiegesetz (GEG) erforderlich?**

nicht bekannt

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

keine bekannt

## 2. Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1. Lage

Bundesland:	Mecklenburg - Vorpommern
Landkreis:	Nordwestmecklenburg
Ort und Einwohner:	Gadebusch mit ca. 5.500 Einwohnern in der Stadt
Verkehrslage, Entfernungen (siehe Anlage 1)	
Lage zu Verkehrswegen:	Entfernungen der Stadt Gadebusch zu nächstgelegenen größeren Orten: <ul style="list-style-type: none"> <li>• ca. 36 km südwestlich von Wismar (Kreisstadt)</li> <li>• ca. 28 km südlich von Grevesmühlen (Regionalstandort des Landkreises)</li> <li>• ca. 41 km südöstlich von Lübeck</li> <li>• ca. 25 km nordwestlich von der Landeshauptstadt Schwerin</li> </ul>
Überregionale Lage:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Bundesstraßen B 104 (Lübeck – Schwerin) und B 208 (Wismar – Ratzeburg) durchqueren die Stadt Gadebusch.</li> <li>• Die Bundesautobahn A 20, Anschlussstelle Schönberg, befindet sich ca. 25 km entfernt.</li> <li>• Die Bundesautobahn A 24, Anschlussstelle Wittenburg, befindet sich ca. 30 km entfernt.</li> </ul>
Regionalplanung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ehemalige Kreisstadt</li> <li>• Alle wesentlichen Infrastruktureinrichtungen befinden sich in Gadebusch.</li> </ul>
Innerörtliche Lage:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• am nordöstlichen Stadtrand gelegen</li> <li>• ca. 1,00 km bis zum Stadtzentrum (Markt)</li> <li>• öffentliche Verkehrsmittel: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bushaltstellen im Ort</li> <li>- Bahnhof befindet sich ca. 800 m entfernt</li> </ul> </li> </ul>
Verkehrsanbindung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• umfassende Einbindung in das Liniennetz der NAHBUS Nordwestmecklenburg GmbH z. B.: nach Schwerin, Wismar und Ratzeburg mehrmals sowie nach Lübeck, Schönberg und Grevesmühlen</li> <li>• Zugverbindung besteht auf der Strecke RB 13: Rehna – Gadebusch – Schwerin - Parchim</li> </ul>
Wohn- und Geschäftslage:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• einfache Geschäftslage</li> <li>• einfache Wohnlage</li> </ul>
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	in der Straße ein- und zweigeschossige Bebauung, zu Wohnzwecken und zu Gewerbebezwecken genutzt
Immissionen:	Zum Ortstermin wurden keine Immissionen festgestellt.
Topographische Grundstückslage:	Das Bewertungsgrundstück liegt in etwa auf dem Niveau der nördlich angrenzenden Straße. Es fällt in Ost-West-Richtung leicht ab.

## 2.2. Gestalt und Form

Mittlere Breite:	ca. 50,00 m
Mittlere Tiefe:	ca. 60,00 m
Größe der Fläche: (lt. Grundbuchauszug)	2.943 m <sup>2</sup>

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

## 2.3. Erschließung

Straßenart: Nördlich des Bewertungsobjektes verläuft die Straße „Am Stadtwald“ als innerörtliche Straße.

Straßenausbau:

- Fahrbahn mit Natursteinpflaster
- einseitiger Gehweg
- Straßenbeleuchtung

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

- elektrischer Strom, Gas und Wasser aus öffentlicher Versorgung
- zentrale Abwasserentsorgung

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

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

Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich)

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

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

## 2.4. **Rechtliche Gegebenheiten**

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

### 2.4.1. Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

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

Durch den Auftraggeber wurde ein amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Gadebusch, Blatt 933, vom 19.03.2025, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Wismar übergeben.

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

Die Zwangsversteigerung wurde angeordnet und am 19.03.2025 eingetragen.

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

Bodenordnungsverfahren (Umlegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren):

Laut Auskunft des Bauamtes im Amt Gadebusch, vom 29.04.2025, ist das Grundstück in keines der vorgenannten Verfahren einbezogen.

Es wurden diesbezüglich durch den Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

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

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

### 2.4.2. Öffentlich-rechtliche Situation

#### **Baulasten und Denkmalschutz**

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

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

Nach vorliegender Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde, vom 30.04.2025, wird bescheinigt, dass für das Bewertungsgrundstück keine Baulast i. S. des § 83 LBauO M-V eingetragen ist.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht, lt. Auskunft, des Bauamtes im Amt Gadebusch, vom 29.04.2025, nicht.

**Bauplanungsrecht**

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Entsprechend vorgenannter Auskunft liegt für den Bereich des Bewertungsobjekts der Flächennutzungsplan der Stadt Gadebusch, von 1993, vor.  In diesem ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks als W = Wohnbauflächen dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes liegt, lt. vorgenannter Auskunft, kein Bebauungsplan vor.  Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist für den Bereich des Bewertungsgrundstücks nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

**Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation**

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

**2.4.3. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf den Angaben des zuständigen Bauamtes.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts, zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

**2.4.4. Derzeitige Nutzung**

Art der Nutzung:	ehemaliges Verwaltungsgebäude, tlw. für Büros, Praxen und Wohnen genutzt, überwiegend leerstehend
------------------	---

### **3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**

#### **3.1. Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung**

#### **3.2. Gebäudebeschreibung des Bürogebäudes mit Zwischenbau**

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

Art des Gebäudes:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• viergeschossiges Bürogebäude mit angebautem zweigeschossigen Zwischenbau</li> <li>• angebaute Rampe am östlichen Giebel</li> <li>• Das Gebäude ist teilunterkellert.</li> </ul>
Baujahr:	ca. 1984 (geschätzt)
Modernisierung:	Fenster, Außentüren und Heizungsanlage wurden modernisiert.
Außenansicht:	Das viergeschossige Gebäude verfügt über ein Flachdach, mit einer Dacheindeckung aus Betonelementen mit Bitumenbahnen.  Die Fassade des Gebäudes besteht aus Sichtbeton mit einem beige Anstrich.

##### **3.2.2. Ausführung und Ausstattung**

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

Konstruktionsart:	Massivbau aus Montageplatten
Fundamente:	Streifenfundamente
Wände:	Betonplatten
Fußböden:	Betonfußböden mit unterschiedlichen Belägen
Heizung:	Gebäudezentralheizung (Gas)
Dach:	Flachdach mit einer Dacheindeckung aus Betonelementen mit Bitumenbahnen
Dachentwässerung:	innenliegend
Decken:	Stahlbeton
Türen:	Kunststoffrahmentüren, verglast
Fenster:	ein- und zweiflügelige Kunststoffrahmenfenster mit Thermoverglasung

### 3.2.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Bürogebäude: Teilunterkellerung: Heizungsanlage  
 Erdgeschoss: Mittelflur, Nebenräume, Hausanschlussraum  
 1. bis 3. Obergeschoss: Mittelflur, Büroräume (z. T. als Wohnung genutzt)

### 3.2.2.3 Ausstattung und Zustand

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

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

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

#### *Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen*

Büroräume:

Bodenbeläge:	Textilbelag, PVC-Belag (3b - c)
Wandbekleidungen:	überwiegend Raufasertapete, gestrichen (2b - c)
Deckenbekleidungen:	überwiegend Raufasertapete, gestrichen, (2b - c)

Sanitärbereiche:

Bodenbeläge:	Fußbodenfliesen (2b)
Wandbekleidungen:	umlaufend ca. 1,20 hoch gefliest (2b), darüber Raufasertapete, gestrichen (2b - c)
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete, gestrichen, tlw. abgehängt (2b - c)

Flure:

Bodenbeläge:	Terrazzo-Fliesen (3b)
Wandbekleidungen:	überwiegend Raufasertapete, gestrichen (2b - c)
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete, gestrichen (2b - c)

#### *Fenster und Türen*

Fenster:	ein- und zweiflügelige Kunststoffrahmenfenster, mit Thermoverglasung, Dreh-Kipp-Beschlägen (2b)
Fenstersohlbänke:	innen: Terrazzo (3b)
	außen: Terrazzo (3b)
Türen:	Eingangstür: Kunststoffrahmentür mit Lichtausschnitt und feststehendem Blatt mit Briefkastenanlage und Klingelpanel (2b)
	Innentüren: Füllungstüren, lackiert, aus dem Erbauungszeitraum, tlw. mit Lichtausschnitt (2b), einfache Beschläge (3b)

*Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung*

Elektroinstallation:	normale, auf die Nutzung zugeschnittene Ausstattung (2b)
Sanitäre Installation:	Waschbecken, WC's und Urinale (alles 2b)
Heizung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zentralheizung (Gas) (2b)</li> <li>• Doppelplattenheizkörper mit Thermostatventilen, tlw. Gussradiatoren (2b)</li> </ul>
Warmwasserversorgung:	über elektrische Durchlauferhitzer (2b)

*Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung*

Besondere Betriebseinrichtungen:	keine
Küchenausstattung:	keine Ausstattung von Wert
Besondere Bauteile:	Außentreppe am Zwischenbau

**3.2.2.4 Keller und Dach**

Keller:	Teilkeller
Dach:	
Dachkonstruktion:	Betonkonstruktion
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung:	Betonelemente, Bitumenbahnen
Dachentwässerung:	PVC, innenliegend
Schornstein:	ein Schornstein, über Dach

**3.2.3. Zustand des Gebäudes**

Belichtung und Besonnung:	befriedigend
Grundrissgestaltung:	auf die Nutzung als Bürogebäude zugeschnitten
Bauschäden und Baumängel:	Das gesamte Gebäude weist erheblichen Unterhaltungsrückstau auf.
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt
Sonstige Besonderheiten:	keine bekannt

### 3.3. Gebäudebeschreibung des Saalgebäudes

#### 3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zweigeschossiges Saalgebäude</li> <li>• Das Gebäude ist nicht unterkellert.</li> </ul>
Baujahr:	ca. 1984 (geschätzt)
Modernisierung:	Fenster und Außentüren wurden modernisiert.
Außenansicht:	<p>Das zweigeschossige Gebäude verfügt über ein Flachdach, mit einer Dacheindeckung aus Betonelementen mit Bitumenbahnen.</p> <p>Die Fassade des Gebäudes besteht aus Sichtbeton mit einem beigen Anstrich.</p> <p>Die Fensteröffnungen wurden durch Verkleidungen mit Wellblech verkleinert.</p> <p>An der Westseite befindet sich eine Außentreppe.</p> <p>Hofseitig befinden sich im Erdgeschoss vier Garagentore aus Holz.</p>

#### 3.3.2 Ausführung und Ausstattung

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

Konstruktionsart:	Massivbau aus Montageplatten
Fundamente:	Streifenfundamente
Wände:	Betonplatten
Fußböden:	Betonfußböden mit unterschiedlichen Belägen
Heizung:	Gebäudezentralheizung (Gas) über das Bürogebäude
Dach:	Flachdach mit einer Dacheindeckung aus Betonelementen mit Bitumenbahnen
Dachentwässerung:	innenliegend
Decken:	Stahlbeton
Türen:	Kunststoffrahmentüren, verglast
Fenster:	ein- und vierflügelige Kunststoffrahmenfenster mit Thermoverglasung

### 3.3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Saalgebäude: Erdgeschoss Mittelflur, Nebenräume, ehemaliger Partyraum,  
: vier Garagen, Sanitäranlagen, Lüftungsanlage  
Obergeschoss: Saal

### 3.3.2.3 Ausstattung und Zustand

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

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

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

#### *Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen*

Saal:

Bodenbeläge:	Parkett (2b)
Wandbekleidungen:	überwiegend Raufasertapete, gestrichen (2b - c)
Deckenbekleidungen:	abgehängte Decke, Deckenelemente aus Hartfaserplatten (3b)

Sanitärbereiche:

Bodenbeläge:	Fußbodenfliesen (3b-c)
Wandbekleidungen:	umlaufend ca. 1,20 hoch gefliest (3b-c), darüber Raufasertapete, gestrichen (3b - c)
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete, gestrichen (3b - c)

Flure:

Bodenbeläge:	Terrazzo-Fliesen (3b)
Wandbekleidungen:	überwiegend Raufasertapete, gestrichen (3b - c)
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete, gestrichen (3b - c)

#### *Fenster und Türen*

Fenster:	ein- und vierflügelige Kunststoffrahmenfenster, mit Thermoverglasung, Dreh-Kipp-Beschlägen (2b)
Fenstersohlbänke:	innen: Terrazzo (3b)
	außen: Terrazzo (3b)
Türen:	Eingangstür: Zugang vom Zwischenbaus über zweiflügelige Holzrahmentür (3b)
	vier zweiflügelige Garagentore aus Holz, mit Oberlichtern (3b)
	Innentüren: Füllungstüren, lackiert, aus dem Erbauungszeitraum, tlw. mit Lichtausschnitt (2b), einfache Beschläge (3b)

*Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung*

Elektroinstallation:	normale, auf die Nutzung zugeschnittene Ausstattung (2b)
Sanitäre Installation:	Waschbecken, WC's und Urinale (alles 3c)
Heizung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zentralheizung (Gas) (2b) vom Bürogebäude aus</li> <li>• Doppelplattenheizkörper mit Thermostatventilen, tlw. Gussradiatoren (2b)</li> </ul>
Warmwasserversorgung:	über elektrische Durchlauferhitzer (2b)

*Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung*

Besondere Betriebseinrichtungen:	Lüftungsanlage
Küchenausstattung:	keine Ausstattung von Wert
Besondere Bauteile:	Außentreppe

**3.3.3 Keller und Dach**

Keller:	kein Keller
Dach:	
Dachkonstruktion:	Betonkonstruktion
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung:	Betonelemente, Bitumenbahnen
Dachentwässerung:	PVC, innenliegend
Schornstein:	kein Schornstein

**3.3.4 Zustand des Gebäudes**

Belichtung und Besonnung:	befriedigend
Grundrissgestaltung:	auf die Nutzung als Saalgebäude zugeschnitten
Bauschäden und Baumängel:	Das gesamte Gebäude weist erheblichen Unterhaltungsrückstau auf.
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt
Sonstige Besonderheiten:	keine bekannt

**3.4. Nebengebäude**

keine

**3.5. Außenanlagen**

- Einfriedung mit Metallgitterelementen an Stahlpfosten
- Metalltor zum Hofbereich
- Überdachung der Rampe am Ostgiebel des Bürohauses
- mit Betonplatten befestigte Freiflächen

## 4. Ermittlung des Verkehrswertes

### DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

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

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das mit einem Gewerbeobjekt bebaute Grundstück in 19205 Gadebusch, Am Stadtwald 7, zum Wertermittlungstichtag 12.06.2025 ermittelt.

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Gadebusch		933	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Gadebusch	13	49/4	2.943 m <sup>2</sup>

### 4.1. Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes. Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

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

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 Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

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

## 4.2. Bodenwertermittlung

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

### 4.2.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (Zone ASB 25, Gadebusch) **50,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	bebaute Fläche im Außenbereich
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbauflächen)
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG
Bauweise	=	offen
Fläche	=	1.000 m <sup>2</sup>

### 4.2.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.06.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbauflächen)
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG
Bauweise	=	offen
Grundstücksgröße	=	2.943 m <sup>2</sup>

4.2.3. Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	60,00 €/m <sup>2</sup>	E 1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	12.06.2025	× 1,000	E 2

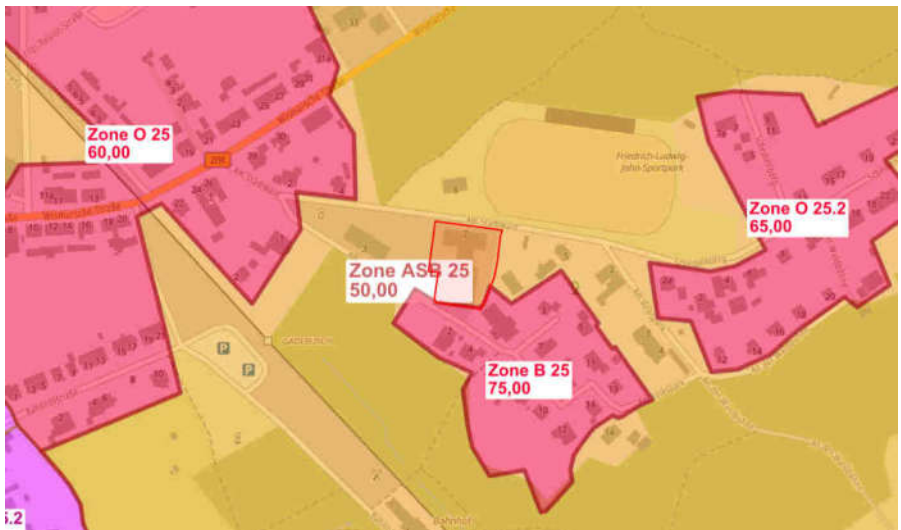
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	60,00 €/m <sup>2</sup>	E 3
Fläche (m <sup>2</sup> )	1.000	2.943	× 1,000	E 4
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	60,00 €/m <sup>2</sup>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	60,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	×	2.943 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	=	176.580,00 € <u>rd. 177.000,00 €</u>	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2025 rd. 177.000,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E 1 Auswahl des Ausgangswertes:



Der vorstehende Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zeigt für die umliegenden Bodenrichtwertzonen Bodenrichtwerte von 60,00 €/m<sup>2</sup> bis 75,00 €/m<sup>2</sup>.

Das zuständige Bauamt stuft das Bewertungsgrundstück als Innenbereich nach § 34 BauGB ein. Der Bodenrichtwert für bebaute Flächen im Außenbereich im vorliegenden Fall als ungeeignet erachtet. Für den Ausgangswert wird auf den Bodenrichtwert der Zone O 25 abgestellt.

## E 2 Anpassung an die **allgemeinen Wertverhältnisse**:

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

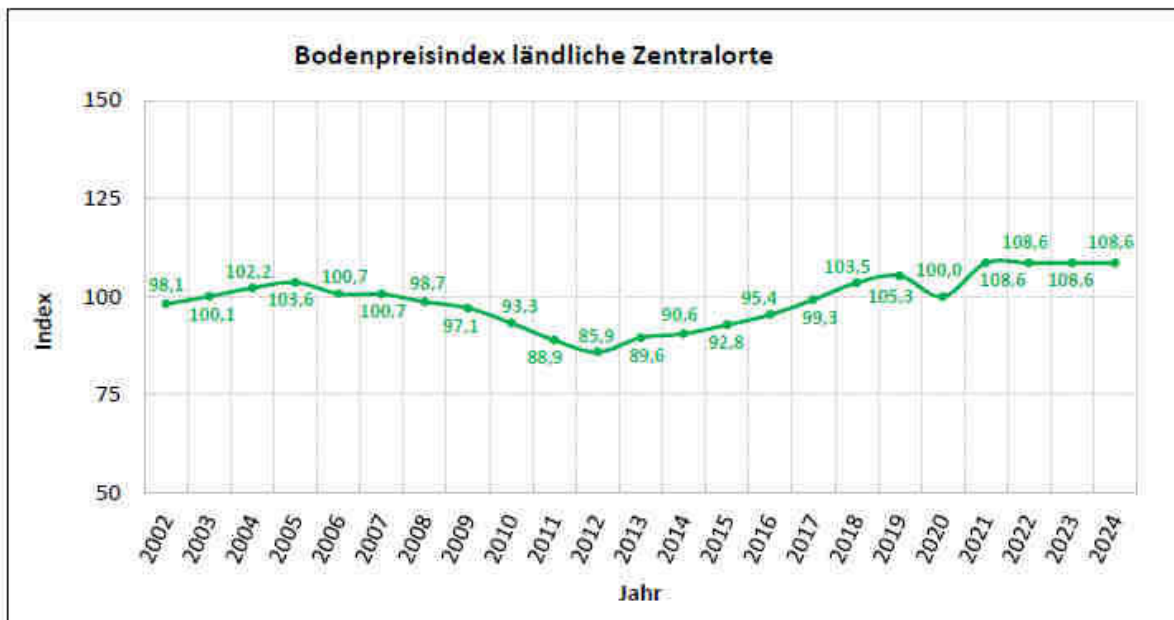


Abbildung 16: Bodenpreisindexreihe ländliche Zentralorte NWM (ohne HWI) – Basisjahr 2020 = 100

Die indizierten ländlichen Orte sind mit den Gemarkungen Schönberg, Bauhof Schönberg, Rehna, Gadebusch mit Jarmstorf, Güstow und Bauhof, Lützw, Grevesmühlen, Lübstorf, Bad Kleinen, Dorf Mecklenburg, Neuburg, Neukloster und Warin definiert.

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

## E 3 Hinweis:

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

## E 4 Anpassung an die **Fläche**:

Aufgrund der hohen baulichen Ausnutzung wird keine Anpassung an die Grundstücksfläche vorgenommen.

### 4.3. Ertragswertermittlung

#### 4.3.1. Ermittlung des Ertragswertes

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Umfassendere allgemeine Erläuterungen sind in Anhang 1 dieses Gutachtens enthalten.

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Bürogebäude		Büro	1.144,00		6,00	6.864,00	82.368,00
Zwischenbau		Büro	269,00		6,00	1.614,00	19.368,00
Saal		Saal	660,00		2,00	1.320,00	15.840,00
		Lager EG	660,00		0,80	528,00	6.336,00
Summe			2.733,00	-		10.326,00	123.912,00

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

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>123.912,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (25,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– <b>30.978,00 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 92.934,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 6,10 % von 177.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– <b>10.797,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 82.137,00 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 6,10 % Liegenschaftszinssatz und RND = 28 Jahren Restnutzungsdauer	× <b>13,270</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 1.089.957,99 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 177.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 1.266.957,99 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>– 316.739,50 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 950.218,49 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 725.979,38 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 224.239,11 €</b>
	<b>rd. 224.000,00 €</b>

### 4.3.2. 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 Nutzflächen wurden anhand des vorhandenen Grundrisses des Erdgeschosses mittels Nutzflächenkoeffizienten durchgeführt.

#### Mietansätze

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

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

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

IS24 - Mietpreise für Gewerbeimmobilien

**Auswertungszeitraum: Januar 2021 bis März 2025**

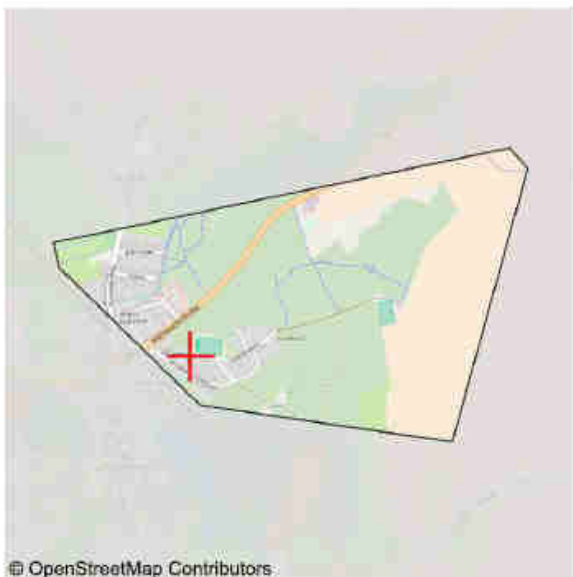
**Auswertungsgebiete: Mikromarkt Gadebusch, Zentrum / Gemeinde Gadebusch, Stadt**

**Produktausprägung: erweiterte Auswertung**

Allgemeine Information		
	Mikromarkt Gadebusch, Zentrum	Gemeinde Gadebusch, Stadt
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	1	23
Anzahl vollständige Angebote*	0	20
Anzahl Gesuche**	1.571	1.571
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	56	37
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	102	67
Anzahl der Exposé-Ansichten	16	2.518
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	16	109
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	0	3
Nachfrageindex (Bund= 100)	0	169
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	12	120

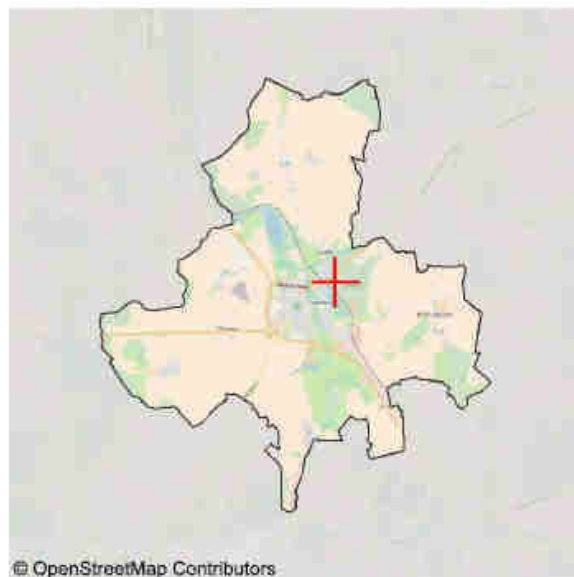
\*Die vollständigen Angebote sind nur Angebote, bei denen vollständige und schlüssige Preis- und Flächeninformationen vorhanden sind.  
\*\*Die Anzahl Gesuche berechnet sich als Summe aller Gesuche in den enthaltenen und signifikant angeschnittenen Postleitzahlgebieten

### Ortsübersicht Mikromarkt Gadebusch, Zentrum / Gemeinde Gadebusch, Stadt



© OpenStreetMap Contributors

Mikromarkt Gadebusch, Zentrum



© OpenStreetMap Contributors

Gemeinde Gadebusch, Stadt

Gewerbemieten: Mikromarkt Gadebusch, Zentrum				
Typ und Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Miete/m <sup>2</sup>	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Büro/ Praxis	-	-	-	106
<=200 m <sup>2</sup>	-	-	-	96 (6,1%)
>200 - 500 m <sup>2</sup>	-	-	-	80 (5,1%)
>500 - 1.000 m <sup>2</sup>	-	-	-	80 (5,1%)
>1.000 m <sup>2</sup>	-	-	-	80 (5,1%)
Einzelhandel	-	-	-	198
<=100 m <sup>2</sup>	-	-	-	125 (8%)
>100 - 200 m <sup>2</sup>	-	-	-	121 (7,7%)
>200 - 500 m <sup>2</sup>	-	-	-	138 (8,8%)
>500 m <sup>2</sup>	-	-	-	154 (9,8%)
Hallen/ Produktion	-	-	-	305
Sonstige	-	-	-	301

Da im Mikromarkt keine vergleichbaren Angebote vorliegen, werden auch die Auswertungen für den Makromarkt mit herangezogen.

Gewerbemieten: Gemeinde Gadebusch, Stadt				
Typ und Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Miete/m <sup>2</sup>	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Büro/ Praxis	7	5,10 €	4,53 € - 6,54 €	106
<=200 m <sup>2</sup>	1 (6,7%)	6,00 €	-	96 (6,1%)
>200 - 500 m <sup>2</sup>	6 (40%)	4,95 €	4,53 € - 6,54 €	80 (5,1%)
>500 - 1.000 m <sup>2</sup>	-	-	-	80 (5,1%)
>1.000 m <sup>2</sup>	-	-	-	80 (5,1%)
Einzelhandel	2	7,52 €	6,50 € - 8,55 €	198
<=100 m <sup>2</sup>	-	-	-	125 (8%)
>100 - 200 m <sup>2</sup>	1 (6,7%)	6,50 €	-	121 (7,7%)
>200 - 500 m <sup>2</sup>	1 (6,7%)	8,55 €	-	138 (8,8%)
>500 m <sup>2</sup>	-	-	-	154 (9,8%)
Hallen/ Produktion	6	3,40 €	3,24 € - 4,12 €	305
Sonstige	-	-	-	301

Quelle: ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin  
 Aktualität: März 2025

Die Spanne für vergleichbaren Gewerberaum beträgt

- für Büro/Praxis 4,53 €/m<sup>2</sup> bis 6,54 €/m<sup>2</sup> und
- für Hallen/Produktion 3,24 €/m<sup>2</sup> bis 4,12 €/m<sup>2</sup>.

Unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Objektes, insbesondere des hohen Leerstandes, werden 6,00 €/m<sup>2</sup> als nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete für die Büroflächen und 2,00 €/m<sup>2</sup> für den Saal geschätzt. Für die Lagerflächen unter dem Saal werden 0,80 €/m<sup>2</sup> angesetzt.

Alle Mietansätze beziehen sich auf einen Zustand nach Abschluss der dringend notwendigen Sanierungsmaßnahmen.

### 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

<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).

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
Gewerbe-/Industriegrundstücke	17	23
Garagenhöfe/Lagergrundstücke	16	23
Verbrauchermärkte	17	23

Erforderliche Modifizierungen:

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

bei Wohnungen	> 110 m <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 25,00 % der Nettokaltmiete als Bewirtschaftungskosten angesetzt.

### Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der in [1], Band II, Abschnitt 3.04/3/29 veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte sowie
- von Ableitungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2025, bestimmt.

<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 Jahresertrag, d. h., nicht unter Bezug auf die Wohn- bzw. Nutzflächen.

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

#### Liegenschaftszinssätze NWM

Grundstücksart	Untersuchungszeitraum	Bandbreite	Durchschnitt	Anzahl	Mietspanne [€/m <sup>2</sup> ]
Ein- und Zweifamilienhäuser	2024	1,4 – 4,0	2,4	136	5,00 – 9,00
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	2024	1,5 – 4,1	2,6	37	5,00 – 11,50
Eigentumswohnungen Ostseeregion Erstverkauf	2023 bis 2024	1,0 – 2,7	1,7	13	8,00 – 12,00
Eigentumswohnungen Weiterverkauf (Kreisgebiet)	2024	1,2 – 4,0	2,7	23	5,30 – 10,00
Eigentumswohnungen Weiterverkauf (Ostseeregion)	2024	1,0 – 2,8	1,7	26	7,70 – 12,50
Ferienhäuser	2023 bis 2024	1,2 – 3,2	1,8	18	6,00 – 12,50
Mehrfamilienhäuser	2022 bis 2024	2,2 – 8,5	4,2	22	4,00 – 10,10
Gewerbegrundstücke	2016 bis 2023	4,2 – 9,0	6,8	8	3,00 – 8,50

#### Anmerkung

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

Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz mit **6,20 %** angesetzt, damit wird der kurzen Restnutzungsdauer (unter 30 Jahren) Rechnung getragen.

#### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Für den hohen Leerstand, die große Anzahl an Gewerbeeinheiten sowie den schlecht zu verwertenden Saal wird ein Abschlag von 25 % als sachgerecht erachtet.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -25,00 % von (1.266.957,99 €)	-316.739,50 €
Summe	-316.739,50 €

#### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

#### Restnutzungsdauer

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

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

**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Bürogebäude mit Zwischenbau und Saal**

Das 1984 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 5 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	0,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,0	0,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0
<b>Summe</b>		<b>5,0</b>	<b>0,0</b>

Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1984 = 41 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 41 Jahre =) 19 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 28 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1993.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-725.979,38 €
* prozentuale Schätzung: 20,00 % von 3.629.896,91 €	
<b>Summe</b>	<b>-725.979,38 €</b>

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

## 4.4. Sachwertermittlung

### 4.4.1. Ermittlung des Sachwertes

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben. Umfassendere allgemeine Erläuterungen sind in Anhang 2 dieses Gutachtens enthalten.

Gebäudebezeichnung		Bürogebäude	Zwischenbau	Saal
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	1.175,00 €/m <sup>2</sup> BGF	1.175,00 €/m <sup>2</sup> BGF	1.329,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	1.684,00 m <sup>2</sup>	359,00 m <sup>2</sup>	1.320,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	1.978.700,00 €	421.825,00 €	1.754.280,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 12.06.2025 (2010 = 100)</b>	x	187,2/100	187,2/100	187,2/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	3.704.126,40 €	789.656,40 €	3.284.012,16 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	1,000	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	3.704.126,40 €	789.656,40 €	3.284.012,16 €
<b>Alterswertminderung</b>				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		60 Jahre	60 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		28 Jahre	28 Jahre	28 Jahre
• prozentual		53,33 %	53,33 %	53,33 %
• Faktor	x	0,4667	0,4667	0,4667
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	1.728.715,79 €	368.532,64 €	1.532.648,48 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>3.629.896,91 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>72.597,94 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>3.702.494,85 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>177.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>3.879.494,85 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,33</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>320.058,33 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>960.174,97 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>725.979,38 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>234.195,59 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>234.000,00 €</b>

#### 4.4.2. 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 des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts - BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurde von mir auf der Grundlage übergebener Unterlagen (Grundriss Erdgeschoss) durchgeführt.

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

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

##### Herstellungskosten

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

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

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			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 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

##### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischalige Konstruktion; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung; schwere Türen

Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz; einfacher Putz; abgehängte Decken
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum- oder Teppich-Böden besserer Art und Ausführung; Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	ausreichende Anzahl von Toilettenräumen in Standard- Ausführung
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; Kabelkanäle; Blitzschutz

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

Nutzungsgruppe: Bürogebäude  
Gebäudetyp: Bürogebäude, Stahlbetonskelettbau

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	1.175,00	100,0	1.175,00
4	1.840,00	0,0	0,00
5	2.090,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.175,00 gewogener Standard = 3,0			

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 1.175,00 €/m² BGF  
rd. 1.175,00 €/m² BGF

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

**Zwischenbau**

Nutzungsgruppe: Bürogebäude  
 Gebäudetyp: Bürogebäude, Stahlbetonskelettbau

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	1.175,00	100,0	1.175,00
4	1.840,00	0,0	0,00
5	2.090,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.175,00 gewogener Standard = 3,0			

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 1.175,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
 rd. 1.175,00 €/m<sup>2</sup> BGF

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

**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	97,5 %	2,5 %	0,0 %

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischalige Konstruktion; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)

Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Betondecke
Fußböden	
Standardstufe 3	nur Sporthallen: Beton, Asphaltbeton, Estrich oder Gussasphalt auf Beton; Teppichbelag, PVC; nur Freizeitbäder/ Heilbäder: Fliesenbelag
Standardstufe 4	nur Sporthallen: hochwertigere flächenstatische Fußbodenkonstruktion, Spezialteppich mit Gummigranulatauflage; hochwertigerer Schwingboden
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	wenige Toilettenräume und Duschräume bzw. Waschräume
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz

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

**Saal**

Nutzungsgruppe: Sporthallen, Freizeitbäder/ Heilbäder

Gebäudetyp: Sporthallen (Einfeldhallen)

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	1.320,00	97,5	1.287,00
4	1.670,00	2,5	41,75
5	1.955,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.328,75 gewogener Standard = 3,0			

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 1.328,75 €/m² BGF  
 rd. 1.329,00 €/m² BGF

**Baupreisindex**

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

**Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten**

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

**Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile**

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte, aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

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

**Außenanlagen**

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (3.629.896,91 €)	72.597,94 €
Summe	72.597,94 €

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

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

Im vorliegenden Fall wird ein Ansatz von 2,00 % 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 Wertermittlungstichtag“ zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h., das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

### Alterswertminderung

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

### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor  $k$  wird auf der Grundlage

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

bestimmt.

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

Liegen für den Bereich des Bewertungsgrundstücks keine abgeleiteten Daten für die Wertermittlung vor, können Daten vergleichbarer Lagen herangezogen werden, welche ggf. anzupassen sind.

Der einzige Landkreis, welcher in Mecklenburg-Vorpommern noch Sachwertfaktoren für gewerbliche Grundstücke abgeleitet hat, ist der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte.

Dieser hat für die Stadt Neubrandenburg (Kreisstadt, 63.000 Einwohner) die erforderlichen Daten für 2023 abgeleitet, die, nach kritischer Prüfung für die Stadt Wismar (Kreisstadt, 63.000 Einwohner) für anwendbar erachtet werden.

### 5.2.5 Büro - Verwaltung 2023

Bezeichnung		Ø BRW in €/m <sup>2</sup>	Anzahl Datensätze	a	b	Korrel.
Büro - Verwaltung		51	4	0,48918	-0,49643	0,91697

vorl. SW [€]	Sachwertfaktor Ø BRW 51,00 €/m <sup>2</sup>
510.000,00	0,6833
700.000,00	0,5839
890.000,00	0,5183
1.080.000,00	0,4708
1.270.000,00	0,4344
1.460.000,00	0,4054
1.650.000,00	0,3815
1.840.000,00	0,3614
2.030.000,00	0,3442
2.220.000,00	0,3293
2.410.000,00	0,3161
2.600.000,00	0,3044
2.790.000,00	0,2939
2.980.000,00	0,2845
3.170.000,00	0,2759
3.360.000,00	0,2680
3.550.000,00	0,2608
3.740.000,00	0,2541
3.930.000,00	0,2480
4.120.000,00	0,2422
4.310.000,00	0,2369

Darüber hinaus wurden eigene Erfahrungswerte sowie Ergebnisse von Recherchen zum Grundstücksmarkt bei regional tätigen Maklern herangezogen. Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft (d. h., mit gleichem Bodenwertniveau) ca. 30 - 40 % unter dem ermittelten vorläufigen Sachwert (d. h., dem herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwert).

Im vorliegenden Fall wurde, unter Abwägung der objektspezifischen Gegebenheiten, ein Sachwertfaktor von 0,33 gewählt, d. h., dass Kaufpreise etwa 67 % unter dem ermittelten vorläufigen Sachwert zu erwarten sind.

#### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Für den hohen Leerstand, die große Anzahl an Gewerbeeinheiten sowie den schlecht zu verwertenden Saal wird ein Abschlag von 25 % als sachgerecht erachtet.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Anschlag
prozentuale Schätzung: -25,00 % von (1.280.233,30 €)	-320.058,33 €
Summe	-320.058,33 €

#### 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.

vgl. Punkt 4.3.2.

#### 4.5. Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **224.000,00 €** ermittelt.  
Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **234.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für für das mit einem Gewerbeobjekt bebaute Grundstück  
in 19205 Gadebusch, Am Stadtwald 7,

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Gadebusch		933	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Gadebusch	13	49/4	2.943 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2025 mit rd.

**224.000,00 €**

**(in Worten: zweihundertvierundzwanzigtausend Euro)**

geschätzt.

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

17034 Neubrandenburg, 11.08.2025

\_\_\_\_\_  
Diplom-Betriebswirt (FH) Jörg Berger

**Hinweise zur Haftung**

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

## Anhang 1

### Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Anhang 2

### 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 Gesamtgrundstückmarkt 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.

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



05.08.2025 | 03591178 | © OpenStreetMap Contributors  
Maßstab (im Papierdruck): 1:800.000  
Ausdehnung: 136.000 m x 136.000 m

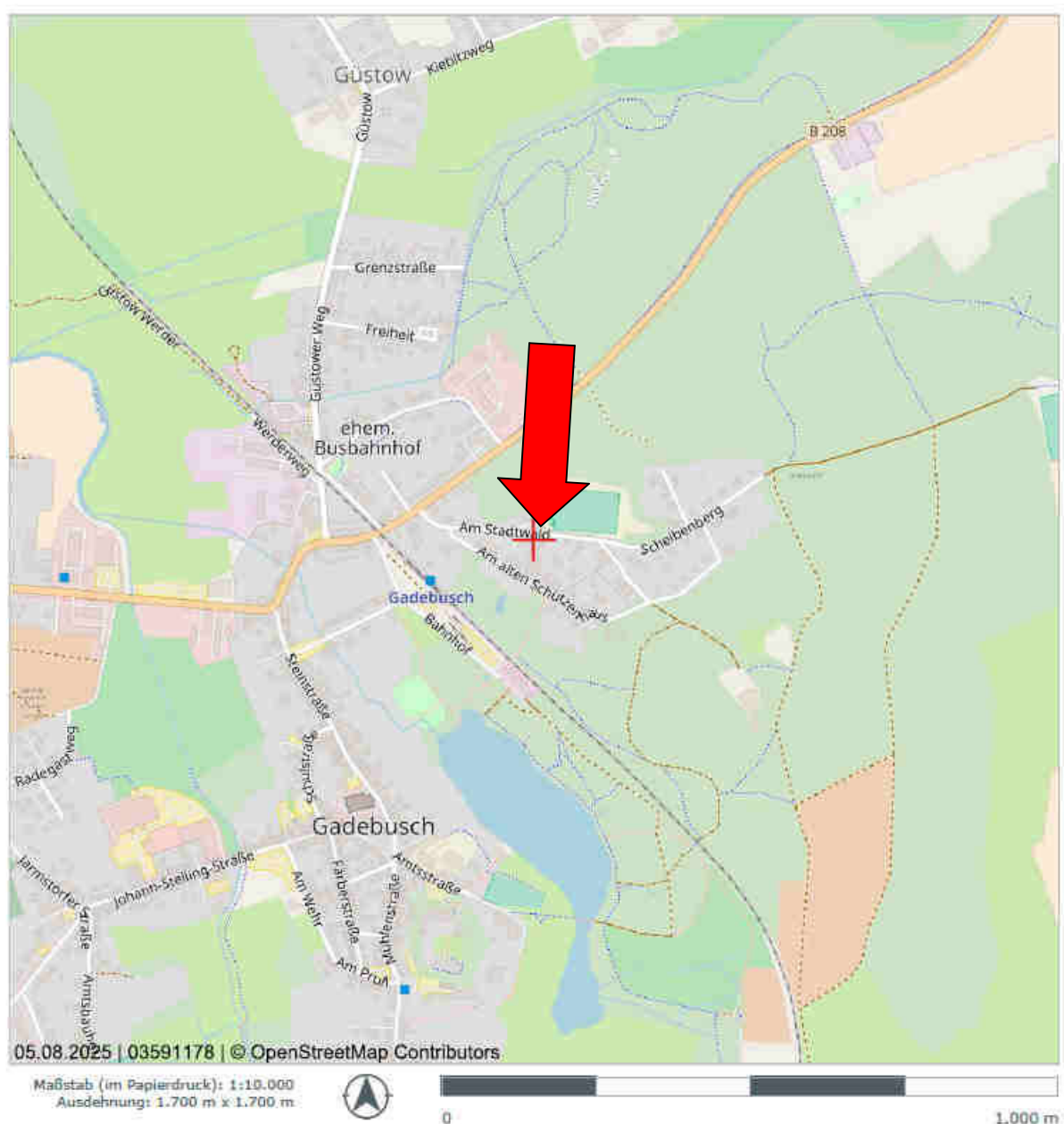
Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar  
Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur.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

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

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

**Datenquelle**  
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

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



05.08.2025 | 03591178 | © OpenStreetMap Contributors

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

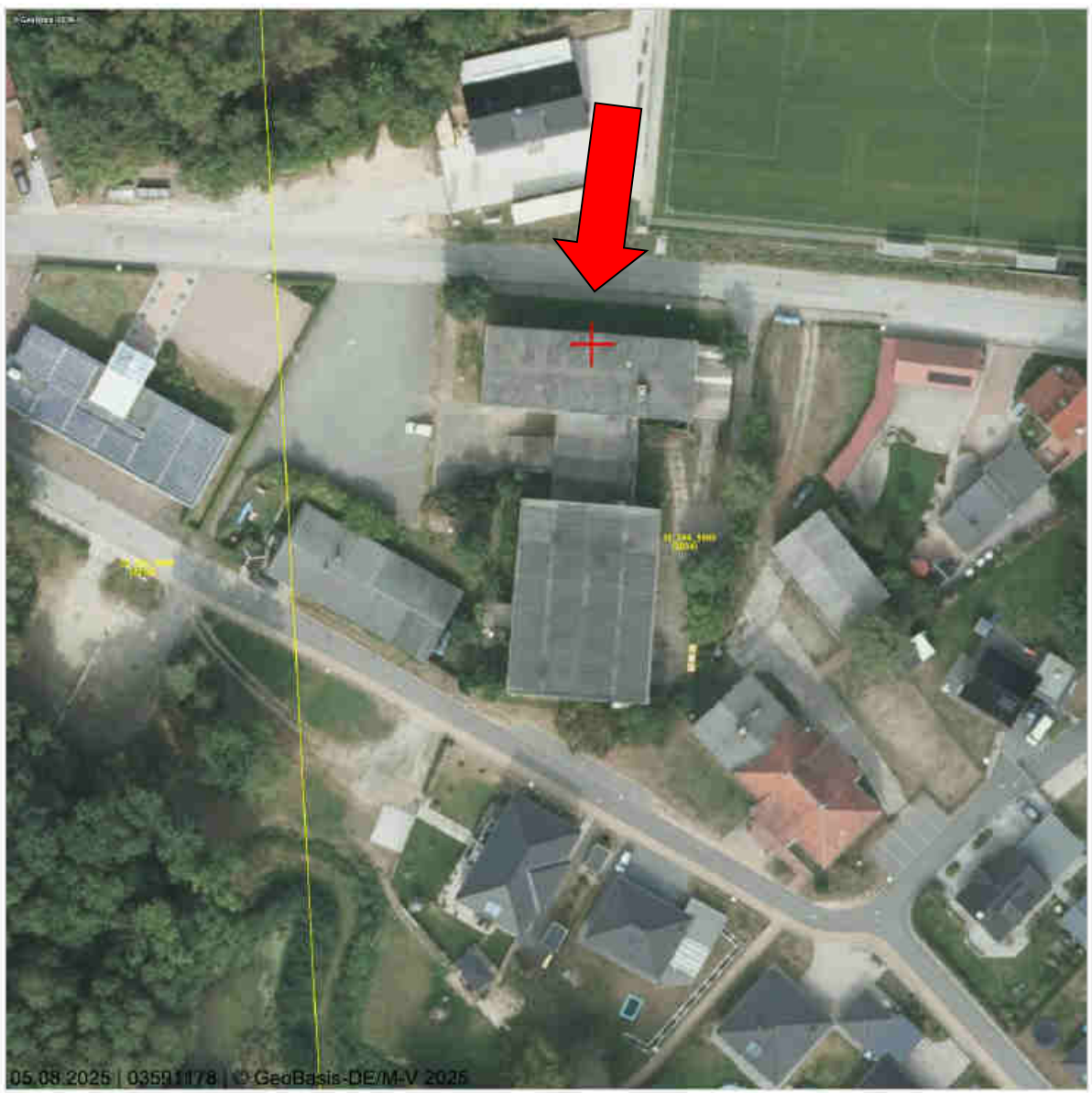
Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar. Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die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

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

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

**Datenquelle**  
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

**Luftbild**  
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



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



**Orthophoto/Luftbild in Farbe**

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfrei, 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 20 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Mecklenburg-Vorpommern vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

**Datenquelle**

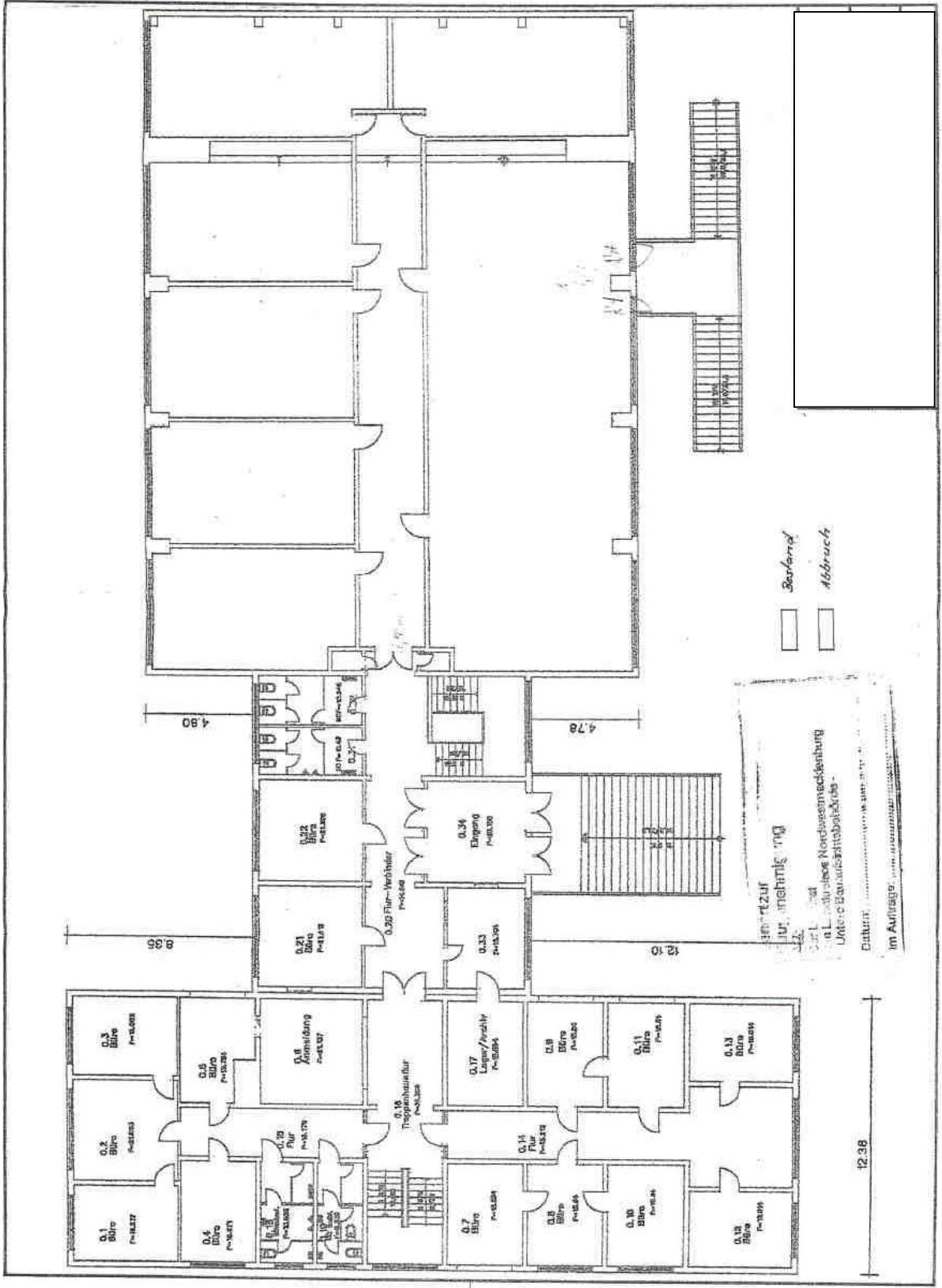
Digitales Orthophoto (DOP20) Mecklenburg-Vorpommern; Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIV) – Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)



Anmerkung zu den Grundbuchunterlagen:

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

Er wird auftragsgemäß diesem Gutachten nicht als Anlage beigefügt.



Die vorliegende Zeichnung wurde 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 36-08-25/01951 19205 Gadebusch, Am Stadtwald 7	Maßstab: ohne
Gewerbeobjekt Grundriss – 1. OG Bürogebäude und Zwischenbau Grundriss – Erdgeschoss des Saalgebäudes	Bearbeiter: be



↑ Bild 1: Blick auf die Nordseite des Bürogebäudes



↑ Bild 2: Zwischenbau



↑ Bild 3: Saalgebäude



↑ Bild 4: Verschlag unter der Außentreppe des Saalgebäudes



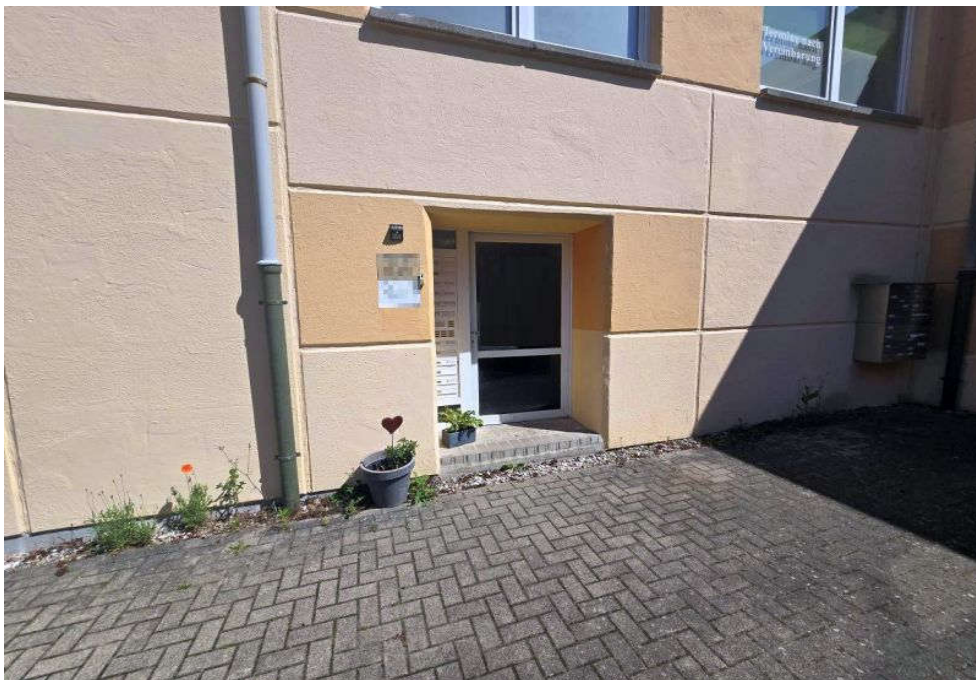
↑ Bild 5: Ostgiebel des Bürogebäudes



↑ Bild 6: Ostansicht von Zwischenbau und Saalgebäude



↑ **Bild 7:** Südansicht des Bürogebäudes



↑ **Bild 8:** Eingang im Erdgeschoss des Bürogebäudes



↑ Bild 9: Flur im Erdgeschoss



↑ Bild 10: Heizung in der Teilunterkellerung



↑ Bild 11: Ergotherapie-Praxis im 1. OG



↑ Bild 12: Ergotherapie-Praxis im 1. OG



↑ **Bild 13:** Flur im 1. OG



↑ **Bild 14:** leerstehender Büroraum



↑ Bild 15: Feuchteschaden im Deckenbereich



↑ Bild 16: zurückgebaute Leitungen



↑ Bild 17: Ballett-Raum im 2. Obergeschoss



↑ Bild 18: Ballett-Raum im 2. Obergeschoss



← Bild 19: WC-Anlage



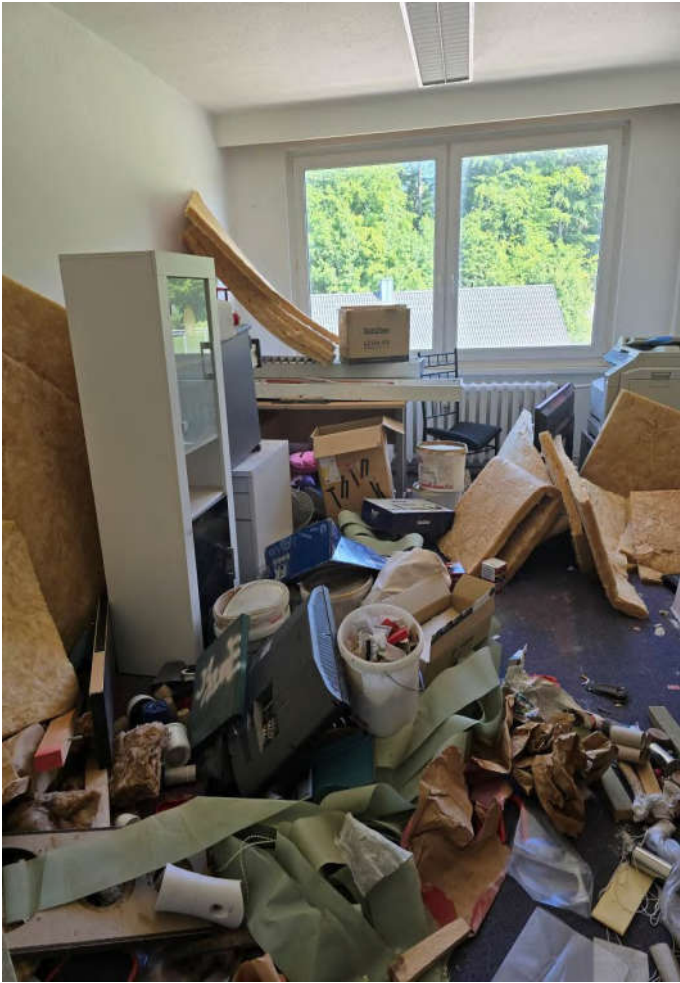
← Bild 20: Teeküche



↑ Bild 21: leerstehendes Büro im 3. OG



↑ Bild 22: Treppenhaus



↑ Bild 23: ehemalige Wohnung



↑ Bild 24: ehemalige Wohnung



↑ Bild 25: ehemalige Wohnung



↑ Bild 26: ehemalige Wohnung



↑ Bild 27: ehemalige Wohnung



↑ Bild 28: leerstehendes Büro



↑ Bild 29: Flur im Zwischenbau mit Tür zum Saal (verschlossen)



↑ Bild 30: Flur im Erdgeschoss des Saalgebäudes



↑ **Bild 31:** ehemaliger Partyraum im Erdgeschoss des Saalgebäudes



↑ **Bild 32:** von der Tafel genutzte Garage im Erdgeschoss des Saalgebäudes



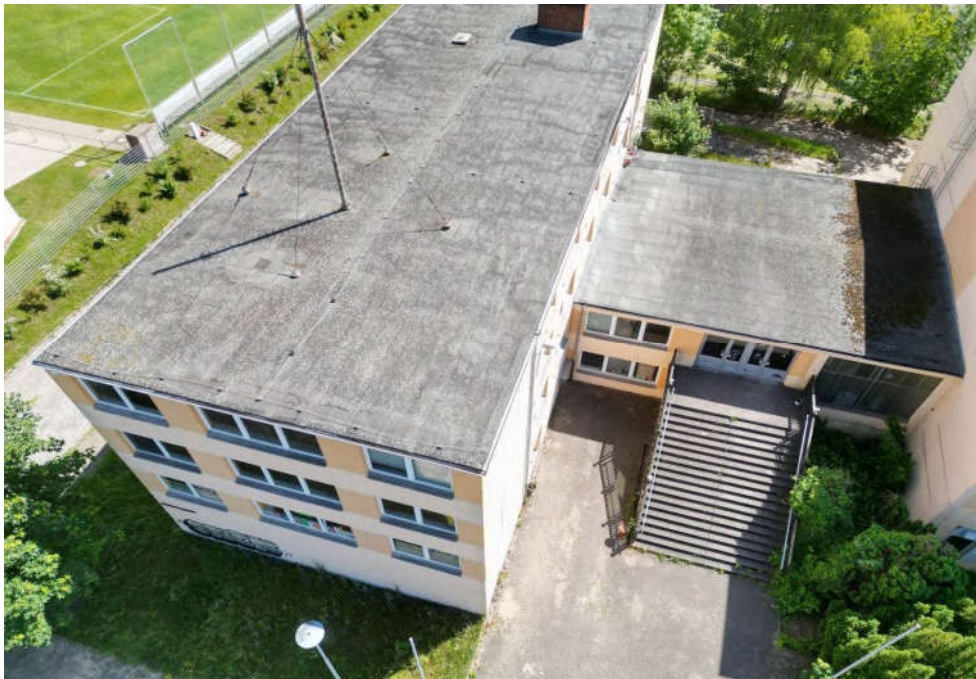
← Bild 33: Lüftungsanlage im Saalgebäude



← Bild 34: Toilettenanlage



↑ Bild 35: Toilettenanlage



↑ Bild 36: Drohnenaufnahme von Bürogebäude und Zwischenbau



↑ **Bild 37:** Drohnenaufnahme des Saalgebäudes

## 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 18.06.2025) erstellt.