

Datum: 19.10.2023
Az.: 46-10-23/01853
Geschäftsnummer des Gerichts: 612 K 15/23

GUTACHTEN

im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
betreffend die Grundstücke, eingetragen im Grundbuch von Dargun, Blatt 15060,
lfd. Nr. 3, 4 und 5 des BV
bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Garage,
in 17159 Dargun, Barlin 23



Ausfertigungs-Nr.: 3
Dieses Gutachten enthält 53 Seiten und 6 Anlagen mit 21 Seiten.
Es wurde auftragsgemäß in vierfacher 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

Grundstück lfd. Nr. 3 des BV:

Grundbuch: Dargun, Blatt 15060, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 3
Gemarkung: Barlin
Flur: 3
Flurstücksnummer: 24
Größe: 656 m²
Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche
(entsprechend Grundbuchauszug) Barlin 23

Grundstück lfd. Nr. 4 des BV:

Grundbuch: Dargun, Blatt 15060, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 4
Gemarkung: Barlin
Flur: 3
Flurstücksnummer: 23/1
Größe: 864 m²
Wirtschaftsart und Lage: Erholungsfläche
(entsprechend Grundbuchauszug) Barlin 24

Grundstück lfd. Nr. 5 des BV:

Grundbuch: Dargun, Blatt 15060, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 5
Gemarkung: Barlin
Flur: 3
Flurstücksnummer: 22
Größe: 915 m²
Wirtschaftsart und Lage: Erholungsfläche
(entsprechend Grundbuchauszug) An der Dorfstraße

Objekt: Einfamilienwohnhaus mit Garage
PLZ/Ort: 17159 Dargun
Straße: Barlin 23

Die Hausnummer 24 ist lt. Auszug aus dem Liegenschaftskataster an das Flurstück 21, Flur 3, der Gemarkung Barlin, vergeben, welches nicht Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung ist. Deshalb wird im Weiteren für alle drei Grundstücke die Hausnummer 23 verwendet.

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Grundstück lfd. Nr. 3 des BV:

Ergebnisse des Ertragswertverfahrens		Ergebnisse des Sachwertverfahrens	
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen:	163.798,01 €	Gebäudesachwerte insgesamt:	217.613,51 €
		Außenanlagen:	13.056,81 €
Bodenwert:	6.410,00 €	Bodenwert:	6.410,00 €
vorl. Ertragswert:	170.208,01 €	vorl. Sachwert:	237.080,32 €
		Zu-/Abschlag zur Marktanpassung:	-26% - 61.640,88 €
marktübliche Zu- und Abschläge:	- 8.510,40 €	marktübliche Zu- und Abschläge:	- 8.771,97 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- 10.880,68 €	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- 10.880,68 €
Ertragswert:	150.816,93 €	Sachwert:	155.786,79 €
rd. 151.000,00 €		rd. 156.000,00 €	

Abweichung des Ertragswertes vom Sachwert: -3,21%

Verkehrswert: rd. **156.000,00 €**
(orientiert am Sachwert)

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück, in 17159 Dargun, Barlin 23,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Dargun	15060	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Barlin	3	24	656 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.09.2023 mit rd.

156.000,00 €
(in Worten: einhundertsechsfünftausend Euro)

geschätzt.

Grundstück lfd. Nr. 4 des BV:

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 4.800,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einer Garage bebaute Grundstück, in 17159 Dargun, Barlin 23,

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Dargun		15060	4
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Barlin	3	23/1	864 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.09.2023 mit rd.

4.800,00 €
(in Worten: viertausendachthundert Euro)

geschätzt.

Grundstück lfd. Nr. 5 des BV:

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 8.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück, in 17159 Dargun, Barlin 23,

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Dargun		15060	5
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Barlin	3	22	915 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.09.2023 mit rd.

8.000,00 €
(in Worten: achttausend Euro)

geschätzt.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Angaben	7
1.1.	Auftraggeber, Auftragsanlass	7
1.2.	Sachverhalte	8
2	Grund- und Bodenbeschreibung	11
2.1.	Lage	11
2.2.	Gestalt und Form	12
2.3.	Erschließung	12
2.4.	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	13
2.4.1.	Privatrechtliche Situation	13
2.4.2.	Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.4.3.	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	14
2.4.4.	Derzeitige Nutzung	14
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	15
3.1.	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	15
3.2.	Gebäudebeschreibung des Einfamilienwohnhauses	15
3.2.1.	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	15
3.2.2.	Ausführung und Ausstattung	16
3.2.2.1.	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)	16
3.2.2.2.	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	16
3.2.2.3.	Ausstattung und Zustand	16
3.2.2.4.	Keller und Dach	17
3.2.3.	Zustand des Gebäudes	18
3.3.	Nebengebäude	18
3.4.	Außenanlagen	18
4	Ermittlung des Verkehrswertes	19
4.1.	Verkehrswertermittlung für Grundstück lfd. Nr. 3 des BV	19
4.1.1.	Verfahrenswahl mit Begründung	19
4.1.2.	Bodenwertermittlung	20
4.1.2.1.	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	20
4.1.2.2.	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	20
4.1.2.3.	Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück	21
4.1.3.	Sachwertermittlung	23
4.1.3.1.	Ermittlung des Sachwertes	23
4.1.3.2.	Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen in der Sachwertberechnung	24
4.1.4.	Ertragswertermittlung	30
4.1.4.1.	Ermittlung des Ertragswertes	30
4.1.4.2.	Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen der Ertragswertermittlung	31
4.1.5.	Verkehrswert des Grundstücks lfd. Nr. 3 des BV	36
4.2.	Verkehrswertermittlung für Grundstück lfd. Nr. 4 des BV	37
4.2.1.	Verfahrenswahl mit Begründung	37
4.2.2.	Bodenwertermittlung	38
4.2.2.1.	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	38
4.2.2.2.	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	38
4.2.2.3.	Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück	39
4.2.3.	Vergleichswertermittlung	41
4.2.4.	Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 4 des BV	41
4.3.	Verkehrswertermittlung für Grundstück lfd. Nr. 5 des BV	42
4.3.1.	Verfahrenswahl mit Begründung	42
4.3.2.	Bodenwertermittlung	43
4.3.2.1.	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	43
4.3.2.2.	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	43
4.3.2.3.	Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück	44
4.3.3.	Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 5 des BV	45

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 der Liegenschaftskarte, Maßstab ca. 1 : 1.000, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	1 Blatt
Anlage 3:	Anmerkung zu den Grundbuchunterlagen	1 Blatt
Anlage 4:	Grundriss	1 Blatt
Anlage 5:	Fotodokumentation	13 Blatt
Anlage 6:	Literaturverzeichnis	2 Blatt

1 Allgemeine Angaben

1.1. Auftraggeber, Auftragsanlass

Auftraggeber:	Amtsgericht Neubrandenburg Rechtspflegerin Friedrich-Engels-Ring 16-18 17033 Neubrandenburg
Gutachtenauftrag:	gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Neubrandenburg, Geschäftsnummer 612 K 15/23, vom 09.08.2023
Wertermittlungsstichtag:	Tag der Ortsbesichtigung, 20.09.2023
Qualitätsstichtag:	20.09.2023
Ortsbesichtigung:	Die Beteiligten, gemäß Beschluss, wurden mit Einschreiben, vom 22.08.2023, fristgerecht zum Ortstermin geladen. Die Antragsgegnerin sagte die Teilnahme am Ortstermin telefonisch ab.
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none"> • der Antragsteller • der Gutachter
Wertermittlungsgrundlagen:	<ul style="list-style-type: none"> • Baugesetzbuch (BauGB) • Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
das Gutachten stützt sich u. a. auf folgende Grundlagen:	<p><u>vom Auftraggeber übergebene Unterlagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • ein amtlicher Teil-Ausdruck (ohne Dritte Abteilung) aus dem Grundbuch von Dargun, Blatt 15060, vom 19.04.2023, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Neubrandenburg <p><u>durch den Auftragnehmer angefertigte bzw. bereitgestellte Unterlagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • zum Ortstermin angefertigte Notizen und Diktate über die Beschaffenheit des Bewertungsobjektes • Fotodokumentation <p><u>weitere Unterlagen und Angaben:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Auszug aus der Liegenschaftskarte, vom 21.08.2023 • Onlineabfrage des Bodenrichtwertes beim Geoportal des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, vom 16.10.2023 • Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte • Angaben und Auskünfte zu städtebauplanungsrechtlichen Gegebenheiten im Bereich des Bewertungsobjektes durch das zuständige Bauamt, vom 18.08.2023 • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, vom 21.08.2023, übergeben von der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte • Grundriss und Flächenberechnungen, übergeben vom Antragsteller

1.2. Sachverhalte

- **Allgemeine Beschreibung**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um drei Grundstücke, welche im Ortszentrum von Barlin gelegen sind. Die Grundstücke sind eigenständig verwertbar.

Für das Grundstück lfd. Nr. 4 des BV ist jedoch, aufgrund fehlender eigener Erschließung, eine weitere Nutzung als Hausgarten für das Grundstück lfd. Nr. 3 des BV wahrscheinlich.

Grundstück lfd. Nr. 3 des BV (FS 24, Flur 3, Gemarkung Barlin):

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem eingeschossigen Einfamilienwohnhaus bebaut. Das Baujahr des Gebäudes ist ca. 1920. Ca. 1993/1994 wurde das Gebäude kernsaniert.

Das Wohngebäude ist nicht unterkellert. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Im Rahmen der Kernsaniierung wurden im Einfamilienwohnhaus zwei Ferienwohnungen geschaffen. Durch die jetzigen Eigentümer wurden die beiden Ferienwohnungen wieder zu einer Wohnung zusammengelegt. Dazu wurde eine Trennwand im Flur entfernt. Die separate Heizung (Gastherme) der linken Wohnung wurde außer Betrieb genommen und beide Heizkreisläufe an der Heizung (Gastherme) der rechten Wohnung angeschlossen.

Eine Wiederherstellung der Teilung in zwei Ferienwohnungen wäre mit geringem Aufwand möglich.

In der Wertermittlung wird jedoch auf eine Wohnung für Dauerwohnen abgestellt, da diese Nutzung als Nachfolgenutzung am wahrscheinlichsten erachtet wird.

Das Einfamilienwohnhaus befindet sich insgesamt in einem guten Zustand. Mängel wurden lediglich an der Schornsteindurchführung des Außenschornsteins durch die Innenwanddämmung, den Holzbauteilen des Dachstuhls und in Form von Rissbildung an der Außenfassade festgestellt.

Grundstück lfd. Nr. 4 des BV (FS 23/1, Flur 3, Gemarkung Barlin):

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um eine Gartenfläche auf deren nördlichen Bereich eine massive Garage mit kleiner Werkstatt errichtet wurde. Die Garage wurde aus einem ehemaligen Haustierstall umgebaut. Sie hat ein Pultdach mit einer Eindeckung aus Wellasbestplatten.

Das Bewertungsgrundstück hat keine eigene Anbindung an den öffentlichen Verkehrsraum. Die Garage kann deshalb nicht für ihren eigentlichen Zweck genutzt werden.

Derzeitig wird eine Überfahrt, zweimal jährlich, über das Flurstück 36 von dessen Eigentümer geduldet.

Grundstück lfd. Nr. 5 des BV (FS 22, Flur 3, Gemarkung Barlin):

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein unbebautes Grundstück, südlich des Flurstücks 24. Aufgrund seiner innerörtlichen Lage wird unterstellt, dass es als Baugrundstück geeignet ist.

Eine rechtssichere Auskunft diesbezüglich kann nur durch das Stellen eines Antrags auf Vorbescheid nach § 75 LBauO M-V (Bauvoranfrage) erlangt werden.

Die Lage der Bewertungsgrundstücke kann als einfach beschrieben werden. Die umgebenden Grundstücke sind überwiegend mit Einfamilienwohnhäusern bebaut. Nördlich an das Bewertungsgrundstück (FS 24) schließt ein mit einer ausgebauten Scheune bebautes Grundstück an.

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

Auf den Bewertungsgrundstücken wurden keine Gegenstände von Wert im Sinne des vorgenannten Paragraphen vorgefunden.

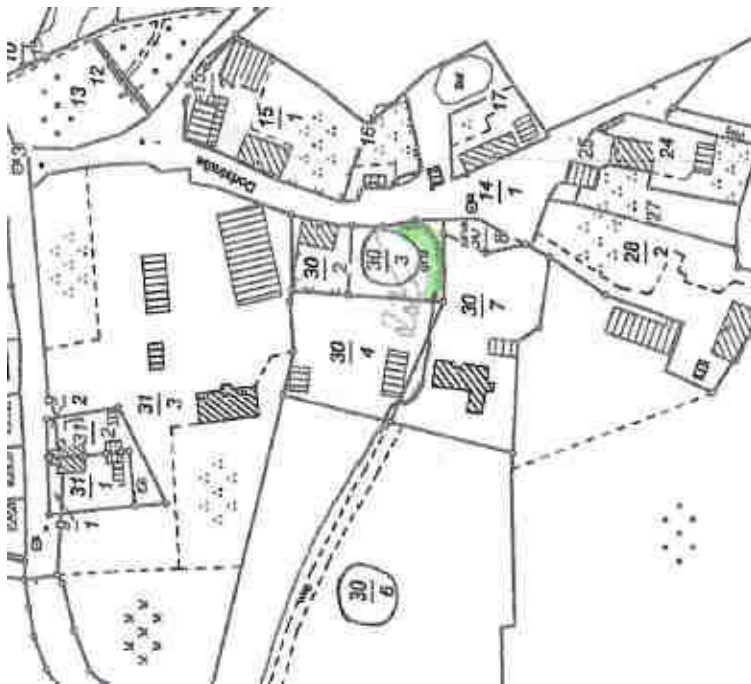
- **Baubehördliche Beschränkungen oder Auflagen bzw. Beanstandungen**

Nach vorliegenden Informationen bestehen keine Auflagen, Beschränkungen oder Beanstandungen.

- **Verdacht auf Hausschwamm**
Hinweise auf Befall durch Hausschwamm ergaben sich zum Ortstermin nicht.
- **Zuständiger Kaminkehrer**
17109 Demmin
- **Miet- bzw. Pachtverhältnisse**
Das Bewertungsobjekt wurde zum Ortstermin nur als Ferienobjekt durch die Eigentümer genutzt.
- **Gewerbebetrieb**
Es wurde kein Gewerbe betrieben.
- **Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die vom Gutachter nicht geschätzt werden konnten**
keine
- **Eintragungen im Baulastenverzeichnis**
Im Baulastenverzeichnis sind zulasten der Bewertungsgrundstücke lfd. Nr. 3 und lfd. Nr. 4 des BV keine öffentlich-rechtlichen Baulasten eingetragen.

Für das Grundstück lfd. Nr. 5 (Gemarkung Barlin, Flur 3, Flurstück 22 ist eine Baulast mit folgendem Inhalt eingetragen:

„Einräumung eines Leitungsrechtes (Abwasserdruckrohrleitung – PE 100 PE-HD 125 x 7,4 PN 10) in einer Breite von 2,00 m und einer Länge von 41,00 m, gemäß beiliegendem Lageplan.“



Die Baulast schafft jedoch nur die öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen im Sinne des Bauplanungs- und Bauordnungsrechtes für die Nutzbarkeit des begünstigten Grundstücks, ohne damit auch die privatrechtliche Durchsetzbarkeit zu sichern. Die von dem Grundstückseigentümer übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtung besteht nur gegenüber der Bauaufsichtsbehörde. Der Begünstigte kann aus der Baulast keine privatrechtlichen Ansprüche gegen den Eigentümer des belasteten Grundstücks ableiten.

D. h., um die tatsächliche Nutzung durchzusetzen, wäre die privatrechtliche Absicherung des Baulastinhaltes durch eine Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) erforderlich.

In der Wertermittlung wird die Wertbeeinflussung durch die Baulast jedoch bereits wie ein Leitungsrecht betrachtet, da die Bauaufsichtsbehörde jederzeit mittels Ordnungsverfügung den Inhalt der Baulast durchsetzen kann und zudem die Baulast zugunsten der öffentlichen Abwasserleitung bestellt wurde.

Aufgrund der Lage unmittelbar an der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze wird, in Verbindung mit dem niedrigen Bodenwert, unterstellt, dass die Wertbeeinflussung des Bewertungsgrundstücks so gering ist, dass sie vernachlässigt werden kann.

- **Ist ein Energieausweis nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorhanden?**
nein
- **Sind Baumaßnahmen nach § 47 Gebäudeenergiegesetz (GEG) erforderlich?**
Inwieweit der Mindestwärmeschutz der Geschossdecke über dem Erdgeschoss, nach DIN 4108-2: 2013-02, erfüllt wird, kann nicht beantwortet werden. Hier ist möglicherweise eine nachträgliche Dämmung erforderlich.
- **Sonstige Probleme, die für einen Bietinteressenten von Bedeutung sein könnten**
keine bekannt

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1. Lage

Bundesland:	Mecklenburg – Vorpommern
Landkreis:	Mecklenburgische Seenplatte
Ort und Einwohner:	Dargun hat mit allen Ortsteilen ca. 4.370 Einwohner.
<u>Verkehrslage, Entfernungen</u> (siehe Anlage 1)	
Überregionale Lage:	Entfernungen des Ortsteiles Dargun/Barlin zu nächstgelegenen größeren Orten: <ul style="list-style-type: none"> • ca. 3,6 km nordöstlich von Dargun (Amtssitz) • ca. 18 km westlich der Hansestadt Demmin • ca. 64 km nordwestlich von Neubrandenburg (Kreisstadt) • ca. 141 km zur Landeshauptstadt Schwerin
Lage zu den Verkehrswegen:	<ul style="list-style-type: none"> • Die Bundesstraße B 110 (Jarmen – Rostock) durchquert die Stadt Dargun. • Die Bundesautobahn A 20, Anschlussstelle Jarmen, Richtung Berlin/Szczecin, ist ca. 39 km entfernt und Anschlussstelle Tessin, Richtung Lübeck/Rostock/Berlin, ist ca. 29 km entfernt. • Ein Bahnhof der DB befindet sich in Demmin. • Der Flughafen in Rostock/Laage ist ca. 60 km entfernt.
Regionalplanung:	<ul style="list-style-type: none"> • Dargun/Barlin befindet sich im ländlichen Siedlungsraum. • Die zuständige Verwaltungsbehörde ist das Amt Dargun. • Dargun liegt am östlichen Ufer des Klostersees. • Dargun ist eine Kleinstadt, zwischen Demmin und Gnoien gelegen. Sie verfügt über die wesentlichsten infrastrukturellen Einrichtungen. • Im Ortszentrum befinden sich KITA, Grund- u. Realschule, Einrichtungen der medizinischen Versorgung.
Innerörtliche Lage:	<ul style="list-style-type: none"> • Das Bewertungsobjekt ist im Ortszentrum von Dargun/Barlin gelegen. • Eine Bushaltestelle befindet sich im Ort.
Verkehrsanbindung:	<ul style="list-style-type: none"> • Einbindung in das Liniennetz der Demminer Verkehrsgesellschaft mbH z. B. auf der Linie 304: Demmin - Dargun – Rostock Linie 402: Dargun – Barlin – Klein Methling • Ein Regionalbahnhof der DB befindet sich in Demmin. Zugverbindung besteht auf der Strecke 205: Stralsund – Neubrandenburg – Neustrelitz – Berlin mit Anbindung nach Hamburg, Schwerin bzw. Szczecin
Wohn- und Geschäftslage:	einfache Wohnlage, als Geschäftslage nur bedingt geeignet
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	im Ortsteil eingeschossige Bebauung, überwiegend zu Wohnzwecken genutzt
Immissionen:	Zum Ortstermin waren keine Immissionen feststellbar.
Topografische Grundstückslage:	in etwa auf dem Niveau der Straße, eben

2.2. Gestalt und Form

	FS 24	FS 23/1	FS 22
Mittlere Breite:	ca. 23 m	ca. 21 m	ca. 34 m
Mittlere Tiefe:	ca. 28 m	ca. 41 m	ca. 27 m
Größe der Fläche: (lt. Grundbuchauszug)	656 m ²	864 m ²	915 m ²

Bemerkung: Es handelt sich hierbei um drei rechteckähnlich geschnittene Flurstücke (vgl. auch Anlage 2).

2.3. Erschließung

Straßenart:	Östlich des Bewertungsobjekts verläuft die Dorfstraße als innerörtliche Straße.
Straßenausbau:	<ul style="list-style-type: none"> • Fahrbahn asphaltiert • einseitiger Gehweg • Straßenbeleuchtung
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: (entspr. Angaben)	<ul style="list-style-type: none"> • elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung • zentrale Abwasserentsorgung • Glasfaseranschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Den zur Verfügung stehenden Unterlagen zufolge, liegt vonseiten des Bewertungsobjektes keine Grenzbe- und Grenzüberbauung vor.
	<p><i>Anmerkung:</i> Durch den Sachverständigen wurden zu den vorgenannten Angaben keine Überprüfungen vorgenommen. Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass, wie mitgeteilt, keine Grenzüberbauungen vorliegen und die Grenzverhältnisse geregelt sind.</p>
Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	<ul style="list-style-type: none"> • augenscheinlich normal gewachsener Baugrund • keine Grundwassereinflüsse erkennbar
<i>Anmerkung:</i>	<i>In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.</i>

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 Teil-Ausdruck aus dem Grundbuch von Dargun, Blatt 15060, vom 19.04.2023, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Neubrandenburg, 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 ist angeordnet (Amtsgericht Neubrandenburg, Az.: 612 K 15/2023); eingetragen am 19.04.2023.

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

Bodenordnungsverfahren (Umliegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren):

Laut Auskunft des Bauamtes der Stadt Dargun, vom 18.08.2023, sind die Grundstücke 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 der Unteren Bauaufsichtsbehörde vom Landkreis Mecklenburgische Seenplatte angefordert:

Nach vorliegender Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde, vom 21.08.2023, wird bescheinigt, dass für die Flurstücke 24 und 23/1 keine Baulast i. S. des § 83 LBauO M-V eingetragen ist.

Für das Flurstück 22, Flur 3 der Gemarkung Barlin ist eine Baulast mit folgendem Inhalt eingetragen:

„Einräumung eines Leitungsrechtes (Abwasserdruckrohrleitung – PE 100 PE-HD 125 x 7,4 PN 100) in einer Breite von 2,00 m und einer Länge von 41,00 m, gemäß beiliegendem Lageplan.“

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht, lt. Auskunft des Bauamtes der Stadt Dargun, vom 18.08.2023, nicht.

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Entsprechend vorgenannter Auskunft liegt für den Bereich des Bewertungsobjektes der Flächennutzungsplan der Stadt Dargun, vom 28.04.2012 vor. In diesem ist der Bereich des Bewertungsobjekts als W = Wohnbaufläche dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes liegt, lt. vorgenannter Auskunft, kein Bebauungsplan vor. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Bauordnungsrecht

Anmerkung:	<i>Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.</i>
-------------------	--

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	Die Grundstücke sind, dem städtebaulichen Entwicklungszustand nach, wie folgt einzustufen: <u>FS 24, Flur 3, Gemarkung Barlin:</u> - <i>baureifes Land,</i> <u>FS 23/1, Flur 3, Gemarkung Barlin:</u> - <i>Gartenland,</i> <u>FS 22, Flur 3, Gemarkung Barlin:</u> - <i>baureifes Land.</i>
Beitrags- und Abgabensituation:	Das Grundstück (FS 24) ist voll erschlossen. Die beiden anderen Grundstücke haben keine erschließungstechnischen Anlagen. Es sind, den vorliegenden Informationen zufolge, keine Erschließungskosten bzw. Ausbaubeiträge bekannt.

2.4.3. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

2.4.4. Derzeitige Nutzung

Art der Nutzung:	<i>Einfamilienwohnhaus mit Garage</i>
------------------	---------------------------------------

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 Auskünften des zum Ortstermin anwesenden Antragstellers sowie 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

3.2.1. Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:

- eingeschossiges massives freistehendes Einfamilienwohnhaus
- traufständig
- Satteldach, Dachgeschoss nicht ausgebaut
- Das Gebäude ist nicht unterkellert.

Baujahr:

ca. 1920

Modernisierung:

ca. 1993/94 Kernsanierung

Später Vereinigung der beiden im Zuge der Kernsanierung geschaffenen Ferienwohnung zu einer Wohnung.

Außenansicht:

Das Gebäude hat ein Satteldach, mit einer Dacheindeckung aus einfachen Betondachsteinen versehen. Über Dach befindet sich ein Schornstein. Ein zweiter Schornstein (Edelstahl) wurde als Außenwandschornstein am nördlichen Giebel montiert.

Der an der Ostseite gelegene Eingang ist über ein zweistufiges Podest mit Stahlgeländern erreichbar. Die Hauseingangstür ist eine zweiflügelige Holzrahmentür mit Lichtausschnitten. Vor der Vereinigung der Ferienwohnungen führte jeder Flügel der Eingangstür in eine Wohnung.

Die Fassade des Gebäudes besteht aus Klinker-Sichtmauerwerk.

An der Westseite befindet sich eine Terrasse.

Die Fenster sind einflügelige Holzrahmenfenster mit einer Thermoverglasung und einer Mittelsprosse. Mit zwei Ausnahmen haben alle Fenster ein bogenförmiges Oberlicht. Weiterhin verfügt das Gebäude zur Westseite über ein einflügeliges Terrassentürelement.

Die Fensteraußensohlbänke bestehen aus einer Klinkerrollschicht.

3.2.2. Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1. Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente aus Feldstein
Kellerwände:	keine
Umfassungswände:	Klinker-Mauerwerk, Innendämmung
Innenwände:	Mauerwerk, beidseitig verputzt
Geschossdecke:	Holzbalkendecke
Hauseingangsbereich:	zweistufiges Podest
Treppen:	keine

3.2.2.2. Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Einfamilienwohnhaus:	Erdgeschoss:	Diele, fünf Wohn- und Schlafräume, Küche, zwei Bäder, Gäste-WC
	Dachgeschoss:	Lagerraum, nur über Leiter und Außenluke im Giebeldreieck erreichbar

3.2.2.3. Ausstattung und Zustand

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

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

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

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge:	Dielung (2b), Laminat (2b), Fliesen (2b)
Wandbekleidungen:	Raufasertapete, gestrichen (2b), tlw. glatt geputzt und gestrichen (2b)
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete, gestrichen (2b)

Küche:

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

Bäder/WC:

Bodenbeläge:	Fliesen (2b)
Wandbekleidungen:	ca. 1,60 m hoch gefliest, in der Dusche ca. 2,00 m (2b)
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete, gestrichen (2b)

Diele:

Bodenbeläge:	Ornamentfliesen (2b)
Wandbekleidungen:	glatt geputzt und gestrichen (2b)
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete, gestrichen (2b)

Fenster und Türen

Fenster:	einflügelige Holzrahmenfenster mit einer Thermoverglasung und einer Mittelsprosse, mit zwei Ausnahmen haben alle Fenster ein bogenförmiges Oberlicht, einflügelige Terrassentür (alles 2b)
Fenstersohlbänke:	innen: Werzalit (3b), tlw. Holz (3b) außen: Klinkerrollschicht (2b), tlw. Terrazzo (3b)
Türen:	Hauseingangstüren: zweiflügelige Holzrahmentür mit Lichtausschnitten (2b) Innentüren: Füllungstüren, lackiert (2b), Messingbeschläge (2b)

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	normale Ausstattung (2b), beide ehemaligen Ferienwohnungen verfügen über getrennte Zähler
Sanitäre Installation:	Stand-WC, tiefhängende PVC-Spülkästen, ein Bad mit Eckdusche, ein Bad mit Badewanne, Duschabtrennung aus Acryl, einfache Waschtische (alles 2b)
Heizung:	<ul style="list-style-type: none"> • Zentralheizung (Flüssiggas), die separate Heizung (Gastherme) der linken Wohnung wurde außer Betrieb genommen und beide Heizkreisläufe an der Heizung (Gastherme) der rechten Wohnung angeschlossen. • ein Wohnzimmer mit Kaminofen (2b) • Doppelplattenheizkörper mit Thermostatventilen (2b)
Warmwasserversorgung:	elektrische Boiler (2b)

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Betriebseinrichtungen:	keine
Küchenausstattung:	ohne Wert

3.2.2.4. Keller und Dach

Keller:	kein Keller
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	steiles Satteldach
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Dachentwässerung:	verzinktes Blech
Schornstein:	ein Schornstein über Dach, ein Edelstahl-Schornstein am Giebel

3.2.3. Zustand des Gebäudes

Belichtung und Besonnung:	gut
Grundrissgestaltung:	Der Grundriss ist durch die ursprüngliche Aufteilung in zwei Wohnungen und die nachträgliche Zusammenlegung bedingt, recht verwinkelt. Schlafräume und Bäder als gefangene Räume (nur durch andere Räume erreichbar).
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"> • Beschädigte Innendämmung an der Durchführung des Abgasrohres des Kaminofens (nicht brandschutzgerecht ausgeführt) • Rissbildung in der Außenfassade • Schädlingsbefall (Anobien und Hausbock) in Teilen des Dachstuhles
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Sonstige Besonderheiten:	keine bekannt

3.3. Nebengebäude

Garage/Werkstatt (FS 23/1):	<ul style="list-style-type: none"> • massive Garage, Mauerwerk, verputzt • Pultdach mit Wellasbest gedeckt • zweiflügeliges Holztor • einfache Stallfenster
-----------------------------	---

3.4. Außenanlagen

FS 24, Flur 3, Gemarkung Barlin:

- Versorgungsleitungen Strom und Wasser vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Flüssiggastank, überflur (Mietbehälter)
- zentrale Abwasserentsorgung
- mit Pflasterklinkern befestigte Terrasse
- kleiner Gartenteich
- baufälliger Geräteschuppen (ohne Wert)
- Einfriedung zur Straße: Staketenzaun aus Holz, sonst Drahtgeflechtzaun
- Rasen, Sträucher, Obstbäume, Nadelbäume

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.“

4.1. Verkehrswertermittlung für Grundstück lfd. Nr. 3 des BV

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück, in 17159 Dargun, Barlin 23, zum Wertermittlungstichtag 20.09.2023 ermittelt.

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Dargun		15060	3
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Barlin	3	24	656 m ²

4.1.1. Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen. Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

Der **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.

4.1.2. Bodenwertermittlung

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

4.1.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsobjektes (Bodenrichtwertzone 2495, 17159 Barlin, Ortslage) **8,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MD (Dorfgebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= eb-/kb-frei
Grundstückstiefe	= 40 m
Grundstücksgröße	= 1.000 m ²

4.1.2.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 20.09.2023
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbauflächen)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= eb-/kb-frei
Grundstücksgröße	= 656 m ²

4.1.2.3 Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.09.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 8,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	20.09.2023	× 1,10	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	W (Wohnbauflächen)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 8,80 €/m ²	E 2
Fläche (m ²)	1.000	656	× 1,11	E 3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 9,77 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 9,77 €/m ²	
Fläche	× 656 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 6.409,12 € <u>rd. 6.410,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.09.2023 insgesamt 6.410,00 €.

Erläuterungen zur Anpassung des Bodenrichtwerts

E 1 Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:

Im Bericht über den Grundstücksmarkt des Jahres 2021 im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Region Demmin, ist folgende Tabelle der Entwicklung der Grundstückspreise veröffentlicht:



Für die Zeit seit dem Stichtag des Bodenrichtwertes wird für die Lage des Bewertungsgrundstücks eine Steigerung des Bodenwertes um 10 % unterstellt.

E 2 Hinweis:

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

E 1 Anpassung an die Fläche:

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	656,00	0,89
Vergleichsobjekt	1.000,00	0,80

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,11**

4.1.3. Sachwertermittlung

4.1.3.1 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
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	735,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	258,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	2.250,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	191.880,00 €
Baupreisindex (BPI) 20.09.2023 (2010 = 100)	x	177,9/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	341.354,52 €
Regionalfaktor	x	1,000
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		51 Jahre
• prozentual		36,25 %
• Faktor	x	0,6375
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	217.613,51 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		217.613,51 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	13.056,81 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	230.670,32 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	6.410,00 €
vorläufiger Sachwert	=	237.080,32 €
Sachwertfaktor	x	0,74
Zwischensumme	=	175.439,44 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	8.771,97 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	166.667,47 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	10.880,68 €
Sachwert	=	155.786,79 €
	rd.	156.000,00 €

4.1.3.2 Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Hinweis:

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

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir anhand der übergebenen 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;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,5	0,5		
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
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 %	47,5 %	52,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
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 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
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 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

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

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	585,00	0,0	0,00
2	650,00	47,5	308,75
3	745,00	52,5	391,13
4	900,00	0,0	0,00
5	1.125,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			699,88
gewogener Standard =			2,5

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 699,88 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- Zweifamilienhaus × 1,05

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 734,87 €/m² BGF
 rd. 735,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Kaminofen	750,00 €
Edelstahlschornstein	1.500,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	2.250,00 €

Baukostenregionalfaktor

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

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: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (217.613,51 €)	13.056,81 €
Summe	13.056,81 €

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

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

Das ca. 1920 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 16 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	2,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	2,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	2,0	0,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	2,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden und Treppen	2	2,0	0,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2,0	0,0
Summe		16,0	0,0

Ausgehend von den 16 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1920 = 103 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 103 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 51 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (51 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 51 Jahre =) 29 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 29 Jahre =) 1994. Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude

„Einfamilienwohnhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 51 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1994

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

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

Im Bericht über den Grundstücksmarkt des Jahres 2021 im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Region Demmin, sind folgende Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser veröffentlicht:

Vor. SW [€]	gesamt Ø BRW 17,00 €/m²	bis 8 € BRW Ø BRW 6,00 €/m²	9 € bis 20 € BRW Ø BRW 13,00 €/m²	über 20 € BRW Ø BRW 32,00 €/m²
40.000	1,01	1,03	1,06	0,95
80.000	0,90	0,87	0,92	0,88
120.000	0,83	0,80	0,85	0,84
160.000	0,79	0,74	0,80	0,81
200.000	0,76	0,71	0,77	0,79
240.000	0,74	0,68	0,74	0,78
280.000	0,72	0,65	0,72	0,76
320.000	0,70	0,63	0,70	0,75
360.000	0,68	0,61	0,68	0,74
400.000	0,67	0,60	0,67	0,73
440.000	0,66	0,59	0,66	0,72
480.000	0,65	0,57	0,65	0,72
520.000	0,64	0,56	0,64	0,71
560.000	0,63	0,55	0,63	0,71
600.000	0,63	0,55	0,62	0,70
640.000	0,62	0,54	0,61	0,70
680.000	0,61	0,53	0,60	0,69
720.000	0,60	0,52	0,60	0,69
760.000	0,60	0,52	0,59	0,68
800.000	0,59	0,51	0,58	0,68
840.000	0,59	0,50	0,58	0,67

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) rd. 20 - 30 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d. h., des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

Im vorliegenden Fall wurde unter Abwägung der objektspezifischen Gegebenheiten, insbesondere der nur äußeren Inaugenscheinnahme, ein Marktanpassungsfaktor von 0,74 gewählt, d. h., dass Kaufpreise ca. 26 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwertes zu erwarten sind.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -5,00 % von (175.439,44 €)	-8.771,97 €
Summe	-8.771,97 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-10.880,68 €
* prozentuale Schätzung: 5,00 % von 217.613,51 € (Gebäudesachwert)	
Summe	-10.880,68 €

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

4.1.4. Ertragswertermittlung

4.1.4.1 Ermittlung des Ertragswertes

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stck.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus	1	Wohnung	104,00		7,35	764,40	9.172,80
Summe			104,00	-		764,40	9.172,80

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		9.172,80 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (24,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	2.201,47 €
jährlicher Reinertrag	=	6.971,33 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,36 % von 6.410,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	215,38 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,36 % Liegenschaftszinssatz und RND = 51 Jahren Restnutzungsdauer	=	6.755,95 €
	×	24,245
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	163.798,01 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	6.410,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	170.208,01 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	8.510,40 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	161.697,61 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	10.880,68 €
Ertragswert	=	150.816,93 €
	rd.	151.000,00 €

4.1.4.2 Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen der Ertragswertermittlung

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

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir auf der Grundlage übergebener Bauunterlagen 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. Literaturverzeichnis [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/Rohrertrag

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.

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

IS24 - Mietpreise für Wohnimmobilien

Auswertungszeitraum: Januar 2022 bis Juni 2023

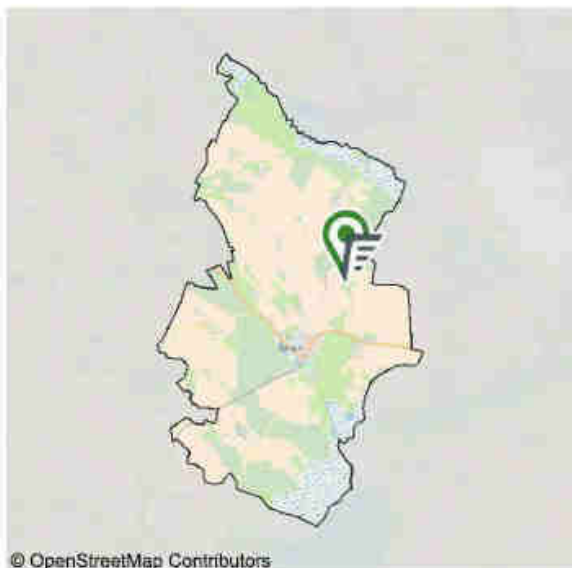
Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 17159 / Kreis Mecklenburgische Seenplatte

Produktausprägung: erweiterte Auswertung

Allgemeine Information		
	PLZ-Bezirk 17159	Kreis Mecklenburgische Seenplatte
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	47	3.617
Anzahl vollständige Angebote*	47	3.614
Anzahl Gesuche**	6.611	27.423
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	44	25
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	210	119
Anzahl der Exposé-Ansichten	1.343	98.632
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	29	27
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	1	1
Nachfrageindex (Bund= 100)	8	11
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	11	19

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

Ortsübersicht PLZ-Bezirk 17159 / Kreis Mecklenburgische Seenplatte



Mietpreise: PLZ-Bezirk 17159				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	47	6,17 €	4,92 € - 9,33 €	6.611
Wohnungen	46 (97,9%)	6,19 €	4,92 € - 9,33 €	3.585 (54,2%)
<=30 m ²	-	-	-	1.985 (30%)
>30 - 60 m ²	31 (66%)	6,51 €	4,92 € - 9,33 €	2.565 (38,8%)
>60 - 90 m ²	15 (31,9%)	5,54 €	3,99 € - 6,51 €	2.635 (39,9%)
>90 - 120 m ²	-	-	-	2.146 (32,5%)
>120 - 160 m ²	-	-	-	1.982 (30%)
>160 m ²	-	-	-	1.956 (29,6%)
Häuser	1 (2,1%)	5,10 €	-	3.026 (45,8%)
<=90 m ²	-	-	-	2.562 (38,8%)
>90 - 120 m ²	1 (2,1%)	5,10 €	-	2.536 (38,4%)
>120 - 160 m ²	-	-	-	2.369 (35,8%)
>160 m ²	-	-	-	2.276 (34,4%)

Da für den PLZ-Bezirk keine ausreichende Anzahl vergleichbarer Angebote vorliegt, werden auch die Auswertungen für den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte mit herangezogen.

Mietpreise: Kreis Mecklenburgische Seenplatte				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	3.614	6,08 €	3,86 € - 9,33 €	27.423
Wohnungen	3.557 (98,4%)	6,04 €	3,87 € - 9,02 €	18.725 (68,3%)
<=30 m ²	263 (7,3%)	7,21 €	4,96 € - 15,74 €	11.857 (43,2%)
>30 - 60 m ²	1.752 (48,5%)	6,00 €	3,93 € - 8,42 €	14.247 (52%)
>60 - 90 m ²	1.369 (37,9%)	5,72 €	3,61 € - 8,82 €	14.914 (54,4%)
>90 - 120 m ²	130 (3,6%)	7,38 €	4,21 € - 10,47 €	12.454 (45,4%)
>120 - 160 m ²	39 (1,1%)	7,15 €	4,71 € - 11,69 €	11.778 (43%)
>160 m ²	4 (0,1%)	5,95 €	3,94 € - 8,43 €	11.709 (42,7%)
Häuser	57 (1,6%)	8,26 €	3,75 € - 13,33 €	8.698 (31,7%)
<=90 m ²	9 (0,2%)	9,08 €	4,76 € - 13,33 €	7.595 (27,7%)
>90 - 120 m ²	23 (0,6%)	7,37 €	3,75 € - 12,27 €	7.405 (27%)
>120 - 160 m ²	19 (0,5%)	9,61 €	3,19 € - 13,71 €	6.971 (25,4%)
>160 m ²	6 (0,2%)	6,15 €	2,93 € - 8,48 €	6.774 (24,7%)

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

Die ermittelte Spanne beträgt 3,75 €/m² bis 12,27 €/m². Unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Objektes, werden 7,35 €/m² als nachhaltig erzielbar erachtet.

Bewirtschaftungskosten

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

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

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

- Verwaltungskosten²
- größere Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

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

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

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

Erforderliche Modifizierungen:

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

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

Korrekturen für Regionen mit abweichenden Bodenwertniveaus:

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

Erläuterung:

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

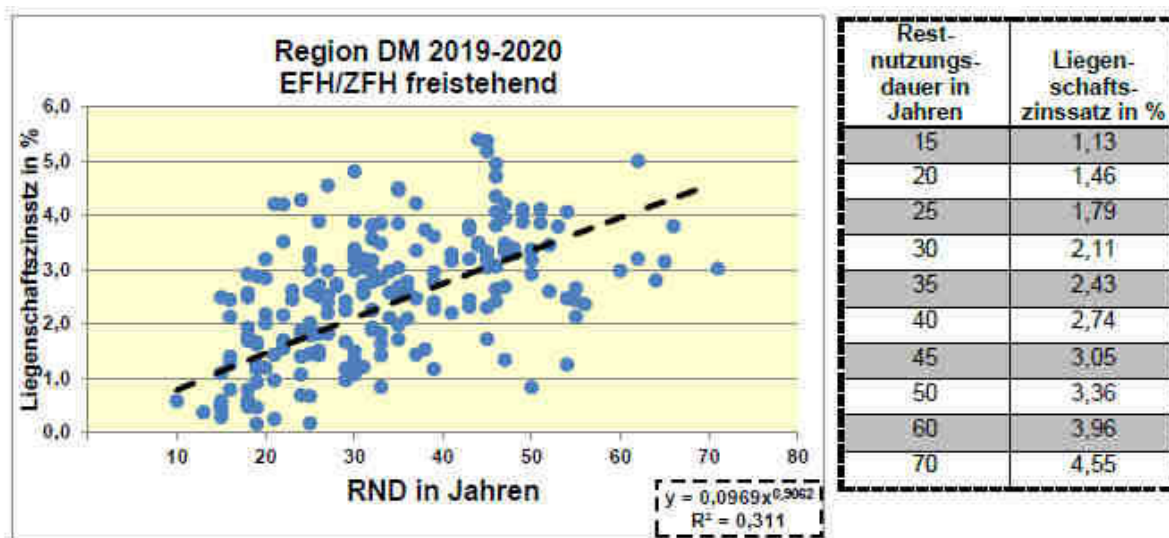
Es werden 24,00 % der Nettokaltmiete als Bewirtschaftungskosten angesetzt.

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

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

Liegenschaftszinssatz

Für den örtlichen Grundstücksmarkt wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Region Demmin folgende Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser abgeleitet.



Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz mit **3,36 %** angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -5,00 % von (170.208,01 €)	-8.510,40 €
Summe	-8.510,40 €

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 4.1.3.2.

4.1.5. Verkehrswert des Grundstücks lfd. Nr. 3 des BV

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 156.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt **rd. 151.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück,
in 17159 Dargun, Barlin 23,

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Dargun		15060	3
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Barlin	3	24	656 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.09.2023 mit rd.

156.000,00 €
(in Worten: einhundertsechsfünzigtausend Euro)

geschätzt.

4.2. Verkehrswertermittlung für Grundstück lfd. Nr. 4 des BV

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das mit einer Garage bebaute Grundstück, in 17159 Dargun, Barlin 23, zum Wertermittlungstichtag 20.09.2023 ermittelt.

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Dargun		15060	4
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Barlin	3	23/1	864 m ²

4.2.1. Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 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.

4.2.2. Bodenwertermittlung

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

4.2.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsobjektes (Bodenrichtwertzone 2495, 17159 Barlin, Ortslage) **8,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- Entwicklungsstufe = baureifes Land
- Art der baulichen Nutzung = MD (Dorfgebiet)
- beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand = eb-/kb-frei
- Grundstückstiefe = 40 m
- Grundstücksgröße = 1.000 m²

Gartenland:

Die Verkäufe von Garten- und Hinterland wurden in ihrem Preisverhalten zum angrenzenden Baulandwert untersucht.

Durchschnittliche prozentuale Abhängigkeit vom umgebenden Wohnbaulandwert:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Region Demmin	25 - 30	30 - 35	30								
Region Mecklenburg-Strelitz	28 - 30	20 - 25	20 - 30								
Region Müritz	20 - 30	20 - 30	20 - 30								
Landkreis MSE				30	30	30	30	30	30	30	40

4.2.2.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

- Wertermittlungsstichtag = 20.09.2023
- Entwicklungsstufe = Gartenland
- Art der baulichen Nutzung = W (Wohnbaufläche)
- beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand = eb-/kb-frei
- Grundstücksgröße = 864 m²

4.2.2.3 Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.09.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 8,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	20.09.2023	× 1,10	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	W (Wohnbauflächen)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 8,80 €/m ²	
Fläche (m ²)	1.000	864	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Gartenland	× 0,40	E 2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 3,52 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 3,52 €/m ²	
Fläche		× 864 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		= 3.041,28 € <u>rd. 3.040,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.09.2023 insgesamt 3.040,00 €.

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

Im Bericht über den Grundstücksmarkt des Jahres 2021 im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Region Demmin, ist folgende Tabelle der Entwicklung der Grundstückspreise veröffentlicht:



Für die Zeit seit dem Stichtag des Bodenrichtwertes wird für die Lage des Bewertungsgrundstücks eine Steigerung des Bodenwertes um 10 % unterstellt.

E 2 Anpassung an die Art der Nutzung:

Das Gartenland wird mit 40 % des Wertes von baureifem Land bewertet.

4.2.3. Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		3.040,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	1.750,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	4.790,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert	=	4.790,00 € rd. 4.800,00 €

Wert der Außenanlagen	Wert
Zeitwert der Garage (geschätzt) rd. 1.750,00 €	1.750,00 €
Summe	1.750,00 €

4.2.4. Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 4 des BV

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 4.800,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einer Garage bebaute Grundstück, in 17159 Dargun, Barlin 23,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Dargun	15060	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Barlin	3	23/1	864 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.09.2023 mit rd.

4.800,00 €
(in Worten: viertausendachthundert Euro)

geschätzt.

4.3. Verkehrswertermittlung für Grundstück lfd. Nr. 5 des BV

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück, in 17159 Dargun, Barlin 23, zum Wertermittlungsstichtag 20.09.2023 ermittelt.

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Dargun		15060	5
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Barlin	3	22	915 m ²

4.3.1. Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 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.

4.3.2. Bodenwertermittlung

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

4.3.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsobjektes (Bodenrichtwertzone 2495, 17159 Barlin, Ortslage) **8,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	eb-/kb-frei
Grundstückstiefe	=	40 m
Grundstücksgröße	=	1.000 m ²

4.3.2.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.09.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbauflächen)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	eb-/kb-frei
Grundstücksgröße	=	915 m ²

4.3.2.3 Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.09.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 8,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	20.09.2023	× 1,10	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	W (Wohnbauflächen)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 8,80 €/m ²	
Fläche (m ²)	1.000	915	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 8,80 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 8,80 €/m ²	
Fläche	× 915 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 8.052,00 € rd. 8.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.09.2023 **rd. 8.000,00 €**.

Erläuterungen zur Anpassung des Bodenrichtwerts

E 1 Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:

Im Bericht über den Grundstücksmarkt des Jahres 2021 im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Region Demmin, ist folgende Tabelle der Entwicklung der Grundstückspreise veröffentlicht:



Für die Zeit seit dem Stichtag des Bodenrichtwertes wird für die Lage des Bewertungsgrundstücks eine Steigerung des Bodenwertes um 10 % unterstellt.

4.3.3. Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 5 des BV

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 8.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück, in 17159 Dargun, Barlin 23,

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Dargun		15060	5
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Barlin	3	22	915 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.09.2023 mit rd.

8.000,00 €
(in Worten: achttausend Euro)

geschätzt.

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



17034 Neubrandenburg, den 19.10.2023

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

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

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

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

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

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

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

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

Anhang 2

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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



16.10.2023 | 02300553 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:800.000
Ausdehnung: 136.000 m x 136.000 m

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

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

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

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023.

Auszug aus der topografischen Karte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



16.10.2023 | 02300553 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000
Ausdehnung: 850 m x 650 m



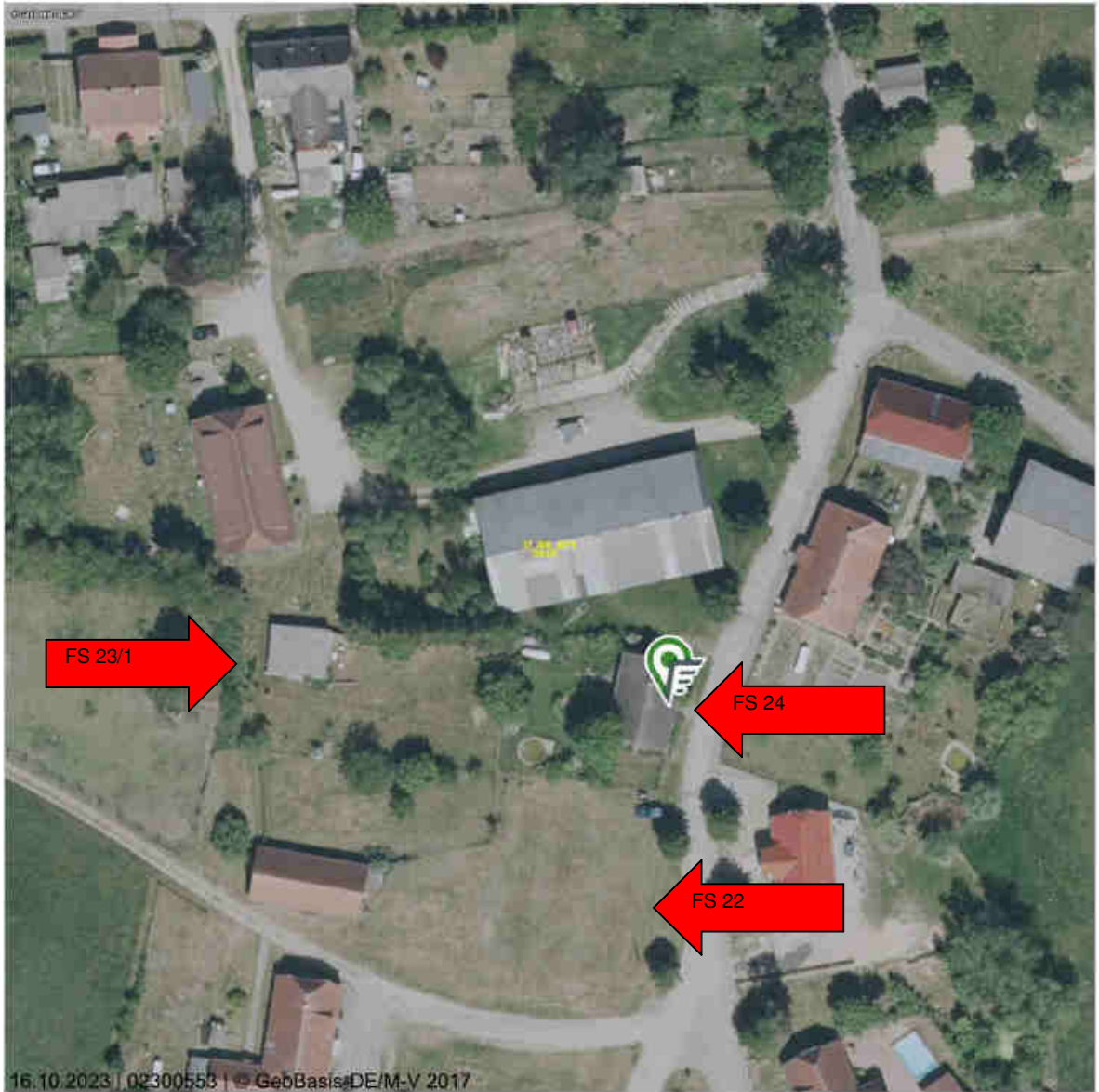
Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die 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.

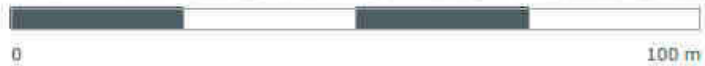
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

Luftbild
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



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



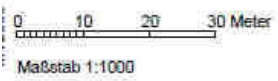
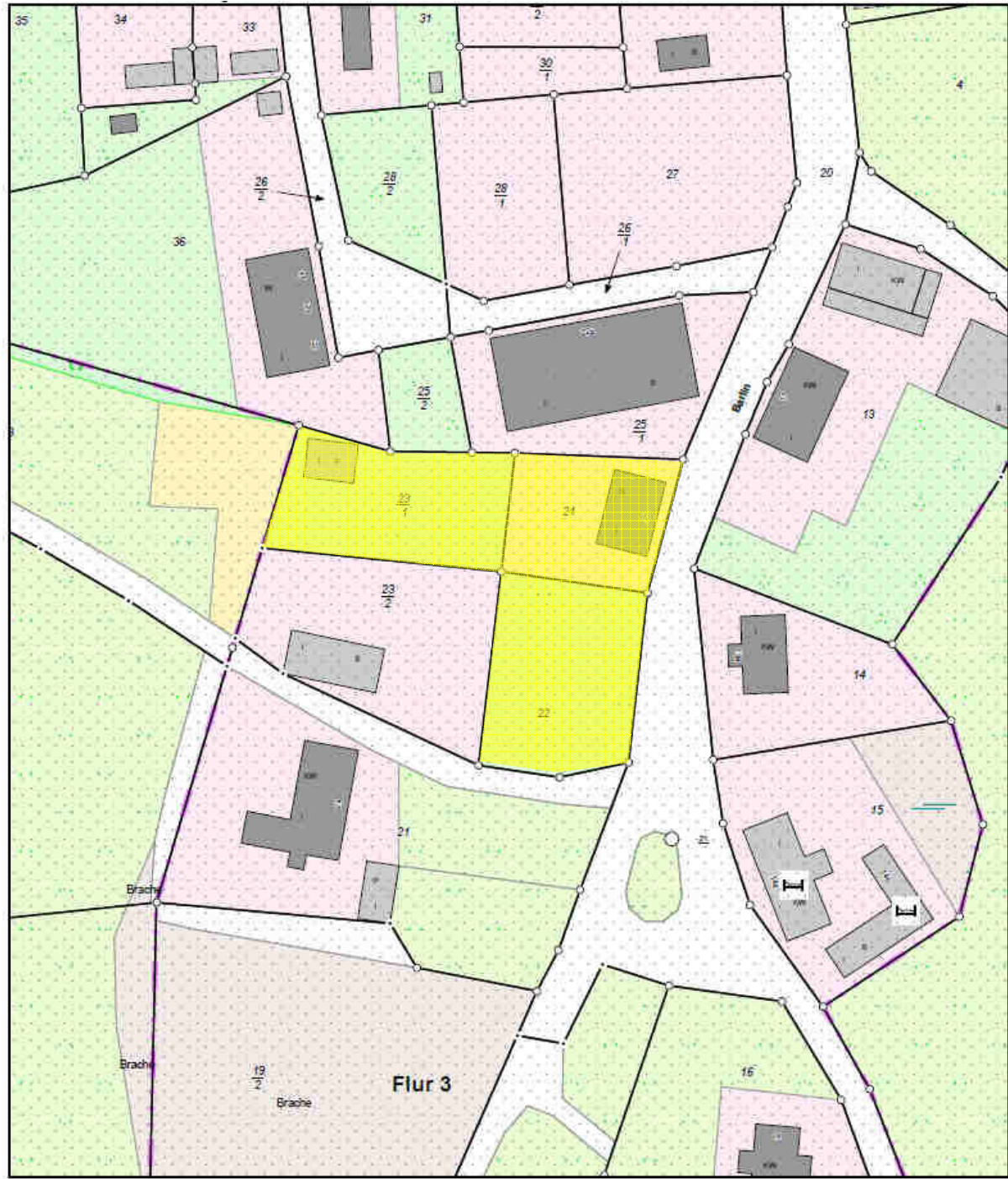
Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung der Landesluftbildstelle des Amtes für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Mecklenburg-Vorpommern. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 25cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Mecklenburg-Vorpommern vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

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

Auszug aus der Liegenschaftskarte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes
Gemarkung: Barlin
Flur: 3
Maßstab: ca. 1 : 1.000

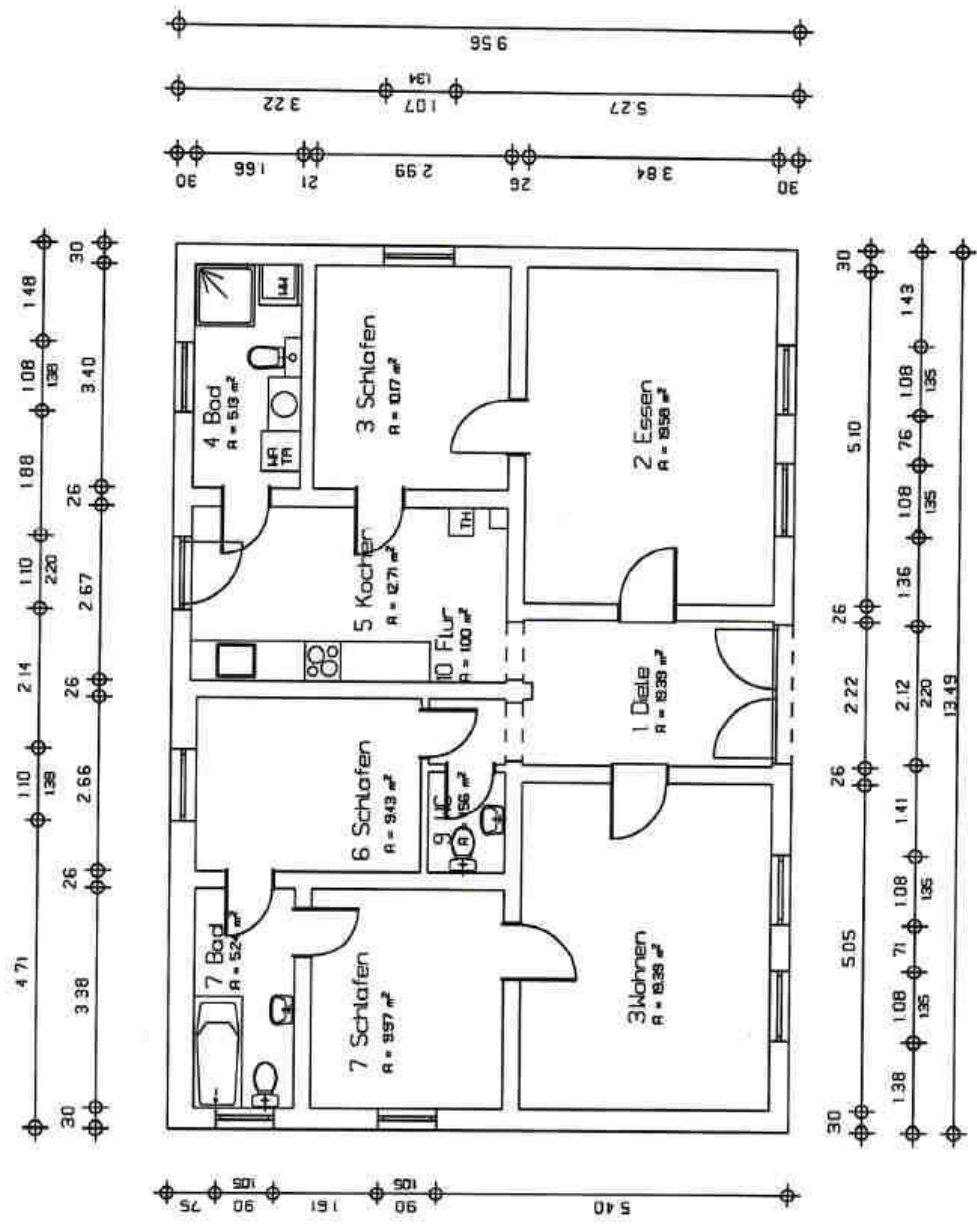


© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung
der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen zu
innerdienstlichen Zwecken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

Anmerkung zu den Grundbuchunterlagen:

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

Er wird auftragsgemäß diesem Gutachten nicht als Anlage beigefügt.



Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom Antragsteller 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 46-10-23/01853	Maßstab: ohne
17159 Dargun, Berlin 23 Einfamilienwohnhaus	Bearbeiter: be
Grundriss - Erdgeschoss	

Grundstück lfd. Nr. 3 des BV (FS 24)

↑ **Bild 1:** Blick auf den Südgiebel



↑ **Bild 2:** Straßenfront



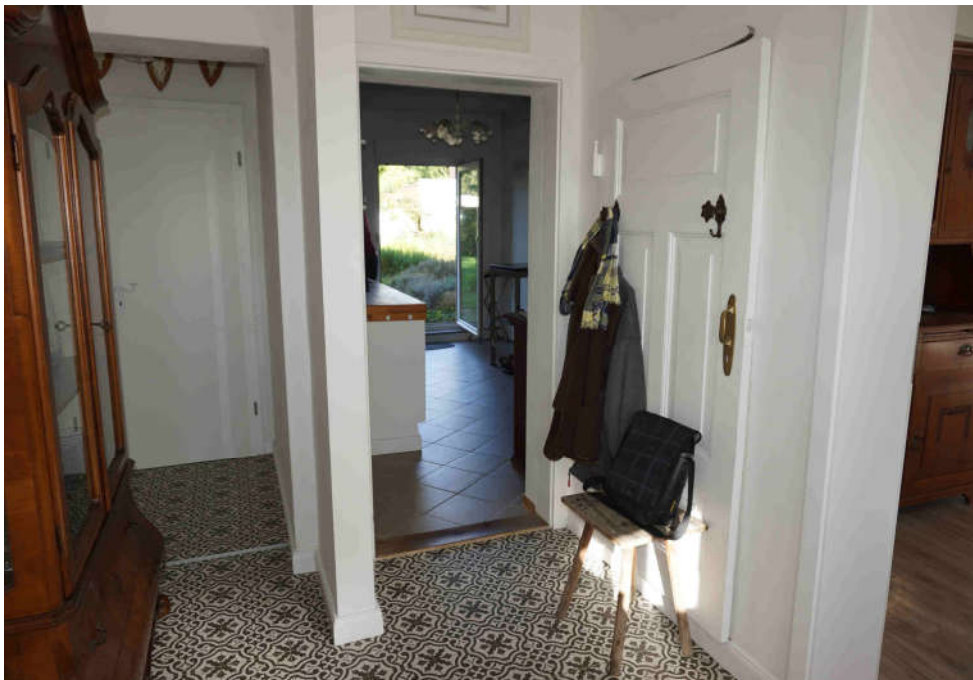
↑ Bild 3: Nordgiebel



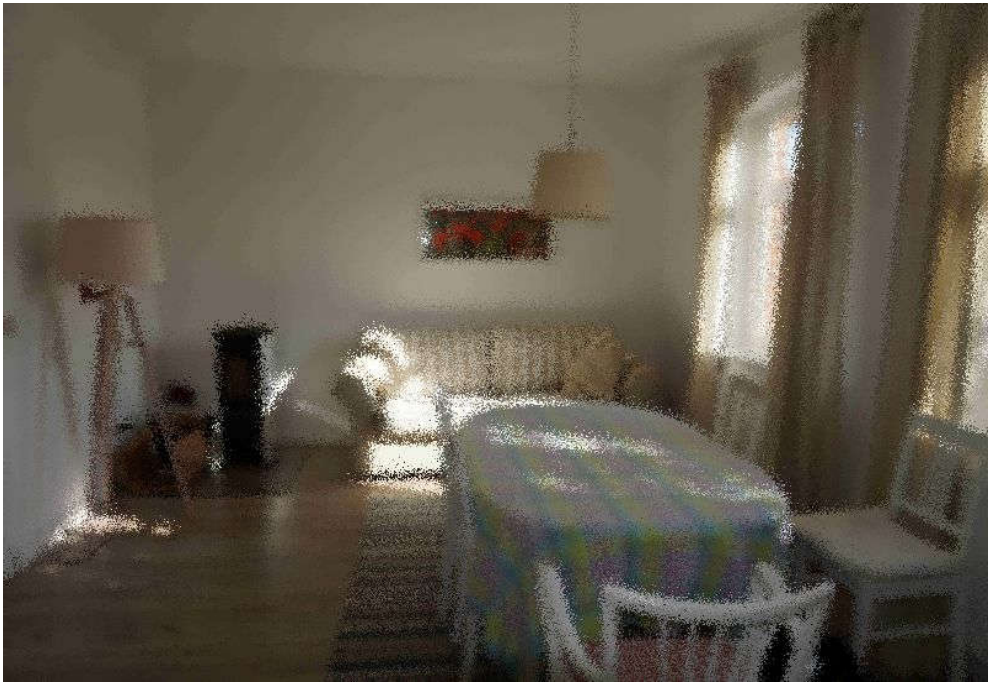
↑ Bild 4: Hofseite



↑ Bild 5: Eingangsbereich



↑ Bild 6: Diele



↑ Bild 7: rechter straßenseitiger Wohnraum



↑ Bild 8: Küche



↑ Bild 9: Therme im rechten Teil



↑ Bild 10: Bad im rechten Teil



↑ Bild 11: linker straßenseitiger Wohnraum



↑ Bild 12: Gäste-WC



↑ Bild 13: Bad im linken Teil



↑ Bild 14: abgeklemmte Gastherme im linken Teil



↑ Bild 15: nicht ausgebautes Dachgeschoss



↑ Bild 16: baufälliger Schuppen



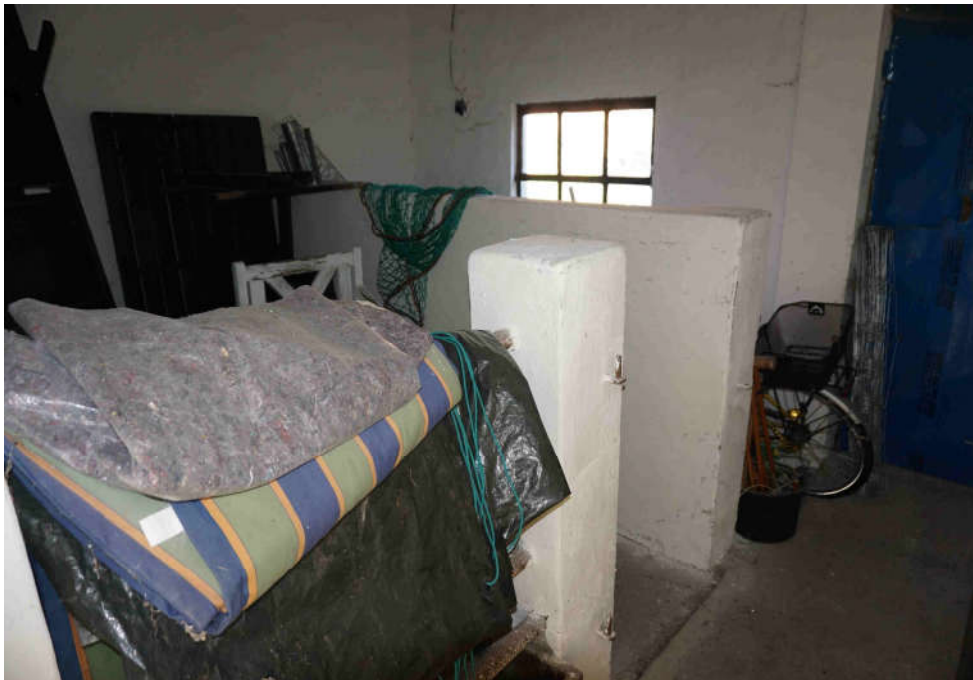
↑ Bild 17: Gastank (Mietbehälter)

Grundstück lfd. Nr. 4 des BV (FS 23/1)

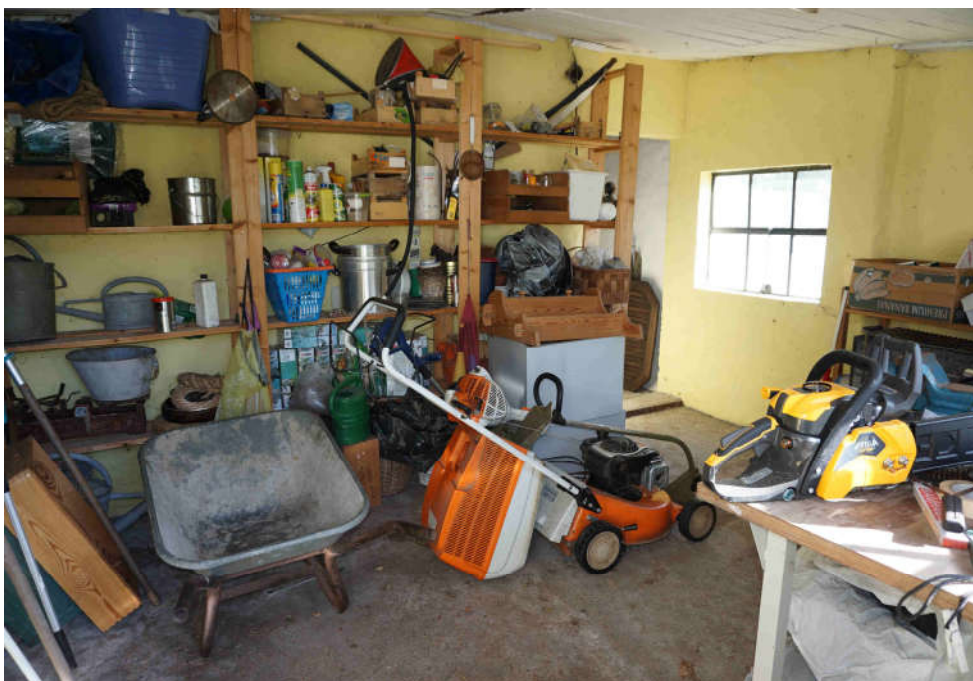
↑ **Bild 18:** Blick aus Richtung Westen über das FS 23/1



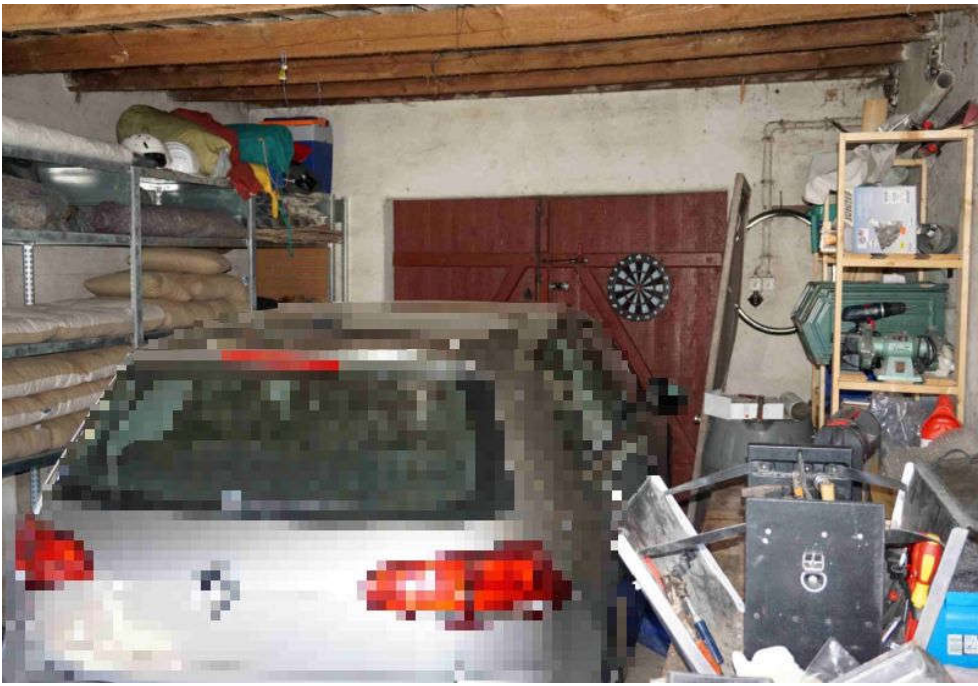
↑ **Bild 19:** zur Garage mit Werkstatt umgebauter ehemaliger Stall



↑ Bild 20: noch vorhandene Buchten



↑ Bild 21: Werkstattteil



↑ Bild 22: Garagenteil

Grundstück lfd. Nr. 5 des BV (FS 22)



↑ **Bild 23:** Blick entlang der nördlichen Grundstücksgrenze



↑ **Bild 24:** Blick entlang der östlichen Grundstücksgrenze

LITERATURVERZEICHNIS

Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**Rechtsgrundlagen**

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

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

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

verwendete Wertermittlungsliteratur/Marktdaten

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

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

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

[4] POHNERT, Fritz

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen.

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

verwendete fachspezifische Software

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