

Datum: 06.09.2023
Az.: 40-09-23/01848
Geschäftsnummer des Gerichts: 613 K 13/23

GUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

betreffend das Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Kittendorf, Blatt 454,
bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte),
in 17153 Kittendorf, Clausdorf 10, 11



Ausfertigungs-Nr.: 3

Dieses Gutachten enthält 49 Seiten und 6 Anlagen mit 13 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

Grundbuch:	Kittendorf, Blatt 454, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 2
Gemarkung:	Clausdorf
Flur:	1
Flurstücksnummer:	51/1
Größe:	1.163 m ²
Wirtschaftsart und Lage: (entsprechend Grundbuchauszug)	Gebäude- und Freifläche, Clausdorf 10, 11
Objekt:	Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte)
PLZ/Ort:	17153 Kittendorf, OT Clausdorf
Straße:	Clausdorf 10,11

Bewertungsansätze

Wert des Bodens

Entwicklungszustand	€/m ² (angepasster Bodenrichtwert)	Fläche m ²	beitrags- und abgabenrecht- licher Zustand
- baureifes Land	8,06	1.163	frei

Sachwert/Ertragswert

Einfamilienwohnhaus (DHH):

Die Mietansätze stellen auf einen vermuteten Standard erforderlicher Sanierung/Modernisierung ab.

Baujahr:	ca. 1900
Restnutzungsdauer:	54 Jahre
Wohn- und Nutzflächen:	ca. 89 m ²
Mietansätze:	EFH: 8,00 €/m ²

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Ergebnisse des Ertragswertverfahrens		Ergebnisse des Sachwertverfahrens	
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen:	124.123,60 €	Gebäudesachwerte insgesamt:	174.907,36 €
Bodenwert:	9.370,00 €	Außenanlagen:	6.996,29 €
vorl. Ertragswert:	133.493,60 €	Bodenwert:	9.370,00 €
		vorl. Sachwert:	191.273,65 €
marktübliche Zu- oder Abschläge:	- 20.024,04 €	Zu-/Abschlag zur Marktangepassung:	-30% - 57.382,10 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- 83.500,00 €	marktübliche Zu- oder Abschläge:	- 20.083,73 €
Ertragswert:	29.969,56 €	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- 83.500,00 €
	rd. 30.000,00 €	Sachwert:	30.307,82 €
			rd. 30.300,00 €
Abweichung des Ertragswertes vom Sachwert:			-0,99%
Verkehrswert: (orientiert am Sachwert)	rd.	30.300,00 €	

Der **unbelastete Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) bebaute Grundstück, in 17153 Kittendorf, Clausdorf 10, 11,

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Kittendorf	454	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Clausdorf	1	51/1

wird **auf der Grundlage einer äußeren Inaugenscheinnahme** zum Wertermittlungsstichtag 02.08.2023 mit rd.

30.300,00 €
(in Worten: dreißigtausenddreihundert Euro)

geschätzt.

Recht Abt. II Nr. 1:

Zuzahlungsbetrag gemäß § 51 II ZVG:

Das ist der Betrag, um den sich der Wert des Versteigerungsobjektes erhöht, falls das Recht zum Zeitpunkt des Zuschlages nicht besteht.

Die Höhe des Zuzahlungsbetrages bemisst sich damit nach dem Betrag, um den der Wert des Grundstücks objektiv durch die Belastung gemindert ist, der somit bei Verkauf des Grundstücks ohne die zu wertende Einzelbelastung über den bei der Veräußerung des belasteten Grundstücks erreichbaren Kaufpreis hinaus erzielt werden könnte.

Der Barwert der aus einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit resultierenden Belastung für das Bewertungsgrundstück beträgt somit rd. 50,00 €.

Die vorstehend ermittelte Wertminderung des Grundstücks entspricht in ihrer Höhe dem Zuzahlungsbetrag gemäß § 51 II ZVG und ist vom unbelasteten Verkehrswert abzuziehen.

INHALTSVERZEICHNIS

1 Allgemeine Angaben	7
1.1. Auftraggeber, Auftragsanlass	7
1.2. Sachverhalte	9
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 (Doppelhaushälfte)	15
3.2.1. Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	15
3.2.2. Ausführung und Ausstattung (lt. Bauunterlagen)	16
3.2.2.1. Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen) (lt. Bauunterlagen)	16
3.2.2.2. Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (lt. Bauunterlagen)	16
3.2.2.3. Ausstattung und Zustand	16
3.2.2.4. Keller und Dach (lt. Bauunterlagen)	17
3.2.3. Zustand des Gebäudes	17
3.3. Nebengebäude	18
3.4. Außenanlagen	18
4 Ermittlung des Verkehrswertes	19
4.1. Verfahrenswahl mit Begründung	19
4.2. Bodenwertermittlung	20
4.2.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	20
4.2.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	20
4.2.3. Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück	21
4.3. Sachwertermittlung	23
4.3.1. Ermittlung des Sachwertes	23
4.3.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen in der Sachwertberechnung	24
4.4. Ertragswertermittlung	31
4.4.1. Ermittlung des Ertragswertes	31
4.4.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen der Ertragswertermittlung	32
4.5. Unbelasteter Verkehrswert	37
4.6. Wertbeeinflussung durch das in Abteilung II Nr. 1 eingetragene Recht	38
4.6.1. Sachverhalt	38
4.6.2. Wertbeeinflussung des Grundstücks (Zuzahlungsbetrag gemäß § 51 II ZVG)	38

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 3.1:	Auszug aus der Anlage 2 der Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	1 Blatt
Anlage 4:	Auszug aus dem Gesamtmedienplan der E.DIS Netz GmbH	1 Blatt
Anlage 5:	Fotodokumentation	4 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 613 K 13/23, vom 04.07.2023
Wertermittlungsstichtag:	Tag der Ortsbesichtigung, 02.08.2023
Qualitätsstichtag:	02.08.2023
Ortsbesichtigung:	Die Beteiligten, gemäß Beschluss, wurden mit Einschreiben, vom 20.07.2023, fristgerecht zum Ortstermin geladen. Der Eigentümer holte die bei der Postfiliale hinterlegte Ladung nicht ab. Auf Klopfen zum Ortstermin an der Tür des Bewertungsobjektes und auch an der Tür der von ihm bewohnten anderen Doppelhaushälfte regierte niemand.
Teilnehmer am Ortstermin:	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 Teil-Abdruck (ohne Dritte Abteilung) aus dem Grundbuch von Kittendorf, Blatt 454, vom 05.07.2023, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Neubrandenburg <p><u>durch den Auftragnehmer angefertigte bzw. bereitgestellte Unterlagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Ermittlung der Bruttogrundfläche anhand des Auszuges aus dem Liegenschaftskataster sowie der Wohnfläche mittels Nutzflächenkoeffizient• zum Ortstermin angefertigte Notizen und Diktate über die Beschaffenheit des Bewertungsobjektes• Fotodokumentation• Aufnahmen mit einer Fotodrohne aus dem öffentlichen Verkehrsraum <p><u>weitere Unterlagen und Angaben:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Auszug aus der Liegenschaftskarte, vom 27.07.2023• Onlineabfrage des Bodenrichtwertes beim Geoportal des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, vom 04.09.2023• 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 04.08.2023• Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis, vom 28.07.2023, übergeben von der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte

- Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung (LARB 520/66/1/18/10), übergeben vom zuständigen Grundbuchamt
- Negativbescheid zum Vorliegen von Bauakten, vom 30.08.2023, übergeben vom zuständigen Bauamt

1.2. Sachverhalte

- **Vorbemerkung**

Das Grundstück konnte lediglich äußerlich in Augenschein genommen werden. Somit konnten sowohl der Ausstattungsstandard als auch der Stand und die Qualität des Innenausbaus des Gebäudes nur vermutet werden.

Da dieses Verfahren nur auf Annahmen basiert, weist es eine erhöhte Ungenauigkeit auf.

- **Allgemeine Beschreibung**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein bebautes Grundstück, welches in Ortsmitte von Clausdorf, einem Ortsteil von Kittendorf, gelegen ist.

Das Bewertungsgrundstück ist mit einer eingeschossigen Doppelhaushälfte (Einfamilienwohnhaus) bebaut. Das Baujahr des Gebäudes wird auf ca. 1900 geschätzt.

Das Wohngebäude ist augenscheinlich nicht unterkellert. Das Dachgeschoss scheint nicht ausgebaut zu sein.

An der Doppelhaushälfte wurden nach 1990 die straßenseitige Fassade, die straßenseitigen Fenster und die Haustür erneuert.

Der straßenseitige Bereich des Bewertungsgrundstücks war völlig verwildert.

Die Doppelhaushälfte scheint leer zu stehen. Nach Auskunft von Nachbarn bewohnt der Eigentümer des Bewertungsobjektes die andere Doppelhaushälfte.

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

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

Auf dem Bewertungsgrundstück (äußere Inaugenscheinnahme) 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 (äußere Inaugenscheinnahme) nicht.

- **Zuständiger Kaminkehrer**

17192 Waren (Müritz).

- **Miet- bzw. Pachtverhältnisse**

Das Bewertungsobjekt wurde zum Ortstermin augenscheinlich nicht bewohnt.

- **Gewerbebetrieb**

Es wurde kein Gewerbe betrieben (äußere Inaugenscheinnahme).

- **Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die vom Gutachter nicht geschätzt werden konnten**
keine

- **Eintragungen im Baulistenverzeichnis**

Im Baulistenverzeichnis sind zulasten des Bewertungsgrundstücks keine öffentlich-rechtlichen Baulisten eingetragen.

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

nein

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

Inwieweit der Mindestwärmeschutz der Decke 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**

Abwasserkanalrecht

Das Bewertungsgrundstück in Abt. II lfd. Nr. 1 mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit belastet.

Die aus dem Recht resultierende Wertbeeinflussung wird gesondert ermittelt.

Versorgungsanschlüsse

Nach Auskunft des WasserZweckVerbandes Malchin Stavenhagen sind beide Doppelhaushälften über einen Hauswasseranschluss versorgt worden. Seit Juli 2022 wurde der Anschluss jedoch abgestellt.

Ein Elektro-Hausanschluss ist vorhanden. Inwieweit hier noch eine Versorgung erfolgt, konnte nicht geklärt werden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1. Lage

Bundesland: Mecklenburg-Vorpommern
Landkreis: Mecklenburgische Seenplatte
Ort und Einwohner: Clausdorf, zur Gemeinde Kittendorf, mit ca. 290 Einwohnern, gehörend

Verkehrslage, Entfernung (siehe Anlage 1)

- Überörtliche Anbindung:
- Die Bundesstraße 194 (Stavenhagen – Groß Plasten) verläuft ca. 2,0 km östlich von Clausdorf.
 - Die Bundesautobahn 19, Anschlussstelle Waren, befindet sich ca. 53 km entfernt.
 - Die Bundesautobahn 20, Anschlussstelle Neubrandenburg-Ost, befindet sich ca. 48 km entfernt.
 - Der Flugplatz Rostock/Laage ist ca. 60 km entfernt.
- Überregionale Lage:
- ca. 14 km südlich von Stavenhagen (Amtsverwaltung)
 - ca. 21 km nordöstlich von Waren (Müritz) (Regionalstandort der Kreisverwaltung)
 - ca. 36 km nordwestlich von Neubrandenburg (Kreisstadt)
 - ca. 125 km von der Landeshauptstadt Schwerin
- Regionalplanung:
- Clausdorf befindet sich im ländlichen Siedlungsraum und gehört zur Gemeinde Kittendorf und dem Amt Stavenhagen.
 - Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken, Realschule sowie Gymnasium, Arztpraxen u. a. sind in Stavenhagen bzw. in Waren (Müritz) vorhanden.
 - öffentliche Verkehrsmittel:
Eine Bushaltestelle befindet sich im Ort.
- Innerörtliche Lage:
- Das Bewertungsobjekt liegt am südwestlichen Ortsrand von Kittendorf.
- Verkehrsanbindung:
- Einbindung in das Liniennetz Mecklenburg-Vorpommersche Verkehrsgesellschaft mbH z. B. auf der Linie 020: Waren- Clausdorf, Abzweig – Stavenhagen
 - Ein Regionalbahnhof der DB befindet sich in Waren, ca. 22 km entfernt, an der Strecke 205: Berlin - Rostock und Strecke 172: Neustrelitz - Waren - Ludwigslust und in Stavenhagen, ca. 10 km entfernt, an der Strecke 175: Pasewalk - Neubrandenburg - Bützow 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:
- überwiegend eingeschossige Bebauung, zu Wohnzwecken genutzt
 - ca. 200 m westlich des Bewertungsobjektes befindet sich der Große Varchentiner See
- Immissionen:
- Zum Ortstermin waren keine Immissionen feststellbar.
- Topografische Grundstückslage:
- Das Grundstück liegt in etwa niveaugleich zur Straße und ist in sich eben.

2.2. Gestalt und Form

Straßenfront: ca. 21 m

Mittlere Tiefe: ca. 55 m

Größe der Fläche: 1.163 m²
(lt. Grundbuchauszug)

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

2.3. Erschließung

Straßenart: Nordöstlich des Bewertungsobjekts verläuft die Dorfstraße als innerörtliche Straße.

Straßenausbau:

- Fahrbahn asphaltiert
- kein Gehweg
- Straßenbeleuchtung

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:
(entspr. Angaben)

- elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung (Wasser abgestellt)
- dezentrale Abwasserentsorgung (vermutlich Kleinkläranlage)

Grenzverhältnisse,
nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Den zur Verfügung stehenden Unterlagen zufolge, liegt vonseiten des Bewertungsobjektes Grenzbebauung an der östlichen Grundstücksgrenze vor (Doppelhausbebauung).

Anmerkung:

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

Baugrund, Grundwasser:
(soweit augenscheinlich ersichtlich)

- augenscheinlich normal gewachsener Baugrund
- keine Grundwassereinflüsse erkennbar

Anmerkung:

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

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 Teil-Abdruck aus dem Grundbuch von Kittendorf, Blatt 454, vom 05.07.2023, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Neubrandenburg, übergeben.

In Abt. II des vorgenannten Grundbuchs ist neben der Anordnung zur Zwangsversteigerung folgende weitere Eintragung verzeichnet:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasserkanalrecht) für Gemeinde Kittendorf; gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vom 26.07.2010 (Landkreis Demmin Untere Wasserbehörde, Az.: LARB 520/66/1/18/10); eingetragen am 07.06.2011.

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Neubrandenburg, Az.: 613 K 13/23); eingetragen am 24.04.2023.

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

Bodenordnungsverfahren (Umlegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren):

Laut Auskunft des Bauamtes im Amt Stavenhagen, vom 04.08.2023, ist das Grundstück in keines der vorgenannten Verfahren einbezogen.

Es wurden diesbezüglich durch den Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

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

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

2.4.2. Öffentlich-rechtliche Situation

Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:

Vom Sachverständigen wurde eine Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis der Unteren Bauaufsichtsbehörde vom Landkreis Mecklenburgische Seenplatte angefordert:

Nach vorliegender Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde, vom 28.07.2023, wird bescheinigt, dass für das Bewertungsobjekt keine Baulast i. S. des § 83 LBauO M-V eingetragen ist.

Denkmalschutz:
Denkmalschutz besteht, lt. Auskunft des Bauamtes im Amt Stavenhagen, vom 04.08.2023, nicht.

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:
Entsprechend vorgenannter Auskunft liegt für den Bereich des Bewertungsobjektes kein Flächennutzungsplan vor.

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

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):
Das Grundstück ist, dem städtebaulichen Entwicklungszustand nach, wie folgt einzustufen:

- *baureifes Land.*
Beitrags- und Abgabensituation:
Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen.
Es sind, den vorliegenden Informationen zufolge, keine Erschließungskosten bzw. Ausbaubeuräge bekannt.

2.4.3. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

2.4.4. Derzeitige Nutzung

Art der Nutzung:
Einfamilienwohnhaus, zum Ortstermin augenscheinlich leerstehend

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1. Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

3.2. Gebäudebeschreibung des Einfamilienwohnhauses (Doppelhaushälfte)

3.2.1. Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:

- eingeschossiges massives Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte)
- Krüppelwalmdach, Dachgeschoss nicht ausgebaut
- Das Gebäude ist augenscheinlich nicht unterkellert.

Baujahr:

ca. 1900

Modernisierung:

Nach 1990 wurden augenscheinlich die straßenseitige Fassade, die straßenseitigen Fenster und die Haustür erneuert.

Weitere Modernisierungen sind nicht bekannt.

Außenansicht:

Das Gebäude hat ein Krüppelwalmdach, mit einer Dach-eindeckung aus Beton- Dachsteinen versehen.

Die Fassade des Gebäudes besteht aus Fachwerk mit Ausfachungen aus Klinkern.

Die Fenster sind einflügelige grüne Holzrahmenfenster mit einer Thermo-verglasung als Sprossenverglasung mit vier gleichgroßen Feldern. Die Fensteraußensohlbänke bestehen aus Kunststein.

Der Hauseingang befindet sich an der Straßenseite des Gebäudes.

Die Hauseingangstür ist eine grüne Holzrahmentür Ornamenten.

3.2.2. Ausführung und Ausstattung (lt. Bauunterlagen)

3.2.2.1. Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen) (lt. Bauunterlagen)

Konstruktionsart:	Holzfachwerk
Fundamente:	Streifenfundamente aus Feldstein
Kellerwände:	vermutlich keine
Umfassungswände:	Holzfachwerk mit Ausfachungen aus Klinkern
Innenwände:	vermutlich Holzfachwerk mit Ausfachungen aus Lehmziegeln
Geschossdecke:	vermutlich Holzbalkendecke
Hauseingangsbereich:	ebenerdig
Treppen:	nicht bekannt

3.2.2.2. Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (lt. Bauunterlagen)

Einfamilienwohnhaus: Erdgeschoss: nicht bekannt
Dachgeschoss: augenscheinlich nicht ausgebaut

3.2.2.3. Ausstattung und Zustand

Da das Gebäude nicht betreten werden konnte, erfolgt die Bewertung basierend auf dem äußeren Augenschein sowie Annahmen, die auf bauartähnlichen Gebäuden beruhen.

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglatztrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
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 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

3.2.2.4. Keller und Dach (lt. Bauunterlagen)

Keller: augenscheinlich kein Keller

Dach:

Dachkonstruktion: Holzkonstruktion

Dachform: Krüppelwalmdach

Dacheindeckung: Dachsteine aus Beton

Schornstein: kein Schornstein

3.2.3. Zustand des Gebäudes

Belichtung und Besonnung: befriedigend

Grundrissgestaltung: nicht bekannt

Bauschäden und Baumängel: **Da das Gebäude nicht betreten und das Innere des Gebäudes nicht besichtigt wurde, kann zu möglichen Bauschäden und Baumängeln im Inneren keine Aussage getroffen werden.**

Das Gebäude weist erheblichen Unterhaltungsstau auf.

Die Eindeckung des Daches ist in jedem Fall zu erneuern.

Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass auch im Inneren des Gebäudes erheblicher Unterhaltungsstau besteht und vor Wiederaufnahme der Wohnnutzung eine umfassende Sanierung/Modernisierung erforderlich ist.

Wirtschaftliche Wertminderungen: keine bekannt

Sonstige Besonderheiten: keine bekannt

3.3. Nebengebäude

keine

3.4. Außenanlagen

- Versorgungsleitungen Strom und Wasser vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Wasser abgestellt)
- dezentrale Abwasserentsorgung
- Rasen (völlig verwildert)

4 Ermittlung des Verkehrswertes

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

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

Nachfolgend wird **auf der Grundlage einer äußeren Inaugenscheinnahme** der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) bebauten Grundstück, in 17153 Kittendorf, Clausdorf 10, 11, zum Wertermittlungsstichtag 02.08.2023 ermittelt.

Grundbuch		Blatt	Ifd. Nr.
Kittendorf		454	2
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Clausdorf	1	51/1	1.163 m ²

4.1. Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

Dazu zählen insbesondere:

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

4.2. Bodenwertermittlung

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

4.2.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsobjektes (Bodenrichtwertzone 2134, 17153 Claustorf, 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
Grundstücksgröße	= 1.000 m ²

4.2.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 02.08.2023
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MD (Dorfgebiet)
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	= eb-/kb-frei
Grundstücksgröße	= 1.163 m ²

4.2.3. Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.08.2023 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 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	02.08.2023	×	1,05

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	×	1,00
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		= 8,40 €/m ²		E 2
Fläche (m ²)	1.000	1.163	×	0,96
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 8,06 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 8,06 €/m²	
Fläche	×	1.163 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 9.373,78 €	
	<u>rd. 9.370,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.08.2023 insgesamt **9.370,00 €**.

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 5 % unterstellt.

E 2 Hinweis:

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

E 3 Anpassung an die Fläche:

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	1.163,00	0,77
Vergleichsobjekt	1.000,00	0,80

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = 0,96

4.3. Sachwertermittlung

4.3.1. Ermittlung des Sachwertes

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Gebäudebezeichnung	Einfamilienwohnhaus (DHH)	
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	612,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	238,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	145.656,00 €
Baupreisindex (BPI) 02.08.2023 (2010 = 100)	x	177,9/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	259.122,02 €
Regionalfaktor	x	1,000
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		54 Jahre
• prozentual		32,50 %
• Faktor	x	0,675
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	174.907,36 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	174.907,36 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 6.996,29 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 181.903,65 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 9.370,00 €
vorläufiger Sachwert	= 191.273,65 €
Sachwertfaktor	× 0,70
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 20.083,73 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 113.807,82 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 83.500,00 €
Sachwert	= 30.307,82 €
	rd. 30.300,00 €

4.3.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Hinweis:

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

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir anhand des Auszuges aus dem Liegenschaftskataster 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 (DHH)

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %	0,5	0,5			
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 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	19,0 %	66,5 %	14,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglatstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
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 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**Einfamilienwohnhaus (DHH)**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser

Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	550,00	19,0	104,50
2	610,00	66,5	405,65
3	700,00	14,5	101,50
4	845,00	0,0	0,00
5	1.055,00	0,0	0,00
		gewogene, standardbezogene NHK 2010 =	611,65
		gewogener Standard =	2,0

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 611,65 €/m² BGF
rd. 612,00 €/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 Zuschlagschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

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 Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (174.907,36 €)	6.996,29 €
Summe	6.996,29 €

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeföhrten 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 (DHH)**

Das ca. 1900 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

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

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	1,0	2,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	1,0	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	1,0	1,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,0	2,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	2,0
Summe		4,0	13,0

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

In Abhängigkeit von:

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

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

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

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

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

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

Vor. SW [€]	gesamt Ø BRW 20,00 €/m²	bis 15 € BRW Ø BRW 9,00 €/m²	ab 16 € BRW Ø BRW 34,00 €/m²
50.000	1,01	1,02	1,05
70.000	0,95	0,93	0,98
90.000	0,90	0,87	0,93
110.000	0,86	0,83	0,89
130.000	0,83	0,80	0,86
150.000	0,81	0,77	0,83
170.000	0,79	0,74	0,81
190.000	0,77	0,72	0,79
210.000	0,75	0,70	0,77
230.000	0,74	0,69	0,76
250.000	0,72	0,67	0,75
270.000	0,71	0,66	0,73
290.000	0,70	0,65	0,72
310.000	0,69	0,64	0,71
330.000	0,68	0,63	0,70
350.000	0,67	0,62	0,69
370.000	0,67	0,61	0,68
390.000	0,66	0,60	0,68
410.000	0,65	0,59	0,67
430.000	0,65	0,59	0,66
450.000	0,64	0,58	0,66

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 äußersten Inaugenscheinnahme, ein Marktanpassungsfaktor von 0,70 gewählt, d. h., dass Kaufpreise ca. 30 % 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:	-20.083,73 €
-15,00 % von (133.891,55 € = vorläufiger Sachwert x Sachwertfaktor)	
Summe	-20.083,73 €

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.
unterstellte Modernisierungen	-83.500,00 €
* Einfamilienwohnhaus (DHH)	-83.500,00 €
Summe	-83.500,00 €

**Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude
„Einfamilienwohnhaus (DHH)“****Modernisierungskosten u. ä:**

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 13,00 Modernisierungspunkten)	1.325,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	× 89,00 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	= 117.925,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+ 0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	= 117.925,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(lk)	× 0,85
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	= 100.236,25 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) × Rf(lk)	= 100.236,25 €
relative regionalisierte Neubaukosten	2.763,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	× 89,00 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	= 245.907,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) × Rf(lk) / HK	0,41
Erstnutzungsfaktor	1,25

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

$$\begin{array}{lcl} \text{GEZ} = \text{vorl. marktangepasster Sachwert} \times & \text{NS} & \times (\text{Erstnutzungsfaktor} - 1) \\ \text{GEZ} = 113.807,82 \text{ €} & \times & \times (1,25 - 1) \\ & & = 11.665,30 \text{ €} \end{array}$$

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen	88,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	× 89,00 m ²
Kostenanteil	× 13,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	<hr/> = 5.090,80 €

Gesamtwerteneinfluss der unterstellten Modernisierungen u. ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) × Rf(lk)	– 100.236,25 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+ 11.665,30 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+ 5.090,80 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u. ä. [g]	– 0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteneinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	<hr/> – 0,00 €
Werteneinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u. ä. [i]	<hr/> = –83.480,15 €
	rd. –83.500,00 €

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteneinfluss IM [i]} / \text{IKg}$; mit $\text{IKg} = (([a] + [b]) \times \text{Rf(lk)}) + [g] + [h] = 0,833$

4.4. Ertragswertermittlung

4.4.1. Ermittlung des Ertragswertes

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Gebäudebezeichnung	Ifd. Nr.	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete (€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus		Wohnung EG	89,00		8,00	712,00	8.544,00
Summe			89,00	-		712,00	8.544,00

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	8.544,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	
(23,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 1.965,12 €
jährlicher Reinertrag	= 6.578,88 €
Reinertragsanteil des Bodens	
4,50 % von 9.370,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 421,65 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 6.157,23 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)	
bei LZ = 4,50 % Liegenschaftszinssatz	
und RND = 54 Jahren Restnutzungsdauer	× 20,159
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 124.123,60 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 9.370,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 133.493,60 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 20.024,04 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 113.469,56 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 83.500,00 €
Ertragswert	= 29.969,56 €
	rd. 30.000,00 €

4.4.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen der Ertragswertermittlung

Hinweis:

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

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir auf der Grundlage des Liegenschaftskatasters mittels Nutzflächenfaktor ermittelt. 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/Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokalmtmiete. 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 2021 bis Juni 2023

Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 17153 / Kreis Mecklenburgische Seenplatte

Produktausprägung: erweiterte Auswertung

Allgemeine Information		
	PLZ-Bezirk 17153	Kreis Mecklenburgische Seenplatte
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	35	4.925
Anzahl vollständige Angebote*	35	4.916
Anzahl Gesuche**	7.947	30.879
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	37	25
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	168	114
Anzahl der Exposé-Ansichten	827	134.128
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	24	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)	12	20

*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 17153 / Kreis Mecklenburgische Seenplatte**Mietpreise: PLZ-Bezirk 17153**

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungs-intervall (90%)	
Alle Mietangebote	35	6,02 €	4,47 € - 8,00 €	7.947
Wohnungen	33 (94,3%)	5,87 €	4,47 € - 8,00 €	4.336 (54,6%)
<=30 m ²	2	-	-	2.400 (30,2%)
>30 - 60 m ²	17 (48,6%)	6,45 €	4,47 € - 8,00 €	3.078 (38,7%)
>60 - 90 m ²	8 (22,9%)	5,32 €	4,70 € - 6,13 €	3.247 (40,9%)
>90 - 120 m ²	6 (17,1%)	4,91 €	1,00 € - 7,14 €	2.600 (32,7%)
>120 - 160 m ²	2 (5,7%)	6,02 €	6,00 € - 6,05 €	2.398 (30,2%)
>160 m ²	2	-	-	2.367 (29,8%)
Häuser	2 (5,7%)	8,45 €	7,27 € - 9,63 €	3.611 (45,4%)
<=90 m ²	1 (2,9%)	9,63 €	-	3.078 (38,7%)
>90 - 120 m ²	1 (2,9%)	7,27 €	-	3.030 (38,1%)
>120 - 160 m ²	2	-	-	2.842 (35,8%)
>160 m ²	2	-	-	2.718 (34,2%)

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	4.916	6,02 €	3,86 € - 9,01 €	30.879
Wohnungen	4.834 (98,3%)	5,99 €	3,86 € - 8,89 €	21.063 (68,2%)
<=30 m ²	326 (6,6%)	7,19 €	4,90 € - 15,74 €	13.206 (42,8%)
>30 - 60 m ²	2.381 (48,4%)	5,95 €	3,94 € - 8,22 €	15.958 (51,7%)
>60 - 90 m ²	1.883 (38,3%)	5,70 €	3,52 € - 8,60 €	16.746 (54,2%)
>90 - 120 m ²	187 (3,8%)	7,01 €	4,23 € - 10,26 €	13.885 (45%)
>120 - 160 m ²	52 (1,1%)	7,18 €	4,37 € - 11,69 €	13.124 (42,5%)
>160 m ²	5 (0,1%)	5,79 €	3,94 € - 8,43 €	13.041 (42,2%)
Häuser	82 (1,7%)	7,94 €	3,75 € - 13,33 €	9.816 (31,8%)
<=90 m ²	12 (0,2%)	8,94 €	4,76 € - 13,33 €	8.581 (27,8%)
>90 - 120 m ²	34 (0,7%)	7,20 €	3,75 € - 12,27 €	8.364 (27,1%)
>120 - 160 m ²	26 (0,5%)	8,88 €	3,45 € - 13,33 €	7.880 (25,5%)
>160 m ²	10 (0,2%)	6,77 €	2,93 € - 9,00 €	7.648 (24,8%)

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

Die ermittelte Spanne beträgt 4,76 €/m² bis 13,33 €/m². Unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Objektes, werden, nach Durchführung der erforderlichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, 8,00 €/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 (%)	
	$\geq 80^3$	≤ 20
Einfamilienwohnhausgrundstücke	17	27
Zweifamilienwohnhausgrundstücke	20	30
Mehrfamilienwohnhausgrundstücke	21	32
Geschosswohnhausgrundstücke	20	28
Gemischt genutzte Grundstücke (gewerbl. Anteil 20-80 %) ⁴	19	26
Geschäftsgrundstücke (gewerbl. Anteil > 80 %) ⁴	17	23
Gewerbe-/Industriegrundstücke	16	23
Garagenhöfe/Lagergrundstücke	17	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.

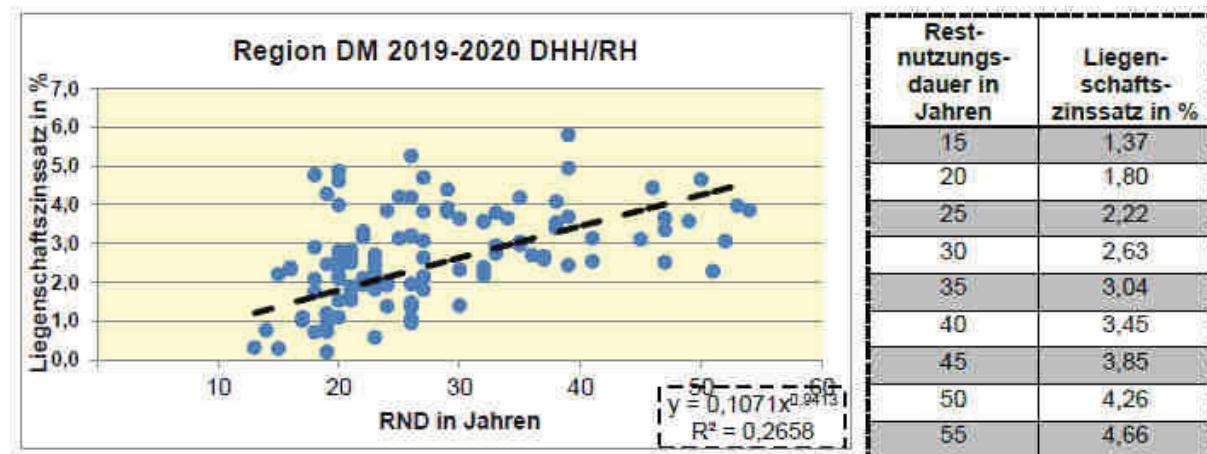
Es werden 23,00 % der Nettokaltmiete als Bewirtschaftungskosten angesetzt.

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 Doppelhaushälften und Reihenhäuser abgeleitet:



Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz mit **4,50 %** 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: -15,00 % von (133.493,60 €)	-20.024,04 €
Summe	-20.024,04 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

vgl. Punkt 4.3.2.

4.5. Unbelasteter Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 30.300,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt **rd. 30.000,00 €**.

Der **unbelastete Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) bebauten Grundstück, in 17153 Kittendorf, Clausdorf 10, 11,

Grundbuch		Blatt	Ifd. Nr.
Kittendorf		454	2
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Clausdorf	1	51/1	1.163 m ²

wird **auf der Grundlage einer äußeren Inaugenscheinnahme** zum Wertermittlungsstichtag 02.08.2023 mit rd.

30.300,00 €
(in Worten: dreißigtausenddreihundert Euro)

geschätzt.

4.6. Wertbeeinflussung durch das in Abteilung II Nr. 1 eingetragene Recht

4.6.1. Sachverhalt

Zulisten des Bewertungsgrundstücks ist in Abt. II lfd. Nr. 1 ein Recht mit folgendem Inhalt eingetragen:

„Gemäß § 9 Abs. 4 Grundbuchbereinigungsgesetz (GBBerG) vom 20. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2192) zuletzt geändert durch Artikel 93 der Verordnung vom 31. Oktober 2006 (BGBl. I S. 2407) in Verbindung mit § 7 Abs. 2 der Verordnung zur Durchführung des Grundbuchbereinigungsgesetzes und anderer Vorschriften auf dem Gebiet des Sachenrechts (Sachenrechts-Durchführungsverordnung – SachenR-DV-) vom 20. Dezember 1994 (BGBl. I S. 3900) wird dem o. g. Antragsteller als Berechtigten bescheinigt, dass eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die in der beigefügten Liste genannten Grundstücke besteht. Der Inhalt der Dienstbarkeit umfasst die jeweils zutreffenden Rechte nach § 4 SachenR-DV.“

Das belastete Grundstück und der räumliche Umfang der Befugnis zur Ausübung des Rechts auf dem Grundstück ist in den beigefügten Anlagen angegeben. Die Anlagen nach § 9 Abs. 9 GBBerG sind Bestandteil dieser Bescheinigung.“

Der Schutzstreifen für die Abwasserleitung nach § 4 Abs. 3 SachenR-DV hat eine Breite von 6 m.

Beschreibung der Anlage:

„Die Gemeinde Kittendorf ist für die Leitung in der Ortslage Clausdorf in der Unterhaltungspflicht. Die Leitung DN 200 Steinzeug dient zur Ableitung von Überschusswasser aus den Kläranlagen der anliegenden Grundstücke.

Die Straßenentwässerung wird in dieser Leitung ebenfalls abgeleitet. Sie beginnt ab Flurstück 43 bis Flurstück 51 der Flur 1 der Gemarkung Clausdorf auf dem Straßengrundstück 206/3 und liegt im öffentlichen Bereich. Eigentümerin des Straßengrundstücks ist der Landkreis Demmin. Die Leitung beginnt auf Flurstück 43 und dient zur Ableitung des Überschusswassers der Kläranlage für den Wohnblock. Die Gemeinde Kittendorf ist Eigentümerin des Wohnblocks.

Die Vorflut der Leitung verläuft teilweise auf Flurstück 51, Flurstück 52 und Flurstück 224/1 in Richtung Varchentiner See.

Für die Unterhaltung und Reparaturen der Leitung wird ein Schutzstreifen von 6 m benötigt.

Lt. Anlage 3 beträgt die Länge des Schutzstreifens auf dem Flurstück 51 7,00 m. Bei einer Breite des Schutzstreifens von 6,00 m ergibt sich eine belastete Fläche von 42,00 m².

4.6.2. Wertbeeinflussung des Grundstücks (Zuzahlungsbetrag gemäß § 51 II ZVG)

Zuzahlungsbetrag gemäß § 51 II ZVG:

Das ist der Betrag, um den sich der Wert des Versteigerungsobjektes erhöht, falls das Recht zum Zeitpunkt des Zuschlages nicht besteht.

Die Höhe des Zuzahlungsbetrages bemisst sich damit nach dem Betrag, um den der Wert des Grundstücks objektiv durch die Belastung gemindert ist, der somit bei Verkauf des Grundstücks ohne die zu wertende Einzelbelastung über den bei der Veräußerung des belasteten Grundstücks erreichbaren Kaufpreis hinaus erzielt werden könnte.

Die zu duldende Flächeninanspruchnahme für das Leitungsrecht mindert als Belastung den Wert eines Grundstücks.

Die wesentlichen Parameter für die Bewertung eines Leitungsrechts sind:

- Nutzung des belasteten Grundstücks,
- Leitungsart,
- Größe der belasteten Fläche,
- Grad der Beeinträchtigung des belasteten Grundstücks.

Nutzung des belasteten Grundstücks

Die Nutzung eines belasteten Grundstücks bestimmt im Wesentlichen den Wert einer Belastung durch ein Leitungsrecht.

Sie kann in folgende Bereiche unterteilt werden:

- landwirtschaftliche Grundstücke,
- Industrie- und Gewerbegrundstücke,
- Wohngrundstücke.

Je nachdem, wie ein Grundstück genutzt wird, ändert sich auch der Grad der Beeinträchtigung.
Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein zu Wohnzwecken genutztes Grundstück.

Leitungsart

Ein wichtiges Kriterium für die Beurteilung eines Leitungsrechtes ist die Art der Leitung, die auf dem Grundstück verlegt ist.

Dabei ist zu unterscheiden in:

- Luftleitungen,
- Erdleitungen.

Bei allen Leitungen ist ihre Lage auf dem Grundstück von wesentlicher Bedeutung. Ferner ist zu berücksichtigen, auf welcher Länge die Leitung im Grundstück verlegt ist. Weiterhin ist der Wartungszyklus zu beachten, in dem das Grundstück vom Betreiber betreten werden muss.

Bei Erdleitungen sind Erdkabel, Rohrleitungen, Betonkanäle u. ä. anzutreffen.

Telefon-, Strom- und Gasleitungen werden in aller Regel in einer Tiefe von 0,80 m bis 1,20 m verlegt. Wasser- und Fernwärmekanäle liegen meist in frostsicherer Tiefe von 1,20 m bis 1,50 m.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Erdleitung.

Größe der belasteten Fläche

Aus Leitungsart und Lage wird die Größe der belasteten Fläche ermittelt.

Für die Bewertung des Leitungsrechtes ist grundsätzlich nur die tatsächlich vom Leitungsrecht betroffene Fläche anzusetzen. Eine Ausnahme bilden nur jene Grundstücke, die durch Leitungsrechte derart stark beeinträchtigt sind, dass sie vom Eigentümer überhaupt nicht mehr genutzt werden können.

Die Ermittlung der belasteten Fläche erfordert bei Erdleitungen in der Regel einen höheren Aufwand als bei Luftleitungen.

Während die Länge der Leitung meist eindeutig zu ermitteln ist, hängt die Breite der belasteten Fläche von folgenden Faktoren ab:

- Verlegetiefe der Leitung,
- Durchmesser der Leitung,
- Grundstücksnutzung.

Bei Verlegetiefen bis zu 1,50 m, dies trifft zu bei den Leitungen für Telefon, Strom, Gas und Wasser, kann in aller Regel eine Breite von ca. 5,00 m angesetzt werden. Dieses Maß wird dadurch bestimmt, dass beim Auswechseln dieser Leitungen meist ein Geräteeinsatz erforderlich ist und außerdem das ausgehobene Erdreich seitlich gelagert werden muss.

Die Größe der belasteten Fläche beträgt im vorliegenden Fall:

ca. 7,00 m x 6,00 m = 42 m².

Grad der Beeinträchtigung des belasteten Grundstücks

Während die Ermittlung der belasteten Fläche mit den vorgegebenen Kriterien relativ eindeutig erfolgen kann, muss für den Grad der Beeinträchtigung ein Maßstab gefunden werden, der eine abgestufte Einteilung ermöglicht.

Hierzu wird in GuG 4/93 von Dipl.-Ing. (FH) Helmut Clemens eine fünfstufige Skalierung entwickelt, auf die in der vorliegenden Wertermittlung abgestellt wird:

1. keine Beeinträchtigung,
2. geringe Beeinträchtigung,
3. mäßige Beeinträchtigung,
4. erhebliche Beeinträchtigung,
5. volle Beeinträchtigung.

Die nachstehend in der Tabelle angegebenen Prozentzahlen zu den Stufen 1 bis 5 bieten eine differenzierte Möglichkeit, den Barwert der Belastung gemäß dem Grad der Beeinträchtigung zu ermitteln:

Nutzung des Grundstücks	Grad der Beeinträchtigung in %				
	ohne	gering	mäßig	erheblich	voll
Landwirtschaft	5 – 10	10 – 15	15 - 25	25 - 40	40 – 70
Industrie und Gewerbe	5 – 10	10 – 20	20 - 35	35 - 60	60 - 90
Wohnungsbau	5 – 15	15 - 30	30 – 45	45 – 70	70 - 90

Dabei sind sämtliche Einflüsse bei der Bewertung zu berücksichtigen. Für bebaute Grundstücke (Industrie-, Gewerbe- und Wohngrundstücke) gilt folgender Anhalt:

1. keine Beeinträchtigung: wenn eine Leitung im Randbereich verlegt ist und lediglich ein Schutzstreifen einzuhalten ist,
2. geringe Beeinträchtigung: wenn eine Luft- oder Erdleitung im Randbereich verlegt ist und die allgemeine Nutzung des Grundstücks nur geringfügig, die bauliche Nutzung nicht eingeschränkt ist,
3. mäßige Beeinträchtigung: das Grundstück kann durch das Leitungsrecht nicht mehr voll genutzt werden; bei Bauland ist die bauliche Nutzung nur leicht beeinträchtigt,
4. erhebliche Beeinträchtigung: wenn die Nutzung des Grundstücks nur noch eingeschränkt möglich ist und die bauliche Nutzung wesentlich beeinträchtigt ist,
5. volle Beeinträchtigung: das Grundstück kann durch das Leitungsrecht kaum oder gar nicht genutzt werden, wobei die bauliche Nutzung unmöglich ist.

Die Leitung verläuft im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze über das Grundstück. Es wird deshalb von einer geringen Beeinträchtigung = 15 % durch die Leitungstrasse ausgegangen.

Barwert der Belastung

Der Barwert der Belastung wird von den zuvor beschriebenen Merkmalen bestimmt und errechnet sich aus dem Produkt von Bodenwert, der Größe der belasteten Grundstücksfläche und dem Grad der Beeinträchtigung.

Für den vorliegenden Fall ergibt sich:

$$8,06 \text{ €/m}^2 \times 42 \text{ m}^2 \times 15 \% = 50,78 \text{ €} \quad \text{rd. } 50,00 \text{ €.}$$

Der Barwert der aus einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit resultierenden Belastung für das Bewertungsgrundstück beträgt somit rd. 50,00 €.

Die vorstehend ermittelte Wertminderung des Grundstücks entspricht in ihrer Höhe dem Zuzahlungsbetrag gemäß § 51 II ZVG und ist vom unbelasteten Verkehrswert abzuziehen.

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

17034 Neubrandenburg, den 06.09.2023

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 Schadensersatzhaftung 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 Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

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

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

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

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

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

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

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

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

Erläuterung der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

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

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

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

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

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

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.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 mangelfache 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 Vergleichswertverfahren (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 Unterhaltungsstaus 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.

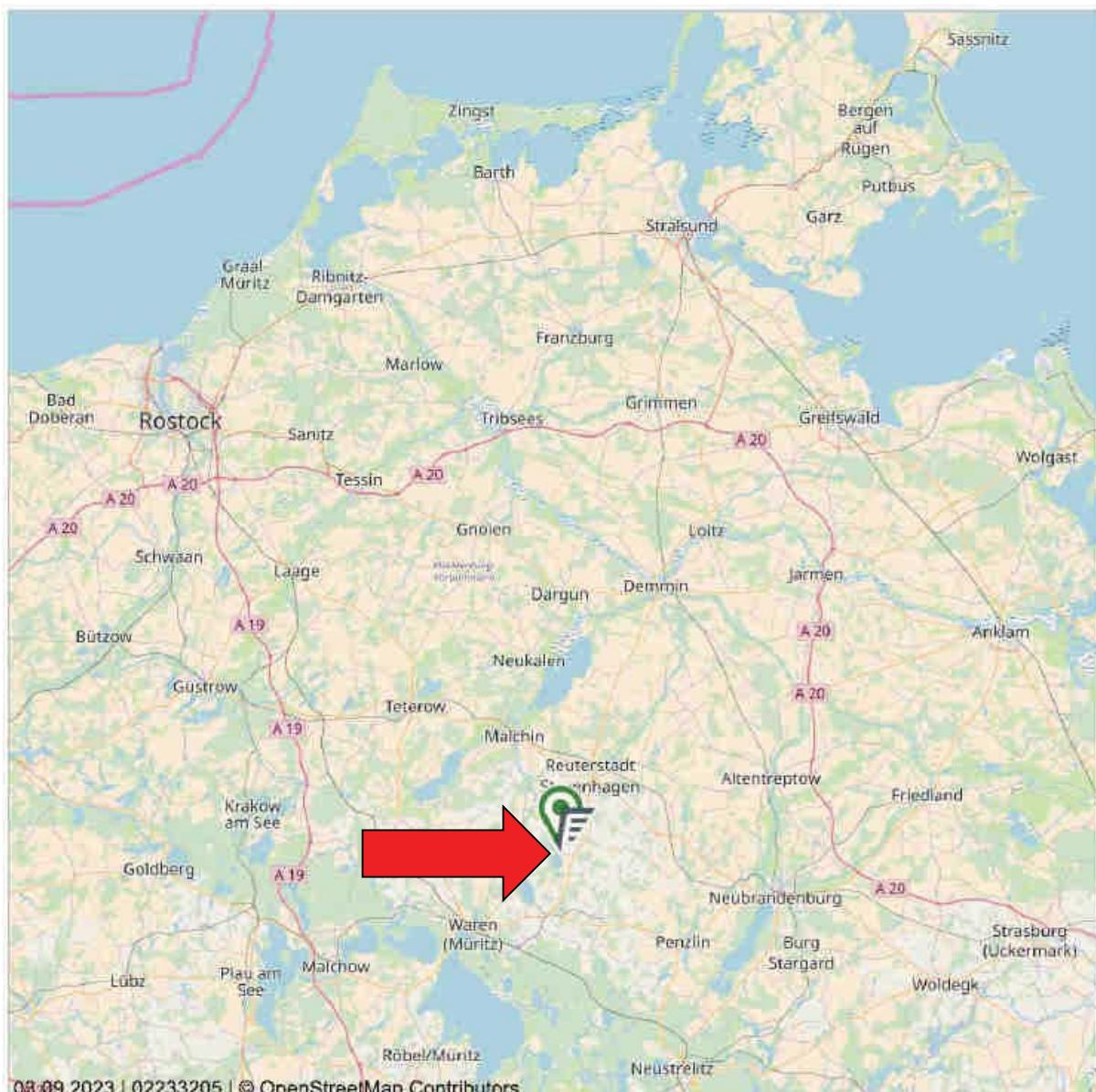
Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

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

03.09.2023 | 02233205 | © OpenStreetMap Contributors

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

0

80.000 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.

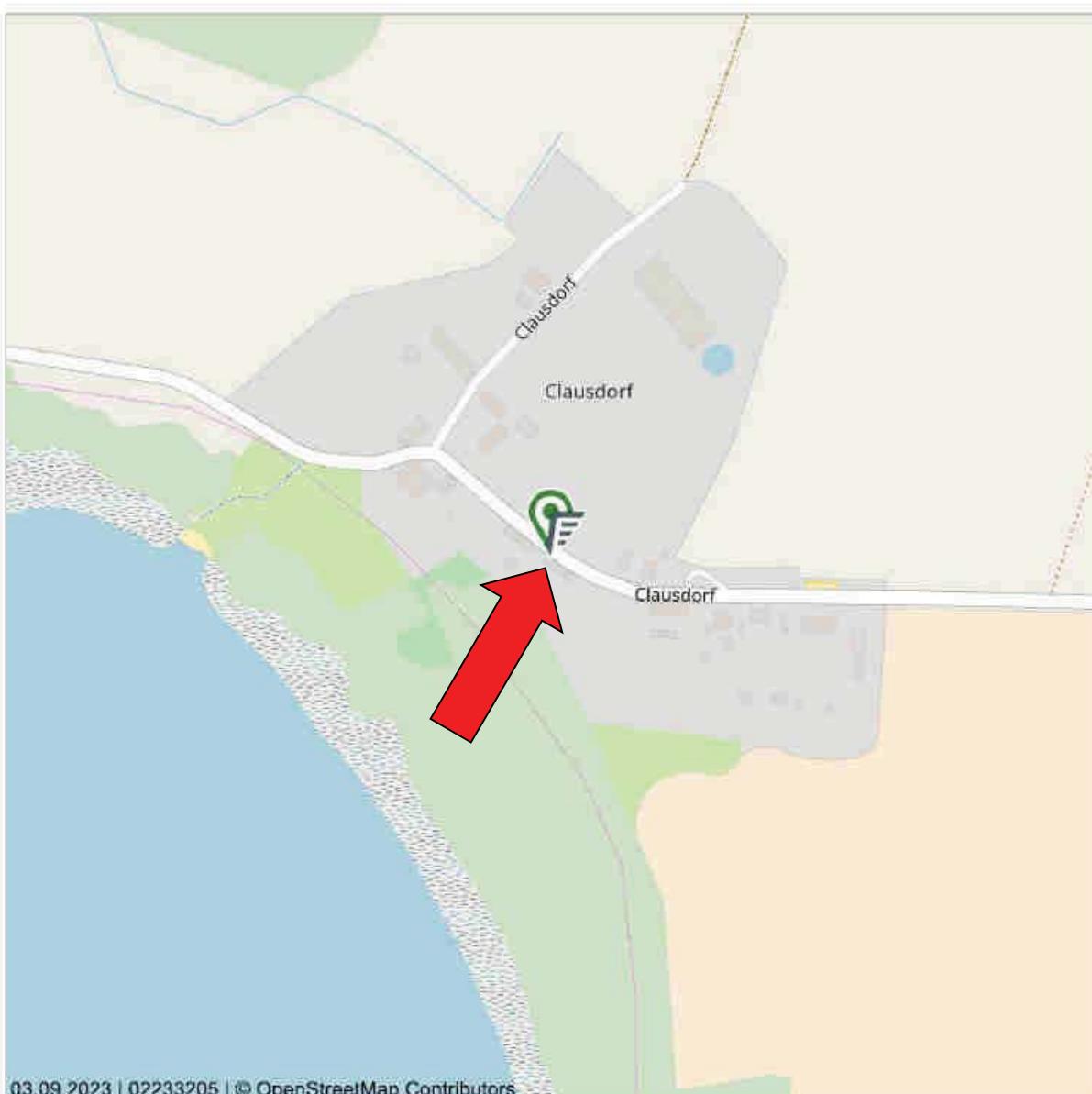
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons-Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

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



03.09.2023 | 02233205 | © OpenStreetMap Contributors

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



0

500 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.

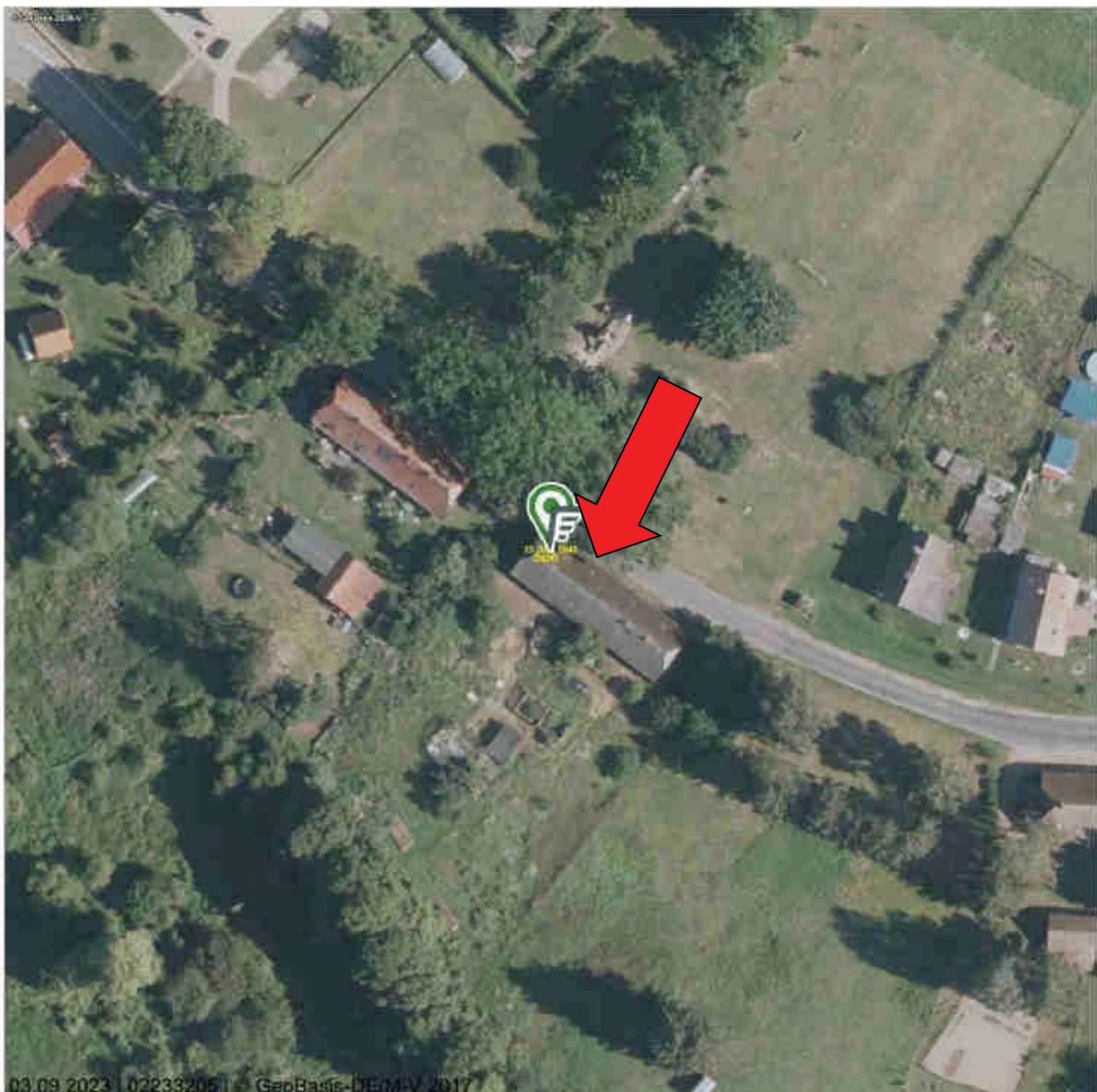
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023.

Luftbild
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



03.09.2023 | 02233205 | - GeoBasis-DGM-V-2017

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



0

100 m

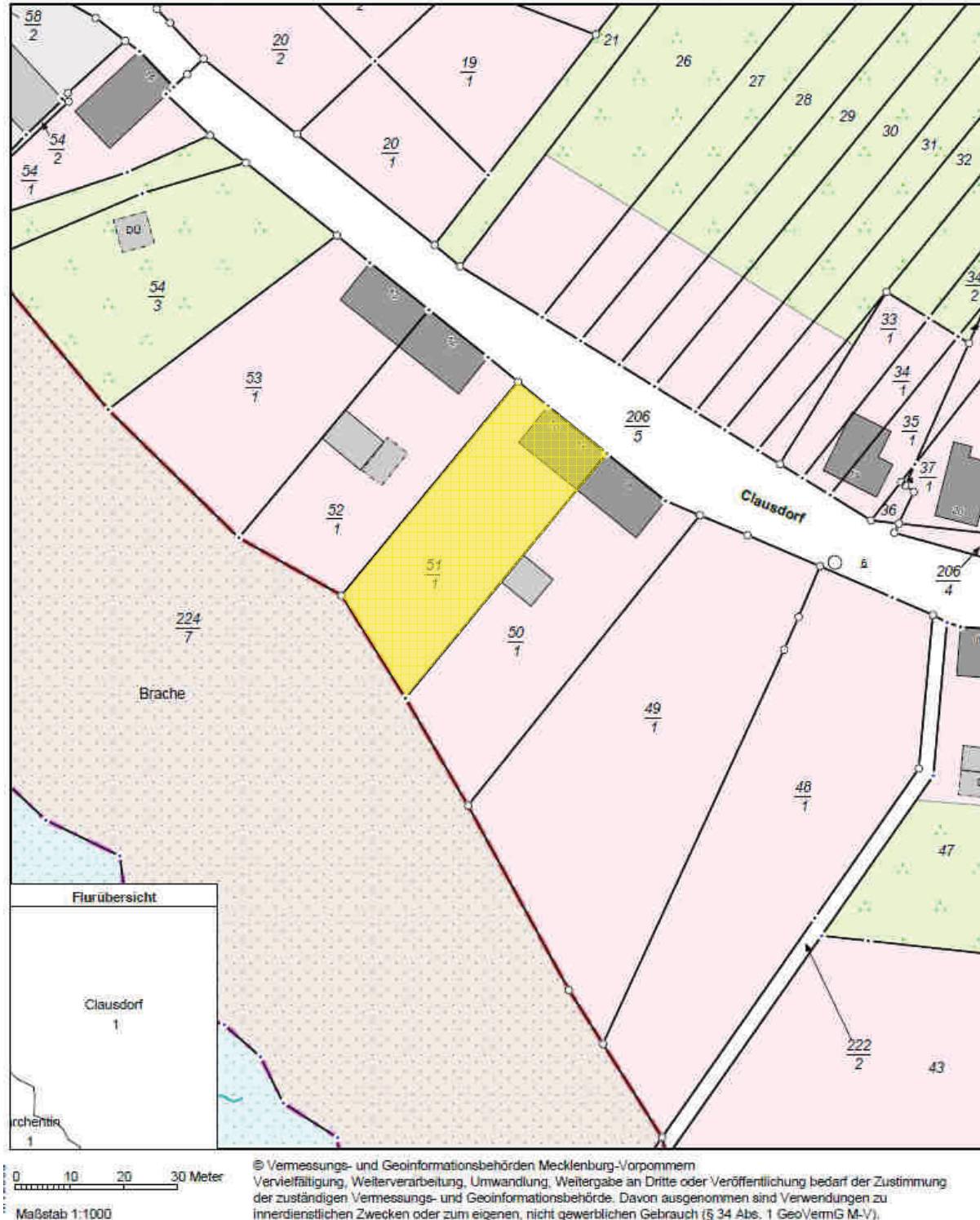
Orthophoto/Luftbild in Farbe

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

Datenquelle

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

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

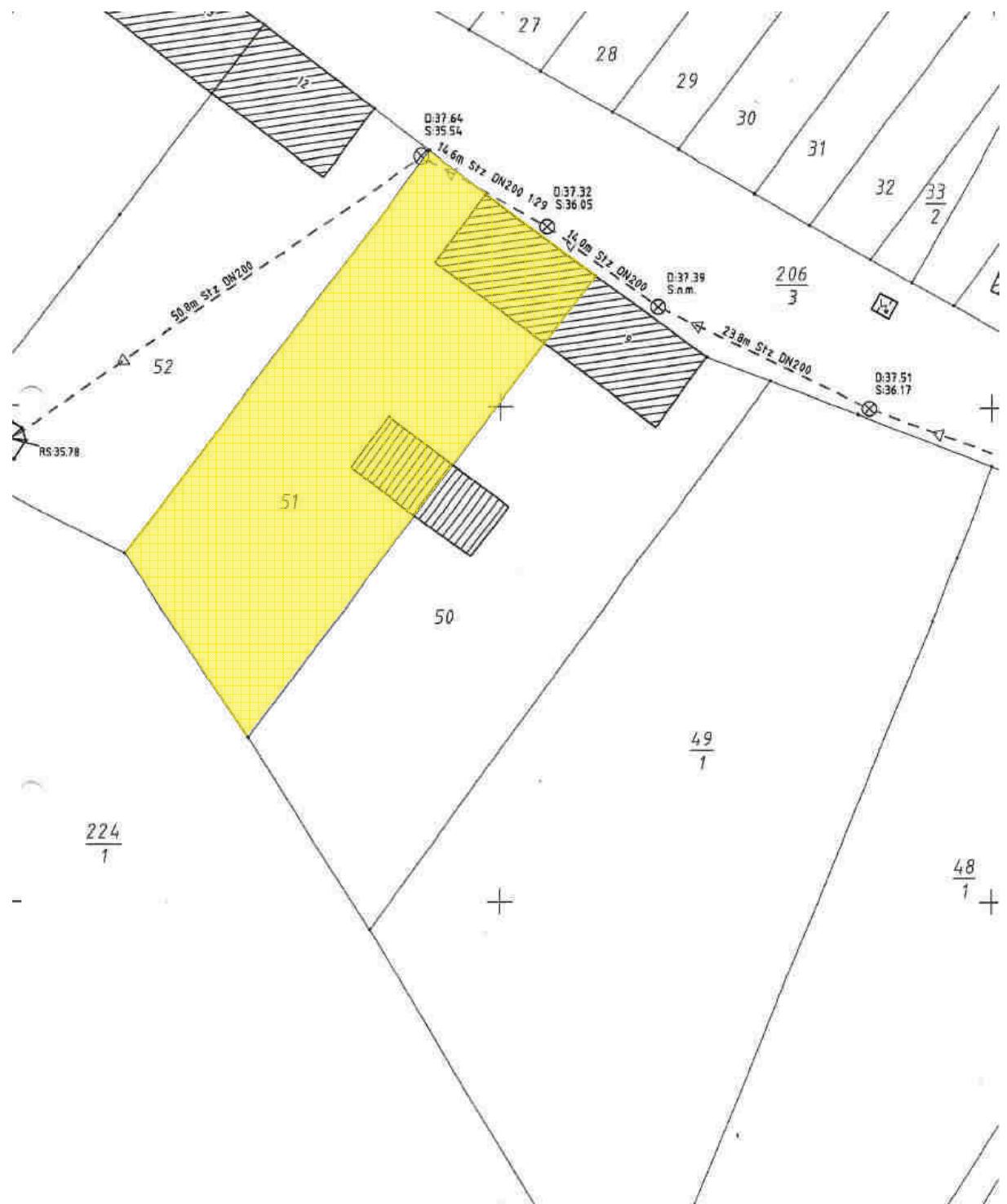


Anmerkung zu den Grundbuchunterlagen:

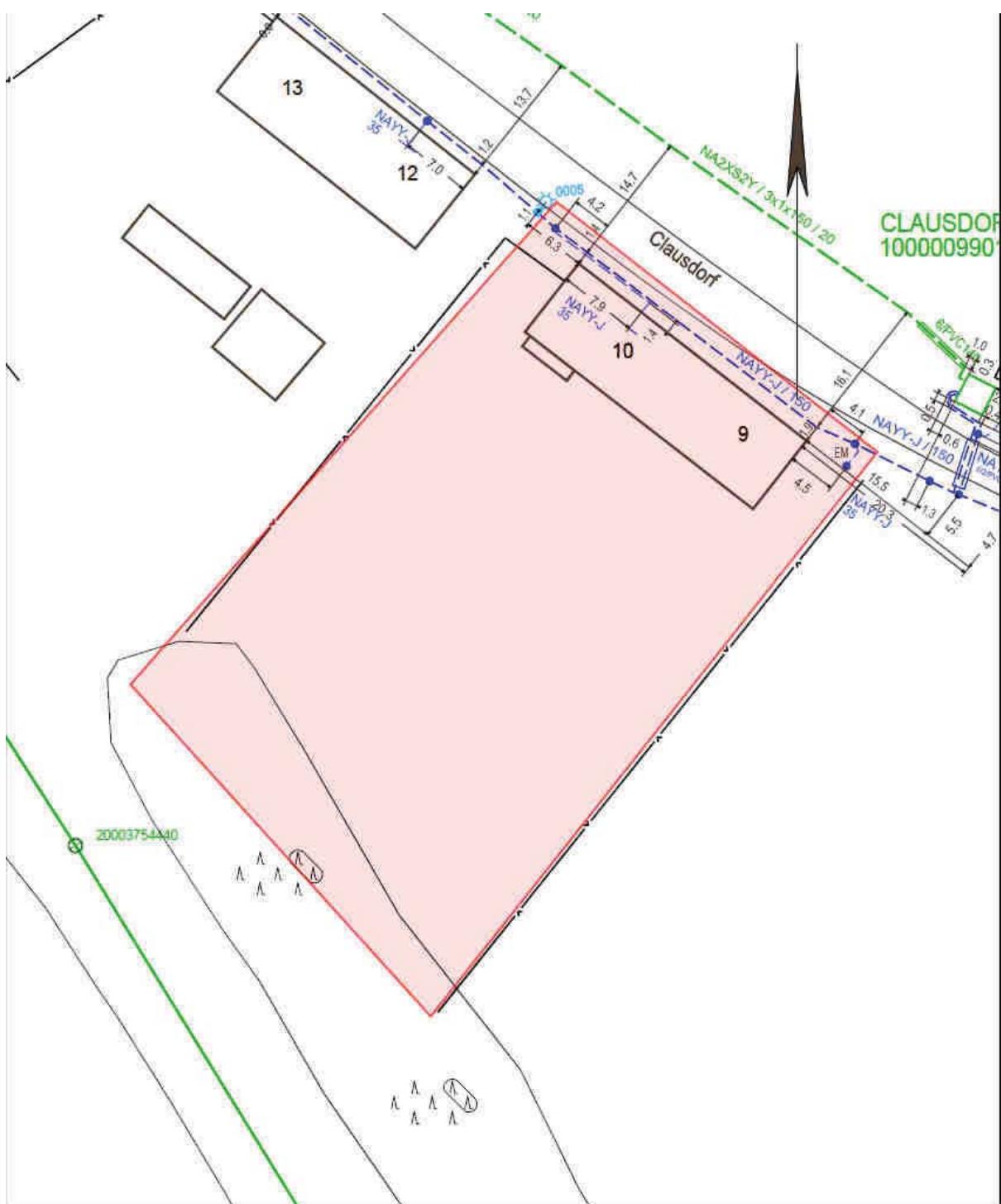
Ein Teil-Abdruck aus dem Grundbuch hat im Rahmen der Gutachtenerarbeitung vorgelegen.

Er wird auftragsgemäß diesem Gutachten nicht als Anlage beigefügt.

**Auszug aus der Anlage 2
der Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes**



**Auszug aus dem Gesamtmedienplan der
E.DIS Netz GmbH**

**e.dis**

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

1:500

Kartenname: Gesamtmedienplan
Anfragenummer: 0931423-EDIS
Plannummer: 1
zuständig: MB Malchin
Ausgabedatum: 03.09.2023

Ort/Ortsteil: Kittendorf

Straße: Clausdorf 11

Farblegende
■ Strom-HS
■ Strom-MS
■ Strom-NS
■ Fernmelde
■ Gas-HD
■ Gas-MD
■ Gas-ND
■ Straßenbel



↑ **Bild 1:** Straßenfront des Bewertungsobjektes



↑ **Bild 2:** Blick auf die südliche Doppelhauhälfte (nicht Gegenstand der Bewertung)



↑ **Bild 3:** Blick aus Richtung Norden auf das Bewertungsobjekt



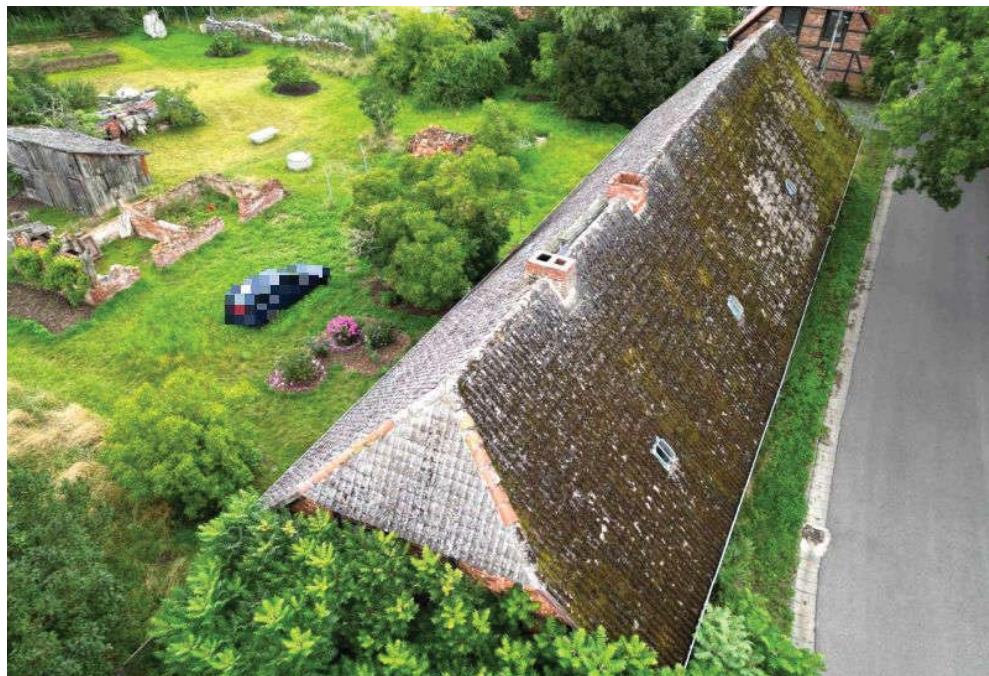
↑ **Bild 4:** schadhafte Dachfläche am Nordgiebel



↑ **Bild 5:** offenbar erneuerte Haustür und Fenster



↑ **Bild 6:** Blick entlang der Dorfstraße in Richtung Nordwesten



↑ **Bild 7:** Aufnahme mit einer Fotodrohne aus dem öffentlichen Verkehrsraum

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)

ErbbauRG:

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 Anlagetechnik 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.