

Datum: 14.03.2023
Az.: 11-03-23/01816
Geschäftsnummer des Gerichts: 703 K 58/22

GUTACHTEN

im Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft

**betreffend das mit einem Einfamilienwohnhaus und Nebengebäuden
bebaute Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Gremersdorf-Buchholz, Blatt 1124,
in 18461 Gremersdorf-Buchholz, Wiesenweg 1**



Ausfertigungs-Nr.: 4

Dieses Gutachten enthält 51 Seiten und 6 Anlagen mit 14 Seiten.
Es wurde auftragsgemäß in fünffacher Ausfertigung erstellt, davon eine Ausfertigung für die Unterlagen des Verfassers.

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

Diplom-Betriebswirt (FH) Jörg Berger
Rasgrader Straße 12 - 17034 Neubrandenburg



Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetzer 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:	Gremersdorf-Buchholz, Blatt 1124
Gemarkung:	Buchholz
Flur:	22
Flurstücksnummer:	36
Größe:	4.048 m ²
Wirtschaftsart und Lage: (entsprechend Grundbuchauszug)	Gebäude- und Freifläche, Wiesenweg 1
Objekt:	Einfamilienwohnhaus und Nebengebäude
PLZ/Ort:	18461 Gremersdorf-Buchholz
Straße:	Wiesenweg 1

Bewertungsansätze

Wert des Bodens

Teilflächen	€/m ² (angepasster Bodenrichtwert)	Fläche (m ²)	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
quasibaureifes Land im Außenbereich	13,80	1.000	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG und abgabenpflichtig
Gartenland	4,14	2.000	
Grünland	0,94	1.048	

Sachwert/Ertragswert

Einfamilienwohnhaus:

Baujahr:	ca. 1950 (geschätzt), ab 2019, bis auf die Fassade, umfassend saniert und modernisiert
Restnutzungsdauer:	44 Jahre

Wohnflächen/Mietansätze:	Mieteinheit	Wohn- bzw. Nutzfläche	Nettokaltmiete
Einfamilienwohnhaus	Wohnfläche	ca. 150 m ²	8,50 €/m ²

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Ergebnisse des Ertragswertverfahrens		Ergebnisse des Sachwertverfahrens	
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen:	279.192,94 €	Gebäudesachwerte insgesamt:	359.497,71 €
		Außenanlagen:	14.379,91 €
Bodenwert:	23.100,00 €	Bodenwert:	13.800,00 €
vorl. Ertragswert:	302.292,94 €	vorl. Sachwert:	387.677,62 €
		Zu-/Abschlag zur Marktanpassung:	-20% - 77.535,52 €
		selbstständig verwertbare Teilfläche	9.300,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- 53.924,66 €	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- 53.924,66 €
Ertragswert des Grundstücks:	248.368,28 €	Sachwert des Grundstücks:	265.517,44 €
rd.	248.000,00 €	rd.	266.000,00 €

Abweichung des Ertragswertes vom Sachwert: -6,77%

Verkehrswert des Grundstücks: **rd. 266.000,00 €**
(orientiert am Sachwert)

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 18461 Gremersdorf-Buchholz, Wiesenweg 1,

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Gremersdorf-Buchholz	1124	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Buchholz	22	36	4.048 m ²

wird **auf der Grundlage einer äußeren Inaugenscheinnahme** zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2023 mit rd.

266.000,00 €

(in Worten: zweihundertsechundsechzigtausend Euro)

geschätzt.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Angaben	5
1.1. Auftraggeber, Auftragsanlass	5
1.2. Sachverhalte	7
2. Grund- und Bodenbeschreibung	10
2.1. Lage	10
2.2. Gestalt und Form	11
2.3. Erschließung	11
2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	12
2.4.1. Privatrechtliche Situation	12
2.4.2. Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.4.3. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	13
2.4.4. Derzeitige Nutzung	13
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
3.1. Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	14
3.2. Gebäudebeschreibung des Einfamilienwohnhauses	14
3.2.1. Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	14
3.2.2. Ausführung und Ausstattung	15
3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)	15
3.2.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	15
3.2.2.2.1 Ausstattung <i>und Zustand</i>	16
3.2.2.3 Keller und Dach	17
3.2.3. Zustand des Gebäudes	17
3.3. Nebengebäude	17
3.4. Außenanlagen	18
4. Ermittlung des Verkehrswertes	19
4.1. Verfahrenswahl mit Begründung	19
4.2. Bodenwertermittlung	20
4.2.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	20
4.2.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	21
4.2.3. Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück	22
4.3. Sachwertermittlung	27
4.3.1. Ermittlung des Sachwertes	27
4.3.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen in der Sachwertberechnung	28
4.4. Ertragswertermittlung	36
4.4.1. Ermittlung des Ertragswertes	36
4.4.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen der Ertragswertermittlung	37
4.5. Plausibilitätsprüfung	42
4.6. Verkehrswert	43

ANHANG

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

VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlage 1:	Auszug aus der Straßenkarte, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	1 Blatt
Anlage 1.1:	Auszug aus der topografischen Karte und Luftbild, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	2 Blatt
Anlage 2:	Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Maßstab 1 : 1.000, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	1 Blatt
Anlage 3:	Anmerkung zu den Grundbuchunterlagen	1 Blatt
Anlage 4:	Berechnungsskizzen	2 Blatt
Anlage 5:	Fotodokumentation	5 Blatt
Anlage 6:	Literaturverzeichnis	2 Blatt

1. Allgemeine Angaben

1.1. Auftraggeber, Auftragsanlass

Auftraggeber:	Amtsgericht Stralsund -Außenstelle Justizzentrum- Rechtspfleger Frankendamm 17 18439 Stralsund
Gutachtauftrag:	gemäß Auftrag des Amtsgerichtes Stralsund, vom 14.12.2022, Geschäftsnummer 703 K 58/22
Wertermittlungstichtag:	Tag der Ortsbesichtigung, 01.02.2023
Qualitätstichtag:	01.02.2023
Ortsbesichtigung:	<p>Zum Ortstermin wurden die Beteiligten, gemäß übergebener Liste der Beteiligten, durch Einschreiben vom 11.01.2023 fristgerecht geladen.</p> <p>Der das Bewertungsobjekt bewohnende Antragsgegner ließ zum Ortstermin durch seine neue Partnerin mitteilen, dass er von seinem Hausrecht gebrauch mache und den Zutritt zum Bewertungsgrundstück nicht gestatte.</p> <p>Es war somit nur eine äußere Inaugenscheinnahme des Bewertungsgrundstücks möglich.</p> <p>Durch die Antragstellerin als Miteigentümerin wurden das Betreten des nicht eingefriedeten Grundstücksbereichs und das Überfliegen des Bewertungsgrundstücks mit einer Fotodrohne gestattet.</p>
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none">• die Antragstellerin• der Gutachter
Wertermittlungsgrundlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Baugesetzbuch (BauGB)• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
das Gutachten stützt sich u. a. auf folgende Grundlagen:	<p><u>vom Auftraggeber übergebene Unterlagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• ein Ausdruck aus dem Grundbuch von Gremersdorf-Buchholz, Blatt 1124, vom 23.08.2022, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Stralsund <p><u>durch den Auftragnehmer angefertigte bzw. bereitgestellte Unterlagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Berechnungen zu Bruttogrundflächen sowie Ermittlung von Wohn- und Nutzflächen mittels Nutzflächenkoeffizienten aus dem Liegenschaftskataster• zum Ortstermin angefertigte Notizen und Diktate über die Beschaffenheit des Bewertungsobjektes• Fotodokumentation (Außenansicht und Luftaufnahmen mittels Fotodrohne)

weitere Unterlagen und Angaben:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, vom 09.01.2023
- Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis, vom 05.01.2023
- Onlineabfrage zu Bodenrichtwerten beim Geoportal des Landkreises Vorpommern-Rügen, vom 09.03.2023
- Grundstücksmarktbericht 2019 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen
- Angaben und Auskünfte zu städtebauplanungsrechtlichen Gegebenheiten im Bereich des Bewertungsobjektes durch das zuständige Bauamt, vom 05.01.2023
- unmaßstäbliche, unbemaßte Grundrisskizze des Erd- und Dachgeschosses, übergeben durch die Antragstellerin
- 32 Innenaufnahmen aus dem Jahr 2021, übergeben durch die Antragstellerin

1.2. Sachverhalte

- **Vorbemerkung**
Das Grundstück und das 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.

Unterstützend wurden hierbei 32 durch die Antragstellerin übergebene Innenaufnahmen des Einfamilienwohnhauses aus dem Jahr 2021 herangezogen.

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

- **Allgemeine Beschreibung**
Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein bebauten Grundstück, das südöstlich der Ortslage von Gremersdorf-Buchholz, im Außenbereich nach § 35 BauGB, gelegen ist.

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem eingeschossigen Einfamilienwohnhaus, einer Doppelgarage, in der sich auch die Ölheizung befindet sowie einem Stall-/Scheunengebäude bebaut.

Das Baujahr der Gebäude wird auf ca. 1950 geschätzt. Das Einfamilienwohnhaus wurde, bis auf die Fassade, ab 2019 umfassend saniert und modernisiert. Das Einfamilienwohnhaus ist voll unterkellert, das Dachgeschoss ist ausgebaut.

Die Lage des Bewertungsgrundstücks kann als einfach beschrieben werden. Die umgebenden Grundstücke sind landwirtschaftliche Flächen.

- **Wert beweglicher Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt (§ 55 ZVG)**
Im Einfamilienwohnhaus befindet sich nach Auskunft der Antragstellerin eine hochwertige Einbauküche (durch Fotos aus dem Jahr 2021 belegt). Der Neuwert der Einbauküche wird pauschal auf 10.000,00 € geschätzt.
- **Etwaige Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen**
Nach vorliegenden Informationen bestehen keine Auflagen, Beschränkungen oder Beanstandungen.
- **Gewerbebetrieb**
Zum Ortstermin (äußere Inaugenscheinnahme) wurde im Bewertungsobjekt kein Gewerbe betrieben.
- **Eintragungen im Baulastenverzeichnis**
Im Baulastenverzeichnis ist zulasten des Bewertungsobjekts keine Baulast eingetragen.
- **Zuständiger Kaminkehrer**
18461 Franzburg
- **Miet- und Pachtverhältnisse**
Das Einfamilienwohnhaus wurde zum Ortstermin durch den Antragsgegner bewohnt. Miet- oder Pachtverhältnisse sind nicht 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?**
nicht bekannt
- **Sind Baumaßnahmen nach § 47 Gebäudeenergiegesetz (GEG) erforderlich?**
Soweit erkennbar, nein.

- **Sonstige Probleme, die für einen Bietinteressenten von Bedeutung sein könnten**

Photovoltaikanlage

Auf dem Dach des Stallgebäudes wurde eine Photovoltaikanlage installiert, welche als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks betrachtet wird. Soweit erkennbar, ist die Montage noch nicht abgeschlossen und die Anlage noch nicht betriebsbereit.

Vgl. hierzu OLG München am 10.12.2013 (Az. 9 U 543/12 Bau):

Bei der Errichtung einer Dach-Photovoltaikanlage handelt es sich um ein Bauwerk, so dass die Verjährungsfrist für Mängelansprüche fünf Jahre beträgt.

Nach dem OLG München sei eine Dach-Photovoltaikanlage ein Bauwerk, das sie mit dem Erdboden verbunden sei und nur mit größerem Aufwand vom Grundstück getrennt werden könne (insbesondere die Verkabelung!). Weiter sei die Montage der Photovoltaikanlage mit Einfluss auf die Statik des Gebäudes verbunden. Darüber hinaus wird das Gebäude als Technikraum für die Anlage verwendet, weil dort die Wechselrichter sowie die Steuerungs- und Kontrollanlage eingebaut sind. Die feste Verbindung der Anlage mit dem Bauwerk, die Innenraumnutzung wesentlicher Teile der Anlage und die bauliche Bedeutung der Anlage für den Gebäudebestand machen die Anlage zu einem Bauwerk.

Zur Begründung führt das OLG München aus:

„Im Wesentlichen streiten die Parteien darüber, ob die streitgegenständliche Photovoltaikanlage ein Bauwerk im Sinne von § 438 Abs. 1 Nr. 2 a, § 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB darstellt und damit die Verjährungsfrist von 5 Jahren eingreift.

Bauwerk ist eine unbewegliche, durch Verwendung von Arbeit und Material in Verbindung mit dem Erdboden hergestellte Sache; unbeweglich ist die Sache, wenn sie, und sei es auch nur wegen Größe und Gewicht, nur mit größerem Aufwand vom Grundstück getrennt werden kann (Palandt/Sprau, BGB, 73. Aufl. 2014, § 634 a Rdnr. 10). Dies ist im Einzelfall zu prüfen.

Vorliegend besteht die den Leistungsgegenstand bildende Anlage nicht nur aus den fabrikmäßig hergestellten Solarmodulen. Vielmehr gehören unstreitig weitere Elemente zur Anlage: Für die Solarmodule wurde auf dem Dach eine Unterkonstruktion errichtet und mit dem Gebäude fest verbunden; die Solarmodule wurden aufwändig verkabelt und mit Wechselrichtern verbunden; hierfür wurden Kabelkanäle ins Innere des Gebäudes gelegt, wo die Beklagte die Wechselrichter installiert hatte; ebenfalls im Inneren des Gebäudes errichtete die Beklagte eine Kontroll- und Steuerungsanlage, die wiederum mit den Wechselrichtern und den Solarmodulen verkabelt und programmiert wurde; von den Wechselrichtern wurden Stromleitungen zu einem außerhalb des Gebäudes befindlichen Zählerverteilungskasten verlegt; hierfür waren Grabungsarbeiten in erheblichem Umfang notwendig.

Ausgehend von diesen Gegebenheiten der streitgegenständlichen Photovoltaikanlage ist die Bauwerksqualität anzunehmen. Denn die Anlage kann nicht ohne größere Schwierigkeiten wieder demontiert werden. Die Dimensionierung der Einzelteile war individuell auf die vorliegende Anlage zugeschnitten, die verbaute Verkabelung im Haus und außerhalb des Hauses auf dem Dach und im Erdboden ist nur schwierig zu demontieren und kann nicht mehr anderweitig verwendet werden. Die großflächige Montage der 335 Solarmodule auf dem Dach war für die Statik des Daches von Belang (Eigengewicht und Winddruck, keine Schwächung tragender Teile des Dachs) und musste - um Gebäudeschäden und Personenschäden zu vermeiden - beispielsweise sturmsicher sein. Die Montageelemente mussten dauerhaft regendicht in die bestehende Dachdeckung eingefügt sein. Ebenso musste die Durchdringung des Dachs bzw. der Gebäudeaußenhaut durch die ins Innere führende Verkabelung dauerhaft witterungsbeständig und dicht sein. Darüber hinaus wird das Gebäude als Technikraum für die Anlage verwendet, weil dort die Wechselrichter sowie die Steuerungs- und Kontrollanlage mit EDV eingebaut sind. Im Brandfalle ist es löschtechnisch ein erheblicher Unterschied, ob die Dacheindeckung von außen zugänglich ist, oder ob diese durch fest montierte Solarmodule verdeckt ist.

Die feste Verbindung der Anlage mit einem Bauwerk, die Innenraumnutzung wesentlicher Teile der Anlage und die bauliche Bedeutung der Anlage für den Gebäudebestand und seine Nutzung als Tennishalle machen die Anlage selbst zu einem Bauwerk.

Das Urteil des BGH vom 09.10.2013 (Az. VIII ZR 318/12, zitiert nach der Mitteilung der Pressestelle des BGH Nr. 168/BGHZ 168, 2013) steht dem nicht entgegen. Zwar hat der BGH dort nicht die Bauwerkseigenschaft angenommen. Verfahrensgegenständlich war jedoch lediglich die Lieferung mangelhafter Teile einer Photovoltaikanlage; diese wurden auf dem Dach einer Scheune montiert und waren nach den Feststellungen des BGH nicht „für deren Konstruktion, Bestand, Erhaltung oder Benutzbarkeit von Bedeutung.“ Die Anwendung der zuletzt genannten Kriterien auf den hier zu entscheidenden Fall führt - wie dargelegt - zur Annahme der Bauwerkseigenschaft.“

Zu der Photovoltaikanlage liegen keinerlei Informationen vor. Es wird eine grobe Wertschätzung auf der Grundlage einer äußeren Inaugenscheinnahme vorgenommen. Da nicht bekannt ist, ob bereits Wechselrichter vorhanden sind, wird nur der Wert der verbauten Module geschätzt.

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1. Lage

Bundesland:	Mecklenburg – Vorpommern
Landkreis:	Vorpommern-Rügen
Ort und Einwohner:	Gremersdorf-Buchholz, mit ca. 650 Einwohnern in der Gemeinde, im Ortsteil Buchholz ca. 100 Einwohner
<u>Verkehrslage, Entfernungen</u> (siehe Anlage 1)	
Lage zu Verkehrswegen:	<ul style="list-style-type: none">• Die Landesstraße L 22 (Franzburg-Tribsees) verläuft westlich von Buchholz, ca. 4 km entfernt.• Die Bundesstraße 194 (Stralsund – Grimmen) verläuft ca. 7 km östlich von Buchholz.• Die Bundesautobahn A 20 (Stettin – Rostock – Lübeck), Anschlussstelle Grimmen-Ost (23), ist ca. 15 km entfernt.
Überregionale Lage:	Entfernungen des Ortsteiles Buchholz zu nächstgelegenen größeren Orten: <ul style="list-style-type: none">• ca. 6,5 km südöstlich von Franzburg (Amtssitz)• ca. 23 km südwestlich von Stralsund (Kreisstadt)• ca. 148 km zur Landeshauptstadt Schwerin• Der Flughafen in Rostock/Laage ist ca. 69 km entfernt.
Regionalplanung:	<ul style="list-style-type: none">• Gremersdorf-Buchholz befindet sich im ländlichen Siedlungsraum.• Die zuständige Verwaltungsbehörde ist das Amt Franzburg-Richtenberg in Franzburg.• Eine Kita befindet sich im Ort. Alle weiteren Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Einrichtungen der medizinischen Versorgung sowie Einkaufsmarkt und Bank befinden sich in Franzburg bzw. Stralsund, ca. 10 km entfernt.
Innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt liegt südöstlich der Ortslage von Buchholz im Außenbereich.
Verkehrsanbindung:	<ul style="list-style-type: none">• Einbindung in das Liniennetz der VVR Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Rügen auf der Linie 307: Franzburg – Tribsees• Ein Bahnhof der DB befindet sich in Grimmen, ca. 13 km entfernt. Zugverbindung besteht z. B. auf der Strecke 205: Berlin – Neustrelitz – Stralsund
Wohn- und Geschäftslage:	<ul style="list-style-type: none">• einfache Wohnlage• als Geschäftslage nur bedingt geeignet
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	Außenbereichslage (Alleinlage), umgebende Grundstücke sind landwirtschaftliche Flächen
Immissionen:	Zum Ortstermin wurden keine Immissionen festgestellt.
Topografische Grundstückslage:	Das Grundstück liegt auf dem Niveau der Straße und ist in sich überwiegend eben.

2.2. Gestalt und Form

Mittlere Breite:	ca. 63 m
Mittlere Tiefe:	ca. 65 m
Größe der Fläche: (lt. Grundbuchauszug)	4.048 m ²

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

2.3. Erschließung

Straßenart: Westlich des Bewertungsgrundstücks verläuft der Wiesenweg als Landwirtschaftsweg.

Straßenausbau:

- schmale Fahrbahn mit Beton-Spurbahnen
- kein Gehweg
- keine Straßenbeleuchtung

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

- elektrischer Strom und Trinkwasser aus öffentlicher Versorgung
- dezentrale Abwasserentsorgung (Kleinkläranlage)

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 Grenzbe- oder -überbauungen vorliegen und die Grenzverhältnisse geregelt sind.

Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich)

- augenscheinlich normal gewachsener Baugrund
- keine Grundwassereinflüsse erkennbar

Anmerkung: *In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht 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 Gremersdorf-Buchholz, Blatt 1124, vom 23.08.2022, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Stralsund übergeben.

In Abt. II des vorgenannten Grundbuchs ist keine Eintragung neben der Eintragung zur Zwangsversteigerung verzeichnet.

Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet und wurde am 23.08.2022 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 Franzburg-Richtenberg, vom 05.01.2023, ist das Grundstück in keines der vorgenannten Verfahren einbezogen.

Es wurden diesbezüglich durch den Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

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

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

2.4.2. Öffentlich-rechtliche Situation

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 05.01.2023, 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 Franzburg-Richtenberg, vom 05.01.2023, nicht.

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Entsprechend vorgenannter Auskunft liegt für den Bereich des Bewertungsobjekts kein Flächennutzungsplan vor.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes liegt, lt. vorge-
nannter Auskunft, kein Bebauungsplan vor.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 35 BauGB
(Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.

Bauordnungsrecht

Anmerkung:

*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 des Gebäudes und der baulichen Anlagen
vorausgesetzt.*

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität): Das Bewertungsobjekt ist, dem städtebaulichen Entwick-
lungszustand nach, wie folgt einzustufen:

- *quasibaureifes Land im Außenbereich (ca. 1.000 m²),*
- *Gartenland (ca. 2.000 m²) und*
- *Grünland (ca. 1.048 m²).*

Beitrags- und Abgabensituation: Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen.

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
der zum Ortstermin anwesenden Antragstellerin und des zuständigen Bauamtes.

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

2.4.4. Derzeitige Nutzung

Art der Nutzung: Einfamilienwohnhaus

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1. Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Auskünften der zum Ortstermin anwesenden Antragstellerin sowie 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 Einfamilienwohnhauses

3.2.1. Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	<ul style="list-style-type: none">• freistehendes eingeschossiges Einfamilienwohnhaus• in massiver Bauweise errichtet• Das Dachgeschoss ist ausgebaut• Das Gebäude ist voll unterkellert.
Baujahr:	ca. 1950 (geschätzt)
Modernisierung:	Das Einfamilienwohnhaus wurde, bis auf die Fassade, ab 2019 umfassend saniert und modernisiert.
Außenansicht:	<p>Das freistehende eingeschossige Einfamilienwohnhaus verfügt über ein steiles Satteldach mit einer Dacheindeckung aus engobierten Tondachsteinen. Zur Straßenseite wurde ein Dachflächenfenster integriert, zur Hofseite zwei. Weiterhin befindet sich im Spitzbodenbereich ein Ausstiegfenster für den Schornsteinfeger. Über Dach ist ein Schornstein, mit Eternitschindeln verkleidet.</p> <p>Die Unterschläge bestehen aus Holz und sind weiß gestrichen. Die Stirnbretter sind mit Eternit-Schindeln verkleidet.</p> <p>Die Dachentwässerung besteht aus verzinktem Blech. Hofseitig befindet sich ein eingeschossiger Anbau mit Pultdach und gleicher Eindeckung.</p> <p>Die Fassade des Gebäudes ist mit einem einfachen Verputz versehen. In Teilbereichen wurde begonnen, eine Dämmung aus Styroporplatten aufzubringen.</p> <p>Die Fenster sind weiße ein- und zweiflügelige Kunststoffrahmenfenster mit Thermoverglasung. Zur Straßenseite und zur Hofseite befindet sich jeweils ein zweiflügeliges Terrassentürelement.</p> <p>Hofseitig befindet sich eine Terrasse mit einer Oberfläche aus Bruchsteinplatten und einer Einfassung aus Klinkern.</p> <p>Der Hauseingang befindet sich an der Nordseite des Anbaus. Er ist über die Terrasse erreichbar. Die Hauseingangstür ist eine Kunststoffrahmentür mit Lichtausschnitt.</p> <p>Ein zweiter Eingang, mit einer einfachen Kunststoffrahmentür mit Lichtausschnitt befindet sich am Nordgiebel.</p>

3.2.2. Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Kellerwände:	vermutlich Ziegelsteinmauerwerk
Umfassungswände:	vermutlich Ziegelsteinmauerwerk
Innenwände:	vermutlich Ziegelsteinmauerwerk, tlw. vermutlich Leichtbauwände
Fußböden:	im Erdgeschoss Fußbodenfliesen, im Dachgeschoss Klickvenyl
Geschossdecke:	vermutlich Holzbalkendecke
Treppen:	EG – DG: Holztreppe mit einseitigem Geländer Kellertreppe nicht bekannt Spitzboden mit Einschubtreppe in der Deckenluke

3.2.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Einfamilienwohnhaus: (gemäß von der Antragstellerin übergebener Grundrisskizzen)

- Erdgeschoss: Wohn- und Esszimmer mit Kaminofen, Küche, Gästezimmer, WC/Dusche, Flur
- Dachgeschoss: Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad mit Dusche und Wanne, Flur

3.2.2.2.1 Ausstattung *und Zustand*

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

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

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

3.2.2.3 Keller und Dach

Keller:	keiner
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	engobiierte Tondachsteine
Dachentwässerung:	verzinktes Blech
Spitzboden:	nicht bekannt
Schornstein:	ein Schornstein, über Dach, mit Eternitschindeln verkleidet

3.2.3. Zustand des Gebäudes

Belichtung und Besonnung:	gut
Grundrissgestaltung:	nach den übergebenen Grundrisskizzen zweckmäßige Grundrissgestaltung
Bauschäden und Baumängel:	Da das Gebäude nicht betreten und das Innere des Gebäudes nicht besichtigt wurde, kann zu möglichen Bauschäden und Baumängeln im Inneren keine Aussage getroffen werden. Es werden für das gesamte Bewertungsgrundstück (einschl. Nebengebäude) pauschal 15 % des Gebäudezeitwertes für die Behebung von möglichen Bauschäden und Baumängeln sowie für Restleistungen der Sanierung/Modernisierung an den Gebäuden angesetzt.
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt
Sonstige Besonderheiten:	keine bekannt

3.3. Nebengebäude

Garage:	<ul style="list-style-type: none"> • freistehende eingeschossige Doppelgarage • in massiver Bauweise errichtet • Pultdach mit Wellasbestplatten gedeckt • Brettterre und einfache Stallfenster • im westlichen Teil befinden sich der Heizöltank und die Heizungsanlage für das Einfamilienwohnhaus
Stall/Scheune:	<ul style="list-style-type: none"> • anderthalbgeschossiges Stallgebäude • Erdgeschoss in massiver Bauweise errichtet, Drempegelgeschoss als Ständerwerk, mit Brettern verkleidet • flaches Satteldach, eingedeckt mit Trapezblech • südlich befindet sich ein eingeschossiger massiver Anbau mit Pultdach, mit Wellasbest gedeckt • nördlicher Scheunenteil, als Ständerkonstruktion mit Brettern verkleidet • flaches Satteldach mit Teerpappeindeckung <p>Die Nebengebäude weisen insgesamt einen schlechten baulichen Zustand auf. Ihnen wird nur aufgrund der auf der Dachfläche montierten Photovoltaikmodule ein Wert beigemessen.</p>

3.4. Außenanlagen

- Hausanschlüsse für elektrischen Strom und Trinkwasser an das öffentliche Netz
- dezentrale Abwasserentsorgung (Kleinkläranlage)
- Einfriedung: Drahtgeflechtzaun an Stahlpfosten, südliche Grundstücksgrenze mit Sichtschutzzaun aus Holz
- ungepflegtes Grundstück, viele Ablagerungen von Bauschutt und Müll

4. Ermittlung des Verkehrswertes

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

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

Nachfolgend wird **auf der Grundlage einer äußeren Inaugenscheinnahme** der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 18461 Gremersdorf-Buchholz, Wiesenweg 1, zum Wertermittlungstichtag 01.02.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Gremersdorf-Buchholz	1124	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Buchholz	22	36	4.048 m ²

4.1. Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2. Bodenwertermittlung

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

4.2.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (Zone 881, Buchholz - Ortslage) **15,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG und abgabepflichtig
Bauweise	=	offen
Geschosszahl	=	I
Grundstücksgröße	=	1.000 m ²

Grünlandflächen

Stichtag:	01.01.2022
Zonennummer:	1171
Zonentyp:	Grünland
örtl. Bezeichnung:	Amt Franzburg-Richtenberg
Bodenrichtwert:	0,94 €/m ²
Entwicklungszustand:	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (LF)
Nutzungsart:	Grünland (GR)
Richtwertfläche:	15.500 m ²
Grünlandzahl:	36

Gartenland:

Direkte Ableitungen für Gartenland wurden im Grundstücksmarktbericht nicht veröffentlicht. Auf der Grundlage der nachfolgenden Ableitungen für Arrondierungsflächen sowie den bekannten Ableitungen und Empfehlungen anderer Gutachterausschüsse wird es für sachgerecht erachtet, einen Ansatz von 30 % des Bodenrichtwertes für Bauland zu wählen.

Art der Arrondierungsfläche nach Erfassungsprogramm WF-AKuK	Beschreibung	Anzahl der KV mit Kappung	% des Bodenrichtwertes für Bauland (Spanne der Mittelwerte nach Kappung)	Beispiel
1 e	Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei keinem oder nur unwesentlich vorhandenem Garten- oder Hinterland	31	48 % (35 - 64)	
1 f	Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei ausreichend vorhandenem Garten- und Hinterland	24	28 % (20 - 40)	
1 g	Garten- und Hinterland aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen	6	14 % (11 - 17)	

4.2.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

- Wertermittlungsstichtag = 01.02.2023
- Entwicklungszustand = quasibaureifes Land im Außenbereich
- Art der baulichen Nutzung = W (Wohnbaufläche)
- beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand = erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG und abgabenpflichtig
- Grundstücksgröße = 4.048 m² davon: 1.000 m² quasibaureifes Land, 2.000 m² Gartenland, 1.048 m² Grünland.

4.2.3. Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

quasibaureifes Land:

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 15,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	01.02.2023	× 1,15	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 17,25 €/m ²	E 2
Fläche (m ²)	1.000	1.000	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	quasibaureifes Land im Außenbereich	× 0,80	E 3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 13,80 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 13,80 €/m²	
Fläche	× 1.000 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= <u>13.800,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** des **quasibaureifen Landes** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2023 **rd. 13.800,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

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

Stichtag	BRW < 80 €/m ²	BRW > 80 €/m ²
31.12.2010	100,0	100,0
31.12.2012	100,6	108,2
31.12.2014	116,1	134,3
31.12.2016	125,7	155,5
31.12.2018	137,5	175,8

Tabelle 20 - Bodenpreisindex

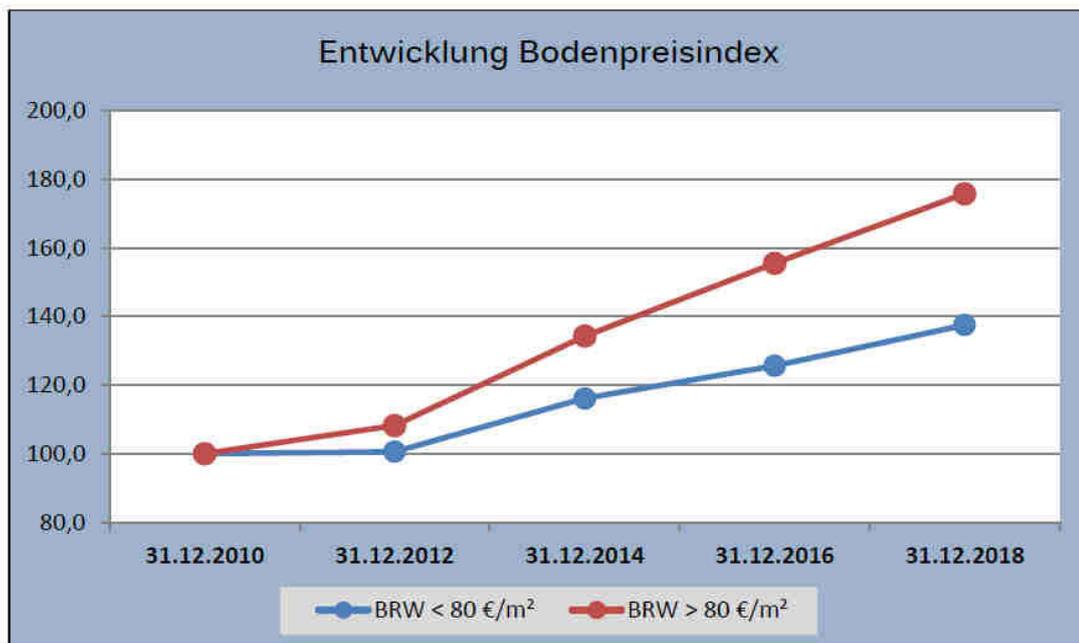


Abbildung 14 - Entwicklung Bodenpreisindex Baugrundstücke Wohnungsbau

Für den Zeitraum seit dem Richtwertstichtag wird in Auswertung von aktuellen Auskünften der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, ein Anstieg des Bodenpreises für die Lage des Bewertungsgrundstücks von 15 % 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.

E 3 Anpassung an die **Entwicklungsstufe**:

Die Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB erschwert die bauliche Nutzung bei Erweiterungen, Umbauten oder Neubau. Die bestehende Bausubstanz genießt Bestandsschutz, weshalb die bebaute Fläche als „quasibaureif“ betrachtet wird.

Gartenland

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabefreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 15,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	01.02.2023	× 1,15	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	17,25 €/m ²	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	quasibaureifes Land im Außenbereich	× 0,80	E 2
Nutzungsart	Wohnbauflächen	Gartenland	× 0,30	E 3
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert		=	4,14 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²	
abgabefreier relativer Bodenwert		=	4,14 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert		=	4,14 €/m ²
Fläche		×	2.000 m ²
abgabefreier Bodenwert		=	8.280,00 €
		rd.	<u>8.300,00 €</u>

Der **Bodenwert** des **Gartenlandes** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2023 **rd. 8.300,00 €**.

Erläuterungen zur Anpassung des Bodenrichtwerts

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

siehe Erläuterungen zum baureifen Land

E 2 Anpassung an den **Entwicklungszustand**:

siehe Erläuterungen zum baureifen Land

E 3 Anpassung an die **Nutzungsart**:

Durchschnittlich wurden ca. **30 %** vom angrenzenden Bodenrichtwert für Gartenland gezahlt. Dieser Ansatz wird auch im vorliegenden Fall als sachgerecht erachtet.

Grünland

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabefreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 0,94 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	01.02.2023	× 1,00	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	0,94 €/m ²	
Entwicklungsstufe	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	× 1,00	
Nutzungsart	Grünland	Grünland	× 1,00	
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert		=	0,94 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²	
abgabefreier relativer Bodenwert		=	0,94 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert	=	0,94 €/m²	
Fläche	×	1.048 m ²	
abgabefreier Bodenwert	=	985,12 € rd. <u>1.000,00 €</u>	

Der **Bodenwert** des **Gartenlandes** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2023 **rd. 1.000,00 €**.

Erläuterungen zur Anpassung des Bodenrichtwerts

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

Jahre Stichtag (01.07.)	Index Ackerland (2010=100)	Index Grünland (2010=100)	Index Forstflächen (2010=100)
2010	100,0	100,0	100,0
2011	126,3	115,8	150,0
2012	138,4	144,7	166,7
2013	162,6	152,6	175,0
2014	177,8	157,9	200,0
2015	198,0	192,1	220,8
2016	240,4	186,8	233,3
2017	248,5	186,8	212,5
2018	250,5	184,2	220,8

Tabelle 39 - Indexreihe LW LKV-R

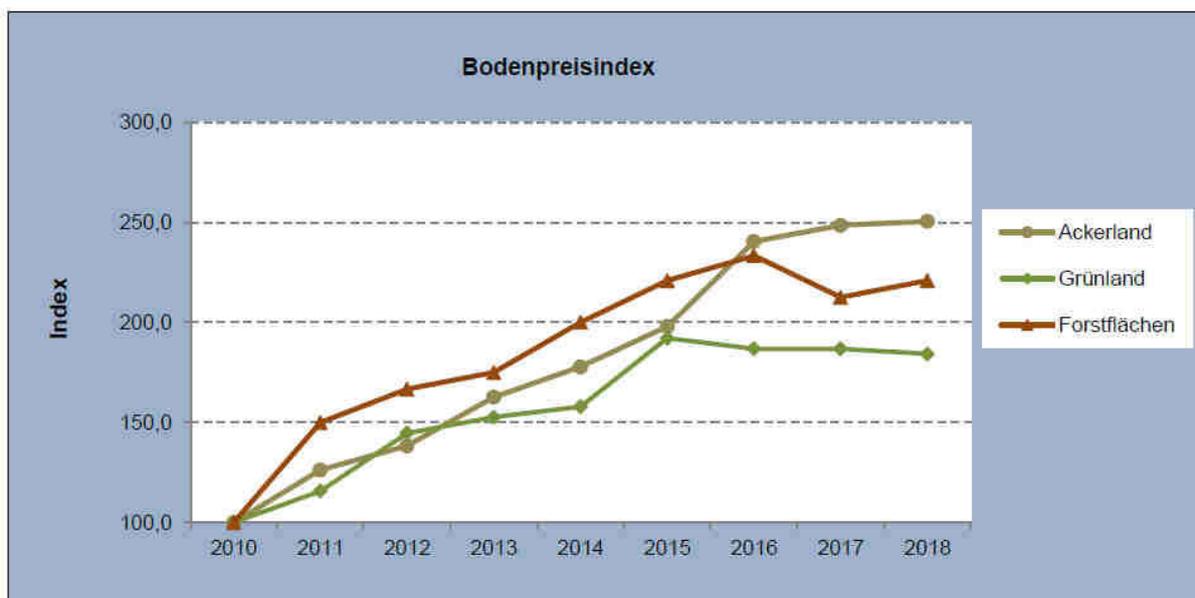


Abbildung 26 - Entwicklung Bodenpreisindex für land- und forstwirtschaftliche Flächen 2010 - 2018

Für den Zeitraum seit dem Richtwertstichtag wird in Auswertung von aktuellen Auskünften der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, ein Stagnieren des Bodenpreises für Grünland unterstellt.

Gesamtbodenwert

Ermittlung des Gesamtbodenwerts des Bewertungsgrundstücks		Erläuterung
quasibaureifes Land im Außenbereich	13.800,00 €	nsv ¹
Gartenland	8.300,00 €	sv ²
Grünland	1.000,00 €	sv
Gesamtbodenwert des Grundstücks:	<u>23.100,00 €</u>	

Der **Gesamtbodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2023 **23.100,00 €.**

Bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrages sind selbstständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen. Eine selbstständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbstständig genutzt oder verwertet werden kann.

¹ nsv = nicht selbstständig verwertbar, der Bebauung zuzuordnende Teilfläche

² sv = selbstständig verwertbare Teilfläche

4.3. Sachwertermittlung

4.3.1. Ermittlung des Sachwertes

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Gebäudebezeichnung	Einfamilienwohnhaus	Scheune/Stall	Garage
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	338,00 m ²	200,00 m ²	39,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 01.02.2023 (2010 = 100)	171,8	171,8	171,8
Normalherstellungskosten			
• NHK im Basisjahr (2010)	732,00 €/m ² BGF	243,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungstichtag	1.257,58 €/m ² BGF	417,47 €/m ² BGF	833,23 €/m ² BGF
Herstellungskosten			
• Normgebäude	425.062,04 €	83.494,00 €	32.495,97 €
• Zu-/Abschläge		4.500,00 €	
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen	10.000,00 €		
Regionalfaktor	1,00	1,00	1,00
Gebäudeherstellungskosten	435.062,04 €	87.994,00 €	32.495,97 €
Alterswertminderung			
• Modell	linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	68 Jahre	68 Jahre	68 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	44 Jahre	44 Jahre	44 Jahre
• prozentual	35,29 %	35,29 %	35,29 %
• Faktor	0,6471	0,6471	0,6471
Zeitwert			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	281.528,65 €	56.940,92 €	21.028,14 €
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
vorläufiger Gebäudesachwert	281.528,65 €	56.940,92 €	21.028,14 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt	359.497,71 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+ 14.379,91 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 373.877,62 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 13.800,00 €
vorläufiger Sachwert	= 387.677,62 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,80
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 310.142,10 €
selbstständig verwertbare Teilflächen	+ 9.300,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 53.924,66 €
(marktangepasster) Sachwert	= 265.517,44 €
	rd. 266.000,00 €

4.3.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Hinweis:

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

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir mittels Nutzflächenkoeffizienten anhand des Liegenschaftskatasters sowie einer von der Antragstellerin übergebenen unbemaßten Grundrisskizze durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %			0,5	0,5	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,5	0,5	
insgesamt	100,0 %	23,0 %	16,5 %	48,5 %	12,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)

Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, ausgebauter DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	23,0	150,65
2	725,00	16,5	119,63
3	835,00	48,5	404,98
4	1.005,00	12,0	120,60
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			795,86
gewogener Standard =			2,6

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 795,86 €/m² BGF

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

ImmoWertV 21

- (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG × 0,92

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 732,19 €/m² BGF

rd. 732,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Scheune/Stall

Ermittlung des Gebäudestandards:

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Scheune/Stall

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	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
gewogener Standard =			4,0

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 485,00 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- Hälfte nur Scheune × 0,50

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 242,50 €/m² BGF

rd. 243,00 €/m² BGF

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

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges
Standardstufe 4 Garagen in Massivbauweise

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

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	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
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 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte, aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen

Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Scheune/Stall

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Photovoltaik-Module	4.500,00 €	
Summe	4.500,00 €	

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

besondere Einrichtungen	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Einbauküche	10.000,00 €	
Summe	10.000,00 €	

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden in Abhängigkeit von den verwendeten NHK entweder prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt (siehe [1], Kapitel 3.01.7) oder sind unmittelbar in den NHK enthalten.

Außenanlagen

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (359.497,71 €)	14.379,91 €
Summe	14.379,91 €

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus

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

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

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,6 beträgt demnach rd. 68 Jahre.

Für die Nebengebäude wird aus modelltechnischen Gründen dieselbe Gesamtnutzungsdauer angesetzt.

Restnutzungsdauer

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

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

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

Das ca. 1950 (geschätzt) errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

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

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (68 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1950 = 73 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (68 Jahre – 73 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 44 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (68 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (44 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (68 Jahre – 44 Jahre =) 24 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 24 Jahre =) 1999. Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude

„Einfamilienwohnhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 44 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1999

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

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

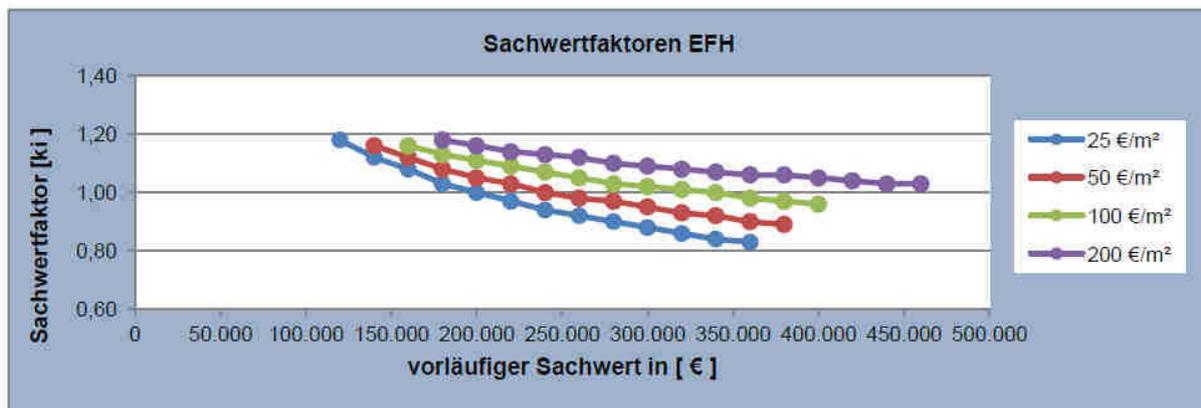
Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Der angesetzte 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 eigene Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke abgeleitet:



vorl. SW[€]	25 €/m ²	50 €/m ²	100 €/m ²	200 €/m ²
120.000	1,18			
140.000	1,12	1,16		
160.000	1,08	1,12	1,16	
180.000	1,03	1,08	1,13	1,18
200.000	1,00	1,05	1,11	1,16
220.000	0,97	1,03	1,09	1,14
240.000	0,94	1,00	1,07	1,13
260.000	0,92	0,98	1,05	1,12
280.000	0,90	0,97	1,03	1,10
300.000	0,88	0,95	1,02	1,09
320.000	0,86	0,93	1,01	1,08
340.000	0,84	0,92	1,00	1,07
360.000	0,83	0,90	0,98	1,06
380.000		0,89	0,97	1,06
400.000			0,96	1,05
420.000				1,04
440.000				1,03
460.000				1,03

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. 10 bis 20 % oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d. h., des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

Im vorliegenden Fall wurde, unter Abwägung der objektspezifischen Gegebenheiten, insbesondere der nur äußeren Inaugenscheinnahme und dem damit verbundenen wirtschaftlichen Risiko, ein Sachwertfaktor von 0,80 gewählt, d. h., dass Kaufpreise etwa ca. 20 % unter dem ermittelten vorläufigen Sachwert zu erwarten sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-53.924,66 €
* prozentuale Schätzung: 15,00 % von 359.4975,71 €	
Summe	-53.924,66 €

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

4.4. Ertragswertermittlung

4.4.1. Ermittlung des Ertragswertes

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus		Wohnung	150,00		8,50	1.275,00	15.300,00
Summe			150,00	-		1.275,00	15.300,00

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		15.300,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)		
(24,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	3.672,00 €
jährlicher Reinertrag	=	11.628,00 €
Reinertragsanteil des Bodens		
2,86 % von 13.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	394,68 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	11.233,32 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21)		
bei p = 2,86 % Liegenschaftszinssatz		
und n = 44 Jahren Restnutzungsdauer	×	24,854
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	279.192,94 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	23.100,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	302.292,94 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	302.292,94 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	53.924,66 €
Ertragswert	=	248.368,28 €
	rd.	248.000,00 €

4.4.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen der Ertragswertermittlung

Hinweis:

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

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnung der Wohnflächen (WF)) wurde von mir mittels Nutzflächenkoeffizienten anhand des Liegenschaftskatasters sowie einer von der Antragstellerin übergebenen unbemaßten Grundrisskizze durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Mietansätze

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

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

IS24 - Mietpreise für Wohnimmobilien

Auswertungszeitraum: Januar 2021 bis Dezember 2022

Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 18461 / Kreis Vorpommern-Rügen

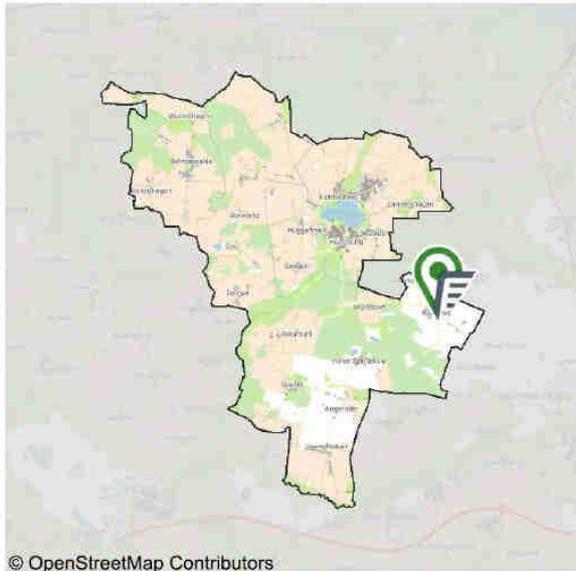
Produktausprägung: erweiterte Auswertung

Allgemeine Information		
	PLZ-Bezirk 18461	Kreis Vorpommern-Rügen
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	75	2.928
Anzahl vollständige Angebote*	75	2.922
Anzahl Gesuche**	7.153	24.073
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	52	28
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	236	127
Anzahl der Exposé-Ansichten	1.361	190.231
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	18	65
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	0	2
Nachfrageindex (Bund= 100)	4	27
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	6	42

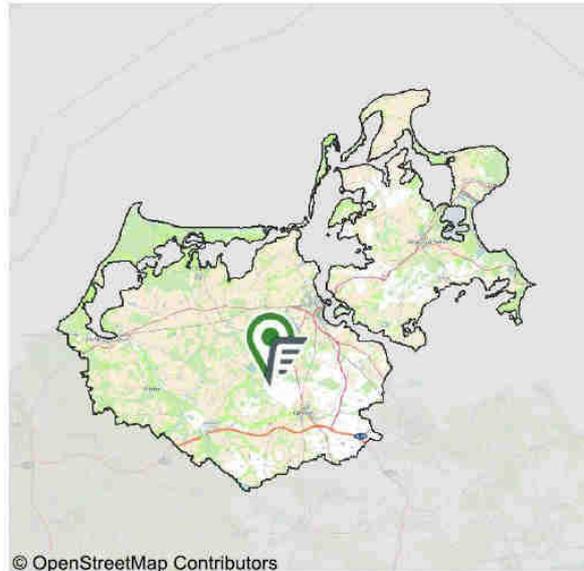
*Die vollständigen Angebote sind nur Angebote, bei denen vollständige und schlüssige Preis- und Flächeninformationen vorhanden sind.

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

Ortsübersicht PLZ-Bezirk 18461 / Kreis Vorpommern-Rügen



PLZ-Bezirk 18461



Kreis Vorpommern-Rügen

Mietpreise: PLZ-Bezirk 18461				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	75	5,62 €	4,55 € - 7,05 €	7.153
Wohnungen	71 (94,7%)	5,49 €	4,55 € - 6,62 €	4.377 (61,2%)
<=30 m ²	3 (4%)	6,27 €	5,86 € - 7,05 €	2.514 (35,1%)
>30 - 60 m ²	40 (53,3%)	5,48 €	4,35 € - 6,67 €	3.194 (44,6%)
>60 - 90 m ²	26 (34,7%)	5,41 €	4,86 € - 6,49 €	3.358 (47%)
>90 - 120 m ²	2 (2,7%)	5,45 €	4,90 € - 6,00 €	2.692 (37,6%)
>120 - 160 m ²	-	-	-	2.514 (35,1%)
>160 m ²	-	-	-	2.482 (34,7%)
Häuser	4 (5,3%)	8,08 €	5,33 € - 9,24 €	2.776 (38,8%)
<=90 m ²	2 (2,7%)	6,92 €	5,33 € - 8,50 €	2.396 (33,5%)
>90 - 120 m ²	2 (2,7%)	9,24 €	9,24 € - 9,24 €	2.364 (33%)
>120 - 160 m ²	-	-	-	2.241 (31,3%)
>160 m ²	-	-	-	2.146 (30%)

Da im PLZ-Gebiet keine ausreichende Anzahl an vergleichbaren Angeboten vorhanden sind, werden auch die Auswertungen des Landkreises Vorpommern-Rügen mit herangezogen.

Mietpreise: Kreis Vorpommern-Rügen				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	2.925	7,22 €	4,77 € - 11,00 €	24.073
Wohnungen	2.812 (96,1%)	7,10 €	4,75 € - 10,85 €	18.537 (77%)
<=30 m ²	236 (8,1%)	8,29 €	5,08 € - 11,50 €	12.091 (50,2%)
>30 - 60 m ²	1.404 (48%)	7,08 €	4,98 € - 10,65 €	14.540 (60,4%)
>60 - 90 m ²	997 (34,1%)	6,65 €	4,49 € - 10,04 €	15.107 (62,8%)
>90 - 120 m ²	133 (4,5%)	8,29 €	5,43 € - 12,04 €	12.495 (51,9%)
>120 - 160 m ²	33 (1,1%)	8,74 €	4,76 € - 13,67 €	11.995 (49,8%)
>160 m ²	9 (0,3%)	6,95 €	3,75 € - 10,61 €	11.942 (49,6%)
Häuser	113 (3,9%)	10,06 €	6,00 € - 15,87 €	5.536 (23%)
<=90 m ²	26 (0,9%)	10,38 €	5,33 € - 17,07 €	4.987 (20,7%)
>90 - 120 m ²	44 (1,5%)	9,42 €	5,81 € - 14,55 €	4.854 (20,2%)
>120 - 160 m ²	35 (1,2%)	9,89 €	6,50 € - 15,49 €	4.615 (19,2%)
>160 m ²	8 (0,3%)	13,30 €	7,94 € - 32,00 €	4.492 (18,7%)

Quelle: ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin
Aktualität: Dezember 2022

Die Spanne für in der Größe und Lage vergleichbaren Wohnraum beträgt 6,50 €/m² bis 15,49 €/m². Unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Objektes, insbesondere der nur äußeren Inaugenscheinnahme, werden 8,50 €/m² als nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete geschätzt.

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 Nettomiete³

- Verwaltungskosten⁴
- größere Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

³ 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.

⁴ Der Verwaltungskostenanteil beträgt für Wohnobjekte in Regionen mit einem Wohnbauland-Bodenniveau von 100 €/m² - 200 €/m² rd. 3 - 5 %-Punkte (3 %-Punkte bei gesamtheitlicher Vermietung, 5 %-Punkte bei mehrfach unterteilter Vermietung).

Grundstücksart	Bewirtschaftungskosten relative Restnutzungsdauer (%)	
	≥ 80 ⁵	≤ 20
Einfamilienwohnhausgrundstücke	17	27
Zweifamilienwohnhausgrundstücke	20	30
Mehrfamilienwohnhausgrundstücke		
Geschosswohnhausgrundstücke	21	32
Gemischt genutzte Grundstücke (gewerbl. Anteil 20-80 %)⁶	20	28
Geschäftsgrundstücke (gewerbl. Anteil > 80 %)⁶	19	26
Gewerbe-/Industriegrundstücke	17	23
Garagenhöfe/Lagergrundstücke	16	23
Verbrauchermärkte	17	23

Erforderliche Modifizierungen:

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

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

Korrekturen für Regionen mit abweichenden Bodenwertniveaus:

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

Erläuterung:

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

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

⁵ 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.

⁶ Bezogen auf den anteiligen Jahresrohertrag, d. h., nicht unter Bezug auf die Wohn- bzw. Nutzflächen.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde 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 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h., des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- der gemeinsamen Ableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze, und/oder
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes

bestimmt.

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen werden für den örtlichen Grundstücksmarkt folgende Liegenschaftszinssätze abgeleitet:

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	Minimum	Mittelwert	Maximum	Standardabweichung
EFH, ZFH - 2019	156	1,52	2,76	5,77	0,07
BRW < 50	76	1,55	2,86	5,44	0,09
BRW 50 : 100	62	1,55	2,76	5,77	0,12
BRW > 100	18	1,52	2,55	3,67	0,13

Tabelle 48 - Liegenschaftszinssatz EFH/ZFH (Minimum, Mittelwert, Maximum in %-Angabe)

Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz mit **2,86 %** angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

vgl. Punkt 4.3.2.

4.5. Plausibilitätsprüfung

Für das Bewertungsobjekt wurde bei einer Wohnfläche von 150 m² ein Verkehrswert von 266.000,00 € ermittelt. Das entspricht einem Wert von 1.773,33 €/m².

Hierzu werden Auswertungen von ImmobilienScout24 herangezogen:

Auswertungszeitraum: Januar 2021 bis Dezember 2022

Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 18461 / Kreis Vorpommern-Rügen

Produktausprägung: erweiterte Auswertung

Allgemeine Information		
	PLZ-Bezirk 18461	Kreis Vorpommern-Rügen
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	53	3.992
Anzahl vollständige Angebote*	53	3.970
Anzahl Gesuche**	20.672	45.244
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	36	38
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	95	100
Anzahl der Exposé-Ansichten	4.433	260.148
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	84	65
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	2	2
Nachfrageindex (Bund= 100)	139	105
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	183	135

*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

Kaufpreise für Häuser gesamt: PLZ-Bezirk 18461				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis je m ² / gesamt	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Häuser	53 (100%)	1.675 € 248.065 €	281 €-2.963 € 53.000 €-452.900 €	20.672
<=90 m ²	11 (20,8%)	1.486 € 121.427 €	624 €-2.118 € 53.000 €-180.000 €	16.575 (80,2%)
>90 - 120 m ²	16 (30,2%)	1.621 € 180.261 €	161 €-3.255 € 15.000 €-358.000 €	16.400 (79,3%)
>120 - 160 m ²	8 (15,1%)	2.326 € 322.203 €	1.771 €-2.963 € 246.500 €-418.900 €	15.977 (77,3%)
>160 - 300 m ²	16 (30,2%)	1.688 € 336.059 €	281 €-2.508 € 59.000 €-466.900 €	15.641 (75,7%)
>300 m ²	2 (3,8%)	452 € 486.500 €	197 €-706 € 223.000 €-750.000 €	15.107 (73,1%)

Für das PLZ-Gebiet beträgt die Spanne 1.771,00 €/m² bis 2.963,00 €/m².

Somit wird der ermittelte Verkehrswert für das Bewertungsobjekt von 266.000,00 €, das entspricht einem Wert von 1.773,33 €/m², hinreichend gestützt.

4.6. Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **266.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **248.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 18461 Gremersdorf-Buchholz, Wiesenweg 1,

Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Gremersdorf-Buchholz		1124	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Buchholz	22	36	4.048 m ²

wird **auf der Grundlage einer äußeren Inaugenscheinnahme** zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2023 mit rd.

266.000,00 €

(in Worten: zweihundertsechszigtausend 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.

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.

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Erläuterung der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

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

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

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

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

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

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 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.

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)-Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h., Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

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

Erläuterung der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h., dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

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

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

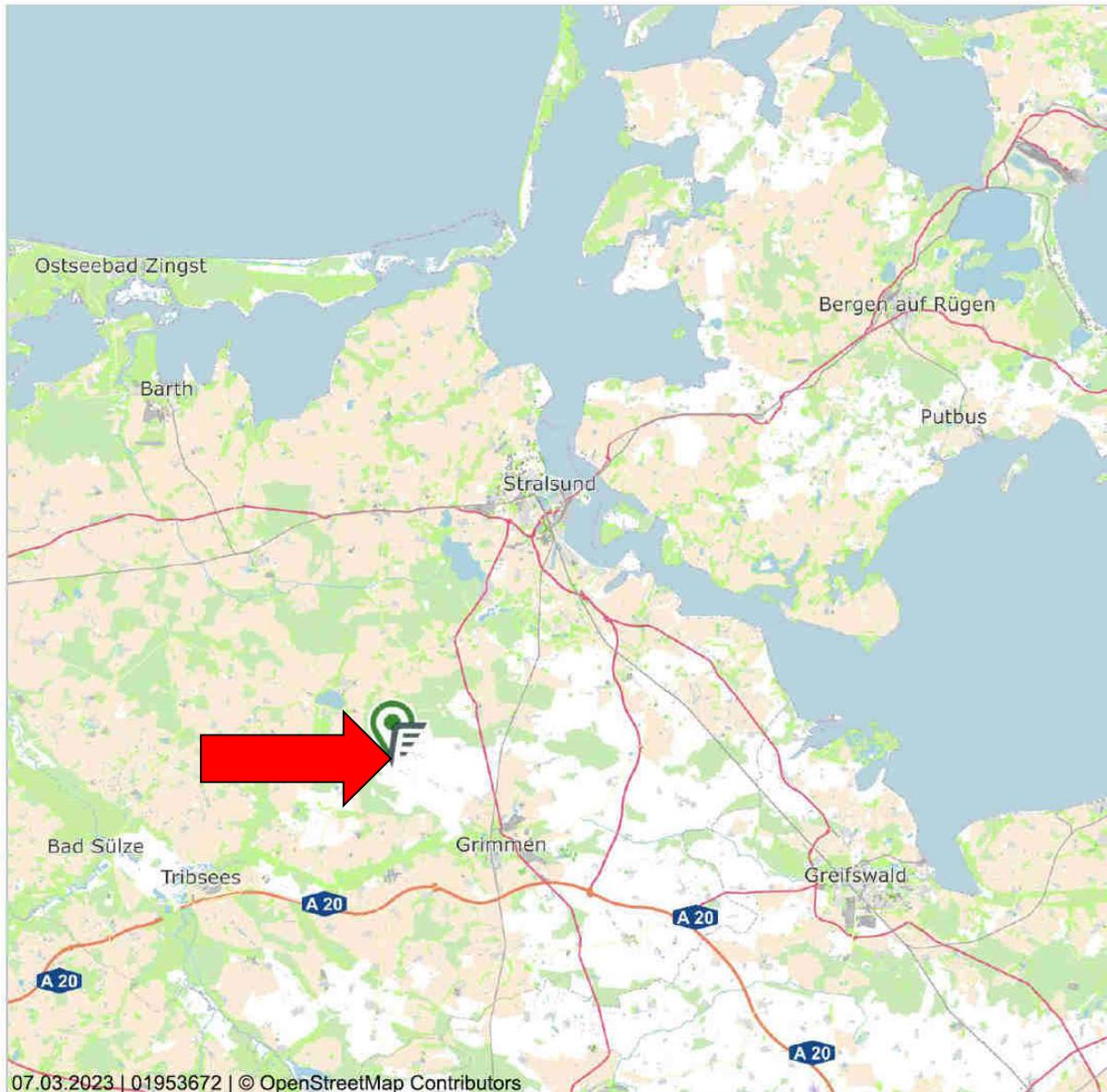
Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

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

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

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

Auszug aus der Straßenkarte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



Maßstab (im Papierdruck): 1:400.000
Ausdehnung: 68.000 m x 68.000 m



0

40.000 m

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

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

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

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

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



07.03.2023 | 01953672 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 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: 2023

Luftbild
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



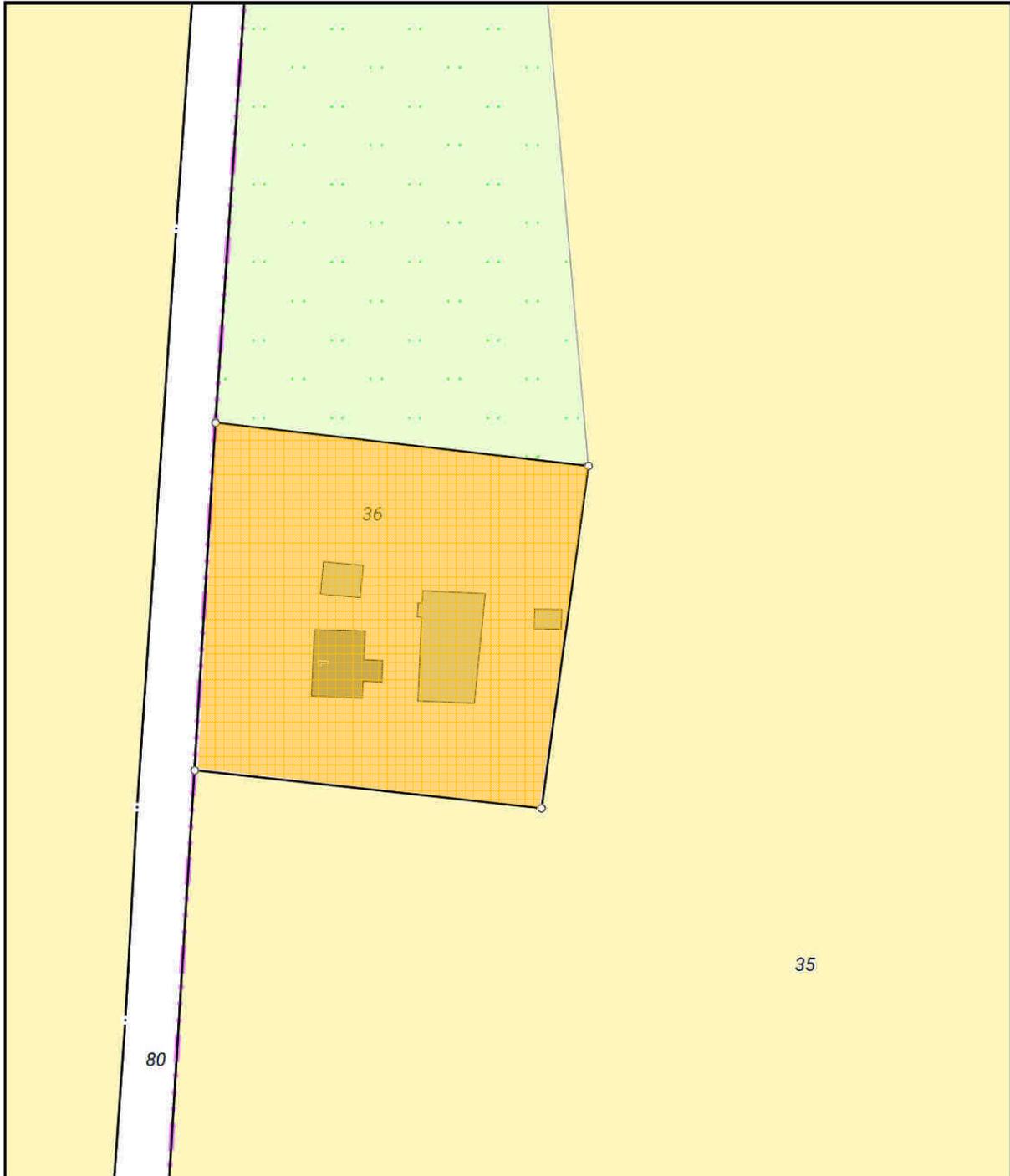
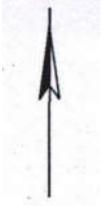
Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung der Landesluftbildstelle des Amtes für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Mecklenburg-Vorpommern. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Mecklenburg-Vorpommern vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

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

Auszug aus der Liegenschaftskarte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes
Gemarkung: Buchholz
Flur: 22
Maßstab: ca. 1 : 1.000



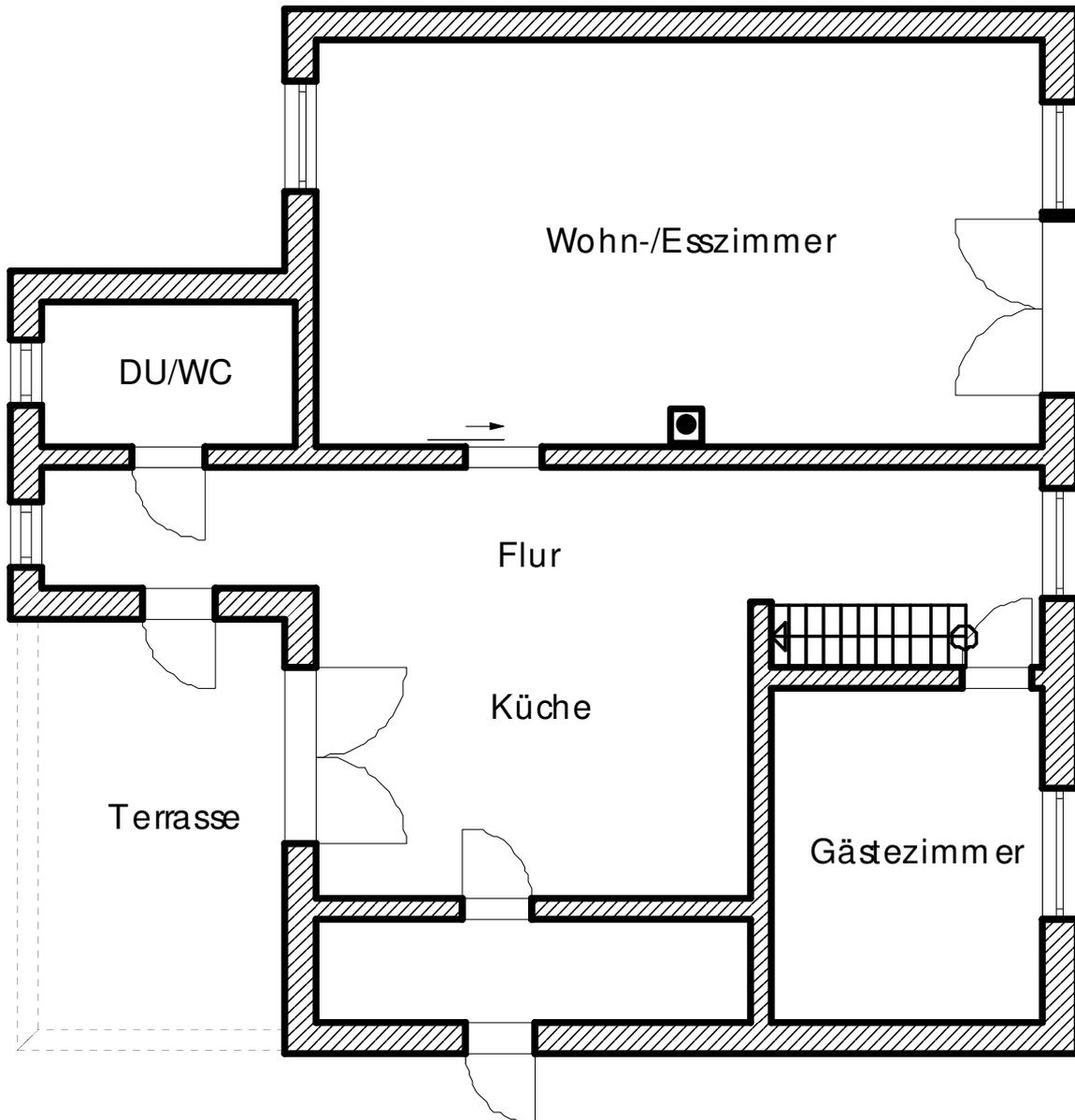
0 10 20 30 Meter
Maßstab 1:1000

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

Anmerkung zu den Grundbuchunterlagen:

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

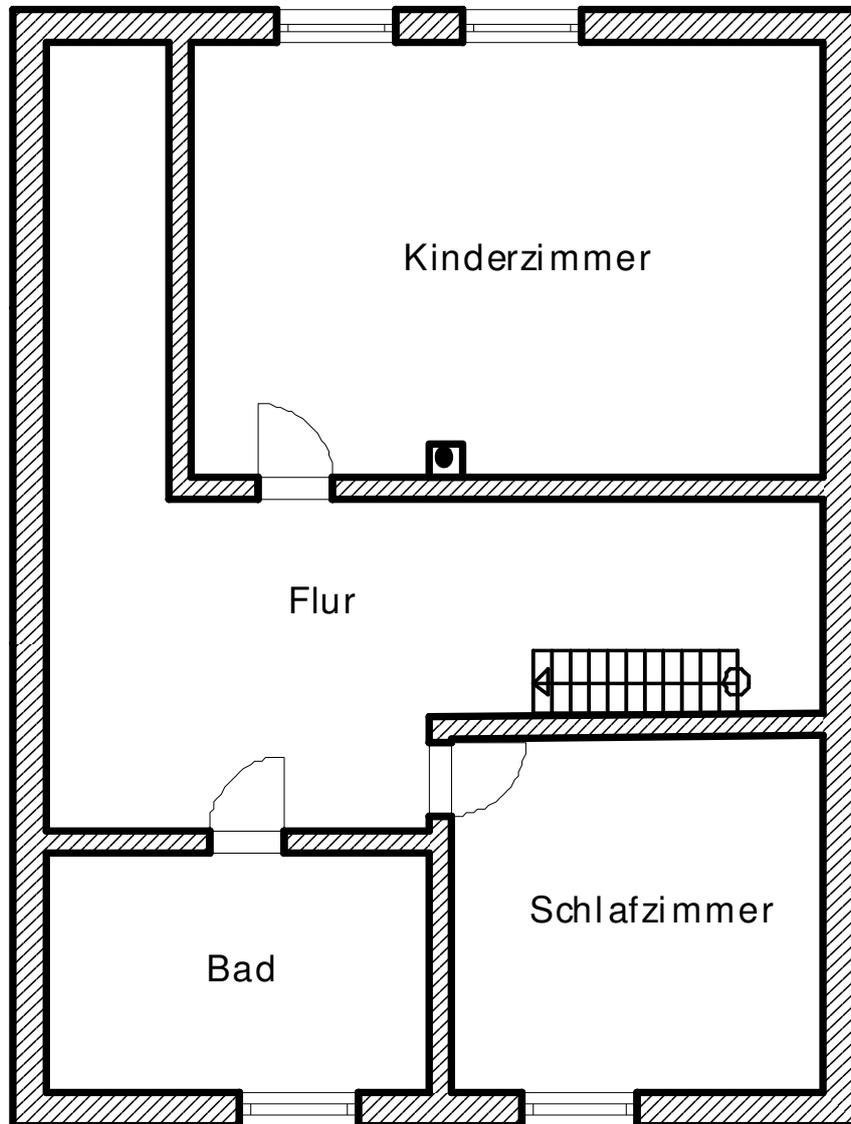
Er wird auftragsgemäß diesem Gutachten nicht als Anlage beigefügt.



Die vorstehende Skizze basiert auf einer Gedächtnisskizze der Antragstellerin sowie den von ihr zur Verfügung gestellten Fotos. Sie stellt nur die ungefähre Anordnung der Räume dar!

Die vorliegende Zeichnung wurde vom Sachverständigen auf der Grundlage einer von der Antragstellerin übergebenen Grundrisskizze erstellt. Sie wurde als Anlage und Berechnungsgrundlage für das Gutachten aufbereitet und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 10-03-23/01816	Maßstab: ohne
18461 Gremersdorf-Buchholz, Wiesenweg 1 Einfamilienwohnhaus	Bearbeiter: be
Berechnungsskizze – Erdgeschoss	



Die vorstehende Skizze basiert auf einer Gedächtnisskizze der Antragstellerin sowie den von ihr zur Verfügung gestellten Fotos. Sie stellt nur die ungefähre Anordnung der Räume dar!

Die vorliegende Zeichnung wurde vom Sachverständigen auf der Grundlage einer von der Antragstellerin übergebenen Grundrisskizze erstellt. Sie wurde als Anlage und Berechnungsgrundlage für das Gutachten aufbereitet und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 10-03-23/01816	Maßstab: ohne
18461 Gremersdorf-Buchholz, Wiesenweg 1 Einfamilienwohnhaus	Bearbeiter: be
Berechnungsskizze – Dachgeschoss	



↑ **Bild 1:** Westansicht des Bewertungsobjektes



↑ **Bild 2:** Blick aus Richtung Südwesten



↑ **Bild 3:** Blick aus Richtung Nordwesten



↑ **Bild 4:** Blick aus Richtung Norden



↑ **Bild 5:** Westgiebel von Stall, Scheune und Anbau



↑ **Bild 6:** Wiesenweg von der Ortslage zum Bewertungsobjekt



↑ **Bild 7:** Blick mit der Fotodrohne aus Richtung Westen



↑ **Bild 8:** Blick mit der Fotodrohne auf den östlichen Teil des Bewertungsgrundstücks



↑ **Bild 9:** Blick mit der Fotodrohne aus Richtung Südosten

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

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

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

WoStättG:

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)

PfandBfG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

verwendete Wertermittlungsliteratur/Marktdaten

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

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

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

[4] POHNERT, Fritz

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen.

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

verwendete fachspezifische Software

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