

Dipl.-Ing. Karin Lehmann



Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige von der IHK zu Neubrandenburg für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied im Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landes Mecklenburg Vorpommern

Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

gemäß Beschluss in der Zwangsversteigerungssache 613 K 20/23

Objekt

Einfamilienhaus

Alte Dorfstraße 10

17349 Lindetal OT Ballin

Auftraggeber:

Amtsgericht Neubrandenburg

Friedrich-Engels-Ring 16-18

17033 Neubrandenburg

Auftragnehmer:

Dipl.-Ing. Karin Lehmann

Jahnstraße 3 D

17033 Neubrandenburg

Telefon: 0395 / 368 33 80

E-Mail: Lehmann-Kari@t-online.de

Az.: 03/02/24/17

Datum: 15. Februar 2024



Aufnahme am Wertermittlungsstichtag: 13.12.2023

Der unbelastete **Verkehrswert des Grundstücks** wurde unter Berücksichtigung eines mangelnden Zugangs in Höhe von 20.000,00 € zum Stichtag 13.12.2023 ermittelt mit rd.

126.000 €.

Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten besteht aus 47 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Doppelhaushälfte.....	10
3.3	Nebengebäude	13
3.4	Außenanlagen	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	14
4.1	Grundstücksdaten.....	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
4.3	Bodenwertermittlung.....	15
4.4	Sachwertermittlung.....	17
4.5	Ertragswertermittlung.....	28
4.6	Wertermittlung der Eintragung in Abt. II des Grundbuch	34
4.7	Ermittlung des Sicherheitsabschlages wegen mangelndem Zugang.....	35
5	Verkehrswert	37
6	Wertermittlungsergebnisse (in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)	38
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	39
8	Verzeichnis der Anlagen	40

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einer Doppelhaushälfte
Objektadresse:	Alte Dorfstraße 10 17349 Lindetal
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Lindetal, Blatt 40002, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Ballin, Flur 1, Flurstück 12/43, zu bewertende Fläche 1.067 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Neubrandenburg Friedrich-Engels-Ring 16-18 17033 Neubrandenburg
	Auftrag vom 07.11.2023 (Datum des Auftrags Schreibens)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	13.12.2023
Qualitätsstichtag:	13.12.2023 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	13.12.2023
Umfang der Besichtigung etc.:	Der Eigentümer hat den vorgeschlagenen Termin nicht wahrgenommen. Das Gebäude konnte demnach nicht von innen besichtigt werden. Da die Sachverständige im Jahr 2015 die angrenzende Doppelhaushälfte besichtigt hat, können Angaben zu den ausgeführten Modernisierungen gemacht werden. Wegen dem mangelnden Zugang ist ein Abschlag zu berücksichtigen.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• beglaubigter Grundbuchauszug vom 12.06.2023 bestehend aus 6 Seiten. Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 12.02.2024 bestehend aus 1 Seite,

- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis mit Schreiben vom 06.02.2024 bestehend aus 1 Seite,
- Auskunft aus dem gemeindlichen Planungsstand mit Schreiben vom 12.02.2024 bestehend aus 2 Seiten.

1.4 Besonderheiten des Auftrags

Seit dem 01.01.2022 gilt die ImmoWertV 21. Im § 53 Satz 1 ist dargelegt, dass „bei Verkehrswertgutachten, die ab den 01. Januar 2022 erstellt werden, unabhängig vom Wertermittlungstichtag, diese Verordnung anzuwenden ist.“

In dieser Verordnung sind u. a. geänderte Gesamtnutzungsdauern von Wohnhäusern veröffentlicht.

Nach § 10 Absatz 2 ImmoWertV 21 kann bei der Wertermittlung von dieser Verordnung abgewichen werden, wenn zum „maßgeblichen Stichtag lediglich solche Daten vorliegen, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ... soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.“

Gleichzeitig ist in den Übergangsregeln (§ 53 ImmoWertV 21) geklärt, dass bis zum Ablauf des 31.12.2024 abweichende Gesamtnutzungsdauern sowie Restnutzungsdauern verwendet werden können.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Großräumige Lage

Bundesland:	Mecklenburg-Vorpommern
Kreis:	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (MSE)
Ort und Einwohnerzahl:	Lindetal (ca. 1.160 Einwohner); Ortsteil Ballin (ca. 180 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:



nächstgelegene größere Städte:
Burg Stargard (ca. 10 km entfernt);
Neubrandenburg (ca. 19 km entfernt)

Bundesstraßen:
B 198 (Prenzlau – Plan am See) (ca. 5 km entfernt);
B 104 (Lübeck – polnische Grenze) (ca. 8 km entfernt);
B 96 (Insel Rügen – Berlin) (ca. 15 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
A 20 (Auffahrt Neubrandenburg-Ost) (ca. 31 km entfernt)

Bahnhof:
Anschluss an regionale Verbindungen in Burg Stargard (ca. 10 km entfernt)

Flugplatz:
Neubrandenburg – Trollenhagen, (ca. 22 km entfernt)

Kleinräumige Lage

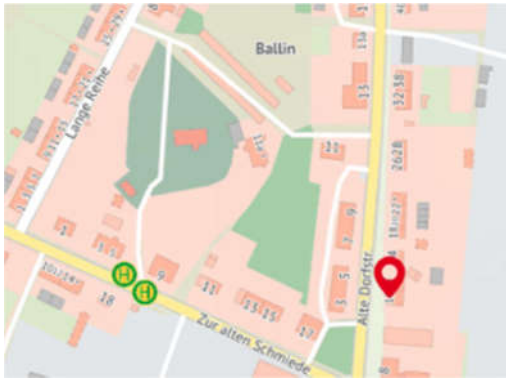


Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Ortskern des Dorfes. Ballin ist gekennzeichnet durch die Landwirtschaft, da der Ort bis 1990 eine Domäne war und in dem Gutshaus Lehrlinge für die Landwirtschaft ausgebildet wurden. Eine große Tiermastanlage am östlichen Dorfrand ist noch vorhanden. Das ehemalige Gutshaus wurde privatisiert und ist saniert. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte sind im ca. 10 km entfernten Burg Stargard vorhanden. Die Bushaltestelle ist in der Straße Zur alten Schmiede in fußläufiger Entfernung erreichbar. Die Verwaltung (Einwohnermeldeamt) ist im ca. 10 km entfernten Burg Stargard ansässig.

Wohnlage: Die Wohnlage¹ stellt sich in folgenden Punkten:

- Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen weit ent-

¹ Dröge: Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, Luchterhand Verlag, 2. Auflage, 1999, S. 152



fernt

als einfache Wohnlage,

- Hauptwohnräume vorwiegend nach Osten und Westen,
- durchschnittlicher Eindruck des näheren Umfeldes

als mittlere Wohnlage dar. Insgesamt ist die Wohnlage als einfach bis mittel einzuschätzen.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen in aufgelockterer, 1geschossigen Bauweise, zwei Mehrfamilienhäuser auf der anderen Straßenseite

Beeinträchtigungen:

keine

Topografie:

Grundstückslängsachse überwiegend in Ost-West-Richtung, Geländere relief insgesamt zur Westseite fallend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:



Straßenfront:

ca. 25 m;

mittlere Tiefe:

ca. 52 m;

Grundstücksgröße:

Flurst.Nr.:

12/43

insgesamt

Größe:

1.067 m²

1.067 m²

Bemerkungen:

fast rechteckige Grundstücksform; Übertiefe

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkplätze nicht ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Ein Baugrundgutachten ist nicht vorhanden. Augenscheinlich steht gewachsener, normal tragfähiger Baugrund an. Schäden durch Grundwasser waren am Gebäude nicht sichtbar.

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft vom 12.02.2024 aus dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster MV (dBAK) ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 12.06.2023 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs, Blatt 40002 folgende wertbeeinflussende Eintragungen:

- Grunddienstbarkeit (Abwassertankmitbenutzungsrecht, Abwasserleitungsrecht),
- Zwangsversteigerungsvermerk.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten bzw. besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 06.02.2024 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Das Bewertungsobjekt befindet sich nicht auf der Denkmalschutzliste des Landkreises MSE.

Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Das Bewertungsobjekt grenzt an der östlichen Seite an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an (Schweinemastanlage).

Hier ist in vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für eine Photovoltaik-Freiflächenanlage in Planung.

Innenbereichssatzung: Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich einer Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung.

Verfügungs- und Veränderungs-
sperre:

Das Bewertungsgrundstück unterliegt keiner Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 51 BauGB.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grund-
stücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück besitzt eine Altersschlie- ßung (z.B. historische Straße). Beiträge fallen in ab- sehbarer Zukunft nicht an.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebe- schreibung).

Das Objekt ist eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

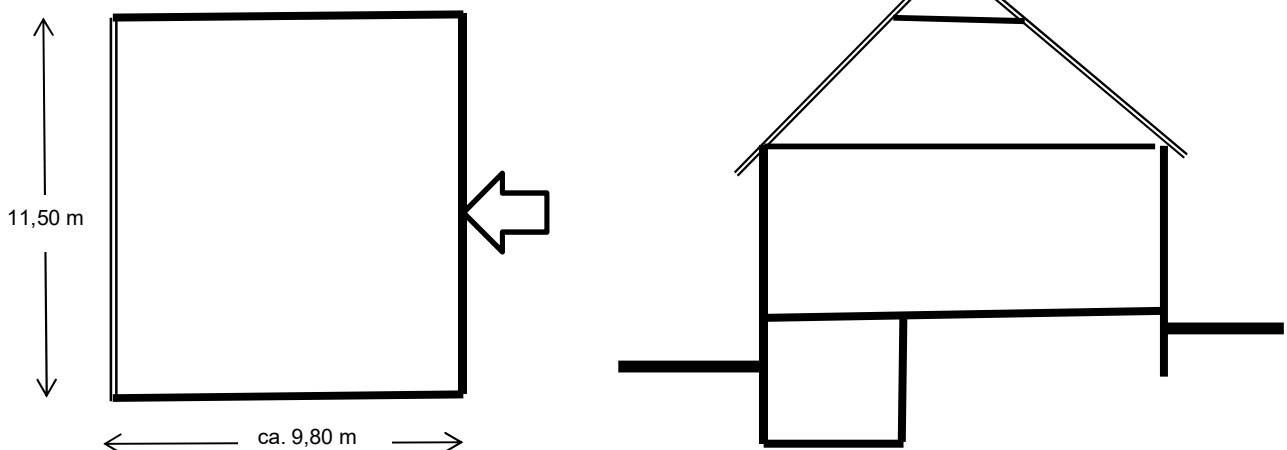
Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbe-
sichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herlei-
tung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen
und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Berei-
chen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich
sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden
Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der übli-
chen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen so-
wie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.)
wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. of-
fensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vor-
handenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt
worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen
zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesund-
heitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72
GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen
gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden
müssen.

3.2 Doppelhaushälfte²



Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; eingeschossig; nur geringfügig un- terkellert; ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	ca. 1920 (gemäß sachverständiger Schätzung)
Modernisierung:	ca. 2007, umfassende Modernisierung des gesamten Hauses

² Das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden. Die nachfolgende Beschreibung beruht auf Annahmen, da die angrenzende Doppelhaushälfte 2015 bewertet wurde. Die Maße sind aus der Flurkarte.

Flächen und Rauminhalte

Wegen mangelnden Zugangs wird die Wohnfläche mittels Umrechnungskoeffizienten aus den Außenmaßen beurteilt. Dieser Umrechnungskoeffizient wird aus den Maßen der Nachbarhälfte ermittelt, da wegen dem Krüppelwalmdach und ohne Drempel eine geringere Wohnfläche im Dachgeschoss vorhanden ist, als es aus üblichen Umrechnungskoeffizienten ermittelt werden kann:

Nachbarhälfte: $108,11 \text{ m}^2 \text{ WF} : 187,55 \text{ m}^2 \text{ BGF} = 0,5764$

Bewertungsobjekt: $225,40 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 0,5764 = 129,92 \text{ m}^2$

$\approx 130 \text{ m}^2 \text{ WF}$

Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt **225,40 m²** und wird im Sachwertverfahren differenziert ermittelt.

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht:

Erdgeschoss verputzt, Rauputz (Kratzputz), Sockelendbehandlung fehlt; Giebel mit Spundbrettern bekleidet

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

wegen mangelnden Zugangs nicht genau bekannt, jedoch ein Fenster im Sockel sichtbar und Hausanschlüsse, vermutlich geringfügig unterkellert mit den Hausanschlüssen wie Nachbarhälfte

Erdgeschoss:

wegen mangelnden Zugangs nicht genau bekannt, vermutlich wie Nachbar mit Küche, Wohnzimmer, Gäste-WC, Flur und Treppenhaus

Dachgeschoss:

wegen mangelnden Zugangs nicht genau bekannt, vermutlich wie Nachbar mit 3 Zimmern, Bad und Flur

Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

Streifenfundament

Keller:

nicht bekannt, vermutlich Feldsteinmauerwerk

Umfassungswände:

einschaliges Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem (Vollwärmeschutz)

Innenwände:

wegen mangelnden Zugangs nicht bekannt, vermutlich; tragende Innenwände: Mauerwerk; nichttragende Innenwände: Ständerwände

Geschossdecken:	wegen mangelnden Zugangs nicht bekannt, vermutlich; KG: Gewölbedecke aus Ziegelstein, EG: Holzbalken
Treppen:	wegen mangelnden Zugangs nicht bekannt, vermutlich: <u>Kellertreppe:</u> Holztreppe <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium und Kunststoffbeschichtung sowie geringem Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Krüppel-, Schopfwalmdach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); mit Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

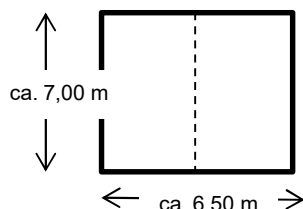
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz Abwasserleitung vom Grundstücksnachbarn an die Klärgrube auf dem Bewertungsgrundstück und von dort in die Ortsentwässerung (Grunddienstbarkeit)
Elektroinstallation:	wegen mangelnden Zugangs nicht bekannt, vermutlich; durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum zwei bis drei Steckdosen;
Heizung:	wegen mangelnden Zugangs nicht bekannt, vermutlich; Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas) als Durchlauferhitzer, Baujahr 2007 wie der Nachbar
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	wegen mangelnden Zugangs nicht bekannt, vermutlich; zentral über Heizung

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	nicht bekannt
Wandbekleidungen:	nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	nicht bekannt

Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Herstellung vermutlich aus dem Jahr 2007; Fensterbänke innen: nicht bekannt, Fensterbänke außen: Kunststein
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Alutür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> nicht bekannt
sanitäre Installation:	nicht bekannt, vermutlich wie Nachbar einfache Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz; <u>Gäste-WC im EG:</u> WC, Waschtisch; Waschmaschinenanschluss; <u>Bad im DG:</u> eingebaute Wanne, eingebaute Dusche, WC, Waschtisch; weiße Sanitärobjekte
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Küchenausstattung:	nicht bekannt
Bauschäden und Baumängel:	von außen waren augenscheinlich keine erkennbar, bis auf das Fehlen der Sockelbeschichtung (straßen- seitig)
Grundrissgestaltung:	nicht bekannt
wirtschaftliche Wertminderungen:	nicht bekannt
Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	
besondere Bauteile:	Terrasse
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Nebengebäude



Doppelcarport, Holzkonstruktion, Dachein-
deckung mittels Dachpappe, Baujahr ver-
mutlich um 2008, keine Dachentwässerung

3.4 Außenanlagen

Die Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz gehö-
ren zu den Außenanlagen. Eine geringfügige Wegebefestigung aus Rasengittersteinen
und ein Zaun aus Metallstäben sowie ein zweiflügliges Holztor sind sichtbar.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 17349 Lindetal, Alte Dorfstraße 10 zum Wertermittlungsstichtag 13.12.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Lindetal	40002	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Ballin	1	12/43	1.067 m ²

4.2 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.

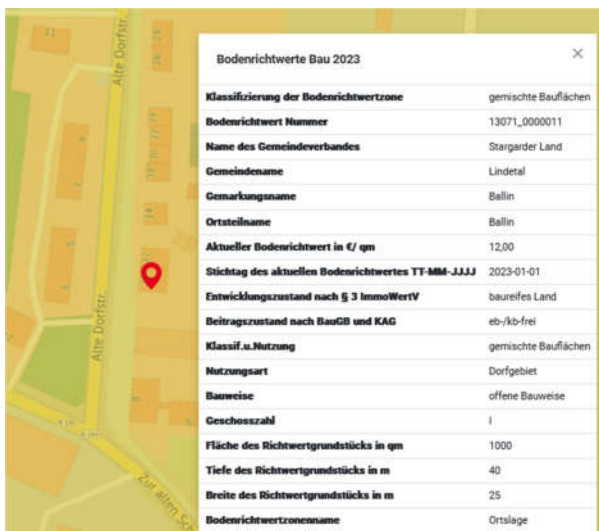
Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die 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.

4.3 Bodenwertermittlung



Das Bewertungsgrundstück befindet sich in der Bodenrichtwertzone 11 „Ortslage Ballin“.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **12,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	1.000 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	40 m
Grundstücksbreite (b)	=	25 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	13.12.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	1.067 m ²

Grundstückstiefe (t) = 52 m
Grundstücksbreite (b) = 25 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.12.2023 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)	= 12,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	13.12.2023	× 1,00	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	12,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	1.000	1.067	× 0,98	E 2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	
Vollgeschosse	I	I	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
Tiefe (m)	40	52	× 1,00	
Breite (m)	25	20	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	11,76 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 11,76 €/m²	
Fläche	× 1.067 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 12.547,92 € rd. 12.548,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.12.2023 insgesamt **12.548,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E 1) Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da aufgrund der geringen zeitlichen Differenz zwischen dem Richtwertstichtag 01.01.2023 und dem Wertermittlungsstichtag 13.12.2023 keine Bodenpreisveränderungen eingetreten ist.

E 2) Anpassung an die Grundstücksgröße

Der Obere Gutachterausschuss des Landes M-VP hat in einer Auswertung von Kaufpreisen für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus festgestellt, dass die Quadratmeterpreise mit zunehmender Grundstücksgröße in M-VP fallen.

Üblicherweise zeigt sich auf dem Grundstücksmarkt, dass

- je größer das Grundstück ist, desto kleiner ist der auf dem Quadratmeter bezogene Bodenwert,

- je tiefer das Grundstück ist, desto kleiner ist der auf dem Quadratmeter bezogene Bodenwert.

Dabei ist zu beachten, dass die Grundstücksgröße oftmals mit der Grundstückstiefe eine Beziehung eingeht, da sich die Tiefe auch in der Fläche wieder findet. Eine Doppelung ist hier zu vermeiden. Beim Bewertungsobjekt zeigt sich, dass es eine größere Fläche aufweist, als das Bodenrichtwertgrundstück.

Umrechnung der Grundstücksgröße für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (Landesgrundstückmarktbericht MV 2023)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	1.067	0,89
Vergleichsobjekt	1.000	0,91
Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = 0,98		

4.4 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichsverfahren 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 Berück-

sichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

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.

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

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

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.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

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)

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 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.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen 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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden 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.

Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	877,00 €/m ² BGF	175,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	205,80 m ²	45,50 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	12.400,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	192.886,60 €	7.962,50 €
Baupreisindex (BPI) 13.12.2023 (2010 = 100)	x	178,3/100	178,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	343.916,81 €	14.197,14 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	310.322,54 €	14.197,14 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		69 Jahre	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		24 Jahre	25 Jahre
• prozentual		65,22 %	37,50 %
• Faktor	x	0,3478	0,625
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	119.614,27 €	8.738,21 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		128.487,48 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	4.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	132.487,48 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	12.548,00 €
vorläufiger Sachwert	=	145.035,48 €
Sachwertfaktor	x	1,07
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	9.000,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	146.187,96 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €

Sachwert = **146.187,96 €**
rd. **146.000,00 €**

Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen bei der BGF z. B.

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

Objekt	Länge (m)	Breite (m)	Geschosse	BGF (m ²)
Wohnhaus	9,80	10,50	EG, DG	205,80
Garage	7,00	6,50	EG	45,50

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 der Sachwert-Richtlinie entnommen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards nach Annahme:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,2	0,8		
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 %	0,0 %	18,2 %	81,8 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen (Annahmen sind schattiert dargestellt)

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
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
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwärtekessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
 Gebäudetyp: Typ 2.21: EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	740,00	0,0	0,00
2	825,00	18,2	150,15
3	945,00	81,8	773,01
4	1.140,00	0,0	0,00
5	1.425,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			923,16
gewogener Standard =			2,8

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 923,16 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG × 0,95

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 877,00 €/m² BGF
rd. 877,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Carport³

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 2	Carport
Standardstufe 3	Fertigaragen (hier Dachgeschoss)
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise
Standardstufe 5	individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderer Ausführung wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.Ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Typ 14.1: Einzelgaragen/Mehrfachgaragen; Carports

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	190,00	100,0	190,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	0,0	0,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			190,00
gewogener Standard =			2,0

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010

190,00 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Doppelcarport

× 0,95

Sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- Fehlende Dachentwässerung

× 0,97

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 175,18 €/m² BGF

rd. 175,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

³ nach Sprengnetter

und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
Teilunterkellerung ⁴	6.900,00 €
Besondere Bauteile	
Terrasse ⁵	5.500,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	12.400,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses vom Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Der Baupreisindex wird quartalsweise vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

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. Dieser ist für MV noch nicht bestimmt worden. Er liegt vermutlich bei 1,0.

Baunebenkosten

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

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus der Sachwert-Richtlinie entnommen.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,8 beträgt demnach rd. 69 Jahre.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Carport

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]		40	50	60	70

⁴ ca. 5,50 m x ca. 2,70 m = 14,85 m² x 465,00 €/m² BGF = 6.905,25 €, rd. 6.900,00 €

⁵ ca. 9,80 m x ca. 3,75 m = 36,75 m² x 150,00 €/m² BGF = 5.512,50 €, rd. 5.500,00 €

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,0 beträgt demnach rd. 40 Jahre.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in der Sachwert-Richtlinie beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das um 1920 errichtete Gebäude wurde letztmalig um 2007 umfangreich modernisiert, das ist zum Wertermittlungstichtag 16 Jahre her.

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

Hieraus ergeben sich 6,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden nach der Anlage 2 der ImmoWertA wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,5	0,0	> 15 < 20 Jahre
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0	„
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,5	0,0	„
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5	0,0	„
Wärmedämmung der Außenwände	4	1,5	0,0	„
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0	> 15 Jahre
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,5	0,0	> 15 < 20 Jahre
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe	20	6,5	0,0	

Ausgehend von den 6,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der „mittlere Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (69 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1920 = 103 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (69 Jahre – 103 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 24 Jahren.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Carport

Das ca. 2008 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 2008 = 15 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 15 Jahre =) 25 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine Restnutzungsdauer von 25 Jahren.

Alterswertminderung

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

Wohnhaus:

$$\text{Wertminderung [\%]} = \frac{100 \times \text{Alter}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} = \frac{100 \times 45 \text{ Jahre}}{69 \text{ Jahre}} = 65,22$$

Altwertminderungsfaktor: $1 - (65,22 : 100) = \mathbf{0,3478}$

Carport:

$$\text{Wertminderung [\%]} = \frac{100 \times \text{Alter}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} = \frac{100 \times 15 \text{ Jahre}}{40 \text{ Jahre}} = 37,50$$

Altwertminderungsfaktor: $1 - (37,50 : 100) = \mathbf{0,625}$

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 ⁶ % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (128.487,48 €)	3.854,62 €
Summe, rd.	4.000,00 €

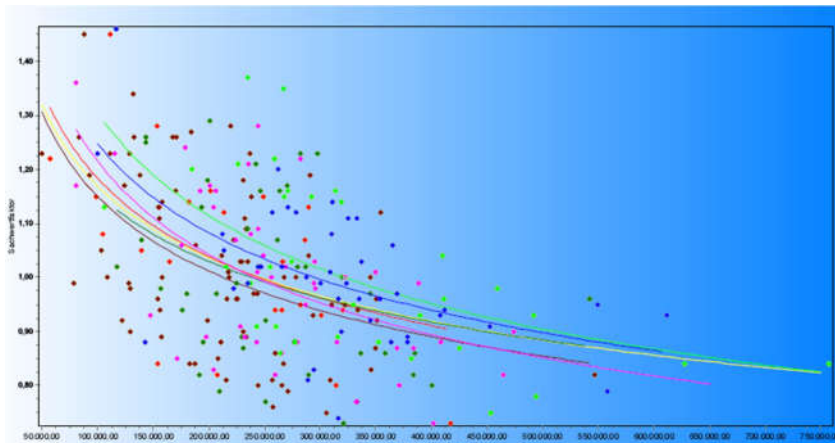
Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

Der Grundstücksmarktbericht 2023 des LK MSE beinhaltet den Berichtszeitraum 2021-2022.

Nachfolgend wird der Sachwertfaktor für Doppelhaushälften aus dem Grundstücksmarktbericht 2023 des LK MSE verwendet und im nächsten Punkt diskutiert.

⁶ [2], S. 1.978, Kosten für Außenanlagen bei Ein- und Zweifamilienhäusern, einfachste Anlagen: Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Hofflächenbefestigung in geringem Umfang, Gehwegplatten, einfachste Holz- oder Metallzäune: 1,0 bis 2,0 %; einfache Anlagen: Ver- und Entsorgungsanlagen, Hofflächenbefestigung, Gehwegplatten in winterfester Ausführung, gemauerte Einfriedung mit Holz- oder Metallzäunen 2,0 bis 4,0 %; durchschnittliche Anlagen: Ver- und Entsorgungsanlagen, großflächig befahrbare Wege- und Hoffläche; Gehwege und Einfriedung in Natur- oder Kunststein 4,0 bis 6,0 %.



Die braune Kurve gibt den Bereich mit einem Bodenrichtwert von 11,00 – 20,00 €/m² an. Aus dem Verlauf der Kurve wurde folgende Formel abgeleitet.

$$k = 0,75195x^{-0,18456}$$

k = Sachwertfaktor

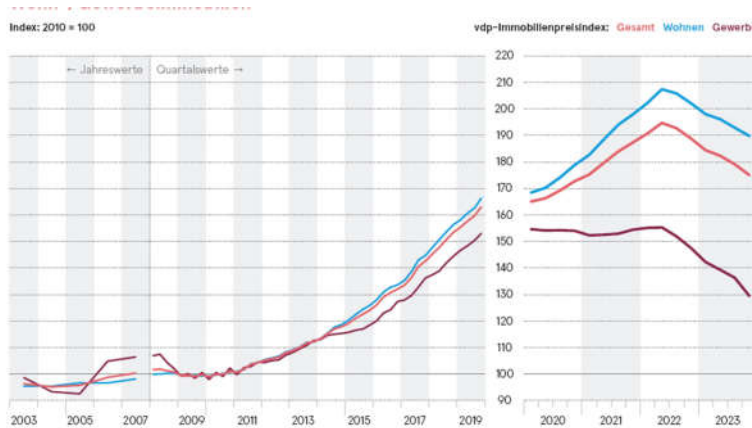
x = vorläufiger Sachwert in Mill. €

$$k = 0,75195 \cdot 0,145^{-0,18456} = 1,074, \text{ rd. } 1,07$$

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.

Im Jahr 2023 ist eine Resignation auf dem Grundstücksmarkt zu beobachten.



Der vdp-Immobilienpreisindex stellt die Preisentwicklung des deutschen Immobilienmarktes dar. 700 Kreditinstitute stellen dafür ihre tatsächlich erreichten Kaufpreise zu ihren Immobilienfinanzierungsgeschäften zur Verfügung. Im 4. Quartal 2023 ist folgende Darstellung veröffentlicht.

Die obere (blaue) Kurve stellt den Index für Wohnen dar. Dieser liegt im Jahr 2022 am höchsten und erreicht jetzt das Jahr 2021 wieder.

Der vdp-Immobilienpreisindex ist für Wohnen im Jahr 2023 um 6,1 % zum Vorjahr gefallen, so dass die Spitze jetzt begradigt ist, jedoch noch nicht die Jahre 2019 und 2020 erreicht hat.

Der Sachwertfaktor 2019-2020 ergibt sich folgendermaßen.

$$k_{2019-2020} = 0,60925x^{-0,23544}$$

k = Sachwertfaktor

x = vorläufiger Sachwert in Mill. €

$$k_{2019-2020} = 0,60925 \cdot 0,145^{-0,23544} = 0,959, \text{ rd. } 0,96;$$

$$k_{2021-2022} = 1,07$$

Die Gegenüberstellung ergibt einen Unterschied von 11 Prozentpunkten.

Eine Auswertung der Kaufpreise aus dem Jahr 2023 steht noch nicht zur Verfügung. Zum Wertermittlungsstichtag ist bei der Anwendung des Sachwertfaktors $k_{2021-2022}$ ein Abschlag erforderlich. Dieser wird sachverständig auf 6 % geschätzt.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: 6,00 % von (145.035,48 € x 1,07 = 155.187,96)	-9.311,28 €
Summe, rd.	-9.000,00 €

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. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

Die Grunddienstbarkeit im Grundbuch wird unter dem Punkt 4.6 bewertet.

4.5 Ertragswertermittlung

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 (objektspezifisch angepassten) **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 (objektspezifisch angepassten) 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 marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

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

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 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) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen 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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus			130,00		6,50	845,00	10.140,00
Garage				2,00	15,00	30,00	360,00
Summe			130,00	2,00		875,00	10.500,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	10.500,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (29,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 3.045,00 €
jährlicher Reinertrag	= 7.455,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,68 % von 12.548,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 210,81 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 7.244,19 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,68 % Liegenschaftszinssatz und RND = 24 Jahren Restnutzungsdauer	× 19,618
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 142.116,52 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 12.548,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 154.664,52 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 9.000,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 145.664,52 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Ertragswert	= 145.664,52 €
	rd. 146.000,00 €

Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnfläche wurde von mir durchgeführt. Da das Objekt nicht von innen besichtigt werden konnte, erfolgte die Berechnung der Wohnfläche mittels Umrechnungskoeffizienten aus den Außenmaßen. Die Ermittlung der Wohnfläche von rd. 130 m² ist auf Seite 11 des Gutachtens sichtbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf

den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

Der Amtsbereich Burg Stargard Land hat keinen qualifizierten Mietspiegel veröffentlicht.

Im nächst gelegenen, gültigen⁷ Mietspiegel der Stadt Neubrandenburg wird eine Kaltmiete, Baualtersklasse bis 1970, einer guten Ausstattung (nach Definition des Mietspiegels) und

- einer Wohnfläche > 70 m²: 5,74 – 6,81 €/m², überwiegend 6,24 €/m²

dargestellt.

Die Wohnungsmieten für Geschosswohnungen wurden in den Medien zum Wertermittlungsstichtag für Burg Stargard und Umgebung zwischen 4,66 in Dewitz bis 5,22 €/m² in Burg Stargard angegeben. Für Einfamilienhäuser werden in der Region folgende Mieten offeriert.

Datum der Veröffentlichung	Art	Ort	Wohnfläche	Besonderheiten	Monatliche Kaltmiete	€/m ² WF
21.09.23	EFH	Groß Miltzow	90 m ² , 3 Zimmer	Baujahr um 1900, Modernisierung 2023,	750,00 €	8,33
30.09.23	EFH	Neubrandenburg (Weitin)	96 m ² , 3 Zimmer	Baujahr, 2002, Bungalow, Heizung Gas, Bad mit Dusche und Badewanne, Gartenschuppen und Carport	1.300,00 €	13,54
16.02.24	EFH	Neubrandenburg	180 m ² , 5 Zimmer	Baujahr 2021, Bungalow, barrierefreies Objekt, Wärmepumpe, 3 Bäder, Garage	1.800,00 €	10,00
16.02.24	DHH	Grischow	110 m ² , 3 Zimmer	Baujahr 1910, zuletzt 2022 renoviert, normale Qualität, 2 Bäder, Gasheizung, EBK, Nebengelass	950,00 €	8,64

Im Grundstücksmarktbericht 2022 des LK MSE sind für die Region MST Kaltmieten für Doppelhaushälften im voll modernisierten Zustand mit 5,50 bis 7,50 €/m² angegeben. Die o. g. Angebote liegen mit 8,33 – 8,64 €/m² deutlich darüber. Für teilweise modernisierte Doppelhaushälften sind im Grundstücksmarktbericht 2023 4,50 bis 6,00 €/m² veröffentlicht. Aufgrund der Lage und der Größe und der Nutzung des Grundstücks werden 6,50 €/m² geschätzt.

$$130,00 \text{ m}^2 \times 6,50 \text{ €/m}^2 = 845,00 \text{ €/Monat.}$$

Für Stellplätze werden Kaltmieten von 10,00 bis 30,00 €/Monat und für Garagen 20,00 bis 50,00 €/Monat im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Für das Wohnhaus wird eine Kaltmiete von 845,00 € pro Monat und für den Doppelcarport 30,00 €/Monat als marktüblich eingeschätzt.

⁷ 01. Juni 2022 bis 31. Mai 2024

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Entsprechend der Anlage 3 der ImmoWertV 2021 können für das Jahr 2023 nachfolgende durchschnittliche Bewirtschaftungskosten erzielt werden,

- Verwaltungskosten 344,00 €/Wohnung bzw. Eigenheim, 45,00 € für Garagen bzw. Stellplätze,
- Instandhaltungsaufwendungen 13,20 €/m² Wohnfläche, 100,00 € für Garagen bzw. Stellplätze,
- Mietausfall, 2 % vom Rohertrag bei überwiegender Wohnnutzung.

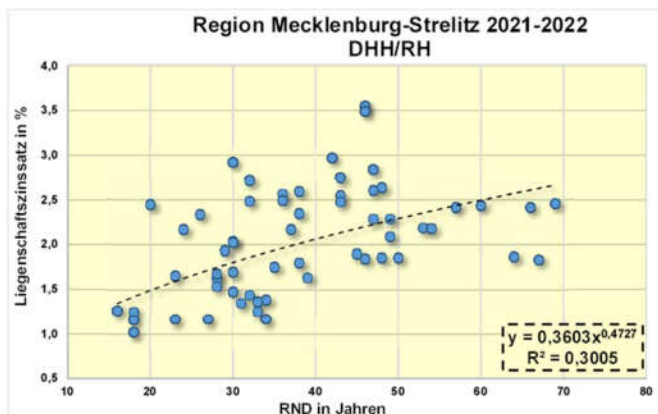
Damit beträgt der Anteil der Bewirtschaftungskosten rund 23 % vom Rohertrag. Das sind ca. 18,60 €/m² Wohnfläche. Nach [1] beträgt der Anteil der Bewirtschaftungskosten ca. 29 %. Das ist auf den prozentualen Anteil der Restnutzungsdauer an der Gesamtnutzungsdauer und einem Bodenwertniveau bis 30,00 €/m² zurückzuführen.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], ermittelten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

In der Fachliteratur ist für Doppel-/Reihenhäuser in der ländlichen Region ein Liegenschaftszinssatz von 2,0 % bis 3,0 % veröffentlicht.



Im Grundstücksmarktbericht 2023 des LK MSE ist für die Region MST der Liegenschaftszinssatz aus den Verkäufen nach der Restnutzungsdauer abgeleitet worden. Aus dem Verlauf der Kurve ergibt sich folgende Formel:

$$y = 0,3603x^{0,4727} \quad \begin{array}{l} y - \text{Liegenschaftszinssatz} \\ x - \text{Restnutzungsdauer} \end{array}$$

$$y = 0,3603 \cdot 24^{0,4727} = 1,616, \text{ rd. } 1,62$$

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

aus GMB 2023, LK MSE, Region MST

Einflussfaktor „Objektgröße“⁸

ermittelter Liegenschaftszinssatz

$$= 1,62 \%$$

$$\times 1,04$$

$$= \underline{\underline{1,68 \%}}$$

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 marktange-

⁸ 120 m² = 0,76; 130 m² = 0,70 : 0,76 = 1,04

passten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Wie bereits im Sachwertverfahren unter diesem Punkt dargestellt, gibt es eine Erhöhung in den Jahren 2021 und 2022 und im Jahr 2023 wird bis jetzt der Stand des Jahres 2021 erreicht.

Zum Wertermittlungsstichtag ist bei der Anwendung des Liegenschaftszinssatzes $y_{2021-2022}$ ein Abschlag erforderlich. Dieser wird wie beim Sachwertverfahren sachverständig auf 6 % geschätzt.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -6,00 % von (154.664,52 €)	-9.279,87 €
Summe, rd.	-9.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die differenzierte GND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Restnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

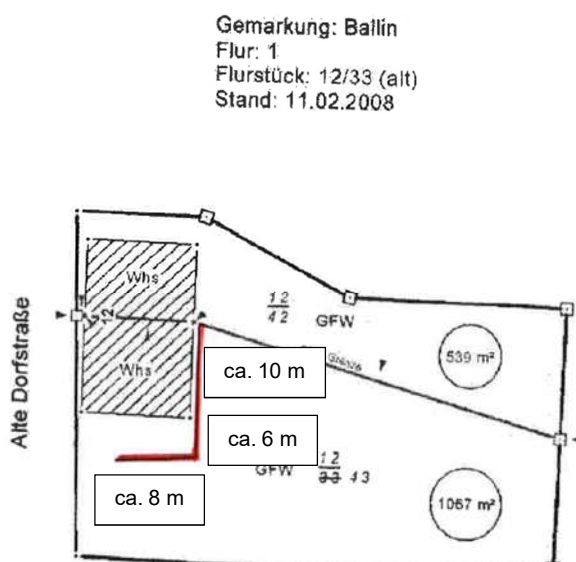
Vgl. Ausführungen dazu im Sachwertverfahren S. 28.

4.6 Wertermittlung der Eintragung in Abt. II des Grundbuch

.ld. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Grunddienstbarkeit (Abwassertankmitbenutzungsrecht, Abwasserleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer Lindetal Blatt 19, BV Nr. 1; gemäß Bewilligung vom 21.02.2008 (Notarin Helga Horwath, Neubrandenburg; UR 265/2008) eingetragen am 04.04.2008. ONr. 1 Chmielowski

Unter der lfd. Nummer 1 befindet sich in der Abt. II des Grundbuchs von Lindetal Blatt 40002 eine Eintragung zu einer Grunddienstbarkeit.

Die Bewilligung vom 21.02.2008 führt dazu folgendes aus:



Zu Lasten des Flurstücks 12/43 wird das Recht eingeräumt „mit ca. 1 m Abstand zur äußeren östlichen Mauer des Gebäudes in südliche Richtung von einer Länge von ca. 25 m und dann mit ca. 6 m Abstand zur äußeren südlichen Mauer des Gebäudes abknickend in westliche Richtung in einer Länge von ca. 8 m eine Abwasserleitung im bereits vorhandenen Abwassertank endend anzulegen und instand zu halten sowie den dortigen Abwassertank mitzubeneutzen, Besichtigungskontrollen durchzuführen sowie selbst zu entleeren und zu reinigen bzw. zu reparieren oder Dritte damit zu beauftragen.“

Dabei trägt der Eigentümer des begünstigten Grundstücks die Instandhaltungskosten der Leitung. Die Entleerung- und Reinigungskosten des Abwassertanks tragen die Beteiligten je zur Hälfte. Das Recht ist unentgeltlich.

Tab. 1: Minderung der vom Schutzstreifen bedeckten Grundstücksfläche in % des örtlichen Bodenpreises⁹

	Wohnungsgrundstücke	Gewerbegrundstücke	Landwirtschaft
ohne Beeinträchtigung	5 bis 20	5 bis 10	5 bis 10
unwesentliche Beeinträchtigung	10 bis 30	10 bis 20	10 bis 15
teilweise eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit	30 bis 70	20 bis 55	15 bis 25
stark eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit	70 bis 80	55 bis 80	25 bis 40
Volle Beeinträchtigung	80 bis 100	60 bis 90	40 bis 70

Es zeigt sich, dass die Abwasserleitung eine Länge von insgesamt ca. 24 m hat. Bei einer Breite des Schutzstreifens von ca. 3 m (übliche Breite bei tief liegenden Leitungen) beträgt die Fläche des Schutzstreifens damit rd. 72 m².

Abwasserleitung

Die belastete Fläche des Schutzstreifens zur Gesamtfläche des Grundstücks (ca. 7 %) stellt nur eine geringe Belastung dar. Die Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks kann bei einer Reparatur jedoch eingeschränkt werden, weil die Leitung unter der gesamten Terrasse verläuft. Auch Geruchsprobleme sind vor und während der Reparatur nicht auszuschließen. Die Zufahrt zum Carport ist während einer Reparatur nicht gegeben. Ebenfalls wird eine mögliche bauliche Erweiterung des Gebäudes eingeschränkt. Es sind teilweise eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten vorhanden. Die Minderung wird auf ca. 60 % geschätzt.

Minderung: $72,00 \text{ m}^2 \times 11,76 \text{ €/m}^2 \times 60 \% = 508,03 \text{ €}$ **rd, 500,00 €**

Der Werteinfluss der Belastung durch die Grunddienstbarkeit wird auf **rd. -500,00 €** geschätzt.

4.7 Ermittlung des Sicherheitsabschlages wegen mangelndem Zugang

Da beim Bewertungsobjekt keine Innenbesichtigung erfolgen konnte und damit über den Ausbaugrad, der Ausstattung und über den Zustand keine genauen Angaben vorliegen, muss ein Sicherheitsabschlag diese Unsicherheit kompensieren.

Die Ermittlung des Sicherheitsabschlages¹⁰ erfolgt am wertmitbestimmenden Sachwert, weil im Sachwert das Verhältnis zwischen Rohbau und Ausbau des Gebäudes, der unterstellte Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus und des Rohbaus durch Mängel und Schäden am Wohn- und dem Nebengebäude am besten dargestellt werden kann.

Folgende Relation für das Verhältnis Rohbau zu Ausbau wird aufgrund der Beschaffenheitsmerkmale des Gebäudes unterstellt:

Anteile Rohbau zu Ausbau: 45 % zu 55 %

Sachwert (vor Marktanpassung)	145.035,00 €
- davon Bodenwertanteil	12.548,00 €
- davon Außenanlagen	4.000,00 €
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>0,00 €</u>
- verbleibender Sachwert	128.487,00 €

Aufteilung in Roh- und Ausbauverhältnis:

- für den Rohbauanteil:	ca. 45 %	x	128.487,00 €	=	57.819,15 €
- für den Ausbauanteil:	ca. 55 %	x	128.487,00 €	=	70.667,85 €

⁹ Stannigel/Kremer/Weyers, a.a.O. S. 202; Vogels a.a.O. S. 328; Kleiber in Erst/Zinkhan/Bielenberg, BauGB Komm. Zu § 5 WertV RN. 26 ff; Clemens, H., Verkehrswert von Leitungsrechten, GuG 1993, 221; Kröll, Hausmann, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage 2015 S. 303

¹⁰ Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Bundesanzeiger Verlag, 2009, S. 150

Da die Sachverständige die Nachbardoppelhaushälfte 2015 bewertet hat und die letzte umfangreiche Modernisierung für das Doppelhaus 2007/2008 gemeinsam erfolgte (ein Eigentümer) kann besonders hinsichtlich des Rohbaus von Kenntnissen ausgegangen werden. Wegen der Unsicherheit

- hinsichtlich Abweichungen im Ansatz der Normalherstellungskosten (Wahl des Ausstattungsstandards),
- eventueller Baumängel, Bauschäden und Restfertigstellungsbedarf,
- ein unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand,
- sowieden Abmaßen und der Wohnfläche

wird für die Zwecke der Wertermittlung folgende Minderung geschätzt:

- Rohbau ca. 5 %,
- Ausbau ca. 25 %.

Rohbau:	5 % x	57.819,15 €	=	2.890,96 €
Ausbau:	25 % x	70.667,85 €	=	<u>17.666,96 €</u>
				20.557,92 €
kalkulatorischer Sicherheitsabschlag, rd.				20.000,00 €

5 Verkehrswert

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortskern von Ballin, einem Dorf der Gemeinde Lindetal. Diese Gemeinde liegt zwischen Burg Stargard und der B 104 an der östlichen Seite und der B 198 an der südlichen Seite in einer ländlichen Region. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte sind erst im ca. 10 km entfernten Burg Stargard zu erreichen. Das Grundstück fällt in Richtung Straße ab.

Das Baujahr der Doppelhaushälfte ist nicht genau bekannt und wird auf ca. 1920 geschätzt. Das Gebäude wurde um 2007 umfassend modernisiert. Die Wohnfläche wird auf ca. 130 m² geschätzt, die auf zwei Etagen verteilt ist. Wegen des mangelnden Zugangs zum Gebäude kann die Ausstattung nur angenommen werden. Zusätzlich befindet sich ein Doppelcarport auf dem Grundstück.

In der II. Abteilung des GB von Lindetal Blatt 40002 ist eine Grunddienstbarkeit eingetragen. Auf dem Bewertungsgrundstück verläuft eine Abwasserleitung des Nachbargebäudes bis zum Abwassertank auf dem Bewertungsgrundstück. Der Wert dieser Belastung wurde auf rd. 500,00 € geschätzt.

Wegen des mangelnden Zugangs und den damit verbundenen Unsicherheiten hinsichtlich des Bauzustands und der tatsächlichen Abmaße bzw. Wohnfläche ist ein Sicherheitsabschlag erforderlich. Dieser ist vom Verkehrswert in Höhe von rd. 20.000,00 € abzuziehen.

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

Der unbelastete **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **146.000,00 €** ermittelt. Der zur Stützung ermittelte unbelastete **Ertragswert** beträgt rd. **146.000,00 €**.

Der unbelastete jedoch mit einem Sicherheitsabschlag versehene **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 17349 Lindetal, Alte Dorfstraße 10

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lindetal	40002	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Ballin	1	12/43

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.12.2023 mit rd.

126.000 €

in Worten: einhundertsechszwanzigtausend Euro

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Neubrandenburg, den 15. Februar 2024

Die Sachverständige

6 Wertermittlungsergebnisse (in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**
Flur 1 Flurstücksnummer **12/43**

in **Lindetal, Alte Dorfstraße 10**
Wertermittlungstichtag: **13.12.2023**

Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	11,76	1.067,00	12.548,00
Summe:			11,76	1.067,00	12.548,00

Objektdaten								
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Einfamilienhaus		205,80	130,00	1920	69	24	
Gesamtfläche	Doppelcarport		45,50		2008	40	25	

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	10.500,00	3.045,00 € (29,00 %)	1,68	1,07	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	96,52 €/m ² WF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	0,00 €/m ² WF
relativer Verkehrswert:	1.123,08 €/m² WF
Verkehrswert/Rohertrag:	13,90
Verkehrswert/Reinertrag:	19,58

Ergebnisse	
Ertragswert:	146.000,00 € (100 % vom Sachwert)
Sachwert:	146.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	146.000,00 €
Wertermittlungstichtag	13.12.2023

Bemerkungen	
<p>In den letzten Jahren sind Doppelhaushälften in der Region MST mit einem Baujahr bis 1949, einer Restnutzungsdauer bis 30 Jahre und einem überwiegenden Ausstattungsstandard von 2,6 zwischen 740,00 – 1.340,00 €/m² WF verkauft worden, überwiegend jedoch zu 1.040,00 €/m² WF. Das Bewertungsobjekt liegt mit rd. 1.123,00 €/m² WF im mittleren Bereich der oberen Spanne.</p> <p>Vergleichbare Objekte werden gegenwärtig in der Region MST von 1.158,00 €/m² WF bis 1.329,00 €/m² WF angeboten.</p>	

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 44)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (Banz AT 11.04.2014)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (Banz. Nr. 24 S. 597)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (Banz AT 04.12.2015)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. Juli 2018 (BGBl. I S. 1151)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020
- [2] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag
- [3] Mittag: Arbeits- und Kontrollhandbuch zur Bauleitplanung, Bauausführung und Kostenplanung nach § 15 HOAI und DIN 276, WEKA Verlag, Band 1 und 2
- [4] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/21 Instandsetzung/Sanierung Modernisierung/Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Essen, 24 Auflage

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 15.12.2023) erstellt.

8 Verzeichnis der Anlagen

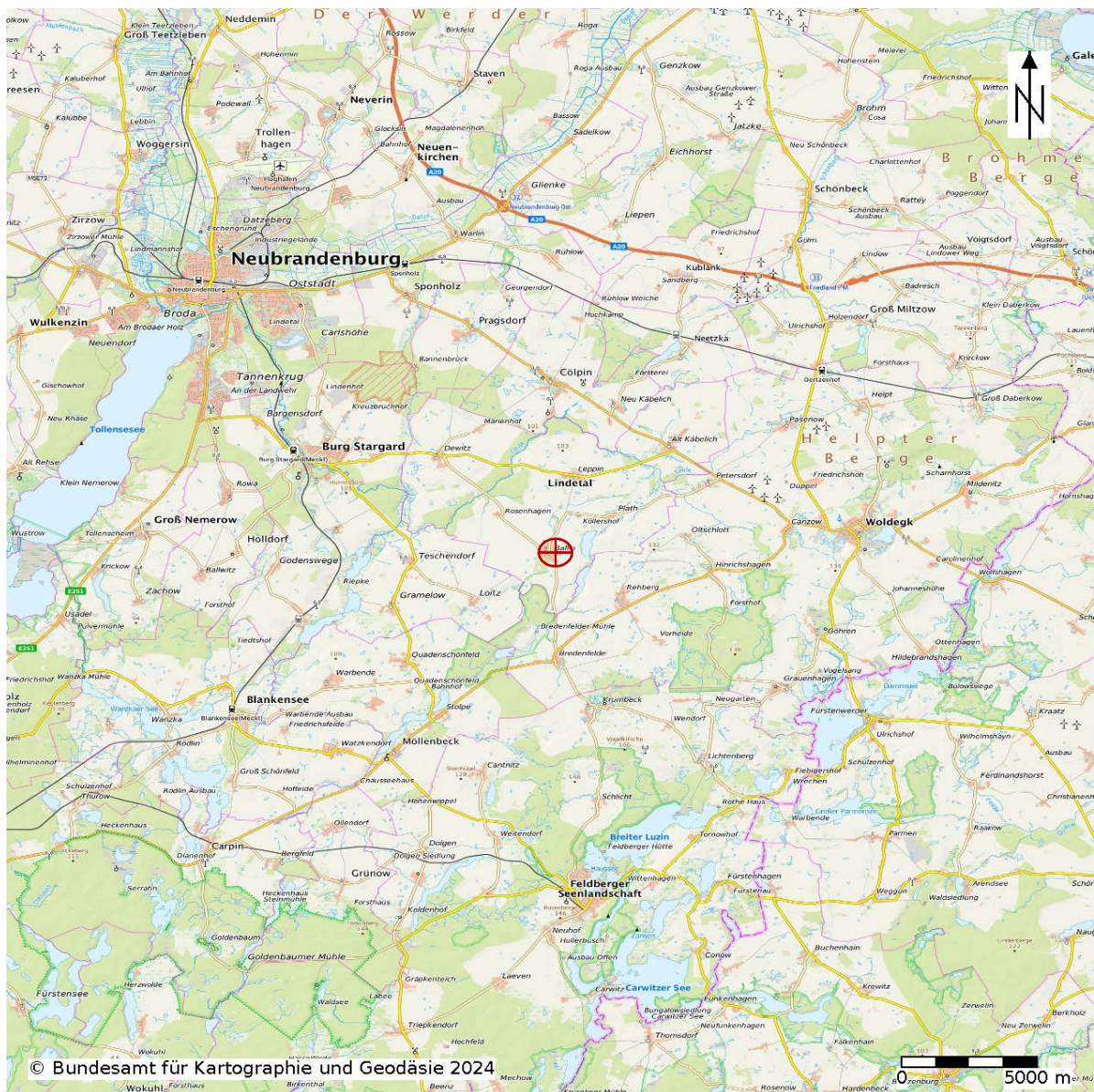
	Seiten
Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte	1
Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan	1
Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte	1
Anlage 4: Fotos	4

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Es 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.

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Seite 1 von 1



Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan

Seite 1 von 1



Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
- Der Landrat -
Kataster- und Vermessungsamt

Platanenstr. 43
17033 Neubrandenburg

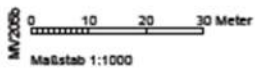
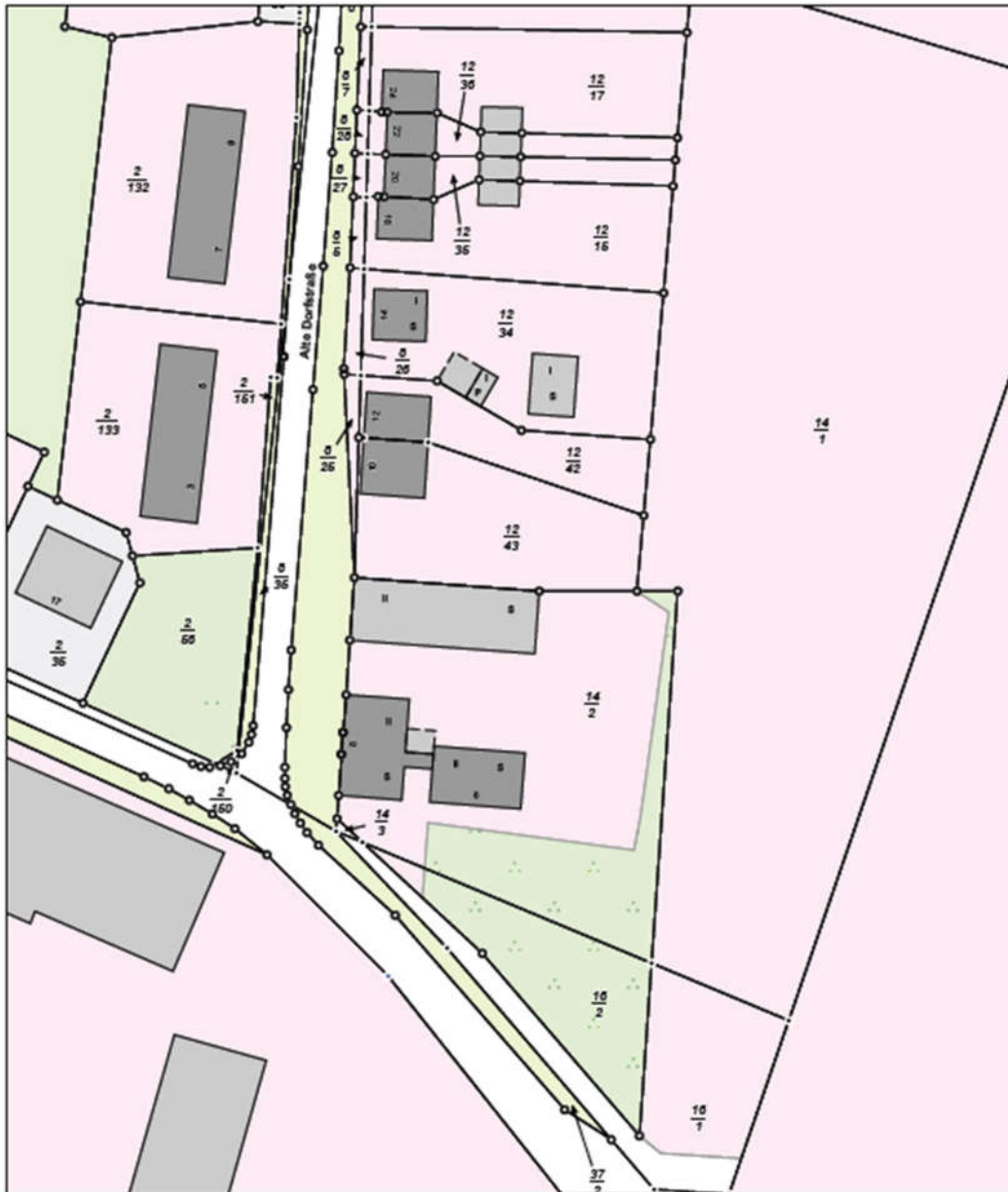
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV 1:1000

Erstellt am 12.02.2024

Gemarkung: Ballin (13 4300)
Flur: 1
Flurstück: 12/43

Gemeinde: Lindetal (13 0 71 090)
Landkreis Meckl. Seenplatte
Lage: Alte Dorfstraße 10



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

Anlage 4: Fotos

Seite 1 von 4



Bild 1: Darstellung des Bewertungsobjekts aus südwestlicher Richtung



Bild 2: Darstellung des Bewertungsobjekts aus südöstlicher Richtung

Anlage 4: Fotos

Seite 2 von 4



Bild 3: wie vor



Bild 4: Darstellung des Bewertungsobjekts aus westlicher Richtung

Anlage 4: Fotos

Seite 3 von 4



Bild 5: Darstellung des Bewertungsobjekts aus südlicher Richtung



Bild 6: Darstellung des Grundstücks mit der Wegebefestigung

Anlage 4: Fotos

Seite 4 von 4



Bild 7: Darstellung eines Doppelcarports



Bild 8: Darstellung des hinteren Grundstücksteils