

Datum: 07.02.2025  
Az.: 05-02-25/01919  
Geschäftsnummer des Gerichts: 703 K 49/24

## GUTACHTEN

### im Zwangsversteigerungsverfahren

**betreffend das Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Sundhagen, Blatt 22231,  
bebaut mit einem ehemaligen Geflügelhof,  
in 18519 Sundhagen, OT Horst, Dorfstraße 21a**



#### Ausfertigungs-Nr.: 1

Dieses Gutachten enthält 53 Seiten und 6 Anlagen mit 15 Seiten.

Es wurde auftragsgemäß in zweifacher 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:                                                 | Sundhagen, Blatt 22231, Bestandsverzeichnis Nr. 1 |                                                         |
| Gemarkung:                                                 | Horst                                             |                                                         |
| Flur:                                                      | 1                                                 |                                                         |
| Flurstücksnummer:                                          | 272/1                                             | 274/1                                                   |
| Größe:                                                     | 29.349 m <sup>2</sup>                             | 35 m <sup>2</sup>                                       |
| Wirtschaftsart und Lage:<br>(entsprechend Grundbuchauszug) | Gebäude- und Freifläche,<br>Dorfstr. 21a          | Landwirtschaftsfläche, An<br>der Gemarkung Segebadenhau |
| Objekt:                                                    | ehemaliger Geflügelhof                            |                                                         |
| PLZ/Ort:                                                   | 18519 Sundhagen, OT Horst                         |                                                         |
| Straße:                                                    | Dorfstraße 21a                                    |                                                         |

### **Flurneuordnung „Horst“:**

Die Flurstücke befinden sich im Bereich eines Flurneuordnungsverfahrens. Am 01.11.2023 ist hierfür ein neuer Rechtszustand eingetreten, das heißt, der Altbestand ist seitdem nicht mehr rechtskräftig.

Die Unterlagen zur Katasterberichtigung wurden bis zum Wertermittlungsstichtag nicht an das Katasteramt übergeben.

Dem Eigentümer der Altflurstücke 272/1 und 274/1, Flur 1, Gemarkung Horst wurden im bereits bestandskräftigen Bodenordnungsverfahren Horst die diesbezüglich neugebildeten Neufurstücke 100 und 101, Flur 12, Gemarkung Horst bei Miltzow zugeteilt.

|                   |                       |                      |
|-------------------|-----------------------|----------------------|
| Gemarkung:        | Horst                 |                      |
| Flur:             | 12                    |                      |
| Flurstücksnummer: | 100                   | 101                  |
| Größe:            | 27.407 m <sup>2</sup> | 1.922 m <sup>2</sup> |

**Das Bodenordnungsverfahren ist bestandskräftig. Es wird deshalb auf den Neubestand abgestellt.**

## Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke des Gesamtgrundstücks und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

| Teilgrundstück      | Wert des Teilgrundstücks                       |
|---------------------|------------------------------------------------|
| Teilgrundstück 1    | 382.000,00 €                                   |
| Teilgrundstück 2    | 1.700,00 €                                     |
| <b>Verkehrswert</b> | <b>383.700,00 €</b><br><b>rd. 384.000,00 €</b> |

Der **Verkehrswert** für das mit einem ehemaligen Geflügelhof bebaute Grundstück in 18519 Sundhagen, OT Horst, Dorfstraße 21a,

| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
|-----------|-------|----------|
| Sundhagen | 22231 | 1        |

### neuer Bestand aus dem Bodenordnungsverfahren:

| Gemarkung | Flur | Flurstücke | Fläche    |
|-----------|------|------------|-----------|
| Horst     | 12   | 100        | 27.407 m² |
|           |      | 101        | 1.922 m²  |
|           |      | gesamt:    | 29.329 m² |

wird **auf der Grundlage einer äußeren Inaugenscheinnahme** zum Wertermittlungstichtag 04.12.2024 mit rd.

**384.000,00 €**

(in Worten: dreihundertvierundachtzigtausend Euro)

geschätzt.

# INHALTSVERZEICHNIS

|                                                                                     |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Allgemeine Angaben</b>                                                        | <b>6</b>  |
| 1.1. Auftraggeber, Auftragsanlass .....                                             | 6         |
| 1.2. Sachverhalte .....                                                             | 7         |
| <b>2. Grund- und Bodenbeschreibung</b>                                              | <b>9</b>  |
| 2.1. Lage .....                                                                     | 9         |
| 2.2. Gestalt und Form .....                                                         | 10        |
| 2.3. Erschließung .....                                                             | 10        |
| 2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen) .....     | 11        |
| 2.4.1. Privatrechtliche Situation .....                                             | 11        |
| 2.4.2. Öffentlich-rechtliche Situation .....                                        | 11        |
| 2.4.3. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....                              | 12        |
| 2.4.4. Derzeitige Nutzung .....                                                     | 12        |
| <b>3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>                                 | <b>13</b> |
| 3.1. Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung .....                                     | 13        |
| 3.2. Gebäudebeschreibung der ehemaligen Rindermastanlage .....                      | 13        |
| 3.3. Nebengebäude .....                                                             | 15        |
| 3.4. Außenanlagen .....                                                             | 15        |
| <b>4. Ermittlung des Verkehrswertes</b>                                             | <b>16</b> |
| 4.1. Wertermittlung für Teilgrundstück 1 .....                                      | 17        |
| 4.1.1. Verfahrenswahl mit Begründung .....                                          | 17        |
| 4.1.2. Bodenwertermittlung .....                                                    | 18        |
| 4.1.2.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks .....               | 18        |
| 4.1.2.2. Beschreibung des Bewertungsteilgrundstücks 1 .....                         | 20        |
| 4.1.2.3. Bodenwertermittlung für das Bewertungsteilgrundstück 1 .....               | 20        |
| 4.1.3. Ertragswertermittlung .....                                                  | 24        |
| 4.1.3.1. Ermittlung des Ertragswertes .....                                         | 24        |
| 4.1.3.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen der Ertragswertermittlung ..... | 25        |
| 4.1.4. Sachwertermittlung .....                                                     | 31        |
| 4.1.4.1. Ermittlung des Sachwertes .....                                            | 31        |
| 4.1.4.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen in der Sachwertberechnung ..... | 32        |
| 4.1.5. Verkehrswert für Teilgrundstück 1 .....                                      | 39        |
| 4.2. Wertermittlung für Teilgrundstück 2 .....                                      | 40        |
| 4.2.1. Verfahrenswahl mit Begründung .....                                          | 40        |
| 4.2.2. Bodenwertermittlung .....                                                    | 41        |
| 4.2.2.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks .....               | 41        |
| 4.2.2.2. Beschreibung des Bewertungsteilgrundstücks 2 .....                         | 42        |
| 4.2.2.3. Bodenwertermittlung für das Bewertungsteilgrundstück 2 .....               | 42        |
| 4.2.3. Verkehrswert für Teilgrundstück 2 .....                                      | 44        |
| 4.3. Verkehrswert des Gesamtgrundstücks .....                                       | 45        |

## **ANHANG**

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

## **VERZEICHNIS DER ANLAGEN**

|             |                                                                                                            |         |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Anlage 1:   | Auszug aus der Straßenkarte, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes                             | 1 Blatt |
| Anlage 1.1: | Auszug aus der topografischen Karte und Luftbild, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes        | 2 Blatt |
| Anlage 2:   | Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Maßstab 1 : 2.000, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes | 1 Blatt |
| Anlage 3:   | Anmerkung zu den Grundbuchunterlagen                                                                       | 1 Blatt |
| Anlage 4:   | Übersichtskarte, alter Bestand                                                                             | 1 Blatt |
| Anlage 5:   | Fotodokumentation                                                                                          | 7 Blatt |
| Anlage 6:   | Literaturverzeichnis                                                                                       | 2 Blatt |

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1. Auftraggeber, Auftragsanlass

|                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Auftraggeber:                                            | Amtsgericht Stralsund<br>- Außenstelle Justizzentrum -,<br><br>Frankendamm 17<br>18439 Stralsund                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Gutachtenauftrag:                                        | gemäß Auftrag des Amtsgerichtes Stralsund, vom 24.09.2024, Geschäftsnummer 703 K 49/24: Zur Festsetzung des Verkehrswerts nach § 74a ZVG ist ein Gutachten zu erstatten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Wertermittlungsstichtag:                                 | Tag der Ortsbesichtigung, 04.12.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Qualitätsstichtag:                                       | 04.12.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Ortsbesichtigung:                                        | Zum Ortstermin wurden die Beteiligten durch Einschreiben vom 14.11.2024, fristgerecht geladen.<br><br>Die Ladung an den Eigentümer konnte nicht zugestellt werden, da der Eigentümer unter der angegebenen Anschrift nicht zu ermitteln war.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Teilnehmer am Ortstermin:                                | der Gutachter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Wertermittlungsgrundlagen:                               | <ul style="list-style-type: none"><li>• Baugesetzbuch (BauGB)</li><li>• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| das Gutachten stützt sich u. a. auf folgende Grundlagen: | <u>vom Auftraggeber übergebene Unterlagen:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• ein amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Sundhagen, Blatt 22231, vom 08.07.2024, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Stralsund</li></ul> <u>durch den Auftragnehmer angefertigte bzw. bereitgestellte Unterlagen:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• zum Ortstermin angefertigte Notizen und Diktate über die Beschaffenheit des Bewertungsobjektes</li><li>• Fotodokumentation</li></ul> <u>weitere Unterlagen und Angaben:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Aktueller Auszug aus dem Liegenschaftskataster, übergeben von der katasterführenden Stelle</li><li>• Auszug aus dem amtlichen Verzeichnis der Grundstücke lt. § 81 Flurbereinigungsgesetz (§ 2 Abs. 2 der Grundbuchordnung), vom 06.12.2024</li><li>• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, vom 20.01.2025</li><li>• Onlineabfrage zu Bodenrichtwerten beim Geoportal des Landkreises Vorpommern-Rügen, vom 04.02.2025</li><li>• Grundstücksmarktbericht 2019 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen sowie zur Orientierung die Grundstücksmarktberichte 2024 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den Landkreisen Nordwestmecklenburg, Rostock und Mecklenburgische Seenplatte</li><li>• Angaben und Auskünfte zu städtebauplanungsrechtlichen Gegebenheiten im Bereich des Bewertungsobjektes durch das zuständige Bauamt, vom 03.02.2025</li><li>• Bauaufsichtliche Überprüfung (2019 – 2022), übergeben vom zuständigen Bauamt</li></ul> |

## 1.2. Sachverhalte

- **Vorbemerkung**

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

Zur Wiederaufnahme der Nutzung als Geflügelhof sind umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie eine Neugenehmigung nach § 4 BImSchG erforderlich.

Für die Verkehrswertermittlung wird auf einen Zustand, nahe des zum Ortstermin vorgefundenen abgestellt. Deshalb wird für die Gebäude lediglich eine Nachnutzung als landwirtschaftliche Mehrzweckhallen unterstellt.

Aufgrund vieler erforderlicher Annahmen und Schätzungen weist dieses Verfahren eine erhöhte Ungenauigkeit auf.

- **Allgemeine Beschreibung**

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein mit einem ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb bebautes Grundstück, welches am südwestlichen Ortsrand von Horst gelegen ist.

Das Bewertungsgrundstück besteht aus 2 Flurstücken.

**Flurstück 100:**

Auf dem Flurstück befindet sich eine ehemalige Putenaufzucht und -mastanlage mit 20.400 Putenmast- und 7000 Aufzuchtplätzen.

Die Anlage besteht aus einem inzwischen völlig maroden Sozialgebäude, einer Mehrzweckhalle mit Strohlager, Werkstatt und Aufzuchtstall, 3 Mastställen sowie einem Kadaverhaus.

An einem der Mastställe (mittlerer) wurde 2018 das komplette Dach erneuert, allerdings liegt dafür bis zum Ortstermin keine Baugenehmigung vor.

Der Betrieb der Anlage wurde im Februar 2021 nach einem Seuchenfall (Geflügelpest) eingestellt.

Zum Ortstermin war die Anlage augenscheinlich weiterhin stillgelegt. Ein Teil der ehemaligen Ställe wurde vermutlich als Lager genutzt.

Auf den Freiflächen befinden sich große Mengen an abgelagertem Bauschutt.

**Flurstücke 101:**

Das Flurstück besteht aus einer Grünlandfläche, tlw. mit einer Holzung bestanden.

Die Lage des Bewertungsgrundstücks kann als einfach beschrieben werden. Die umgebenden Grundstücke sind landwirtschaftliche Flächen. Östlich befindet sich ein Wohngrundstück

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

Zum Ortstermin wurden keine Gegenstände von Wert im Sinne des v. g. § vorgefunden.

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

Für die 2018 durchgeführte Dacherneuerung wurde durch das zuständige Bauamt ein Bauantrag nachgefordert, der bis zum Ortstermin nicht gestellt wurde.

- **Gewerbebetrieb**

Zum Ortstermin war die Anlage außer Betrieb. Durch wen Teile der Hallen möglicherweise als Lager genutzt wurden, ist nicht bekannt.

- **Eintragungen im Baulastenverzeichnis**

Im Baulastenverzeichnis sind zulasten des Bewertungsobjekts keine Baulasten eingetragen.

- **Zuständiger Kaminkehrer**  
 , 17509 Lubmin
- **Miet- und Pachtverhältnisse**  
keine bekannt
- **Besteht Verdacht auf Hausschwamm?**  
Hinweise auf Hausschwamm ergaben sich zum Ortstermin (äußere Inaugenscheinnahme) nicht.
- **Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die vom Gutachter nicht geschätzt werden konnten**  
wurden zum Ortstermin (äußere Inaugenscheinnahme) nicht vorgefunden
- **Ist ein Energieausweis nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorhanden?**  
entfällt
- **Sind Baumaßnahmen nach § 47 Gebäudeenergiegesetz (GEG) erforderlich?**  
entfällt
- **Sonstige Probleme, die für einen Bietinteressenten von Bedeutung sein könnten**  
Am 26.02.2019 wurde ein bauordnungsrechtliches Verfahren eingeleitet: „Bauaufsichtliche Überprüfung: Errichtung einer baulichen Anlage (Komplette Dacherneuerung mit neuen Abluftkaminen (mittlerer Stall) ohne Baugenehmigung.“

Der letzte Verfahrensvorgang ist die Aktennotiz einer Vorortbesichtigung am 27.09.2022 in deren Ergebnis als Aktenvermerk notiert wurde, dass seit etwa Mai/Juni 2022 keine Tierhaltung mehr feststellbar ist.

Die Auflagen bezüglich der nachträglichen Legalisierung der Baumaßnahme wurden durch den Eigentümer nicht erfüllt.



## **2. Grund- und Bodenbeschreibung**

### **2.1. Lage**

Bundesland: Mecklenburg – Vorpommern  
Landkreis: Vorpommern-Rügen  
Ort und Einwohner: Horst ist Teil der Gemeinde Sundhagen.  
Die Gemeinde hat ca. 5.340 Einwohner und der Ortsteil Horst ca. 290 Einwohner.

#### Verkehrslage, Entfernungen (siehe Anlage 1)

Überregionale Lage: Entfernungen des Ortes Horst zu größeren Orten:

- ca. 12 km südlich von Miltzow (Verwaltungssitz)
- ca. 16 km nordöstlich von Grimmen (Regionalstandort der Kreisverwaltung)
- ca. 28 km südlich von Stralsund (Kreisstadt)
- ca. 171 km zur Landeshauptstadt Schwerin

Lage zu Verkehrswegen:

- Die Bundesstraße B 105 (Greifswald – Stralsund) führt östlich an Horst vorbei, ca. 8 km entfernt.
- Die Bundesautobahn A 20, Anschlussstelle Stralsund (24), ist ca. 18 km entfernt.

Regionalplanung:

- Sundhagen/Horst befindet sich im ländlichen Siedlungsraum.
- Die zuständige Verwaltungsbehörde ist die Gemeinde Sundhagen mit Verwaltungssitz in Miltzow.
- Alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Schule, KITA, Einrichtungen der medizinischen Versorgung, Supermarkt und Bankfilialen sind in Reinberg bzw. Stralsund vorhanden.
- Eine Bushaltestelle befindet sich im Ort Horst.
- Der Bahnhof in Miltzow ist ca. 12 km entfernt.
- Flughafen in Rostock/Laage ca. 115 km entfernt

Innerörtliche Lage: am südwestlichen Ortsrand von Horst gelegen

Verkehrsanbindung:

- Einbindung in das Liniennetz der Verkehrsgemeinschaft Nordvorpommern auf der Linie 322:
  - Grimmen – Horst – Reimkenhagen
- Ein Regionalbahnhof der DB befindet sich in Miltzow. Zugverbindung besteht auf der Strecke 203: Berlin – Pasewalk – Stralsund.

Wohn- und Geschäftslage:

- als Wohnlage nicht geeignet (Außenbereich nach § 35 BauGB)
- als Geschäftslage nur bedingt geeignet (landwirtschaftliche Betriebe)

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil: im Ortsteil eingeschossige Bebauung, überwiegend zu Wohnzwecken genutzt

Immissionen: Zum Ortstermin waren keine Immissionen feststellbar.

Topografische Grundstückslage: in etwa niveaugleich zur Straße, in sich überwiegend eben

## 2.2. Gestalt und Form

|                   | FS 100                | FS 101               |
|-------------------|-----------------------|----------------------|
| Mittlere Breite:  | ca. 150,00 m          | ca. 100,00 m         |
| Mittlere Tiefe:   | ca. 180,00 m          | ca. 19,00 m          |
| Größe der Fläche: | 27.407 m <sup>2</sup> | 1.922 m <sup>2</sup> |

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

## 2.3. Erschließung

Straßenart: Südlich des Bewertungsobjektes verläuft die Dorfstraße als innerörtliche Straße.

Straßenausbau:

- Fahrbahn tlw. asphaltiert, tlw. als Beton-Spurbahn ausgeführt
- kein Gehweg
- keine Straßenbeleuchtung

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

- Elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung liegen in der Straße an. Die Installationen sind zurzeit außer Betrieb.
- Die Abwasserentsorgung erfolgt dezentral – derzeit keine funktionsfähige Anlage.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Den zur Verfügung stehenden Unterlagen zufolge, liegt vonseiten des Bewertungsgrundstücks keine Grenzbe- oder -überbauung vor.

*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
- Es sind keine Grundwassereinflüsse erkennbar.

Anmerkung: *In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund-situation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichs-kaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachfor-schungen wurden nicht angestellt.*

## **2.4. Rechtliche Gegebenheiten**

*(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)*

### **2.4.1. Privatrechtliche Situation**

Grundbuchlich gesicherte  
Belastungen:

Von einer Einsichtnahme in das Grundbuch oder die Grundbuchakte wurde der Sachverständige durch den Auftraggeber befreit.

Durch den Auftraggeber wurde ein amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Sundhagen, Blatt 22231, vom 08.07.2024, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Stralsund übergeben.

In Abt. II des vorgenannten Grundbuchs sind neben der Anordnung zur Zwangsversteigerung keine weiteren Eintragungen verzeichnet.

Die Zwangsversteigerung wurde angeordnet und am 08.07.2024 eingetragen.

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

Bodenordnungsverfahren  
(Umlegungs-, Flurbereinigungs-,  
Sanierungsverfahren):

Laut Auskunft des Bauamtes im Amt Miltzow, vom 03.02.2025, ist das Grundstück, neben dem Bodenordnungsverfahren, in keines der vorgenannten Verfahren einbezogen.

Das Bodenordnungsverfahren Horst ist bestandskräftig.

Es wurden diesbezüglich durch den Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Nicht eingetragene Lasten  
und Rechte:

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

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

### **2.4.2. Öffentlich-rechtliche Situation**

#### **Baulasten und Denkmalschutz**

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Vom Sachverständigen wurde eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom Landkreis Vorpommern-Rügen angefordert.

Nach vorliegender Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde, vom 20.01.2025, wird bescheinigt, dass für das Bewertungsgrundstück keine Baulast i. S. des § 83 LBauO M-V eingetragen ist.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht, lt. Auskunft, des Bauamtes im Amt Miltzow, vom 03.02.2025, nicht.

### **Bauplanungsrecht**

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Darstellung im Flächennutzungsplan: | Entsprechend vorgenannter Auskunft liegt für den Bereich des Bewertungsobjekts der Flächennutzungsplan Sundhagen vor.<br><br>In diesem ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.               |
| Festsetzungen im Bebauungsplan:     | Für den Bereich des Bewertungsobjektes liegt, lt. vorgenannter Auskunft, kein Bebauungsplan vor.<br><br>Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist für den Bereich des Bewertungsgrundstücks nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen. |

### **Bauordnungsrecht**

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

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

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität): | Das Bewertungsobjekt ist, dem städtebaulichen Entwicklungszustand nach, wie folgt einzustufen:<br><br><i>Flurstück 100:</i> <ul style="list-style-type: none"><li>- landwirtschaftliche Hof- und Gebäudefläche (ca. 25.795 m<sup>2</sup>)</li><li>- Grünland (ca. 650 m<sup>2</sup>)</li><li>- Gehölz (ca. 962 m<sup>2</sup>)</li></ul> <i>Flurstück 101:</i> <ul style="list-style-type: none"><li>- Grünland (ca. 1.856 m<sup>2</sup>)</li><li>- Gehölz (ca. 66 m<sup>2</sup>)</li></ul> |
| Beitrags- und Abgabensituation:          | Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen.<br><br>Eine Satzung liegt nicht vor.<br><br>Es sind zum Zeitpunkt der Planungsauskunft keine Erschließungskosten bzw. Ausbaubeiträge bekannt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

#### **2.4.3. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf den Angaben 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: | ehemalige Putenmastanlage, 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 soweit 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 ehemaligen Sozialgebäudes



|                                            |                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Allgemeine Beschreibung:                   | eingeschossiges ehemaliges Sozialgebäude                                                                                                                                                              |
| Baujahr:                                   | ca. 1980 (geschätzt)                                                                                                                                                                                  |
| Modernisierung:                            | keine                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Art der Ausführung und Ausstattung:</b> |                                                                                                                                                                                                       |
| Konstruktionsart:                          | Massivbau, traditionelle Bauweise                                                                                                                                                                     |
| Fundament:                                 | umlaufendes Streifenfundament                                                                                                                                                                         |
| Dächer:                                    | flaches Satteldach, vermutlich Brettbinder, Wellasbesteindeckung                                                                                                                                      |
| Wände:                                     | vermutlich Ziegelsteinmauerwerk                                                                                                                                                                       |
| Fußböden:                                  | nicht bekannt                                                                                                                                                                                         |
| Fenster:                                   | vermutlich Kunststoffrahmenfenster, thermoverglast, zum Ortstermin überwiegend zerstört                                                                                                               |
| Heizung:                                   | nicht bekannt                                                                                                                                                                                         |
| Decke:                                     | keine                                                                                                                                                                                                 |
| Dachentwässerung:                          | PVC, defekt                                                                                                                                                                                           |
| Türen:                                     | Holztore, Holzrahmentür                                                                                                                                                                               |
| Baumängel und Bauschäden:                  | Das Gebäude weist erheblichen Unterhaltungsstau auf. Viele Fenster wurden zerschlagen, die Holztore sind marode.                                                                                      |
| Allgemeinbeurteilung:                      | Das ehemalige Sozialgebäude wies zum Ortstermin einen insgesamt ungenügenden Zustand auf. Nur aufgrund des Bestandsschutzes im Außenbereich nach § 35 BauGB wird vom Erhalt des Gebäudes ausgegangen. |

### 3.3. Gebäudebeschreibung des ehemaligen Strohlagers/Werkstatt



|                                            |                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Allgemeine Beschreibung:                   | dreigliedriges Gebäude mit den ehemaligen Nutzungen Strohlager, Werkstatt und Putenaufzuchtstall, in der Mitte vermutlich zweigeschossig, links und rechts nur eingeschossig |
| Baujahr:                                   | ca. 1980 (geschätzt)                                                                                                                                                         |
| Modernisierung:                            | keine                                                                                                                                                                        |
| <b>Art der Ausführung und Ausstattung:</b> |                                                                                                                                                                              |
| Konstruktionsart:                          | Skelettbauweise, Betonstützen mit Riegel aus Beton                                                                                                                           |
| Fundamente:                                | Einzelfundamente für die Stützen, umlaufendes Streifenfundament                                                                                                              |
| Dächer:                                    | flaches Satteldach, vermutlich Brettbinder, Wellasbesteindeckung                                                                                                             |
| Fußböden:                                  | Beton                                                                                                                                                                        |
| Fenster:                                   | Werkstatt mit Betonrahmenfenstern, einfach verglast, sonst keine Fenster                                                                                                     |
| Heizung:                                   | nicht bekannt                                                                                                                                                                |
| Decke:                                     | im Bereich der Werkstatt vermutlich Betondecke                                                                                                                               |
| Dachentwässerung:                          | PVC                                                                                                                                                                          |
| Türen:                                     | Holztore                                                                                                                                                                     |
| Baumängel und Bauschäden:                  | Das Gebäude weist erheblichen Unterhaltungsstau auf. Viele Fenster wurden zerschlagen, die Holztore sind marode.                                                             |
| Allgemeinbeurteilung:                      | Das Gebäude wies zum Ortstermin einen insgesamt befriedigenden Zustand auf. Es ist über die geschätzte Restnutzungsdauer als Kaltlagerfläche nutzbar.                        |

### **3.4. Gebäudebeschreibung der ehemaligen Putenmastställe**



|                                            |                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Allgemeine Beschreibung:                   | ehemalige Putenmastanlage, bestehend aus drei parallelen Ställen                                                                                                         |
| Baujahr:                                   | ca. 1980 (geschätzt)                                                                                                                                                     |
| Modernisierung:                            | am mittleren Stall wurde 2018 die komplette Dachkonstruktion erneuert, am nordöstlichen Stall die Dacheindeckung                                                         |
| <b>Art der Ausführung und Ausstattung:</b> |                                                                                                                                                                          |
| Konstruktionsart:                          | Skelettbauweise, Betonstützen mit Riegel aus Beton                                                                                                                       |
| Fundamente:                                | Einzelfundamente für die Stützen, umlaufendes Streifenfundament                                                                                                          |
| Dächer:                                    | flaches Satteldach, vermutlich Brettbinder, ein Stall Wellasbesteindeckung, zwei Ställe mit Trapezblech gedeckt, Firstlüfter                                             |
| Fußböden:                                  | Beton                                                                                                                                                                    |
| Fenster:                                   | Lichtbänder in den Seitenwänden, nur mit Drahtnetzen verschlossen                                                                                                        |
| Heizung:                                   | nicht bekannt                                                                                                                                                            |
| Decke:                                     | vermutlich abgehangene Decken                                                                                                                                            |
| Dachentwässerung:                          | Wellasbestdach mit PVC-Rinnen und -Fallrohren, Trapezblechdächer ohne Dachentwässerung                                                                                   |
| Türen:                                     | Holztore                                                                                                                                                                 |
| Baumängel und Bauschäden:                  | Die Gebäude weisen unterschiedlichen Unterhaltungszustand auf. Die Holztore sind marode.                                                                                 |
| Allgemeinbeurteilung:                      | Die ehemalige Putenmastanlage wies zum Ortstermin einen insgesamt befriedigenden Zustand auf. Sie ist über die geschätzte Restnutzungsdauer als Kaltlagerfläche nutzbar. |

### **3.5. Nebengebäude**

|             |                                                                |
|-------------|----------------------------------------------------------------|
| Kadaverhaus | Hierbei handelt es sich um einen kleinen Massivbau, ohne Wert. |
|-------------|----------------------------------------------------------------|

### **3.6. Außenanlagen**

- Einfriedung mit Drahtgeflechtzaun an Stahlpfosten
- mit Betonplatten befestigte Freiflächen

#### 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 ehemaligen Geflügelhof bebaute Grundstück in 18519 Sundhagen, OT Horst, Dorfstraße 21a, zum Wertermittlungstichtag 04.12.2024 ermittelt.

| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
|-----------|-------|----------|
| Sundhagen | 22231 | 1        |

##### alter Bestand lt. Grundbuch:

| Gemarkung | Flur | Flurstücke | Fläche                |
|-----------|------|------------|-----------------------|
| Horst     | 1    | 272/1      | 29.349 m <sup>2</sup> |
|           |      | 274/1      | 35 m <sup>2</sup>     |
|           |      | gesamt:    | 29.384 m <sup>2</sup> |

##### neuer Bestand aus dem Bodenordnungsverfahren:

| Gemarkung | Flur | Flurstücke | Fläche                |
|-----------|------|------------|-----------------------|
| Horst     | 12   | 100        | 27.407 m <sup>2</sup> |
|           |      | 101        | 1.922 m <sup>2</sup>  |
|           |      | gesamt:    | 29.329 m <sup>2</sup> |

**Das Bodenordnungsverfahren ist bestandskräftig. Es wird deshalb auf den Neubestand abgestellt.**

##### **Aufteilung des Grundstücks in Teilgrundstücke**

Eine Aufteilung des zu bewertenden Grundstücks in Teil(grund)stücke ist insbesondere dann sachgemäß, wenn sich auf dem Bewertungsgrundstück Gebäude mit unterschiedlicher Restnutzungsdauer oder sich wesentlich unterscheidenden Nutzungen befinden und diese Gebäude mit den ihnen zuzuordnenden Grundstücksteilflächen eigenständig verwertbar (abtrennbar und veräußerbar) sind.

Das Grundstück wird in zwei Teilgrundstücke unterteilt, da es aus mehreren unterschiedlich nutzbaren Flächen besteht.

Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h., es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet.

Danach werden folgende Teilgrundstücke gebildet:

| Teilgrundstück                      | Nutzung/Bebauung                                      | Fläche                |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------|
| Teilgrundstück 1<br>(Flurstück 100) | Betrieb (ehemalige Putenmastanlage), Grünland, Gehölz | 27.407 m <sup>2</sup> |
| Teilgrundstück 2<br>(Flurstück 101) | Grünland, Gehölz                                      | 1.922 m <sup>2</sup>  |



## 4.1. Wertermittlung für Teilgrundstück 1

### 4.1.1. Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

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 aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

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 Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

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

#### 4.1.2. Bodenwertermittlung

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

##### 4.1.2.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

bebaute Flächen im Außenbereich:

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (Zone 7534, Gemeinde Sundhagen) **20,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                                           |   |                                              |
|-------------------------------------------|---|----------------------------------------------|
| Entwicklungsstufe                         | = | bebaute Flächen im Außenbereich              |
| Art der baulichen Nutzung                 | = | M (gemischte Bauflächen)                     |
| beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand | = | erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG |
| Bauweise                                  | = | offen                                        |
| Geschosszahl                              | = | I                                            |
| Fläche des Richtwertgrundstücks           | = | 1.500 m <sup>2</sup>                         |

Die Bodenrichtwerte für bebaute Flächen im Außenbereich wurden als Wert in Höhe von ca. 60 -80 % des Durchschnitts der Bodenrichtwerte für baureifes Land im Innenbereich in der Gemeinde gebildet. Aufgrund der starken Abweichungen des Bewertungsgrundstücks in den wertbestimmenden Merkmalen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße und -gestalt, kann der vorstehende Bodenrichtwert nicht als Grundlage für die Wertermittlung herangezogen werden.

Dies insbesondere, da zum gleichen Stichtag der Bodenrichtwert für baureifes Land in der Ortslage Horst nur 16,00 €/m<sup>2</sup> beträgt. Der hohe Durchschnittswert kommt zustande, da im Gemeindegebiet auch Orte direkt am Strelasund liegen und nicht zwischen Küstenstreifen und Binnenland differenziert wurde.

Es wird deshalb für sachgerecht erachtet, auf Bodenrichtwerte, speziell abgeleitet für landwirtschaftliche Hof- und Gebäudeflächen abzustellen.

Für den örtlichen Grundstücksmarkt wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen keine Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Hof- und Gebäudeflächen abgeleitet.

Liegen für den Bereich des Bewertungsgrundstücks keine abgeleiteten Daten für die Wertermittlung vor, können Daten vergleichbarer Lagen herangezogen werden, welche ggf. anzupassen sind.

Zwei Landkreise, welche in Mecklenburg-Vorpommern Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Hof- und Gebäudeflächen abgeleitet haben, sind Nordwestmecklenburg und Rostock. Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Rostock wurden folgende Bodenwerte für Betriebsflächen veröffentlicht:

| Jahre       | Kaufpreis in Euro/m <sup>2</sup> |              | Anzahl | Fläche in ha |             |
|-------------|----------------------------------|--------------|--------|--------------|-------------|
|             | Mittelwert                       | Spanne       |        | Mittelwert   | Spanne      |
| 2020 - 2023 | 5,51                             | 1,50 - 12,40 | 18     | 0,50         | 0,02 - 2,10 |

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg wurden für sonstige landwirtschaftliche Flächen folgende nutzungsorientierten Bodenwerte veröffentlicht:

| Art der Nutzung                             | Jahr (GMB) | Auswertzeitraum | Bodenwert (€/m²) |            |      | Anzahl |
|---------------------------------------------|------------|-----------------|------------------|------------|------|--------|
|                                             |            |                 | Min              | Mittelwert | Max  |        |
| Landwirtschaftliche Hof- und Gebäudeflächen | 2024       | 2016-2023       | 3,00             | 5,53       | 9,54 | 14     |
|                                             | 2023       | 2014-2022       | 3,00             | 4,94       | 8,05 | 18     |
|                                             | 2022       | 2014-2021       | 3,00             | 4,60       | 7,20 | 15     |
|                                             | 2021       | 2014-2018       | 3,00             | 4,59       | 7,20 | 14     |
|                                             | 2020       | 2014-2018       | 3,00             | 4,59       | 7,20 | 14     |

Der **Mittelwert** beider sehr nah beieinander liegenden Bodenrichtwerte beträgt **5,52 €/m²**. Es wird als sachgerecht erachtet, diesen der Bodenwertermittlung als Ausgangswert zugrunde zu legen.

Der Stichtag dieser beiden Werte ist der 01.01.2024.

#### Grünland:

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Stichtag:            | 01.01.2024                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Zonennummer:         | 1171                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Zonentyp:            | Grünland                                                                                                                                                                                                                                                        |
| örtl. Bezeichnung:   | Amt Barth, Amt Franzburg-Richtenberg, Amt Recknitz-Trebeltal, nördlich Gemarkung Bassin, Amt Milzow, Stadt Grimmen, Gemeinde Süderholz, Gemarkung Bassin, südlich Gemarkung Bassin, Amt Niepars, Amt Altenpleen, Stralsund, Amt Ribnitz-Damgarten, Stadt Marlow |
| Bodenrichtwert:      | 0,86 €/m²                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Entwicklungszustand: | Fläche der Land- oder Forstwirtschaft (LF)                                                                                                                                                                                                                      |
| Nutzungsart:         | Grünland (GR)                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Fläche:              | 33.500 m²                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Grünlandzahl:        | 34                                                                                                                                                                                                                                                              |

#### Gehölz:

|                      |                                            |
|----------------------|--------------------------------------------|
| Stichtag:            | 01.01.2024                                 |
| Zonennummer:         | 1188                                       |
| Zonentyp:            | forstwirtschaftliche Flächen               |
| örtl. Bezeichnung:   | Nord-Vorpommern                            |
| Bodenrichtwert:      | 1,00 €/m²                                  |
| Entwicklungszustand: | Fläche der Land- oder Forstwirtschaft (LF) |
| Nutzungsart:         | forstwirtschaftliche Fläche (F)            |
| Fläche:              | 17.000 m²                                  |

## 4.1.2.2. Beschreibung des Bewertungsteilgrundstücks 1

|                                           |   |                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wertermittlungsstichtag                   | = | 04.12.2024                                                                                                                                                      |
| Entwicklungsstufe                         | = | bebaute Fläche im Außenbereich, Grünland, Gehölz                                                                                                                |
| Art der baulichen Nutzung                 | = | landwirtschaftliche Hof- und Gebäudefläche, Grünland, Gehölz                                                                                                    |
| beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand | = | erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG                                                                                                                    |
| Grundstücksgröße                          | = | 27.407 m <sup>2</sup> , davon 25.795 m <sup>2</sup> landwirtschaftliche Hof- und Gebäudefläche,<br>650 m <sup>2</sup> Grünland und<br>962 m <sup>2</sup> Gehölz |

## 4.1.2.3. Bodenwertermittlung für das Bewertungsteilgrundstück 1

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

landwirtschaftliche Hof- und Gebäudefläche:

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand      |                         | Erläuterung |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                       | = frei                  |             |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = 5,52 €/m <sup>2</sup> |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|                                             | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2024          | 04.12.2024           | × 1,10           | E 1         |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                                            |                                            |                         |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------|-----|
| Art der baulichen Nutzung                                                           | landwirtschaftliche Hof- und Gebäudefläche | landwirtschaftliche Hof- und Gebäudefläche | × 1,00                  |     |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                       |                                            |                                            | = 6,07 €/m <sup>2</sup> | E 2 |
| Fläche (m <sup>2</sup> )                                                            | keine Angabe                               | 25.795                                     | × 1,00                  |     |
| Entwicklungsstufe                                                                   | bebaute Fläche im Außenbereich             | bebaute Fläche im Außenbereich             | × 1,00                  |     |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert              |                                            |                                            | = 6,07 €/m <sup>2</sup> |     |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                        |                                           | Erläuterung |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = 6,07 €/m <sup>2</sup>                   |             |
| Fläche                                                     | × 25.795 m <sup>2</sup>                   |             |
| beitragsfreier Bodenwert                                   | = 156.575,65 €<br><u>rd. 157.000,00 €</u> |             |

Der **beitragsfreie Bodenwert** des **Teilgrundstücks 1** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2024 rd. 157.000,00 €.

## Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

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

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

**Bodenpreisindex für gewerbliche Baugrundstücke von 2003 bis 2023**

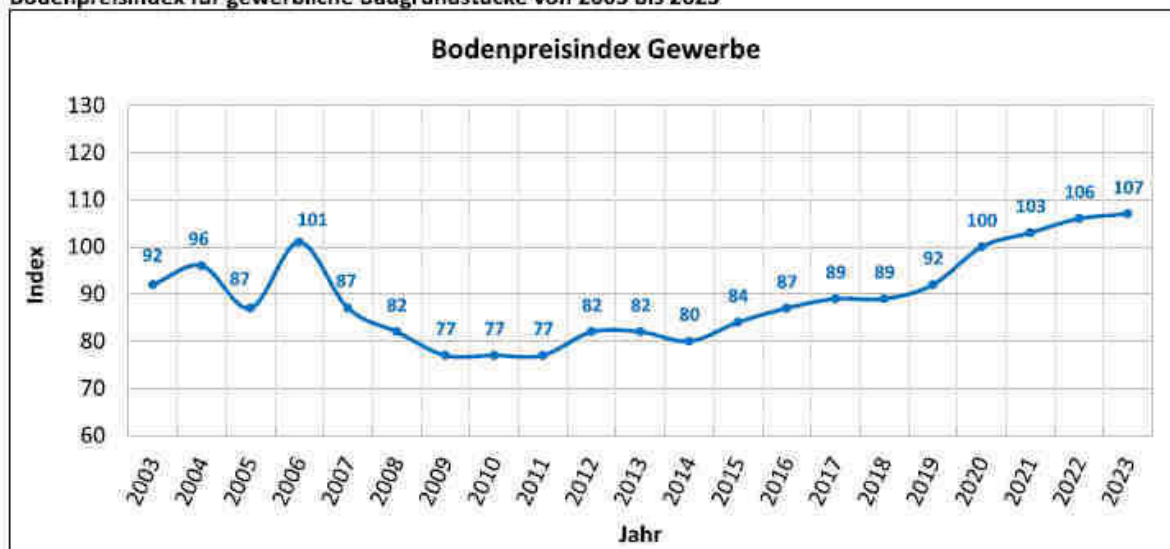


Abbildung 23: Bodenpreisindex im Landkreis Nordwestmecklenburg (Basisjahr 2020 = 100), Gewerbe

Zusätzlich wird die Bodenwertentwicklung für landwirtschaftliche Hof- und Gebäudeflächen betrachtet:

| Art der Nutzung                             | Jahr (GMB) | Auswertzeitraum | Bodenwert (€/m²) |            |      | Anzahl |
|---------------------------------------------|------------|-----------------|------------------|------------|------|--------|
|                                             |            |                 | Min              | Mittelwert | Max  |        |
| Landwirtschaftliche Hof- und Gebäudeflächen | 2024       | 2016-2023       | 3,00             | 5,53       | 9,54 | 14     |
|                                             | 2023       | 2014-2022       | 3,00             | 4,94       | 8,05 | 18     |
|                                             | 2022       | 2014-2021       | 3,00             | 4,60       | 7,20 | 15     |
|                                             | 2021       | 2014-2018       | 3,00             | 4,59       | 7,20 | 14     |
|                                             | 2020       | 2014-2018       | 3,00             | 4,59       | 7,20 | 14     |

In Auswertung der vorstehenden Indexreihen wird gegenüber dem Richtwertstichtag eine Steigerung des Bodenpreises für die Lage des Bewertungsgrundstücks um 10 % unterstellt.

### E 2 Hinweis:

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

Grünland:

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand      |   |                       | Erläuterung |
|-----------------------------------------------------------------------|---|-----------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                       | = | frei                  |             |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | 0,86 €/m <sup>2</sup> |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|                                             | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2024          | 04.12.2024           | × 1,00           |             |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                                      |                                      |                         |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|--|
| Art der Nutzung                                                                     | Grünland                             | Grünland                             | × 1,00                  |  |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                       |                                      |                                      | = 0,86 €/m <sup>2</sup> |  |
| Fläche (m <sup>2</sup> )                                                            | 33.500                               | 962                                  | × 1,00                  |  |
| Entwicklungsstufe                                                                   | Fläche der Land- und Forstwirtschaft | Fläche der Land- und Forstwirtschaft | × 1,00                  |  |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert              |                                      |                                      | = 0,86 €/m <sup>2</sup> |  |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                        |     |                       | Erläuterung |
|------------------------------------------------------------|-----|-----------------------|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | =   | 0,86 €/m <sup>2</sup> |             |
| Fläche                                                     | ×   | 962 m <sup>2</sup>    |             |
| beitragsfreier Bodenwert                                   | =   | 829,90 €              |             |
|                                                            | rd. | <u>830,00 €</u>       |             |

Der **beitragsfreie Bodenwert** des Grünlandes beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2024 rd. 830,00 €.

Gehölz:

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand      |                         | Erläuterung |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                       | = frei                  |             |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = 1,00 €/m <sup>2</sup> |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|                                             | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2024          | 04.12.2024           | × 1,00           |             |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                                      |                                      |                         |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|--|
| Art der Nutzung                                                                     | Gehölz                               | Gehölz                               | × 1,00                  |  |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                       |                                      |                                      | = 1,00 €/m <sup>2</sup> |  |
| Fläche (m <sup>2</sup> )                                                            | 17.000                               | 650                                  | × 1,00                  |  |
| Entwicklungsstufe                                                                   | Fläche der Land- und Forstwirtschaft | Fläche der Land- und Forstwirtschaft | × 1,00                  |  |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert              |                                      |                                      | = 1,00 €/m <sup>2</sup> |  |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                        |                         | Erläuterung |
|------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = 1,00 €/m <sup>2</sup> |             |
| Fläche                                                     | × 650 m <sup>2</sup>    |             |
| beitragsfreier Bodenwert                                   | = <u>650,00 €</u>       |             |

Der **beitragsfreie Bodenwert** des Gehölzes beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2024 rd. 650,00 €.

**Gesamtbodenwert**

| Ermittlung des Gesamtbodenwerts des Bewertungsgrundstücks |                                     | Erläuterung |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------|
| besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft           | 157.000,00 €                        |             |
| Grünland                                                  | 830,00 €                            |             |
| Gehölz                                                    | 650,00 €                            |             |
| <b>Gesamtbodenwert des Teilgrundstücks 1:</b>             | 158.480,00 €<br><u>158.000,00 €</u> |             |

Der **Gesamtbodenwert** des **Teilgrundstücks 1** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2024 158.000,00 €.

## 4.1.3. Ertragswertermittlung

## 4.1.3.1. 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 1 dieses Gutachtens enthalten.

| Gebäudebezeichnung                                                                            | Mieteinheit |              | Fläche<br>(m <sup>2</sup> ) | Anzahl<br>(Stk.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete  |                  |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------|-----------------------------|------------------|----------------------------------------|------------------|-----------------|
|                                                                                               | lfd.<br>Nr. | Nutzung/Lage |                             |                  | (€/m <sup>2</sup><br>bzw.<br>(€/Stk.)) | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€) |
| Putenmaststall 1 - 3<br>Werkstatt/Strohlager/<br>Putenaufzucht<br>ehemaliges<br>Sozialgebäude |             | Lager, kalt  | 3.780,00                    |                  | 1,50                                   | 5.670,00         | 68.040,00       |
|                                                                                               |             | Lager, kalt  |                             |                  | 1,50                                   | 2.214,00         | 26.568,00       |
|                                                                                               |             |              | 1.476,00                    |                  |                                        |                  |                 |
|                                                                                               |             | Lager, kalt  | 135,00                      |                  | 1,00                                   | 135,00           | 1.620,00        |
| Summe                                                                                         |             |              | 5.391,00                    | -                |                                        | 8.019,00         | 96.228,00       |

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

|                                                                                            |            |                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------|
| <b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) |            | <b>96.228,00 €</b>  |
| <b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)                                  |            |                     |
| (24,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)                            | –          | <b>23.094,72 €</b>  |
| <b>jährlicher Reinertrag</b>                                                               | =          | <b>73.133,28 €</b>  |
| <b>Reinertragsanteil des Bodens</b>                                                        |            |                     |
| 6,80 % von 157.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))                 | –          | <b>10.676,00 €</b>  |
| <b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>                               | =          | <b>62.457,28 €</b>  |
| <b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)                              |            |                     |
| bei LZ = 6,80 % Liegenschaftszinssatz                                                      |            |                     |
| und RND = 11 Jahren Restnutzungsdauer                                                      | ×          | <b>7,574</b>        |
| <b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>                         | =          | <b>473.051,44 €</b> |
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)                                 | +          | <b>157.000,00 €</b> |
| <b>vorläufiger Ertragswert</b>                                                             | =          | <b>630.051,44 €</b> |
| <b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                                | –          | <b>63.005,14 €</b>  |
| <b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>                                            | =          | <b>567.046,30 €</b> |
| <b>selbstständig verwertbare Teilfläche</b>                                                | +          | <b>1.480,00 €</b>   |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>                                     | –          | <b>186.169,26 €</b> |
| <b>Ertragswert</b>                                                                         | =          | <b>382.357,04 €</b> |
|                                                                                            | <b>rd.</b> | <b>382.000,00 €</b> |



#### 4.1.3.2. 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 Nutzflächen wurden, anhand der Flurkartenauszüge, mittels Nutzflächenkoeffizienten durchgeführt.

##### Mietansätze

Als nachhaltig wird in der Verkehrswertermittlung der Reinertrag angesehen, der am Wertermittlungstichtag für den Gegenstand der Wertermittlung aufgrund der örtlichen Verhältnisse des Grundstücksmarktes, der allgemeinen mietrechtlichen Bestimmungen sowie möglicher besonderer mietvertraglicher Umstände unter Berücksichtigung der sich am Wertermittlungstichtag konkret abzeichnenden Entwicklung üblicherweise auf Dauer erzielt werden kann.

Die als ortsüblich angesetzte Miete für vergleichbare Objekte basiert auf der als realistisch eingeschätzten Bestandsmiete, Auskünften ortsansässiger Makler sowie Daten aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen.

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

IS24 - Mietpreise für Gewerbeimmobilien

**Auswertungszeitraum: Januar 2022 bis September 2024**

**Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 18519 / Kreis Vorpommern-Rügen**

**Produktausprägung: einfache Auswertung**

| Allgemeine Information                                              |                  |                        |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|
|                                                                     | PLZ-Bezirk 18519 | Kreis Vorpommern-Rügen |
| Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)                          | 7                | 572                    |
| Anzahl vollständige Angebote*                                       | 0                | 220                    |
| Anzahl Gesuche**                                                    | 920              | 1.864                  |
| Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)                           | 56               | 52                     |
| Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)         | 102              | 95                     |
| Anzahl der Exposé-Ansichten                                         | 1.002            | 76.255                 |
| Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot                                  | 143              | 133                    |
| Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag                   | 3                | 3                      |
| Nachfrageindex (Bund= 100)                                          | 0                | 93                     |
| Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100) | 87               | 87                     |

\*Die vollständigen Angebote sind nur Angebote, bei denen vollständige und schlüssige Preis- und Flächeninformationen vorhanden sind.

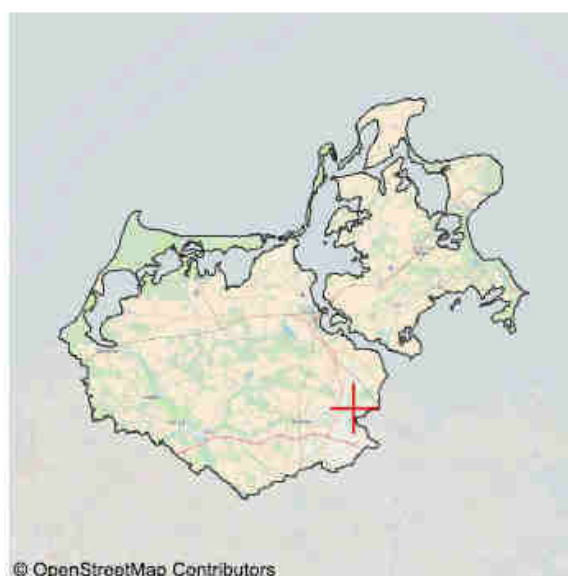
\*\*Die Anzahl Gesuche berechnet sich als Summe aller Gesuche in den enthaltenen und signifikant angeschnittenen Postleitzahlgebieten

## Ortsübersicht PLZ-Bezirk 18519 / Kreis Vorpommern-Rügen



© OpenStreetMap Contributors

PLZ-Bezirk 18519



© OpenStreetMap Contributors

Kreis Vorpommern-Rügen

## Gewerbemieten: PLZ-Bezirk 18519

| Immobilientyp       | Angebote        |               |                          | Gesuche        |
|---------------------|-----------------|---------------|--------------------------|----------------|
|                     | Anzahl Angebote | Kaltmiete/ m² | Streuungsintervall (90%) | Anzahl Gesuche |
| Alle Angebote       | -               | -             | -                        | 920            |
| Büro / Praxis       | -               | -             | -                        | 42 (4,6%)      |
| Einzelhandel        | -               | -             | -                        | 130 (14,1%)    |
| Hallen / Produktion | -               | -             | -                        | 107 (11,6%)    |
| Sonstige            | -               | -             | -                        | 163 (17,7%)    |

Da im PLZ-Gebiet keine vergleichbaren Angebote vorliegen, werden auch die Auswertungen für den Landkreis Vorpommern-Rügen mit herangezogen.

## Gewerbemieten in der Kreis Vorpommern-Rügen

| Immobilientyp       | Angebote        |               |                          | Gesuche        |
|---------------------|-----------------|---------------|--------------------------|----------------|
|                     | Anzahl Angebote | Kaltmiete/ m² | Streuungsintervall (90%) | Anzahl Gesuche |
| Alle Angebote       | 220             | 11,07 €       | 3,50 € - 26,43 €         | 1.864          |
| Büro / Praxis       | 88 (40%)        | 9,36 €        | 5,00 € - 15,00 €         | 172 (9,2%)     |
| Einzelhandel        | 73 (33,2%)      | 13,88 €       | 4,37 € - 33,33 €         | 378 (20,3%)    |
| Hallen / Produktion | 15 (6,8%)       | 5,01 €        | 2,35 € - 13,64 €         | 242 (13%)      |
| Sonstige            | 8 (3,6%)        | 6,64 €        | 5,00 € - 10,00 €         | 239 (12,8%)    |

Quelle: ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin  
Aktualität: September 2024

Die Spanne für Hallen/Produktion liegt bei 2,35 €/m<sup>2</sup> bis 13,64 €/m<sup>2</sup>. Unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Objektes, insbesondere der Lage, des Ansatzes als Kaltlager und der großen Nutzfläche, werden 1,50 €/m<sup>2</sup> als nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete für die ehemaligen Ställe und die Werkstatt/Strohlager geschätzt. Für das ehemalige Sozialgebäude werden 1,00 €/m<sup>2</sup> als nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete angesetzt.

### Bewirtschaftungskosten

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

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

Durchschnittliche pauschalierte Bewirtschaftungskosten(anteile des Vermieters) in v. H. der Nettomiete<sup>1</sup>

- Verwaltungskosten<sup>2</sup>
- größere Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

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

Erforderliche Modifizierungen:

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

Korrekturen für Regionen mit abweichenden Bodenwertniveaus:

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

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

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

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

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

Erläuterung:

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

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

**Liegenschaftszinssatz**

Der Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der in [1], Band II, Abschnitt 3.04/3/29 veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte sowie
- von Ableitungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2024, bestimmt.

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen wurden nur Liegenschaftszinssätze für EFH/ZFH, DHH/RH und MFH abgeleitet. Deshalb werden hilfsweise die Liegenschaftszinssätze für Gewerbegrundstücke herangezogen, welche der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg abgeleitet hat:

**Liegenschaftszinssätze NWM**

| Grundstücksart                                  | Untersuchungszeitraum | Bandbreite | Durchschnitt | Anzahl | Mietspanne [€/m²] |
|-------------------------------------------------|-----------------------|------------|--------------|--------|-------------------|
| Ein- und Zweifamilienhäuser                     | 2023                  | 1,5 – 4,1  | 2,4          | 85     | 4,90 – 8,90       |
| Reihenhäuser/Doppelhaushälften                  | 2023                  | 1,7 – 4,1  | 2,6          | 37     | 5,50 – 10,00      |
| Eigentumswohnungen Ostseeregion Erstverkauf     | 2022/2023             | 1,3 – 2,7  | 1,7          | 23     | 8,00 – 11,90      |
| Eigentumswohnungen Weiterverkauf (Kreisgebiet)  | 2023                  | 1,1 – 3,9  | 3,0          | 45     | 5,00 – 10,00      |
| Eigentumswohnungen Weiterverkauf (Ostseeregion) | 2023                  | 1,0 – 2,6  | 1,7          | 20     | 6,50 – 12,60      |
| Ferienhäuser                                    | 2023                  | 1,2 – 3,2  | 1,8          | 10     | 6,00 – 12,50      |
| Mehrfamilienhäuser                              | 2020 bis 2023         | 2,2 – 7,9  | 4,3          | 27     | 4,70 – 11,00      |
| Gewerbegrundstücke                              | 2016 bis 2023         | 4,2 – 9,0  | 6,8          | 8      | 3,00 – 8,50       |

**Anmerkung**

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

Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz mit **6,80 %** angesetzt, damit wird der kurzen Restnutzungsdauer (unter 20 Jahren) Rechnung getragen.

**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.

Aufgrund der nur äußeren Inaugenscheinnahme wird ein zusätzlicher Abschlag von 10 % als sachgerecht erachtet.

|                                                    |                   |
|----------------------------------------------------|-------------------|
| marktübliche Zu- oder Abschläge                    | Zu- oder Abschlag |
| prozentuale Schätzung: -10,00 % von (630.051,44 €) | -63.005,14 €      |
| Summe                                              | -63.005,14 €      |

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

### 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Putenmaststall 1 - 3

Die ca. 1980 errichteten Gebäude wurden teilweise modernisiert. Für die Wertermittlung wird ein gleicher Standard unterstellt. D. h., für die nicht modernisierten Ställe wird die Modernisierung als durchgeführt unterstellt, die geschätzten Kosten werden wertmindernd berücksichtigt.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 7 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

| Modernisierungsmaßnahmen<br>(vorrangig in den letzten 15 Jahren)                                       | Maximale<br>Punkte | Tatsächliche Punkte        |                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------|---------------------------|
|                                                                                                        |                    | Durchgeführte<br>Maßnahmen | Unterstellte<br>Maßnahmen |
| Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke | 4                  | 4,0                        | 0,0                       |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren                                                              | 2                  | 2,0                        | 0,0                       |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)                                 | 2                  | 0,0                        | 0,0                       |
| Modernisierung der Heizungsanlage                                                                      | 2                  | 0,0                        | 0,0                       |
| Wärmedämmung der Außenwände                                                                            | 4                  | 0,0                        | 0,0                       |
| Modernisierung von Bädern / WCs etc.                                                                   | 2                  | 0,0                        | 0,0                       |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen                                     | 2                  | 1,0                        | 0,0                       |
| wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung                                                       | 2                  | 0,0                        | 0,0                       |
| Summe                                                                                                  |                    | 7,0                        | 0,0                       |

Ausgehend von den 7 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (30 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2024 - 1980 = 44$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $30 \text{ Jahre} - 44 \text{ Jahre} =$ ) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 11 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2005.

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                                               | Wertbeeinflussung<br>insg. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Bauschäden<br>prozentuale Schätzung:<br>25,00 % von 744.677,05 € (vorl. Sachwert der Gebäude) | -186.169,26 €              |
| Summe                                                                                         | -186.169,26 €              |

## 4.1.4. Sachwertermittlung

## 4.1.4.1. 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 2 dieses Gutachtens enthalten.

| Gebäudebezeichnung                                                                      |   | Putenmaststall<br>1 - 3 | Werkstatt/Stroh-<br>lager/Putenauf-<br>zucht | ehemaliges<br>Sozialgebäude |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---|-------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>                                        | = | 121,00 €/m²<br>BGF      | 241,00 €/m²<br>BGF                           | 485,00 €/m²<br>BGF          |
| <b>Berechnungsbasis</b>                                                                 |   |                         |                                              |                             |
| • Brutto-Grundfläche (BGF)                                                              | x | 4.725,00 m²             | 1.845,00 m²                                  | 180,00 m²                   |
| <b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige<br/>einzelne Bauteile</b>                    | + | 0,00 €                  | 0,00 €                                       | 0,00 €                      |
| <b>Durchschnittliche Herstellungskosten der<br/>baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b> | = | 571.725,00 €            | 444.645,00 €                                 | 87.300,00 €                 |
| <b>Baupreisindex (BPI) 04.12.2024 (2010 = 100)</b>                                      | x | 184,0/100               | 184,0/100                                    | 184,0/100                   |
| <b>Durchschnittliche Herstellungskosten der<br/>baulichen Anlagen am Stichtag</b>       | = | 1.051.974,00 €          | 818.146,80 €                                 | 160.632,00 €                |
| <b>Regionalfaktor</b>                                                                   | x | 1,000                   | 1,000                                        | 1,000                       |
| <b>Regionalisierte Herstellungskosten der<br/>baulichen Anlagen am Stichtag</b>         | = | 1.051.974,00 €          | 818.146,80 €                                 | 160.632,00 €                |
| <b>Alterswertminderung</b>                                                              |   |                         |                                              |                             |
| • Modell                                                                                |   | linear                  | linear                                       | linear                      |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND)                                                             |   | 30 Jahre                | 30 Jahre                                     | 30 Jahre                    |
| • Restnutzungsdauer (RND)                                                               |   | 11 Jahre                | 11 Jahre                                     | 11 Jahre                    |
| • prozentual                                                                            |   | 63,33 %                 | 63,33 %                                      | 63,33 %                     |
| • Faktor                                                                                | x | 0,3667                  | 0,3667                                       | 0,3667                      |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>                                       | = | 385.758,87 €            | 300.014,43 €                                 | 58.903,75 €                 |

|                                                                              |            |                     |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------|
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>        |            | <b>744.677,05 €</b> |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b> | +          | <b>29.787,08 €</b>  |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>                            | =          | <b>774.464,13 €</b> |
| <b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>                   | +          | <b>157.000,00 €</b> |
| <b>vorläufiger Sachwert</b>                                                  | =          | <b>931.464,13 €</b> |
| <b>Sachwertfaktor</b>                                                        | x          | <b>0,65</b>         |
| <b>Zwischensumme</b>                                                         | =          | <b>605.451,68 €</b> |
| <b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                  | –          | <b>60.545,17 €</b>  |
| <b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>                                 | =          | <b>544.997,51 €</b> |
| <b>selbstständig verwertbare Teilfläche</b>                                  | +          | <b>1.480,00 €</b>   |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>                       | –          | <b>186.169,26 €</b> |
| <b>Sachwert</b>                                                              | =          | <b>360.308,25 €</b> |
|                                                                              | <b>rd.</b> | <b>360.000,00 €</b> |

#### 4.1.4.2. 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 des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts - BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurde von mir auf der Grundlage der Flurkartenauszüge durchgeführt.

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir 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: Putenmaststall 1 - 3

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

| Bauteil                           | Wägungsanteil<br>[%] | Standardstufen |       |        |        |        |
|-----------------------------------|----------------------|----------------|-------|--------|--------|--------|
|                                   |                      | 1              | 2     | 3      | 4      | 5      |
| Außenwände                        | 23,0 %               |                |       |        |        | 1,0    |
| Dach                              | 15,0 %               |                |       | 0,5    | 0,5    |        |
| Fenster und Außentüren bzw. -tore | 11,0 %               |                |       | 1,0    |        |        |
| Innenwände                        | 11,0 %               |                |       | 1,0    |        |        |
| Deckenkonstruktion                | 5,0 %                |                |       |        | 1,0    |        |
| Fußböden                          | 5,0 %                |                |       |        | 1,0    |        |
| Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen    | 5,0 %                |                |       | 1,0    |        |        |
| Wärmeversorgungsanlage            | 9,0 %                |                |       | 1,0    |        |        |
| lufttechnische Anlagen            | 5,0 %                |                |       |        | 1,0    |        |
| Starkstrom-Anlage                 | 5,0 %                |                |       | 1,0    |        |        |
| nutzungsspezifische Anlagen       | 6,0 %                |                |       | 1,0    |        |        |
| insgesamt                         | 100,0 %              | 0,0 %          | 0,0 % | 54,5 % | 22,5 % | 23,0 % |

##### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

|                                   |                                                                                                                                       |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Außenwände                        |                                                                                                                                       |
| Standardstufe 5                   | Betonwand, Fertigteile, mehrschichtig; Stahlbetonstützen, Fertigteile; Kalksandstein- Vormauerung oder Klinkerverblendung mit Dämmung |
| Dach                              |                                                                                                                                       |
| Standardstufe 3                   | Holzkonstruktionen, Nagelbrettbinder; Bitumenwellplatten, Profilblech                                                                 |
| Standardstufe 4                   | Stahlrahmen mit Holzpfetten; Faserzementwellplatten; Hartschaumplatten                                                                |
| Fenster und Außentüren bzw. -tore |                                                                                                                                       |
| Standardstufe 3                   | Lichtplatten aus Kunststoff, Holztore                                                                                                 |



|                                |                                                        |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Innenwände                     |                                                        |
| Standardstufe 3                | keine                                                  |
| Deckenkonstruktion             |                                                        |
| Standardstufe 4                | Holzkonstruktionen über Nebenräumen; Hartschaumplatten |
| Fußböden                       |                                                        |
| Standardstufe 4                | zusätzlich/alternativ: Stahlbetonplatte                |
| Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen |                                                        |
| Standardstufe 3                | Regenwasserableitung                                   |
| Wärmeversorgungsanlage         |                                                        |
| Standardstufe 3                | keine                                                  |
| lufttechnische Anlagen         |                                                        |
| Standardstufe 4                | Firstentlüftung                                        |
| Starkstrom-Anlage              |                                                        |
| Standardstufe 3                | Leitungen, Schalter, Dosen, Langfeldleuchten           |
| nutzungsspezifische Anlagen    |                                                        |
| Standardstufe 3                | keine                                                  |

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:****Putenmaststall 1 - 3**

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude

Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

| Standardstufe                         | tabellierte<br>NHK 2010<br>[€/m² BGF] | relativer<br>Gebäude-<br>standardanteil<br>[%] | relativer<br>NHK 2010-Anteil<br>[€/m² BGF] |
|---------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 1                                     | 0,00                                  | 0,0                                            | 0,00                                       |
| 2                                     | 0,00                                  | 0,0                                            | 0,00                                       |
| 3                                     | 245,00                                | 54,5                                           | 133,53                                     |
| 4                                     | 270,00                                | 22,5                                           | 60,75                                      |
| 5                                     | 350,00                                | 23,0                                           | 80,50                                      |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = |                                       |                                                | 274,78                                     |
| gewogener Standard = 4,1              |                                       |                                                |                                            |

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 274,78 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3

ImmoWertV 21

• Gebäudegröße BGF × 0,440

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 120,90 €/m² BGF

rd. 121,00 €/m² BGF

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Werkstatt/Strohlager/Putenaufzucht**
**Ermittlung des Gebäudestandards:**

| Bauteil                           | Wägungsanteil<br>[%] | Standardstufen |       |        |        |        |
|-----------------------------------|----------------------|----------------|-------|--------|--------|--------|
|                                   |                      | 1              | 2     | 3      | 4      | 5      |
| Außenwände                        | 23,0 %               |                |       |        |        | 1,0    |
| Dach                              | 15,0 %               |                |       |        | 1,0    |        |
| Fenster und Außentüren bzw. -tore | 11,0 %               |                |       | 1,0    |        |        |
| Innenwände                        | 11,0 %               |                |       |        | 1,0    |        |
| Deckenkonstruktion                | 5,0 %                |                |       |        |        | 1,0    |
| Fußböden                          | 5,0 %                |                |       |        | 1,0    |        |
| Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen    | 5,0 %                |                |       | 1,0    |        |        |
| Wärmeversorgungsanlage            | 9,0 %                |                |       | 1,0    |        |        |
| lufttechnische Anlagen            | 5,0 %                |                |       |        | 1,0    |        |
| Starkstrom-Anlage                 | 5,0 %                |                |       | 1,0    |        |        |
| nutzungsspezifische Anlagen       | 6,0 %                |                |       | 1,0    |        |        |
| insgesamt                         | 100,0 %              | 0,0 %          | 0,0 % | 36,0 % | 36,0 % | 28,0 % |

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

|                                   |                                                                                                                                      |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Außenwände                        |                                                                                                                                      |
| Standardstufe 5                   | Betonwand, Fertigteile, mehrschichtig; Stahlbetonstützen, Fertigteil; Kalksandstein- Vormauerung oder Klinkerverblendung mit Dämmung |
| Dach                              |                                                                                                                                      |
| Standardstufe 4                   | Stahlrahmen mit Holzpfetten; Faserzementwellplatten; Hartschaumplatten                                                               |
| Fenster und Außentüren bzw. -tore |                                                                                                                                      |
| Standardstufe 3                   | Lichtplatten aus Kunststoff, Holztore                                                                                                |
| Innenwände                        |                                                                                                                                      |
| Standardstufe 4                   | tragende bzw. nicht tragende Innenwände aus Holz; Anstrich                                                                           |
| Deckenkonstruktion                |                                                                                                                                      |
| Standardstufe 5                   | Stahlbetonplatte über Nebenräumen; Dämmung mit Profilholz oder Paneelen                                                              |
| Fußböden                          |                                                                                                                                      |
| Standardstufe 4                   | zusätzlich/alternativ: Stahlbetonplatte                                                                                              |
| Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen    |                                                                                                                                      |
| Standardstufe 3                   | Regenwasserableitung                                                                                                                 |
| Wärmeversorgungsanlage            |                                                                                                                                      |
| Standardstufe 3                   | keine                                                                                                                                |
| lufttechnische Anlagen            |                                                                                                                                      |
| Standardstufe 4                   | Firstentlüftung                                                                                                                      |
| Starkstrom-Anlage                 |                                                                                                                                      |
| Standardstufe 3                   | Leitungen, Schalter, Dosen, Langfeldleuchten                                                                                         |
| nutzungsspezifische Anlagen       |                                                                                                                                      |
| Standardstufe 3                   | keine                                                                                                                                |

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:  
Werkstatt/Strohlager/Putenaufzucht**

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude  
Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

| Standardstufe                                                     | tabellierte<br>NHK 2010<br>[€/m <sup>2</sup> BGF] | relativer<br>Gebäude-<br>standardanteil<br>[%] | relativer<br>NHK 2010-Anteil<br>[€/m <sup>2</sup> BGF] |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 1                                                                 | 0,00                                              | 0,0                                            | 0,00                                                   |
| 2                                                                 | 0,00                                              | 0,0                                            | 0,00                                                   |
| 3                                                                 | 245,00                                            | 36,0                                           | 88,20                                                  |
| 4                                                                 | 270,00                                            | 36,0                                           | 97,20                                                  |
| 5                                                                 | 350,00                                            | 28,0                                           | 98,00                                                  |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 =<br>gewogener Standard = 4,2 |                                                   |                                                | 283,40                                                 |

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 283,40 €/m<sup>2</sup> BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3

ImmoWertV 21

• Gebäudegröße BGF × 0,850

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 240,89 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 241,00 €/m<sup>2</sup> BGF

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: ehemaliges Sozialgebäude**
**Ermittlung des Gebäudestandards:**

| Bauteil   | Wägungsanteil<br>[%] | Standardstufen |       |       |         |       |
|-----------|----------------------|----------------|-------|-------|---------|-------|
|           |                      | 1              | 2     | 3     | 4       | 5     |
| Sonstiges | 100,0 %              |                |       |       | 1,0     |       |
| insgesamt | 100,0 %              | 0,0 %          | 0,0 % | 0,0 % | 100,0 % | 0,0 % |

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

|                 |                           |
|-----------------|---------------------------|
| Sonstiges       |                           |
| Standardstufe 4 | Garagen in Massivbauweise |

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:  
ehemaliges Sozialgebäude**

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

| Standardstufe                                                            | tabellierte<br>NHK 2010<br>[€/m <sup>2</sup> BGF] | relativer<br>Gebäude-<br>standardanteil<br>[%] | relativer<br>NHK 2010-Anteil<br>[€/m <sup>2</sup> BGF] |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 1                                                                        | 0,00                                              | 0,0                                            | 0,00                                                   |
| 2                                                                        | 0,00                                              | 0,0                                            | 0,00                                                   |
| 3                                                                        | 245,00                                            | 0,0                                            | 0,00                                                   |
| 4                                                                        | 485,00                                            | 100,0                                          | 485,00                                                 |
| 5                                                                        | 780,00                                            | 0,0                                            | 0,00                                                   |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00<br>gewogener Standard = 4,0 |                                                   |                                                |                                                        |

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude**= 485,00 €/m<sup>2</sup> BGF**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

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

**Baupreisindex**

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

**Baukostenregionalfaktor**

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

**Baunebenkosten**

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

**Außenanlagen**

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

| Außenanlagen                                                                        | vorläufiger Sachwert (inkl. BNK) |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (744.677,05 €) | 29.787,08 €                      |
| Summe                                                                               | 29.787,08 €                      |

**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**

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor  $k$  wird auf der Grundlage

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

bestimmt.

Für den örtlichen Grundstücksmarkt wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen nur eigene Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke abgeleitet.

Liegen für den Bereich des Bewertungsgrundstücks keine abgeleiteten Daten für die Wertermittlung vor, können Daten vergleichbarer Lagen herangezogen werden, welche ggf. anzupassen sind.

Der einzige Landkreis, welcher in Mecklenburg-Vorpommern noch Sachwertfaktoren für gewerbliche Grundstücke abgeleitet hat, ist der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte.

Dieser hat für die Stadt Neubrandenburg die erforderlichen Daten für den Zeitraum 2017 – 2020 abgeleitet, die, nach kritischer Prüfung für anwendbar erachtet werden.

| vorl. SW [€] | Sachwertfaktor<br>Ø BRW 33,00 €/m <sup>2</sup> | Sachwertfaktor<br>Ø BRW 17,00 €/m <sup>2</sup> | Sachwertfaktor<br>Ø BRW 62,00 €/m <sup>2</sup> |
|--------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 40.000,00    | 0,7037                                         | 0,6733                                         | 0,7441                                         |
| 390.000,00   | 0,5620                                         | 0,5587                                         | 0,5631                                         |
| 740.000,00   | 0,5275                                         | 0,5301                                         | 0,5206                                         |
| 1.090.000,00 | 0,5077                                         | 0,5136                                         | 0,4965                                         |
| 1.440.000,00 | 0,4939                                         | 0,5020                                         | 0,4799                                         |
| 1.790.000,00 | 0,4834                                         | 0,4931                                         | 0,4673                                         |
| 2.140.000,00 | 0,4750                                         | 0,4859                                         | 0,4572                                         |
| 2.490.000,00 | 0,4679                                         | 0,4799                                         | 0,4488                                         |
| 2.840.000,00 | 0,4619                                         | 0,4748                                         | 0,4416                                         |
| 3.190.000,00 | 0,4566                                         | 0,4703                                         | 0,4353                                         |
| 3.540.000,00 | 0,4520                                         | 0,4663                                         | 0,4298                                         |
| 3.890.000,00 | 0,4478                                         | 0,4627                                         | 0,4249                                         |
| 4.240.000,00 | 0,4440                                         | 0,4594                                         | 0,4204                                         |
| 4.590.000,00 | 0,4405                                         | 0,4565                                         | 0,4164                                         |
| 4.940.000,00 | 0,4373                                         | 0,4537                                         | 0,4127                                         |
| 5.290.000,00 | 0,4344                                         | 0,4512                                         | 0,4092                                         |
| 5.640.000,00 | 0,4316                                         | 0,4488                                         | 0,4060                                         |
| 5.990.000,00 | 0,4291                                         | 0,4466                                         | 0,4030                                         |
| 6.340.000,00 | 0,4267                                         | 0,4445                                         | 0,4002                                         |
| 6.690.000,00 | 0,4244                                         | 0,4426                                         | 0,3976                                         |
| 7.040.000,00 | 0,4223                                         | 0,4407                                         | 0,3951                                         |

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) ca. 50 - 60 % unter dem ermittelten vorläufigen Sachwert (d. h., dem herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwert).

Im vorliegenden Fall wurde, unter Abwägung der objektspezifischen Gegebenheiten, insbesondere der nur äußeren Inaugenscheinnahme, ein Sachwertfaktor von 0,65 gewählt, d. h., dass Kaufpreise etwa 35 % unter dem ermittelten vorläufigen Sachwert zu erwarten sind.

#### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Aufgrund der nur äußeren Inaugenscheinnahme wird ein zusätzlicher Abschlag von 10 % als sachgerecht erachtet.

| marktübliche Zu- oder Abschläge                    | Zu- oder Anschlag |
|----------------------------------------------------|-------------------|
| prozentuale Schätzung: -10,00 % von (605.451,68 €) | -60.545,17 €      |
| Summe                                              | -60.545,17 €      |

#### 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.

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                                               | Wertbeeinflussung<br>insg. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Bauschäden<br>prozentuale Schätzung:<br>25,00 % von 744.677,05 € (vorl. Sachwert der Gebäude) | -186.169,26 €              |
| Summe                                                                                         | -186.169,26 €              |

#### 4.1.5. Verkehrswert für Teilgrundstück 1

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsteilgrundstücks 1 werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **382.000,00 €** ermittelt.  
Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **360.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem ehemaligen Geflügelhof bebaute **Teilgrundstück 1**, in 18519 Sundhagen, OT Horst, Dorfstraße 21a, wird **auf der Grundlage einer äußeren Inaugenscheinnahme** zum Wertermittlungstichtag 04.12.2024 mit rd.

**382.000,00 €**  
(in Worten: dreihundertzweiundachtzigtausend Euro)

geschätzt.

## 4.2. Wertermittlung für Teilgrundstück 2

### 4.2.1. Verfahrenswahl mit Begründung

Das Bewertungsteilgrundstück 2 ist unbebaut. Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt somit über den Bodenwert.

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

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

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 Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- 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.



## 4.2.2. Bodenwertermittlung

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

### 4.2.2.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

#### Grünland:

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Stichtag:            | 01.01.2024                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Zonennummer:         | 1171                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Zonentyp:            | Grünland                                                                                                                                                                                                                                                        |
| örtl. Bezeichnung:   | Amt Barth, Amt Franzburg-Richtenberg, Amt Recknitz-Trebeltal, nördlich Gemarkung Bassin, Amt Milzow, Stadt Grimmen, Gemeinde Süderholz, Gemarkung Bassin, südlich Gemarkung Bassin, Amt Niepars, Amt Altenpleen, Stralsund, Amt Ribnitz-Damgarten, Stadt Marlow |
| Bodenrichtwert:      | 0,86 €/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                           |
| Entwicklungszustand: | Fläche der Land- oder Forstwirtschaft (LF)                                                                                                                                                                                                                      |
| Nutzungsart:         | Grünland (GR)                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Fläche:              | 33.500 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                           |
| Grünlandzahl:        | 34                                                                                                                                                                                                                                                              |

#### Gehölz:

|                      |                                            |
|----------------------|--------------------------------------------|
| Stichtag:            | 01.01.2024                                 |
| Zonennummer:         | 1188                                       |
| Zonentyp:            | forstwirtschaftliche Flächen               |
| örtl. Bezeichnung:   | Nord-Vorpommern                            |
| Bodenrichtwert:      | 1,00 €/m <sup>2</sup>                      |
| Entwicklungszustand: | Fläche der Land- oder Forstwirtschaft (LF) |
| Nutzungsart:         | forstwirtschaftliche Fläche (F)            |
| Fläche:              | 17.000 m <sup>2</sup>                      |

## 4.2.2.2. Beschreibung des Bewertungsteilgrundstücks 2

|                                           |   |                                                                                          |
|-------------------------------------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wertermittlungstichtag                    | = | 04.12.2024                                                                               |
| Entwicklungsstufe                         | = | Fläche der Land- und Forstwirtschaft                                                     |
| Art der baulichen Nutzung                 | = | Grünland, Gehölz                                                                         |
| beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand | = | erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG                                             |
| Grundstücksgröße                          | = | 1.922 m <sup>2</sup> , davon 1.856 m <sup>2</sup> Grünland und 66 m <sup>2</sup> Gehölz. |

## 4.2.2.3. Bodenwertermittlung für das Bewertungsteilgrundstück 2

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 04.12.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Grünland:

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand      |                         | Erläuterung |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                       | = frei                  |             |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = 0,86 €/m <sup>2</sup> |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|                                             | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2024          | 04.12.2024           | × 1,00           |             |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                                      |                                      |                         |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|--|
| Art der Nutzung                                                                     | Grünland                             | Grünland                             | × 1,00                  |  |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag                        |                                      |                                      | = 0,86 €/m <sup>2</sup> |  |
| Fläche (m <sup>2</sup> )                                                            | 33.500                               | 962                                  | × 1,00                  |  |
| Entwicklungsstufe                                                                   | Fläche der Land- und Forstwirtschaft | Fläche der Land- und Forstwirtschaft | × 1,00                  |  |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert              |                                      |                                      | = 0,86 €/m <sup>2</sup> |  |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                        |                                | Erläuterung |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = 0,86 €/m <sup>2</sup>        |             |
| Fläche                                                     | × 1.856 m <sup>2</sup>         |             |
| beitragsfreier Bodenwert                                   | = 1.596,16 €<br>rd. 1.600,00 € |             |

Der **beitragsfreie Bodenwert** des Grünlandes beträgt zum Wertermittlungstichtag 04.12.2024 **rd. 1.600,00 €**.

Gehölz:

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand      |                         | Erläuterung |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                       | = frei                  |             |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = 1,00 €/m <sup>2</sup> |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|                                             | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2024          | 04.12.2024           | × 1,00           |             |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                                      |                                      |                         |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|--|
| Art der Nutzung                                                                     | Gehölz                               | Gehölz                               | × 1,00                  |  |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                       |                                      |                                      | = 1,00 €/m <sup>2</sup> |  |
| Fläche (m <sup>2</sup> )                                                            | 17.000                               | 650                                  | × 1,00                  |  |
| Entwicklungsstufe                                                                   | Fläche der Land- und Forstwirtschaft | Fläche der Land- und Forstwirtschaft | × 1,00                  |  |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert              |                                      |                                      | = 1,00 €/m <sup>2</sup> |  |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                        |                         | Erläuterung |
|------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = 1,00 €/m <sup>2</sup> |             |
| Fläche                                                     | × 66 m <sup>2</sup>     |             |
| beitragsfreier Bodenwert                                   | = <u>66,00 €</u>        |             |

Der **beitragsfreie Bodenwert** des Gehölzes beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2024 rd. 650,00 €.

**Gesamtbodenwert**

| Ermittlung des Gesamtbodenwerts des Bewertungsgrundstücks |                       | Erläuterung |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------|-------------|
| Grünland                                                  | 1.600,00 €            |             |
| Gehölz                                                    | 66,00 €               |             |
| Gesamtbodenwert des Teilgrundstücks 1:                    | 1.666,00 €            |             |
|                                                           | <u>rd. 1.700,00 €</u> |             |

Der **Gesamtbodenwert** des **Teilgrundstücks 2** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2024 rd. 1.700,00 €.

#### 4.2.3. Verkehrswert für Teilgrundstück 2

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsteilgrundstücks 2 werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Bodenwert orientieren.

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **1.700,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das unbebaute **Teilgrundstück 2**, in 18519 Sundhagen, OT Horst, Dorfstraße 21a, wird **auf der Grundlage einer äußeren Inaugenscheinnahme** zum Wertermittlungstichtag 04.12.2024 mit rd.

**1.700,00 €**  
(in Worten: eintausendsiebenhundert Euro)

geschätzt.

### 4.3. Verkehrswert des Gesamtgrundstücks

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke des Gesamtgrundstücks und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

| Teilgrundstück      | Wert des Teilgrundstücks                       |
|---------------------|------------------------------------------------|
| Teilgrundstück 1    | 382.000,00 €                                   |
| Teilgrundstück 2    | 1.700,00 €                                     |
| <b>Verkehrswert</b> | <b>383.700,00 €</b><br><b>rd. 384.000,00 €</b> |

Der **Verkehrswert** für das mit einem ehemaligen Geflügelhof bebaute Grundstück in 18519 Sundhagen, OT Horst, Dorfstraße 21a,

| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
|-----------|-------|----------|
| Sundhagen | 22231 | 1        |

#### neuer Bestand aus dem Bodenordnungsverfahren:

| Gemarkung | Flur | Flurstücke | Fläche                |
|-----------|------|------------|-----------------------|
| Horst     | 12   | 100        | 27.407 m <sup>2</sup> |
|           |      | 101        | 1.922 m <sup>2</sup>  |
|           |      | gesamt:    | 29.329 m <sup>2</sup> |

wird **auf der Grundlage einer äußeren Inaugenscheinnahme** zum Wertermittlungstichtag 04.12.2024 mit rd.

**384.000,00 €**  
(in Worten: dreihundertvierundachtzigtausend Euro)

geschätzt.

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



17034 Neubrandenburg, 07.02.2025

Diplom-Betriebswirt (FH) Jörg Berger

### **Hinweise zur Haftung**

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

## Anhang 1

### Das 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.

## Anhang 2

### **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<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

### **Baukostenregionalfaktor**

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

### **Normalherstellungskosten**

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

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

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

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

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

### **Besondere Einrichtungen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Gesamtnutzungsdauer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Außenanlagen**

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

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

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

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

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

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



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

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

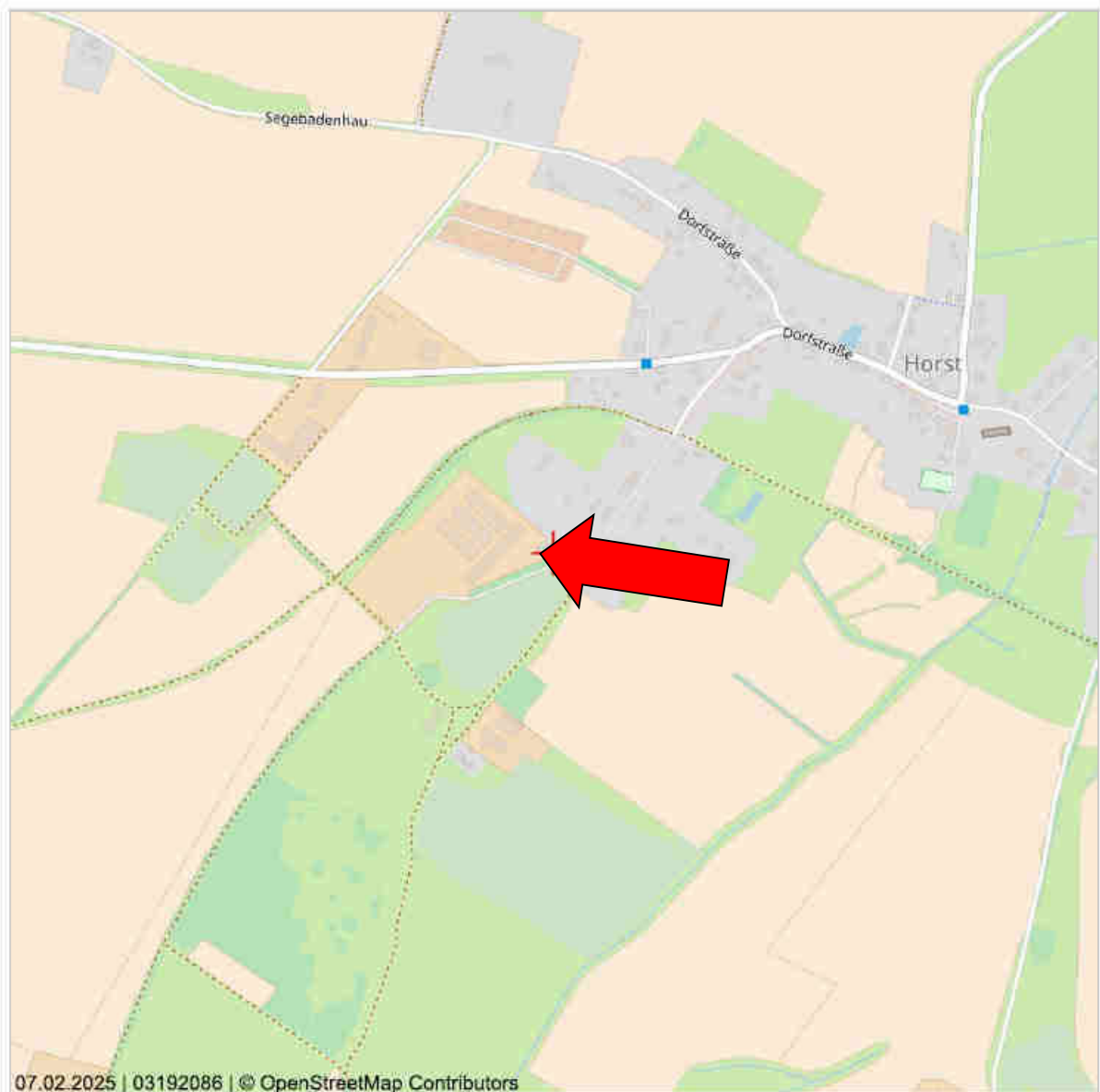
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

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

**Datenquelle**

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

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



Maßstab (im Papiendruck): 1:10.000  
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

**Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur.** Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar.  
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

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

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

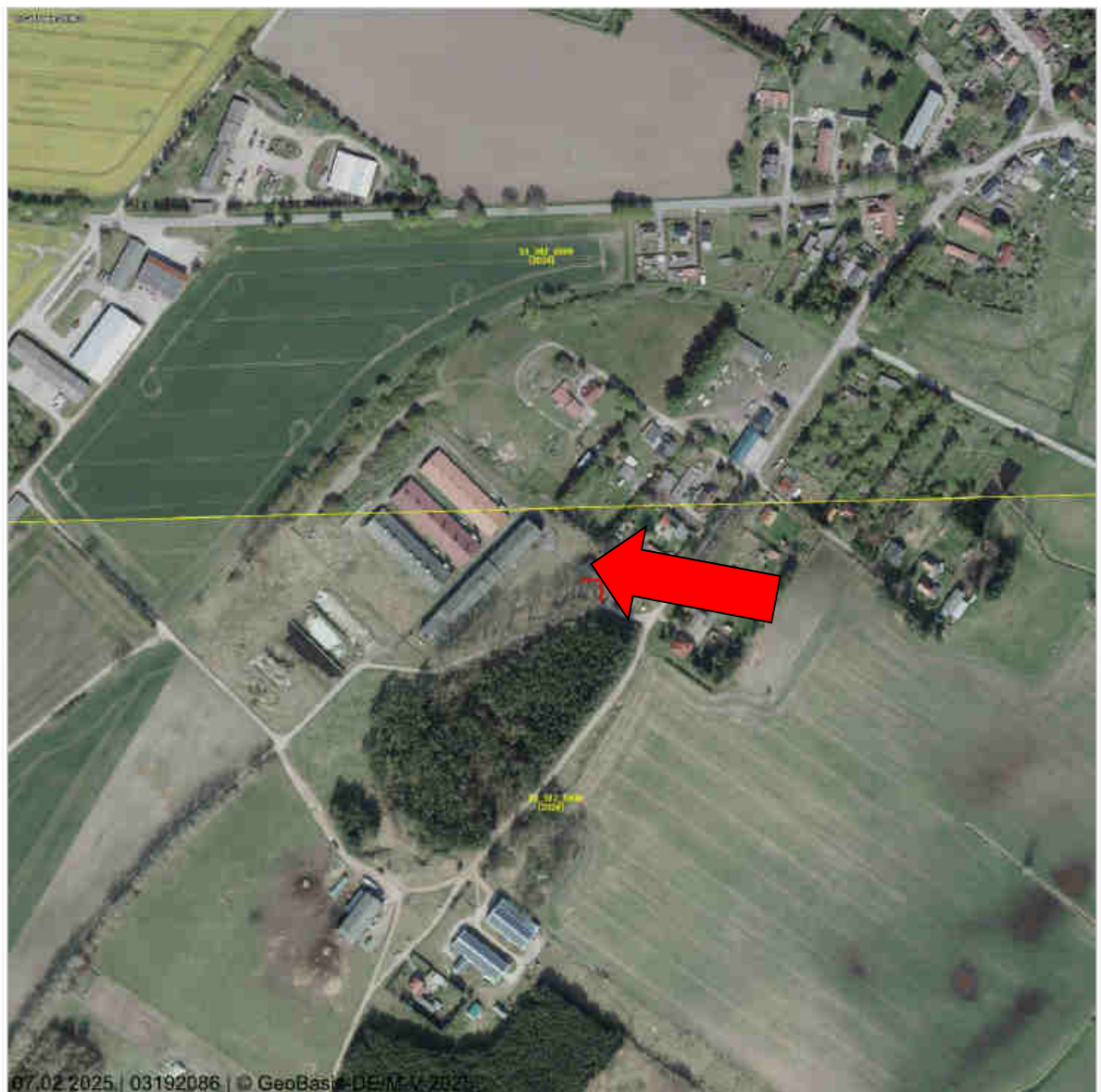
**Datenquelle**

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025



**Luftbild**

mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



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



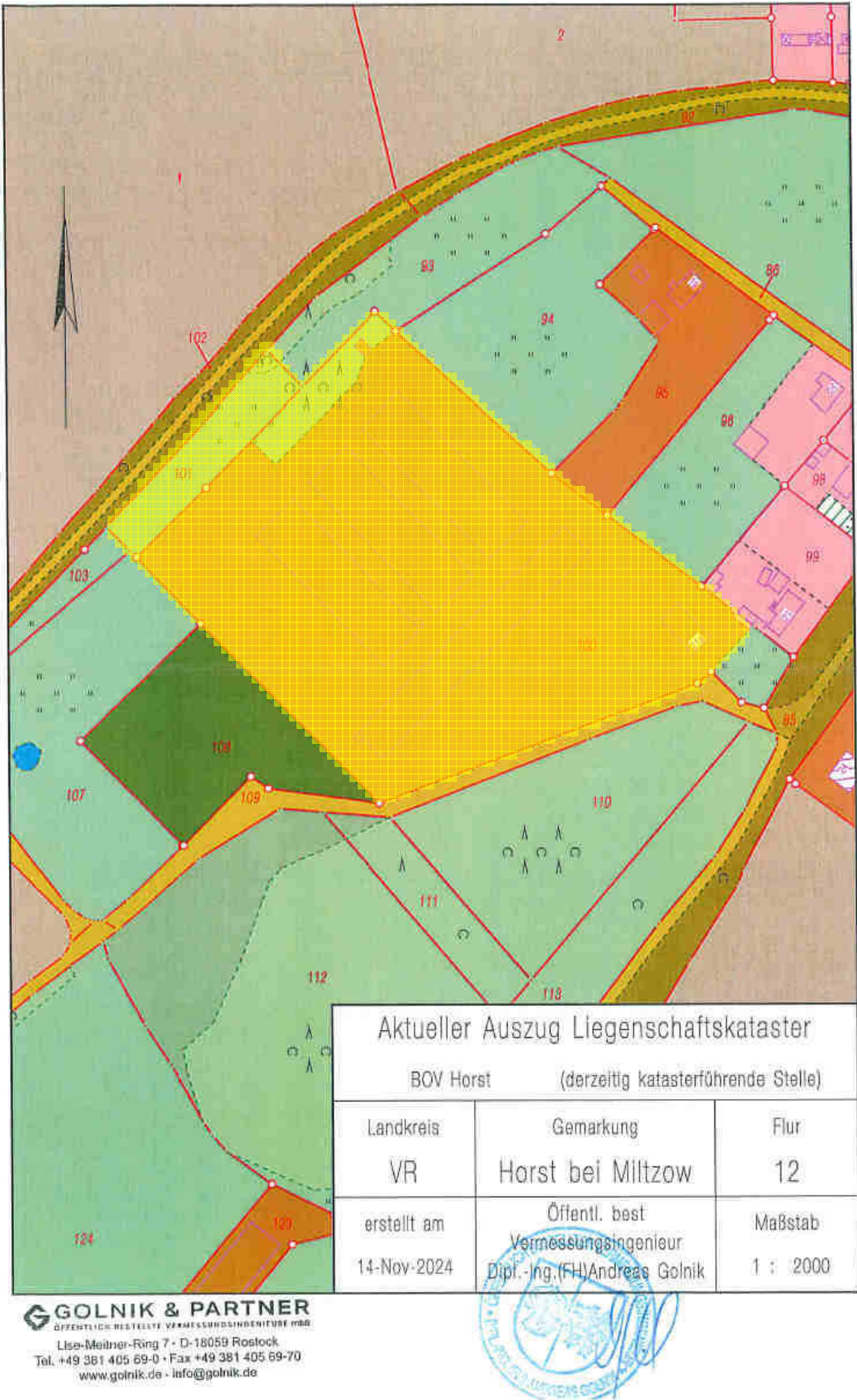
**Orthophoto/Luftbild in Farbe**

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





Anmerkung zu den Grundbuchunterlagen:

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

Er wird auftragsgemäß diesem Gutachten nicht als Anlage beigelegt.



Die Übersichtskarte stellt den alten Bestand dar.





↑ **Bild 1:** Blick auf die südöstliche Grundstückszufahrt und das ehemalige Sozialgebäude



↑ **Bild 2:** Südostansicht des ehemaligen Strohlagers



↑ **Bild 3:** Südostansicht der ehemaligen Werkstatt



↑ **Bild 4:** Südansicht des ehemaligen Putenaufzuchtstalls





↑ **Bild 5:** Nordwestseite der dreigliedrigen Halle



↑ **Bild 6:** Blick aus Richtung Süden auf die drei ehemaligen Putenmastställe



↑ **Bild 7:** Bauschuttablagerung im südwestlichen Grundstücksbereich



↑ **Bild 8:** Bauschuttablagerung im südlichen Grundstücksbereich





↑ **Bild 9:** Blick aus Richtung Nordosten auf das Bewertungsgrundstück



↑ **Bild 10:** nordwestlicher Teil des Bewertungsgrundstücks





↑ **Bild 11:** ehemaliges Kadaverhaus



↑ **Bild 12:** Blick auf den nordöstlichen Grundstücksbereich



↑ **Bild 13:** Nordwestgiebel der ehemaligen Putenmastställe



↑ **Bild 14:** Blick aus Richtung Norden auf das Bewertungsgrundstück

## LITERATURVERZEICHNIS

### Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

#### Rechtsgrundlagen

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**ImmoWertV:**

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

**BauNVO:**

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

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

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

**Erbbaurecht:**

Gesetz über das Erbbaurecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**WoFIV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

**WMR:**

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

**DIN 283:**

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

**II. BV:**

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

**BetrKV:**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**WoFG:**

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

**WoBindG:**

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

**MHG:**

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

**PfandBG:**

Pfandbriefgesetz

**BelWertV:**

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

**KWG:**

Gesetz über das Kreditwesen

**GEG:**

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

**EnEV:**

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

**BewG:**

Bewertungsgesetz

**ErbStG:**

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

**ErbStR:**

Erbschaftsteuer-Richtlinien

**verwendete Wertermittlungsliteratur/Marktdaten**

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

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

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

[4] POHNERT, Fritz

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen.

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

**verwendete fachspezifische Software**

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 13.01.2025) erstellt.