

Datum: 01.12.2025  
Az.: 51-11-25/01973  
Geschäftsnummer des Gerichts: 30 K 7/25

## GUTACHTEN

**im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft**

**betreffend das Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Wismar, Blatt 4143,  
bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus und Nebengebäuden,  
in 23966 Wismar, Fischkatzen 38**



Ausfertigungs-Nr.: 1

Dieses Gutachten enthält 51 Seiten und 6 Anlagen mit 26 Seiten.

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

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

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



Geprüfte Fachkompetenz  
Geprüfter Sachverständiger  
GIS Sprengnetter Akademie

Gesicherte Marktkompetenz  
Mitglied Expertengremium  
Vorpommern/Ost-Mecklenburg

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

## Angaben zum Bewertungsobjekt

Grundbuch:	Wismar, Blatt 4143, Bestandsverzeichnis Nr. 1
Gemarkung:	Wismar
Flur:	31
Flurstücksnummer:	156
Größe:	1.553 m <sup>2</sup>
Wirtschaftsart und Lage: (entsprechend Grundbuchauszug)	Gebäude- und Freifläche Fischkaten 38
Objekt:	Einfamilienwohnhaus und Nebengebäude
PLZ/Ort:	23966 Wismar
Straße:	Fischkaten 38

## Bewertungsansätze

### Wert des Bodens

Teilflächen	€/m <sup>2</sup> (angepasster Bodenrichtwert)	Fläche (m <sup>2</sup> )	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
baureifes Land	241,32	750	frei
Arrondierungsfläche	98,80	400	frei
Gartenland	16,29	403	frei

### Sachwert/Ertragswert

Einfamilienwohnhaus:

Baujahr:	1970
Restnutzungsdauer:	53 Jahre

Der Mietansatz stellt auf einen Zustand nach Abschluss der erforderlichen Sanierung/Modernisierung ab.

Wohnflächen/Miet- ansätze:	Mieteinheit	Wohn- bzw. Nutzfläche	Nettokaltmiete
Einfamilienwohnhaus	Wohnung	ca. 131,00 m <sup>2</sup>	10,50 €/m <sup>2</sup>

## Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Ergebnisse des Ertragswertverfahrens		Ergebnisse des Sachwertverfahrens	
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen:	322.185,33 €	Gebäudesachwerte insgesamt:	259.968,35 €
		Außenanlagen:	12.998,42 €
Bodenwert:	181.000,00 €	Bodenwert:	181.000,00 €
vorl. Ertragswert:	503.185,33 €	vorl. Sachwert:	453.966,77 €
		Zu-/Abschlag zur Marktanpassung:	
		10%	45.396,68 €
marktübliche Zu- oder Abschläge:	150.955,60 €	marktübliche Zu- oder Abschläge:	149.809,03 €
selbstständig verwertbare Teilfläche:	46.085,00 €	selbstständig verwertbare Teilfläche:	46.085,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- 142.000,00 €	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- 142.000,00 €
<b>Ertragswert:</b>	<b>558.225,93 €</b>	<b>Sachwert:</b>	<b>553.257,48 €</b>
<b>rd. 558.000,00 €</b>		<b>rd. 553.000,00 €</b>	

Abweichung des Ertragswertes vom Sachwert: 0,90%

**Verkehrswert:** **rd. 553.000,00 €**  
(orientiert am Sachwert)

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 23966 Wismar, Fischkaten 38,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wismar	4143	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wismar	31	156
		1.553 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.09.2025 mit rd.

**553.000,00 €**  
(in Worten: fünfhundertdreiundfünfzigtausend Euro)

geschätzt.

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Allgemeine Angaben</b>	<b>5</b>
1.1. Auftraggeber, Auftragsanlass .....	5
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 Einfamilienwohnhauses .....	13
3.3. Nebengebäude .....	16
3.4. Außenanlagen .....	16
<b>4. Ermittlung des Verkehrswertes</b>	<b>17</b>
4.1. Verfahrenswahl mit Begründung .....	17
4.2. Bodenwertermittlung .....	18
4.2.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks .....	18
4.2.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks .....	20
4.2.3. Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück .....	20
4.3. Sachwertermittlung .....	26
4.3.1. Ermittlung des Sachwertes .....	26
4.3.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen in der Sachwertberechnung .....	27
4.4. Ertragswertermittlung .....	34
4.4.1. Ermittlung des Ertragswertes .....	34
4.4.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen der Ertragswertermittlung .....	35
4.5. Plausibilitätsprüfung .....	40
4.6. Verkehrswert .....	43

## ANHANG

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

## VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlage 1:	Auszug aus der Straßenkarte, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	1 Blatt
Anlage 1.1:	Auszug aus der topografischen Karte und Luftbild, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	2 Blatt
Anlage 2:	Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Maßstab 1 : 500, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	1 Blatt
Anlage 3:	Anmerkung zu den Grundbuchunterlagen	1 Blatt
Anlage 3.1:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	1 Blatt
Anlage 4:	Grundrisse, Schnitt	3 Blatt
Anlage 5:	Fotodokumentation	15 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 05.08.2025, Geschäftsnummer 30 K 7/25  Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte und des Zubehörs zu schätzen.  Das Gutachten darf nur für den vorstehenden Zweck verwendet werden.
Wertermittlungsstichtag:	Tag der Ortsbesichtigung, 23.09.2025
Qualitätsstichtag:	23.09.2025
Ortsbesichtigung:	Zum Ortstermin wurden die Beteiligten durch Einschrei- ben vom 17.09.2025, fristgerecht geladen.  Die Antragstellerin verzichtete auf die Teilnahme am Ortstermin.
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• der Antragsgegner zu 2)</li> <li>• die Antragsgegnerin zu 3)</li> <li>• der Gutachter</li> </ul>
Wertermittlungsgrundlagen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baugesetzbuch (BauGB)</li> <li>• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)</li> </ul>
das Gutachten stützt sich u. a. auf folgende Grundlagen:	<p><u>vom Auftraggeber übergebene Unterlagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ein amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Wismar, Blatt 4143, vom 07.03.2025, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Wismar</li> </ul> <p><u>durch die Antragsgegnerin zu 1) bereitgestellte Unterlagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Baugenehmigung</li> <li>• Projektunterlagen mit Zeichnungen</li> <li>• Genehmigung Grundstücksentwässerungsanlage</li> <li>• Leitungspläne Trinkwasser und Strom</li> <li>• Schreiben vom 15.11.1994, Bitte um Verkürzung der Erschließungsstraße durch den Grundstückseigen- tümer</li> <li>• Verkehrswertgutachten, Sachverständiger Herr André Sietan, vom 01.07.2024</li> </ul> <p><u>durch den Auftragnehmer angefertigte bzw. bereitgestellte Unterlagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Berechnungen zu Bruttogrundflächen und Wohnflächen auf der Grundlage der übergebenen Grundrisse</li> <li>• zum Ortstermin angefertigte Notizen und Diktate über die Beschaffenheit des Bewertungsobjektes</li> <li>• Fotodokumentation</li> </ul>

weitere Unterlagen und Angaben:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, vom 01.10.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, vom 26.09.2025
- Onlineabfrage zu Bodenrichtwerten beim Geoportal des Landkreises Nordwestmecklenburg, vom 24.11.2025
- Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg
- Grundstücksmarktbericht des 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Rostock
- Angaben und Auskünfte zu städtebauplanungsrechtlichen Gegebenheiten im Bereich des Bewertungsobjektes durch das zuständige Bauamt, vom 25.11.2025

## 1.2. Sachverhalte

- **Allgemeine Beschreibung**

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein bebautes Grundstück, welches in Wismar Nord, in einer Einfamilienwohnhaussiedlung, gelegen ist.

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem eingeschossigen Einfamilienwohnhaus, Baujahr ca. 1970, bebaut. Das Gebäude wurde als Massivbau errichtet und verfügt über ein Krüppelwalmdach mit Reetdeckung.

Das Wohngebäude ist nicht unterkellert. Das Dachgeschoss ist ausgebaut. Der Spitzboden ist ebenfalls ausgebaut, kann jedoch aufgrund unzureichender Belichtung nicht als Wohnfläche angerechnet werden.

Die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) regelt im Abschnitt 7, Nutzungsbedingte Anforderungen, unter § 47, Aufenthaltsräume Folgendes:

(1) Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m haben, Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,30 m. Im Dachraum muss diese Raumhöhe über mindestens der Hälfte ihrer Netto-Grundfläche vorhanden sein. Raumteile mit einer lichten Höhe bis zu 1,50 m bleiben bei der Berechnung der Netto-Grundfläche außer Betracht.

(2) Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können. Sie müssen Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens 1/8 der Netto-Grundfläche des Raumes einschließlich der Netto-Grundfläche verglasteter Vorbauten und Loggien haben.

(3) Aufenthaltsräume, deren Nutzung eine Belichtung mit Tageslicht verbietet, sowie Verkaufsräume, Schank- und Speisegaststätten, ärztliche Behandlungs-, Sport-, Spiel-, Werk- und ähnliche Räume sind ohne Fenster zulässig.

Das Gebäude befindet sich überwiegend noch im Originalzustand aus dem Erbauungszeitraum. Deshalb sind für eine Wiederaufnahme der Nutzung umfangreiche Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen erforderlich.

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

Das Grundstück befindet sich am Ende einer Anwohnerstraße (Sackgasse). Westlich schließt die Uferzone der Wismarbucht mit einem ausgedehnten Schilfgürtel an. Der Blick auf die Wismarbucht ist unverbaubar.

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

Gegenstände im Sinne des v. g. Paragraphen wurden zum Ortstermin nicht vorgefunden. Dem Küchenmöbel wird aufgrund von Alter und Zustand kein Wert beigemessen. Im Gebäude wurde noch einfaches Möbel vorgefunden. Dieses wird als wertneutral betrachtet.

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

1994 wurde durch den Grundstückseigentümer beantragt, die Anliegerstraße nicht, wie geplant westlich an seinem Grundstück vorbeizuführen, sondern am Grundstück enden zu lassen. Dieser Bitte wurde stattgegeben. Allerdings wurde der letzte Abschnitt der Anliegerstraße, welcher auf dem Flurstück 160 (im Eigentum der Hansestadt Wismar) liegt, nicht als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet. Er ist jedoch asphaltiert und verfügt über zwei Straßenlaternen.

Nach Auskunft des Bauamtes der Hansestadt Wismar ist das Grundstück Fischkatzen 38 aktuell nicht öffentlich-rechtlich erschlossen. In dem Grundbuch des Flurstücks 160 ist keine Grunddienstbarkeit und im Baulastenverzeichnis der Hansestadt Wismar auch keine Baulast eingetragen.

- **Gewerbebetrieb**

Zum Ortstermin wurde im Bewertungsobjekt kein Gewerbe betrieben.

- **Eintragungen im Baulastenverzeichnis**  
Im Baulastenverzeichnis sind zulasten des Bewertungsobjekts keine Baulasten eingetragen.
- **Zuständiger Kaminkehrer**  
23970 Wismar
- **Miet- und Pachtverhältnisse**  
Das Bewertungsobjekt stand zum Ortstermin leer. Miet- oder Pachtverhältnisse sind nicht bekannt.
- **Besteht Verdacht auf Hausschwamm?**  
Hinweise auf Hausschwamm ergaben sich zum Ortstermin nicht.
- **Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die vom Gutachter nicht geschätzt werden konnten**  
wurden zum Ortstermin nicht vorgefunden
- **Ist ein Energieausweis nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorhanden?**  
nein
- **Sind Baumaßnahmen nach § 47 Gebäudeenergiegesetz (GEG) erforderlich?**  
Inwieweit der Wärmedurchgangskoeffizient von max. 0,24 Watt/(m<sup>2</sup> K) der Geschossdecke über dem Dachgeschoss eingehalten wird, kann nicht beantwortet werden. Hier ist vermutlich eine nachträgliche Dämmung erforderlich. Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass diese im Zuge der Sanierung/Modernisierung eingebracht wird.
- **Sonstige Probleme, die für einen Bietinteressenten von Bedeutung sein könnten**

Überflutungsgebiet mittlerer Wahrscheinlichkeit:



Der westliche Teil des Bewertungsgrundstücks befindet sich in einer Zone mit mittlerer Überflutungswahrscheinlichkeit. Da der gesamte westliche Bereich des Bewertungsgrundstücks, ab der westlichen Fassade des Wohnhauses im Außenbereich nach § 35 BauGB liegt, ergeben sich baurechtlich daraus keine weiteren wertbeeinflussenden Einschränkungen.

altes Auto:

Auf dem Bewertungsgrundstück wurde zum Ortstermin ein abgemeldeter PKW vorgefunden. Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass dieser durch die Eigentümer noch entsorgt wird. Sollte dies nicht der Fall sein, ist mit Kosten von rd. 2.000,00 € zu rechnen.

## 2. Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1. Lage

Bundesland:	Mecklenburg-Vorpommern
Landkreis:	Nordwestmecklenburg
Ort und Einwohner:	Wismar, mit ca. 44.000 Einwohnern in der Hansestadt
Verkehrslage, Entfernungen (siehe Anlage 1)	
Überregionale Lage:	Entfernungen der Stadt Wismar zu nächstgelegenen größeren Städten: <ul style="list-style-type: none"> <li>• ca. 66 km westlich von Rostock</li> <li>• ca. 32 km zur Landeshauptstadt Schwerin</li> <li>• Flugplatz in Hamburg, ca. 140 km entfernt</li> <li>• Wismar liegt unmittelbar an der Ostsee.</li> </ul>
Lage zu Verkehrswegen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Landstraße L 12 führt von Wismar nach Kühlungsborn, und ist ca. 0,5 km entfernt.</li> <li>• Die Bundesstraße B 105 verläuft durch Wismar (Lübeck-Rostock).</li> <li>• Die Bundesautobahn A 20, Anschlussstelle Wismar/Mitte (8), ist ca. 5 km entfernt.</li> </ul>
Regionalplanung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die zuständige Verwaltungsbehörde ist die Stadt Wismar.</li> <li>• Alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen befinden sich in Wismar.</li> </ul>
Innerörtliche Lage:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wismar Nord gelegen</li> <li>• Entfernung zum Markt im Stadtzentrum ca. 6,5 km</li> </ul>
Verkehrsanbindung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• umfassende Einbindung in das Liniennetz der NAHBUS Nordwestmecklenburg GmbH</li> <li>• Zugverbindung besteht ab Wismar auf mehreren Strecken, z. B. auf der Strecke 185: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wismar – Rostock – Tessin mit Anschluss in Rostock nach Berlin, Lübeck, Stralsund</li> </ul> </li> </ul>
Wohn- und Geschäftslage:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• exklusive Wohnlage</li> <li>• als Geschäftslage nur bedingt geeignet</li> </ul>
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	im Ortsteil eingeschossige Bebauung, zu Wohnzwecken genutzt
Immissionen:	Zum Ortstermin wurden keine Immissionen festgestellt.
Topografische Grundstückslage:	auf dem Niveau der Straße gelegen, in sich eben

## 2.2. Gestalt und Form

Mittlere Breite:	ca. 37,00 m
Mittlere Tiefe:	ca. 40,00 m
Größe der Fläche: (lt. Grundbuchauszug)	1.553 m <sup>2</sup>

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

## 2.3. Erschließung

Straßenart: Westlich des Bewertungsobjektes verläuft der Fischkaten als Wohngebietsstraße. Die Wendeschleife befindet sich nördlich des Bewertungsgrundstücks.

Straßenausbau:

- Fahrbahn asphaltiert
- kein Gehweg
- Straßenbeleuchtung

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

- elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung
- zentrale Abwasserentsorgung

Grenzverhältnisse,  
nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Den zur Verfügung stehenden Unterlagen zufolge, liegt vonseiten des Bewertungsgrundstücks eine Grenzbebauung an der nördlichen Grundstücksgrenze durch einen Carport vor.

Baugrund, Grundwasser:  
(soweit augenscheinlich ersichtlich)

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

Anmerkung:

*In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund-situation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichs-kaufpreise 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 Wismar, Blatt 4143, vom 07.03.2025, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Wismar übergeben.

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

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft wurde angeordnet und am 07.03.2025 eingetragen.

Schuldverhältnisse waren zum Wertermittlungsstichtag nicht im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet.

Bodenordnungsverfahren (Umlegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren):

Laut Auskunft des Bauamtes der Hansestadt Wismar, vom 25.11.2025, 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 26.09.2025, wird bescheinigt, dass für das Bewertungsgrundstück keine Baulast i. S. des § 83 LBauO M-V eingetragen ist.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht, lt. Auskunft des Bauamtes der Hansestadt Wismar, vom 25.11.2025, nicht.

### **Bauplanungsrecht**

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Entsprechend vorgenannter Auskunft liegt für den Bereich des Bewertungsobjekts der Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar, vom Oktober 2021, vor.  In diesem ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks tlw. als W = Wohnbaufläche dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes liegt, lt. vorgenannter Auskunft, kein Bebauungsplan vor.  Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist für den östlichen Teil des Flurstücks nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile), für den westlichen Teil nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen. Die Grenze zwischen beiden Teilen verläuft auf Höhe der westlichen Fassade des Wohnhauses.

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

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	Das Bewertungsgrundstück ist, dem städtebaulichen Entwicklungszustand nach, wie folgt einzustufen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>baureifes Land (ca. 750 m<sup>2</sup>),</i></li> <li>- <i>Arrondierungsfläche (ca. 400 m<sup>2</sup>),</i></li> <li>- <i>Gartenland (ca. 403 m<sup>2</sup>).</i></li> </ul>
Beitrags- und Abgabensituation:	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 der zum Ortstermin anwesenden Antragsgegner sowie des zuständigen Bauamtes.

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

#### 2.4.4. Derzeitige Nutzung

Art der Nutzung:	Einfamilienwohnhaus (leerstehend)
------------------	-----------------------------------

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

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

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

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

#### **3.2. Gebäudebeschreibung des Einfamilienwohnhauses**

##### Istzustand zum Ortstermin:

Allgemeine Beschreibung:

- eingeschossiges massives Gebäude
- mit Flachverblendern verkleidete Fassade
- Das Gebäude ist nicht unterkellert.
- Das Dachgeschoss ist ausgebaut.

Baujahr:

ca. 1970

Modernisierung:

Zum Ortstermin waren keine wesentlichen Modernisierungen erkennbar.

Außenansicht:

Das freistehende eingeschossige Einfamilienwohnhaus verfügt über ein steiles Krüppelwalmdach mit einer Dacheindeckung aus Reet.

An der nordwestlichen Gebäudeecke befindet sich ein überdachter Freisitz.

Die Fassade des Gebäudes ist mit Flachverblendern verkleidet.

Die Fenster im Erdgeschoss sind weiße dreiflügelige Holzrahmenfenster mit Oberlichtern. Die Fenster sind einfachverglast und als Kastenfenster ausgeführt. Die Sohlbänke bestehen aus Flachklinkern. Die Fenster im Dachgeschoss sind zweiflügelig, ohne Oberlicht.

Der Hauseingang befindet sich am Ostgiebel. Er ist ebenerdig erreichbar. Die Hauseingangstür ist eine einflügelige Füllungstür mit seitlichem Kastenfenster.

**Art der Ausführung und Ausstattung:**

Konstruktionsart:	Außenwände: Mauerwerk, außen mit Flachverblendern, innen verputzt Innenwände: Mauerwerk, beidseitig verputzt
Fundamente:	Streifenfundamente
Dach:	Krüppelwalmdach mit einer Eindeckung aus Reet
Fußböden:	Spannteppich, Bad gefliest
Wände:	glatt geputzt und gestrichen, Bad mit Fliesenspiegel, hinter dem Kaminofen im Wohnzimmer mit Flachverblendern verkleidet
Decken:	glatt geputzt und gestrichen
Heizung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• elektrische Nachtspeicheröfen (á 5,4 kW),</li> <li>• im Wohnzimmer des Erdgeschosses zusätzlich ein Kaminofen auf gemauertem Podest</li> <li>• Bad mit zusätzlichem Handtuchheizkörper (elektrisch)</li> <li>• Warmwasser über Elektro-Boiler in der Abseite des Daches</li> </ul>
Treppen:	Holztreppen aus dem Erbauungszeitraum
Decken:	EG: Massivdecke aus Beton DG: Holzbalkendecke
Türen:	einfache Füllungstüren, Zargen aus Holz
Fenster:	dreiflügelige Holzrahmenfenster mit Oberlichtern, Kastenfenster, einfach verglast  Sohlbänke innen aus Holz
Installationen, Einbauten:	alles, bis auf die Sanitärinstallation im Bad, aus dem Erbauungszeitraum und somit erneuerungsbedürftig  In der Küche und in mehreren Räumen im Dachgeschoss Einbauschränke mit Fronten in Birke furniert
besondere Bauteile:	keine
Baumängel und Bauschäden:	<p>Der bauliche Zustand ist befriedigend.</p> <p>Es besteht erheblicher Unterhaltungsstau.</p> <p>Zur Wiederaufnahme der Nutzung sind umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich.</p> <p>In der nordwestlichen Gebäudeecke (Bad im EG) treten massive Setzungsrisse auf. Hier ist eine Sanierung erforderlich.</p> <p>Die völlig veralteten Nachtspeicheröfen müssen erneuert werden. Zudem ist ein Nachtspeicherofen in die Wand zwischen Küche und Bad gebaut. Eine Warmluftklappe des Ofens liegt unmittelbar neben der nur mit einem Duschvorhang abgetrennten Dusche. Diese Installation ist m. E. unzulässig.</p>

Sollzustand (der Bewertung zugrunde gelegt)

Die Wertermittlung erfolgt nach dem **Residualverfahren**. D. h., es wird für das Objekt ein Wert ermittelt, wie er sich nach ordnungsgemäßem Abschluss der notwendigen Sanierungsmaßnahmen ergeben würde.

Dabei wird auf die Beschreibung der fünf Gebäudestandards gemäß Anlage 2 der SW-RL, veröffentlicht in [1], 103. Ergänzung, 3.01.1/1/2-3, abgestellt.

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 5	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

### **3.3. Nebengebäude**

Nebengebäude:

- einfache Holzkonstruktion
- flaches Satteldach mit Bitumenbahnen
- Brettertüren
- mehrere Lagerräume
- einfache selbstgebaute Sauna mit Festbrennstoff-Saunaofen (brandschutztechnisch vermutlich nicht zulässig)
- überdachter Freisitz

Schuppen:

- einfache Holzkonstruktion als Finnhütte
- reetgedecktes Dach
- vermutlich als Brennholzlager genutzt

Carport:

- einfache Holzkonstruktion
- Boden mit Betonverbundpflaster
- Dach mit Trapezblech gedeckt

### **3.4. Außenanlagen**

- Hausanschlüsse für elektrischen Strom und Trinkwasser an das öffentliche Netz
- zentrale Abwasserentsorgung
- Rasen, Bäume, Ziersträucher
- schmaler gepflasterter Weg zum Hauseingang

## 4. Ermittlung des Verkehrswertes

### DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

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

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 23966 Wismar, Fischkatzen 38,

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Wismar		4143	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wismar	31	156	1.553 m <sup>2</sup>

zum Wertermittlungsstichtag 23.09.2025 ermittelt.

### 4.1. Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4.2. Bodenwertermittlung

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

### 4.2.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** für **baureifes Land** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (Zone 142, Hansestadt Wismar, Wismar Nord), **200,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG
Bauweise	=	offen
Grundstücksgröße	=	700 m <sup>2</sup>

#### Gartenland:

Der **Bodenwert** für **Gartenland** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **13,19 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**.

Bei dem Bodenwert für Gartenland handelt es sich nicht um einen Bodenrichtwert, sondern um einen rechnerisch ermittelten Wert in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert für Bauflächen gemäß Formel im aktuellen Grundstücksmarktbericht.

Werterhöhung aufgrund der Lage:

Der Wert eines Grundstücks bestimmt sich hauptsächlich nach seinem Zustand. Die Immobilienwertverordnung (ImmoWertV) schreibt im § 4 Abs. 2:

„Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen gehören insbesondere der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen, der abgabenrechtliche Zustand, die Lagemerkmale und die weiteren Merkmale.“

Wichtige Kriterien für den Wert eines Grundstücks sind dabei seine Lagemerkmale:

„Lagemerkmale von Grundstücken sind insbesondere die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie die Umwelteinflüsse“ (ImmoWertV § 6 Abs. 4).

Für die exklusive Lage, ruhig, am Ende einer Sackgasse. mit unverbaubarem Blick auf die Wismarbucht, die deutlich über den Lagemerkmale des durchschnittlichen Richtwertgrundstücks liegt, ist ein Zuschlag anzusetzen.

Orientierend werden Zuschläge für Wassergrundstücke herangezogen. Da der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg hierfür keine Faktoren abgeleitet hat, wird auf vergleichbare Ableitungen zurückgegriffen.

Für Wassergrundstücke wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Rostock gesonderte Untersuchungen angestellt.

In der folgenden Untersuchung wird der Einfluss der Lage unmittelbar an Wasserflächen auf den Wert des Grundstücks ermittelt. Dazu wurden Kauffälle von unbebauten Grundstücken in Ortslagen untersucht, die unmittelbaren Wasserzugang aufweisen. Im Vergleich dazu wurden Kauffälle in der gleichen Orts- bzw. Bodenrichtwertzone herangezogen, die keinen Wasserzugang aufwiesen.

Insgesamt wurden 5 Ortslagen mit 39 Kauffällen untersucht. Die Flurstücke in einem Untersuchungsgebiet hatten direkten Ostseezugang. Die Flurstücke in den übrigen 4 Untersuchungsgebieten hatten direkten Zugang zu Binnenseen. Der Untersuchungszeitraum umfasste die Jahre 2002 bis 2014. In der nachfolgenden Tabelle sind die Ergebnisse dargestellt.

Gemeinde	direkte Wasserlage					keine Wasserlage					Wert- erhöhung Wasserlage
	Anz	MW	Min.	Max.	StabW	Anz	MW	Min.	Max.	StabW	
		[Euro/m <sup>2</sup> ]	[Euro/m <sup>2</sup> ]	[Euro/m <sup>2</sup> ]	[Euro/m <sup>2</sup> ]		[Euro/m <sup>2</sup> ]	[Euro/m <sup>2</sup> ]	[Euro/m <sup>2</sup> ]	[Euro/m <sup>2</sup> ]	
Rühn	3	45	25	60	15	4	28	22	34	6	62%
Lalendorf	4	26	23	30	3	3	14	9	25	7	81%
Mühl Rosin	8	64	52	78	11	6	38	25	58	14	68%
Kühlungsborn	4	482	466	518	21	2	272	238	305	34	77%
Krakow am See	3	51	46	56	4	2	36	27	45	9	42%
<b>Summe/Mittelwert</b>	<b>22</b>					<b>17</b>					<b>66%</b>

**Tabelle 31 Bodenwerterhöhung durch Wasserlage**

Die Untersuchung zeigt, dass durch eine direkte Wasserlage der Wert eines Grundstücks zwischen 42 % und 81 % steigen kann. Der Mittelwert der Werterhöhung durch eine direkte Wasserlage liegt bei durchschnittlich 66 %.

Das Bewertungsgrundstück hat keinen direkten Wasserzugang, aber einen unverbaubaren Wasserblick. Zudem liegt es nahe des Uferbereichs der Wismarbucht. Ein Ansatz von + 30 % zum Bodenrichtwert wird deshalb als angemessen erachtet.

4.2.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

- Wertermittlungsstichtag = 23.09.2025
- Entwicklungsstufe = baureifes Land
- Art der baulichen Nutzung = W (Wohnbaufläche)
- beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand = erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG
- Bauweise = offen
- Grundstücksgröße = 1.553 m<sup>2</sup>, davon: 750 m<sup>2</sup> baureifes Land und 400 m<sup>2</sup> Arrondierungsfläche (Zuwegung) und 403 m<sup>2</sup> Gartenland.

4.2.3. Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.09.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

**baureifes Land:**

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>200,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	23.09.2025	× 1,000	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	gute Lage	sehr gute Lage	× 1,300	E 2
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 260,00 €/m <sup>2</sup>	E 3
Fläche (m <sup>2</sup> )	700	750	× 0,977	E 4
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Erschließung	gesichert	nicht gesichert	× 0,950	E 5
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			<b>= 241,32 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= <b>241,32 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 750 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>= 180.990,00 €</b> <b><u>rd. 181.000,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** des **baureifen Landes** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.09.2025 **rd. 181.000,00 €**.

**Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**

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

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

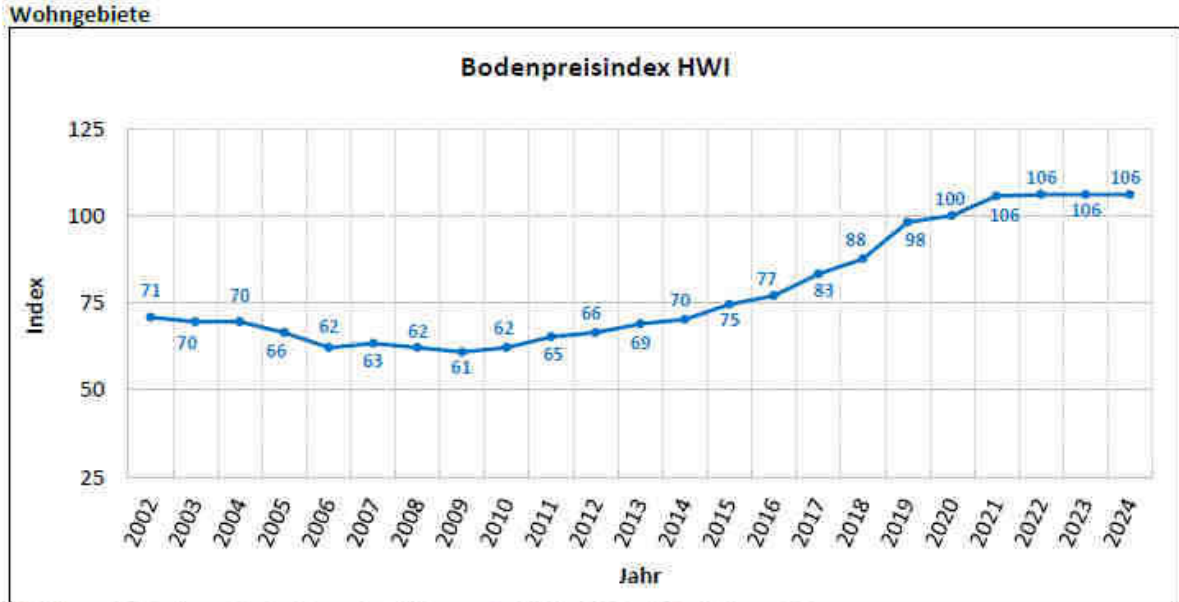


Abbildung 19: Bodenpreisindex Hansestadt Wismar (Basisjahr 2020 = 100), Wohngebiete

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

**E 2 Anpassung an die Lage:**

Die Lage in Wassernähe mit unverbaubarem Blick bietet Wertvorteile. Diese Vorteile werden durch einen Zuschlag von 30 % gewürdigt.

**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 Grundstücksfläche:**

**Ermittlung des Anpassungsfaktors:**

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)  
Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
<b>Bewertungsobjekt</b>	750,00	0,86
<b>Vergleichsobjekt</b>	700,00	0,88

**Anpassungsfaktor** = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **0,977**

**E 5 Anpassung an die Erschließung:**

Das Bewertungsgrundstück hat keine gesicherte verkehrstechnische Erschließung. Derzeitig erfolgt die Zuwegung zum Grundstück mit Duldung durch die Hansestadt Wismar. Ein rechtlicher Anspruch auf die Nutzung der Zufahrt besteht nicht. Aufgrund der asphaltierten Fahrbahn der Zufahrt und des Vorhandenseins einer Straßenbeleuchtung wird jedoch von einer weiteren Duldung ausgegangen. Für die geringe Unsicherheit wird ein Abschlag von 5 % vorgenommen.

**Arrondierungsfläche:**

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>200,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	23.09.2025	× 1,000	E 1

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Lage	gute Lage	sehr gute Lage	× 1,300	E 2
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 260,00 €/m <sup>2</sup>	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Arrondierungsfläche	× 0,40	E 3
Erschließung	gesichert	nicht gesichert	× 0,950	E 4
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>98,80 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>98,80 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 400 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= <b><u>39.520,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** der **Arrondierungsfläche** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.09.2025 **39.520,00 €**.

**Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**

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

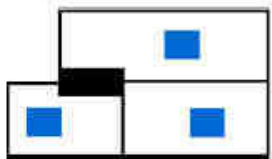
vgl. baureifes Land

**E 2** Anpassung an die **Lage:**

vgl. baureifes Land

**E 3** Anpassung an die **Entwicklungsstufe:**

Arrondierungsflächen sind selbständig nicht bebaubare Teilflächen, die zusammen mit einem angrenzenden Grund-stück dessen bauliche Ausnutzung erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern.

Arrondierungsflächen 2019 - 2024				
Art der unselbständigen Teilfläche	Anzahl	Mittelwert		Skizze
		Kaufpreis Bodenrichtwert (Spanne in %)	Fläche [m <sup>2</sup> ]	
Zufahrten	33	39 % (8 – 100)	234	

Für den als Zufahrt benötigten Teil der Außenbereichsfläche wird als Arrondierungsfläche ein Ansatz von 40 % des Bodenrichtwertes angesetzt.

**E 4** Anpassung an die **Erschließung:**

vgl. baureifes Land

**Gartenland:**

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>13,19 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	23.09.2025	× 1,000	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	gute Lage	sehr gute Lage	× 1,300	E 2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 17,15 €/m <sup>2</sup>	
Erschließung	gesichert	nicht gesichert	× 0,950	E 3
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>16,29 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 16,29 €/m <sup>2</sup>	
Fläche		× 403 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>		= <b>6.564,87 €</b> <b>rd. <u>6.565,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** des **Gartenlandes** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.09.2025 **rd. 6.565,00 €**.

**Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**

**E 1** Anpassung an die **allgemeinen Wertverhältnisse**:  
vgl. baureifes Land

**E 2** Anpassung an die **Lage**:  
vgl. baureifes Land

**E 3** Anpassung an die **Erschließung**:  
vgl. baureifes Land

**Gesamtbodenwert**

<b>Ermittlung des Gesamtbodenwerts des Bewertungsgrundstücks</b>		<b>Erläuterung</b>
baureifes Land	181.000,00 €	nsv <sup>1</sup>
Arrondierungsfläche	39.520,00 €	
Gartenland	6.565,00 €	sv <sup>2</sup>
<b>Gesamtbodenwert des Grundstücks:</b>	<b><u>227.085,00 €</u></b>	

Der **Gesamtbodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.09.2025 insgesamt **227.085,00 €.**

Bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrages sind selbstständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen. Eine selbstständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbstständig genutzt oder verwertet werden kann.

<sup>1</sup> nsv = nicht selbstständig verwertbar, der Bebauung zuzuordnende Teilfläche

<sup>2</sup> sv = selbstständig verwertbare Teilfläche

**4.3. Sachwertermittlung**

4.3.1. Ermittlung des Sachwertes

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Gebäudebezeichnung		Einfamilienwohnhaus	Nebengebäude	Schuppen/Carport
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	1.218,00 €/m <sup>2</sup> BGF	pauschale Wertschätzung	pauschale Wertschätzung
<b>Berechnungsbasis</b>				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	166,00 m <sup>2</sup>		
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	0,00 €		
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	202.188,00 €		
<b>Baupreisindex (BPI) 23.09.2025 (2010 = 100)</b>	x	189,6/100		
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	383.348,45 €		
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000		
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	383.348,45 €		
<b>Alterswertminderung</b>				
• Modell		linear		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre		
• Restnutzungsdauer (RND)		53 Jahre		
• prozentual		33,75 %		
• Faktor	x	0,6625		
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	253.968,35 €	3.500,00 €	2.500,00 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>259.968,35 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>12.998,42 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>272.966,77 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>181.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>453.966,77 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,10</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>149.809,04 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>649.172,49 €</b>
<b>selbstständig verwertbare Teilfläche</b>	+	<b>46.085,00 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>142.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>553.257,49 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>553.000,00 €</b>

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

Hinweis:

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

#### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir auf der Grundlage übergebener Unterlagen 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;

#### Herstellungskosten

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

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

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			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 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %				1,0	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	4,5 %	65,5 %	15,0 %	15,0 %

#### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 5	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen

<b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
<b>Fußböden</b>	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
<b>Heizung</b>	
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

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

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: freistehend  
 Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	790,00	0,0	0,00
2	875,00	4,5	39,38
3	1.005,00	65,5	658,28
4	1.215,00	15,0	182,25
5	1.515,00	15,0	227,25
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.107,16 gewogener Standard = 3,5			

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

**Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren**

gewogene, standardbezogene NHK 2010 1.107,16 €/m² BGF  
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- ausgebauter Spitzboden × 1,100

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 1.217,88 €/m² BGF  
 rd. 1.218,00 €/m² BGF

**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

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

**Baupreisindex**

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

**Baukostenregionalfaktor**

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

**Baunebenkosten**

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

**Außenanlagen**

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (259.968,35 €)	12.998,42 €
Summe	12.998,42 €

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 5,00 % 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 Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus**

Das ca. 1970 errichtete Gebäude wurde bisher nicht wesentlich modernisiert. Für die Wertermittlung wird jedoch unterstellt, dass die für die Wiederaufnahme der Nutzung erforderlichen Sanierungen und Modernisierungen bereits durchgeführt wurden. Die dafür geschätzten Aufwendungen werden wertmindernd berücksichtigt.

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

Hieraus ergeben sich 15 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	4,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	2,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	2,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,0	2,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0
<b>Summe</b>		1,0	14,0

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1970 = 55 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 55 Jahre =) 25 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 53 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1998.

**Alterswertminderung**

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

**Sachwertfaktor**

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

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

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

- k = Sachwertfaktor
- x = vorläufiger Sachwert
- $\ln(x)$  =  $\log_e$  (e = Eulersche Zahl),  $R^2$  = Bestimmtheitsmaß

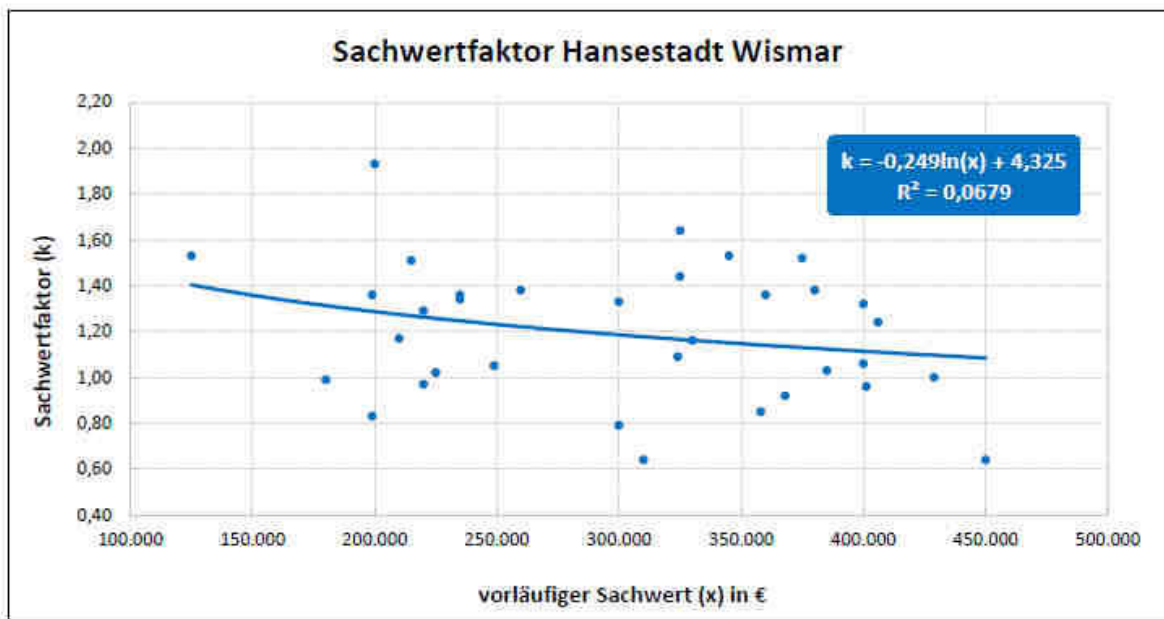


Abbildung 40: Sachwertfaktoren in der Hansestadt Wismar

Hansestadt Wismar  
 $k = -0,249 \cdot \ln(\text{vorl. SW}) + 4,325$        $R^2 = 0,0679$

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) in ca. 5 % bis 10 % über dem ermittelten vorläufigen Sachwert (d. h., dem herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwert).

Im vorliegenden Fall wurde, unter Abwägung der objektspezifischen Gegebenheiten, ein Sachwertfaktor von 1,10 gewählt, d. h., dass Kaufpreise 10 % über dem ermittelten vorläufigen Sachwert zu erwarten sind.

**Marktübliche Zu- oder Abschläge**

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

Für die exklusive Lage (unverbaubarerer Seeblick u. a.) wird ein Zuschlag von 30 % als sachgerecht erachtet.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: 30,00 % von (499.363,45 €)	149.809,04 €
Summe	149.809,04 €

**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	-15.000,00 €
* Sanierung Risse und Putzschäden -15.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen	-127.000,00 €
* Einfamilienwohnhaus -127.000,00 €	
Summe	-142.000,00 €

**Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienwohnhaus“**

**Modernisierungskosten u.ä:**

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 14,00 Modernisierungspunkten)		1.489,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	131,00 m²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	195.059,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]		0,00 €
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]		0,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	195.059,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	1,05
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	204.811,95 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	204.811,95 €
relative regionalisierte Neubaukosten		3.594,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	131,00 m²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	470.814,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,44
Erstnutzungsfaktor		1,20

**Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):**

$$\begin{aligned} \text{GEZ} &= \text{vorl. marktangepasster Sachwert} \times \text{NS} \times (\text{Erstnutzungsfaktor} - 1) \\ \text{GEZ} &= 696.104,64 \text{ €} \times 0,44 \times (1,20 - 1) = 61.257,21 \text{ €} \end{aligned}$$

**Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:**

eingesparte Schönheitsreparaturen		178,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	×	131,00 m <sup>2</sup>
Kostenanteil	×	14,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	16.322,60 €

**Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:**

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	204.811,95 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	61.257,21 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	16.322,60 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteeinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €

<b>Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]</b>	<b>=</b>	<b>–127.232,14 €</b>
		<b>rd. –127.000,00 €</b>

Zur Information:  $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / \text{IKg}$ ; mit  $\text{IKg} = (([a] + [b]) \times \text{Rf(Ik)}) + [g] + [h] = 0,620$

## 4.4. Ertragswertermittlung

### 4.4.1. Ermittlung des Ertragswertes

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus		Wohnung	131,00		10,50	1.375,50	16.506,00
Summe			131,00	-		1.375,50	16.506,00

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

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>16.506,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)		
(18,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	<b>2.971,08 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>13.534,92 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b>		
2,00 % von 181.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	<b>3.620,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>9.914,92 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)		
bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz		
und RND = 53 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>32,495</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>322.185,33 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>181.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>503.185,33 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>150.955,60 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>654.140,93 €</b>
<b>selbstständig verwertbare Teilfläche</b>	+	<b>46.085,00 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>142.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>558.225,93 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>558.000,00 €</b>

#### 4.4.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen der Ertragswertermittlung

Hinweis:

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

##### **Wohn- bzw. Nutzflächen**

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

##### **Mietansätze**

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

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

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

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

Für die Hansestadt Wismar gibt es einen qualifizierten Mietspiegel.

Der Mietspiegel **gilt nur** für nicht preisgebundenen Wohnraum im Wohnflächenbereich zwischen 20 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup> in Mehrfamilienwohnhäusern. Aufgrund von Sonderwohnraumverhältnissen fallen Ein- und Zweifamilienwohnhäuser nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels.

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 Wohnimmobilien

**Auswertungszeitraum: Januar 2023 bis September 2025**

**Auswertungsgebiete: Mikromarkt Wismar, Nord / Gemeinde Wismar, Hansestadt**

**Produktausprägung: erweiterte Auswertung**

Allgemeine Information		
	Mikromarkt Wismar, Nord	Gemeinde Wismar, Hansestadt
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	9	1.016
Anzahl vollständige Angebote*	9	1.014
Anzahl Gesuche**	11.895	14.023
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	12	17
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	60	85
Anzahl der Exposé-Ansichten	11.345	1.226.616
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	1.261	1.207
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	105	71
Nachfrageindex (Bund= 100)	201	139
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	222	150

\*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 Wismar, Nord / Gemeinde Wismar, Hansestadt**



Mikromarkt Wismar, Nord



Gemeinde Wismar, Hansestadt

Mietpreise: Mikromarkt Wismar, Nord				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m <sup>2</sup>	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	9	8,07 €	7,31 € - 10,08 €	11.895
Wohnungen	8 (88,9%)	7,82 €	7,31 € - 8,85 €	8.432 (70,9%)
<=30 m <sup>2</sup>	-	-	-	5.301 (44,6%)
>30 - 60 m <sup>2</sup>	5 (55,6%)	8,00 €	7,55 € - 8,85 €	6.585 (55,4%)
>60 - 90 m <sup>2</sup>	3 (33,3%)	7,52 €	7,31 € - 7,70 €	6.520 (54,8%)
>90 - 120 m <sup>2</sup>	-	-	-	5.515 (46,4%)
>120 - 160 m <sup>2</sup>	-	-	-	5.242 (44,1%)
>160 m <sup>2</sup>	-	-	-	5.205 (43,8%)
Häuser	1 (11,1%)	10,08 €	-	3.463 (29,1%)
<=90 m <sup>2</sup>	-	-	-	2.944 (24,8%)
>90 - 120 m <sup>2</sup>	-	-	-	2.913 (24,5%)
>120 - 160 m <sup>2</sup>	1 (11,1%)	10,08 €	-	2.706 (22,8%)
>160 m <sup>2</sup>	-	-	-	2.597 (21,8%)

Da im Mikromarkt keine ausreichende Anzahl an Angeboten vorliegt, werden auch die Auswertungen des Makromarktes mit herangezogen.

Mietpreise: Gemeinde Wismar, Hansestadt				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m <sup>2</sup>	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	1.014	8,99 €	6,10 € - 12,50 €	14.023
Wohnungen	970 (95,7%)	8,93 €	6,09 € - 12,50 €	9.942 (70,9%)
<=30 m <sup>2</sup>	58 (5,7%)	9,36 €	5,64 € - 16,67 €	6.313 (45%)
>30 - 60 m <sup>2</sup>	474 (46,8%)	8,50 €	6,00 € - 11,96 €	7.785 (55,5%)
>60 - 90 m <sup>2</sup>	325 (32%)	9,24 €	6,32 € - 12,45 €	7.751 (55,3%)
>90 - 120 m <sup>2</sup>	84 (8,3%)	9,46 €	6,99 € - 13,00 €	6.556 (46,8%)
>120 - 160 m <sup>2</sup>	25 (2,5%)	10,17 €	7,24 € - 13,00 €	6.241 (44,5%)
>160 m <sup>2</sup>	4 (0,4%)	8,27 €	5,35 € - 11,00 €	6.199 (44,2%)
Häuser	44 (4,3%)	10,37 €	7,80 € - 12,50 €	4.081 (29,1%)
<=90 m <sup>2</sup>	3 (0,3%)	10,88 €	6,47 € - 15,00 €	3.471 (24,8%)
>90 - 120 m <sup>2</sup>	16 (1,6%)	10,49 €	7,80 € - 12,16 €	3.455 (24,6%)
>120 - 160 m <sup>2</sup>	21 (2,1%)	10,48 €	8,33 € - 12,50 €	3.209 (22,9%)
>160 m <sup>2</sup>	4 (0,4%)	8,91 €	7,25 € - 10,68 €	3.082 (22%)

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

Die Spanne für vergleichbaren Wohnraum beträgt 8,33 €/m<sup>2</sup> bis 12,50 €/m<sup>2</sup>. Unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Objektes werden, nach Abschluss der für die Wiederaufnahme der Nutzung erforderlichen Sanierungen und Modernisierungen, 10,50 €/m<sup>2</sup> als nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete geschätzt.

**Bewirtschaftungskosten**

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

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

Durchschnittliche pauschalierte Bewirtschaftungskosten(anteile des Vermieters) in v. H. der Nettomiete<sup>3</sup>

- Verwaltungskosten<sup>4</sup>
- größere Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Grundstücksart	Bewirtschaftungskosten relative Restnutzungsdauer (%)	
	≥ 80 <sup>5</sup>	≤ 20
Einfamilienwohnhausgrundstücke	17	27
Zweifamilienwohnhausgrundstücke	20	30
Mehrfamilienwohnhausgrundstücke		
Geschosswohnhausgrundstücke	21	32
Gemischt genutzte Grundstücke (gewerbl. Anteil 20-80 %) <sup>6</sup>	20	28
Geschäftsgrundstücke (gewerbl. Anteil > 80 %) <sup>6</sup>	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 18,00 % der Nettokaltmiete als Bewirtschaftungskosten angesetzt.

<sup>3</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>4</sup> Der Verwaltungskostenanteil beträgt für Wohnobjekte in Regionen mit einem Wohnbauland-Bodenniveau von 100 €/m<sup>2</sup> - 200 €/m<sup>2</sup> rd. 3 - 5 %-Punkte (3 %-Punkte bei gesamtheitlicher Vermietung, 5 %-Punkte bei mehrfach unterteilter Vermietung).

<sup>5</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>6</sup> Bezogen auf den anteiligen Jahresrohertrag, d. h., nicht unter Bezug auf die Wohn- bzw. Nutzflächen.

**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 2024, bestimmt.

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

**Liegenschaftszinssätze HWI**

Grundstücksart	Untersuchungszeitraum	Bandbreite	Durchschnitt	Anzahl	Mietspanne [€/m <sup>2</sup> ]
Ein- und Zweifamilienhäuser	2024	1,4 – 2,8	2,0	16	6,50 – 9,20
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	2024	1,2 – 3,4	2,4	16	7,10 – 9,50
Eigentumswohnungen HWI Erstverkäufe	2023 bis 2024	1,3 – 3,3	1,9	17	7,80 – 10,30
Eigentumswohnungen HWI Weiterverkäufe	2024	1,3 – 3,9	2,2	41	6,10 – 10,50
Mehrfamilienhäuser	2021 bis 2024	2,3 – 5,5	3,8	19	4,90 – 8,40
gemischt genutzte Grundstücke	2020 bis 2024	3,3 – 5,7	4,2	19	2,60 – 11,20
Gewerbegrundstücke	2015 bis 2018	4,6 – 8,5	6,7	5	3,30 – 8,00

**Anmerkung**

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

Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz mit **2,00 %** angesetzt.

**Marktübliche Zu- oder Abschläge**

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

Für die exklusive Lage (unverbaubarer Seeblick) wird ein Zuschlag von 30 % als sachgerecht erachtet.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: 30,00 % von (503.185,33 €)	150.955,60 €
Summe	150.955,60 €

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

vgl. Punkt 4.3.2.

#### 4.5. Plausibilitätsprüfung

Für das Bewertungsobjekt wurde ein Sachwert von 553.000,00 € ermittelt. Das entspricht einem Wert von rd. 4.221,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg wurden in Wismar folgende Auswertungen für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser veröffentlicht.

Die gezahlten Kaufpreise für 25 ausgewertete Kauffälle freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser in den Bebauungsplangebieten liegen zwischen 274.000 € und 630.000 €.

Das Mittel der Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ist von 400.590 € im Vorjahr auf 401.529 € gestiegen. Die Grundstücksfläche für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser liegt zwischen 406 m<sup>2</sup> und 976 m<sup>2</sup> bei durchschnittlich 602 m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser schwankt zwischen 78 m<sup>2</sup> und 214 m<sup>2</sup>. Der Durchschnitt liegt bei 128 m<sup>2</sup> und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr leicht geändert.

Der durchschnittliche Preis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche beträgt 3.119,00 €/m<sup>2</sup>.

Für gebrauchte Einfamilienhäuser außerhalb der Bebauungsplangebiete sind Kaufpreise ab 150.000 € gezahlt worden.

**Kauffälle aus den Jahren 2022 bis 2024 - Hansestadt Wismar (inklusive Bodenwert)**

Baualtersgruppe (tatsächliches Baujahr)	Anzahl	Grundstücks- fläche [m <sup>2</sup> ] Mittel	KP [€] Mittel	WF [m <sup>2</sup> ] Mittel	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ] Mittel	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ] Min.	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ] Max.
bis 1949	4	1.102	345.750	151	2.607	1.209	5.538
1950 bis 1990	5	507	313.600	123	2.590	1.699	3.500
1991 bis 2021	23	625	405.935	131	3.099	1.903	4.337
2022 bis 2024	9	733	430.683	125	3.473	2.586	4.365
<b>Gesamt</b>	<b>41*</b>						

(15)\* Kauffälle aus 2024

Es handelt sich in den Baualtersgruppen jeweils um sanierte und tlw. unsanierte Objekte.

Aufgrund der unterstellten Sanierung/Modernisierung wird auf das fiktive Baujahr (1998) abgestellt. Die Spanne in dieser Baualtersgruppe liegt zwischen 3.099,00 € und 4.337,00 €. Der Sachwert des Bewertungsobjektes würde somit rd. 3 % unter der oberen Grenze liegen.

In der Baualtersgruppe 1950 bis 1990 (tatsächliches Baujahr) liegt der Sachwert rd. 20 % über der oberen Grenze. Die Abweichung lässt sich dadurch erklären, dass in der Auswertung auch unsanierte Objekte berücksichtigt wurden und die Lage des Bewertungsobjektes als stark überdurchschnittlich einzuschätzen ist.

Zusätzlich werden auch Auswertungen von ImmobilienScout24 mit herangezogen.

**Auswertungszeitraum: Januar 2023 bis September 2025**

**Auswertungsgebiete: Mikromarkt Wismar, Nord / Gemeinde Wismar, Hansestadt**

**Produktausprägung: erweiterte Auswertung**

Allgemeine Information		
	Mikromarkt Wismar, Nord	Gemeinde Wismar, Hansestadt
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	21	590
Anzahl vollständige Angebote*	21	589
Anzahl Gesuche**	16.607	18.975
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	49	39
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	117	93
Anzahl der Exposé-Ansichten	14.711	478.865
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	701	812
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	14	21
Nachfrageindex (Bund= 100)	153	211
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	167	242

\*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 Wismar, Nord / Gemeinde Wismar, Hansestadt**



Mikromarkt Wismar, Nord



Gemeinde Wismar, Hansestadt

Kaufpreise für Einfamilienhäuser: Mikromarkt Wismar, Nord			
Größe	Angebote		
	Anzahl Angebote	Kaufpreis je m <sup>2</sup> /gesamt	Streuungsintervall (90%)
EFH	14 (100%)	2.817 € 437.332 €	1.594 €-3.472 € 209.650 €-895.000 €
<=90 m <sup>2</sup>	1 (7,1%)	2.329 € 209.650 €	2.329 €-2.329 € 209.650 €-209.650 €
>90 - 120 m <sup>2</sup>	3 (21,4%)	2.395 € 285.000 €	2.395 €-2.395 € 285.000 €-285.000 €
>120 - 160 m <sup>2</sup>	7 (50%)	3.232 € 465.571 €	2.000 €-3.469 € 320.000 €-510.000 €
>160 m <sup>2</sup>	3 (21,4%)	2.435 € 599.667 €	1.594 €-3.472 € 279.000 €-895.000 €

Im Mikromarkt liegen insgesamt 7 Angebote vor, von mir ermittelte Wert liegt ca. 22 % über der oberen Grenze der Spanne.

Zum Vergleich werden noch die Auswertungen des Makromarktes mit herangezogen.

Kaufpreise für Einfamilienhäuser: Gemeinde Wismar, Hansestadt			
Größe	Angebote		
	Anzahl Angebote	Kaufpreis je m <sup>2</sup> /gesamt	Streuungsintervall (90%)
EFH	153 (100%)	2.888 € 422.835 €	1.533 €-4.336 € 235.000 €-849.790 €
<=90 m <sup>2</sup>	9 (5,9%)	3.408 € 222.383 €	2.314 €-6.042 € 145.000 €-286.500 €
>90 - 120 m <sup>2</sup>	40 (26,1%)	3.167 € 348.811 €	2.301 €-4.385 € 248.500 €-495.000 €
>120 - 160 m <sup>2</sup>	62 (40,5%)	2.943 € 409.263 €	1.747 €-3.950 € 255.000 €-559.000 €
>160 m <sup>2</sup>	42 (27,4%)	2.428 € 556.322 €	1.429 €-4.336 € 260.000 €-1.187.889 €

Hier beträgt die Abweichung des mir ermittelten Wert nur rd. 7 %.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der von mir ermittelte Verkehrswert von keinem der herangezogenen Vergleichswerte (obere Grenze der Spanne) mehr als 22 % abweicht. Unter Beachtung der exklusiven Lage des Bewertungsobjektes wird die Abweichung als vertretbar erachtet.

#### 4.6. 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. **553.000,00 €** ermittelt.  
Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **558.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 23966 Wismar, Fischkaten 38,

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Wismar		4143	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wismar	31	156	1.553 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.09.2025 mit rd.

**553.000,00 €**

**(in Worten: fünfhundertdreißigtausend 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, 01.12.2025

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

**Hinweise zur Haftung**

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

## Anhang 1

### Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Erläuterung der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe

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

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

### **Baukostenregionalfaktor**

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

### **Normalherstellungskosten**

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

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

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

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

### **Besondere Einrichtungen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Gesamtnutzungsdauer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Außenanlagen**

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

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

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

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

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

## Anhang 2

### Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

**Datenquelle**

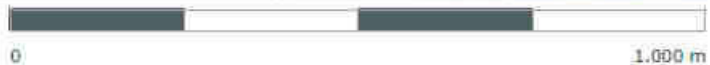
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

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



28.11.2025 | 03855969 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papiindruck): 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**

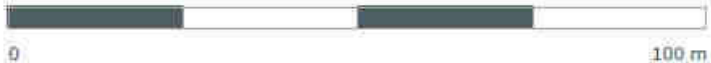
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

**Luftbild**  
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



26.11.2025 | 03855969 | © GeoBasis-DE/M-V 2025

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



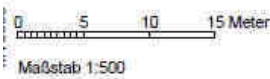
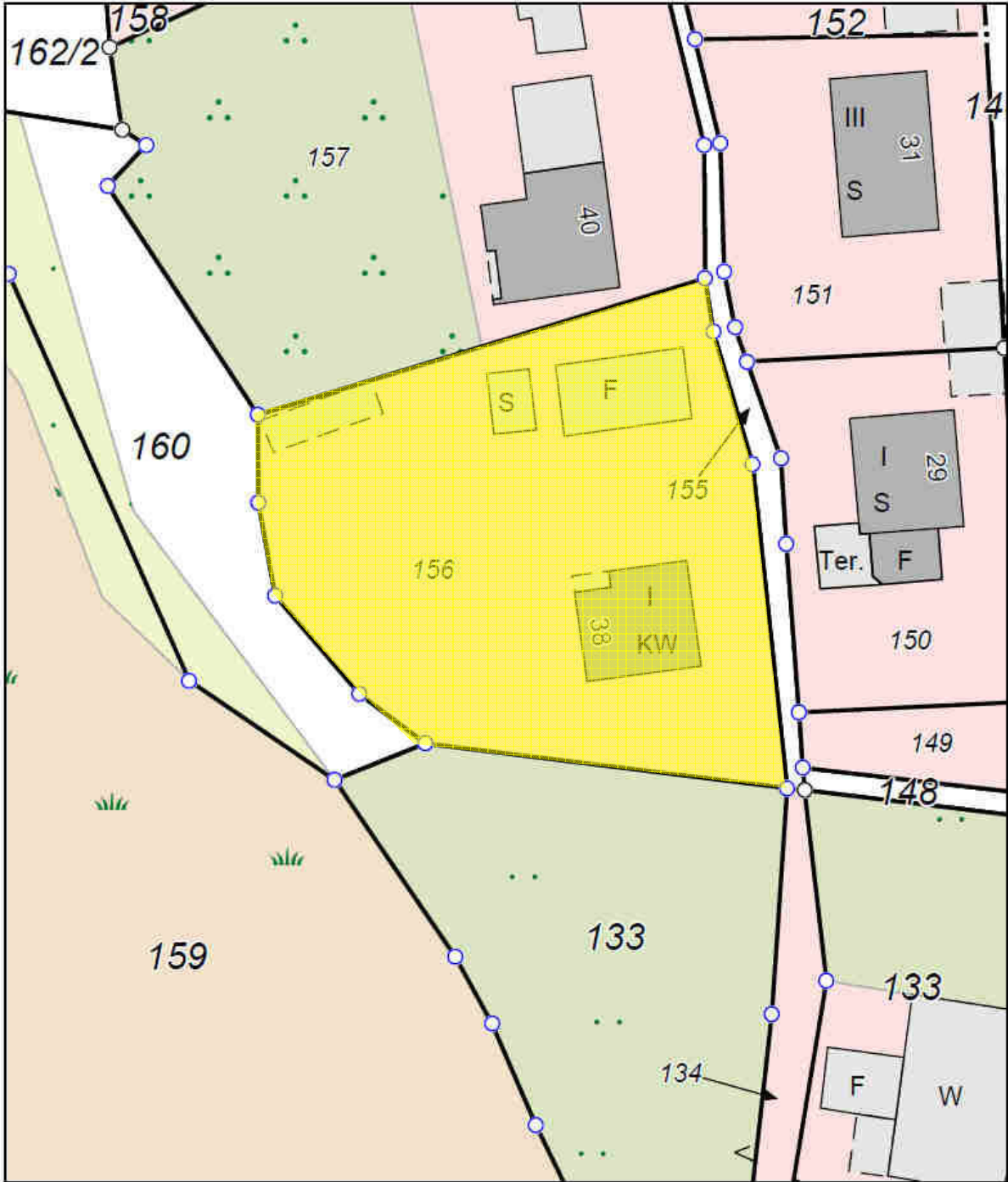
**Orthophoto/Luftbild in Farbe**

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfrei, maßstabgetreu 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 (DQP20) Mecklenburg-Vorpommern; Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIW) – Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

**Auszug aus der Liegenschaftskarte**  
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes  
Gemarkung: Wismar  
Flur: 31  
Maßstab: ca. 1 : 500

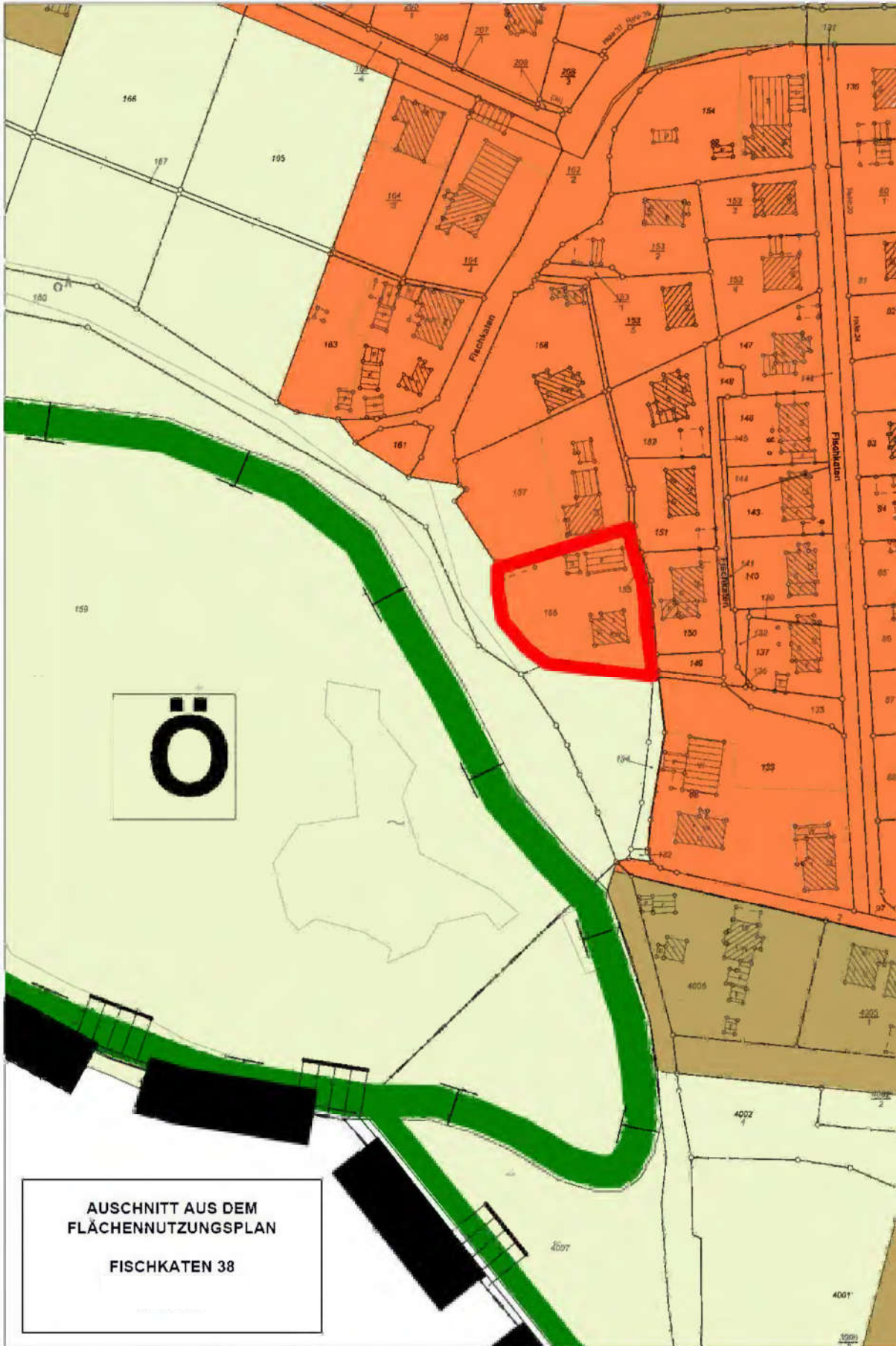


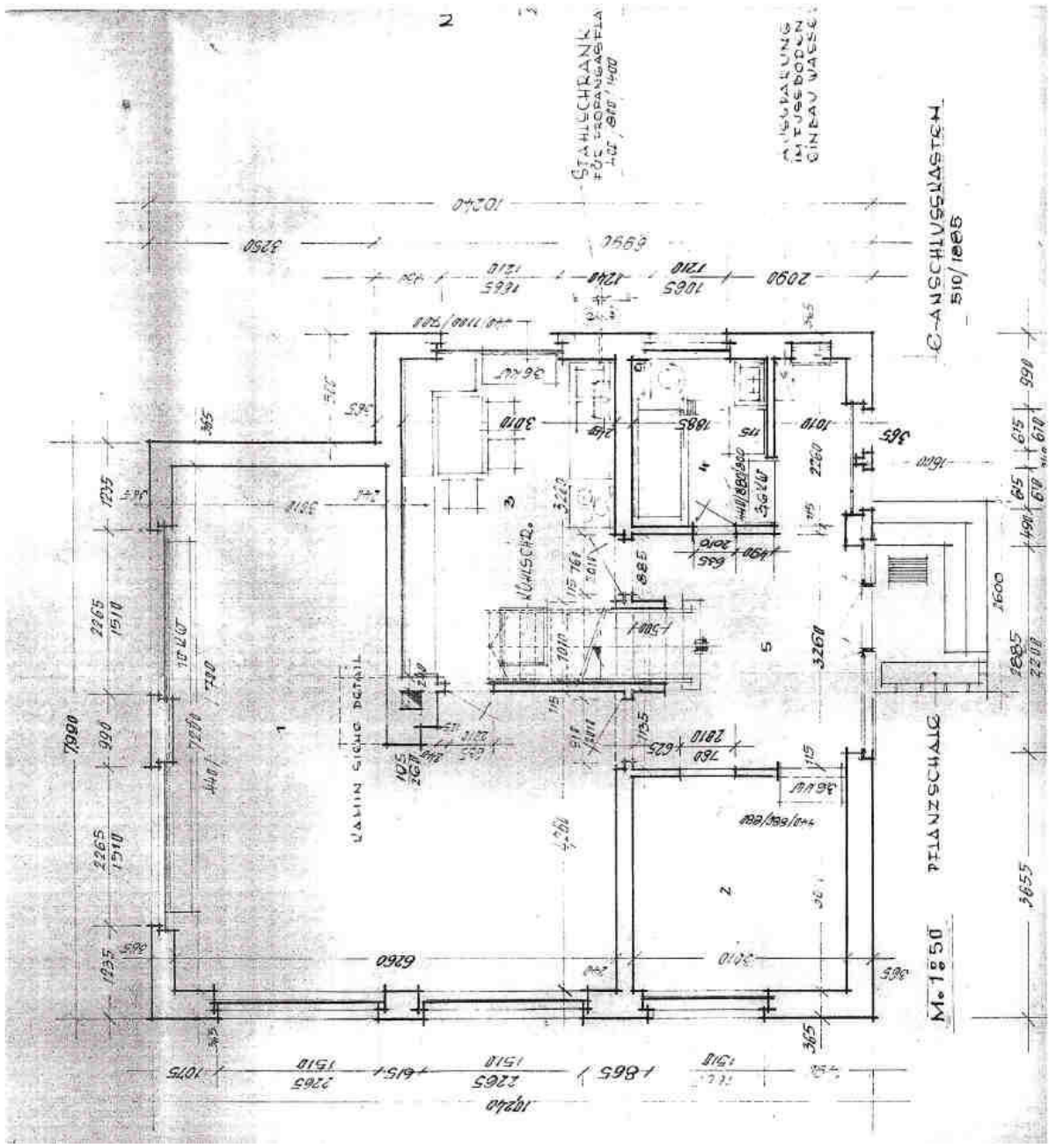
© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern  
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen zu innerdienstlichen Zwecken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

Anmerkung zu den Grundbuchunterlagen:

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

Er wird auftragsgemäß diesem Gutachten nicht als Anlage beigefügt.

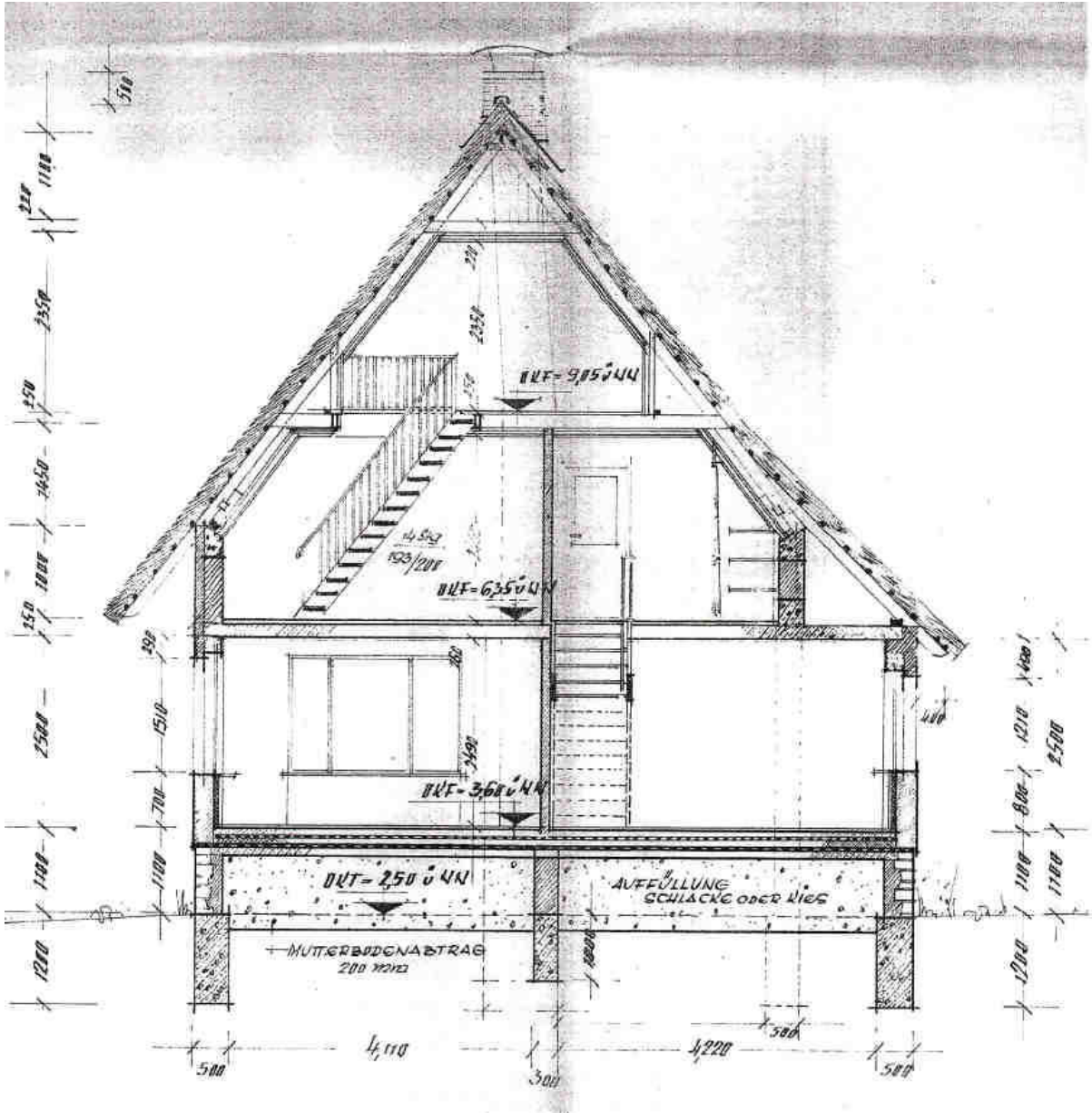




Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung von der Antragsgegnerin zu 1) zur Verfügung gestellt. Sie wurde als Anlage und Berechnungsgrundlage für das Gutachten aufbereitet und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 51-11-25/01973	Maßstab: ohne
23966 Wismar, Fischkatzen 38 Einfamilienwohnhaus	Bearbeiter: be
Grundriss - Erdgeschoss	





Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung von der Antragsgegnerin zu 1) 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 51-11-25/01973	Maßstab:
23966 Wismar, Fischkaten 38	ohne
Einfamilienwohnhaus	Bearbeiter:
Schnitt	be



↑ Bild 1: Zuwegung zum Bewertungsgrundstück (nicht öffentlich-rechtlich)



↑ Bild 2: nordwestlicher Grundstücksteil mit Weg zum Haus



↑ **Bild 3:** Blick aus Richtung Nordwesten aus das Einfamilienwohnhaus



↑ **Bild 4:** Südseite



↑ **Bild 5:** vorbereitete Dachgaube im Spitzbodenbereich (blind)



↑ **Bild 6:** Eingangstür



↑ Bild 7: Diele



↑ Bild 8: Wohnzimmer



↑ Bild 9: Wohnzimmer



↑ Bild 10: Kaminofen im Wohnzimmer



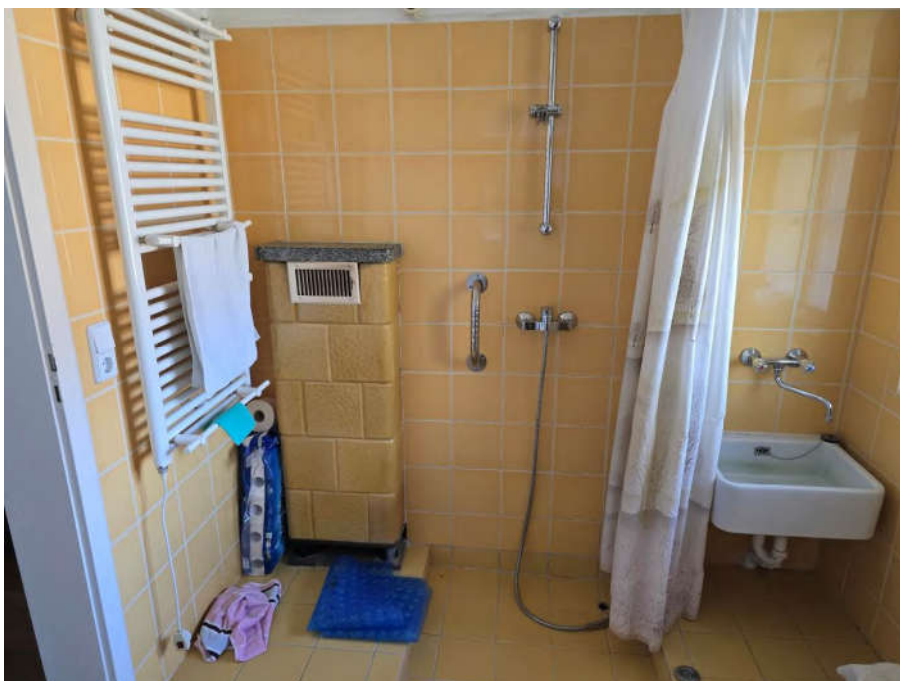
↑ Bild 11: Einbauschränk in der Küche



↑ Bild 12: Küche



↑ Bild 13: Bad



↑ Bild 14: Elektronachtspeicherofen im Duschbereich



↑ Bild 15: Setzungsrisse



↑ Bild 16: Diele mit Tür zum kleinen Wohnraum



↑ Bild 17: Einbauschränk im Dachgeschoss



↑ Bild 18: westlicher Wohnraum im Dachgeschoss



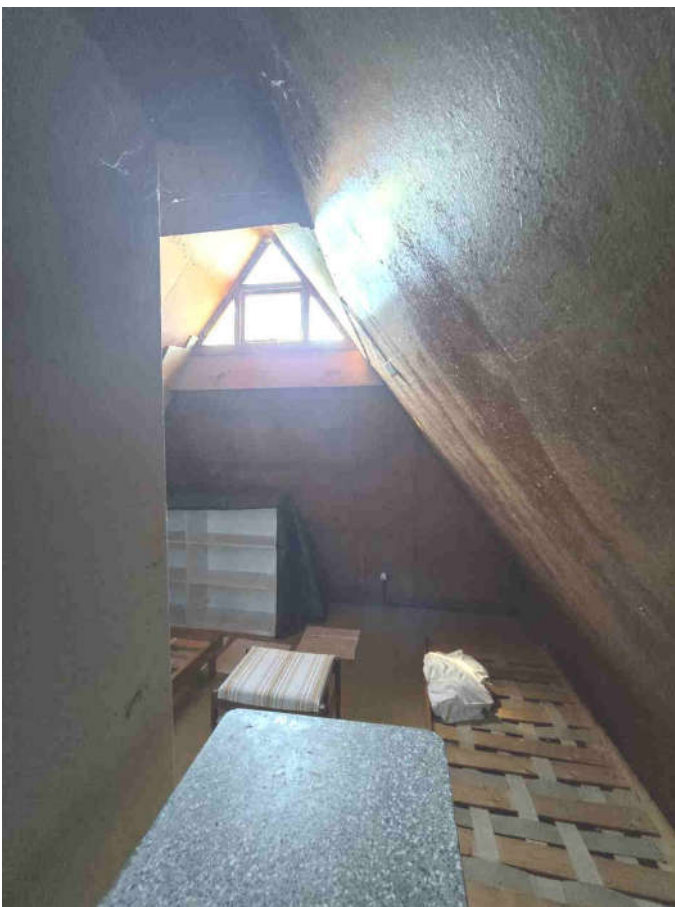
↑ **Bild 19:** östlicher Wohnraum im Dachgeschoss



↑ **Bild 20:** Flur mit Treppe zum Spitzboden



↑ **Bild 21:** östlicher Raum im Spitzboden



↑ **Bild 22:** westlicher Raum im Spitzboden



↑ **Bild 23:** Elektroboiler in der Abseite



↑ **Bild 24:** Nebengebäude



↑ Bild 25: Lagerraum im Nebengebäude



↑ Bild 26: selbstgebaute Sauna



↑ Bild 27: Lagerschuppen (Finnhütte)



↑ Bild 28: Carport mit abgemeldetem Auto



↑ **Bild 29:** Blick auf das Dach (Drohnenaufnahme)



↑ **Bild 30:** Blick nach Westen (Drohnenaufnahme)

## 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 13.11.2025) erstellt.