

Datum: 31.07.2023  
Az.: 36-07-23/01840  
Geschäftsnummer des Gerichts: 703 K 80/22

## GUTACHTEN

im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

betreffend das Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Saal, Blatt 1459,  
bebaut mit einem Gewerbegebäude,  
in 18317 Saal, Bahnhofstraße 2



**Ausfertigungs-Nr.: 4**

Dieses Gutachten enthält 39 Seiten und 6 Anlagen mit 22 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:	Saal, Blatt 1459, Bestandsverzeichnis Nr. 2
Gemarkung:	Saal
Flur:	12
Flurstücksnummer:	5
Größe:	674 m <sup>2</sup>
Wirtschaftsart und Lage: (entsprechend Grundbuchauszug)	Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstraße 2
Objekt:	Gewerbegebäude
PLZ/Ort:	18317 Saal
Straße:	Bahnhofstraße 2

## Bewertungsansätze

### Wert des Bodens

Teilflächen	€/m <sup>2</sup> (angepasster Bodenrichtwert)	Fläche (m <sup>2</sup> )	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
baureifes Land	92,00	674	frei

### Sachwert/Ertragswert

Gewerbegebäude:

Baujahr:	ca. 1988
Restnutzungsdauer:	23 Jahre

Wohnflächen/Mietansätze:	Mieteinheit	Wohn- bzw. Nutzfläche	Nettokaltmiete
Gewerbegebäude	Gewerbegebäude	ca. 311,00 m <sup>2</sup>	5,00 €/m <sup>2</sup>

## Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Ergebnisse des Ertragswertverfahrens		Ergebnisse des Sachwertverfahrens	
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen:	141.955,96 €	Gebäudesachwerte insgesamt:	267.044,80 €
		Außenanlagen:	10.681,79 €
Bodenwert:	62.000,00 €	Bodenwert:	62.000,00 €
vorl. Ertragswert:	203.955,96 €	vorl. Sachwert:	339.726,59 €
		Zu-/Abschlag zur Marktanpassung:	-40% - 135.890,64 €
marktübliche Zu- oder Abschläge: -	40.791,19 €	marktübliche Zu- oder Abschläge: -	40.767,19 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -	80.113,44 €	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -	80.113,44 €
<b>Ertragswert des Grundstücks:</b>	<b>83.051,33 €</b>	<b>Sachwert des Grundstücks:</b>	<b>82.955,32 €</b>
<b>rd.</b>	<b>83.000,00 €</b>	<b>rd.</b>	<b>83.000,00 €</b>

Abweichung des Ertragswertes vom Sachwert: 0,00%

**Verkehrswert des Grundstücks:** **rd.** **83.000,00 €**  
(orientiert am Ertragswert)

Der **Verkehrswert** für das mit einem Gewerbegebäude bebaute Grundstück in 18317 Saal, Bahnhofstraße 2,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Saal	1459	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Saal	12	5	674 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag 14.06.2023 mit rd.

**83.000,00 €**

(in Worten: dreiundachtzigtausend Euro)

geschätzt.

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. Allgemeine Angaben</b>	<b>6</b>
1.1. Auftraggeber, Auftragsanlass .....	6
1.2. Sachverhalte .....	7
<b>2. Grund- und Bodenbeschreibung</b>	<b>8</b>
2.1. Lage .....	8
2.2. Gestalt und Form .....	9
2.3. Erschließung .....	9
2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen) .....	10
2.4.1. Privatrechtliche Situation .....	10
2.4.2. Öffentlich-rechtliche Situation .....	10
2.4.3. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	11
2.4.4. Derzeitige Nutzung .....	11
<b>3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>12</b>
3.1. Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung .....	12
3.2. Gebäudebeschreibung des Gewerbegebäudes .....	12
3.2.1. Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht .....	12
3.2.2. Ausführung und Ausstattung .....	12
3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen) .....	12
3.2.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	13
3.2.2.3 Ausstattung und Zustand .....	13
3.2.3. Zustand des Gebäudes .....	13
3.3. Nebengebäude .....	13
3.4. Außenanlagen .....	13
<b>4. Ermittlung des Verkehrswertes</b>	<b>14</b>
4.1. Verfahrenswahl mit Begründung .....	14
4.2. Bodenwertermittlung .....	15
4.2.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks .....	15
4.2.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks .....	15
4.2.3. Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück .....	16
4.3. Ertragswertermittlung .....	18
4.3.1. Ermittlung des Ertragswertes .....	18
4.3.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen der Ertragswertermittlung .....	19
4.4. Sachwertermittlung .....	25
4.4.1. Ermittlung des Sachwertes .....	25
4.4.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen in der Sachwertberechnung .....	26
4.5. Verkehrswert .....	31

## **ANHANG**

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

## **VERZEICHNIS DER ANLAGEN**

Anlage 1:	Auszug aus der Straßenkarte, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	1 Blatt
Anlage 1.1:	Auszug aus der topografischen Karte und Luftbild, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	2 Blatt
Anlage 2:	Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Maßstab 1 : 1.000, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	1 Blatt
Anlage 3:	Anmerkung zu den Grundbuchunterlagen	1 Blatt
Anlage 3.1:	Auszug aus dem Gesamtmedienplan der E.DIS Netz GmbH mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	1 Blatt
Anlage 4:	Lageplan, Grundriss, Schnitt	3 Blatt
Anlage 5:	Fotodokumentation	11 Blatt
Anlage 6:	Literaturverzeichnis	2 Blatt

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1. Auftraggeber, Auftragsanlass

Auftraggeber:	Amtsgericht Stralsund -Außenstelle Justizzentrum-  Frankendamm 17 18439 Stralsund
Gutachtauftrag:	gemäß Auftrag des Amtsgerichtes Stralsund, vom 13.04.2023, Geschäftsnummer 703 K 80/22
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 24.05.2023 fristgerecht geladen.
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none"><li>• ein Vertreter der Antragstellerin</li><li>• der Antragsgegner</li><li>• der Gutachter</li></ul>
Wertermittlungsgrundlagen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Baugesetzbuch (BauGB)</li><li>• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)</li></ul>
das Gutachten stützt sich u. a. auf folgende Grundlagen:	<p><u>vom Auftraggeber übergebene Unterlagen:</u> ein amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Saal, Blatt 1459, vom 15.12.2022, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Stralsund</p> <p><u>durch den Auftragnehmer angefertigte bzw. bereitgestellte Unterlagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• zum Ortstermin angefertigte Notizen und Diktate über die Beschaffenheit des Bewertungsobjektes</li><li>• Fotodokumentation</li></ul> <p><u>weitere Unterlagen und Angaben:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Auszug aus dem Liegenschaftskataster, vom 03.05.2023</li><li>• Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis, vom 03.05.2023</li><li>• Onlineabfrage zu Bodenrichtwerten beim Geoportal des Landkreises Vorpommern-Rügen, vom 26.07.2023</li><li>• Grundstücksmarktbericht 2019 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen</li><li>• Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte</li><li>• Angaben und Auskünfte zu städtebauplanungsrechtlichen Gegebenheiten im Bereich des Bewertungsobjektes durch das zuständige Bauamt, vom 04.05.2023</li><li>• Bauunterlagen von 1988, übergeben vom Kreisarchiv des Landkreises Vorpommern-Rügen</li></ul>

## 1.2. Sachverhalte

- **Allgemeine Beschreibung**

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein bebautes Grundstück, welches in Ortsmitte der Gemeinde Saal gelegen ist.

Auf dem Grundstück befinden sich ein Gewerbegebäude mit Verkaufsstelle, eine stillgelegte Kleinkläranlage sowie mit Betonplatten befestigte Freiflächen.

Bei dem Gewerbegebäude handelt es sich um eine ca. 1988 errichtete ehemalige Bäckerei, deren Nutzung 2021 aufgegeben wurde. Eine Nachfolgenutzung für andere Gewerbe ist denkbar.

Das Gewerbegebäude weist deutlichen Unterhaltungsstau auf. Das Grundstück ist schmal und langgestreckt. Es ist von zwei Seiten aus erschlossen.

Die Lage des Bewertungsgrundstücks kann als mittel beschrieben werden. Die umgebenden Grundstücke sind mit Gebäuden zu Wohnzwecken und einer KITA bebaut.

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

Zum Ortstermin wurden 4 Backöfen und ein Gärautomat der ehemaligen Bäckerei vorgefunden. Für eine mögliche Nachfolgenutzung des Gebäudes werden diese Geräte nicht benötigt.

Aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklung für das Bäckerhandwerk wird unterstellt, dass eine Verwertung der vorgefundenen Geräte sehr kompliziert ist (viele Geschäftsaufgaben, Überangebot an Gebrauchtgeräten). Zudem sind die Geräte ölbetrieben. Den Geräten wird deshalb in der Wertermittlung kein Wert beigemessen.

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

keine bekannt

- **Gewerbebetrieb**

Bis zum Jahreswechsel 2021/2022 wurde im Bewertungsobjekt eine Bäckerei betrieben, seitdem steht das Gebäude leer.

- **Eintragungen im Baulastenverzeichnis**

Im Baulastenverzeichnis sind zulasten des Bewertungsobjekts keine Baulasten eingetragen.

- **Zuständiger Kaminkehrer**

18211 Ribnitz-Damgarten

- **Miet- und Pachtverhältnisse**

Das Bewertungsobjekt stand zum Ortstermin leer. Miet- oder Pachtverhältnisse sind nicht bekannt.

- **Besteht Verdacht auf Hausschwamm?**

Hinweise auf Hausschwamm ergaben sich zum Ortstermin nicht.

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

siehe Ausführungen zu Wert beweglicher Gegenstände

- **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 Gewerbegebäudes von max. 0,24 Watt/(m<sup>2</sup> 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**

keine bekannt

## 2. Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1. Lage

Bundesland:	Mecklenburg – Vorpommern
Landkreis:	Vorpommern-Rügen
Ort und Einwohner:	Saal, mit ca. 1.410 Einwohnern in der Gemeinde
Verkehrslage, Entfernungen (siehe Anlage 1)	
Überregionale Lage:	Entfernungen des Ortes Saal zu nächstgelegenen größeren Orten: <ul style="list-style-type: none"><li>• ca. 20 km südwestlich von Barth (Amtssitz)</li><li>• ca. 10 km nordöstlich von Ribnitz-Damgarten (Mittelzentrum)</li><li>• ca. 40 km westlich von Stralsund (Kreisstadt)</li><li>• ca. 42 km nordöstlich von Rostock (Oberzentrum)</li><li>• ca. 137 km zur Landeshauptstadt Schwerin</li><li>• Flughafen in Rostock/Laage, ca. 66 km entfernt</li></ul>
Lage zu Verkehrswegen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Die Kreisstraße K 2 führt von Ribnitz-Damgarten durch Saal auf die Landesstraße L 211 (Barth-B 105).</li><li>• Die Bundesstraße 105 führt südlich an Saal vorbei, ca. 9 km entfernt.</li><li>• Die Bundesautobahn A 20 (Berlin/Szczecin - Rostock - Lübeck), Anschlussstelle Bad Sülze (20), ist ca. 40 km entfernt.</li></ul>
Regionalplanung:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Saal befindet sich im ländlichen Siedlungsraum.</li><li>• Die zuständige Verwaltungsbehörde ist das Amt Barth mit Sitz in Barth.</li><li>• Wichtige Infrastruktureinrichtungen wie KITA, Arzt, Zahnarzt, Tierarzt und VR-Bank gibt es in Saal. Alles weitere, wie z. B. Einkaufsmöglichkeiten, befinden sich in Ribnitz-Damgarten.</li></ul>
Innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt liegt in Ortsmitte von Saal.
Verkehrsanbindung:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Einbindung in das Liniennetz der VGN Verkehrsgesellschaft Nordvorpommern auf der Linie 214: Ribnitz-Damgarten - Saal - Barth</li><li>• Ein Bahnhof der Usedomer Bäderbahn befindet sich in Barth (19 km entfernt), Zugverbindung auf der Strecke Velgast – Barth.</li><li>• Ein Bahnhof der DB befindet sich in Tessin mit Anschluss nach: Rostock und Wismar</li></ul>
Wohn- und Geschäftslage:	mittlere Wohn- und Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	Im Ortsteil befindet sich eingeschossige Bebauung, überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite (nördlich) entstehen ein Wohngebiet und ein KITA-Neubau.
Immissionen:	Zum Ortstermin wurden keine Immissionen festgestellt.
Topografische Grundstückslage:	in etwa auf dem Niveau der Straße, in sich überwiegend eben

## 2.2. Gestalt und Form

Mittlere Breite:	ca. 40,00 m
Mittlere Tiefe:	ca. 17,00 m
Größe der Fläche: (lt. Grundbuchauszug)	674 m <sup>2</sup>

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

## 2.3. Erschließung

Straßenart: Nördlich des Bewertungsobjektes verläuft die „Bahnhofsstraße“ als innerörtliche Straße. Südlich des Bewertungsobjektes befindet sich eine Spielstraße. Somit ist das Objekt zweiseitig erschlossen.

Straßenausbau:

- Fahrbahn asphaltiert
- Gehweg gepflastert, mit Parkbuchten vorm Bewertungsobjekt
- Straßenbeleuchtung

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

- elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung
- zentrale Abwasserentsorgung

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

*Anmerkung:*

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

Baugrund, Grundwasser:  
(soweit augenscheinlich ersichtlich)

- augenscheinlich normal gewachsener Baugrund
- Es sind keine Grundwassereinflüsse erkennbar.

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

## **2.4. Rechtliche Gegebenheiten**

*(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)*

### 2.4.1. Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

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

Durch den Auftraggeber wurde ein amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Saal, Blatt 1459, vom 15.12.2022, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Stralsund übergeben.

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

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft wurde angeordnet und am 15.12.2022 eingetragen.

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

Bodenordnungsverfahren (Umlegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren):

Laut Auskunft des Bauamtes im Amt Barth, vom 04.05.2023, ist das Grundstück in keines der vorgenannten Verfahren einbezogen.

Es wurden diesbezüglich durch den Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

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

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

### 2.4.2. Öffentlich-rechtliche Situation

#### **Baulasten und Denkmalschutz**

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

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

Nach vorliegender Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde, vom 04.05.2023, 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 Barth, vom 04.05.2023, nicht.

### **Bauplanungsrecht**

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Entsprechend vorgenannter Auskunft liegt für den Bereich des Bewertungsobjekts der Flächennutzungsplan der Gemeinde Saal, in Kraft getreten 07.07.2006, 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.

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

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	Das Bewertungsobjekt ist, dem städtebaulichen Entwicklungszustand nach, wie folgt einzustufen:  - <i>baureifes Land.</i>
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 Angaben des zum Ortstermin anwesenden Antragsgegners sowie 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:	Gewerbegebäude, ehemalige Bäckerei mit Ladengeschäft, zum Ortstermin leerstehend
------------------	--

### **3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**

#### **3.1. Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung**

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

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

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

#### **3.2. Gebäudebeschreibung des Gewerbegebäudes**

##### **3.2.1. Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht**

Art des Gebäudes:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• eingeschossiges Gebäude mit einem flachen Satteldach</li> <li>• mittig gelegenes Ladengeschäft</li> <li>• rückwärtige Laderampe</li> <li>• Das Gebäude ist nicht unterkellert.</li> </ul>
Baujahr:	ca. 1988
Modernisierung:	Nach 1990 wurde die Heizung modernisiert, sonst sind keine über die laufende Instandhaltung hinausgehende Modernisierungen ersichtlich
Außenansicht:	<p>Das eingeschossige Gebäude verfügt über ein flaches Satteldach, mit einer Dacheindeckung aus Wellasbestplatten.</p> <p>Über Dach befinden sich ein massiver Schornstein für die Heizung sowie vier Edelstahlschornsteine für ölbetriebene Backöfen.</p> <p>Die Fassade des Gebäudes ist mit einem grauen Reibputz versehen. Um die Schaufenster und den Eingang des Ladengeschäftes mit Riemchenklinkern verkleidet.</p>

##### **3.2.2. Ausführung und Ausstattung**

###### **3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)**

Konstruktionsart:	Massivbau in traditioneller Bauweise
Fundamente:	Streifenfundamente, monolithisch
Wände:	Mauerwerk (Hohlblocksteine, Kamilit, Hochlochziegel)
Fußböden:	Estrichfußboden
Heizung:	Ölheizung
Dach:	flaches Satteldach, Brettnagelbinder, Wellasbesteindeckung

Dachentwässerung:	verzinktes Blech
Decke:	HWL-Platten an Sparschalung, über Kühlbereich Rundlochplatten
Türen:	Bretter-Türen und -Tore Ladenbereich: Kunststoffrahmentür
Fenster:	Vorderseite: Kunststoffrahmenfenster, thermoverglast Rückseite und Giebel: Holzverbundfenster

### 3.2.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Gewerbegebäude:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sanitär- und Wirtschaftsbereich (Heizung/Öllager, Flur, Waschraum, WC, Aufenthaltsraum)</li> <li>• Funktionsbereich (Lager-, Kühl- und Gefrierräume, Verkaufsraum, Reinigung)</li> <li>• Produktionsbereich (Anlieferung mit Rampe, Mehllager, Backraum)</li> </ul>
-----------------	--

### 3.2.2.3 Ausstattung und Zustand

Hinweis: Zur besseren Qualifizierung einzelner, beschriebener Bauteile werden nachfolgende Wertungen verwendet:

(1) besonders hochwertig	(a) gut bis sehr gut
(2) gut	(b) brauchbar
(3) einfach	(c) Reparatur oder Erneuerung erforderlich

Anmerkung: Die vorgenannten, zur besseren Qualifizierung beschriebener Bauteile verwendeten **Wertungen schließen einander nicht aus**, sondern dienen zur Einschätzung und **Beschreibung vorherrschender Merkmale**.

Bodenbeläge:	Fliesen (3b)
Wandbekleidungen:	verputzt und gestrichen bzw. gefliest (3b)
Deckenbekleidungen:	HWL-Platten, verputzt (3b)

### 3.2.3. Zustand des Gebäudes

Belichtung und Besonnung:	befriedigend
Grundrissgestaltung:	auf die Nutzung als Bäckerei zugeschnitten, aber auch für andere Gewerbe nutzbar
Bauschäden und Baumängel:	Das gesamte Gebäude weist deutlichen Unterhaltungsrückstau auf.
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt
Sonstige Besonderheiten:	keine bekannt

## 3.3. Nebengebäude

keine Nebengebäude

## 3.4. Außenanlagen

- Hausanschlüsse für elektrischen Strom, Trinkwasser und Abwasser an das öffentliche Netz
- ehemalige Kleinkläranlage
- mit Betonplatten befestigte Freifläche

## 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 der **Verkehrswert** für das mit einem Gewerbegebäude bebaute Grundstück in 18317 Saal, Bahnhofstraße 2, zum Wertermittlungstichtag 14.06.2023 ermittelt.

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Saal		1459	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Saal	12	5	674 m <sup>2</sup>

### 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 **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes. Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

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

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

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

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

Dazu zählen:

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

## 4.2. Bodenwertermittlung

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

### 4.2.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (Zone 332, Saal - Ortslage) **80,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbauflächen)
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags-/kostenfrei und abgabepflichtig
Bauweise	=	offen
Geschosszahl	=	I
Fläche	=	650

### 4.2.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	14.06.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Bauflächen)
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags-/kostenfrei und abgabepflichtig
Bauweise	=	offen
Grundstücksgröße	=	674 m <sup>2</sup>

## 4.2.3. Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

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

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>80,00 €/m<sup>2</sup></b>	

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

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	92,00 €/m <sup>2</sup>	E 2
Fläche (m <sup>2</sup> )	650	674	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>92,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>			Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>92,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche		×	674 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>		=	62.008,00 € <b><u>rd. 62.000,00 €</u></b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.06.2023 **rd. 62.000,00 €**.

## Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

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

Hierzu wird auf die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen abgeleitete Indexreihe des Bodenpreises Baugrundstücke Wohnungsbau abgestellt:

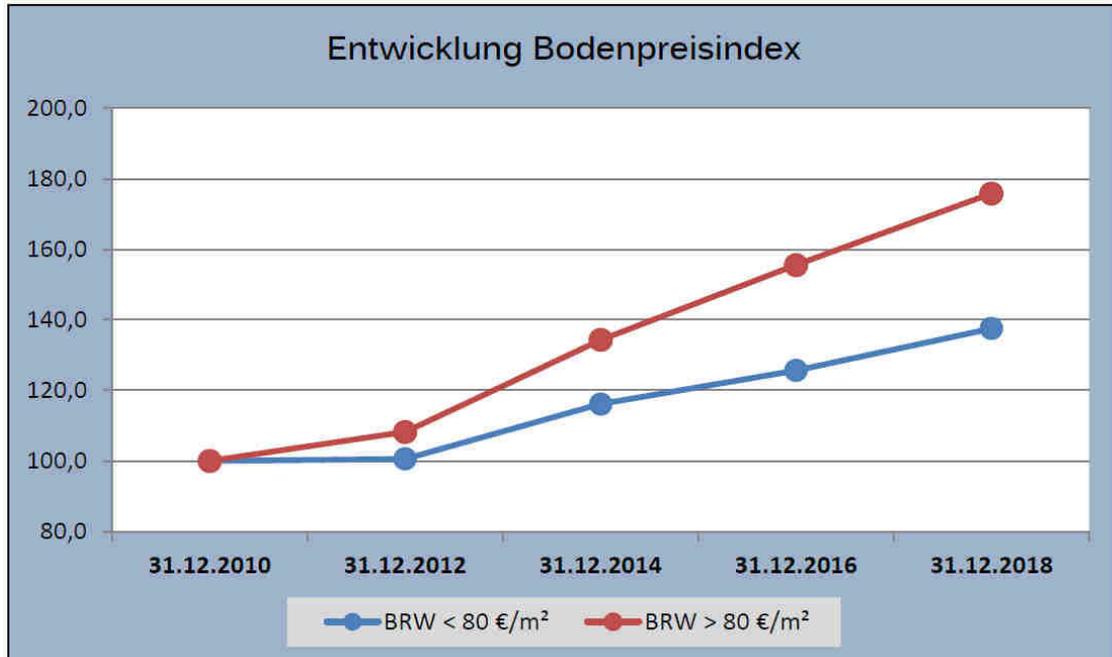


Abbildung 14 - Entwicklung Bodenpreisindex Baugrundstücke Wohnungsbau

In Auswertung der vorstehenden Indexreihen wird gegenüber dem Richtwertstichtag eine Steigerung seit dem Stichtag des Bodenrichtwertes (01.01.2022) für die Lage des Bewertungsgrundstücks um ca. 15 % unterstellt.

### E 2 Hinweis:

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabefreien 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.

### 4.3. Ertragswertermittlung

#### 4.3.1. Ermittlung des Ertragswertes

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswertes ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Umfassendere allgemeine Erläuterungen sind in Anhang 1 dieses Gutachtens enthalten.

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Gewerbegebäude		Werkstatt/Büro	311,00		5,00	1.555,00	18.660,00
Summe			311,00	-		1.555,00	18.660,00

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

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>18.660,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)	
(20,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 3.732,00 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 14.928,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b>	
5,80 % von 62.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 3.596,00 €
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 11.332,00 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV 21)	
bei LZ = 5,80 % Liegenschaftszinssatz	
und RND = 23 Jahren Restnutzungsdauer	× 12,527
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 141.955,96 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 62.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 203.955,96 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>– 40.791,19 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 163.164,77 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 80.113,44 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 83.051,33 €</b>
	<b>rd. 83.000,00 €</b>

### 4.3.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen der Ertragswertermittlung

Hinweis:

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

#### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Nutzflächen wurden anhand übergebener Bauunterlagen durchgeführt.

#### Mietansätze

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

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

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

IS24 - Mietpreise für Gewerbeimmobilien

**Auswertungszeitraum: Januar 2021 bis März 2023**

**Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 18317 / Kreis Vorpommern-Rügen**

**Produktausprägung: erweiterte Auswertung**

Allgemeine Information		
	PLZ-Bezirk 18317	Kreis Vorpommern-Rügen
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	2	474
Anzahl vollständige Angebote*	2	305
Anzahl Gesuche**	515	1.076
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	41	52
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	73	93
Anzahl der Exposé-Ansichten	26	5.557
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	13	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)	221	157

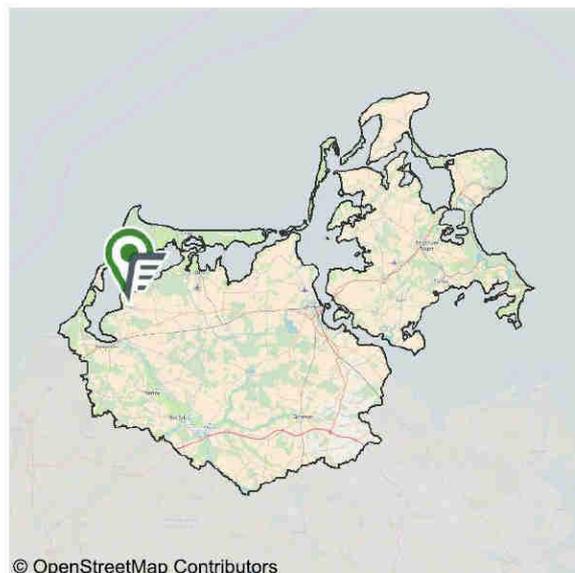
\*Die vollständigen Angebote sind nur Angebote, bei denen vollständige und schlüssige Preis- und Flächeninformationen vorhanden sind.

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

**Ortsübersicht PLZ-Bezirk 18317 / Kreis Vorpommern-Rügen**



PLZ-Bezirk 18317



Kreis Vorpommern-Rügen

Gewerbemieten: PLZ-Bezirk 18317				
Typ und Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Miete/m <sup>2</sup>	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Büro/ Praxis	-	-	-	35
<=200 m <sup>2</sup>	-	-	-	30 (5,8%)
>200 - 500 m <sup>2</sup>	-	-	-	31 (6%)
>500 - 1.000 m <sup>2</sup>	-	-	-	31 (6%)
>1.000 m <sup>2</sup>	-	-	-	29 (5,6%)
Einzelhandel	-	-	-	63
<=100 m <sup>2</sup>	-	-	-	36 (7%)
>100 - 200 m <sup>2</sup>	-	-	-	39 (7,6%)
>200 - 500 m <sup>2</sup>	-	-	-	43 (8,3%)
>500 m <sup>2</sup>	-	-	-	48 (9,3%)
Hallen/ Produktion	-	-	-	59
Sonstige	-	-	-	102

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

Gewerbemieten: Kreis Vorpommern-Rügen				
Typ und Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Miete/m <sup>2</sup>	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Büro/ Praxis	73	9,09 €	4,91 € - 15,35 €	114
<=200 m <sup>2</sup>	66 (38,8%)	9,29 €	5,00 € - 15,35 €	107 (9,9%)
>200 - 500 m <sup>2</sup>	7 (4,1%)	7,23 €	1,00 € - 14,00 €	96 (8,9%)
>500 - 1.000 m <sup>2</sup>	-	-	-	94 (8,7%)
>1.000 m <sup>2</sup>	-	-	-	92 (8,6%)
Einzelhandel	59	13,44 €	3,70 € - 34,29 €	192
<=100 m <sup>2</sup>	33 (19,4%)	15,02 €	6,74 € - 33,04 €	155 (14,4%)
>100 - 200 m <sup>2</sup>	16 (9,4%)	14,09 €	3,70 € - 50,76 €	154 (14,3%)
>200 - 500 m <sup>2</sup>	7 (4,1%)	8,72 €	4,00 € - 10,14 €	155 (14,4%)
>500 m <sup>2</sup>	3 (1,8%)	3,66 €	3,12 € - 4,37 €	164 (15,2%)
Hallen/ Produktion	10	4,12 €	2,35 € - 7,48 €	157
Sonstige	4	7,01 €	5,00 € - 10,77 €	150

Quelle: ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin

Aktualität: März 2023

Die Spanne für vergleichbaren Gewerberaum beträgt

- für Büro/Praxis 5,00 €/m<sup>2</sup> bis 15,35 €/m<sup>2</sup> und
- für Hallen/Produktion 2,35 €/m<sup>2</sup> bis 7,48 €/m<sup>2</sup>.

Unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Objektes, werden 5,00 €/m<sup>2</sup> als nachhaltig erzielbare Netto-Kaltniete für das gesamte Gewerbegebäude 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 Nettomiete<sup>1</sup>

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

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

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

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

Erforderliche Modifizierungen:

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

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

Korrekturen für Regionen mit abweichenden Bodenwertniveaus:

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

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 20,00 % der Nettokaltmiete als Bewirtschaftungskosten angesetzt.

### Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der in [1], Band II, Abschnitt 3.04/3/29 veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte sowie
- von Ableitungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2019, bestimmt.

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

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

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen werden für den örtlichen Grundstücksmarkt nur Liegenschaftszinssätze für EFH/ZFH, DHH/RH und MFH abgeleitet.

Deshalb werden in der Wertermittlung die in [1], Band III, Abschnitt 3.04/3/31 veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte für gemischt genutzte Gebäude herangezogen:

Art des Objektes (Grundstücksnutzung)	Liegenschaftszinssatz						Gesamt- nutzungs- dauer (Jahre)
	relative Restnutzungsdauer (%)						
	20	30	40	60	80	100 <sup>5</sup>	
Lagergebäude, Betriebs-/ Werkstätten <sup>6, 7</sup>	2,85	4,05	4,85	5,75	6,30	6,65	30-50

Bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze (Stand 2015); Erfahrungswerte nach Sprengnetter

Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz mit **5,80 %** angesetzt, damit wird der kurzen Restnutzungsdauer (unter 30 Jahren) Rechnung getragen.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -20,00 % von (203.955,96 €)	-40.791,19 €
Summe	-40.791,19 €

Der Abschlag wird gewählt, da das Bewertungsobjekt aufgrund von Bauweise, Alter und Zustand so schwer marktgängig ist.

### Gesamtnutzungsdauer

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

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

### Restnutzungsdauer

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

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

<sup>5</sup> Die angegebenen Zinssätze für neu errichtete Objekte (GND/RND = 100 %) gelten für Zweitverkäufe. Bei Erstverkäufen, auf die jedoch Verkehrswertermittlungen grundsätzlich nicht abzustellen sind, gelten i. d. R. niedrigere Liegenschaftszinssätze. Alternativ ist für Erstverkäufe ein Gestaltungs- und Erstnutzungszuschlag GEZ anzubringen.

<sup>6</sup> Mittlerer Standort, schlechter Standort: alle Werte x 1,03; guter Standort: alle Werte x 0,97

<sup>7</sup> durchschnittliche Objektgröße 800 m<sup>2</sup> Nutzfläche

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

Das ca. 1988 errichtete Gebäude wurde modernisiert bzw. wurden für eine weitere gewerbliche Nutzung erforderliche Maßnahmen als durchgeführt unterstellt. Die für die als durchgeführt unterstellten Maßnahmen erforderlichen Aufwendungen werden wertmindernd berücksichtigt.

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

Hieraus ergeben sich 13 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	2,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	2,0	0,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,0	0,0
<b>Summe</b>		<b>7,0</b>	<b>6,0</b>

Ausgehend von den 13 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1988 = 35 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 35 Jahre =) 5 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 23 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (23 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (40 Jahre – 23 Jahre =) 17 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 17 Jahren =) 2006. Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Werkstattgebäude“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 23 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2006 zugrunde gelegt.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden/Unterstellte Modernisierungen	-80.113,44 €
prozentuale Schätzung: 30,00 % von 267.044,80 € (vorl. Sachwert der baulichen Anlagen)	
<b>Summe</b>	<b>-80.113,44 €</b>

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

## 4.4. Sachwertermittlung

### 4.4.1. Ermittlung des Sachwertes

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben. Umfassendere allgemeine Erläuterungen sind in Anhang 2 dieses Gutachtens enthalten.

Gebäudebezeichnung	Gewerbegebäude	
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	687,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	380,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	261.060,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 14.06.2023 (2010 = 100)</b>	x	177,9/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	464.425,74 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		23 Jahre
• prozentual		42,50 %
• Faktor	x	0,575
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	267.044,80 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>267.044,80 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>10.681,79 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>277.726,59 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>62.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>339.726,59 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,60</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>40.767,19 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>163.068,76 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>80.113,44 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>82.955,32 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>83.000,00 €</b>

#### 4.4.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Hinweis:

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

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts - BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurde von mir auf der Grundlage übergebener Unterlagen durchgeführt.

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

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

##### Herstellungskosten

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

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

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	13,0 %			1,0		
Konstruktion	10,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			0,5	0,5	
Fußböden	16,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	94,5 %	5,5 %	0,0 %

##### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; gedämmte Metall-Sandwichelemente; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Konstruktion	
Standardstufe 3	Stahl- und Betonfertigteile
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)

Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	Anstrich
Standardstufe 4	tlw. gefliest, Sichtmauerwerk; Schiebetürelemente, Glastüren
Fußböden	
Standardstufe 3	Beton
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	einfache und wenige Toilettenräume
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung; Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz; Teeküchen

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

Nutzungsgruppe: Betriebs-/ Werkstätten, Produktionsgebäude  
Gebäudetyp: Betriebs-/ Werkstätten, eingeschossig

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	970,00	94,5	916,65
4	1.165,00	5,5	64,08
5	1.430,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			980,73
gewogener Standard =			3,1

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

**Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren**

gewogene, standardbezogene NHK 2010		980,73 €/m <sup>2</sup> BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• einfache Bauweise	×	0,70
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	686,51 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	687,00 €/m <sup>2</sup> BGF

**Baupreisindex**

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

**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

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

**Baukostenregionalfaktor**

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

**Baunebenkosten**

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

**Außenanlagen**

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (267.044,80 €)	10.681,79 €
Summe	10.681,79 €

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

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

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

**Gesamtnutzungsdauer**

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

**Restnutzungsdauer**

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

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

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

**Alterswertminderung**

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

**Sachwertfaktor**

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor  $k$  wird auf der Grundlage

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

bestimmt.

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

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

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

Dieser hat für die Stadt Neubrandenburg die erforderlichen Daten für den Zeitraum 2017 – 2020 abgeleitet, die, nach kritischer Prüfung für die Lage des Bewertungsgrundstücks (BRW 92,00 €/m<sup>2</sup>) für anwendbar erachtet werden.

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

Darüber hinaus wurden eigene Erfahrungswerte sowie Ergebnisse von Recherchen zum Grundstücksmarkt bei regional tätigen Maklern herangezogen. Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft (d. h., mit gleichem Bodenwertniveau) ca. 30 - 40 % unter dem ermittelten vorläufigen Sachwert (d. h., dem herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwert).

Im vorliegenden Fall wurde, unter Abwägung der objektspezifischen Gegebenheiten ein Sachwertfaktor von 0,60 gewählt, d. h., dass Kaufpreise etwa 40 % 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 Anschlag
prozentuale Schätzung: -20,00 % von (203.835,96 €, Produkt aus vorläufigem Sachwert und Sachwertfaktor)	-40.767,19 €
Summe	-40.767,19 €

#### **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.

vgl. Punkt 4.3.2.

#### 4.5. Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **83.000,00 €** ermittelt.  
Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **83.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Gewerbegebäude bebaute Grundstück  
in 18317 Saal, Bahnhofstraße 2,

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Saal		1459	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Saal	12	5	674 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag 14.06.2023 mit rd.

**83.000,00 €**

**(in Worten: dreiundachtzigtausend Euro)**

geschätzt.

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

17034 Neubrandenburg, 31.07.2023

\_\_\_\_\_  
Diplom-Betriebswirt (FH) Jörg Berger

### **Hinweise zur Haftung**

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

## Anhang 1

### Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Erläuterung der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe**

### ***Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)***

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

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

### ***Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)***

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

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

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

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

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

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

### ***Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Anhang 2

### Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum 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 (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

### **Baukostenregionalfaktor**

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

### **Normalherstellungskosten**

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

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

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

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

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

### **Besondere Einrichtungen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Gesamtnutzungsdauer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Außenanlagen**

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

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

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

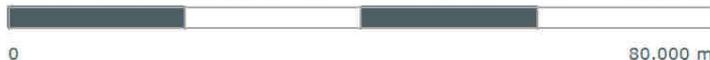
Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb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

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

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



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



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

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

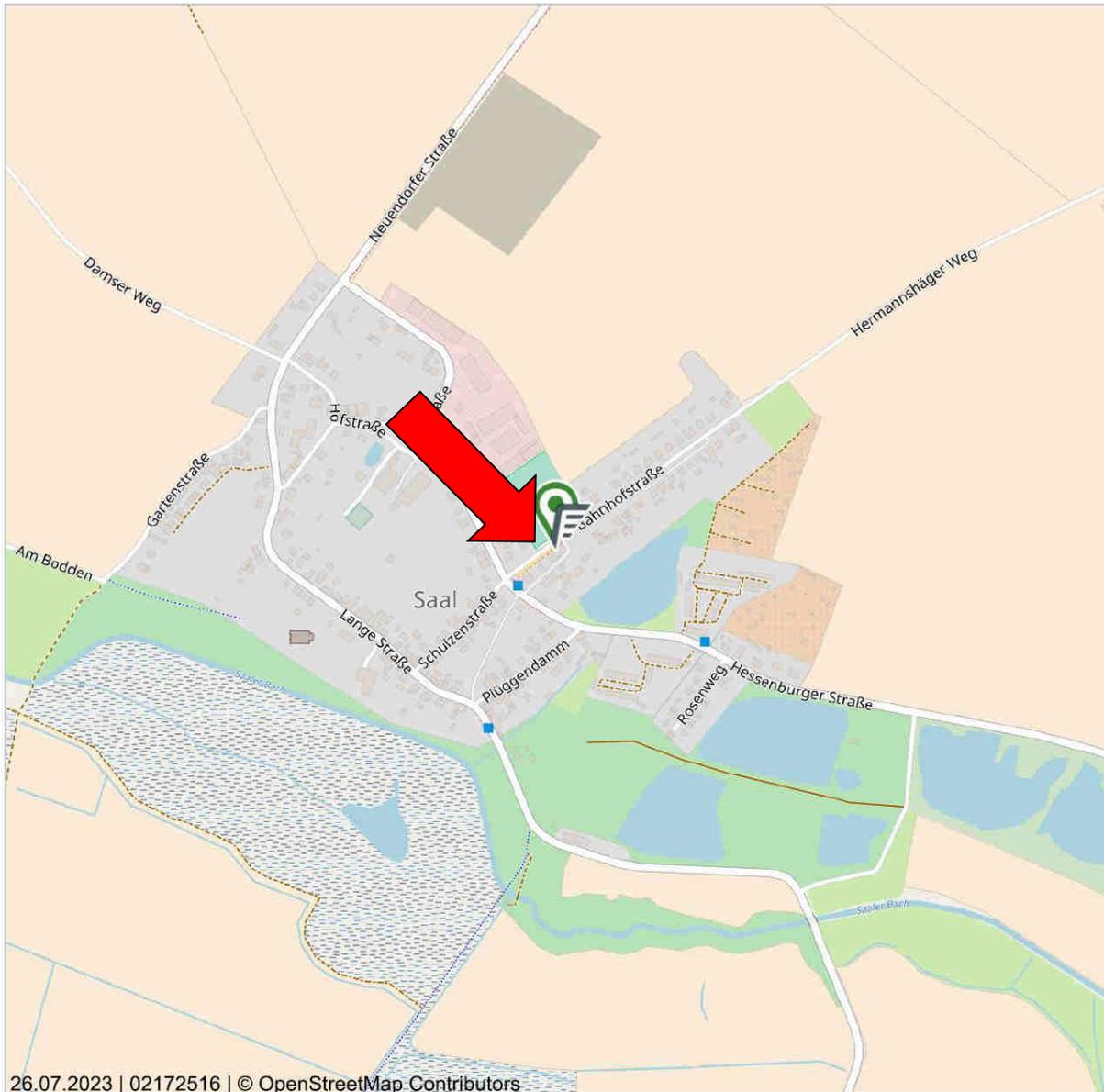
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

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

**Datenquelle**

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

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

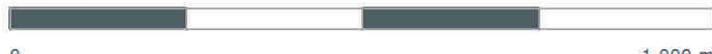


26.07.2023 | 02172516 | © OpenStreetMap Contributors

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



0



1.000 m

**Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar**

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

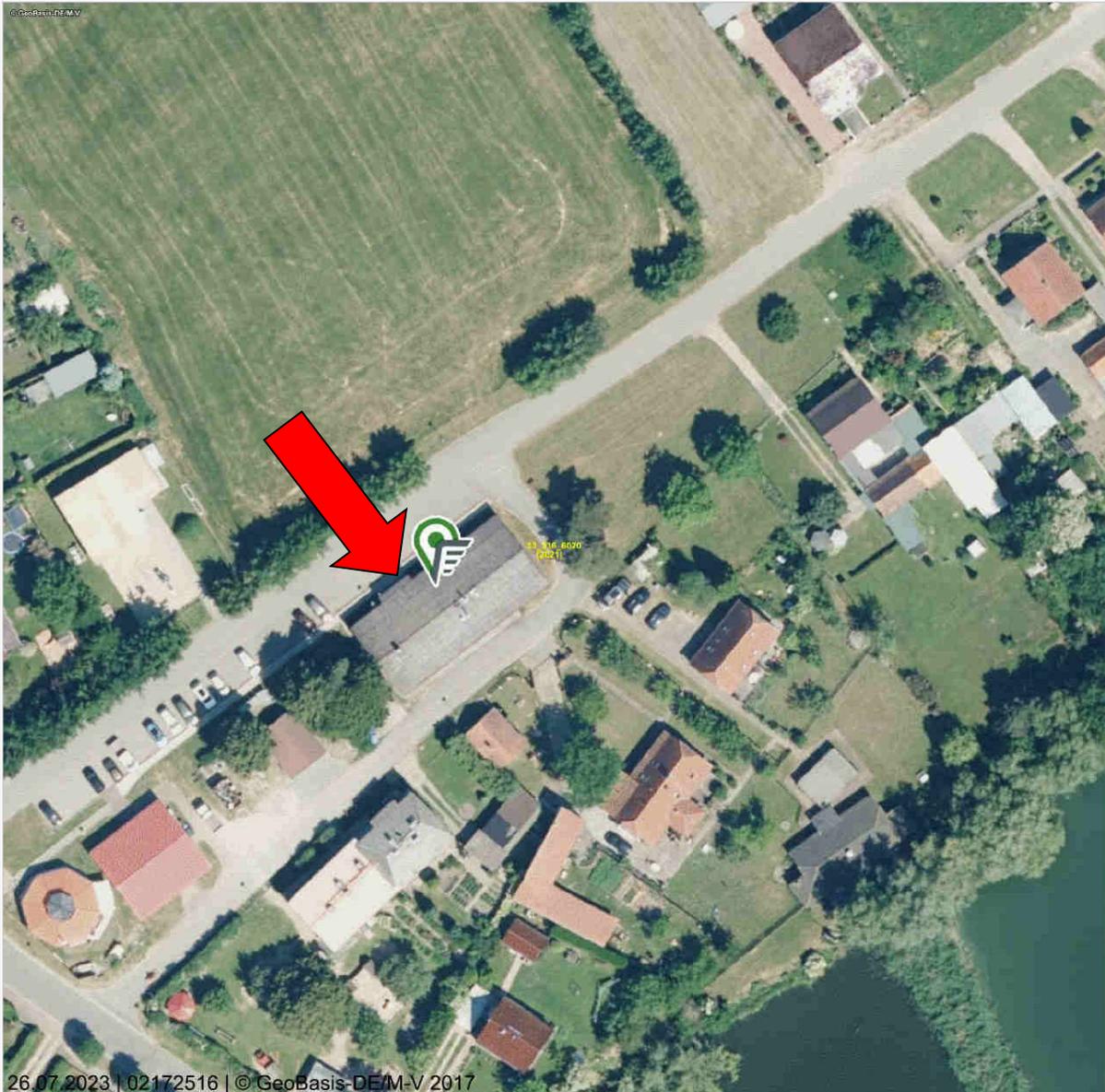
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

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

**Datenquelle**

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

**Luftbild**  
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



26.07.2023 | 02172516 | © GeoBasis-DE/M-V 2017

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

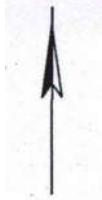


**Orthophoto/Luftbild in Farbe**

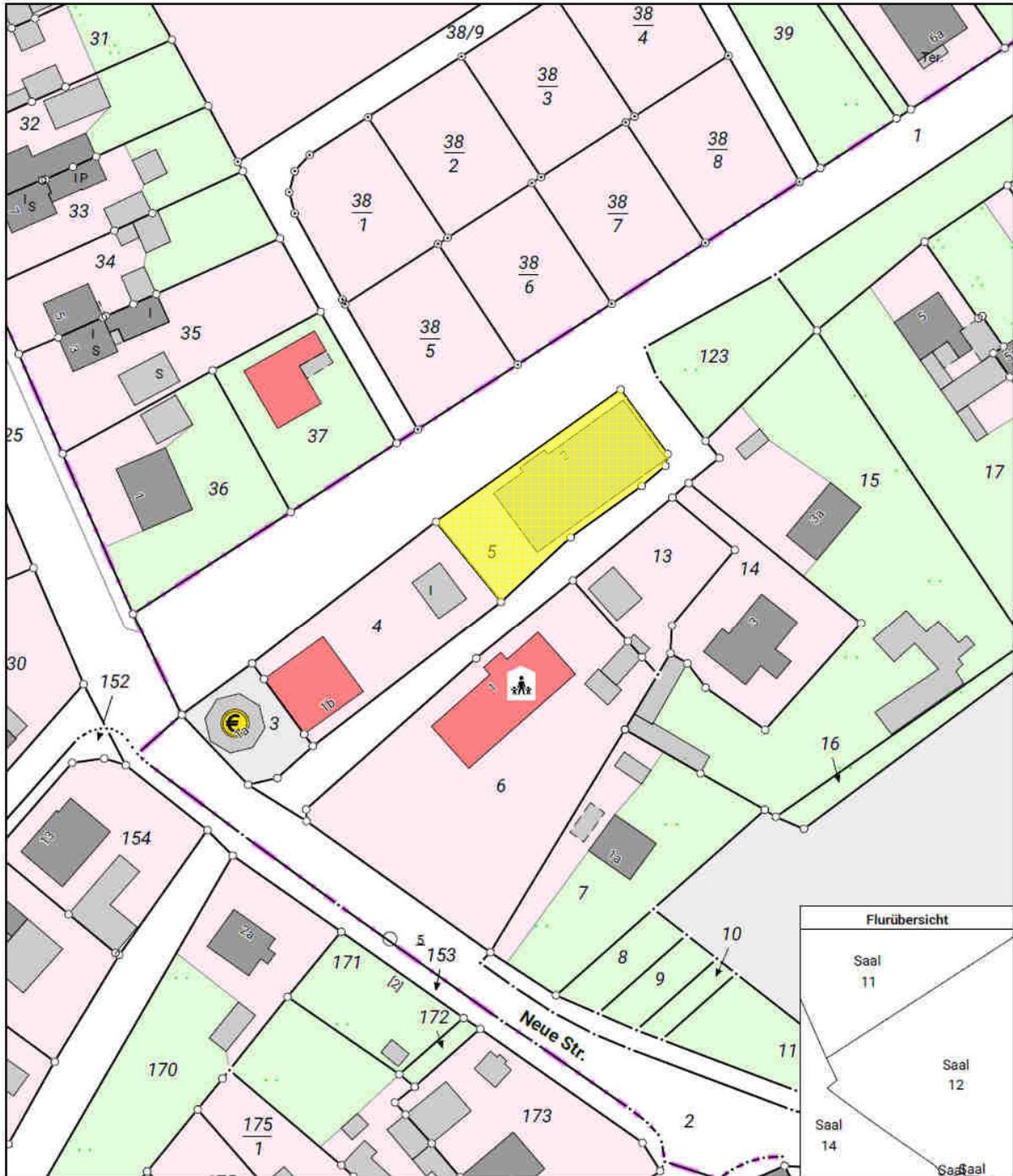
Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung der Landesluftbildstelle des Amtes für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Mecklenburg-Vorpommern. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20cm. 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: Saal  
 Flur: 12  
 Maßstab: ca. 1 : 1.000



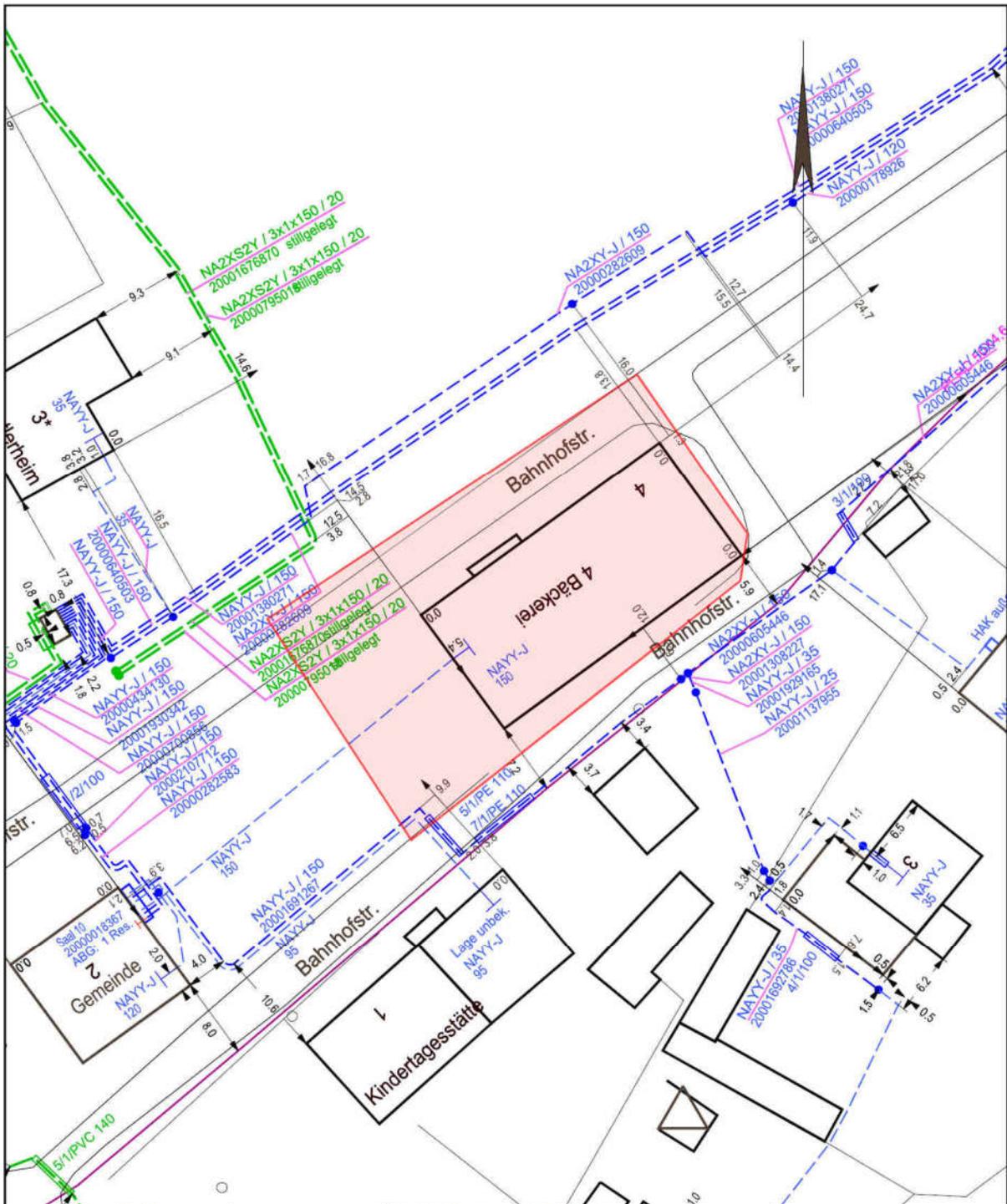
0 10 20 30 Meter  
 Maßstab 1:1000

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

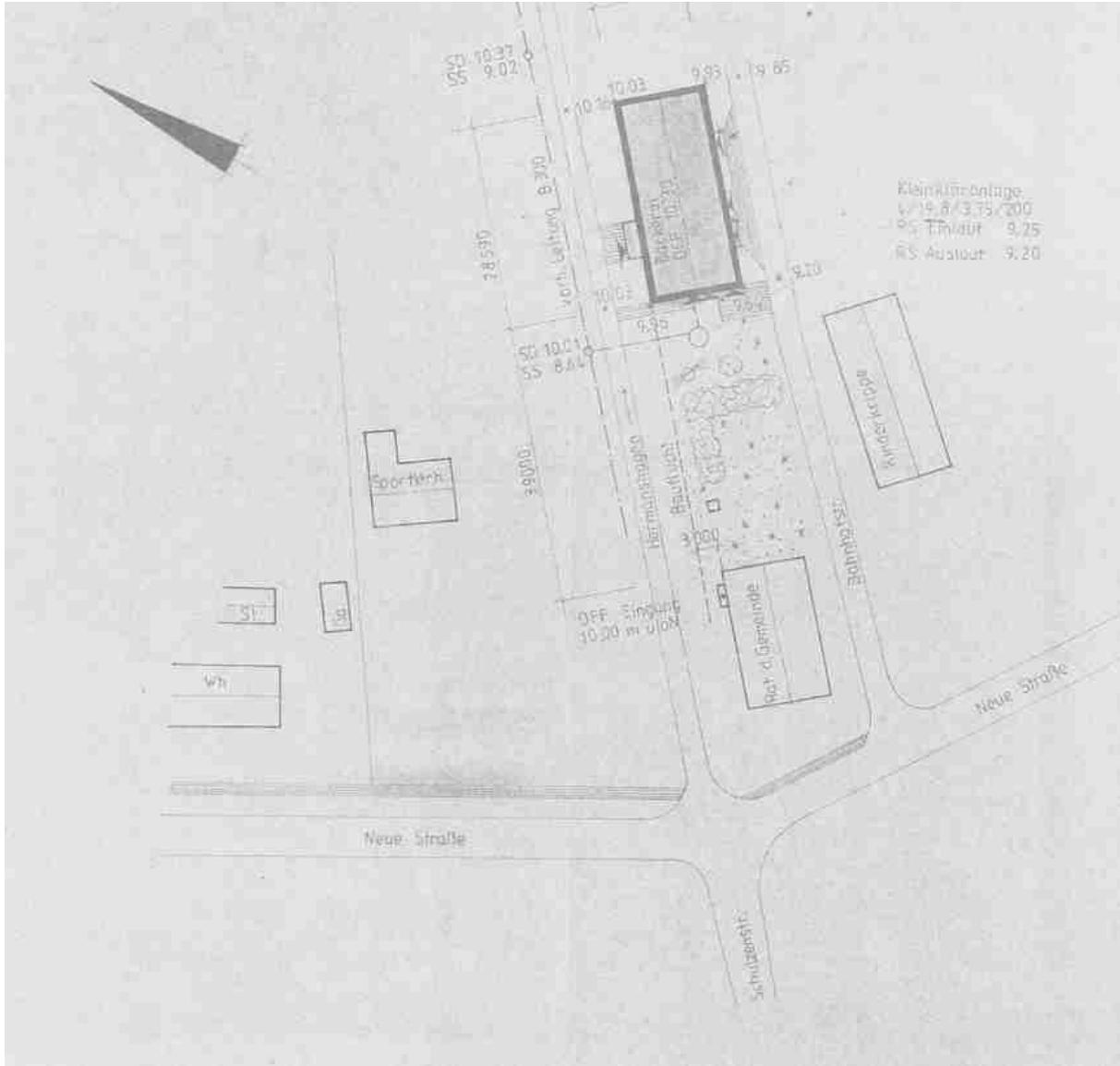
Anmerkung zu den Grundbuchunterlagen:

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

Er wird auftragsgemäß diesem Gutachten nicht als Anlage beigefügt.

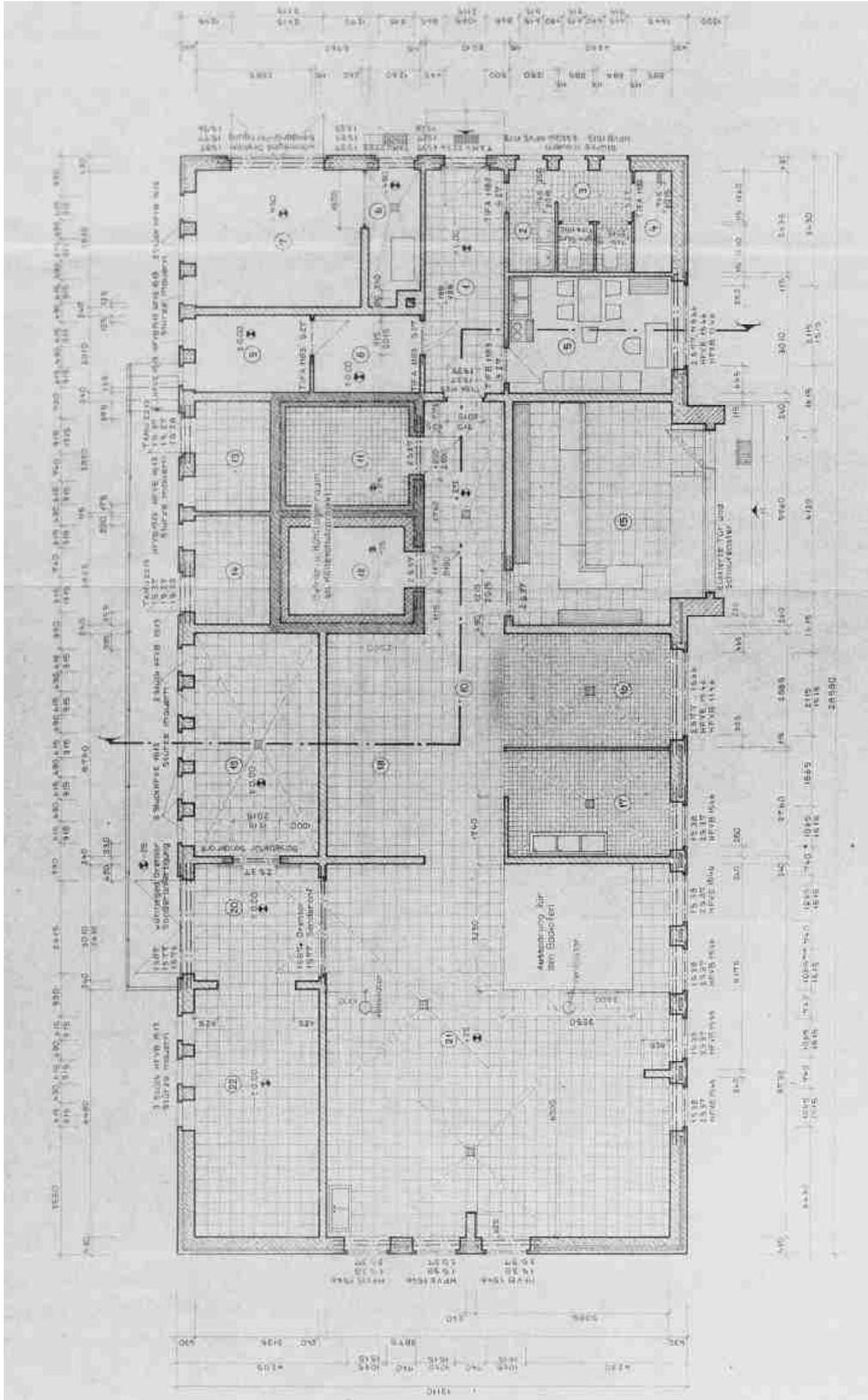


		Die Karte ist Eigentum der E.DIS Netz GmbH. Sie ist nur für den internen Verwendungszweck zu nutzen und muss datensicher entsorgt werden. Nachdruck oder Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Eigentümers.		<b>1:500</b>	
Kartenname: Gesamtmedienplan Anfragenummer: 0900449-EDIS Plannummer: 1 zuständig: MB Plummendorf Ausgabedatum: 27.07.2023			Ort/Ortsteil: Saal  Straße: Bahnhofstr. 2		<b>Farblgende</b> ■ Strom-HS ■ Strom-MS ■ Strom-NS ■ Fernmelde ■ Gas-HD ■ Gas-MD ■ Gas-ND ■ Straßenbel.



Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom zuständigen Bauamt 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 36-07-23/01840	Maßstab: ohne
18317 Saal, Bahnhofstraße 2	Bearbeiter:
Gewerbegebäude	be
Lageplan	



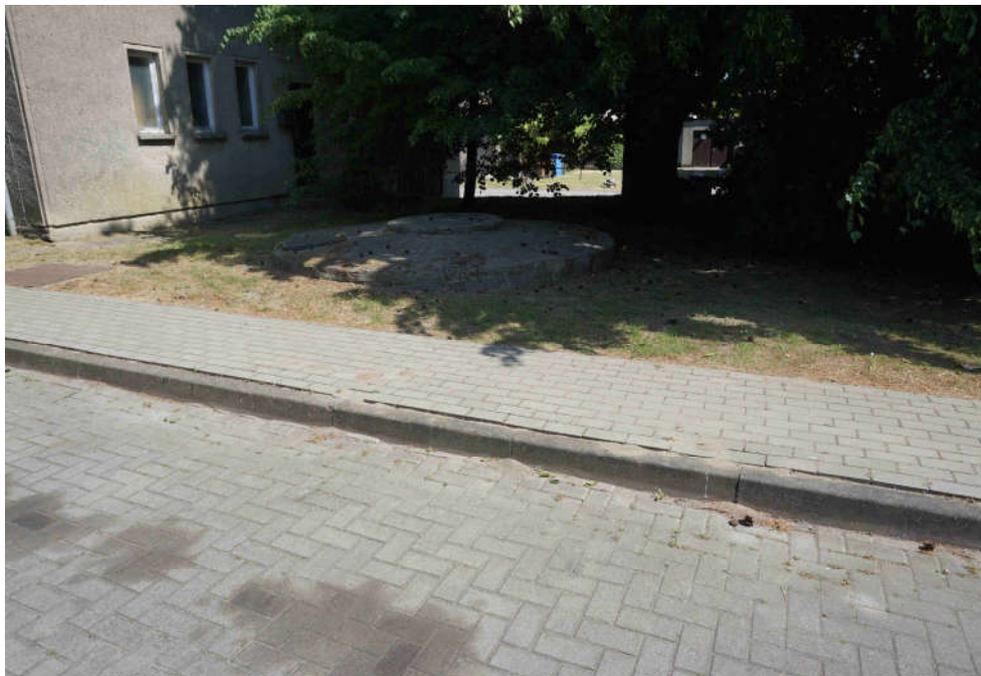
Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom zuständigen Bauamt zur Verfügung gestellt. Sie wurde als Anlage und Berechnungsgrundlage für das Gutachten aufbereitet und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 36-07-23/01840	Maßstab: ohne
18317 Saal, Bahnhofstraße 2 Gewerbegebäude Grundriss - Erdgeschoss	Bearbeiter: be





↑ **Bild 1:** nördliche Straßenansicht mit Eingang zum ehemaligen Ladengeschäft



↑ **Bild 2:** westlicher Grundstücksteil mit ehemaliger Kläranlage



↑ **Bild 3:** südliche Straßenseite mit Rampe



↑ **Bild 4:** Blick auf den Ostgiebel



↑ **Bild 5:** Westgiebel mit Eingang zum Gewerbeteil und zur Heizung



↑ **Bild 6:** Flurbereich mit Feuchteschäden an der Decke



↑ Bild 7: Sanitärbereich



↑ Bild 8: Lagerraum



↑ **Bild 9:** ehemaliges Ladengeschäft



↑ **Bild 10:** Garnierraum



↑ Bild 11: Reinigung



↑ Bild 12: Mehllager



↑ Bild 13: Backraum



↑ Bild 14: Heizung



↑ Bild 15: Heizöllager



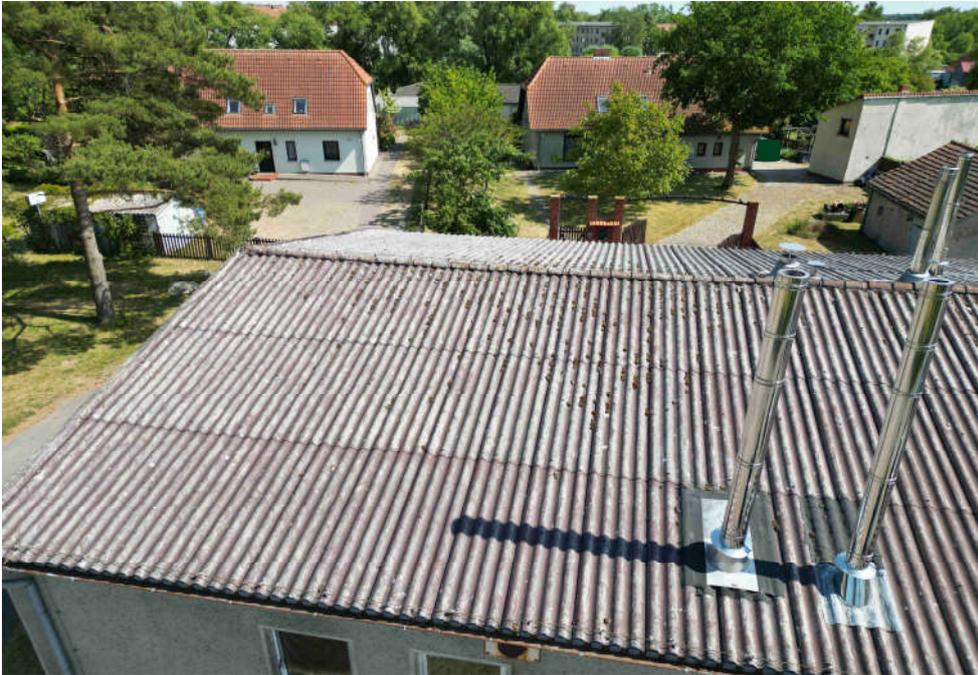
↑ Bild 16: Blick auf zwei Wagenbacköfen und einen in der Kompaktvariante



↑ Bild 17: Etagenbackofen



↑ Bild 18: Gärautomat



↑ **Bild 19:** Blick auf den östlichen Teil der Dachfläche (Drohnenaufnahme)



↑ **Bild 20:** Blick auf den westlichen Teil der Dachfläche (Drohnenaufnahme)



↑ **Bild 21:** Blick auf den mittleren Teil der Dachfläche (Drohnenaufnahme)

## LITERATURVERZEICHNIS

### Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

#### Rechtsgrundlagen

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**ImmoWertV:**

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

**BauNVO:**

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

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

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

**Erbbaurecht:**

Gesetz über das Erbbaurecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**WoFIV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

**WMR:**

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

**DIN 283:**

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

**II. BV:**

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

**BetrKV:**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**WoFG:**

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

**WoBindG:**

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

**MHG:**

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

**PfandBG:**

Pfandbriefgesetz

**BelWertV:**

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

**KWG:**

Gesetz über das Kreditwesen

**GEG:**

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

**EnEV:**

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

**BewG:**

Bewertungsgesetz

**ErbStG:**

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

**ErbStR:**

Erbschaftsteuer-Richtlinien

**verwendete Wertermittlungsliteratur/Marktdaten**

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

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

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

[4] POHNERT, Fritz

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen.

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

**verwendete fachspezifische Software**

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