



Dreifamilienwohnhaus

Trostfelde 6

17087 Altentreptow / OT Trostfelde

Dipl.-Ing. Eckhard Kopp

Von der Industrie- und Handelskammer
öffentlich bestellter vereidigter
SACHVERSTÄNDIGER für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke

17109 Demmin, 28. Juni 2022
Treptower Straße 27
Tel. : (0 39 98) 22 51 25
Fax. : (0 39 98) 22 30 53
E-Mail : info@sachverstaendiger-kopp.de
Internet: www.sachverstaendiger-kopp.de

Amtsgericht Neubrandenburg
Zwangsversteigerungsabteilung
Friedrich-Engels-Ring 16 - 18

17033 Neubrandenburg

Geschäftsnummer: 612 K 21/22
VWE : 029/05/2022

1. - 3. Ausfertigung: Amtsgericht
4. Ausfertigung: Sachverständiger

G U T A C H T E N

=====

Über den **unbelasteten** Verkehrswert/Marktwert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

zur Wertfestsetzung gemäß § 74 a, Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz

für das bebaute Grundstück in

17087 Altentreptow, OT Trostfelde, Trostfelde 6

Grundbuch von Altentreptow, Blatt 2733

Gemarkung Altentreptow, Flur 13, Flurstück 11

zum Wertermittlungsstichtag 02. Juni 2022.

1. Ausfertigung

Dieses Gutachten enthält 1 Deckblatt, 31 Seiten und 6 Anlagen mit 14 Seiten.
Es wurde in 4-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Allgemeine Angaben	1
1. Zusammenfassung	3
2. Grundlagen des Gutachtens	5
3. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	6
4. Zubehör im Sinne des § 55 ZVG	7
5. Verkehrswertermittlung	7
5.1. Allgemeine Angaben	8
5.2. Grund- und Bodenbeschreibung	8
5.2.1. Lage	8
5.2.2. Gestalt und Form	9
5.2.3. Erschließung	9
5.3. Beschreibung und Zustand der Gebäude und der Außenanlagen	10
5.3.1. Dreifamilienwohnhaus	10
5.3.2. Außenanlagen	12
5.4. Vorbemerkungen	12
5.5. Wertermittlung	13
5.5.1. Allgemeines	13
5.5.2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	13
5.5.3. Ermittlung des Bodenwertes	14
5.5.4. Ermittlung des Ertragswertes	16
5.5.5. Ermittlung des Sachwertes	22
6. Verkehrswert	30
7. Erklärung des Sachverständigen	31
8. Verzeichnis der Anlagen	31

1. Zusammenfassung

1. Entsprechend des Beschlusses des Amtsgerichtes Neubrandenburg, vom 17.05.2022, sollte der Verkehrswert für das im Grundbuch von Altentreptow, Blatt 2733, verzeichnete Grundstück ermittelt werden.

Der **unbelastete** Verkehrswert für das im Grundbuch von Altentreptow, Blatt 2733, verzeichnete Grundstück wurde zum Wertermittlungstichtag, 02. Juni 2022, mit **88.000,00 €** geschätzt.

2. Weiterhin sollte mögliches Zubehör im Sinne des § 55 ZVG aufgenommen werden.

Durch den Sachverständigen konnte beim Ortstermin, am 02. Juni 2022, **KEIN** Zubehör im Sinne des § 55 ZVG festgestellt werden. Der Zutritt zum Grundstück wurde **NICHT** ermöglicht.

3. Des Weiteren sollte über die Verkehrs- und Geschäftslage berichtet werden.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Trostfelde, einem Ortsteil von Altentreptow. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 4,00 km. Geschäfte für Waren des täglichen Bedarfs sind in Altentreptow vorhanden. Eine Bushaltestelle befindet sich in der Nähe.

4. Durch den Sachverständigen sollten Angaben zum baulichen Zustand und etwa anstehenden Reparaturen erfolgen.

Der Zutritt zum Grundstück und zum Gebäude wurde **NICHT** ermöglicht. Auf Grund des äußeren Erscheinungsbildes des Wohnhauses wird vermutet, dass Instandhaltungs- und Modernisierungstau sowie wirtschaftliche Wertminderungen bestehen.

5. Der Sachverständige sollte prüfen, ob für das Bewertungsgrundstück Bauauflagen und baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen (Baulasten) bestehen.

Nach Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte bestehen bezüglich des Bewertungsgrundstückes **KEINE** wertbeeinflussenden Eintragungen.

Sachverständigenbüro Kopp

6. Es sollte geprüft werden, ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.

Das Grundstück konnte **NICHT** betreten und das Gebäude **NICHT** von innen besichtigt werden. Aus diesem Grund können **KEINE** Angaben über Hausschwammbefall erfolgen.

7. Als weiterer Bestandteil des Auftrages sollte festgestellt werden, ob sich das Bewertungsobjekt in einem Flurneuordnungsverfahren befindet.

Nach Auskunft der Stadt Altentreptow befindet sich der Bereich des Bewertungsgrundstückes in **einem** Flurneuordnungsverfahren.

8. Durch den Sachverständigen sollte geprüft werden, ob Altlastenverdacht besteht.

Nach Angaben des Umweltamtes des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte bestehen **KEINE** Anzeichen, dass das Grundstück mit Altlasten belastet ist.

9. Ein Bestandteil des Auftrages war die Feststellung von Mietern oder Pächtern und ob Wohnpreisbindungen nach § 17 WoBindG vorhanden sind.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung konnte **NICHT** festgestellt, ob das Bewertungsobjekt vermietet oder verpachtet ist und ob eine Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG besteht. Der Zugang zum Grundstück wurde **NICHT** ermöglicht.

10. Weiterhin sollte festgestellt werden, ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist, und ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die **NICHT** mitgeschätzt wurden.

Bei der Durchführung des Ortstermins konnte **NICHT** festgestellt werden, ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist und ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind.

11. Des Weiteren sollte festgestellt werden, ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV vorliegt.

Es konnte **NICHT** festgestellt werden, ob ein Energiepass im Sinne der EnEV vorhanden ist.

2. Grundlagen des Gutachtens

1. Auftrag des Amtsgerichtes Neubrandenburg, vom 18. Mai 2022 (Eingang 19. Mai 2022).
2. Unbeglaubigte Kopie aus dem Grundbuch von Altentreptow, Blatt 2733, vom 21. April 2022.
3. Wertermittlungsrichtlinien (WertR2006) in der Fassung vom 1. März 2006.
4. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. 2021, Teil I, Nr. 44, S. 2805).
5. Tabellen und Fachbücher (vgl. Anlage 6).
6. Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen am 02. Juni 2022.
7. Auskünfte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte über Bodenrichtwerte.
8. In diesem Wertermittlungsgutachten werden Baugrund und Bausubstanz nicht beurteilt. Feststellungen wurden nur augenscheinlich und stichprobenartig von **außen** getroffen. Aussagen über Rechte, Lasten und Beschränkungen, Baumängel, Bauschäden (z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Hausschwamm, Rohrleitungsfraß, Altlasten aller Art), Belastbarkeit, statische Probleme usw. sind daher, soweit in diesem Gutachten aufgeführt, möglicherweise unvollständig und damit unverbindlich.
9. Der Zustand des Bewertungsobjektes ist mir nur vom Ortstermin bekannt. Daher kann ich nur von meinen Feststellungen bei der Ortsbesichtigung und dem **äußeren** Erscheinungsbild ausgehen.

Als Wertermittlungstichtag wurde der Tag der Ortsbesichtigung, der **02. Juni 2022**, dieser Wertermittlung zugrunde gelegt.

Mein Gutachten stützt sich auf Feststellungen beim Ortstermin und auf Erfahrungswerte, da **KEINE** Besichtigung des Grundstückes und des Gebäudes ermöglicht wurde.

Sollten sich diese in der Zukunft als unrichtig, unvollständig oder überholt herausstellen, so wäre mein Gutachten in solchen Punkten zu präzisieren.

**3. Rechtliche Gegebenheiten
(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)**

=====

Grundbuchlich
gesicherte Rechte
und Belastungen:

Die Grundakte wurde **NICHT** eingesehen. Dem Gutachten liegt eine unbeglaubigte Kopie aus dem Grundbuch von Altentreptow, Blatt 2733, vom 21.04.2022, vor.

In Abteilung II des Grundbuches besteht bezüglich des Bewertungsgrundstückes eine Eintragung über:

- Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Grundbuchlich
nicht eingetragene
Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) und Hausschwamm konnten **NICHT** festgestellt werden.

Vom Sachverständigen wurden diesbezüglich **KEINE** weiteren Nachforschungen und Untersuchungen vorgenommen.

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Nach Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte bestehen für das Bewertungsgrundstück im Baulastenverzeichnis **KEINE** wertbeeinflussenden Eintragungen.

Eintragungen im
Altlastenkataster:

Nach Auskunft des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte ist das Bewertungsgrundstück **NICHT** im Altlastenkataster des Landkreises registriert.

Umlegungs-, Flur-
bereinigungs- und
Sanierungsverfahren:

Nach Auskunft der Stadt Altentreptow befindet sich der Bereich des Bewertungsgrundstücks in **einem** Flurneuerordnungsverfahren.

Ein Sanierungsverfahren wird **NICHT** durchgeführt.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht **NICHT**.

Darstellung im
Flächennutzungsplan:

Nach Auskunft der Stadt Altentreptow ist der Bereich des Bewertungsgrundstückes im Flächennutzungsplan, rechtswirksam seit 21.07.2021, als „Gemischte Baufläche“ (M) dargestellt.

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Nach Auskunft der Stadt Altentreptow ist für den Bereich des Bewertungsgrundstückes **KEIN** Bebauungsplan vorhanden.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wäre nach **§ 34 BauGB** zu beurteilen.

Sachverständigenbüro Kopp

Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität): erschlossenes Bauland

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde **NICHT** überprüft, da dies **NICHT** Bestandteil des Gutachtauftrages für die Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren ist und **NICHT** in das Fachgebiet des Sachverständigen fällt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Eine rechtsverbindliche Auskunft über die Zulässigkeit von Vorhaben, kann **nur** über eine Bauvoranfrage bei der unteren Bauaufsichtsbehörde oder eine schriftliche Bestätigung durch die zuständigen Ämter und Behörden erfolgen.

4. Zubehör im Sinne des § 55 ZVG
=====

Bei der Durchführung des Ortstermins konnte **KEIN** Zubehör im Sinne des § 55 ZVG festgestellt werden. Der Zugang zum Bewertungsgrundstück wurde **NICHT** ermöglicht.

5. Verkehrswertermittlung
=====

Für das bebaute Grundstück in 17087 Altentreptow/ OT Trostfelde, Trostfelde 6

Gemarkung Altentreptow

Flur	Flurstück	Größe
13	11	ca. 523,00 m ²
insgesamt		ca. 523,00 m ²

zum Wertermittlungstichtag 02. Juni 2022.

5.1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Amtsgericht Neubrandenburg
Auftrag vom: 18. Mai 2022
(Eingang: 19. Mai 2022)

Grund der Gutachten-
erstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der
Wertfestsetzung gem. § 74 a, Abs. 5 ZVG

Wertermittlungs-
grundlagen: Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungs-
verordnung, Wertermittlungsrichtlinien

Tag der
Ortsbesichtigung: 02. Juni 2022

Teilnehmer
am Ortstermin: Sachverständiger und eine Mitarbeiterin

Wertermittlungstichtag: 02. Juni 2022

5.2. Grund- und Bodenbeschreibung

5.2.1. Lage

Ort und Einwohner:
(vgl. Anlage 1) Altentreptow ist eine Kleinstadt im Landkreis
Mecklenburgische Seeplatte.
Die Stadt liegt an der Landesstraße 35 (ehemals
Bundesstraße 96), ca. 15,00 km nördlich von
Neubrandenburg.
Durch die Lage der Stadt im Landschaftsschutz-
gebiet „Tollensetal“, zeichnet sie sich durch
eine reizvolle Landschaft aus.
Altentreptow hat zurzeit ca. 5.300 Einwohner.

Verkehrslage,
Entfernungen:
(vgl. Anlage 1) Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Orts-
teil Trostfelde ca. 4,00 km südwestlich von
Altentreptow. Geschäfte für Waren des täglichen
Bedarfs befinden sich in Altentreptow.
Eine Bushaltestelle ist im Ortsteil Trostfelde
vorhanden.

Art der Bebauung und
Nutzung in der Straße: 1- bis 2-geschossige, offene Bauweise,
wohnbauliche Nutzungen

Sachverständigenbüro Kopp

Immissionen: beim Ortstermin keine feststellbar

topographische
Grundstückslage: eben

5.2.2. Gestalt und Form

Größe des Bewertungsgrundstückes
(vgl. Anlage 2)

Flurstück:	11

mittlere Breite:	ca. 27,00 m
mittlere Tiefe :	ca. 19,00 m

insgesamt:	ca. 523,00 m ²

Grundstücksform: trapezförmig

5.2.3. Erschließung

Straßenart: ausgebaute Wohnstraße

Straßenausbau: vollständig ausgebaut, Fahrbahn aus
Betonverbundsteinen, einseitiger Gehweg

Höhenlage zur
Straße: normal

Anschlüsse an Versor-
gungsleitungen und
Abwasserbeseitigung: Nach Angaben der Versorgungsträger:
Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung,
Kleinkläranlage (vgl. Anlage 3)

Grenzverhältnisse,
nachbarliche Gemein- Auf Grund der Bauweise als Doppelhaushälfte ver-
läuft die Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück
„Flurstück 13“ unmittelbar durch das Wohnhaus.

Das Grundstück ist tlw. mit Hecken eingefriedet.

Baugrund, Grund- Eine Baugrunduntersuchung wurde nicht durchge-
wasser (soweit führt. Bei dem Bewertungsgrundstück werden normal
augenscheinlich tragfähiger Baugrund und ungestörte Bodenver-
ersichtlich): hältnisse angenommen.

5.3. Beschreibung und Zustand der Gebäude und der Außenanlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und die vorliegenden Unterlagen. Die Angaben in den Unterlagen konnten **NICHT** überprüft werden. Das Gebäude konnte **NICHT** von innen besichtigt werden. Aus diesem Grund ist die Wertermittlung **risikobehaftet**.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, über die Einhaltung der Festlegungen der Energieeinsparverordnung, über gesundheitsschädigende Baumaterialien und Hausschwamm konnten **NICHT** durchgeführt werden.

Vor der Durchführung von vermögensrechtlichen Dispositionen wird empfohlen, eine diesbezügliche vertiefende Untersuchung und Kostenermittlung durchführen zu lassen.

Das Gebäude und die Außenanlagen werden soweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung erforderlich ist. Hierbei werden nur die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben wie sie von **außen** ersichtlich waren. In einzelnen Bereichen können daher Abweichungen auftreten.

Zerstörende Untersuchungen wurden **NICHT** durchgeführt, da dies **NICHT** Bestandteil des Gutachtenauftrages ist. Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Angaben in der Baubeschreibung erheben **NICHT** den Anspruch auf Vollständigkeit. Untersuchungen bezüglich der stofflichen Zusammensetzung der Bauteile wurden **NICHT** durchgeführt.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) konnte **NICHT** geprüft werden, da eine Innenbesichtigung **NICHT** ermöglicht wurde.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich von **außen** erkennbar waren. Ihre Auswirkungen auf den Verkehrswert werden nur gerundet berücksichtigt.

5.3.1. Dreifamilienwohnhaus

Art des Gebäudes: 2-geschossiges Dreifamilienwohnhaus.
Das Gebäude ist vermutlich nicht unterkellert.
Der Dachraum ist augenscheinlich nicht ausbaubar.

Baujahr: nicht bekannt

Sachverständigenbüro Kopp

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	augenscheinlich Massivbau
Fundamente:	nicht feststellbar
Umfassungswände:	vermutlich Mauerwerk
Treppen:	
Eingangstreppe :	augenscheinlich massiv
Fenster:	augenscheinlich aus Kunststoff mit doppelter Verglasung
Türen:	
Eingangstüren :	augenscheinlich aus Kunststoff mit Lichtausschnitt
Außenansicht:	augenscheinlich verputzt und mit einem Farbanstrich versehen
Dachkonstruktion:	vermutlich Holzkonstruktion
Dachform:	flaches Satteldach
Dacheindeckung:	augenscheinlich Profilplatten
Besondere Bauteile:	Eingangstreppe

Das Gebäude konnte **NICHT** von innen besichtigt werden. Aus diesem Grund sind **keine** detaillierten Angaben über die Bauweise, den Zustand und den Innenausbau sowie der Grundrissgestaltung möglich.

Bauschäden und -mängel sowie wirtschaftliche Wertminderungen und Instandhaltungsstau: (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Die Einschätzung des Bauzustandes erfolgt auf der Grundlage der äußeren Erscheinung und Erfahrungswerten.

Aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes wird vermutet, dass Instandhaltungsstau besteht.

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist augenscheinlich normal.

5.3.2. Außenanlagen

Nach Angaben der Ver- und Entsorgungsunternehmen:

- Versorgungsanlagen (Wasser und Strom) vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
- vermutlich Kleinkläranlage,
- Einfriedungen

5.4. Vorbemerkungen

1. Die Wertermittlung erfolgt, abweichend von den entsprechenden Vorschriften, nach der ImmoWertV 2010, da die erforderlichen Daten für die Wertermittlung (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze usw.) durch den Gutachterausschuss auf der Grundlage der ImmoWertV 2010 ermittelt wurden.
2. Die Wertermittlung erfolgt unter der **Annahme**, dass im Dreifamilienwohnhaus eine dem heutigen mittleren Standard entsprechende Wohnqualität vorhanden ist.
3. Auf Grund des äußeren Erscheinungsbildes des Wohnhauses wird vermutet, dass Modernisierungs- und Instandhaltungsstau sowie wirtschaftliche Wertminderungen bestehen. Der Beseitigungsaufwand hierfür wird auf **ca. 15,00 %** der Herstellungskosten des Gebäudes geschätzt und entspricht **rd. 55.000,00 €**. Diese **rd. 55.000,00 €** werden in der Wertermittlung als negatives besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal erfasst.
4. Diese Schätzung stellt **KEINE** Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 „Kosten im Hochbau“ dar. **Vor** der Durchführung von vermögensrechtlichen Dispositionen wird empfohlen, eine diesbezügliche vertiefende Untersuchung und Kostenermittlung durchführen zu lassen.
5. Ob die Anschlüsse an die Ver- und Versorgungsanlagen nutzbar sind, konnte **NICHT** festgestellt werden. Die Wertermittlung erfolgt unter der **Annahme**, dass die Ver- und Versorgungsanlagen nutzbar sind. Sollte dies **NICHT** zutreffen, sind die Kosten bzw. anfallenden Gebühren für die Herstellung bzw. Wiederinbetriebnahme, **zusätzlich** zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
6. Das Gebäude konnte **NICHT** von innen besichtigt werden. Aus diesem Grund ist es sachgemäß, einen Sicherheitsabschlag vorzunehmen. Die Höhe des Sicherheitsabschlages wird auf **ca. 10,00 %** der Herstellungskosten des Wohnhauses geschätzt. Bei Herstellungskosten von rd. 400.000,00 € entspricht dies **rd. 40.000,00 €**. Diese 40.000,00 € werden in der Wertermittlung als negatives besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal erfasst.
7. Sollten sich diese Annahmen in der Zukunft als unrichtig, unvollständig oder überholt herausstellen, so wäre mein Gutachten in diesen Punkten zu präzisieren.

5.5. Wertermittlung

5.5.1. Allgemeines

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.“

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage 6 aufgeführt.

5.5.2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Zusätzlich wird eine Sachwertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (dort zur Beurteilung des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Weiterhin sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere:

- Abweichungen vom normalen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der ortsüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

Sachverständigenbüro Kopp

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

5.5.3. Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. §§ 40 - 43 in Verbindung mit § 27 Abs. 2 und § 35 Abs. 2 ImmoWertV).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

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.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Standortspezifischer Bodenwert

Im vorliegenden Fall erfolgt die Bewertung des Grund und Bodens mit Hilfe von Bodenrichtwerten, die beim zuständigen Gutachterausschuss erfragt wurden. Für den Bereich des Bewertungsgrundstückes in Trostfelde wird ein Bodenrichtwert von **8,00 €/m²** für **erschlossenes Bauland** (frei nach § 127, Abs. 2 BauGB) ausgewiesen, mit Stand vom 01.01.2022.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Baufläche :	gemischte Baufläche
Baugebiet :	Dorfgebiet (MD)
Grundstück:	Größe: 1.000,00 m ²
	Tiefe: 40,00 m

Sachverständigenbüro Kopp

Grundstückspezifischer Bodenwert

Vergleichspreise für unbebaute vergleichbare Grundstücke in Trostfelde lagen zum Wertermittlungsstichtag nicht vor. Deshalb wurde bei der Bewertung des Grund und Bodens der mitgeteilte Bodenrichtwert von **8,00 €/m²** für das erschlossene Bauland zugrunde gelegt.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag, **02. Juni 2022**, wie folgt geschätzt:

- erschlossenes						
Bauland	ca.	523,00 m ²	*	8,00 €/m ²	=	4.184,00 €

Grundstücksgröße	ca.	523,00 m ²		Bodenwert:		4.184,00 €

vorläufiger Bodenwert: **rd. 4.200,00 €**

Anm.: Eventuelle nachträgliche und beitragspflichtige Erschließungsabgaben sowie Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz sind **NICHT** berücksichtigt.

Der ermittelte vorläufige Bodenwert von **rd. 4.200,00 €** wird der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

5.5.4. Ermittlung des Ertragswertes

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV 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 (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 40 - 43 ImmoWertV) 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 und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen 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 „Wert der baulichen und sonstigen 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.

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

ROHERTRAG (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rothertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rothertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. 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 Rothertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN (§ 32 ImmoWertV)

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 (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

ERTRAGSWERT/ RENTENBARWERT (§§ 27 und 34 ImmoWertV)

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

LIEGENSCHAFTSZINSSATZ (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

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. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). 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.

Sachverständigenbüro Kopp

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.

Der Liegenschaftszinssatz wird auf folgenden Rechtsgrundlagen ermittelt:

- § 193 Abs. Baugesetzbuch (BauGB)
- §§ 21 ff. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- § 10 Abs. 4 Satz 2 Gutachterausschusslandesverordnung (GutALVO)

Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt nach folgender Formel:

$$p = \frac{RE}{KP - boG} - \frac{q - 1}{q^n - 1} * \frac{G - boG}{KP - boG}$$

- p = Liegenschaftszinssatz
- RE = Reinertrag
- KP = Kaufpreis
- G = Anteil der baulichen Anlagen am Kaufpreis = Kaufpreis - Bodenwert
- boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- q = 1 + p
- n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Dabei werden folgende Modellparameter zu Grunde gelegt:

Mieten	marktüblich ermittelbare Mieten (gemäß § 31 ImmoWertV)
Bewirtschaftungskosten	„Sprengnetter“ (Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Stand Mai 2020) Band III, Abschnitt 3.05/4/3
Gesamtnutzungsdauer (GND)	nach Anlage 1 ImmoWertV
Restnutzungsdauer (RND)	GND abzüglich Alter, ggf. modifizierte RND; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der RND nach Anlage 2 ImmoWertV
Bodenwert	b/a-freier „freigelegter“ Bodenwert
Kaufpreise	Gewöhnlicher Geschäftsverkehr

BARWERTFAKTOR

Welcher Barwertfaktor der Kapitalisierung oder der Abzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes, nach der Restnutzungsdauer und dem jeweiligen Liegenschaftszinssatz sowie den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

Sachverständigenbüro Kopp

RESTNUTZUNGSDAUER (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE (§ 8 ImmoWertV)

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 ImmoWertV)

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 und 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 von übergebenen Unterlagen des Auftraggebers, ohne jegliche Besichtigung und differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Sachverständigenbüro Kopp

ALLGEMEINES ERTRAGSWERTVERFAHREN

* marktüblich erzielbare (Netto-Kalt-)Miete

Mieteinheit	Wohn- und Nutzfläche		Nettokaltmiete	
	m ²	€/m ²	monatlich €	jährlich €
Wohnung 1	ca. 144,00	4,00	576,00	6.912,00
Wohnung 2	ca. 49,00	4,00	196,00	2.352,00
Wohnung 3	ca. 74,00	4,00	296,00	3.552,00

jährliche Nettokaltmiete insgesamt				12.816,00 €

Die Wohn- und Nutzflächen wurden aus den übergebenen Unterlagen entnommen. Diese Berechnungen weichen tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV, DIN 277/05, II. BV) ab. Sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

* jährliche Nettokaltmiete insgesamt 12.816,00 €

* Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt
in v.H. der Nettokaltmiete = 30,00 % - 3.844,80 €

* jährlicher Reinertrag 8.971,20 €

* Reinertrag des Bodens
(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,
der den Erträgen zuzuordnen ist)
Liegenschaftszinssatz * Bodenwert
3,00 % * 4.200,00 € = - 126,00 €

* Ertrag der baulichen Anlagen 8.845,20 €

* wirtschaftliche Restnutzungsdauer
des Gebäudes (geschätzt) 35 Jahre

* Barwertfaktor * 21,487
bei 35 Jahren Restnutzungsdauer
und 3,00 % Liegenschaftszinssatz

* Ertragswert der baulichen Anlagen 190.056,81 €

Sachverständigenbüro Kopp

* Ertragswert der baulichen Anlagen		190.056,81 €
* Bodenwert	+	4.200,00 €

* vorläufiger Ertragswert des Grundstücks		194.256,81 €
* Berücksichtigung besonderer objektspezifischer - Bauschäden/Baumängel, Instandhaltungs- und Modernisierungsschau sowie wirtschaftliche Wertminderungen	-	55.000,00 €
- Sicherheitsabschlag	-	40.000,00 €

* Ertragswert des Grundstücks		99.256,81 €
	rd.	99.300,00 €

5.5.5. Ermittlung des Sachwertes

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 40 - 43 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der **Sachwert der Gebäude** (Gebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)-Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart, Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der **Sachwert der Außenanlagen** wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwert-ermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außen-anlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen.

Die „*Marktanpassung*“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Die **Marktanpassung** ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwert-faktors ist jedoch in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs-)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-/Marktanpassungsfaktor 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 vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

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

Sachverständigenbüro Kopp

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

HERSTELLUNGSKOSTEN (Anlage 4; zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m^3) oder der Gebäudefläche (m^2) des Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Die so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs-) Einrichtungen sowie die Baunebenkosten (BNK) hinzuzurechnen. In den Normalherstellungskosten (NHK) im Basisjahr 2010 sind die Baunebenkosten (BNK) bereits enthalten.

NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. 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 „€/m³ Bruttorauminhalt“ bzw. „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

BESONDERS ZU VERANSCHLAGENDE BAUTEILE

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Zu diesen bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u.U. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Gebäude ermittelten Herstellungskosten (i.d.R. errechnet als „Normalherstellungskosten * Rauminhalt bzw. Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

BESONDERE (BETRIEBS)EINRICHTUNGEN

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden 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 Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Gebäudes 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 Ausstattungsstandards miteingefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z.B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

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

Sachverständigenbüro Kopp

BAUNEKENKOSTEN (Anlage 4, Pkt. 1 Abs.3; zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind. Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab.

GESAMTNUTZUNGSDAUER

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z.B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 80 Jahre begrenzt.

ALTERSWERTMINDERUNG (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

SACHWERTFAKTOREN

Die Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis geeigneter, um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) bereinigten Kaufpreise zu den entsprechende vorläufigen Sachwerten abgeleitet. Die Auswertung erfolgt auf der Grundlage fiktiv schadensfreier Objekte. Der Sachwertfaktor stellt somit das Verhältnis vom modifizierten Kaufpreis zum (vorläufigen) Sachwert dar.

Der Sachwertfaktor wurde nach folgender Formel ermittelt:

$$k = \frac{KP \pm boG}{vSW}$$

- k = Sachwertfaktor
- KP = Kaufpreis für das Grundstück
- boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- vSW = vorläufiger Sachwert
(Wert der baulichen Anlagen + Außenanlagen + Bodenwert)

Sachverständigenbüro Kopp

Bei der Ableitung verwendete Funktion:

$$k = a * vSW^b$$

k = Sachwertfaktor
 vSW = vorläufiger Sachwert in Mio. €
 a, b = Konstanten

Normalherstellungskosten	NHK 2010, Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen Hrsg. Sprengnetter (NHK 2010), Stand 2018 (Band 3, Abschnitt 3.01.1); Anlage 1 Sachwertrichtlinie (SW-RL)
Gebäudejahresklasse	Keine
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen Hrsg. Sprengnetter (NHK 2010) Stand 2018 (Band III, Abschnitt 3.01.1); Anlage 2 Sachwertrichtlinie (SW-RL)
Baunebenkosten	in NHK 2010 enthalten
Regionalfaktor	ohne regionale Anpassung
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche gemäß Nr. 4.1.1.4 SW-RL in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02, Wohnfläche (bei Wohnungs- und Teileigentum) gemäß WoFlV/WMR
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes; Wohngebäude
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 3 SW-RL
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter, ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung	lineare Wertminderung gemäß § 23 ImmoWertV
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	pauschaler Ansatz (1,00 bis 4,00 %) vom Gebäudesachwert
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	kein gesonderter Ansatz - Bauteile sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	entsprechende Kaufpreisbereinigung
Bodenwert	zutreffender Bodenrichtwert, angepasst an die Merkmale des Einzelobjektes
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksfläche

Sachverständigenbüro Kopp

RESTNUTZUNGSDAUER (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

vgl. Seite 19

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE (§ 8 ImmoWertV)

vgl. Seite 19

BAUMÄNGEL UND BAUSCHÄDEN (§ 8 ImmoWertV)

vgl. Seite 19

ERMITTLUNG DER SACHWERTE

1. Dreifamilienwohnhaus
(differenzierte Sachwertermittlung)

* Bruttogrundfläche (BGF) 340,00 m²

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche wurde von mir durchgeführt.
Diese Berechnungen weichen tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277/05, II. BV) ab. Sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

* Normalherstellungskosten (NHK)
im Basisjahr 2010 (incl. Baunebenkosten, BNK)

Geb. Typ 4.1
Mehrfamilienwohnhaus ≤ 6 WE
Standardstufe 3 825,00 €/m²

Korrekturfaktoren für:

- fehlender Keller	*	1,03
- abweichende Wohnungsgröße	*	0,85

* Normalherstellungskosten (NHK)
im Basisjahr 2010 722,29 €/m²

* Baupreisindex (BPI)
(Basisjahr 2010 = 100) 153,3

* Normalherstellungskosten
am Wertermittlungstichtag 02. Juni 2022
NHK * BPI/100 1.107,27 €/m²

Sachverständigenbüro Kopp

* Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag 02. Juni 2022 NHK * BPI/100	1.107,27 €/m ²	
* Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag (incl. BNK) Bruttogrundfläche * Normalherstellungskosten 340,00 m ² * 1.107,27 €/m ² =	376.471,80 €	
* Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre Restnutzungsdauer (geschätzt) 35 Jahre 50,00 % der Herstellungskosten (incl. Baunebenkosten)	- 188.235,90 €	
Gebäudewert Dreifamilienwohnhaus (incl. Baunebenkosten)		188.235,90 €
ZUSAMMENFASSUNG DER SACHWERTE		
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen		
* Gebäudesachwerte		
* Dreifamilienwohnhaus	188.235,90 €	
Gebäudesachwerte insgesamt (incl. BNK)		188.235,90 €
Sachwert der Außenanlagen (incl. BNK)		
* Ver- und Entsorgungsanlagen	9.000,00 €	
* Einfriedungen und Anpflanzungen	+ 1.000,00 €	
Sachwert der Außenanlagen (incl. BNK)		+ 10.000,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen (incl. Baunebenkosten)		198.235,90 €
Bodenwert des bebauten Grundstücks		+ 4.200,00 €
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (Bodenwert + Wert der baulichen und sonstigen Anlagen + Baunebenkosten)		202.435,90 €

Sachverständigenbüro Kopp

Anpassung an den Grundstücksmarkt

Der Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) stellt das Verhältnis vom vorläufig ermittelten Sachwert und dem auf dem Grundstücksmarkt durchschnittlich erzielbaren Kaufpreis dar.

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte konnten für Mehrfamilienwohnhäuser Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) abgeleitet werden. Ausgewertet wurde der Zeitraum von 2017 bis 2018.

Für den Bodenrichtwertbereich von durchschnittlich 28,00 €/m² konnte folgende Regressionsgleichung abgeleitet werden:

$$k = a * vSW^b$$

k = Sachwert-Marktanpassungsfaktor
vSW = vorläufiger Sachwert/1.000.000 €
(ohne besondere wertbeeinflussende Umstände)
a, b = Konstante

Für a und b lassen sich folgende Größen ableiten:

a = 0,54806
b = - 0,15676

daraus folgt für das o.g. Bodenrichtwertniveau folgender Lösungsansatz:

$$\begin{aligned} k &= 0,54806 * 0,202.435.90 \text{ €}^{-0,15676} \\ k &= 0,7040 \\ k &\text{ rd. } 0,70 \end{aligned}$$

Auf Grund der Veränderungen auf dem Immobilienmarkt im Zeitraum von 2018 bis 2022 kann festgestellt werden, dass die Käufernachfrage nach derartigen Grundstücken stark zugenommen hat. Deshalb ist es, aus der Sicht des Sachverständigen, sachgemäß, den Marktanpassungsabschlag auf 0,80 anzupassen. Der Sachwertfaktor beträgt in diesem Fall 0,80.

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt liegen Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen [besondere wertbeeinflussende Umstände (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen)] am Wertermittlungstichtag ca. 20,00 % unterhalb des ermittelten Sachwertes.

Sachverständigenbüro Kopp

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (Bodenwert + Wert der baulichen und sonstigen Anlagen + Baunebenkosten)	202.435,90 €
Sachwertfaktor	* 0,80 -----
marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstückteils	161.948,72 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
- Bauschäden/Baumängel, Instandhaltungs- und Modernisierungsstau sowie wirtschaftliche Wertminderungen	- 55.000,00 €
- Sicherheitsabschlag	- 40.000,00 € -----
marktangepasster Sachwert des Grundstücks	66.948,72 €
	rd. 66.900,00 € -----

6. Verkehrswert

=====

Der zur Stützung des Ertragswertes berechnete Sachwert muss unter dem Aspekt gewürdigt werden, dass Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts auf dem örtlichen Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt werden, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Da Kaufinteressenten auf dem örtlichen Grundstücksmarkt für derartige Objekte die Kaufpreise üblicherweise am Ertragswert bemessen, ist es sachgemäß, die Ergebnisse der angewandten Verfahren zu wichten. Der Ertragswert wurde mit rd. 99.300,00 € und der marktangepasste Sachwert mit rd. 66.900,00 € ermittelt. Dem Ergebnis des Ertragswertverfahrens wird das Gewicht 2 und dem des Sachwertverfahrens das Gewicht 1 zugeordnet.

$$[(99.300,00 \text{ €} * 2) + (66.900,00 * 1)] : 3 = \mathbf{88.500,00 \text{ €}}$$

Der aus dem Ergebnis des Sach- und des Ertragswertverfahrens gewichtete Wert wurde mit 88.500,00 € ermittelt.

Der **unbelastete** Verkehrswert/Marktwert für das bebaute Grundstück in

17087 Altentreptow, OT Trostfelde, Trostfelde 6

Grundbuch von Altentreptow, Blatt 2733,

Gemarkung Altentreptow, Flur 13, Flurstück 11

wird zum Wertermittlungsstichtag 02. Juni 2022 mit

88.000,00 €

in Worten: Achtundachtzigtausend Euro

geschätzt.

7. Erklärung des Sachverständigen

=====

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Er haftet für die Angaben in dieser Wertermittlung nur gegenüber dem Auftraggeber und nicht gegenüber Dritten.

Die Wertermittlung stellt kein bautechnisches Gutachten dar und berücksichtigt keine augenscheinlich nicht erkennbaren Baumängel und Bauschäden.

Demmin, 28. Juni 2022

im Original gezeichnet
Dipl.-Ing. Eckhard Kopp
Sachverständiger

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Die in den Anlagen vorhandenen Kartenauszüge wurden über Geoport beschafft und sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten entfernt und/oder zu anderen Nutzungen verwandt werden. Sollte eine Veröffentlichung im Internet erfolgen, wird darauf hingewiesen, dass diese Veröffentlichung nicht für gewerbliche Zwecke gestattet ist. Im Zusammenhang mit der Zwangsversteigerung darf das Gutachten maximal bis zum Ende des Verfahrens veröffentlicht werden.

8. Verzeichnis der Anlagen

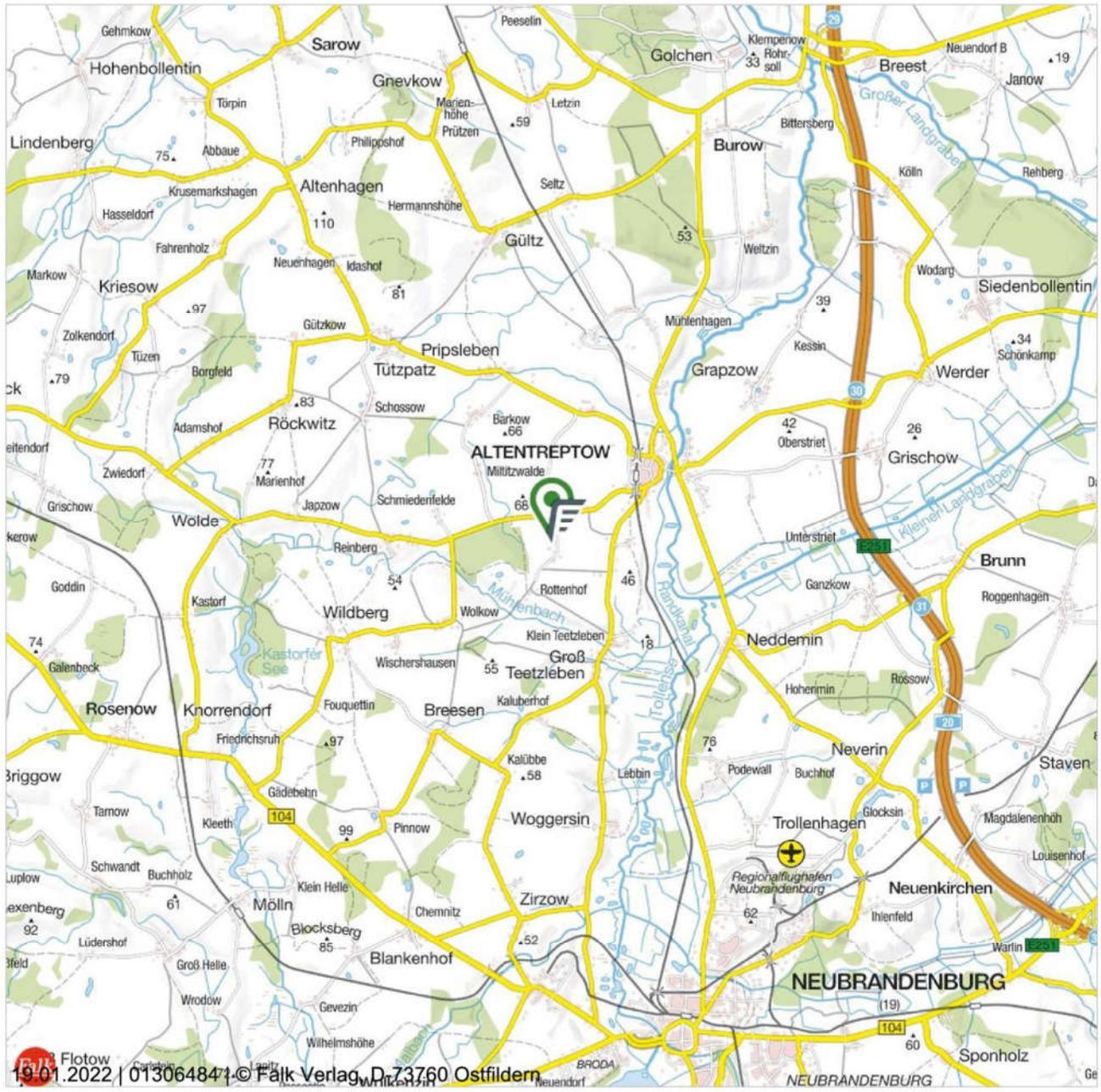
=====

- Anlage 1: Auszug aus der Verkehrskarte und dem Stadtplan von Altentreptow mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes
- Anlage 2: Auszug aus der Flurkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstückes
- Anlage 3: Auskunft aus den Leitungsplänen
- Anlage 4: Lageplan
- Anlage 5: Fotodokumentation
- Anlage 5: Literaturverzeichnis

Auszug aus der Verkehrskarte
und
dem Stadtplan von Altentreptow/ OT Trostfelde
mit
Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes

Übersichtskarte MairDumont

17087 Altentreptow, Trostfelde 6



19.01.2022 | 01306484 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

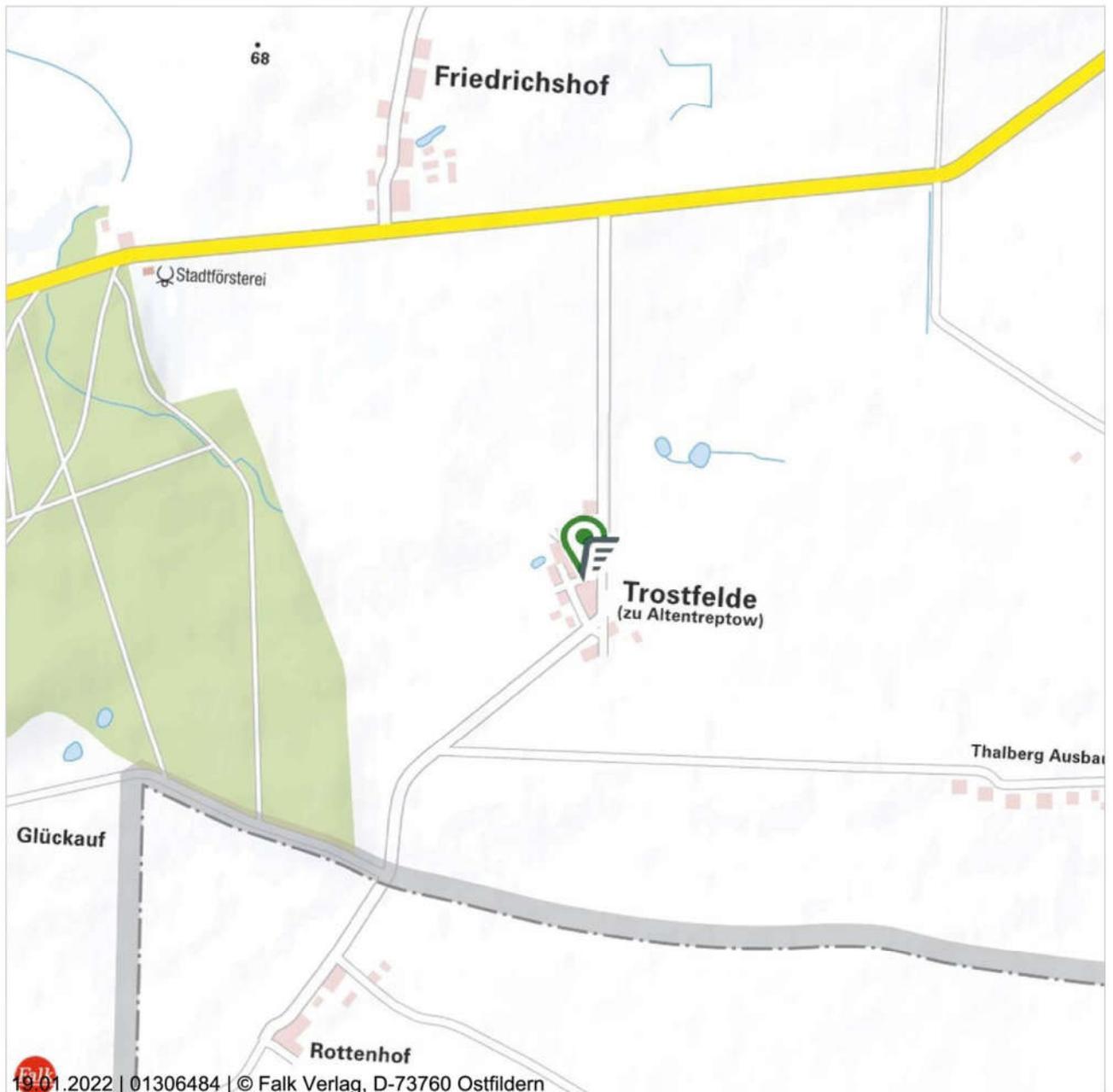
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2018



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01306484 vom 19.01.2022 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2022

Regionalkarte MairDumont

17087 Altentreptow, Trostfelde 6



19.01.2022 | 01306484 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



0 2.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2018



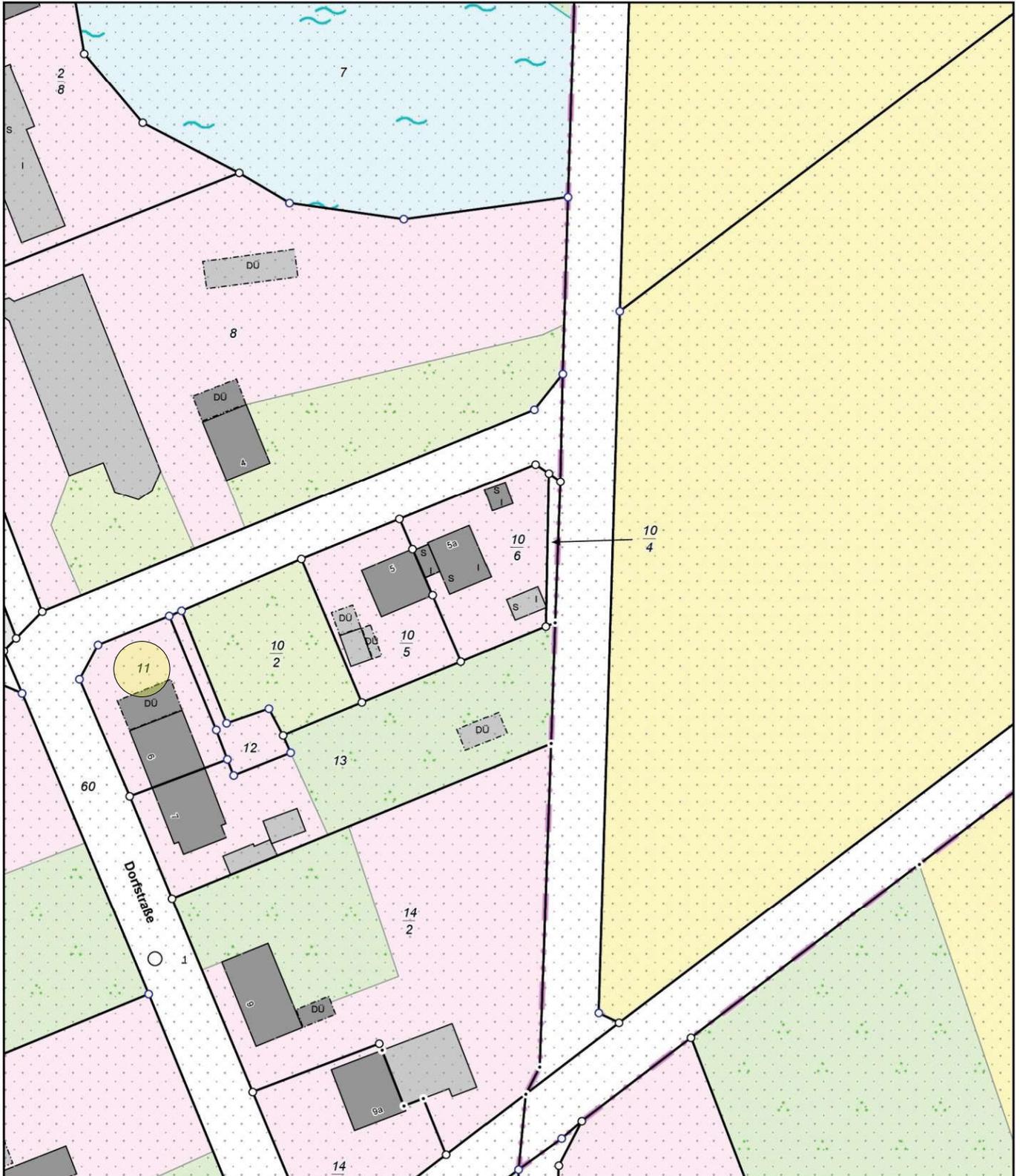
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01306484 vom 19.01.2022 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2022

Auszug aus der Flurkarte
mit
Kennzeichnung des Bewertungsgrundstückes



Gemarkung: Altentreptow (13 3926)
Flur: 13
Flurstück: 10/2
Hinweis: Flurneuordnung "Trostdfelde"

Gemeinde: Altentreptow, Stadt (13 0 71 004)
Landkreis Meckl. Seenplatte
Lage: Trostdfelde 5a



0 10 20 30 Meter

Maßstab 1:1000

© 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).

Auszug aus den Leitungsplänen

Wasser- und Abwasser- zweckverband Demmin / Altentreptow

Wasser- und Abwasserzweckverband Demmin/Altentreptow
Bahnhofstraße 27 • 17109 Demmin

Sachverständigenbüro Kopp
Treptower Straße 27

17109 Demmin

GKU Gesellschaft für Kommunale
Umweltdienste mbH
Ostmecklenburg - Vorpommern

Im Auftrag
des Wasser- und Abwasserzweckverbandes
Demmin/Altentreptow

Betriebsstelle Demmin
Bahnhofstraße 27
17109 Demmin
Telefon: (0 39 98) 28 27 8-0
Internet: www.gku-mbh.de
E-Mail: bs.demmin@gku-mbh.de

Betriebsstelle Altentreptow
Teetzlebener Chaussee 5
17087 Altentreptow
Telefon: (0 39 61) 25 73-0
Internet: www.gku-mbh.de
E-Mail: bs.altentreptow@gku-mbh.de

bsa/gün/ho

27.06.2021

Verkehrswertgutachten: 17087 Altentreptow
Gemarkung: Altentreptow
Flur: 13
Flurstück: 11

Sehr geehrter Herr Kopp,

Das Grundstück in 17087 Altentreptow, Trostfelde 6 verfügt über einen
Trinkwasseranschluss.

Das anfallende Schmutzwasser wird dezentral mittels Kleinkläranlage entsorgt.
Die Lage des Trinkwasserhausanschlusses ist uns nicht bekannt.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Günther
Betriebsstellenleiter



G. Gräning

Diplom - Geograph

Ernst-Moritz-Arnold Universität Greifswald

Technischer Mitarbeiter

g.graening@gku-mbh.de

03961 257344

GKU mbH Ostmecklenburg-Vorpommern

Aufsichtsratsvorsitzender: Michael Galander

Geschäftsführer: Frank Strobel

HRB Neubrandenburg 2464

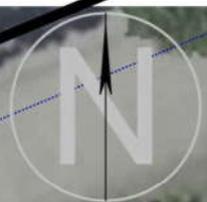
Steuer-Nr.: 072/125/00393

Teetzlebener Chaussee 5

17087 Altentreptow

Telefon: 03961 2573-0 • Telefax: 03961 257314

www.gku-mbh.de • info@gku-mbh.de



Trinkwasserleitung
PVC DN 90
(Lage vermutet)

©Geobasis-DE/M-V

Trostfelde 6 - TWL (Lage vermutet); Hausanschluss Lage unbekannt



GESELLSCHAFT FÜR KOMMUNALE
UMWELTDIENSTE mbH
OSTMECKLENBURG - VORPOMMERN

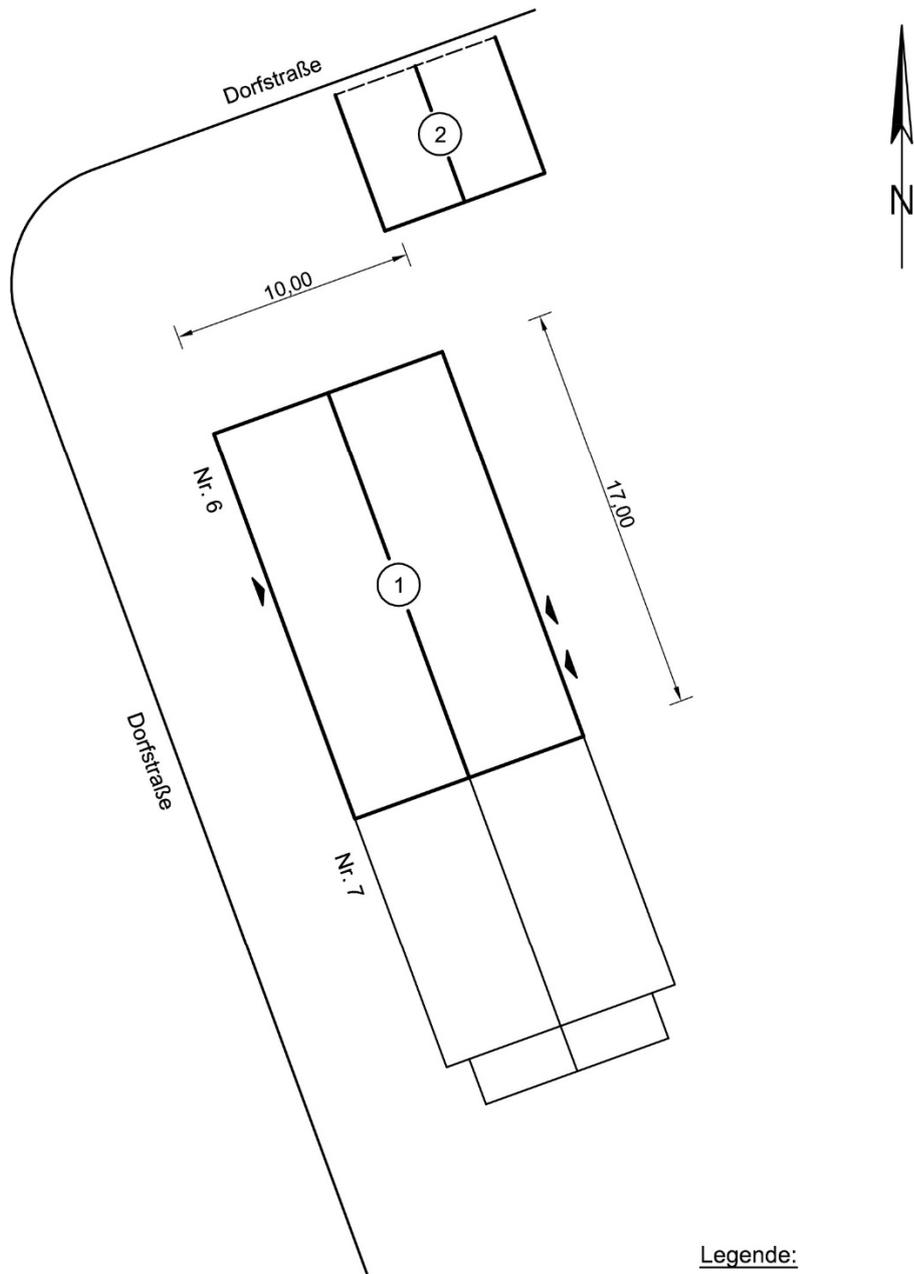
Im Auftrag
des Wasser- und Abwasser-
zweckverbandes
Demmin / Altentreptow

Betriebsstelle Altentreptow
Teetzlebener Chaussee 5
17087 Altentreptow

Tel.: 0 39 61 / 25 73 -0
Fax.: 0 39 61 / 25 73 40
WEB: www.gku-mbh.de
Datum: 19.07.2022
Maßstab: 1:250
Höhensystem: DHHN2016 (NHN)

Lageplan

Lageplan, ohne Maßstab



Legende:

- ① Dreifamilienwohnhaus
- ② Carport

FOTODOKUMENTATION



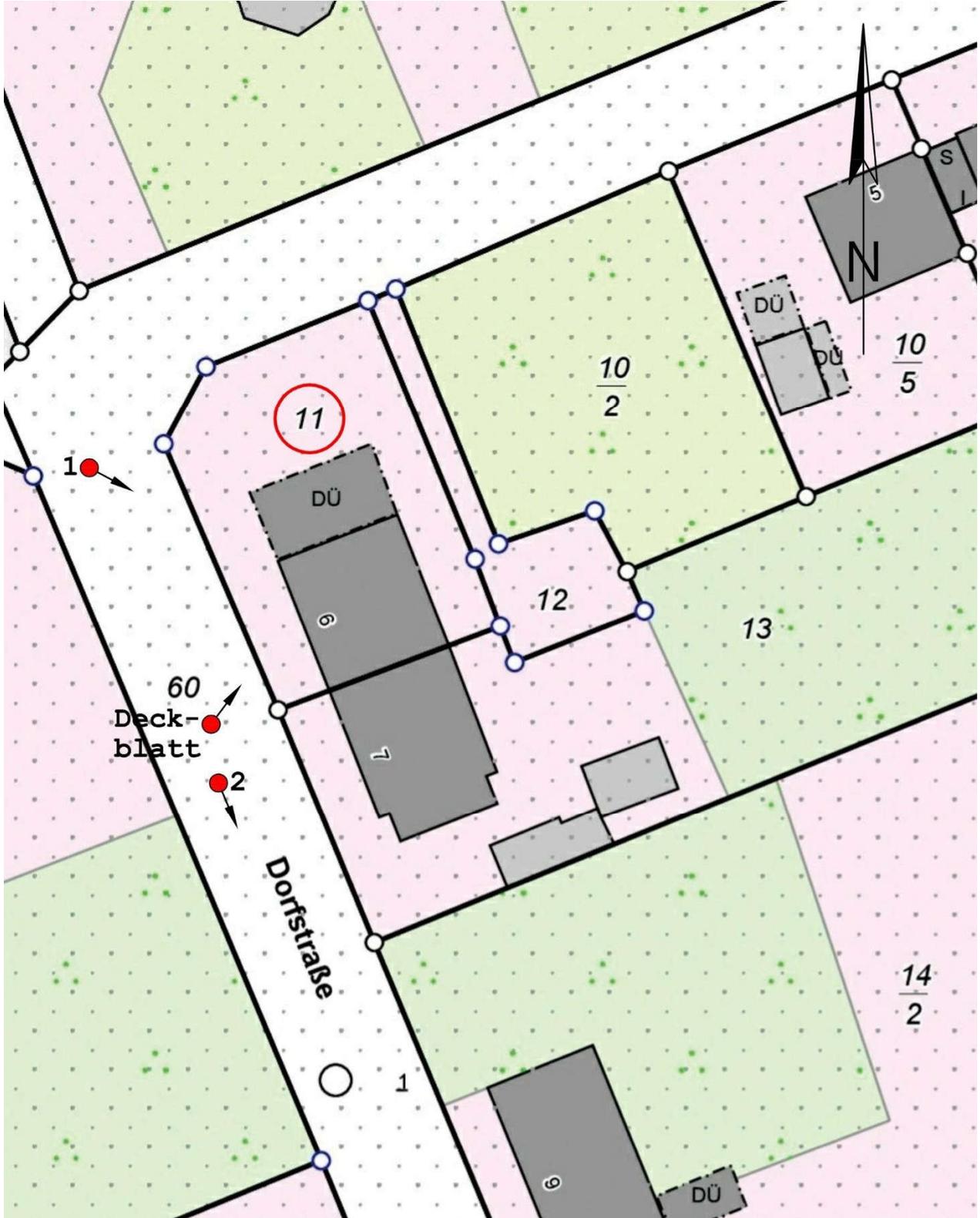
Dreifamilienwohnhaus

Trostfelde 6

17087 Altentreptow / OT Trostfelde

Foto 1 Nordwestansicht

STANDORTE DER AUSSENAUFNAHMEN



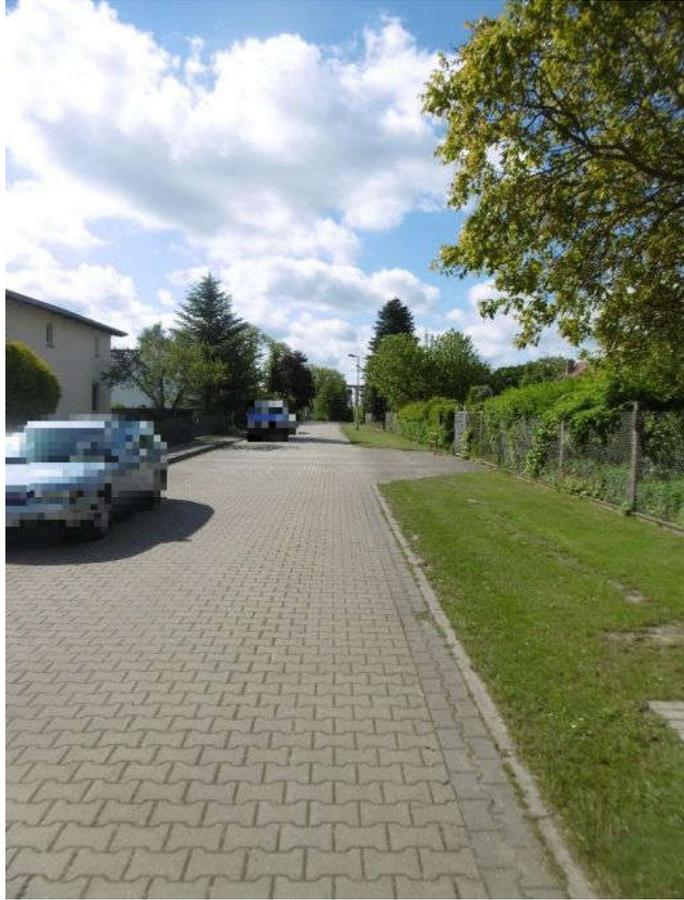


Foto 2 Zufahrtsstraße
Nordwestansicht

Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung

Gerady; Möckel
Praxis der Grundstücksbewertung
München (Loseblattsammlung)

Ross, Brachmann
Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von
Grundstücken
Oppermann Verlag Isernhagen

Rössler, Langner, Simon, Kleiber
Schätzung und Ermittlung von Grundstücken
Neuwied

Sprengnetter, Hans Otto
Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen
Sinzig (Loseblattsammlung)

Vogels, Manfred
Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht
Wiesbaden

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Stand 31.12.2018.

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017
(BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom
16. Juli 2021 (BGBl. I, S. 2939)

BauNVO
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs-
verordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017
(BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom
14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802)

WertR2006
Wertermittlungsrichtlinien (WertR2006) in der Fassung vom 1. März 2006
(BAnz. Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom
1. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S. 4798)

ImmoWertV
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von
Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten.
(Immobilienwertermittlungsverordnung-Immo WertV) vom 14. Juli 2021
(BGBl. 2021, Teil I, Nr. 44, S. 2805)

Dipl.-Ing. Eckhard Kopp

Von der Industrie- und Handelskammer
öffentlich bestellter vereidigter
SACHVERSTÄNDIGER für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke

17109 Demmin, 27. Januar 2022

Treptower Straße 27

Tel. : (0 39 98) 22 51 25

Fax. : (0 39 98) 22 30 53

E-Mail : info@sachverstaendiger-kopp.de

Internet: www.sachverstaendiger-kopp.de

Amtsgericht Neubrandenburg
Zwangsversteigerungsabteilung
Friedrich-Engels-Ring 16 - 18

17033 Neubrandenburg

Geschäftsnummer: 612 K 25/21

VWE : 098/11/2021

1. - 3. Ausfertigung: Amtsgericht
4. Ausfertigung: Sachverständiger

G U T A C H T E N

=====

Über den **unbelasteten** Verkehrswert/Marktwert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

zur Wertfestsetzung gemäß § 74 a, Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz

für das bebaute Grundstück in

17087 Altentreptow, OT Trostfelde, Dorfstraße

Grundbuch von Altentreptow, Blatt 1009

Gemarkung Altentreptow, Flur 13, Flurstück 10/2

zum Wertermittlungsstichtag 29. November 2021.

1. Ausfertigung

Dieses Gutachten enthält 14 Seiten und 4 Anlagen mit 10 Seiten. Es wurde in 4-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Allgemeine Angaben	1
1. Zusammenfassung	3
2. Grundlagen des Gutachtens	5
3. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	6
4. Zubehör im Sinne des § 55 ZVG	7
5. Verkehrswertermittlung	7
5.1. Allgemeine Angaben	8
5.2. Grund- und Bodenbeschreibung	8
5.2.1. Lage	8
5.2.2. Gestalt und Form	9
5.2.3. Erschließung	9
5.3. Beschreibung und Zustand der Gebäude und der Außenanlagen	10
5.4. Vorbemerkungen	10
5.5. Wertermittlung	10
5.5.1. Allgemeines	10
5.5.2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	11
5.5.3. Ermittlung des Bodenwertes	11
6. Verkehrswert	13
7. Erklärung des Sachverständigen	14
8. Verzeichnis der Anlagen	14

1. Zusammenfassung

=====

1. Entsprechend des Beschlusses des Amtsgerichtes Neubrandenburg, vom 01.11.2021, sollte der Verkehrswert für das im Grundbuch von Altentreptow, Blatt 1009, verzeichnete Grundstück ermittelt werden.

Der **unbelastete** Verkehrswert für das im Grundbuch von Altentreptow, Blatt 1009, verzeichnete Grundstück wurde zum Wertermittlungstichtag, 29. November 2021, mit **1.800,00 €** geschätzt.

2. Weiterhin sollte mögliches Zubehör im Sinne des § 55 ZVG aufgenommen werden.

Durch den Sachverständigen konnte beim Ortstermin, am 29. November 2021, **KEIN** Zubehör im Sinne des § 55 ZVG festgestellt werden. Der Zutritt zum Grundstück wurde **NICHT** ermöglicht.

3. Des Weiteren sollte über die Verkehrs- und Geschäftslage berichtet werden.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Trostfelde, einem Ortsteil von Altentreptow. Die Entfernung zum Stadtzentrum von Altentreptow beträgt ca. 4,00 km. Geschäfte für Waren des täglichen Bedarfs sind in Trostfelde nicht vorhanden. Verkaufsstellen für Waren des täglichen Bedarfs sind in Altentreptow. Eine Bushaltestelle befindet sich in der Nähe.

4. Durch den Sachverständigen sollten Angaben zum baulichen Zustand und etwa anstehenden Reparaturen erfolgen.

Der Zutritt zum Grundstück wurde **NICHT** ermöglicht. Das Grundstück ist stark verwildert und augenscheinlich **NICHT** bebaut.

5. Der Sachverständige sollte prüfen, ob für das Bewertungsgrundstück Bauauflagen und baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen (Baulasten) bestehen.

Nach Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte bestehen bezüglich des Bewertungsgrundstückes **KEINE** wertbeeinflussenden Eintragungen (vgl. S. 6, Pkt. 3).

Sachverständigenbüro Kopp

6. Es sollte geprüft werden, ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.

Das Grundstück konnte **NICHT** betreten und besichtigt werden. Vom Sachverständigen wurden diesbezüglich **KEINE** weiteren Nachforschungen und Untersuchungen vorgenommen, weil dies **NICHT** in das Fachgebiet des Sachverständigen fällt.

7. Als weiterer Bestandteil des Auftrages sollte festgestellt werden, ob sich das Grundstück in einem Flurneuerordnungsverfahren befindet.

Nach Auskunft der Stadt Altentreptow befindet sich der Bereich des Bewertungsgrundstückes in **einem** Flurneuerordnungsverfahren.

8. Durch den Sachverständigen sollte geprüft werden, ob Altlastenverdacht besteht.

Nach Angaben des Umweltamtes des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte bestehen **KEINE** Anzeichen, dass das Grundstück mit Altlasten belastet ist.

9. Ein Bestandteil des Auftrages war weiterhin die Feststellung von Mietern oder Pächtern und ob Wohnpreisbindungen nach § 17 WoBindG vorhanden sind.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung konnte **NICHT** festgestellt, ob das Bewertungsobjekt vermietet oder verpachtet ist und ob eine Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG vorhanden ist. Der Zugang zum Grundstück wurde **NICHT** ermöglicht.

10. Weiterhin sollte festgestellt werden, ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist, und ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die **NICHT** mitgeschätzt wurden.

Bei der Durchführung des Ortstermins konnte **NICHT** festgestellt werden, ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist und ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, weil das Grundstück **NICHT** betreten und besichtigt werden konnte.

11. Des Weiteren sollte festgestellt werden, ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV vorliegt.

Es konnte **NICHT** festgestellt werden, ob ein Energiepass im Sinne der EnEV vorhanden ist.

2. Grundlagen des Gutachtens

=====

1. Auftrag des Amtsgerichtes Neubrandenburg, vom 01. November 2021 (Eingang 03. November 2021).
2. Unbeglaubigte Kopie aus dem Grundbuch von Altentreptow, Blatt 1009, vom 01. November 2021.
3. Wertermittlungsrichtlinien (WertR2006) in der Fassung vom 1. März 2006.
4. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBI. I S. 639).
5. Tabellen und Fachbücher (vgl. Anlage 4).
6. Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen am 29. November 2021.
7. Auskünfte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte über Bodenrichtwerte.
8. In diesem Wertermittlungsgutachten werden Baugrund und Bausubstanz nicht beurteilt. Feststellungen wurden nur augenscheinlich und stichprobenartig von **außen** getroffen. Aussagen über Rechte, Lasten und Beschränkungen, Baumängel, Bauschäden (z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Hausschwamm, Rohrleitungsfraß, Altlasten aller Art), Belastbarkeit, statische Probleme usw. sind daher, soweit in diesem Gutachten aufgeführt, möglicherweise unvollständig und damit unverbindlich.
9. Der Zustand des Bewertungsobjektes ist mir nur vom Ortstermin bekannt. Daher kann ich nur von meinen Feststellungen bei der Ortsbesichtigung und dem **äußeren** Erscheinungsbild ausgehen.

Als Wertermittlungstichtag wurde der Tag der Ortsbesichtigung, der **29. November 2021**, dieser Wertermittlung zugrunde gelegt.

Mein Gutachten stützt sich auf Feststellungen beim Ortstermin und auf Erfahrungswerte. Eine Besichtigung des Grundstückes wurde **NICHT** ermöglicht.

Sollten sich diese in der Zukunft als unrichtig, unvollständig oder überholt herausstellen, so wäre mein Gutachten in solchen Punkten zu präzisieren.

**3. Rechtliche Gegebenheiten
(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)**

=====

Grundbuchlich
gesicherte Rechte
und Belastungen:

Die Grundakte wurde **NICHT** eingesehen. Dem Gutachten liegt eine unbeglaubigte Kopie aus dem Grundbuch von Altentreptow, Blatt 1009, vom 01.11.2021, vor.

In Abteilung II des Grundbuches bestehen bezüglich des Bewertungsgrundstückes folgende Eintragungen:
- Schutz der Wasserversorgungsanlage,
- Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Grundbuchlich
nicht eingetragene
Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) und Hausschwamm konnten **NICHT** festgestellt werden.

Vom Sachverständigen wurden diesbezüglich **KEINE** weiteren Nachforschungen und Untersuchungen vorgenommen.

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Nach Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte bestehen für das Bewertungsgrundstück im Baulastenverzeichnis **KEINE** wertbeeinflussenden Eintragungen.

Eintragungen im
Altlastenkataster:

Nach Auskunft des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte ist das Bewertungsgrundstück **NICHT** im Altlastenkataster des Landkreises registriert.

Umlegungs-, Flur-
bereinigungs- und
Sanierungsverfahren:

Nach Auskunft der Stadt Altentreptow befindet sich der Bereich des Bewertungsgrundstücks in **einem** Flurneuerungsverfahren.
Ein Sanierungsverfahren wird **NICHT** durchgeführt.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht **NICHT**.

Darstellung im
Flächennutzungsplan:

Nach Auskunft des Bauamtes der Stadt Altentreptow ist der Bereich des Bewertungsgrundstückes im Flächennutzungsplan, rechtskräftig seit 21.07.2021, als „Gemischte Baufläche“ (M) dargestellt.

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Nach Auskunft der Stadt Altentreptow ist für den Bereich des Bewertungsgrundstückes **KEIN** Bebauungsplan vorhanden.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wäre, nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Sachverständigenbüro Kopp

Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität): Bauerwartungsland

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde **NICHT** überprüft, da dies **NICHT** Bestandteil des Gutachtenauftrages für die Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren ist und **NICHT** in das Fachgebiet des Sachverständigen fällt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Eine rechtsverbindliche Auskunft über die Zulässigkeit von Vorhaben, kann **nur** über eine Bauvoranfrage bei der unteren Bauaufsichtsbehörde oder eine schriftliche Bestätigung durch die zuständigen Ämter und Behörden erfolgen.

4. Zubehör im Sinne des § 55 ZVG
=====

Bei der Durchführung des Ortstermins konnte **KEIN** Zubehör im Sinne des § 55 ZVG festgestellt werden. Der Zugang zum Bewertungsgrundstück wurde **NICHT** ermöglicht.

5. Verkehrswertermittlung
=====

Für das unbebaute Grundstück in 17087 Altentreptow, OT Trostfelde, Dorfstraße

Gemarkung Altentreptow

Flur	Flurstück	Größe
13	10/2	610,00 m ²
insgesamt		610,00 m ²

zum Wertermittlungsstichtag 29. November 2021.

Sachverständigenbüro Kopp

5.1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Amtsgericht Neubrandenburg
Auftrag vom: 01. November 2021
(Eingang: 03. November 2021)

Grund der Gutachten-
erstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der
Wertfestsetzung gem. § 74 a, Abs. 5 ZVG

Wertermittlungs-
grundlagen: Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungs-
verordnung, Wertermittlungsrichtlinien

Tag der
Ortsbesichtigung: 29. November 2021

Teilnehmer
am Ortstermin: Sachverständiger und eine Mitarbeiterin

Wertermittlungsstichtag: 29. November 2021

5.2. Grund- und Bodenbeschreibung

5.2.1. Lage

Ort und Einwohner:
(vgl. Anlage 1) Altentreptow ist eine Kleinstadt im Landkreis
Mecklenburgische Seeplatte.
Die Stadt liegt an der Landesstraße 35 (ehemals
Bundesstraße 96), ca. 15,00 km nördlich von
Neubrandenburg.
Durch die Lage der Stadt im Landschaftsschutz-
gebiet „Tollensetal“, zeichnet sie sich durch
eine reizvolle Landschaft aus.
Altentreptow hat zurzeit ca. 5.300 Einwohner.

Verkehrslage,
Entfernungen:
(vgl. Anlage 1) Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Orts-
teil Trostfelde, ca. 4,00 km südwestlich von
Altentreptow. Geschäfte für Waren des täglichen
Bedarfs befinden sich in Altentreptow.
Eine Bushaltestelle ist im Ortsteil Trostfelde
vorhanden.

Art der Bebauung und
Nutzung in der Straße: 1-geschossige, offene Bauweise,
wohnbauliche Nutzungen

Sachverständigenbüro Kopp

Immissionen: beim Ortstermin keine feststellbar

topographische
Grundstückslage: eben

5.2.2. Gestalt und Form

Größe des Bewertungsgrundstückes
(vgl. Anlage 2)

Flurstück:	10/2

mittlere Breite:	ca. 23,00 m
mittlere Tiefe :	ca. 28,00 m

insgesamt:	ca. 610,00 m ²

Grundstücksform: unregelmäßig

5.2.3. Erschließung

Straßenart: Straße mit Anliegerverkehr

Straßenausbau: vollständig ausgebaut, Fahrbahn aus
Betonverbundpflaster, teilweise einseitiger
Gehweg

Höhenlage zur
Straße: normal

Anschlüsse an Versor-
gungsleitungen und
Abwasserbeseitigung: keine vorhanden,
Strom und Trinkwasser befinden sich in der Straße
(vgl. Anlage 3)

Grenzverhältnisse,
nachbarliche Gemein-
samkeiten: Nach der Darstellung in der Flurkarte sind
augenscheinlich **KEINE** Grenzbebauung vorhanden.

Baugrund, Grund-
wasser (soweit
augenscheinlich
ersichtlich): Eine Baugrunduntersuchung wurde nicht durchge-
führt. Bei dem Bewertungsgrundstück werden normal
tragfähiger Baugrund und ungestörte Bodenver-
hältnisse angenommen.

5.3. Beschreibung und Zustand der Gebäude und der Außenanlagen

Das zu bewertende Grundstück konnte **NICHT** besichtigt werden, da der Zugang **NICHT** ermöglicht wurde. Es ist augenscheinlich unbebaut und verfügt, nach Angaben der Versorgungsträger, über **KEINE** Ver- und Entsorgungsanlagen. Trinkwasser- und Stromleitungen befinden sich in der Straße.

5.4. Vorbemerkungen

1. Das Bewertungsobjekt konnte **NICHT** besichtigt werden, da der Zugang **NICHT** ermöglicht wurde.

Ob sich auf dem Grundstück Gebäude befinden, konnte bei der Ortsbesichtigung am 29. November 2021, **NICHT** festgestellt werden.

2. Sollten sich diese Annahmen in der Zukunft als unrichtig, unvollständig oder überholt herausstellen, so wäre mein Gutachten in diesen Punkten zu präzisieren.

5.5. Wertermittlung

5.5.1. Allgemeines

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.“

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage 4 aufgeführt.

5.5.2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. §§ 40 - 43 in Verbindung mit § 27 Abs. 2 und § 35 Abs. 2 ImmoWertV).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

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.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

5.5.3. Ermittlung des Bodenwertes

Standortspezifischer Bodenwert

Im vorliegenden Fall erfolgt die Bewertung des Grund und Bodens mit Hilfe von Bodenrichtwerten, die beim zuständigen Gutachterausschuss erfragt wurden. Für den Bereich des Bewertungsgrundstückes in Trostfelde wird ein Bodenrichtwert von **6,00 €/m²** für **erschlossenes Bauland** (frei nach § 127, Abs. 2 BauGB) ausgewiesen, mit Stand vom 31.12.2020.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Baugebiet : Dorfgebiet (MD)
Grundstücksgröße : 1.000,00 m²

Grundstückspezifischer Bodenwert

Das Bewertungsgrundstück wird entsprechend der möglichen Nutzungen als Bauerwartungsland eingestuft und bewertet.

Für Bauerwartungsland werden Kaufpreise nachgewiesen, die ca. 50,00 % des Wertes des angrenzenden Baulandes betragen.

$$6,00 \text{ €/m}^2 \quad * \quad 50,00 \% \quad = \quad 3,00 \text{ €/m}^2$$

Sachverständigenbüro Kopp

Vergleichspreise für unbebaute vergleichbare Grundstücke in Trostfelde lagen zum Wertermittlungsstichtag nicht vor. Deshalb wurde bei der Bewertung des Grund und Bodens der abgeleitete Bodenwert von **rd. 3,00 €/m²** für das Bauerwartungsland zugrunde gelegt.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag, **29. November 2021**, wie folgt geschätzt:

- Bauerwartungsland	ca. 610,00 m ²	*	3,00 €/m ²	=	1.830,00 €
-----	-----	-----	-----	-----	-----
Grundstücksgröße	ca. 610,00 m ²		Bodenwert:		1.830,00 €
-----	-----	-----	-----	-----	-----

Anm.: Eventuelle nachträgliche und beitragspflichtige Erschließungsabgaben sowie Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz sind **NICHT** berücksichtigt.

Der ermittelte vorläufige Bodenwert von **rd. 1.830,00 €** wird der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

6. Verkehrswert

=====

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

Der vorläufige Bodenwert wurde mit 1.830,00 € ermittelt

Der **unbelastete** Verkehrswert/Marktwert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

für das unbebaute Grundstück in

17087 Altentreptow, OT Trostfelde, Dorfstraße

Grundbuch von Altentreptow, Blatt 1009,

Gemarkung Altentreptow, Flur 13, Flurstück 10/2

wird zum Wertermittlungstichtag 29. November 2021 mit

1.800,00 €

in Worten: Eintausendachthundert Euro

geschätzt.

7. Erklärung des Sachverständigen

=====

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Er haftet für die Angaben in dieser Wertermittlung nur gegenüber dem Auftraggeber und nicht gegenüber Dritten.

Die Wertermittlung stellt kein bautechnisches Gutachten dar und berücksichtigt keine augenscheinlich nicht erkennbaren Baumängel und Bauschäden.

Demmin, 27. Januar 2022

im Original gezeichnet
Dipl.-Ing. Eckhard Kopp
Sachverständiger

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Die in den Anlagen vorhandenen Kartenauszüge wurden über Geoport beschafft und sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten entfernt und/oder zu anderen Nutzungen verwandt werden. Sollte eine Veröffentlichung im Internet erfolgen, wird darauf hingewiesen, dass diese Veröffentlichung nicht für gewerbliche Zwecke gestattet ist. Im Zusammenhang mit der Zwangsversteigerung darf das Gutachten maximal bis zum Ende des Verfahrens veröffentlicht werden.

8. Verzeichnis der Anlagen

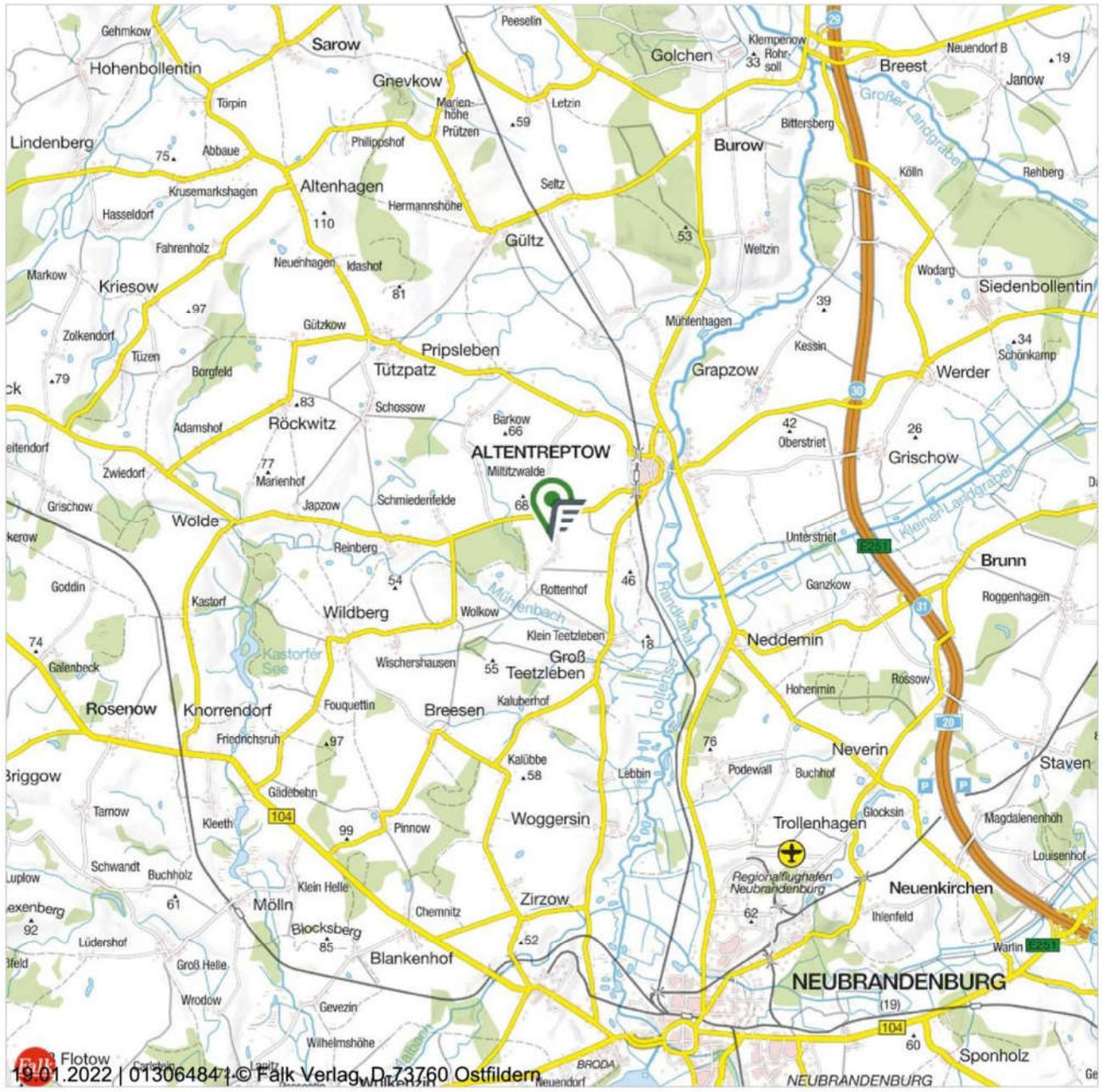
=====

- Anlage 1: Auszug aus der Verkehrskarte und dem Stadtplan von Altentreptow mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes
- Anlage 2: Auszug aus der Flurkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstückes
- Anlage 3: Leitungspläne
- Anlage 4: Literaturverzeichnis

Auszug aus der Verkehrskarte
und
dem Stadtplan von Altentreptow/ OT Trostfelde
mit
Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes

Übersichtskarte MairDumont

17087 Altentreptow, Trostfelde



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m

0 20.000 m

Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

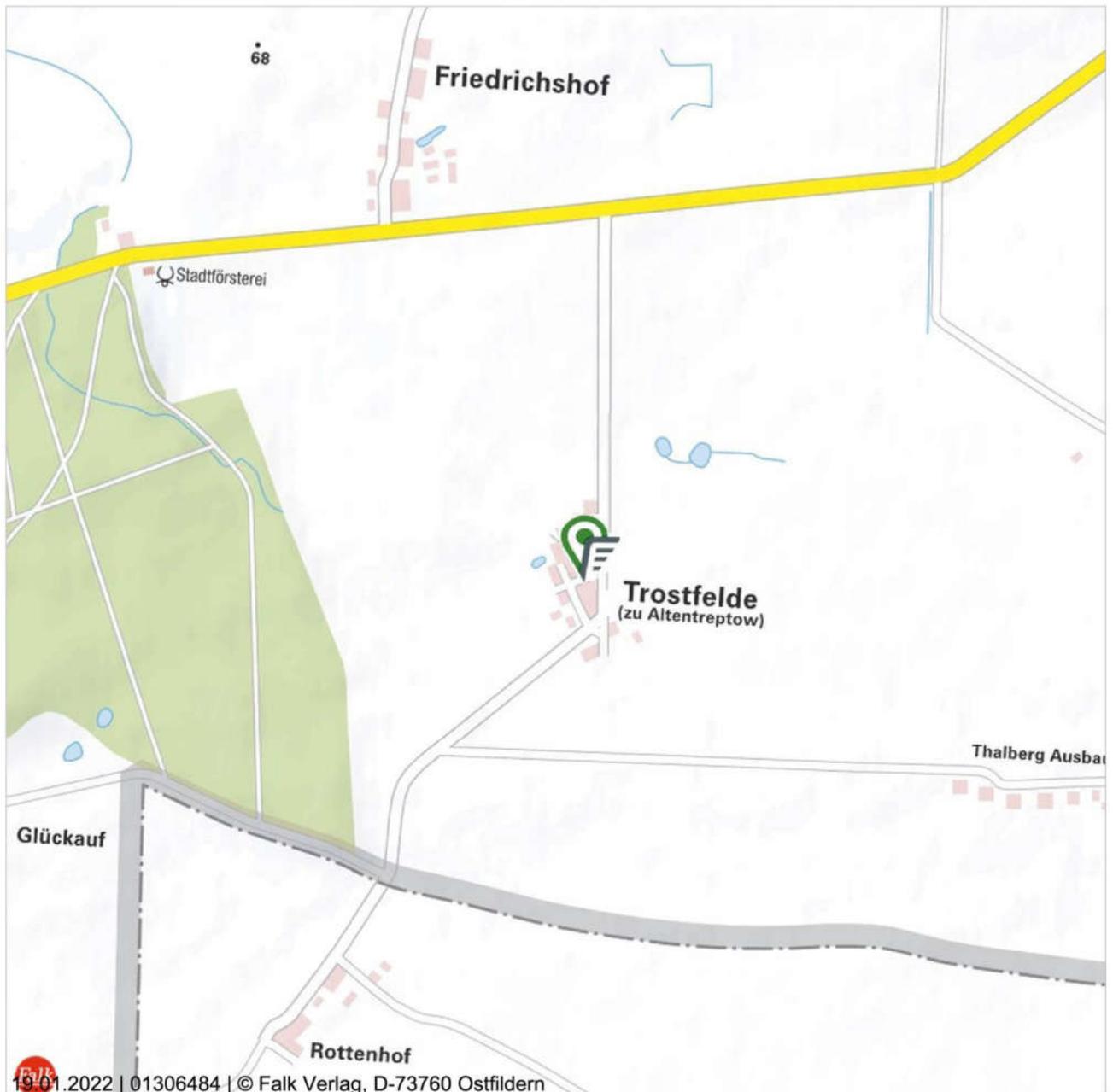
Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2018



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01306484 vom 19.01.2022 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2022

Regionalkarte MairDumont

17087 Altentreptow, Trostfelde



19.01.2022 | 01306484 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

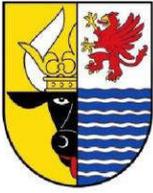
Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2018



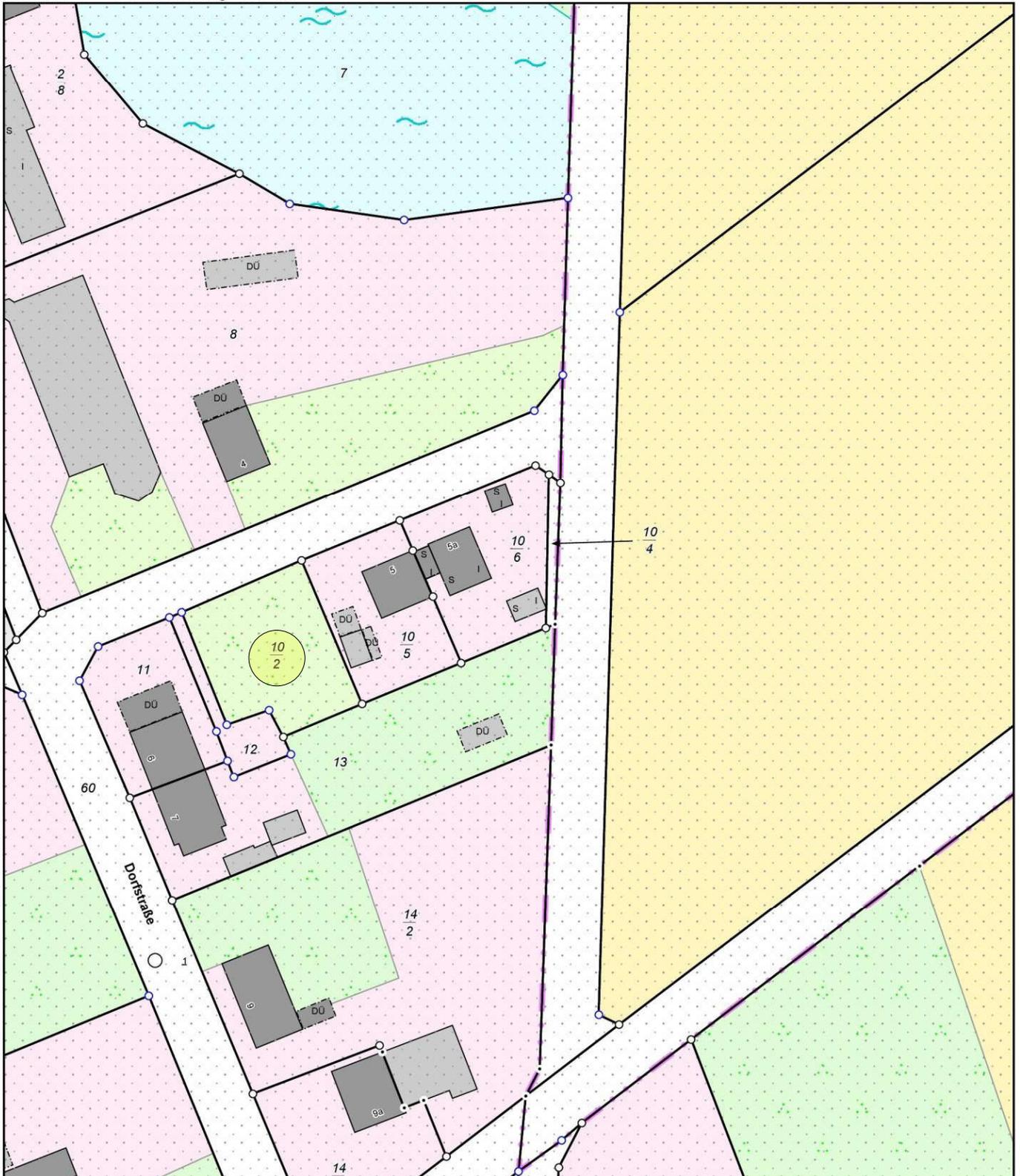
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01306484 vom 19.01.2022 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2022

Auszug aus der Flurkarte
mit
Kennzeichnung des Bewertungsgrundstückes



Gemarkung: Altentreptow (13 3926)
Flur: 13
Flurstück: 10/2
Hinweis: Flurneuordnung "Trostfelde"

Gemeinde: Altentreptow, Stadt (13 0 71 004)
Landkreis Meckl. Seenplatte
Lage: Trostfelde 5a



0 10 20 30 Meter

Maßstab 1:1000

© 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).

Auszug aus den Leitungsplänen

Wasser- und Abwasser- zweckverband Demmin / Altentreptow

GKU Gesellschaft für Kommunale
Umweltdienste mbH
Ostmecklenburg - Vorpommern

Im Auftrag
des Wasser- und Abwasserzweckverbandes
Demmin / Altentreptow

Wasser- und Abwasserzweckverband Demmin / Altentreptow
Bahnhofstraße 27 • 17109 Demmin

Betriebsstelle Demmin
Bahnhofstraße 27
17109 Demmin
Telefon: (0 39 98) 28 278 - 0
Internet: www.gku-mbh.de
E-Mail: bs.demmin@gku-mbh.de

Betriebsstelle Altentreptow
Teetzlebener Chaussee 5
17087 Altentreptow
Telefon: (0 39 61) 25 73 - 0
Internet: www.gku-mbh.de
E-Mail: bs.altentreptow@gku-mbh.de

Sachverständigenbüro Kopp
Treptower Straße 27

17109 Demmin

bsa/gün/ho

14.02.2021

Verkehrswertgutachten: 17087 Altentreptow
Gemarkung: Altentreptow
Flur: 13
Flurstück: 10/2

Sehr geehrter Herr Kopp,

Das Grundstück in 17087 Altentreptow, Trostfelde verfügt über keinen Trink- und Schmutzwasseranschluss.

Vor dem Grundstück verläuft eine Versorgungsleitung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Demmin/Altentreptow. Eventuell geplante Gebäude sind an die Trinkwasserversorgung anzuschließen.

Der Anschluss muss beantragt und hergestellt werden.

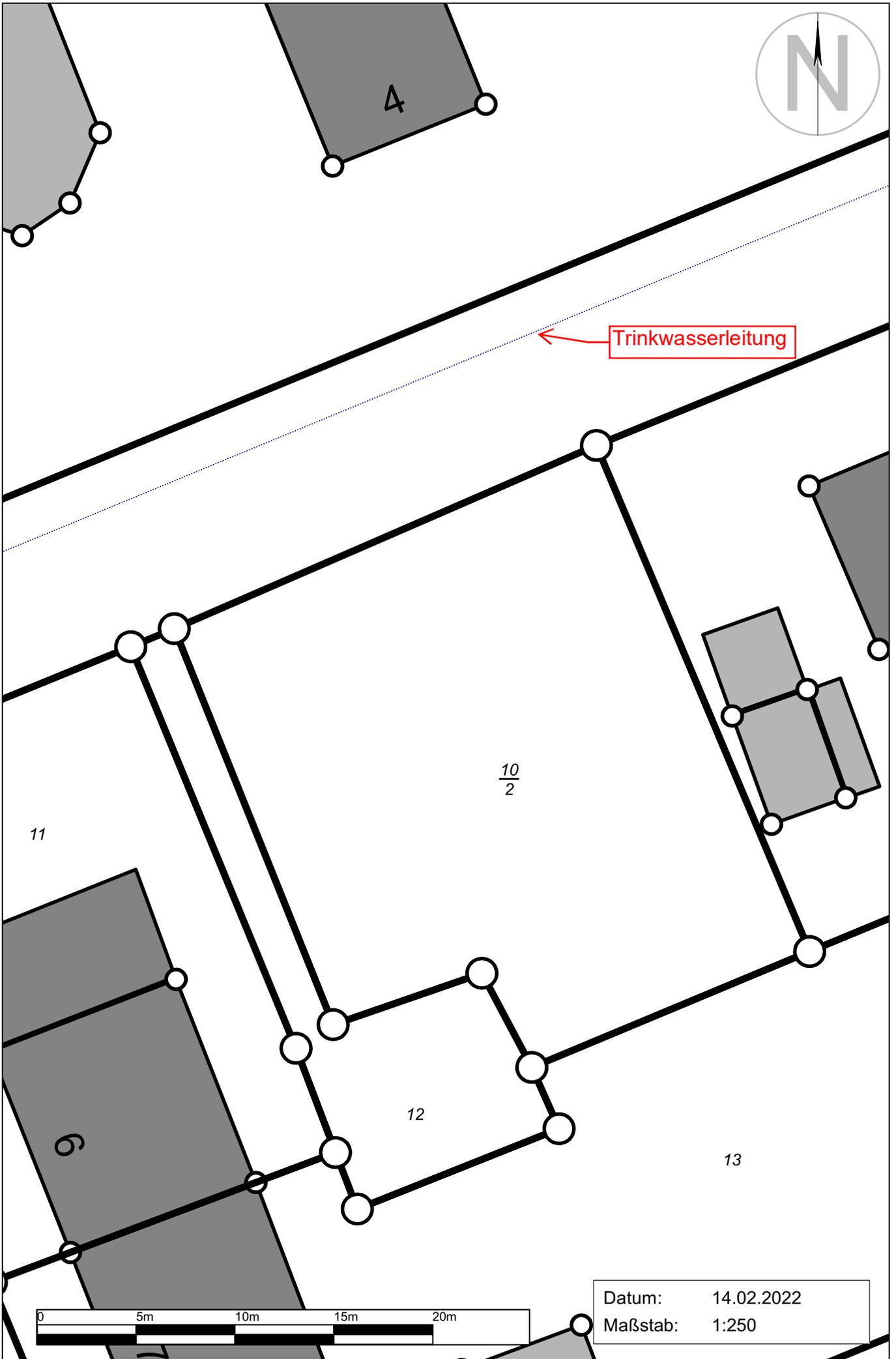
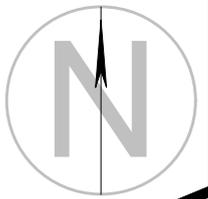
Das anfallende Schmutzwasser wird dezentral mittels Kleinkläranlage entsorgt. Anliegend erhalten Sie einen Bestandsplan zu Ihrer Verwendung.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Günther
Betriebsstellenleiter

Anlage: Bestandsplan



Trinkwasserleitung

$\frac{10}{2}$

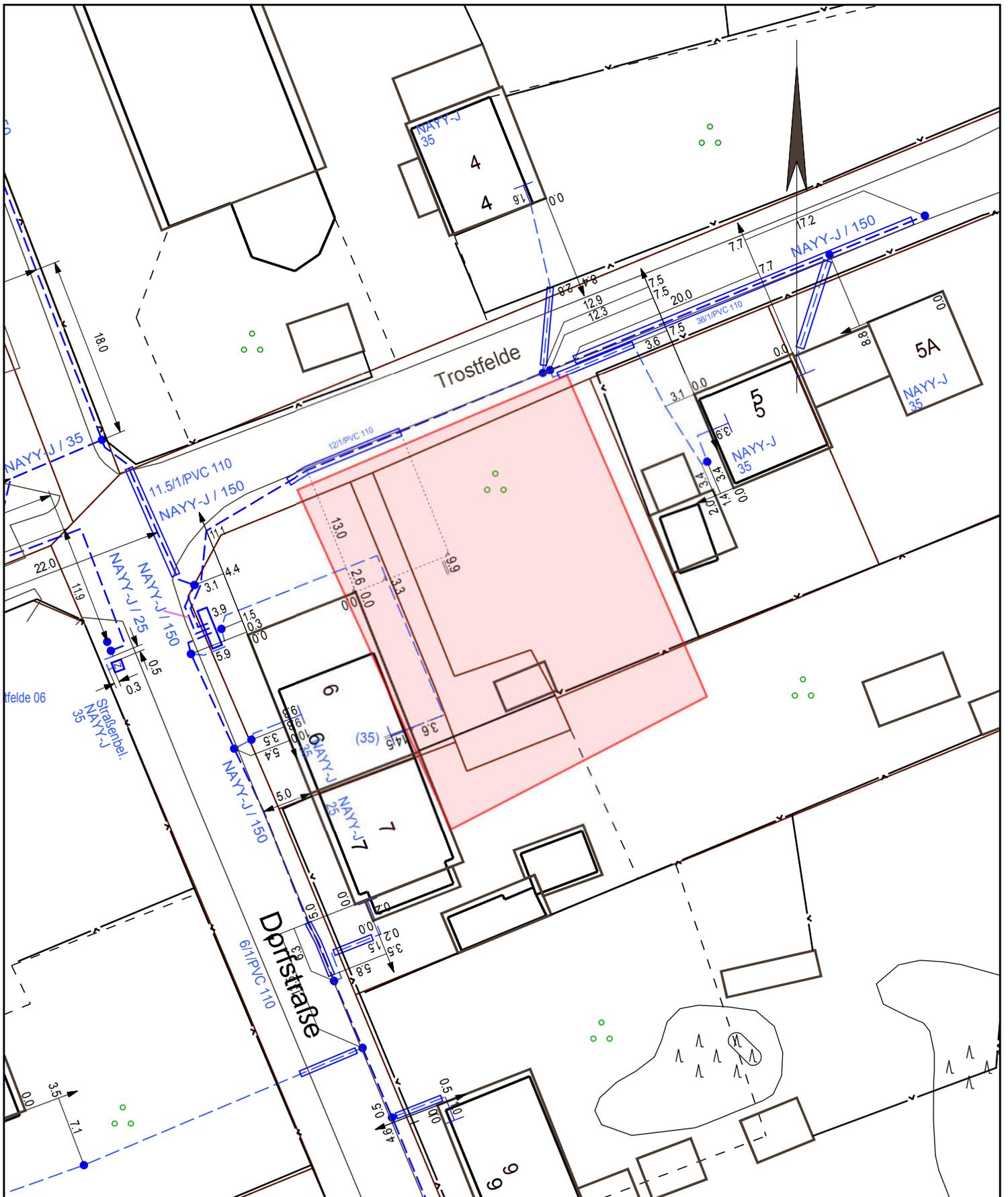
11

12

13



Datum: 14.02.2022
Maßstab: 1:250



Die Karte ist Eigentum der E.DIS Netz GmbH.
 Sie ist nur für den internen Verwendungszweck zu nutzen
 und muss datensicher entsorgt werden.
 Nachdruck oder Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Eigentümers.

1:500

Kartenname: Gesamtmedienplan
 Anfragenummer: 0432104-EDIS
 Plannummer: 1
 zuständig: MB Altentreptow
 Ausgabedatum: 27.01.2022

Ort/Ortsteil: Altentreptow, Stadt
 Straße: Trostfelde 6

- Farblgende**
- Strom-HS
 - Strom-MS
 - Strom-NS
 - Fernmelde
 - Gas-HD
 - Gas-MD
 - Gas-ND
 - Straßenbel.

Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung

Gerady; Möckel
Praxis der Grundstücksbewertung
München (Loseblattsammlung)

Ross, Brachmann
Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von
Grundstücken
Oppermann Verlag Isernhagen

Rössler, Langner, Simon, Kleiber
Schätzung und Ermittlung von Grundstücken
Neuwied

Sprengnetter, Hans Otto
Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen
Sinzig (Loseblattsammlung)

Vogels, Manfred
Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht
Wiesbaden

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Stand 31.12.2018.

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017
(BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom
16. Juli 2021 (BGBl. I, S. 2939)

BauNVO
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs-
verordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017
(BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom
14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802)

WertR2006
Wertermittlungsrichtlinien (WertR2006) in der Fassung vom 1. März 2006
(BAnz. Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom
1. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S. 4798)

ImmoWertV
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von
Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten.
(Immobilienwertermittlungsverordnung-Immo WertV) vom 14. Juli 2021
(BGBl. 2021, Teil I, Nr. 44, S. 2805)