

Datum: 10.08.2023
Az.: 33-07-23/01837
Geschäftsnummer des Gerichts: 703 K 78/22

GUTACHTEN

im Zwangsversteigerungsverfahren

**betreffend das mit einem Teil der Hälfte eines ehemaligen Gutshauses und Nebengebäuden
bebaute Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Breege, Blatt 2137, lfd. Nr. 1 des BV,
in 18556 Breege, Lobkevitz 19 B**



Ausfertigungs-Nr.: 4

Dieses Gutachten enthält 56 Seiten und 6 Anlagen mit 34 Seiten.

Es wurde auftragsgemäß in fünffacher Ausfertigung erstellt, davon eine Ausfertigung für die Unterlagen des Verfassers.

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

Telefon: 0395 / 450 46 74
0172 / 205 73 70

Fax: 0395 / 450 46 75

E-mail: J.Berger-NB@t-online.de
Internet: www.berger-immowert.de



Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Vorpommern/Ost-Mecklenburg

Sparkasse Neubrandenburg-Demmin
IBAN: DE89 1505 0200 4032 0911 32
SWIFT-BIC: NOLADE21NBS
Steuernummer: 072/205/02818
USt-IdNr.: DE205000348

Angaben zum Bewertungsobjekt

Grundbuch: Breege, Blatt 2137, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses
Gemarkung: Lobkevitz
Flur: 5
Flurstücksnummer: 15/3
Größe: 1.913 m²
Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche,
(entsprechend Grundbuchauszug) Lobkevitz 19 B
Objekt: Teil der Hälfte eines ehemaligen Gutshauses und
Nebengebäude
PLZ/Ort: 18556 Breege
Straße: Lobkevitz 19 B

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Angaben	5
1.1. Auftraggeber, Auftragsanlass	5
1.2. Sachverhalte	7
2. Grund- und Bodenbeschreibung	12
2.1. Lage	12
2.2. Gestalt und Form	13
2.3. Erschließung	13
2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	14
2.4.1. Privatrechtliche Situation	14
2.4.2. Öffentlich-rechtliche Situation	15
2.4.3. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	16
2.4.4. Derzeitige Nutzung	16
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	17
3.1. Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	17
3.2. Gebäudebeschreibung des ehemaligen Gutshauses	17
3.2.1. Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	17
3.2.2. Ausführung und Ausstattung	18
3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)	18
3.2.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	18
3.2.2.3. Ausstattung und Zustand	19
3.2.2.4 Keller und Dach	20
3.2.3. Zustand des Gebäudes	20
3.3. Nebengebäude	21
3.4. Außenanlagen	21
4. Ermittlung des Verkehrswertes	22
4.1. Verfahrenswahl mit Begründung	23
4.2. Bodenwertermittlung der wirtschaftlichen Einheit	24
4.2.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	24
4.2.2. Beschreibung der wirtschaftlichen Einheit	24
4.2.3. Bodenwertermittlung für die wirtschaftliche Einheit	25
4.3. Sachwertermittlung der wirtschaftlichen Einheit	27
4.3.1. Ermittlung des Sachwertes der wirtschaftlichen Einheit	27
4.3.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen in der Sachwertberechnung	28
4.4. Ertragswertermittlung der wirtschaftlichen Einheit	36
4.4.1. Ermittlung des Ertragswertes der wirtschaftlichen Einheit	36
4.4.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen der Ertragswertermittlung	37
4.5. Unbelasteter Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit	44
4.6. Unbelasteter Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks (Grundstück 1)	45
4.7. Wertbeeinflussung durch das in Abteilung II Nr. 1 eingetragene Recht	46
4.7.1. Sachverhalt	46
4.7.2. Wertbeeinflussung des Grundstücks (Zuzahlungsbetrag gemäß § 51 II ZVG)	46

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 3.1:	- Leitungsplan des ZWAR - Gesamtmedienplan der E.DIS Netz GmbH	2 Blatt
Anlage 4:	Grundrisse, Schnitt	7 Blatt
Anlage 5:	Fotodokumentation	18 Blatt
Anlage 6:	Literaturverzeichnis	2 Blatt

1. Allgemeine Angaben

1.1. Auftraggeber, Auftragsanlass

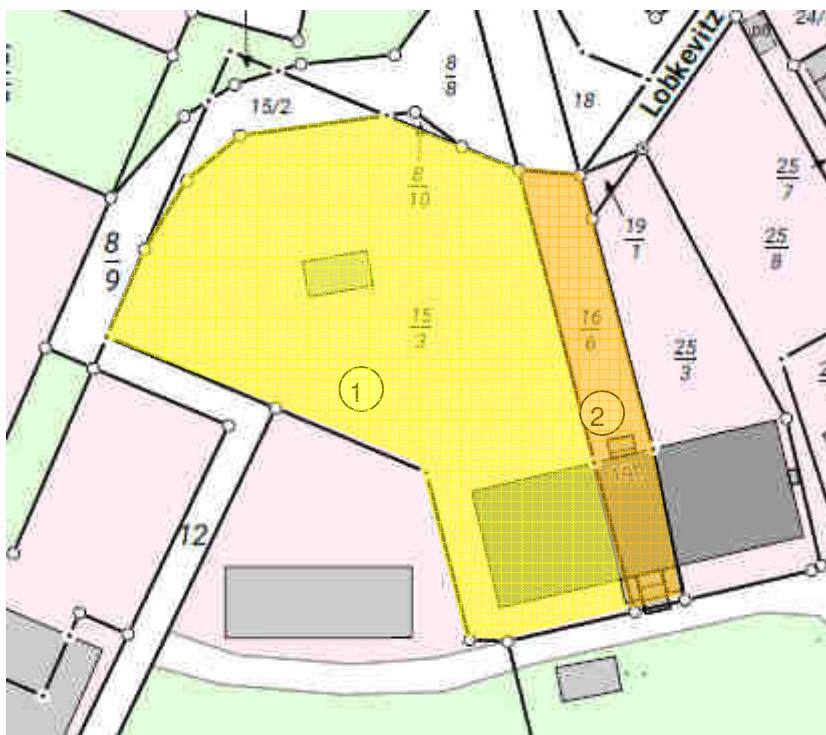
Auftraggeber:	Amtsgericht Stralsund -Außenstelle Justizzentrum- Rechtspfleger Frankendamm 17 18439 Stralsund
Gutachtenauftrag:	gemäß Auftrag des Amtsgerichtes Stralsund, vom 13.04.2023, Geschäftsnummer 703 K 78/22
Wertermittlungsstichtag:	Tag der Ortsbesichtigung, 14.06.2023
Qualitätsstichtag:	14.06.2023
Ortsbesichtigung:	Zum Ortstermin wurden die Beteiligten, gemäß übergebener Liste der Beteiligten, durch Einschreiben vom 25.05.2023 fristgerecht geladen. Der Eigentümer und die Berechtigten aus der Auflasungsvormerkung (Abt. II Ifd. Nr. 8) erschienen nicht zum Ortstermin. Beide Seiten meldeten sich jedoch telefonisch und stellten Informationen zur Verfügung. Der Eigentümer gestattete telefonisch das Betreten des Grundstücks. Allerdings waren in der Hälfte des ehemaligen Gutshauses im Erdgeschoss alle Räume, bis auf einen, und im Dachgeschoss zwei Räume nicht zugänglich, da verschlossen. Ebenso war der durch die Berechtigten aus der Auflasungsvormerkung zur Ferienwohnung umgebaute Bereich nicht zugänglich. Das Überfliegen des Bewertungsgrundstücks mit einer Fotodrohne wurde gestattet.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Gutachter
Wertermittlungsgrundlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Baugesetzbuch (BauGB)• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
das Gutachten stützt sich u. a. auf folgende Grundlagen:	<u>vom Auftraggeber übergebene Unterlagen:</u> <ul style="list-style-type: none">• ein amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Breege, Blatt 2137, vom 18.01.2023, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Stralsund <u>durch den Auftragnehmer angefertigte bzw. bereitgestellte Unterlagen:</u> <ul style="list-style-type: none">• zum Ortstermin angefertigte Notizen und Diktate über die Beschaffenheit des Bewertungsobjektes• Fotodokumentation (Außenansicht und Luftaufnahmen mittels Fotodrohne) <u>weitere Unterlagen und Angaben:</u> <ul style="list-style-type: none">• Auszug aus dem Liegenschaftskataster, vom 10.05.2023• Auskünfte aus dem Baulistenverzeichnis, vom 08.05.2023• Onlineabfrage zu Bodenrichtwerten beim Geoportal des Landkreises Vorpommern-Rügen, vom 02.08.2023• Grundstücksmarktbericht 2019 des Gutachterauschusses für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen

- Angaben und Auskünfte zu städtebauplanungsrechtlichen Gegebenheiten im Bereich des Bewertungsobjektes durch das zuständige Bauamt, vom 13.06.2023
- Bauunterlagen, z. T. übergeben durch das zuständige Bauamt, z. T. übergeben durch den Eigentümer
- Az.: 2007-0808-krü (Leitungsrecht, Geh- und Fahrrecht, Bebauungsverbot) für den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung, übergeben durch das zuständige Grundbuchamt
- UR-Nr. 727/2009 (Vorkaufsrecht) des Notars Friedemann Ungerer in Bergen auf Rügen, übergeben durch das zuständige Grundbuchamt
- UR-Nr. A 2004/2018 (Auflassungsvormerkung) der Notarin Anja Blüthgen in Bergen auf Rügen, übergeben durch das zuständige Grundbuchamt
- UR-Nr. A 738/2018 (Auflassungsvormerkung) der Notarin Anja Blüthgen in Bergen auf Rügen, übergeben durch das zuständige Grundbuchamt

1.2. Sachverhalte

• Vorbemerkung

Das Bewertungsobjekt besteht aus zwei Grundstücken (Flurstück 15/3 und Flurstück 16/6).



In beide Grundstücke wird die Zwangsversteigerung betrieben. Allerdings ist das Grundstück lfd. Nr. 1 (Flurstück 15/3) Gegenstand dieses Verfahrens (703 K 78/22) und das Grundstück lfd. Nr. 2 (Flurstück 16/6) Gegenstand eines anderen Verfahrens (703 K 87/22).

Die jetzige Situation entstand dadurch, dass die Grundstücke FS 15/3, FS 16/6 und FS 25/3 ehemals ein einheitliches Baugrundstück bildeten, aber die Flurstücke 15/3 und 16/6 an den jetzigen Eigentümer veräußert wurden und als zwei eigenständige Grundbuchgrundstücke im Grundbuch eingetragen wurden.

Der Gebäudeteil auf dem Flurstück 25/3 und der Gebäudeteil auf den Flurstücken 15/3 und 16/6 bilden jeweils eine Doppelhaushälfte im baurechtlichen Sinn.

Eine Zuordnung der Doppelhaushälfte auf den Flurstücken 15/3 und 16/6 auf beide Grundstücke setzt voraus, dass durch die Teilung zwei selbstständige Gebäude entstehen. Dies ist im vorliegenden Fall nicht gegeben, da die jeweiligen Gebäudeteile die bautechnischen Kriterien: eigene tragende Mauern, eigene Fundamente sowie eigene Geschossdecken und eine eigene Dachkonstruktion nicht erfüllen. Damit verfügen die Gebäudehälften nicht über die notwendige eigene statische Standfestigkeit.

Somit handelt es sich um ein **nicht teilbares Gebäude**, welches von der Grenze durchschnitten wird. Es handelt sich somit um einen sogenannten Eigengrenzüberbau.

Wird ein Grundstück in der Weise geteilt, dass ein aufstehendes, nicht teilbares Gebäude von der neuen Grenze durchschnitten wird, so verbleibt das Eigentum am gesamten Gebäude bei dem Eigentümer, auf dessen Grundstück der nach Umfang, Lage und wirtschaftlicher Bedeutung maßgebende Gebäudeteil steht (vgl. BGH, Urteil vom 20.06.1975 – V ZR 206/74).

Das Gebäude wird so durchschnitten, dass ca. 70 % des Gebäudes auf dem Flurstück 15/3 und 30 % auf dem Flurstück 16/6 liegen.

Wer Eigentümer des über die Grenze gebauten Grundstücksteils ist, regelt § 912 BGB nicht unmittelbar. Die Eigentumsverhältnisse ergeben sich jedoch nach dem Willen des Gesetzgebers als mittelbare Folge aus der Vorschrift.

Soweit das Recht des Eigentümers zur Duldung seines Überbaus durch den Nachbarn besteht, unterliegt der hinübergebaute Gebäudeteil nicht der Grundregel der § 94 Abs. 1, 946 BGB, sondern er ist nur Scheinbestandteil des überbauten Grundstücks (§ 95 Abs. 1 Satz 2 BGB) und bleibt damit wesentlicher Bestandteil des Grundstücks, von dem aus übergebaut wurde¹.

Der überbaute Teil ist also wesentlicher Bestandteil des Stammgrundstücks und fällt damit, zum Stammgrundstück gehörend, in das Eigentum des Überbauenden.

Voraussetzung ist, dass der über die Grenze gebaute Teil mit dem Rest ein einheitliches Gebäude bildet. Der überbaute Gebäudeteil muss mit dem anderen Teil des Gebäudes fest verbunden sein und ohne Zerstörung oder Wesensänderung nicht von ihm getrennt werden können.

Unter einem Überbau versteht man das versehentliche Bauen über die Grenze des eigenen Grundstücks (§ 912 Abs. 1 BGB). Ein Überbau kann auch durch die nachträgliche Teilung eines Grundstücks entstehen, wenn das darauf errichtete Gebäude die nachträglich entstandene Grenze überragt.

Für den Fall des Eigengrenzüberbaus kommt es bei der Bestimmung des Stammgrundstücks darauf an, welche Absichten und wirtschaftlichen Interessen den Erbauer geleitet haben. Ist eine Anknüpfung an die Absichten des Erbauers nicht möglich, so entscheiden die objektiven Gegebenheiten. Danach ist als Stammgrundstück das Grundstück anzusehen, auf dem sich nach Umfang und wirtschaftlicher Bedeutung der eindeutig maßgebliche Gebäudeteil befindet.

Bei der Zuordnung des Gebäudes handelt es sich um eine Rechtsfrage, die in diesem Verkehrswertgutachten nicht beantwortet werden kann. Die folgenden Ausführungen dienen lediglich als Vorgabe für die Verkehrswertermittlung.

Da sich der größere Teil der Baumasse auf dem Flurstück 15/3 befindet, jedoch die Zuwegung und der Eingang mit dem Treppenhaus zu den Geschossen auf dem Flurstück 16/6 gelegen sind, ist die Zuordnung schwierig.

Wenn das Flurstück 16/6 zum Stammgrundstück bestimmt würde, wäre der deutlich größere Teil der Doppelhaushälfte auf dem Flurstück 15/3 als Überbau zu betrachten.

Der Überbauende ist verpflichtet, den Nachbareigentümer durch eine Geldrente zum Ausgleich des Nutzungsverlustes an dessen überbauten Grundstücksteil zu entschädigen (§ 912 Abs. 2).

Für die Nutzung des Gebäudes wären in der Folge weitere Regelungen erforderlich:

1. Die Sammelgrube für die Abwasserbeseitigung des überbauten Gebäudes befindet sich auf dem Flurstück 15/3. Sie wurde für die Doppelhaushälfte und das Nebengebäude gemeinsam errichtet. Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes gehören nach § 94 Abs. BGB alle Bauteile, die zur Errichtung in das Gebäude eingefügt werden und dem Gebäude sein spezifisches Gepräge geben. Zu diesem zählt auch die Abwasseranlage, da es nicht darauf ankommt, ob sich der Bestandteil innerhalb oder außerhalb des Gebäudes befindet (vgl. hierzu BGH V ZR 263/11).

Aufgrund der gemeinschaftlichen Benutzung würde hier das Überbaurecht nicht greifen. Die Benutzung müsste über eine Dienstbarkeit geregelt werden oder aber für die Doppelhaushälfte müsste eine eigene Abwasseranlage auf dem Flurstück 16/6 errichtet werden.

2. Die Einspeisung für Trinkwasser erfolgt in dem als Überbau betrachteten Hausteil. Der genaue Leitungsverlauf ist nicht bekannt. Hier wäre eine Sicherung durch ein Leitungsrecht erforderlich.

Wenn das Flurstück 15/3 zum Stammgrundstück bestimmt würde, wäre der Teil der Doppelhaushälfte auf dem Flurstück 16/6, in dem sich der Eingang und das Treppenhaus befinden, als Überbau zu betrachten.

¹ BGHZ 110, 298 unter Hinweis auf frühere Entscheidungen

Für die Nutzung des Gebäudes wären in der Folge weitere Regelungen erforderlich:

1. Die Zuwegung zum Eingang ist nur über das Flurstück 16/6 erreichbar.

§§ 917 (1) regelt für solche Fälle:

„Fehlt einem Grundstücke die zur ordnungsgemäßigen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Wege, so kann der Eigentümer von den Nachbarn verlangen, dass sie bis zur Hebung des Mangels die Benutzung ihrer Grundstücke zur Herstellung der erforderlichen Verbindung dulden. Die Richtung des Notwegs und der Umfang des Benutzungsrechts werden erforderlichen Falles durch Urteil bestimmt.“

Für eine dauerhaft gesicherte Zuwegung ist die Eintragung eines Wegerechts zulasten des in Anspruch genommenen Flurstücks erforderlich.

2. Die Einspeisung für Strom erfolgt in dem als Überbau betrachteten Hausteil. Der genaue Leitungsverlauf ist nicht bekannt, wird aber auf dem Flurstück 25/3 vermutet. Hier wäre eine Sicherung durch ein Leitungsrecht erforderlich.

In beiden Fällen der Bestimmung eines der beiden Grundstücke als Stammgrundstück würde sich eine Situation ergeben, die eine eigenständige Verwertung im Rahmen der Zwangsvorsteigerung nahezu unmöglich macht.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass für die Sanierung der seit ca. 1990 leerstehenden Doppelhaushälfte ein Bauantrag zu stellen ist. Für eine Baugenehmigung, unabhängig ob für eine Wohnnutzung (Dauerwohnen oder Ferienwohnungen) oder eine gewerbliche Nutzung (Gastronomie) ist, da das Vorhaben auf zwei eigenständigen Grundstücken liegt, eine Vereinigungsbaulast erforderlich.

Vereinigungsbaulast: Ein Gebäude darf auf mehreren Grundstücken nur dann errichtet werden, wenn die betroffenen Grundstücke mittels Baulast zu einem Grundstück erklärt werden.
Die Vereinigungsbaulast hat keinerlei privatrechtliche Auswirkungen (Grundbuch, Steuerrecht).

Zu beachten ist die Baulast ggf. bei Erweiterungen, da GRZ/GFZ-Vorgaben für das vereinigte Baugrundstück einzuhalten sind.

§ 83 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V):

(1) Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde können Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihrer Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben (Baulisten). Baulisten werden unbeschadet der Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulistenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgern.

(2) Die Erklärung nach Absatz 1 bedarf der Schriftform; die Unterschrift muss öffentlich beglaubigt oder vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder von ihr anerkannt werden.

(3) Die Baulast geht durch schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Der Verzicht ist zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Vor dem Verzicht sollen der Verpflichtete und die durch die Baulast Begünstigten angehört werden. Der Verzicht wird mit der Löschung der Baulast im Baulistenverzeichnis wirksam.

In Abstimmung mit dem Versteigerungsgericht wird deshalb unterstellt, dass beide Grundstücke in einem gemeinsamen Termin ausgetragen werden. Die Bewertung erfolgt analog eines verbundenen Verfahrens als wirtschaftliche Einheit der beiden Grundstücke.

Bei einem einheitlichen Gebäudekomplex bebauten und demzufolge aus mehreren unselbstständigen Grundstücken bestehenden Gesamtobjekt ist es nicht erforderlich, den Verkehrswert der Grundbuch-Grundstücke einzeln so zu ermitteln, wie er sich bei einem Einzelausgebot ergeben würde. Wenn es nach der Sachlage nahezu ausgeschlossen ist, dass es im Rahmen des Einzelausgebotes zu Zuschlägen kommt, ist es ausreichend, den Wert des Gesamtobjekts zu ermitteln und

diesen überschlägig nach Grundstücksflächen- und Baumassenanteilen rechnerisch den Teilgrundstücken zuzuordnen.²

- **Allgemeine Beschreibung**

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein bebautes Grundstück, das in der Ortslage von Lobkevitz einem Ortsteil von Breege, gelegen ist.

Das Bewertungsgrundstück ist mit Teilen einer Hälfte eines ehemaligen Gutshauses bebaut. Weiterhin befinden sich ein Wirtschaftsgebäude und eine Fertiggarage auf dem Bewertungsgrundstück.

Das Baujahr des ehemaligen Gutshauses und des Wirtschaftsgebäudes wird auf ca. 1920 geschätzt.

Die Gutshaushälfte ist vollständig unterkellert. Im Erdgeschoss wurde bis ca. 1990 eine Gaststätte mit Saal betrieben. Zum Ortstermin war im Erd- und Dachgeschoss mit dem ungenehmigten Ausbau von 5 bis 7 Ferienwohnungen begonnen worden. Der Ausbau ruht seit ca. 2016. Das Gebäude befindet sich in einem rohbaulähnlichen Zustand. Der Spitzboden, in dem zwei der 7 Ferienwohnungen geplant waren, ist nur von der linken, in fremdem Eigentum befindlichen Doppelhaushälfte aus erreichbar. An der Haushälfte des ehemaligen Gutshauses besteht erheblicher Unterhaltungsstau.

Für das Wirtschaftsgebäude besteht eine Baugenehmigung zum Umbau und zur Erweiterung, die nur teilweise umgesetzt wurde (vgl. Anlage 4, S. 6). Da die Baugenehmigung von 2012 stammt, ist eine Fertigstellung des Projektes nicht mehr zulässig. Der östliche, nicht realisierte Bereich des Projektes liegt, den vorliegenden Unterlagen zufolge über der durch Leitungsrecht gesicherten Trinkwasserleitung.

Die genehmigte Töpferwerkstatt (nur teilweise realisiert) wurde ungenehmigt zur Ferienwohnung umgebaut. Der Zutritt war zum Ortstermin nicht möglich.

An das Wirtschaftsgebäude wurde ein genehmigtes Gartenbistro angebaut. Dieses wurde (entweder bereits beim Bau oder später) ungenehmigt erweitert (Teile der Küche, Lager). Weiterhin wurden ungenehmigte Überdachungen und Überdachte Freisitze angebaut.

Die Lage des Bewertungsgrundstücks kann als einfach beschrieben werden. Die umgebenden Grundstücke sind ebenfalls mit Wohngebäuden bzw. landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut.

- **Baurechtlicher Stand**

Es liegen folgende Vorgänge vor:

23.04.2009: Bauvorbescheid: Errichtung einer Gaststätte/Café im EG des Herrenhauses

20.01.2011: Zurückweisung der Bauvorlagen: Umbau und Erweiterung Wirtschaftsgebäude
Grund: Antrag auf Vereinigungsbaulast erforderlich

11.07.2012: Baugenehmigung (Nr. 729-12): Umbau, Erweiterung Wirtschaftsgebäude

18.04.2013: Baugenehmigung: Erweiterung Wirtschaftsgebäude um ein Gartenbistro mit Sommerbetrieb

- **Wert beweglicher Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt (§ 55 ZVG)**
Gegenstände von Wert wurden zum Ortstermin nicht vorgefunden.

- **Etwaige Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen**
Nach vorliegenden Informationen bestehen keine Auflagen, Beschränkungen oder Beanstandungen.

- **Gewerbebetrieb**

Zum Ortstermin wurde im Bewertungsobjekt kein Gewerbe betrieben. Allerdings wurde der ehemalige Bistrobereich durch unbekannte Dritte als Probenraum und Treffpunkt genutzt.

² LG Düsseldorf, Beschluss vom 31.05.2000 – 19 T 275/00, 25 K 35/99, AG Neuss; (Leitsatz, nicht amtlich)

- **Eintragungen im Baulistenverzeichnis**

Im Baulistenverzeichnis ist zulasten des Bewertungsobjekts keine Baulast eingetragen.

- **Zuständiger Kaminkehrer**

1856 Wiek

- **Miet- und Pachtverhältnisse**

Miet- oder Pachtverhältnisse sind nicht bekannt. Allerdings wurde im als Töpferwerkstatt genehmigten Bereich des Wirtschaftsgebäudes durch die Berechtigten der Auflassungsvormerkung (Abt. II lfd. Nr. 8) eine nicht genehmigte Ferienwohnung genutzt.

- **Besteht Verdacht auf Hausschwamm?**

Hinweise auf Hausschwamm ergaben sich zum Ortstermin nicht.

- **Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die vom Gutachter nicht geschätzt werden konnten**
wurden zum Ortstermin nicht vorgefunden

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

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

Ja, der Wärmedurchgangskoeffizient des Daches bzw. der Decke über dem Erdgeschoss des Gebäudes von max. 0,24 Watt/(m² K) wird mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht eingehalten. Hier ist eine nachträgliche Dämmung erforderlich. Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass diese im Rahmen der erforderlichen Dachsanierung erfolgt.

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

Leitungsrecht, Geh- und Fahrrecht, Bebauungsverbot

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

Die aus dem Recht resultierende Wertbeeinflussung wird gesondert ermittelt.

Vorkaufsrecht

In Abteilung II lfd. Nr. 2 ist ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 25/3 Flur 5 Gemarkung Lobkevitz eingetragen.

Da es sich bei dem Vorkaufsrecht lediglich um ein Vorkaufsrecht an Grundstück 1, da nichts anderes vereinbart ist, zu dem jeweiligen Verkehrswert, handelt, ist es ohne erkennbaren Werteinfluss.

Erschließungssituation

Den vorliegenden Informationen zufolge, verfügt nur das Wirtschaftsgebäude über einen eigenen Anschluss für Strom und Trinkwasser. An die abflusslose Grube ist auch nur das Wirtschaftsgebäude angeschlossen.

Die Versorgung der Hälfte des ehemaligen Gutshauses mit Strom und Trinkwasser erfolgt den vorliegenden Informationen zufolge noch über die andere Haushälfte. Ebenso ist die zu bewertende Haushälfte noch an der Kleinkläranlage auf dem benachbarten Grundstück FS 25/3 angeschlossen.

Für die Hälfte des ehemaligen Gutshauses müssten noch eigene Ver- und Entsorgungsanschlüsse geschaffen werden.

• **2. Grund- und Bodenbeschreibung**

2.1. Lage

Bundesland:

Mecklenburg-Vorpommern

Landkreis:

Vorpommern-Rügen

Ort und Einwohner:

Lobkevitz gehört zur Gemeinde Breege, mit ca. 770 Einwohnern in der gesamten Gemeinde

Verkehrslage, Entfernungen

(siehe Anlage 1)

Lage zu Verkehrswegen:

- Die Verbindungsstraße von Lobkevitz nach Breege führt auf die Landesstraße L 30 von Sagard bis Altenkirchen, ca. 3 km entfernt.
- Die Bundesautobahn A 20 (Berlin/Szczecin – Rostock – Lübeck), Anschlussstelle Stralsund (24), ist ca. 93 km entfernt.

Überregionale Lage:

Entfernungen des Ortsteils Breege/ Lobkevitz zu nächstgelegenen größeren Orten:

- ca. 3,7 km westlich von Breege (Gemeindesitz)
- ca. 22 km östlich von Sagard (Amtssitz)
- ca. 30 km nordwestlich von Bergen (Regionalstandort der Kreisverwaltung)
- ca. 67 km nördlich von Stralsund (Kreisstadt)
- ca. 246 km zur Landeshauptstadt Schwerin
- Der Flughafen in Rostock/Laage ist ca. 181 km entfernt.

Regionalplanung:

- Die zuständige Verwaltungsbehörde ist das Amt Nord-Rügen mit Sitz in Sagard.
- Das Bewertungsobjekt liegt im nordwestlichen Teil der Insel Rügen.
- Alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie KITA, Schulen, Supermarkt, Bank und Einrichtungen der medizinischen Versorgung befinden sich in Breege bzw. Sagard.

Innerörtliche Lage:

- Das Bewertungsobjekt liegt am südöstlichen Ortsrand von Lobkevitz.
- Eine Bahnstation ist im Ort Sagard vorhanden, ca. 22 km entfernt.

Verkehrsanbindung:

- Einbindung in das Liniennetz der Rügener Personennahverkehrs GmbH (Busverkehr)
- Ein Bahnhof der DB befindet sich in Sagard. Zugverbindung z. B. auf der Strecke 195:
 - Stralsund – Bergen auf Rügen – Sassnitz mit Anschluss nach Berlin auf der Strecke 205:
 - Stralsund – Neubrandenburg – Berlin

Wohn- und Geschäftslage:

einfache Wohn- und Geschäftslage

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

im Umfeld ein- und zweigeschossige Bebauung, zu Wohn- und Erholungszwecken genutzt

Immissionen:

Zum Ortstermin wurden keine Immissionen festgestellt.

Topografische Grundstückslage:

in etwa niveaugleich zur Straße, in sich überwiegend eben

2.2. **Gestalt und Form**

Mittlere Breite:	ca. 34 m
Mittlere Tiefe:	ca. 56 m
Größe der Fläche: (lt. Grundbuchauszug)	1.913 m ²

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

2.3. **Erschließung**

Straßenart:	Nördlich des Bewertungsgrundstücks verläuft die Dorfstraße als innerörtliche Straße.
Straßenausbau:	<ul style="list-style-type: none">• schmale Fahrbahn, mit Betonverbundpflaster befestigt• kein Gehweg• Straßenbeleuchtung
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: (entspr. vorliegenden Angaben)	<ul style="list-style-type: none">• elektrischer Strom und Trinkwasser aus öffentlicher Versorgung• dezentrale Abwasserentsorgung (abflusslose Grube)
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Den zur Verfügung stehenden Unterlagen zufolge, liegt vonseiten des Bewertungsgrundstücks eine Grenzbebauung an der östlichen Grundstücksgrenze durch eine Doppelhausbebauung vor.
<p><i>Anmerkung:</i> Durch den Sachverständigen wurden zu den vorgenannten Angaben keine Überprüfungen vorgenommen. Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass, wie mitgeteilt, keine Grenzüberbauungen vorliegen und die Grenzverhältnisse geregelt sind.</p>	
Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	<ul style="list-style-type: none">• augenscheinlich normal gewachsener Baugrund• im Kellergeschoss treten zeitweise Probleme mit Grund- bzw. Oberflächenwasser auf (Sammelschacht mit Pumpe)
Anmerkung:	<i>In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund-situation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichs-kaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachfor-schungen wurden nicht angestellt.</i>

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 Breege, Blatt 2137, vom 18.01.2023, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Stralsund übergeben.

In Abt. II des vorgenannten Grundbuchs sind, neben der Eintragung zur Zwangsversteigerung, weitere Eintragungen verzeichnet.

Ifd. Nr. 1 des BV:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht, Geh- und Fahrrecht, Bebauungsverbot) für Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Bergen auf Rügen, die Dienstbarkeit kann einem Dritten überlassen werden; gemäß Bewilligung vom 05.05.2008 (Hansestadt Stralsund, AZ. 2007-0808-krü), eingetragen in Breege Blatt 1326 am 16.12.2008; hierher übertragen am 25. Oktober 2010.

Ifd. Nr. 2 des BV:

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 25/3 Flur 5 Gemarkung Lobkevitz (Breege Blatt 40010 BV-Nr. 1); gemäß Bewilligung vom 30.12.2009 (UR-Nr. 727/2009, Notar Friedemann Ungerer in Bergen auf Rügen); eingetragen am 24.01.2014.

Ifd. Nr. 7 des BV:

Auflassungsvormerkung für, gemäß Bewilligung vom 21.12.2018 (UR-Nr. A 2004/2018, Notarin Anja Blüthgen in Bergen auf Rügen); im Rang nach Abt. III Nr. 14 und im Rang nach Abt. III Nr. 15, eingetragen am 21.02.2019.

Ifd. Nr. 8 des BV:

Bezüglich einer Teilfläche von ca. 1.000 qm:
Auflassungsvormerkung für
a), zu 1/2 Anteil
b), zu 1/2 Anteil;
gemäß Bewilligung vom 17.05.2019 (UR-Nr. A 738/2019, Notarin Anja Blüthgen in Bergen auf Rügen); eingetragen am 06.06.2019.

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet und wurde am 18.01.2023 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 Nord-Rügen mit Sitz in Sagard, vom 13.06.2023, ist das Grundstück in keines der vorgenannten Verfahren einbezogen.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Es wurden diesbezüglich durch den Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen angestellt.

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 Baulistenverzeichnis:

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

Nach vorliegender Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde, vom 08.05.2023, 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 Nord-Rügen mit Sitz in Sagard, vom 13.06.2023, nicht.

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Entsprechend vorgenannter Auskunft liegt für den Bereich des Bewertungsobjektes der Flächennutzungsplan Erstaufstellung (Fortschreibung), vom 05.03.2008, vor.

In diesem ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks als M = gemischte Bauflächen dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes liegt, lt. vorgenannter Auskunft, kein Bebauungsplan vor.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist für den Bereich des Bewertungsgrundstücks nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) 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 Entwicklungszustand nach, wie folgt einzustufen:

- *baureifes Land.*

Beitrags- und Abgabensituation: Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen.

Eine Satzung liegt vor.

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 telefonischen bzw. schriftlichen Angaben des Eigentümers, der Berechtigten aus der Auflassungsvormerkung (Abt. II lfd. Nr. 8) 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: leerstehende, nur rohbaufertige Doppelhaushälfte und gewerblich nutzbare Nebengebäude

Zum Ortstermin wurde die Töpferwerkstatt ungenehmigt als Ferienwohnung genutzt.

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 des Eigentümers sowie der Berechtigten aus der Auflassungsvormerkung (Abt. II lfd. Nr. 8) 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 ehemaligen Gutshauses

3.2.1. Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:

- rechte Hälfte eines ehemaligen Gutshauses (einschließlich des mittig gelegenen Eingangs im Zwerchgiebel)
- in massiver Bauweise errichtet
- Das Dachgeschoß ist teilweise ausgebaut.
- Die rechte Haushälfte ist voll unterkellert.

Baujahr:

ca. 1920 (geschätzt)

Modernisierung:

Zum Ortstermin war im Erd- und Dachgeschoß mit dem ungenehmigten Ausbau von 5 bis 7 Ferienwohnungen begonnen worden. Der Ausbau ruht seit ca. 2016. Das Gebäude befindet sich in einem rohbauähnlichen Zustand.

Außenansicht:

Die Hälfte des ehemaligen Gutshauses verfügt über ein steiles Satteldach mit einer Dacheindeckung aus Wellasbestplatten. Über Dach befinden sich drei Schornsteine.

Die Dachentwässerung besteht aus verzinktem Blech.

In der ehemaligen Hausmitte (jetzt linker Teil der Haushälfte) befindet sich ein Zwerchgiebel mit einem flachen Satteldach, welches ebenfalls mit Wellasbestplatten eingedeckt ist.

An den Zwerchgiebel wurde ein hölzerner Windfang angebaut, in dem sich der Hauseingang befindet.

Die Fassade des Gebäudes ist mit einem einfachen Verputz und einem schadhaften weißen Anstrich versehen.

Die Fenster zur Nordseite sind weiße zweiflügelige Holzrahmenfenster mit Oberlichten, Wiener Sprossen und mit Thermoverglasung. Am Giebel wurden einfache einflügelige Kunststoffrahmenfenster eingebaut. Zur Südseite befinden sich alte, erneuerungsbedürftige Holzrahmenfenster.

Am Giebel befinden sich ein Eingang (nur mit einer Holzplatte verschlossen) in eine der geplanten Ferienwohnungen sowie ein weiterer in einen Lagerraum.

3.2.2. Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente
Kellerwände:	Ziegelsteinmauerwerk
Umfassungswände:	Ziegelsteinmauerwerk
Innenwände:	vermutlich Ziegelsteinmauerwerk, tlw. vermutlich Leichtbauwände
Geschossdecke:	KG: Kappengewölbe EG und DG: Holzbalkendecken
Treppen:	EG – DG: marode Holztreppe mit provisorischem Geländer Kellertreppe: nur schadhafte Außentreppe Spitzboden nur von der benachbarten Haushälfte aus erreichbar

3.2.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Hier wird nur die ursprüngliche, bis 1990 genutzte Raumaufteilung angegeben, da der begonnene Ausbau der Ferienwohnungen ohne Baugenehmigung erfolgte.

Als wahrscheinlichste Nachfolgenutzung wird auf eine Nutzung als Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung abgestellt.

Doppelhaushälfte:	(gemäß von der Antragstellerin übergebener Grundrisskizzen)
Erdgeschoss:	Eingang mit Treppenhaus, Gastraum, Küche, Lager, Saal mit Bühne
Dachgeschoss:	zwei Zimmer im Zwerchgiebel/Gaube, ein Zimmer am Giebel

3.2.2.3 Ausstattung und Zustand

Da das Gebäude nur in Teilbereichen betreten werden konnte, erfolgt die Bewertung überwiegend basierend auf dem äußeren Augenschein, sowie Annahmen, die auf bauartähnlichen Gebäuden beruhen. Es wird eine Modernisierung/Sanierung für eine Nutzung als Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung unterstellt.

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

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 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 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
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

3.2.2.4 Keller und Dach

Keller:

Kellerboden:	Beton
Kellerwände:	Ziegelsteinmauerwerk
Kellerdecke:	Kappengewölbe
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Wellasbestplatten
Dachentwässerung:	verzinktes Blech
Spitzboden:	nicht bekannt
Schornstein:	drei Schornsteine, über Dach

3.2.3. Zustand des Gebäudes

Belichtung und Besonnung:

gut

Grundrissgestaltung:

Zur Grundrissgestaltung können keine Ausführungen gemacht werden, da der überwiegende Teil des Gebäudeinneren nicht zugänglich war. Zudem erfolgte der begonnene Ausbau der Ferienwohnungen ohne Baugenehmigung.

Bauschäden und Baumängel:

Da das Gebäude nicht in allen Bereichen betreten und das Innere des Gebäudes nicht umfassend besichtigt wurde, kann zu möglichen Bauschäden und Baumängeln im Inneren keine umfassende Aussage getroffen werden.

Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem rohbaühnlichen Zustand. Es weist erheblichen Unterhaltungsstau auf.

Die Eindeckung des Daches (Wellasbest) ist in jedem Fall zu erneuern.

Es werden für das gesamte Bewertungsgrundstück (einschl. Nebengebäude) pauschal 15 % des Gebäudezeitwertes für die Behebung von möglichen Bauschäden und Baumängeln angesetzt sowie für die Sanierung/Modernisierung 172.000,00 €.

Wirtschaftliche Wertminderungen:

keine gültige Baugenehmigung für eine mögliche Nachfolgenutzung

Sonstige Besonderheiten:

keine bekannt

3.3. Nebengebäude

Garage:

- freistehende eingeschossige Fertiggarage
- Pultdach
- Schwingtor aus Stahlblech
- Betonplatte

Wirtschaftsgebäude:

- dreigeschossiges ehemaliges Pumpenhaus
- in massiver Bauweise errichtet
- Ober- und Dachgeschoss ohne Fenster
- flaches Satteldach, eingedeckt mit Wellasbestplatten
- ein Schornstein, über Dach
- südlich und nördlich befindet sich jeweils ein eingeschossiger massiver Anbau mit Pultdach, mit Bitumenbahnen gedeckt
- südlicher Anbau (Bistro), Pultdach mit Bitumenbahnen

Für das Wirtschaftsgebäude besteht eine Baugenehmigung zum Umbau und zur Erweiterung, die nur teilweise umgesetzt wurde (vgl. Anlage 4, S. 6). Da die Baugenehmigung von 2012 stammt, ist eine Fertigstellung des Projektes nicht mehr zulässig. Der östliche, nicht realisierte Bereich des Projektes liegt, den vorliegenden Unterlagen zufolge über der durch Leitungsrecht gesicherten Trinkwasserleitung.

Die genehmigte Töpferwerkstatt (nur teilweise realisiert) wurde ungenehmigt zur Ferienwohnung umgebaut. Der Zutritt war zum Ortstermin nicht möglich.

An das Wirtschaftsgebäude wurde ein genehmigtes Gartenbistro angebaut. Dieses wurde (entweder bereits beim Bau oder später) ungenehmigt erweitert (Teile der Küche, Lager).

Weiterhin wurden ungenehmigte Überdachungen und überdachte Freisitze angebaut. Diese werden in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

3.4. Außenanlagen

- Hausanschlüsse für elektrischen Strom und Trinkwasser für das Wirtschaftsgebäude an das öffentliche Netz
- dezentrale Abwasserentsorgung (Abflusslose Grube) für das Wirtschaftsgebäude
- Reste einer künstlerischen Gestaltung der Außenanlagen
- teilweise ungepflegtes Grundstück, 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 tlw. nur äußereren Inaugenscheinnahme** der **Verkehrswert** für die mit der Hälfte eines ehemaligen Gutshauses und Nebengebäuden bebauten Grundstücke in 18556 Breege, Lobkevitz 19 b, **als wirtschaftliche Einheit** zum Wertermittlungsstichtag 14.06.2023 ermittelt.

Grundstück 1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Breege	2137	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Lobkevitz	5	15/3

Grundstück 2

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Breege	2137	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Lobkevitz	5	16/6

Bei mit einem einheitlichen Gebäudekomplex bebauten und demzufolge aus mehreren unselbstständigen Grundstücken bestehenden Gesamtobjekt ist es nicht erforderlich, den Verkehrswert der Grundbuch-Grundstücke einzeln so zu ermitteln, wie er sich bei einem Einzelausgebot ergeben würde. Wenn es nach der Sachlage nahezu ausgeschlossen ist, dass es im Rahmen des Einzelausgebotes zu Zuschlägen kommt, ist es ausreichend, den Wert des Gesamtobjekts zu ermitteln und diesen überschlägig nach Grundstücksflächen- und Baumassenanteilen rechnerisch den Teilgrundstücken zuzuordnen.³

Aufgrund von Lage, Zuschnitt, Größe und Bebauung der beiden Grundbuchgrundstücke, insbesondere des Grundstücks lfd. Nr. 2, kann davon ausgegangen werden, dass sie selbstständig nicht marktfähig sind.

Zudem wird unterstellt, dass die Grundstücke durch eine Vereinigungsbaulast baurechtlich zu einem Baugrundstück vereinigt werden müssen, um die Haushälfte des ehemaligen Gutshauses, welche auf beiden Grundstücken liegt, baulich nutzen zu können.

In der Wertermittlung wird ein Gesamtverkehrswert für die wirtschaftliche Einheit ermittelt, welcher fiktiv auf die Einzelgrundstücke aufgeteilt wird.

³ LG Düsseldorf, Beschluss vom 31.05.2000 – 19 T 275/00, 25 K 35/99, AG Neuss; (Leitsatz, nicht amtlich)

4.1. Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum 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, Lagemarkale, 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 Teilstücken selbstständig verwertbar sind.

4.2. Bodenwertermittlung der wirtschaftlichen Einheit

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 1723, Lobkevitz - Ortslage) **65,00 €/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	= erschließungsbeitrags-/kostenfrei und abgabenpflichtig
Bauweise	= offen
Geschosszahl	= I
Grundstücksgröße	= 1.000 m ²

4.2.2. Beschreibung der wirtschaftlichen Einheit

Wertermittlungsstichtag	= 14.06.2023
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= M (gemischte Bauflächen)
beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	= erschließungsbeitrags-/kostenfrei und abgabenpflichtig
Bauweise	= offen
Geschosszahl	= I
Grundstücksgröße	= 2.260 m ²

4.2.3. Bodenwertermittlung für die wirtschaftliche Einheit

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.06.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 65,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	14.06.2023	× 1,15	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		= 74,75 €/m ²		E 2
Fläche (m ²)	1.000	2.260	× 0,79	E 3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 59,05 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 59,05 €/m²	
Fläche	× 2.260 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 133.453,00 € <u>rd. 133.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt für die **wirtschaftliche Einheit** zum Wertermittlungsstichtag 14.06.2023 rd. 133.000,00 €.

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

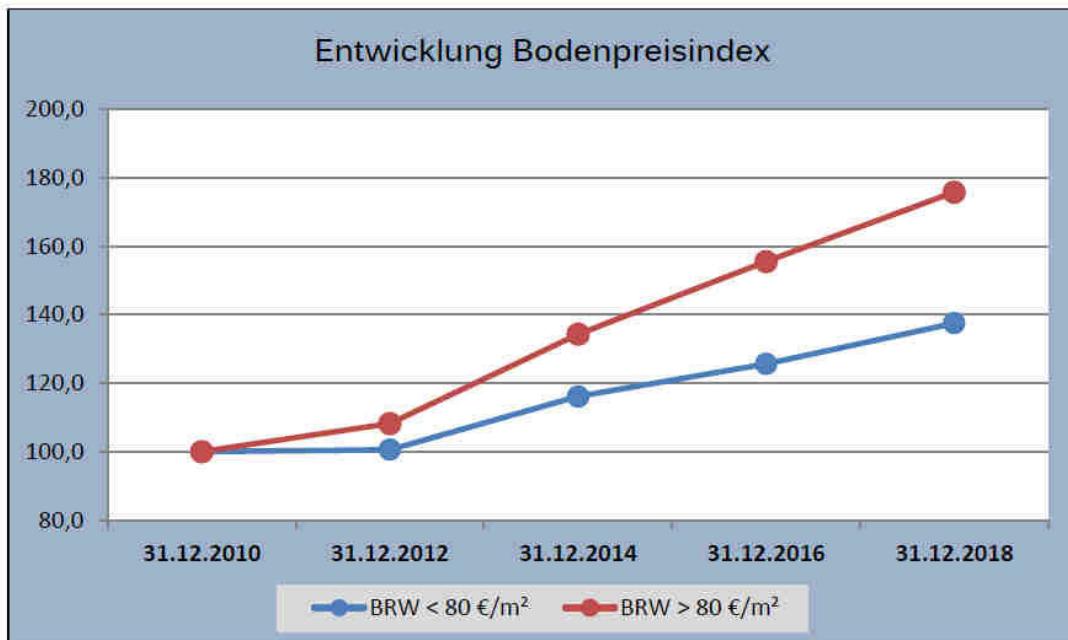


Abbildung 14 - Entwicklung Bodenpreisindex Baugrundstücke Wohnungsbau

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 Fläche:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)
Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	2.260,00	0,63
Vergleichsobjekt	1.000,00	0,80

$$\text{Anpassungsfaktor} = \text{Koeffizient(Bewertungsobjekt)} / \text{Koeffizient(Vergleichsobjekt)} = 0,79$$

Weitere Anpassungen werden nicht für erforderlich erachtet, da sich das Bewertungsgrundstück theoretisch auch in zwei Baugrundstücke teilen lässt.

4.3. Sachwertermittlung der wirtschaftlichen Einheit

4.3.1. Ermittlung des Sachwertes der wirtschaftlichen Einheit

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		Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	Wirtschaftsgebäude	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	488,00 €/m ² BGF	633,00 €/m ² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	882,00 m ²	111,00 m ²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	430.416,00 €	70.263,00 €	
Baupreisindex (BPI) 14.06.2023 (2010 = 100)	x	177,9	177,9	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	765.710,06 €	124.997,88 €	
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		56 Jahre	56 Jahre	
• prozentual		30,00 %	30,00 %	
• Faktor	x	0,7	0,7	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	535.997,04 €	87.498,52 €	2.500,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	625.995,56 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 31.299,78 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 657.295,34 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 133.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 790.295,34 €
Sachwertfaktor	× 0,65
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 77.053,79 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 436.638,18 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 265.899,33 €
Sachwert der wirtschaftlichen Einheit	= 170.738,85 €
	rd. 171.000,00 €

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 einer vom Eigentümer übergebenen unbemaßten, maßstäblichen Grundrisszeichnung durchgeführt.

Dabei wurde berücksichtigt, dass für den begonnenen Innenausbau der rechten Hälfte des ehemaligen Gutshauses, der in der Planung 5 bis 7 Ferienwohnungen vorsieht, kein Bauantrag gestellt wurde. Somit sind die bereits geschaffenen Bereiche baurechtlich nicht legal. Es wird deshalb pauschal auf ein Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung (aufgrund der Größe) abgestellt.

Im umgebauten und erweiterten Wirtschaftsgebäude wurde eine genehmigte gewerbliche Nutzung (Töpferei) von den Vormerkungsberechtigten (Abt. II lfd. Nr. 8) zu einer Ferienwohnung umgenutzt. Für diese Umnutzung liegt ebenfalls kein Bauantrag vor. Es wird deshalb pauschal auf eine gewerbliche Nutzung (einfache saisonale Gastronomie) abgestellt.

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: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

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 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	38,0 %	33,0 %	29,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglatzstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)

Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 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
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser

Gebäudetyp: KG, EG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	515,00	38,0	195,70
2	570,00	33,0	188,10
3	655,00	29,0	189,95
4	790,00	0,0	0,00
5	985,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =		573,75	
gewogener Standard = 2,0			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktorengewogene, standardbezogene NHK 2010 = 573,75 €/m² BGF

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

ImmoWertV 21

- Zweifamilienhaus × 1,05
- eingeschränkte Nutzbarkeit bei nicht ausgebautem DG × 0,90

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Objektgröße × 0,90

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 487,97 €/m² BGF
rd. 488,00 €/m² BGF

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				0,5	0,5
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	50,0 %	50,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise
Standardstufe 5	individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser und Heizung

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

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	50,0	242,50
5	780,00	50,0	390,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			632,50
gewogener Standard = 4,5			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 632,50 €/m² BGF
rd. 633,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (625.995,56 €)	31.299,78 €
Summe	31.299,78 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Für die Nebengebäude wird aus modelltechnischen Gründen die gleiche Restnutzungsdauer wie für das Hauptgebäude gewählt.

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: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Das ca. 1920 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 19 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	0,0	4,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	1,0	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	1,0	2,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,0	2,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	2,0
Summe		3,0	16,0

Ausgehend von den 19 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „umfassend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2023 - 1920 = 103$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 103 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „umfassend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 56 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (56 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 56 Jahre =) 24 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2023 - 24$ Jahren =) 1999. Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 56 Jahren und
 - ein fiktives Baujahr 1999
- zugrunde gelegt.

Für die Nebengebäude wird aus modelltechnischen Gründen die gleiche Restnutzungsdauer gewählt.

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:

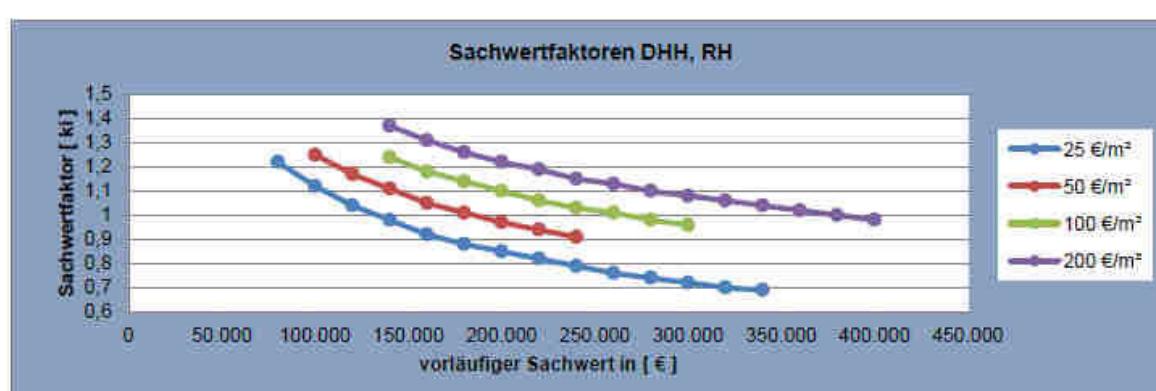


Abbildung 35 - Sachwertfaktoren DHH/RH

vorl. SW [€]	25 €/m ²	50 €/m ²	100 €/m ²	200 €/m ²
80.000	1,22			
100.000	1,12	1,25		
120.000	1,04	1,17		
140.000	0,98	1,11	1,24	1,37
160.000	0,92	1,05	1,18	1,31
180.000	0,88	1,01	1,14	1,26
200.000	0,85	0,97	1,10	1,22
220.000	0,82	0,94	1,06	1,19
240.000	0,79	0,91	1,03	1,15
260.000	0,76		1,01	1,13
280.000	0,74		0,98	1,10
300.000	0,72		0,96	1,08
320.000	0,70			1,06
340.000	0,69			1,04
360.000				1,02
380.000				1,00
400.000				0,98

Tabelle 55 - Sachwertfaktoren DHH/RH

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. 30 % bis 40 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d. h., des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

Im vorliegenden Fall wurde, unter Abwägung der objektspezifischen Gegebenheiten, insbesondere der teilweise nur äußerer Inaugenscheinnahme und dem damit verbundenen wirtschaftlichen Risiko, ein Sachwertfaktor von 0,65 gewählt, d. h., dass Kaufpreise etwa ca. 35 % unter dem ermittelten vorläufigen Sachwert zu erwarten sind.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -15,00 % von (513.691,95 €, Produkt aus vorläufigem Sachwert und Sachwertfaktor)	-77.053,79 €
Summe	-77.053,79 €

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.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Wertesinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D. h., die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet. Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z. B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-93.899,33 €
• prozentuale Schätzung: 15,00 % von 625.995,56 €	
Unterstellte Modernisierungen	-172.000,00 €
• Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	-172.000,00 €
Summe	-265.899,33 €

**Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude
„Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung“**

Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 16,00 Modernisierungspunkten)	1.275,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	× 220,00 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	= 280.500,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+ 0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	= 280.500,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(lk)	× 0,85
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	= 238.425,00 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(lk)	= 238.425,00 €
relative regionalisierte Neubaukosten	2.214,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	× 220,00 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	= 487.080,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(lk) / HK	0,49
Erstnutzungsfaktor	1,25

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

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)
GEZ = 436.638,18 €	x 0,49 = 53.488,18 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen	71,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	× 220,00 m ²
Kostenanteil	× 16,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	= 12.496,00 €

Gesamtweneinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(lk)	– 238.425,00 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+ 53.488,18 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+ 12.496,00 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	– 0,00 €
sonstige zustandsbedingte Weneinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	– 0,00 €
Weneinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	= –172.440,82 €
	rd. –172.000,00 €

Zur Information: k_{IM} = Weneinfluss IM [i] / IKg; mit IKg = $(([a] + [b]) \times Rf(lk)) + [g] + [h]) = 0,721$

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

4.4. Ertragswertermittlung der wirtschaftlichen Einheit

4.4.1. Ermittlung des Ertragswertes der wirtschaftlichen Einheit

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		
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung		Wohnfläche	220,00		8,00	1.760,00	21.120,00
Wirtschaftsgebäude		Gewerbefläche	90,00		5,00	450,00	5.400,00
Summe			310,00	-		2.210,00	26.520,00

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	26.520,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	
(24,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	<u>–</u> 6.364,80 €
jährlicher Reinertrag	<u>=</u> 20.155,20 €
Reinertragsanteil des Bodens	
3,50 % von 133.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	<u>–</u> 4.655,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	<u>=</u> 15.500,20 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21)	
bei LZ = 3,50 % Liegenschaftszinssatz	<u>×</u> 24,410
und RND = 44 Jahren Restnutzungsdauer	
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	<u>=</u> 378.359,88 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	<u>+</u> 133.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	<u>=</u> 511.359,88 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	<u>–</u> 76.703,98 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	<u>=</u> 434.655,90 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>–</u> 265.899,33 €
Ertragswert der wirtschaftlichen Einheit	<u>=</u> 168.756,57 €
	<u>rd.</u> 169.000,00 €

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 einer vom Eigentümer übergebenen unbemaßten, maßstäblichen Grundrisszeichnung durchgeführt.

Dabei wurde berücksichtigt, dass für den begonnenen Innenausbau der rechten Hälfte des ehemaligen Gutshauses, der in der Planung 5 bis 7 Ferienwohnungen vorsieht, kein Bauantrag gestellt wurde. Somit sind die bereits geschaffenen Bereiche baurechtlich nicht legal. Es wird deshalb pauschal auf ein Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung (aufgrund der Größe) abgestellt.

Im umgebauten und erweiterten Wirtschaftsgebäude wurde eine genehmigte gewerbliche Nutzung (Töpferei) von den Vormerkungsberechtigten (Abt. II lfd. Nr. 8) zu einer Ferienwohnung umgenutzt. Für diese Umnutzung liegt ebenfalls kein Bauantrag vor. Es wird deshalb pauschal auf eine gewerbliche Nutzung (einfache saisonale Gastronomie) abgestellt.

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 Wohn- und Gewerberaum von ImmobilienScout24 herangezogen.

IS24 - Mietpreise für Wohnimmobilien

Auswertungszeitraum: Januar 2021 bis März 2023**Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 18556 / Kreis Vorpommern-Rügen****Produktausprägung: erweiterte Auswertung****Allgemeine Information**

	PLZ-Bezirk 18556	Kreis Vorpommern-Rügen
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	41	3.408
Anzahl vollständige Angebote*	41	3.402
Anzahl Gesuche**	6.228	24.073
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	39	29
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	177	132
Anzahl der Exposé-Ansichten	2.318	217.985
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	57	64
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	1	2
Nachfrageindex (Bund= 100)	20	27
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	26	39

*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 18556 / Kreis Vorpommern-Rügen

Mietpreise: PLZ-Bezirk 18556

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungs-intervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	41	7,47 €	5,06 € - 11,01 €	6.228
Wohnungen	40 (97,6%)	7,45 €	4,86 € - 11,72 €	3.828 (61,5%)
<=30 m ²	11 (26,8%)	9,09 €	7,50 € - 11,72 €	2.277 (36,6%)
>30 - 60 m ²	15 (36,6%)	7,45 €	5,78 € - 12,73 €	2.856 (45,9%)
>60 - 90 m ²	14 (34,1%)	6,17 €	4,49 € - 9,39 €	2.931 (47,1%)
>90 - 120 m ²	-	-	-	2.405 (38,6%)
>120 - 160 m ²	-	-	-	2.274 (36,5%)
>160 m ²	-	-	-	2.246 (36,1%)
Häuser	1 (2,4%)	8,32 €	-	2.400 (38,5%)
<=90 m ²	-	-	-	2.065 (33,2%)
>90 - 120 m ²	-	-	-	2.033 (32,6%)
>120 - 160 m ²	1 (2,4%)	8,32 €	-	1.930 (31%)
>160 m ²	-	-	-	1.844 (29,6%)

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	Streuungs-intervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	3.405	7,33 €	4,82 € - 11,25 €	24.073
Wohnungen	3.270 (96%)	7,21 €	4,78 € - 11,00 €	18.537 (77%)
<=30 m ²	268 (7,9%)	8,46 €	5,19 € - 12,00 €	12.091 (50,2%)
>30 - 60 m ²	1.616 (47,5%)	7,13 €	4,99 € - 10,70 €	14.540 (60,4%)
>60 - 90 m ²	1.178 (34,6%)	6,79 €	4,50 € - 10,33 €	15.107 (62,8%)
>90 - 120 m ²	156 (4,6%)	8,58 €	5,49 € - 12,50 €	12.495 (51,9%)
>120 - 160 m ²	41 (1,2%)	9,08 €	5,00 € - 13,67 €	11.995 (49,8%)
>160 m ²	11 (0,3%)	6,57 €	3,75 € - 10,61 €	11.942 (49,6%)
Häuser	135 (4%)	10,17 €	6,13 € - 15,87 €	5.536 (23%)
<=90 m ²	35 (1%)	10,62 €	5,33 € - 21,95 €	4.987 (20,7%)
>90 - 120 m ²	51 (1,5%)	9,48 €	5,81 € - 14,55 €	4.854 (20,2%)
>120 - 160 m ²	40 (1,2%)	10,07 €	6,50 € - 15,49 €	4.615 (19,2%)
>160 m ²	9 (0,3%)	12,81 €	7,94 € - 32,00 €	4.492 (18,7%)

Quelle: ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin

Aktualität: März 2023

Die Spanne für in der Größe und Lage vergleichbaren Wohnraum beträgt 7,94 €/m² bis 32,00 €/m². Unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Objektes, insbesondere der tlw. nur äußerer Inaugenscheinnahme sowie der noch ausstehenden Fertigstellung, werden 8,00 €/m² als nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete geschätzt.

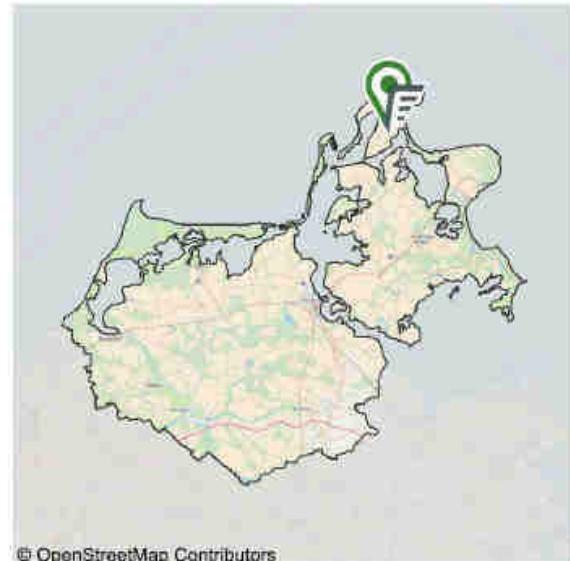
IS24 - Mietpreise für Gewerbeimmobilien

Auswertungszeitraum: Januar 2021 bis März 2023**Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 18556 / Kreis Vorpommern-Rügen****Produktausprägung: erweiterte Auswertung**

Allgemeine Information		
	PLZ-Bezirk 18556	Kreis Vorpommern-Rügen
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	6	474
Anzahl vollständige Angebote*	3	305
Anzahl Gesuche**	473	1.076
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	45	52
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	80	93
Anzahl der Exposé-Ansichten	124	5.557
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	21	12
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	0	0
Nachfrageindex (Bund= 100)	0	159
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	320	157

*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 18556 / Kreis Vorpommern-Rügen**Pachten PLZ-Bezirk 18556**

Immobilientyp	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Pacht je m ² / gesamt	Streuungsintervall (90%)	
Gastronomie	-	-	-	473
Hotel	-	-	-	

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

Pachten: Kreis Vorpommern-Rügen				
Immobilientyp	Angebote			Gesuche Anzahl Gesuche
	Anzahl Angebote	Pacht je m ² / gesamt	Streuungsintervall (90%)	
Gastronomie	24 (100%)	14,26 € 2.800 €	4,33 € - 24,70 € 750 € - 9.000 €	
Hotel	-	-	-	473

Bezugsflächen für die Berechnung der Quadratmetermiete:

Büro/ Praxis	Büro- / Praxisfläche
Einzelhandel	Verkaufsfläche
Hallen/ Produktion	Lager- / Produktionfläche
Sonstige	Gesamtfläche

Bezugsflächen für die Berechnung der Quadratmeterpachten:

Gastronomie	Gesamtfläche
Hotel	Gesamtfläche

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

Die Spanne für in der Größe und Lage vergleichbare Gewerbeobjekte beträgt 4,33 €/m² bis 24,70 €/m². Unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Objektes, insbesondere der tlw. nur äußerer Inaugenscheinnahme sowie der noch ausstehenden Fertigstellung bzw. dem erforderlichen Rückbau ungenehmigter Nutzungen, werden 5,00 €/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 Nettomiete⁴

- Verwaltungskosten⁵
- größere Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

⁴ 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.

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

Grundstücksart	Bewirtschaftungskosten relative Restnutzungsdauer (%)	
	$\geq 80^6$	≤ 20
Einfamilienwohnhausgrundstücke	17	27
Zweifamilienwohnhausgrundstücke	20	30
Mehrfamilienwohnhausgrundstücke		
Geschosswohnhausgrundstücke	21	32
Gemischt genutzte Grundstücke (gewerbl. Anteil 20-80 %) ⁷	20	28
Geschäftsgrundstücke (gewerbl. Anteil > 80 %) ⁷	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.

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.

⁶ 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.

⁷ Bezogen auf den anteiligen Jahresrohertrag, d. h., nicht unter Bezug auf die Wohn- bzw. Nutzflächen.

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

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	Minimum	Mittelwert	Maximum	Standardabweichung
DHH, RH - 2019	88	0,79	2,96	5,17	0,11
BRW < 50	26	1,76	3,32	5,17	0,19
BRW 50 - 100	39	1,12	3,08	5,05	0,14
BRW > 100	23	0,79	2,35	4,96	0,21

Tabelle 49 - Liegenschaftszinssatz DHH/RH (Minimum, Mittelwert, Maximum in %-Angabe)

Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz mit **3,50 %** angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -15,00 % von (511.359,88 €)	-76.703,98 €
Summe	-76.703,98 €

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. Unbelasteter Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit

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

Der **unbelastete Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **171.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **unbelastete Ertragswert** beträgt rd. **169.000,00 €**.

Der **unbelastete Verkehrswert** für die mit der Hälfte eines ehemaligen Gutshauses und Nebengebäuden bebauten Grundstücke in 18556 Breege, Lobkevitz 19 b, **als wirtschaftliche Einheit**

Grundstück 1

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Breege	2137	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Lobkevitz	5	15/3

Grundstück 2

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Breege	2137	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Lobkevitz	5	16/6

wird **auf der Grundlage einer tlw. nur äußereren Inaugenscheinnahme** zum Wertermittlungsstichtag 14.06.2023 mit rd.

171.000,00 €
(in Worten: einhunderteinundsiebzigtausend Euro)

geschätzt.

4.6. Unbelasteter Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks (Grundstück 1)

Fiktive Aufteilung des unbelasteten Verkehrswerts auf die Grundstücke

Da es nach der Sachlage nahezu ausgeschlossen ist, dass es im Rahmen des Einzelausgebotes zu Zuschlägen kommt, wird es als ausreichend erachtet, den Wert des Gesamtobjekts (wirtschaftliche Einheit) zu ermitteln und diesen überschlägig nach Anteilen an der vorhandenen Baumasse rechnerisch den Grundbuchgrundstücken zuzuordnen.

Aus verfahrenstechnischen Gründen wird die Ermittlung der Anteile der Grundbuchgrundstücke zunächst aus dem Sachwert vorgenommen. Die rechnerischen Anteile der einzelnen Grundstücke am marktangepassten Verkehrswert (Sachwertfaktor 0,65, marktübliche Abschläge 15 %) betragen rd.:

Nr.	Bodenwert		Gebäudewert		Außenanlagen		Inst./Mod.		Verkehrswert
1	85%	62.460,13 €	75%	259.396,91 €	90%	15.563,82 €	80%	- 212.719,46 €	124.701,39 €
2	15%	11.022,38 €	25%	86.465,64 €	10%	1.729,31 €	20%	- 53.179,87 €	46.037,46 €
		73.482,51 €		345.862,55 €		17.293,13 €		- 265.899,33 €	170.738,85 €

Somit ergibt sich für das Grundstück Ifd. Nr. 1

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Breege	2137	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Lobkevitz	5	15/3
		1.913 m ²

ein fiktiver anteiliger Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 14.06.2023 von rd.

125.000,00 €
(in Worten: einhundertfünfundzwanzigtausend Euro)

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

4.7.1. Sachverhalt

Zulisten der Grundstücke 1 und 2 ist in Abt. II lfd. Nr. 1 ein Recht mit folgendem Inhalt eingetragen:

„Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) ist berechtigt, auf den vorbezeichneten Flurstücken eine Wasserleitung dauernd zu belassen und zu betreiben.

Der ZWAR ist berechtigt, das Flurstück durch seine Beauftragten jederzeit zur Vornahme von Unterhaltungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungsarbeiten und dergleichen zu betreten und zu befahren.

Innerhalb eines Abstandes von 2 m beiderseits der Leitung dürfen Bauwerke nicht errichtet und sonstige Einwirkungen, die die Leitung gefährden könnten, nicht vorgenommen werden.

Der Verlauf der Leitung ist in dem beigefügten Lageplan mit Flurkartausschnitt ersichtlich.

Die Ausübung dieser Dienstbarkeit kann einem Dritten überlassen werden.“

Aus dem Recht ergibt sich aufgrund des Verlaufs der Leitung nur eine Wertbeeinflussung für Grundstück 1.

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

Zuzahlungsbetrag gemäß § 51 II ZVG:

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

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

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

Die wesentlichen Parameter für die Bewertung eines Leitungsrechts sind:

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

Nutzung des belasteten Grundstücks

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

Sie kann in folgende Bereiche unterteilt werden:

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

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

Leitungsart

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

Dabei ist zu unterscheiden in:

- Luftleitungen,
- Erdleitungen.

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

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

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Erdleitung.

Größe der belasteten Fläche

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

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

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

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

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

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

Die Größe der belasteten Fläche beträgt im vorliegenden Fall:

ca. 80,00 m x 4,00 m = 320 m².

Grad der Beeinträchtigung des belasteten Grundstücks

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

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

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

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

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

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

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

Die Leitung verläuft mittig über das Grundstück 1 (FS 15/3). Es wird deshalb von einer mäßigen bis erheblichen Beeinträchtigung = 45 % durch die Leitungstrasse ausgegangen.

Barwert der Belastung

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

Für den vorliegenden Fall ergibt sich:

$$59,05 \text{ €/m}^2 \times 320 \text{ m}^2 \times 45 \% = 8.503,20 \text{ €} \quad \text{rd. 8.500,00 €.}$$

Der Barwert der aus einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit resultierenden Belastung für das Bewertungsgrundstück beträgt somit rd. 8.500,00 €.

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

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

17034 Neubrandenburg, 10.08.2023

Diplom-Betriebswirt (FH) Jörg Berger

Hinweise zur Haftung

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt.

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

Anhang 1

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Erläuterung der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (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, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

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

Besondere Einrichtungen

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

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

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

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

Anhang 2

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Erläuterung der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

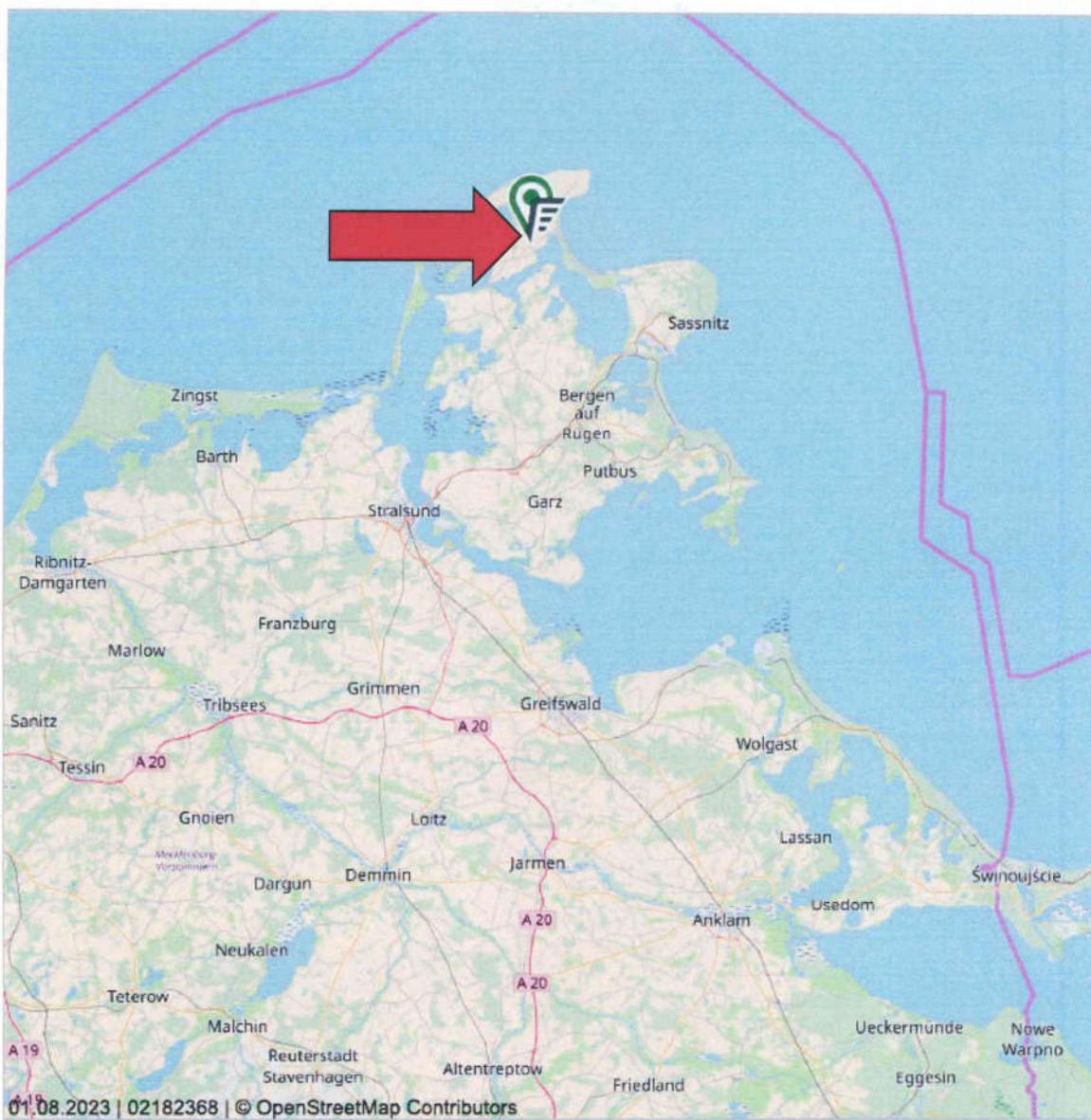
Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

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

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

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

Auszug aus der Straßenkarte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



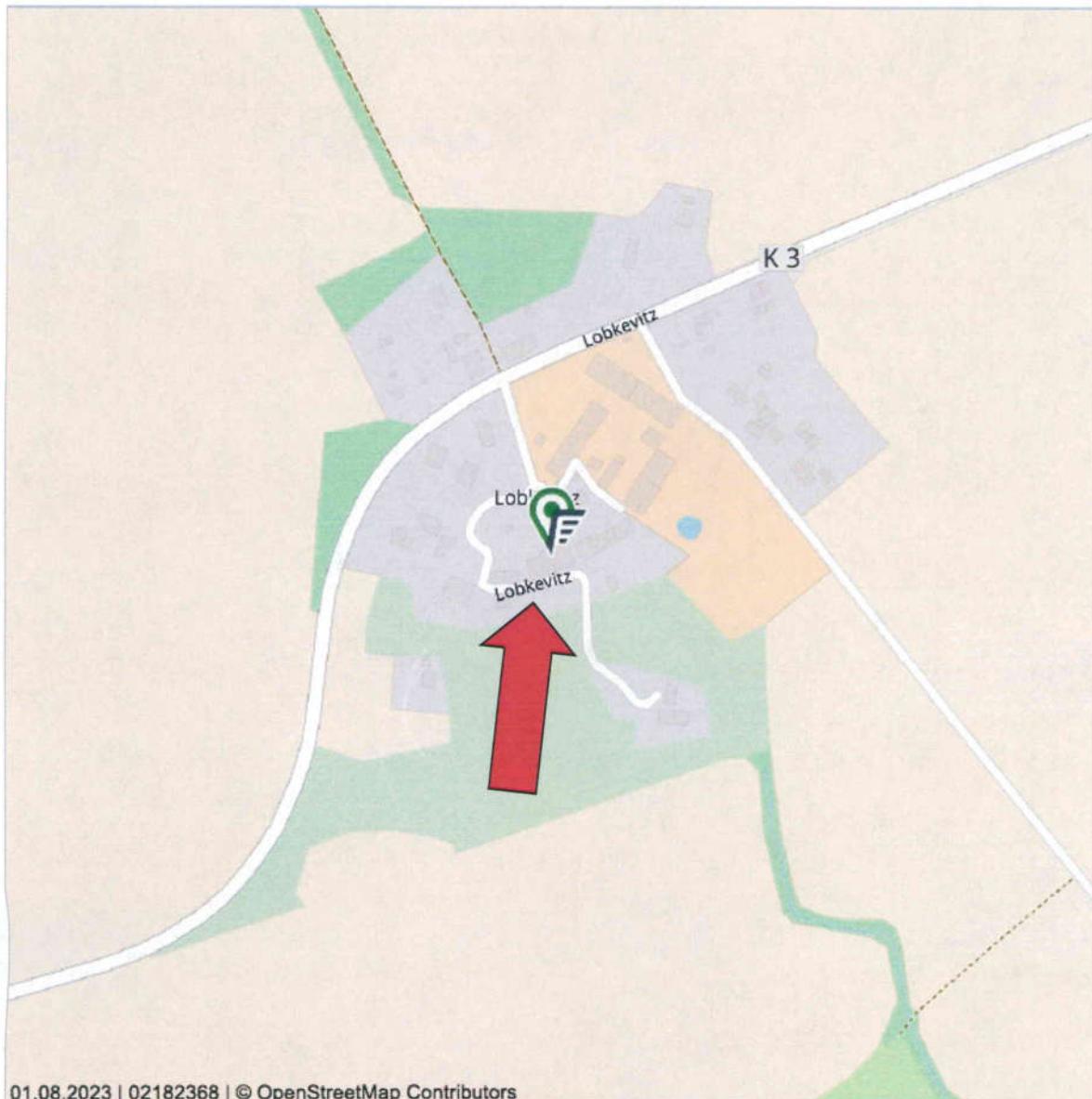
Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar.
Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. 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



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



0

500 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung -

Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

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

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

Luftbild
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



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



0

100 m

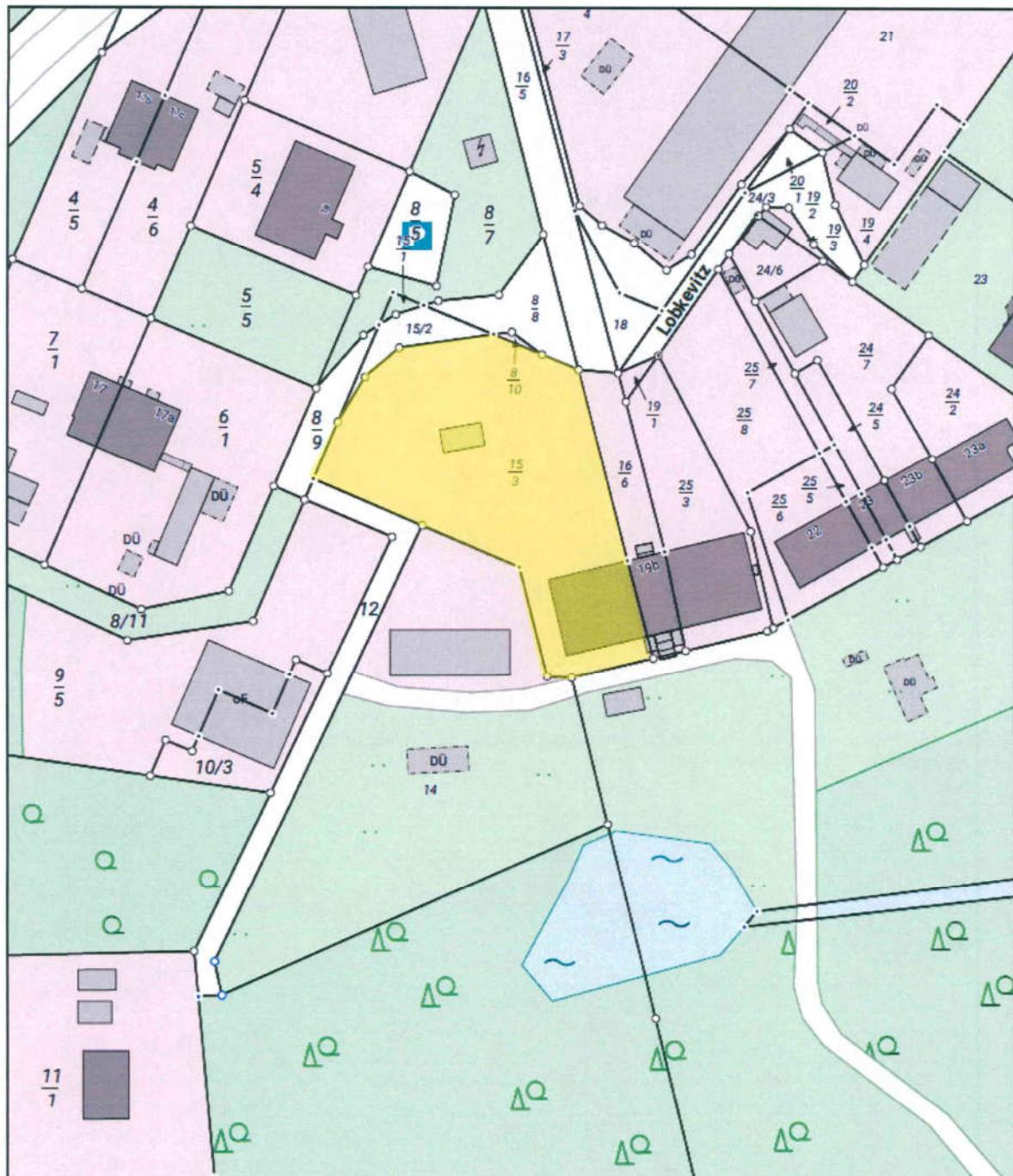
Orthophoto/Luftbild in Farbe

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

Datenquelle

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

Auszug aus der Liegenschaftskarte
 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes
 Gemarkung: Lobkevitz
 Flur: 5
 Maßstab: ca. 1 : 1.000



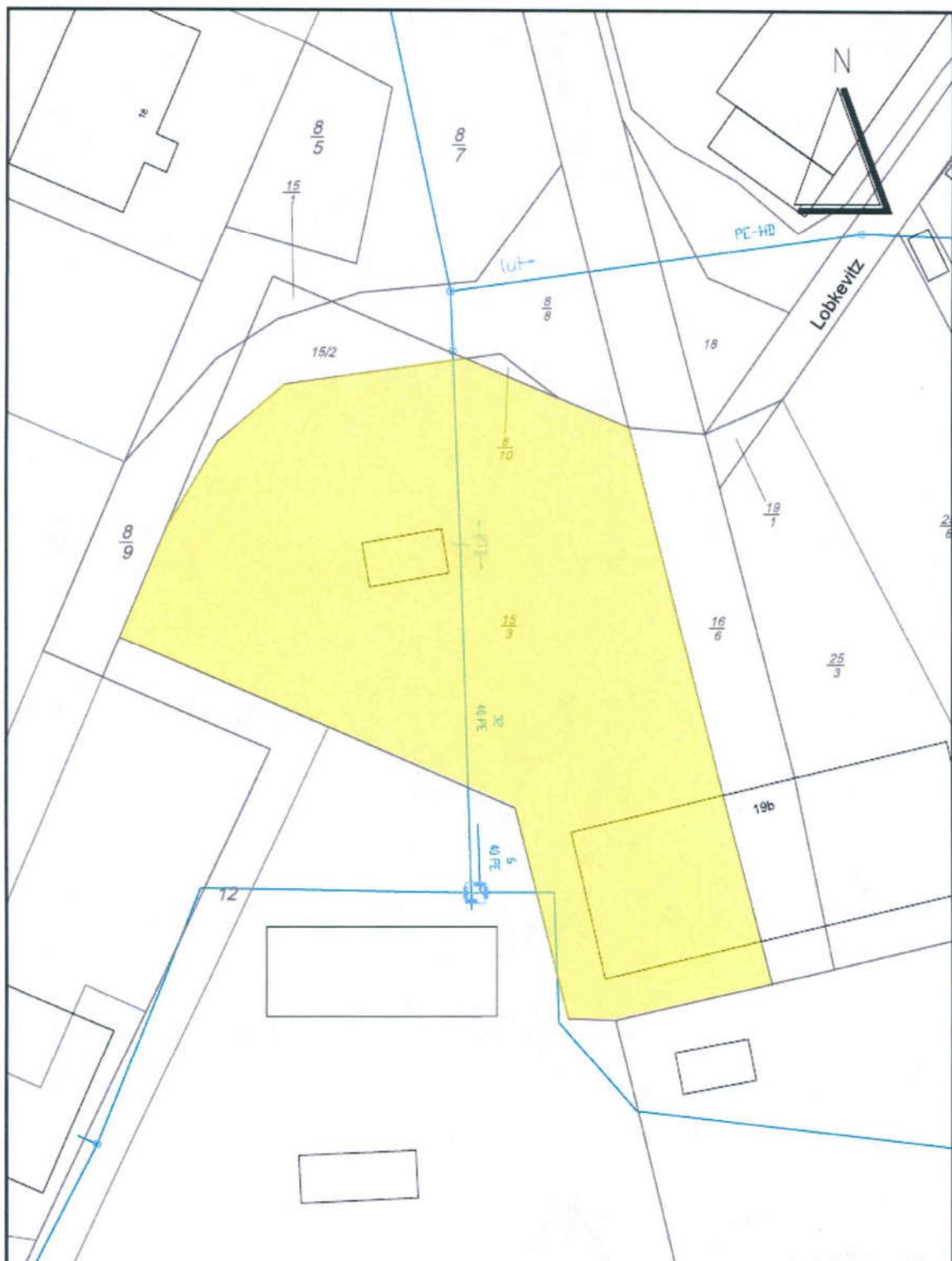
0 10 20 30 Meter
 Maßstab 1:1000

© 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.



Breege
Lobkevitz 19B



Ohne Gewähr für die Richtigkeit. Genaue Lage und Tiefe
unserer Anlagen sind durch Handschürungen zu ermitteln.
Stillgelegte Leitungen sind nicht im Plan enthalten. Grenzen
sind nur zur Übersicht dargestellt:

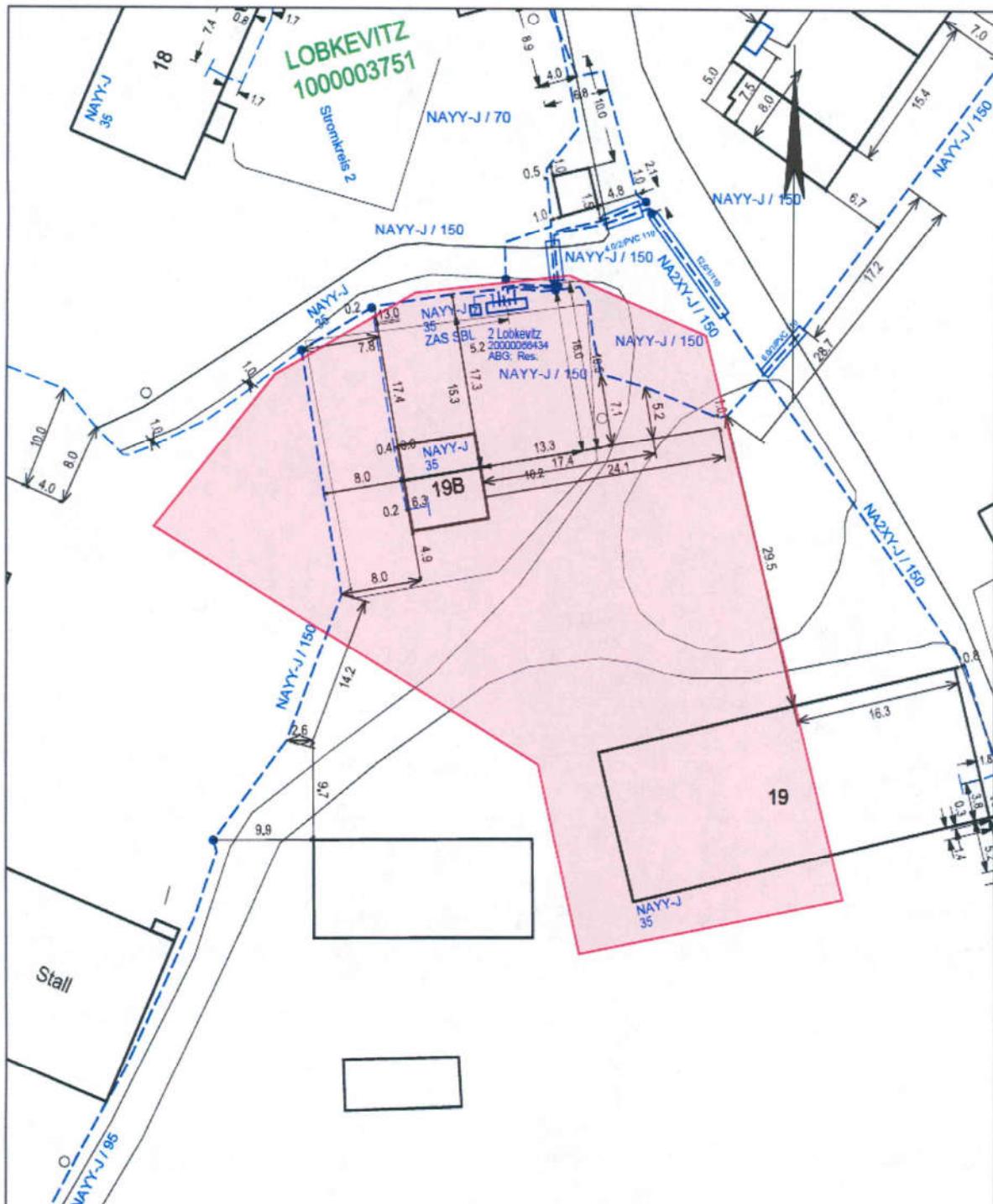
Lagebezugssystem: ETRS 89 (GRS 1980, 6°) UTM
Höhenbezugssystem: DHHN 92

Legende:

Trinkwasser
Schmutzwasser
Regenwasser
Mischwasser
Steuerkabel
Leerrohr Breitband

Blatt:

Leitungsstand vom : 06.06.2023	Bearbeiter: Kokowsky	Masstab 1: 500
--------------------------------	----------------------	----------------



e.dts

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

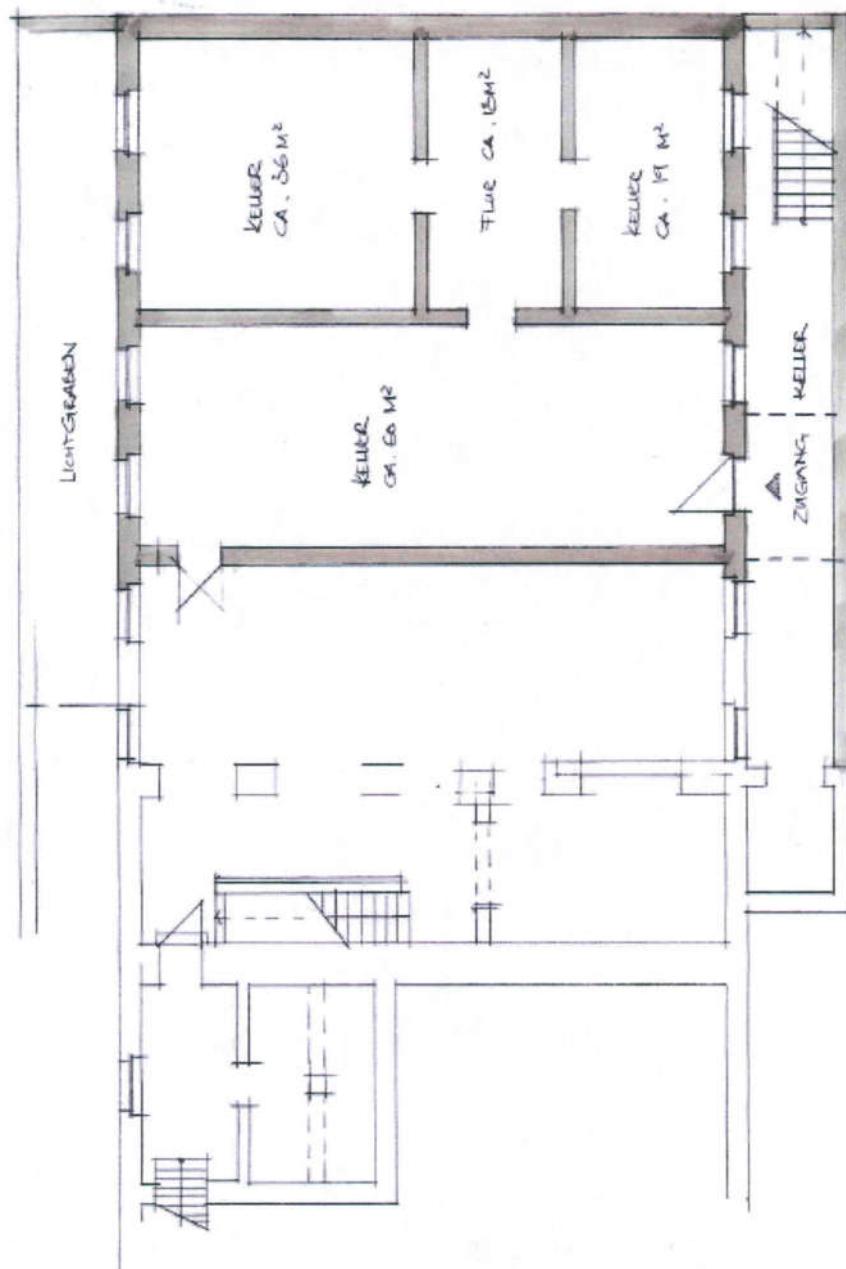
1:500

Kartenname: Gesamtmedienplan
Anfragenummer: 0892430-EDIS
Plannummer: 1
zuständig: MB Bergen
Ausgabedatum: 18.07.2023

Ort/Ortsteil: Breege

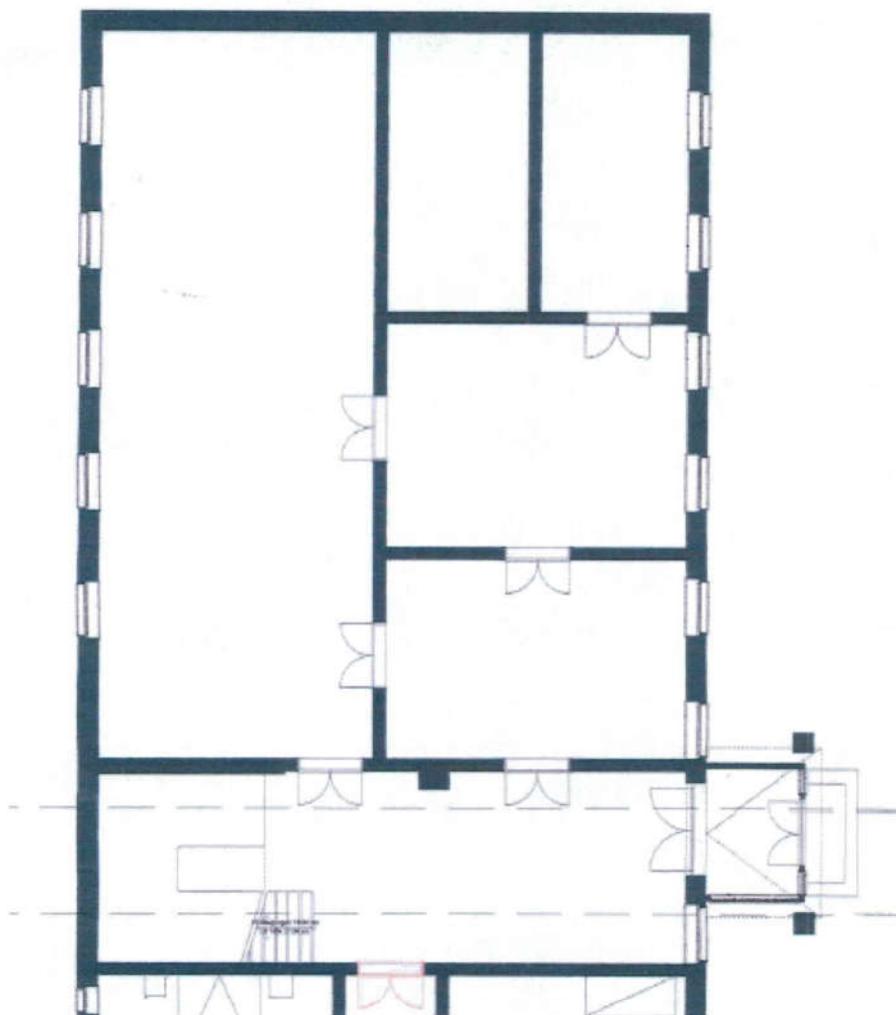
Farblegende

- Strom-HS
- Strom-MS
- Strom-NS
- Femmelde
- Gas-HD
- Gas-MD
- Gas-ND
- Straßenbel.



Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. 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.

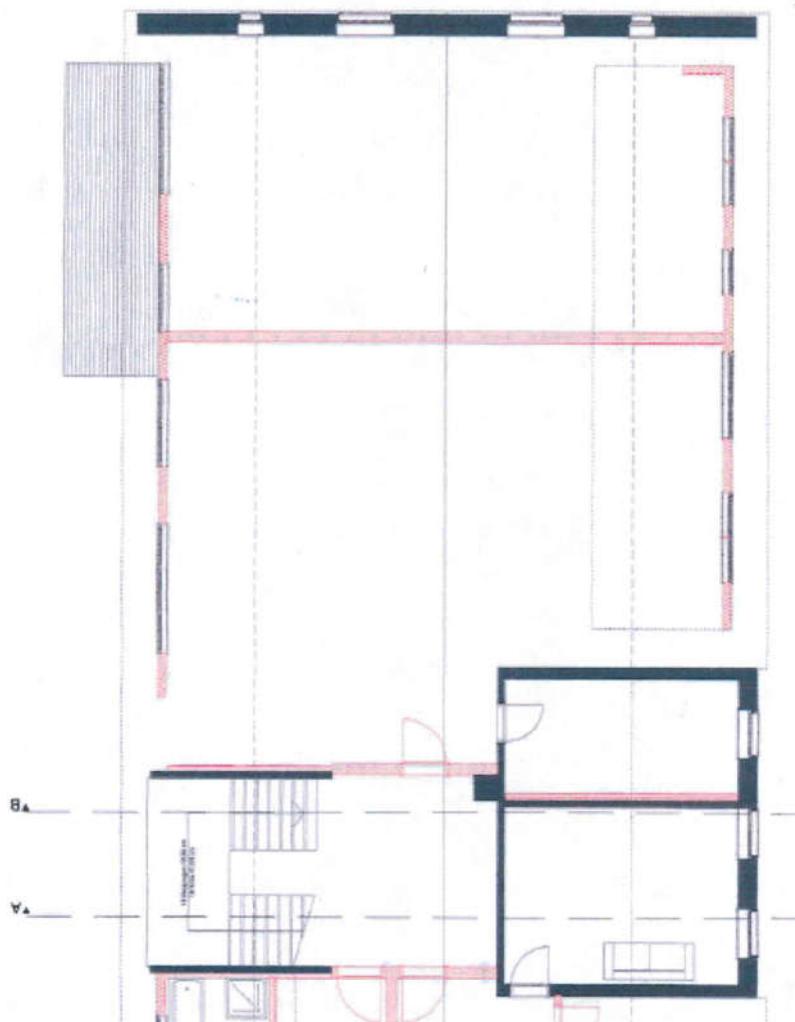
Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 33-07-23/01837 18556 Breege, Lobkevitz 19b Hälfte eines ehemaligen Gutshauses Grundriss - Kellergeschoss	Maßstab: ohne
	Bearbeiter: be



Durch den Eigentümer vorgenommene Grundrissänderungen (Einbau von Ferienwohnungen) werden nicht berücksichtigt, da keine Baugenehmigung dafür vorliegt.

Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. 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.

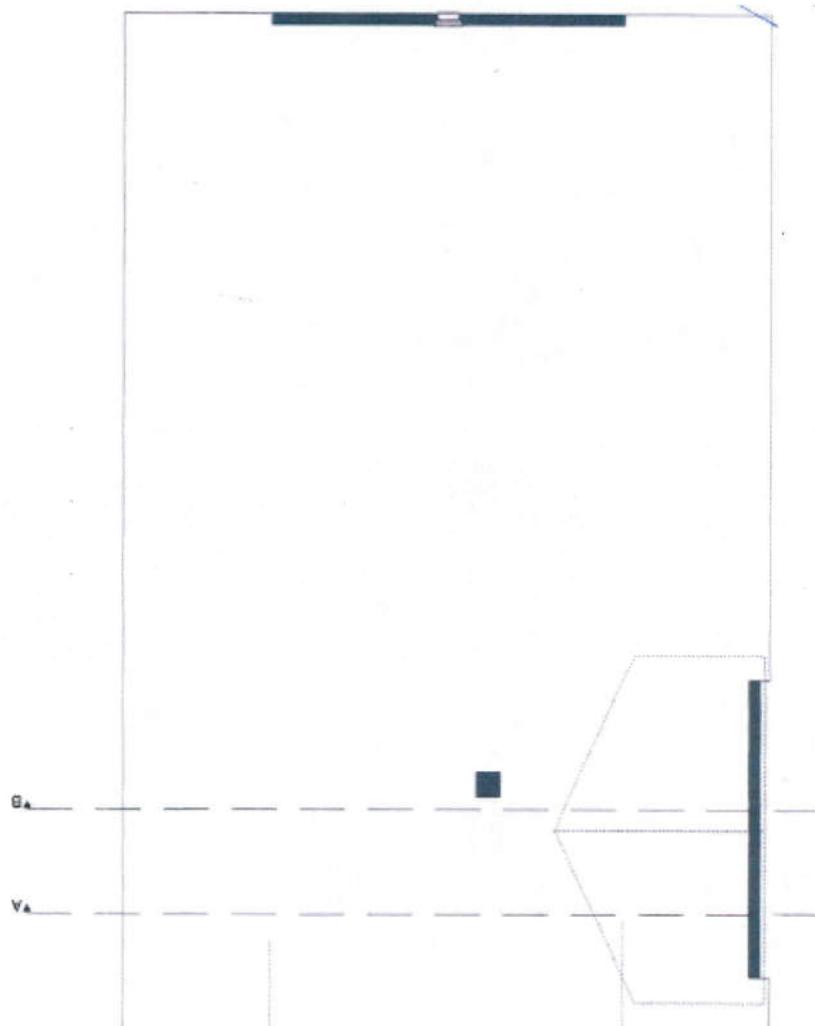
Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 33-07-23/01837 18556 Breege, Lobkevitz 19b	Maßstab: ohne
Hälfte eines ehemaligen Gutshauses Grundriss - Erdgeschoss	Bearbeiter: be



Durch den Eigentümer vorgenommene Grundrissänderungen (Einbau von Ferienwohnungen) werden nicht berücksichtigt, da keine Baugenehmigung dafür vorliegt.

Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. 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.

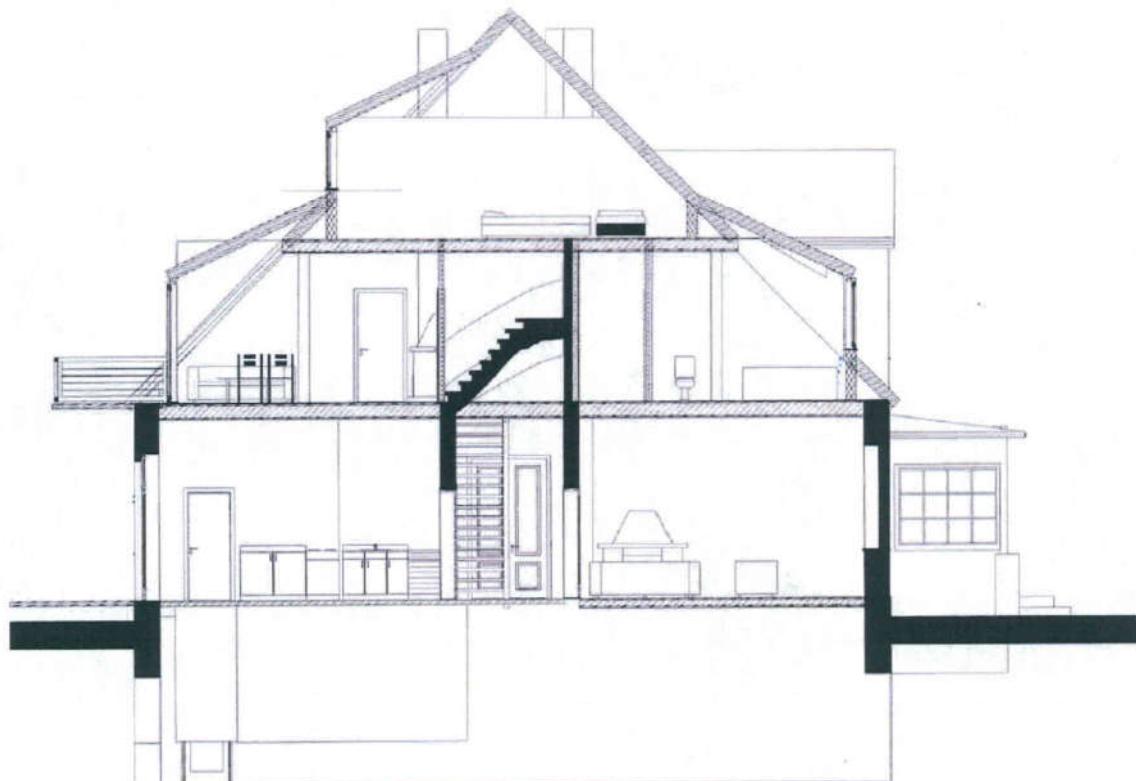
Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 33-07-23/01837 18556 Breege, Lobkevitz 19b	Maßstab: ohne
Hälfte eines ehemaligen Gutshauses Grundriss - Dachgeschoss	Bearbeiter: be



Durch den Eigentümer vorgenommene Grundrissänderungen (Einbau von Ferienwohnungen) werden nicht berücksichtigt, da keine Baugenehmigung dafür vorliegt.

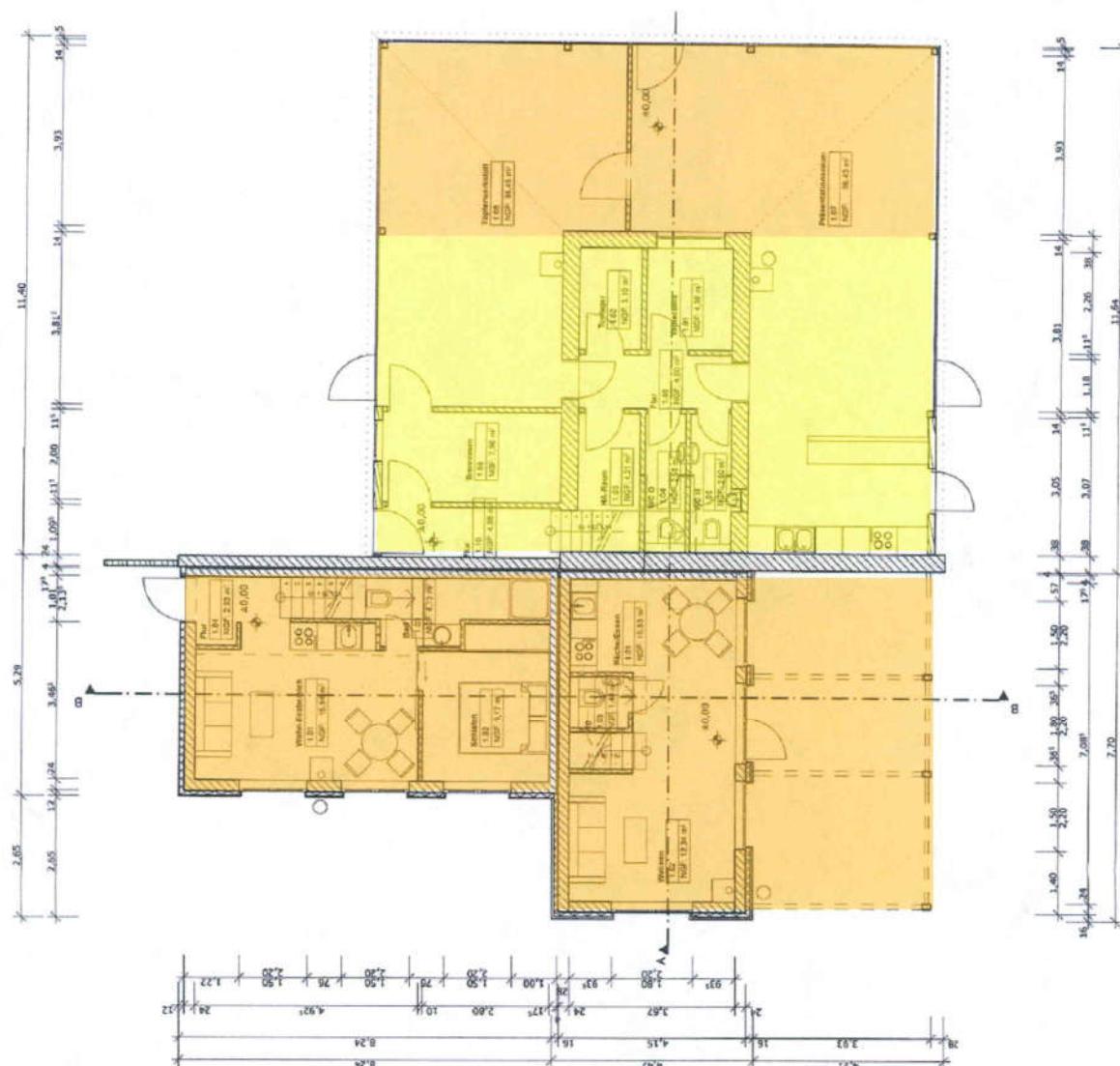
Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Sie wurde als Anlage und Berechnungsgrundlage für das Gutachten aufbereitet und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 33-07-23/01837 18556 Breege, Lobkevitz 19b	Maßstab: ohne
Halfe eines ehemaligen Gutshauses Grundriss - Spitzboden	Bearbeiter: be



Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. 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 33-07-23/01837 18556 Breege, Lobkevitz 19b Hälfte eines ehemaligen Gutshauses Schnitt	Maßstab: ohne
	Bearbeiter: be



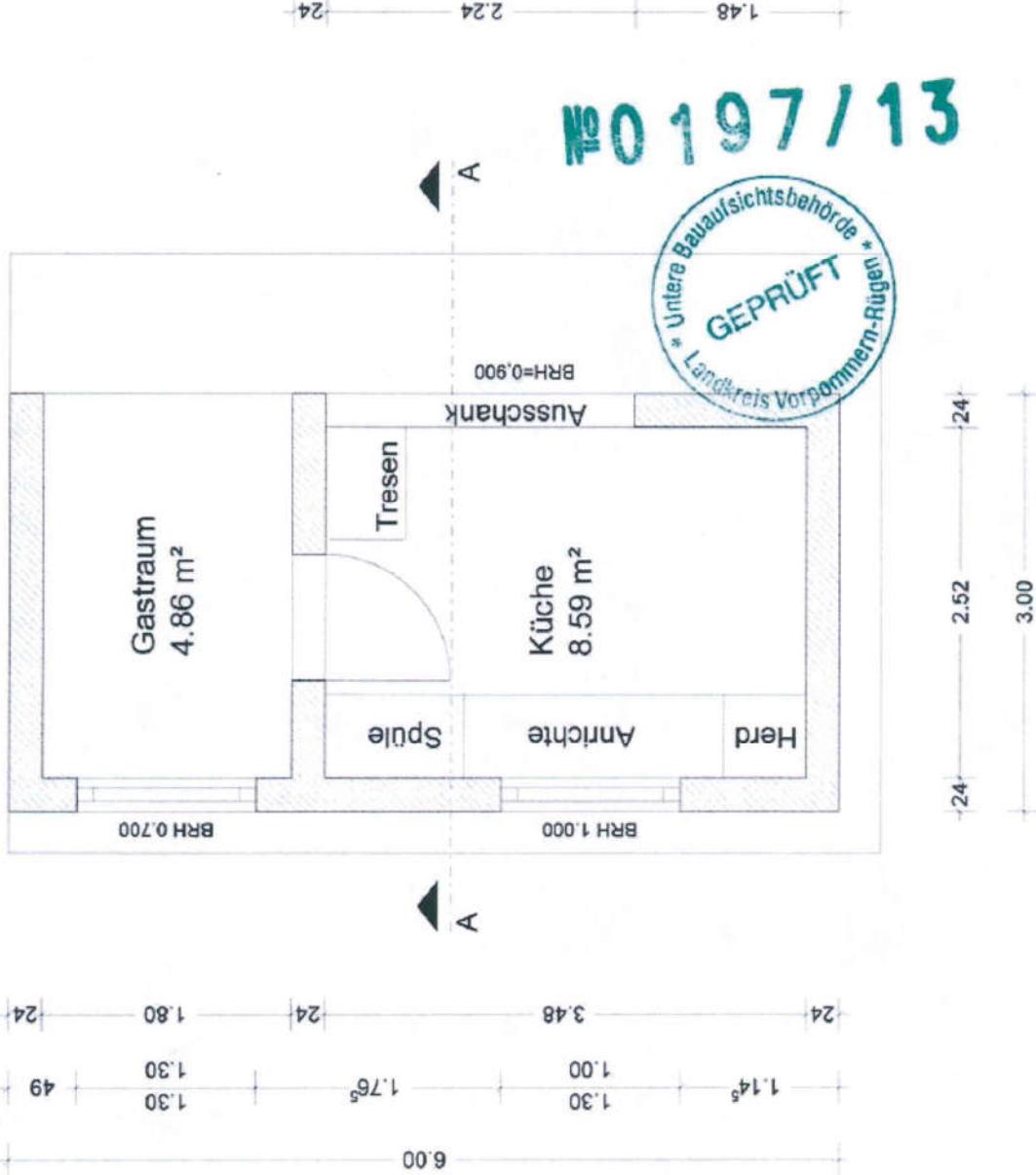
■ nicht realisierte Planungen

■ realisierte Planungen (umfänglich, nicht inhaltlich)

Es wurde nur die gelb schraffierte Fläche realisiert. Im linken Teil befindet sich eine nicht genehmigte Ferienwohnung, die in der Bewertung nur als die geplante gewerbliche Nutzung betrachtet wird.

Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. 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 33-07-23/01837 18556 Breege, Lobkevitz 19b Wirtschaftsgebäude (Umbau und Erweiterung) Grundriss - Erdgeschoss	Maßstab: ohne
	Bearbeiter: be



Die tatsächliche Bauausführung weicht in der Größe ab. In der Bewertung wird nur die genehmigte Größe berücksichtigt.

Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. 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 33-07-23/01837 18556 Breege, Lobkevitz 19b	Maßstab: ohne
Gartenbistro am Wirtschaftsgebäude Grundriss - Erdgeschoss	Bearbeiter: be



↑ **Bild 1:** Blick aus Richtung Norden auf das ehemalige Gutshaus



↑ **Bild 2:** Blick aus Richtung Norden auf das Wirtschaftsgebäude



↑ Bild 3: Fertiggarage westlich des Wirtschaftsgebäudes



↑ Bild 4: südliche genehmigte und ungenehmigte Anbauten an das Wirtschaftsgebäude



↑ **Bild 5:** genehmigter Gartenbistro



↑ **Bild 6:** Sammelgrube (abflusslose Grube)



↑ Bild 7: Ostansicht des Wirtschaftsgebäudes



↑ Bild 8: teilweise errichtete Töpferwerkstatt, ungenehmigt zur FeWo umgebaut



↑ Bild 9: ungenehmigte Anbauten



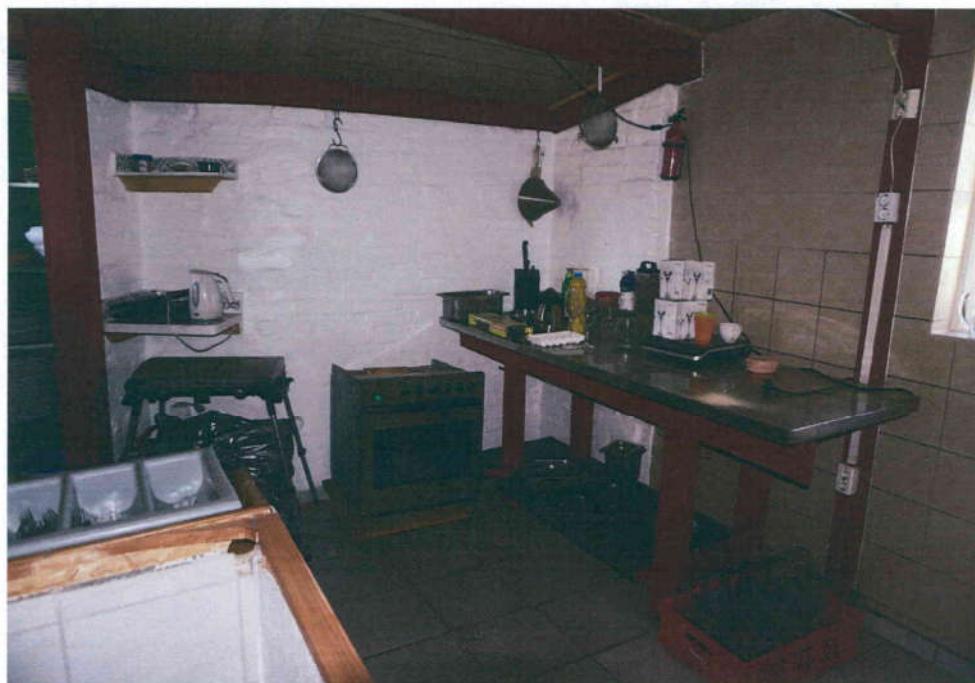
↑ Bild 10: ungenehmigte Anbauten



↑ Bild 11: teilweise errichteter Präsentationsraum der Töpferei (als Gastraum genutzt)



↑ Bild 12: Eingang zum Gartenbistro



↑ Bild 13: Küche des Gartenbistros



↑ Bild 14: Lager des Gartenbistros



↑ Bild 15: Blick auf die Hälfte des ehemaligen Gutshauses



↑ Bild 16: Westgiebel des ehemaligen Gutshauses



↑ Bild 17: Zugang zum Kellergeschoss



↑ Bild 18: Kellerraum



↑ Bild 19: Kellerraum



↑ Bild 20: Kellerraum



↑ Bild 21: Sammelschacht mit Pumpe im Kellergeschoß



↑ Bild 22: Eingangsbereich im Erdgeschoß



↑ Bild 23: Treppenhaus



↑ Bild 24: WC unter der Treppe



↑ Bild 25: Galerie im Dachgeschoss



↑ Bild 26: Raum im Dachgeschoss



↑ Bild 27: Raum im Dachgeschoss



↑ Bild 28: Raum im Dachgeschoss



↑ Bild 29: Raum am Westgiebel im Erdgeschoss (von außen zugänglich)



↑ Bild 30: Drohnenaufnahme aus Richtung Norden



↑ Bild 31: Blick auf das Dach



↑ Bild 32: Blick auf den südlichen Grundstücksbereich



↑ **Bild 33:** Blick aus Richtung Süden auf das Bewertungsgrundstück



↑ **Bild 34:** Blick auf das Nebengebäude und seine Anbauten



↑ **Bild 35:** Blick auf das ehemalige Gutshaus mit Kellerzugang und westlicher Terrasse

LITERATURVERZEICHNIS

Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

ErbbauRG:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

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

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

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

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BeiWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

verwendete Wertermittlungsliteratur/Marktdaten

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

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

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

[4] POHNERT, Fritz

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen.

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

verwendete fachspezifische Software

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