

Datum: 20.06.2025
Az.: 25-06-25/01937
Geschäftsnummer des Gerichts: 703 K 91/24

GUTACHTEN

im Zwangsversteigerungsverfahren
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

betreffend das mit einem Zweifamilienwohnhaus und einem Nebengebäude
bebaute Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Altefähr, Blatt 1529,
in 18573 Altefähr, Scharpitz 13



Ausfertigungs-Nr.: 1

Dieses Gutachten enthält 47 Seiten und 6 Anlagen mit 27 Seiten.

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

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

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

Fax: 0395 / 450 46 75

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



Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie
Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Vorpommern/Ost-Mecklenburg

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

Angaben zum Bewertungsobjekt

Grundbuch: Altefähr, Blatt 1529, lfd. Nr. 1 des BV
 Gemarkung: Scharpitz
 Flur: 2
 Flurstücksnummer: 52/6
 Größe: 4.155 m²
 Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- u. Freifläche,
 (entsprechend Grundbuchauszug) Erholungsfläche
 Scharpitz 13
 Objekt: Zweifamilienwohnhaus und Nebengebäude
 PLZ/Ort: 18573 Altefähr
 Straße: Scharpitz 13

Bewertungsansätze

Wert des Bodens

Entwicklungszustand	€/m ² (angepasster Bodenrichtwert)	Fläche m ²	beitrags- und abgabenrecht- licher Zustand
- quasibaureifes Land im Außenbereich	52,94	1.600	frei
- Gartenland	9,08	2.285	frei
- Verkehrsfläche	5,00	270	frei

Sachwert/Ertragswert

Die Mietansätze und die Restnutzungsdauer stellen auf einen Zustand nach Abschluss der erforderlichen Sanierungs-/Modernisierungsarbeiten ab.

Für das Nebengebäude (Baracke) wird keine gesonderte Miete berücksichtigt.

	Zweifamilienwohnhaus
Baujahr:	1931
Restnutzungsdauer:	56 Jahre
Wohn- und Nutzflächen:	Wohnung EG: ca. 104 m ² Wohnung DG: ca. 150 m ²
Mietansätze:	Wohnung EG: 9,00 €/m ² Wohnung DG: 8,00 €/m ²

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Ergebnisse des Ertragswertverfahrens		Ergebnisse des Sachwertverfahrens	
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen:	423.537,62 €	Gebäudesachwerte insgesamt:	652.480,92 €
Bodenwert:	84.700,00 €	Außenanlagen:	39.148,86 €
vorl. Ertragswert:	508.237,62 €	Bodenwert:	84.700,00 €
		vorl. Sachwert:	776.329,78 €
		Zu-/Abschlag zur Marktanpassung:	-35% - 271.715,42 €
selbstständig verwertbare Teilfläche:	22.050,00 €	selbstständig verwertbare Teilfläche:	22.050,00 €
marktübliche Zu- und Abschläge:	- 50.823,76 €	marktübliche Zu- und Abschläge:	- 50.461,44 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- 65.248,09 €	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- 65.248,09 €
Ertragswert:	414.215,77 €	Sachwert:	410.954,83 €
	rd. 414.000,00 €		rd. 411.000,00 €
Abweichung des Ertragswertes vom Sachwert:			0,73%
Verkehrswert: (orientiert am Sachwert)		rd.	411.000,00 €

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienwohnhaus und einem Nebengebäude bebaute Grundstück, in 18573 Altefähr, Scharpitz 13,

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Altefähr	1529	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Scharpitz	2	52/6
		4.155 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 16.04.2025 mit rd.

411.000,00 €
(in Worten: vierhundertelftausend Euro)

geschätzt.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Angaben	6
1.1. Auftraggeber, Auftragsanlass	6
1.2. Sachverhalte	7
2. Grund- und Bodenbeschreibung	9
2.1. Lage	9
2.2. Gestalt und Form	10
2.3. Erschließung	10
2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	11
2.4.1. Privatrechtliche Situation	11
2.4.2. Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.4.3. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	12
2.4.4. Derzeitige Nutzung	12
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1. Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	13
3.2. Gebäudebeschreibung des Zweifamilienwohnhauses	13
3.2.1. Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	13
3.2.2. Ausführung und Ausstattung	14
3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)	14
3.2.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	14
3.2.2.3 Ausstattung und Zustand	14
3.2.2.4 Keller und Dach	16
3.2.3. Zustand des Gebäudes	16
3.3. Nebengebäude	17
3.4. Außenanlagen	17
4. Ermittlung des Verkehrswertes	18
4.1. Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.2. Bodenwertermittlung	19
4.2.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	19
4.2.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	20
4.2.3. Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück	20
4.3. Sachwertermittlung	25
4.3.1. Ermittlung des Sachwertes	25
4.3.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen in der Sachwertberechnung	26
4.4. Ertragswertermittlung	33
4.4.1. Ermittlung des Ertragswertes	33
4.4.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen der Ertragswertermittlung	34
4.5. Verkehrswert	39

ANHANG

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

VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlage 1:	Auszug aus der Straßenkarte, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	1 Blatt
Anlage 1.1:	Auszug aus der topografischen Karte und Luftbild, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	2 Blatt
Anlage 2:	Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Maßstab 1 : 1.000, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	1 Blatt
Anlage 3:	Anmerkung zu den Grundbuchunterlagen	1 Blatt
Anlage 4:	Grundrisse	3 Blatt
Anlage 5:	Fotodokumentation	17 Blatt
Anlage 6:	Literaturverzeichnis	2 Blatt

1. Allgemeine Angaben

1.1. Auftraggeber, Auftragsanlass

Auftraggeber:	Amtsgericht Stralsund -Außenstelle Justizzentrum-
	Frankendamm 17 18439 Stralsund
Gutachtenauftrag:	gemäß Auftrag des Amtsgerichtes Stralsund, beglaubigt am 17.01.2025, Geschäftsnummer 703 K 91/24
Wertermittlungsstichtag:	Tag der Ortsbesichtigung, 16.04.2025
Qualitätsstichtag:	16.04.2025
Ortsbesichtigung:	Zum Ortstermin wurden die Beteiligten, gemäß übergebener Liste der Beteiligten, durch Einschreiben vom 25.03.2025 fristgerecht geladen.
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none">• der Antragsteller• die Antragsgegnerin• der Gutachter• Baugesetzbuch (BauGB)• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
Wertermittlungsgrundlagen:	<u>vom Auftraggeber übergebene Unterlagen:</u> <ul style="list-style-type: none">• ein amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Altefähr, Blatt 1529, vom 04.11.2024, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Stralsund
das Gutachten stützt sich u. a. auf folgende Grundlagen:	<u>durch den Auftragnehmer angefertigte bzw. bereitgestellte Unterlagen:</u> <ul style="list-style-type: none">• zum Ortstermin angefertigte Notizen und Diktate über die Beschaffenheit des Bewertungsobjektes• Berechnungen zu Bruttogrundflächen und Wohnflächen auf der Grundlage eines zum Ortstermin aufgenommenen Grobaufmaßes• Fotodokumentation, einschließlich Drohnenaufnahmen
	<u>weitere Unterlagen und Angaben:</u> <ul style="list-style-type: none">• Auszug aus dem Liegenschaftskataster, vom 25.02.2025• Auskünfte aus dem Baulistenverzeichnis, vom 27.03.2025• Onlineabfrage zu Bodenrichtwerten beim Geoportal des Landkreises Vorpommern-Rügen, vom 18.06.2025• Grundstücksmarktbericht 2019 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen (letzter veröffentlichter Marktbericht)• Angaben und Auskünfte zu städtebaulplanungsrechtlichen Gegebenheiten im Bereich des Bewertungsobjektes durch das zuständige Bauamt, vom 17.06.2025• Aufstellung der durchgeführten Modernisierungen, Marktpreiseinschätzung eines Maklerbüros vom 31.03.2022, beides übergeben vom Antragsteller

1.2. Sachverhalte

• Allgemeine Beschreibung

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein bebautes Grundstück, das am nördlichen Ortsrand von Scharpitz, einem Ortsteil der Gemeinde Altefähr gelegen ist.

Scharpitz ist eine Splittersiedlung, ca. 2,7 km nordöstlich von Altefähr gelegen.

Das Bewertungsgrundstück ist mit einer massiven eingeschossigen Doppelhaushälfte, Baujahr 1931 bebaut. Das Gebäude ist nicht unterkellert, das Dachgeschoss ist ausgebaut.

Im Erdgeschoss befinden sich, neben einer Wohnung, eine Garage sowie Werkstatt- und Lagerflächen. Am östlichen Giebel ist ein Windfang angebaut.

Zum Ortstermin wurde das Wohnhaus als Einfamilienwohnhaus genutzt. Aufgrund der großen Wohnfläche wird es in der Wertermittlung als Zweifamilienwohnhaus mit je einer Wohnung im Erd- und Dachgeschoss betrachtet. Für beide Wohnungen stehen separate Eingänge zur Verfügung. Für die erforderliche Abgeschlossenheit der Wohnungen sind jedoch noch Umbaumaßnahmen erforderlich, die wertmindernd berücksichtigt werden.

Das Wohnhaus weist Unterhaltungs- und Modernisierungsstau auf.

Weiterhin befinden sich eine Baracke, ein Pavillon, ein einfacher Doppelcarport und ein Pool auf dem Bewertungsgrundstück. Dem Pool wird, da er defekt ist, kein Wert beigemessen.

Die Baracke beinhaltet einen Saal mit Küche, zwei einfache Zimmer, Sanitäranlagen und einen Abstellraum. In der Wertermittlung wird sie als Partyraum betrachtet.

Das Grundstück ist sehr naturnah belassen, mit Rasenfläche, Bäumen und Sträuchern. Wenig versiegelten Flächen, keine gärtnerische Nutzung.

Die Lage des Bewertungsgrundstücks kann als einfach beschrieben werden. Die westlich anschließenden Grundstücke sind ebenfalls mit Einfamilienwohnhäusern bebaut. Südlich und östlich befinden sich Gewerbeblächen.

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

Gegenstände von Wert wurden zum Ortstermin nicht vorgefunden. Die vorgefundenen Küchenmöbel weisen keinen Wert mehr auf.

• Etwaige Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Nach vorliegenden Informationen bestehen keine Auflagen, Beschränkungen oder Beanstandungen.

• Gewerbebetrieb

Zum Ortstermin wurde im Bewertungsobjekt kein Gewerbe betrieben.

• Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Im Baulastenverzeichnis ist zulasten des Bewertungsobjekts keine Baulast eingetragen.

• Zuständiger Kaminkehrer

, 18461 Richtenberg

• Miet- und Pachtverhältnisse

Das Bewertungsobjekt wurde zum Ortstermin durch die Antragsgegnerin bewohnt. 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

wurden zum Ortstermin nicht vorgefunden

- **Ist ein Energieausweis nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorhanden?**
nein
- **Sind Baumaßnahmen nach § 47 Gebäudeenergiegesetz (GEG) erforderlich?**
Aufgrund der 2018 durchgeführten Sanierung von Dach und Heizung wird unterstellt, dass die Forderungen des GEG eingehalten werden.
- **Sonstige Probleme, die für einen Bietinteressenten von Bedeutung sein könnten**
Im südlichen Bereich des Bewertungsgrundstücks befindet sich eine öffentlich zugängliche Fläche, die außerhalb der Einfriedung gelegen ist. Diese Fläche wird als Verkehrsfläche und Parkplatz genutzt.

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1. Lage

Bundesland:	Mecklenburg-Vorpommern
Landkreis:	Vorpommern-Rügen
Ort und Einwohner:	Scharpitz ist ein Ortsteil der Gemeinde Altefähr, mit ca. 1.275 Einwohnern in der Gemeinde
Verkehrslage, Entfernung (siehe Anlage 1)	
Überregionale Lage:	<p>Entfernung des Ortes Scharpitz zu nächstgelegenen größeren Orten:</p> <ul style="list-style-type: none">• ca. 2,7 Km nordöstlich von Altefähr• ca. 25 km südwestlich von Bergen (Regionalstandort der Kreisverwaltung)• ca. 10 km nordöstlich von Stralsund (Kreisstadt)• ca. 189 km zur Landeshauptstadt Schwerin• Der Flughafen in Rostock/Laage ist ca. 124 km entfernt. <p>• Die Landesstraße L 296 (Stralsund – Bergen) führt unmittelbar an Scharpitz vorbei.</p> <p>• Die Bundesstraße B 96 verläuft unmittelbar an Scharpitz vorbei (Berlin – Stralsund über Bergen auf Rügen nach Sassnitz).</p> <p>• Die Bundesautobahn A 20 (Berlin – Rostock – Lübeck), Anschlussstelle Stralsund (24), ist ca. 36 km entfernt.</p> <p>• Die zuständige Verwaltungsbehörde ist das Amt West-Rügen in Samtens.</p> <p>• Alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie KITA, Schulen, Supermarkt, Bank und Einrichtungen der medizinischen Versorgung befinden sich in Altefähr bzw. Stralsund.</p>
Lage zu Verkehrswegen:	
Regionalplanung:	
Innerörtliche Lage:	<ul style="list-style-type: none">• Das Bewertungsobjekt liegt am nördlichen Ortsrand von Scharpitz.• Bushaltestelle im Ort
Verkehrsanbindung:	<ul style="list-style-type: none">• Einbindung in das Liniennetz der Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Rügen (Busverkehr) z. B. auf der Linie 41: Stralsund – Samtens – Gingst• Ein Bahnhof der DB befindet sich in Stralsund. Zugverbindung z. B. auf der Strecke 205: Stralsund – Neubrandenburg – Berlin, Strecke 203: Stralsund – Pasewalk – Berlin und Strecke 100: Stralsund – Rostock – Hamburg
Wohn- und Geschäftslage:	Die Lage ist als einfach einzuschätzen.
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	im Umfeld eingeschossige Bebauung, westlich zu Wohnzwecken, südlich gewerblich genutzt
Immissionen:	Zum Ortstermin wurden Immissionen durch die in ca. 150 m Entfernung vorbeiführende B 96 festgestellt.
Topographische Grundstückslage:	in etwa niveaugleich zur Straße

2.2. Gestalt und Form

Mittlere Breite: ca. 50 m

Mittlere Tiefe: ca. 80 m

Größe der Fläche: (lt. Grundbuchauszug) 4.155 m²

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

2.3. Erschließung

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

Straßenausbau:

- mit Betonplatten befestigt
- kein Gehweg
- keine Straßenbeleuchtung

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

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Den zur Verfügung stehenden Unterlagen zufolge, liegt vonseiten des Bewertungsgrundstücks eine Grenzbauung an der westlichen Grundstücksgrenze (Doppelhaushälfte) 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 geregt sind.

Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich)

- augenscheinlich normal gewachsener Baugrund
- keine Grundwassereinflüsse erkennbar

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende 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 Altefähr, Blatt 1529, vom 04.11.2024, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Stralsund übergeben.

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

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet und wurde am 04.11.2024 eingetragen.

Schuldverhältnisse, die zum Wertermittlungsstichtag im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet waren, werden auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren (Umlegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren):

Laut Auskunft des Bauamtes im Amt West-Rügen, vom 17.06.2025, ist das Grundstück in keines der vorgenannten Verfahren einbezogen.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Es wurden diesbezüglich durch den Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen angestellt.

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

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

2.4.2. Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:

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

Nach vorliegender Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde, vom 27.03.2025, wird bescheinigt, dass für das Bewertungsgrundstück keine Baulast i. S. des § 83 LBauO M-V eingetragen ist.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht, lt. Auskunft des Bauamtes im Amt West-Rügen, vom 17.06.2025, nicht.

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Entsprechend vorgenannter Auskunft liegt für den Bereich des Bewertungsobjektes der Flächennutzungsplan der Gemeinde Altefähr vom 08.06.2001 vor. In diesem ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Vorentwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die die Ortslage westlich und nordöstlich umschießende Fläche (Änderungsbereich des Bebauungsplanes 16 „Gewerbeplatz Scharpitz“) als gewerbliche Baufläche dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes liegt, lt. vorgenannter Auskunft, kein Bebauungsplan vor. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.

Bauordnungsrecht

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

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	Das Grundstück ist, dem städtebaulichen Entwicklungszustand nach, wie folgt einzustufen: <ul style="list-style-type: none">- <i>quasibaureifes Land im Außenbereich (ca. 1.6000 m²),</i>- <i>Gartenland (ca. 2.285 m²),</i>- <i>Verkehrsfläche (ca. 270 m²).</i>
Beitrags- und Abgabensituation:	Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen. Es sind zum Zeitpunkt der Planungsauskunft keine Erschließungskosten bzw. Ausbaubeiträge bekannt.

2.4.3. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf den Angaben des zum Ortstermin anwesenden Antragstellers, der Antragsgegnerin und des zuständigen Bauamtes.

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

2.4.4. Derzeitige Nutzung

Art der Nutzung:	Zweifamilienwohnhaus, z. Z. als Einfamilienwohnhaus genutzt
------------------	---

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1. Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Auskünften des Antragstellers und der Antragsgegnerin sowie Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h., offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2. Gebäudebeschreibung des Zweifamilienwohnhauses

3.2.1. Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:

- eingeschossige Doppelhaushälfte
- mit ausgebautem Dachgeschoss (Drempelgeschoss)
- Das Gebäude ist nicht unterkellert. Im Erdgeschoss befindet sich eine Garage.
- Am Ostgiebel ist ein Windfang angebaut.

Baujahr:

1931

Modernisierung:

- Heizung 1990/2018
- Wasserinstallation, Elektroinstallation 1990
- Kleinkläranlage 1990, biologisch 2018
- Dach 2018

Außenansicht:

Das traufständige Wohnhaus ist einseitig angebaut. Es verfügt über ein flaches Satteldach mit einer Dacheindeckung aus Tondachsteinen.

An der Südseite des Daches wurde eine Satteldachgaube eingebaut.

Die Dachentwässerung besteht aus verzinktem Blech.

Die Fassade des Gebäudes ist mit einem Spritzputz und einem weißen Anstrich versehen. Im Erdgeschoss mit imitiertem Fachwerk, im Drempelgeschoss mit echtem Fachwerk. Der Sockel ist mit einem schwarzen Anstrich versehen.

Die Fenster sind weiße ein- und zweiflügelige Kunststoffrahmenfenster, mit Thermoverglasung. Die äußeren Sohlbänke bestehen aus Kunstein bzw. Flachklinkern.

Die Front der Gaube ist vollflächig verglast.

Der Hauseingang befindet sich am östlichen Giebel in einem eingeschossigen Windfang. Er ist ebenerdig erreichbar. Die Haustür ist eine weiße Kunststoffrahmentür mit Lichtausschnitten.

An der Südseite befindet sich ein Nebeneingang, der zur Treppe der Dachgeschosswohnung führt. Hofseitig (Norden) befinden sich ein Garagentor und ein weiterer Nebeneingang für Lagerflächen im Erdgeschoss.

3.2.2. Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Erdgeschoss: massiv, Dachgeschoss: Fachwerk
Fundamente:	Streifenfundamente
Kellerwände:	keine
Umfassungswände:	Erdgeschoss: Ziegelmauerwerk, beidseitig verputzt, Dachgeschoss: Fachwerk mit ausgemauerten Fächern, Giebel Porenbeton oder Kalksandstein
Innenwände:	Ziegelmauerwerk, tlw. Leichtbau
Geschossdecke:	Holzbalkendecke
Treppen:	Holztreppe aus dem Erdbauungszeitraum, Mittelholmtreppe (Gelenkholm) aus Stahl mit hölzernen Trittstufen

3.2.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung:	Erdgeschoss: Windfang, Flur, vier Zimmer, Küche, Bad, Garage und Lagerräume
	Dachgeschoss: Flur, fünf Zimmer, eines davon mit offener Küche, fensterloses Büro (mit Glaswand zu einem Zimmer), Bad, Abstellräume

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 verwenden **Wertungen schließen einander nicht aus**, sondern dienen zur Einschätzung und **Beschreibung vorherrschender Merkmale**.

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge:	EG: textile Beläge (2b) DG: PVC-Beläge (3b)
Wandbekleidungen:	tlw. Strukturputz (1a), Raufaser bzw. einfache Tapeten (3b)
Deckenbekleidungen:	tlw. Strukturputz (1a), Raufaser bzw. einfache Tapeten (3b)

Küche:

Bodenbeläge:	PVC-Belag (3b)
Wandbekleidungen:	geputzt und gestrichen (3b), Paneele (3b) Objektstrecken mit Fliesenpiegel (2b)
Deckenbekleidungen:	Strukturputz (2b)

Bäder/WC's:

Bodenbeläge:	Fußbodenfliesen (2b)
Wandbekleidungen:	Strukturputz (1a), Fliesensockel, im Bereich der Dusche raumhoch gefliest (2b)
Deckenbekleidungen:	Strukturputz (1a)

Flure:

Bodenbeläge:	EG: textiler Belag (2b), DG: PVC-Belg (3b)
Wandbekleidungen:	glatt geputzt (2b) bzw. Strukturputz (1a)
Deckenbekleidungen:	Strukturputz (2b)

Fenster und Türen

Fenster:	weiße ein- und zweiflügelige Kunststoffrahmenfenster (2b), drei Dachflächenfenster (2b)
Fenstersohlbänke: innen:	Werzalit (3b)
außen:	Kunststein bzw. Spaltklinker (2b)
Türen: Hauseingangstür:	Kunststoffrahmentüren mit Lichtausschnitten (2b), Garagentor als Schwenktor aus Metall mit Schlupfpforte (2b)
Innentüren:	Wabenkerntüren, foliert, Messingbeschläge (2b)

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	normale Ausstattung (2b)
Sanitäre Installation:	weiße Sanitärobjekte, einfache Armaturen (alles 2b)
Heizung:	Gastherme (Erdgas), Doppelplattenheizkörper, Thermostatventile (2b)
Warmwasserversorgung:	über Heizung (2b)

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Betriebseinrichtungen:	keine
Küchenausstattung:	aufgrund des Alters ohne Wert

3.2.2.4 Keller und Dach

Keller:	keiner
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	flaches Satteldach mit Satteldachgaube
Dacheindeckung:	Tondachsteine
Dachentwässerung:	aus verzinktem Blech
Spitzboden:	kein Spitzboden
Schornstein:	kein Schornstein

3.2.3. Zustand des Gebäudes

Belichtung und Besonnung:	gut
Grundrissgestaltung:	<ul style="list-style-type: none">• großzügige Grundrissgestaltung• für die Nutzung als Zweifamilienwohnhaus sind noch geringfügige Umbauten notwendig, um die Abgeschlossenheit der Wohnungen herzustellen.
Bauschäden und Baumängel:	<p>Das Gebäude befindet sich in einem überwiegend guten Bauzustand. Es besteht jedoch Unterhaltungsstau. Zudem ist die Sanierung nicht vollständig abgeschlossen.</p> <ul style="list-style-type: none">• Das Bad im Erdgeschoss stammt aus der Zeit vor 1990 und ist derzeitig unbrauchbar. Das Bad müsste komplett saniert werden.• An der Außenwand des noch unsanierten Bades kommt es zu massiver Schwarzsimmeldbildung.• In Wandbereichen im Sockelbereich des Windfanges treten Feuchteschäden auf. Ebenso treten Feuchteschäden an der giebelseitigen Außenwand des Wohnzimmers im Erdgeschoss und der Innenwand des Flures auf. Ursächlich ist vermutlich eine unzureichende horizontale Sperrung gegen Feuchtigkeit.• Rissbildung im Innenputz im Giebelbereiche des Dachgeschosses durch Bewegung des Dachstuhles bei Starkwind.
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt
Sonstige Besonderheiten:	keine bekannt

3.3. Nebengebäude

Baracke:

- ehemalige Sozialbaracke der LPG
- Raumauftteilung: Saal mit Küche, Flur, zwei Gästezimmer, Sanitäranlagen, Lager
- flaches Satteldach mit Prägebblech-Eindeckung
- Ständerkonstruktion, beidseitig mit Hartfaserplatten beplankt, innen Flur gestrichen sonst Strukturputz, außen glatt verputzt
- Kunststoffrahmenfenster mit Thermoverglasung
- am Nordgiebel überdachte Terrasse
- Anschlüsse für Strom, Wasser
- Abwasser über biologische Kleinkläranlage
- Beheizung über einen Kachelofen zwischen Küche und erstem Gästzimmer sowie elektrische Wandheizungen

3.4. Außenanlagen

- Hausanschlüsse für elektrischen Strom, Gas, Trinkwasser an das öffentliche Netz
- biologische Kleinkläranlage
- in die Erde eingelassener Pool, massiv, mit Folie ausgekleidet, defekt
- einfacher Doppelcarport
- Pavillon mit Freifläche und Gartenteich
- Rasenflächen, Nadelbäume, Sträucher und Hecken
- Einfriedung: Drahtgeflechtaun, zur Straße schmiedeeiserne Zaunfelder bzw. Hecke

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 Zweifamilienwohnhaus und einem Nebengebäude bebaute Grundstück, in 18573 Altefähr, Scharpitz 13,

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Altefähr	1529	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Scharpitz	2	52/6
		4.155 m ²

zum Wertermittlungsstichtag 16.04.2025 ermittelt.

4.1. Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2. 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 für quasibaureifes Land im Außenbereich** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (Zone 1967, Scharpitz - Ortslage) **55,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= quasibaureifes Land im Außenbereich
Art der baulichen Nutzung	= Wohnbaufläche (W), Außenbereich (ASB)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
Bauweise	= offen
Geschosszahl	= 1
Grundstücksgröße	= 1.000 m ²

Gartenland:

Direkte Ableitungen für Gartenland wurden im Grundstücksmarktbericht nicht veröffentlicht. Auf der Grundlage der nachfolgenden Ableitungen für Arrondierungsflächen sowie den bekannten Ableitungen und Empfehlungen anderer Gutachterausschüsse wird es für sachgerecht erachtet, einen Ansatz von 15 % des Bodenrichtwertes für Bauland zu wählen.

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

4.2.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	16.04.2025
Entwicklungsstufe	=	quasibaureifes Land im Außenbereich
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche (W), Außenbereich (ASB)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
Bauweise	=	offen
Geschosszahl	=	I
Grundstücksgröße	=	4.155 m ² , davon: ca. 1.600 m ² quasibaureifes Land im Außenbereich, ca. 2.285 m ² Gartenland, ca. 270 m ² Verkehrsfläche.

4.2.3. Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

quasibaureifes Land im Außenbereich:

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 55,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	16.04.2025	× 1,100	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	quasibaureifes Land im Außenbereich	quasibaureifes Land im Außenbereich	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		= 60,50 €/m ²		E 2
Fläche (m ²)	1.000	1.600	× 0,875	E 3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 52,94 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 52,94 €/m²	
Fläche	× 1.600 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 84.704,00 € <u>rd. 84.700,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** für das **baureife Land** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.04.2025
rd. 84.700,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E 1 Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:

Im (leider veralteten) Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen sind folgende Ableitungen veröffentlicht:

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

Tabelle 20 – Bodenpreisindex

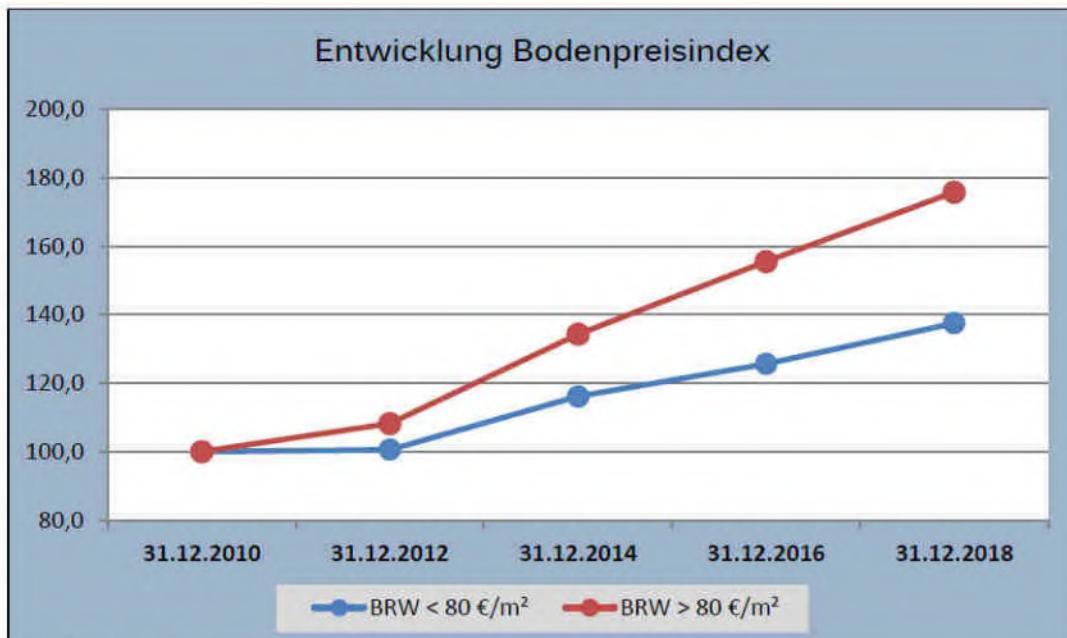


Abbildung 14 - Entwicklung Bodenpreisindex Baugrundstücke Wohnungsbau

Es werden orientierend auch die Bodenrichtwerte für die vergangenen Stichtage herangezogen:

Stichtag	Bodenrichtwert
01.01.2024	55,00 €/m ²
01.01.2022	55,00 €/m ²
31.12.2020	48,00 €/m ²
31.12.2018	28,00 €/m ²

Für den Zeitraum seit dem Richtwertstichtag wird in Auswertung von aktuellen Auskünften der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, ein Anstieg des Bodenpreises für die Lage des Bewertungsgrundstücks von 10 % unterstellt.

E 2 Hinweis:

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

E 3 Anpassung an die Grundstücks(teil)fläche:**Ermittlung des Anpassungsfaktors:**

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

Einwohnerzahl: 1.000

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	1.600,00	0,70
Vergleichsobjekt	1.000,00	0,80

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **0,875****Gartenland**

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 55,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	16.04.2025	×	1,100

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	quasibaureifes Land im Außenbereich	quasibaureifes Land im Außenbereich	×	1,000
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	60,50 €/m ²	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Gartenland	×	0,150
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	9,08 €/m²	E 2

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	9,08 €/m²
Fläche	×	2.285 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	20.747,80 € <u>rd. 20.700,00 €</u>

Der **Bodenwert** des **Gartenlandes** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.04.2025 **rd. 20.700,00 €**.**Erläuterungen zur Anpassung des Bodenrichtwerts****E 1 Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:**

siehe Erläuterungen zum baureifen Land

E 2 Anpassung an die Nutzungsart:Aufgrund der Höhe des Bodenrichtwertes für baureifes Land, wird es als sachgerecht erachtet, für das Gartenland ca. **15 %** vom angrenzenden Bodenrichtwert anzusetzen.

Verkehrsfläche:

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine öffentliche Verkehrsfläche. Der Kaufpreis für den Ankauf durch die Gemeinde richtet sich nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz (VerkFlBerG).

§ 5 Ankaufspreis und Bodenwertermittlung bei Verkehrsflächen; Entgelt für Dienstbarkeit

(1) Bei Verkehrsflächen beträgt der Kaufpreis 20 Prozent des Bodenwertes eines in gleicher Lage belegenen unbebauten Grundstücks im Zeitpunkt der Ausübung des Rechts nach § 3 Abs. 1 oder § 8 Abs. 2, mindestens jedoch 0,10 Euro je Quadratmeter und höchstens 5 Euro je Quadratmeter in Gemeinden bis zu 10.000 Einwohnern, höchstens 10 Euro je Quadratmeter in Gemeinden mit mehr als 10.000 bis zu 100.000 Einwohnern und höchstens 15 Euro je Quadratmeter in Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern. Maßgebend ist die Zahl der Einwohner am 31. Dezember des Jahres, das der Ausübung des Rechts aus § 3 Abs. 1 oder § 8 Abs. 2 vorausgeht. Bei der Wertermittlung ist derjenige Zustand des Grundstücks (§ 3 Abs. 2 der Wertermittlungsverordnung) zugrunde zu legen, den dieses vor der tatsächlichen Inanspruchnahme als Verkehrsfläche hatte.

(2) Soweit Bodenrichtwerte nach § 196 des Baugesetzbuches vorliegen, soll der Wert des Grundstücks hiernach bestimmt werden. Für Ackerflächen und Grünflächen soll der Wert nach den regionalen Wertansätzen im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 2 der Flächenerwerbsverordnung vom 20. Dezember 1995 (BGBl. I S. 2072), die zuletzt durch Artikel 3 § 61 des Gesetzes vom 16. Februar 2001 (BGBl. I S. 266) geändert worden ist, bestimmt werden, wenn Bodenrichtwerte nicht ermittelt worden sind. Jeder Beteiligte kann eine von Satz 1 oder 2 abweichende Bestimmung verlangen, wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass die Bodenrichtwerte oder die regionalen Wertansätze auf Grund untypischer Lage oder Beschaffenheit des Grundstücks als Ermittlungsgrundlage ungeeignet sind.

(3) Im Fall der Bestellung einer Dienstbarkeit nach § 3 Abs. 3 kann der Eigentümer ein einmaliges Entgelt, wie es für die Begründung solcher Belastungen üblich ist, verlangen. Dabei ist als Wert der belasteten Fläche der sich aus den Absätzen 1 und 2 ergebende Kaufpreis zugrunde zu legen.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 5,00 €/m²	E 1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	16.04.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	5,00 €/m ²		
Fläche (m ²)	-	270	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	5,00 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	5,00 €/m²
Fläche	×	270 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	<u>1.350,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** der **Verkehrsfläche** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.04.2025
1.350,00 €.

Erläuterungen zur Anpassung des Bodenrichtwerts**E 1 Ansatz des Bodenwertes:**

Der Zeitpunkt der Ausübung des Rechts lässt sich nicht mehr ermitteln. Es handelt sich um eine historische Verkehrsfläche.

In Anbetracht der geringen Fläche und des vergleichsweise hohen Bodenrichtwerts zum aktuellen Stichtag, wird es als sachgerecht erachtet, den oberen Wert der möglichen Spanne (0,10 €/m² bis 5,00 €/m²) in Ansatz zu bringen.

Gesamtbodenwert

Ermittlung des Gesamtbodenwerts des Bewertungsgrundstücks		Erläuterung
quasibaureifes Land im Außenbereich	84.700,00 €	nsv ¹
Gartenland	20.700,00 €	sv ²
Verkehrsfläche	1.350,00 €	sv
Gesamtbodenwert des Grundstücks:		<u>106.750,00 €</u>

Der **Gesamtbodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.04.2025 **106.750,00 €.**

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

¹ nsv = nicht selbstständig verwertbar, der Bebauung zuzuordnende Teilfläche

² sv = selbstständig verwertbare Teilfläche

4.3. Sachwertermittlung

4.3.1. Ermittlung des Sachwertes

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienwohnhaus	Baracke
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	795,00 €/m ² BGF	546,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	513,00 m ²	165,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	407.835,00 €	90.090,00 €
Baupreisindex (BPI) 16.04.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	763.467,12 €	168.648,48 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	763.467,12 €	168.648,48 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		56 Jahre	56 Jahre
• prozentual		30,00 %	30,00 %
• Faktor	x	0,7	0,7
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	534.426,98 €	118.053,94 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	652.480,92 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 39.148,86 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 691.629,78 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 84.700,00 €
vorläufiger Sachwert	= 776.329,78 €
Sachwertfaktor	× 0,65
Zwischensumme	= 504.614,36
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 50.461,44 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 454.152,92 €
selbstständig verwertbare Teilfläche	+ 22.050,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 65.248,09 €
Sachwert	= 410.954,83 €
	rd. 411.000,00 €

4.3.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Hinweis:

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

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) wurde von mir auf der Grundlage eines zum Ortstermin durchgeführten Grobaufmaßes 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 ange-setzt. 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: Zweifamilienwohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	27,5 %	72,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen

Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise:

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: Gebäudeform:

Doppel- und Reihenhäuser KG EG ausgebautes BG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäude- standardanteil	relativer NHK 2010-Anteil
	[€/m ² BGF]	[%]	[€/m ² BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	685,00	27,5	188,38
3	785,00	72,5	569,13
4	945,00	0,0	0,00
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			757,51
gewogener Standard = 2,7			

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 757,51 €/m² BGF

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

Immobilien
ImmoWertV 21

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 795,39 €/m² BGF

rd. 795,00 €/m² BGF

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Baracke

Nutzungsgruppe: Garagen

Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

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

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 780,00 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

• Abschlag wegen Ständerbauweise × 0,700

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 546,00 €/m² BGF

rd. 546,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (652.480,92 €)	39.148,86 €
Summe	39.148,86 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Aus modelltechnischen Gründen wird für beide Gebäude dieselbe Gesamtnutzungsdauer angesetzt.

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Zweifamilienwohnhaus

Das 1931 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 18 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	4,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	2,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	2,0	0,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,0	1,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	2,0	0,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2,0	0,0
Summe		17,0	1,0

Ausgehend von den 18 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „umfassend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1931 = 94$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 94 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "umfassend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 56 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2001.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

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

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

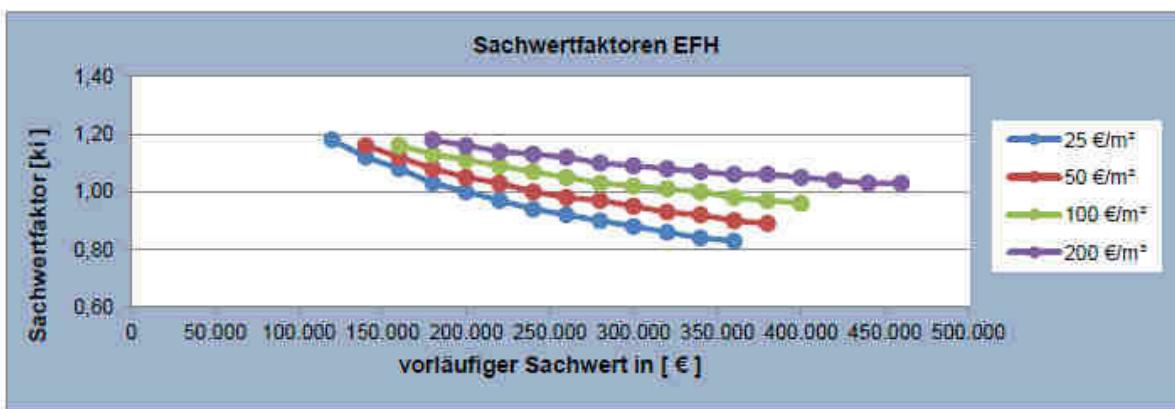


Abbildung 34 - Sachwertfaktoren EFH

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

Tabelle 63 - Sachwertfaktoren EFH

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) ungefähr 30% bis 40 % unter der Höhe des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d. h., des herstellungs-kostenorientiert berechneten Substanzwerts).

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Im vorliegenden Fall wird ein Abschlag von 10 % aufgrund der überdimensionierten Grundstücksfläche, sowie der schwer zu verwertenden Baracke gewählt.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -10,00 % von (504.614,36 €)	-50.461,44 €
Summe	-50.461,44 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-65.248,09 €
* prozentuale Schätzung:	
10,00 % von 652.480,92 €	
Summe	-65.248,09 €

4.4. Ertragswertermittlung

4.4.1. Ermittlung des Ertragswertes

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung		Wohnung EG	104,00	9,00	936,00	11.232,00	
		Wohnung DG	150,00		8,00	1.200,00	14.400,00
Summe			254,00	-	2.136,00	25.632,00	

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	25.632,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	
(24,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	<u>–</u> 6.151,68 €
jährlicher Reinertrag	<u>=</u> 19.480,32 €
Reinertragsanteil des Bodens	
3,30 % von 84.700,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	<u>–</u> 2.795,10 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	<u>=</u> 16.685,22 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)	
bei LZ = 3,30 % Liegenschaftszinssatz	
und RND = 56 Jahren Restnutzungsdauer	<u>×</u> 25,384
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	<u>=</u> 423.537,62 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	<u>+</u> 84.700,00 €
vorläufiger Ertragswert	<u>=</u> 508.237,62 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	<u>–</u> 50.823,76 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	<u>=</u> 457.413,86 €
selbstständig verwertbare Teilfläche	<u>+</u> 22.050,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>–</u> 65.248,09 €
Ertragswert	<u>=</u> 414.215,77 €
	<u>rd.</u> 414.000,00 €

4.4.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen der Ertragswertermittlung

Hinweis:

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

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir auf der Grundlage eines zum Ortstermin durchgeführten Grobaufmaßes durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Mietansätze

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

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

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

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

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

IS24 - Mietpreise für Wohnimmobilien

Auswertungszeitraum: Januar 2022 bis März 2025

Auswertungsgebiete: Mikromarkt Altefähr, Poppelvitz / Gemeinde Altefähr

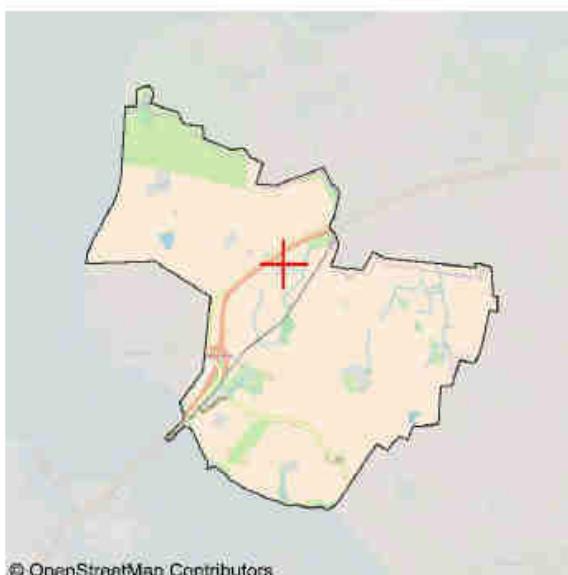
Produktausprägung: erweiterte Auswertung

Allgemeine Information		
	Mikromarkt Altefähr, Poppelvitz	Gemeinde Altefähr
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	5	31
Anzahl vollständige Angebote*	5	31
Anzahl Gesuche**	10.247	10.247
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	34	25
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	170	125
Anzahl der Exposé-Ansichten	4.908	18.735
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	982	604
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	29	24
Nachfrageindex (Bund= 100)	82	68
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	82	69

*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 eingeschätzten Postleitzahlgebieten.

Ortsübersicht Mikromarkt Altefähr, Poppelvitz / Gemeinde Altefähr



Mietpreise: Mikromarkt Altefähr, Poppelvitz

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungs- intervall (90%)	
Alle Mietangebote	5	11,25 €	11,00 € - 11,59 €	10.247
Wohnungen	3 (60%)	11,17 €	11,00 € - 11,50 €	6.725 (65,6%)
<=30 m ²	-	-	-	4.010 (39,1%)
>30 - 60 m ²	-	-	-	5.066 (49,4%)
>60 - 90 m ²	1 (20%)	11,50 €	-	5.209 (50,8%)
>90 - 120 m ²	2 (40%)	11,00 €	11,00 € - 11,00 €	4.209 (41,1%)
>120 - 160 m ²	-	-	-	3.974 (38,8%)
>160 m ²	-	-	-	3.949 (38,5%)
Häuser	2 (40%)	11,38 €	11,18 € - 11,59 €	3.522 (34,4%)
<=90 m ²	-	-	-	3.032 (29,6%)
>90 - 120 m ²	-	-	-	2.985 (29,1%)
>120 - 160 m ²	2 (40%)	11,38 €	11,18 € - 11,59 €	2.790 (27,2%)
>160 m ²	-	-	-	2.693 (26,3%)

Für den Mikromarkt, Scharpitz, Poppelvitz, liegt nur eine geringe Anzahl an Angeboten vor. Deshalb wird auch auf die Auswertungen für die gesamte Gemeinde Altefähr zurückgegriffen.

Mietpreise: Gemeinde Altefähr				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m ²	Streuungs-intervall (90%)	
Alle Mietangebote	31	9,84 €	6,00 € - 13,77 €	10.247
Wohnungen	27 (87,1%)	9,65 €	6,00 € - 13,77 €	6.725 (65,6%)
<=30 m ²	1 (3,2%)	8,92 €	-	4.010 (39,1%)
>30 - 60 m ²	9 (29%)	8,46 €	7,12 € - 10,31 €	5.066 (49,4%)
>60 - 90 m ²	12 (38,7%)	10,36 €	6,00 € - 16,90 €	5.209 (50,8%)
>90 - 120 m ²	5 (16,1%)	10,26 €	9,57 € - 11,00 €	4.209 (41,1%)
>120 - 160 m ²	-	-	-	3.974 (38,8%)
>160 m ²	-	-	-	3.949 (38,5%)
Häuser	4 (12,9%)	11,12 €	10,81 € - 11,59 €	3.522 (34,4%)
<=90 m ²	-	-	-	3.032 (29,6%)
>90 - 120 m ²	1 (3,2%)	10,81 €	-	2.985 (29,1%)
>120 - 160 m ²	3 (9,7%)	11,23 €	10,92 € - 11,59 €	2.790 (27,2%)
>160 m ²	-	-	-	2.693 (26,3%)

Quelle: ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin
 Aktualität: März 2025

Die Spanne für in der Größe vergleichbaren Wohnraum beträgt 9,57 €/m² bis 11,00 €/m². Es werden 9,00 €/m² für die Wohnung im Erdgeschoss und 8,00 €/m² für die Wohnung im Dachgeschoss als nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete geschätzt.

Bewirtschaftungskosten

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

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

Durchschnittliche pauschalierte Bewirtschaftungskosten(anteile des Vermieters) in v. H. der Nettomiete³

- Verwaltungskosten⁴
- größere Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

³ Wenn als ortsübliche Erträge die Nettokaltmiete angesetzt worden ist, ist nur diese Tabelle zur Ermittlung des Reinertrags zu verwenden, da dann lediglich die o. g. Bewirtschaftungskostenanteile nicht vom Mieter zusätzlich zur Grundmiete verlangt werden dürfen.

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

Grundstücksart	Bewirtschaftungskosten relative Restnutzungsdauer (%)	
	$\geq 80^5$	≤ 20
Einfamilienwohnhausgrundstücke	17	27
Zweifamilienwohnhausgrundstücke	20	30
Mehrfamilienwohnhausgrundstücke		
Geschosswohnhausgrundstücke	21	32
Gemischt genutzte Grundstücke (gewerbl. Anteil 20-80 %) ⁶	20	28
Geschäftsgrundstücke (gewerbl. Anteil > 80 %) ⁷	19	26
Gewerbe-/Industriegrundstücke	17	23
Garagenhöfe/Lagergrundstücke	16	23
Verbrauchermärkte	17	23

Erforderliche Modifizierungen:

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

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

Korrekturen für Regionen mit abweichenden Bodenwertniveaus:

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

Erläuterung:

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

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

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
 - der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
 - des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h., des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
 - der gemeinsamen Ableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze, und/oder
 - eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
 - des Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes
- bestimmt.

⁵ Die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten für neu erstellte Objekte (RND > 80 % der GND) sind wegen des anfangs geringeren Instandhaltungsaufwands etwas niedriger. Jedoch müssen die Bewirtschaftungskosten im allgemeinen (statischen) Ertragswertmodell der ImmoWertV über den gesamten Kapitalisierungszeitraum (die wirtschaftliche Restnutzungsdauer) betrachtet werden. Die vorgeschlagenen Ansätze für Objekte mit einer RND > 80 % der GND stellen deshalb einen „abgezinsten Durchschnittswert“ dar; d. h., die angesetzten Bewirtschaftungskosten berücksichtigen auch den zukünftig über die angesetzte RND ansteigenden Instandhaltungsaufwand.

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

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

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

Tabelle 49 - Liegenschaftszinssatz EFH/ZFH (Minimum, Mittelwert, Maximum in %-Angabe)

Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz mit **3,30 %** angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Im vorliegenden Fall wird ein Abschlag von 10 % aufgrund der überdimensionierten Grundstücksfläche, sowie der schwer zu verwertenden Baracke gewählt.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -10,00 % von (508.237,62 €)	-50.823,76 €
Summe	-50.823,76 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

vgl. Punkt 4.3.2.

4.5. Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **411.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **414.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienwohnhaus und einem Nebengebäude bebaute Grundstück, in 18573 Altefähr, Scharpitz 13,

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Altefähr	1529	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Scharpitz	2	52/6

wird zum Wertermittlungsstichtag 16.04.2025 mit rd.

411.000,00 €
(in Worten: vierhundertelftausend 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, 20.06.2025

Diplom-Betriebswirt (FH) Jörg Berger

Hinweise zur Haftung

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

Anhang 1**Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Erläuterung der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

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

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

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

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

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

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und 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 mangelfache Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

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

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

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

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

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

Anhang 2

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Erläuterung der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Auszug aus der Straßenkarte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes

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

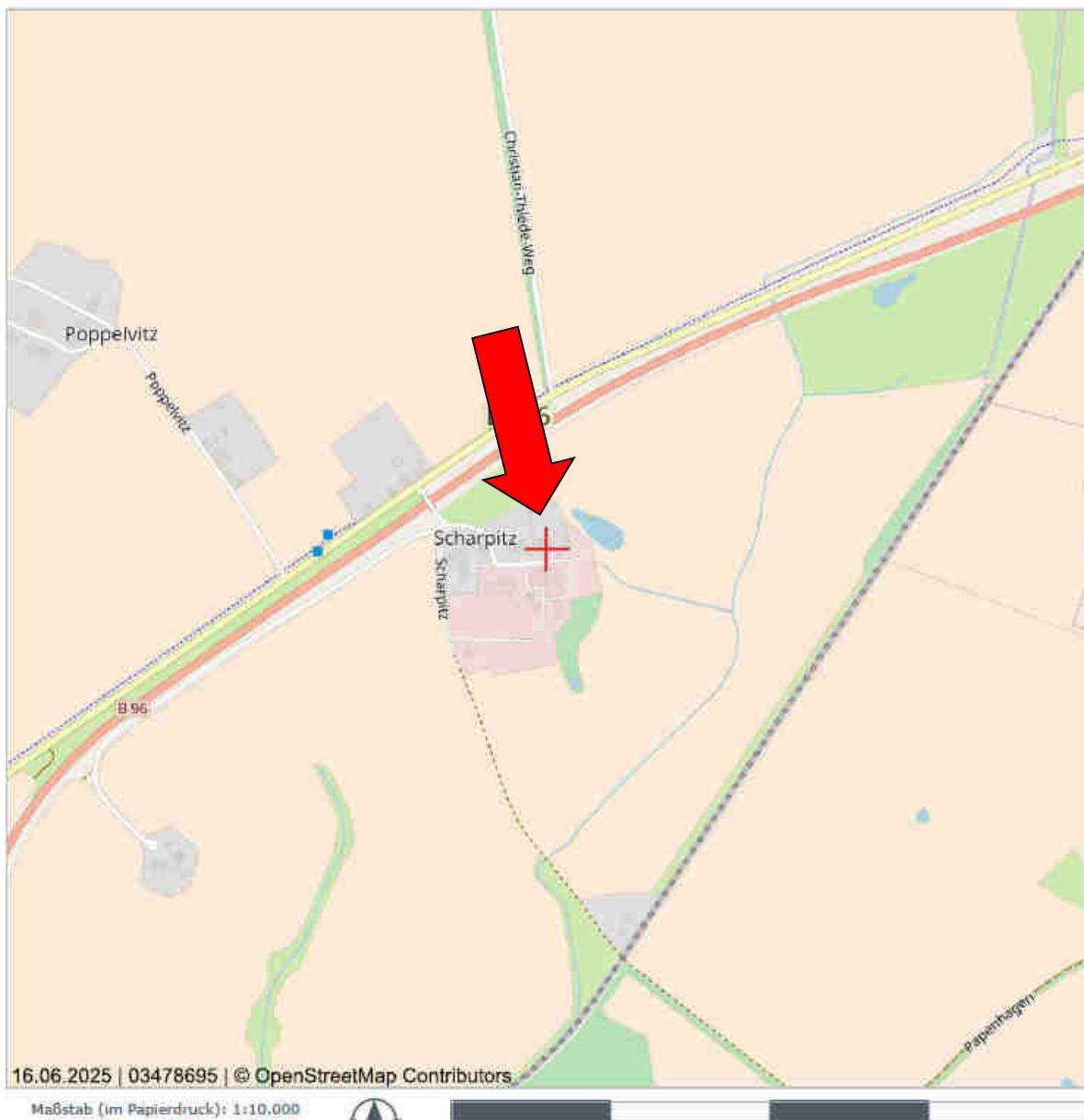
Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200,000 bis 1:800,000 angeboten.

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

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

Auszug aus der topografischen Karte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes

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

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

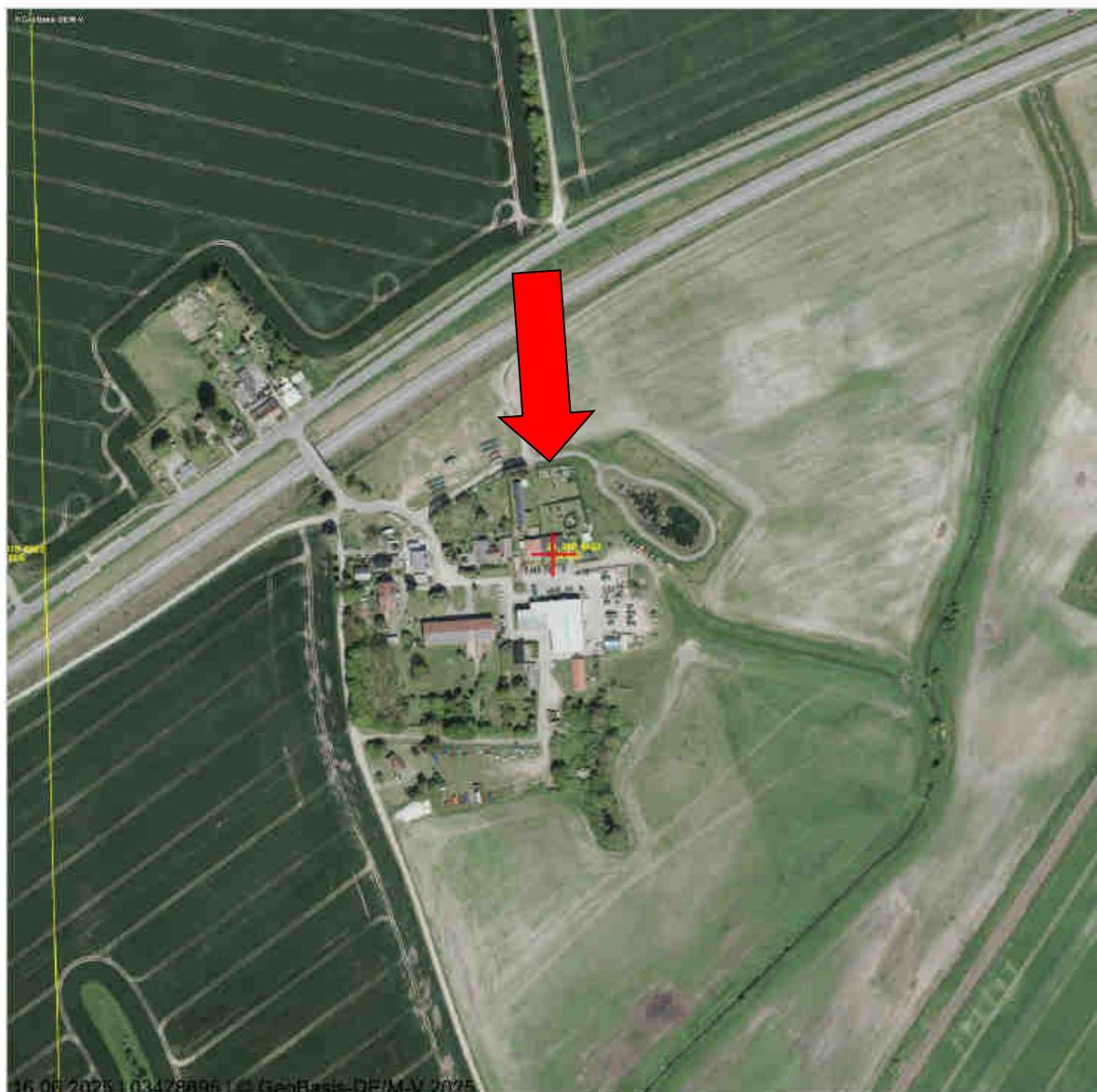
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

Luftbild
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



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



0

500 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 20 cm. 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)

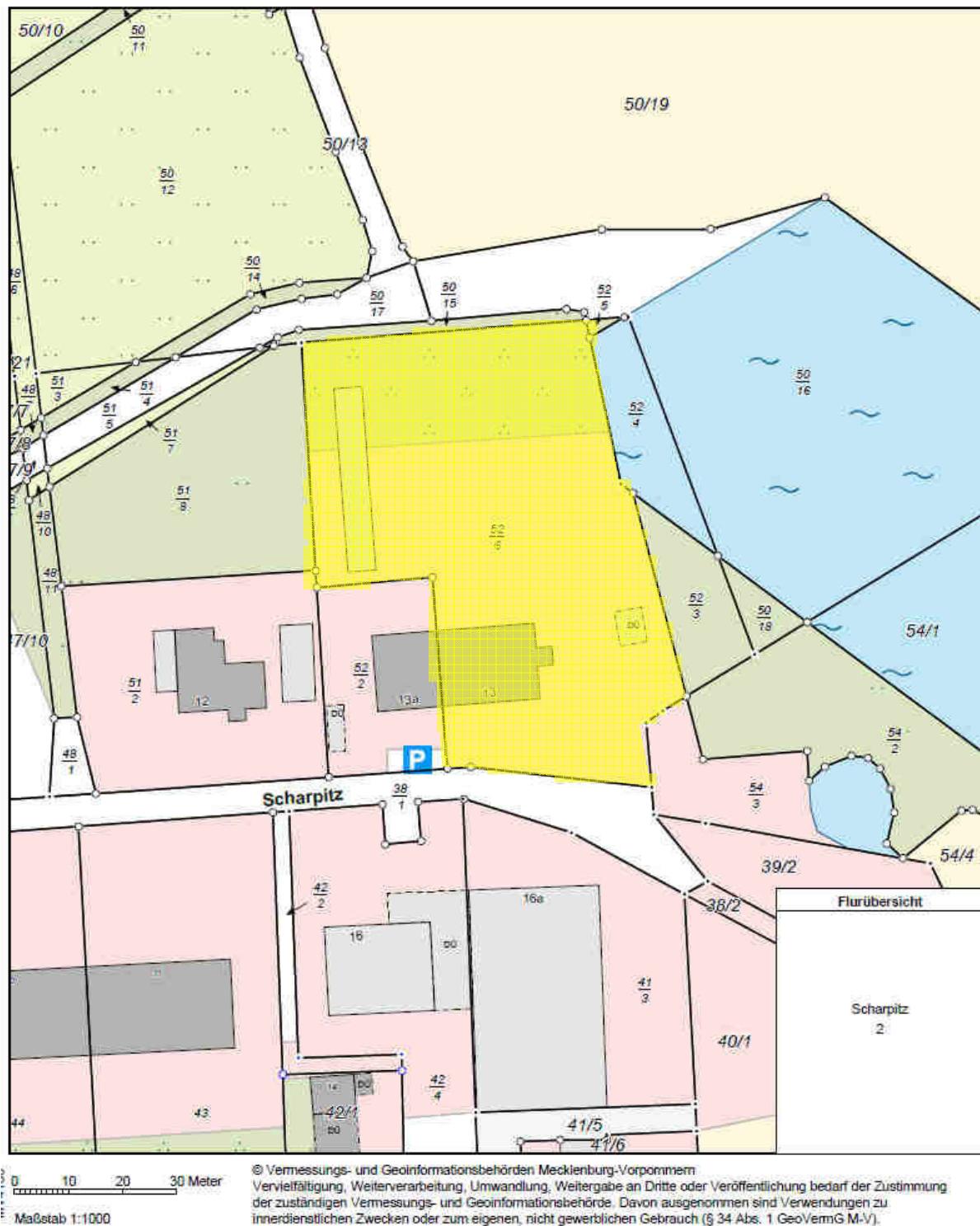
Auszug aus der Liegenschaftskarte

mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes

Gemarkung: Scharpitz

Flur: 1

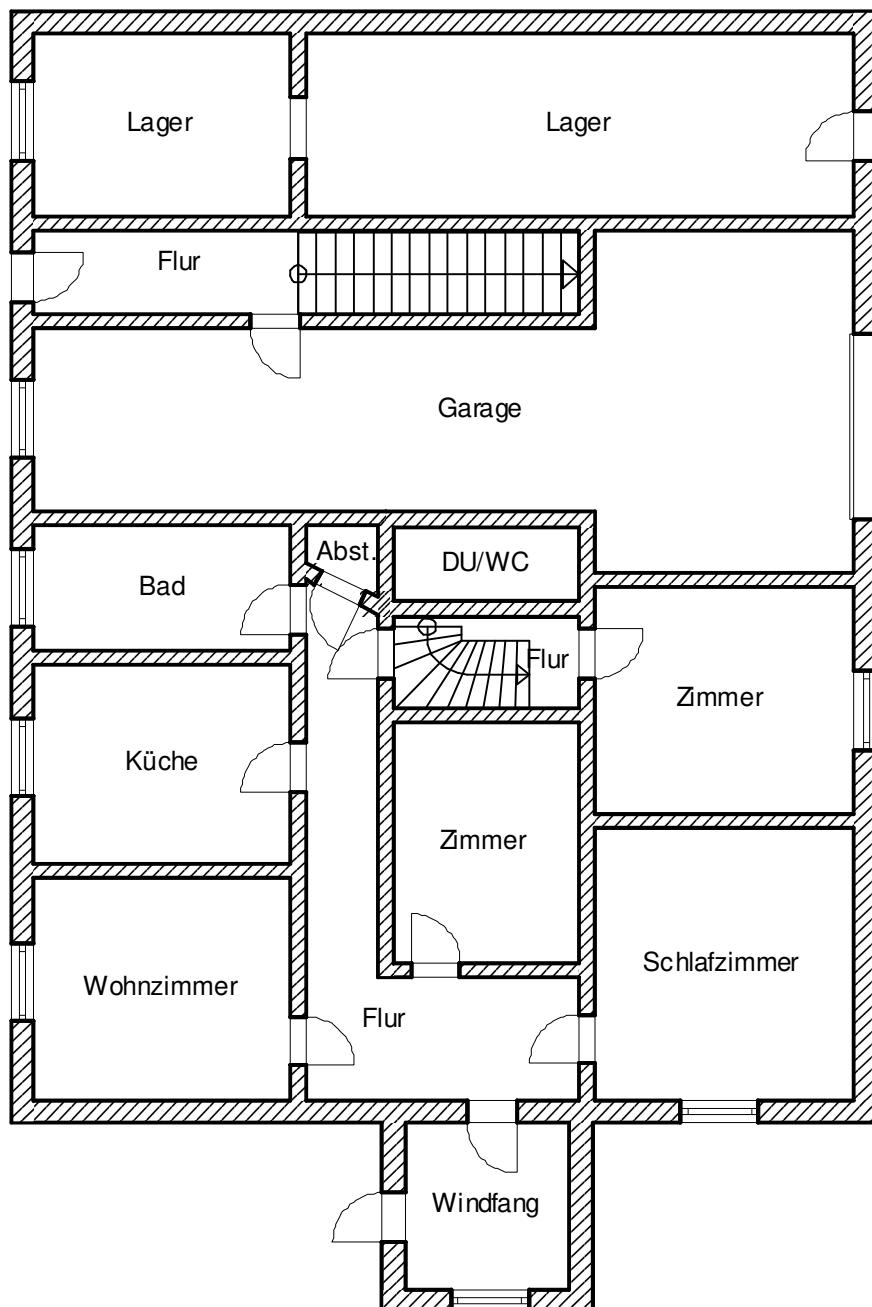
1
ca. 1 : 1,000



Anmerkung zu den Grundbuchunterlagen:

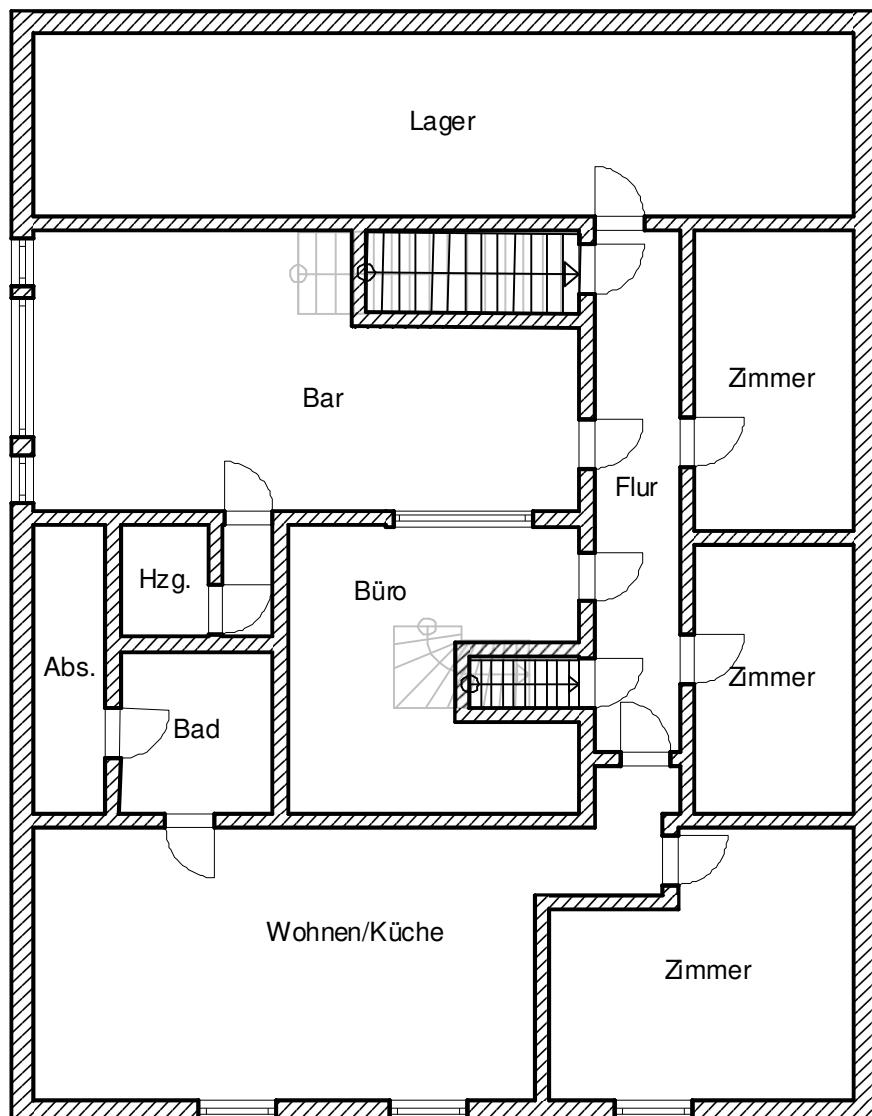
Ein amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch hat im Rahmen der Gutachtenerarbeitung vorgelegen.

Er wird auftragsgemäß diesem Gutachten nicht als Anlage beigefügt.



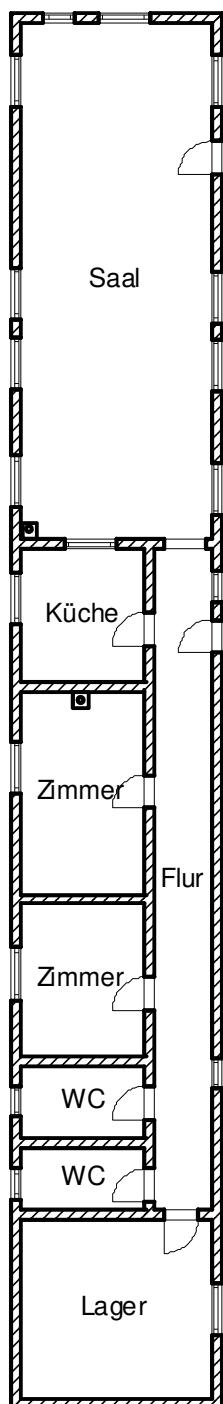
Die vorliegende Zeichnung wurde vom Sachverständigen auf der Grundlage eines Grobaufmaßes erstellt. Sie wurde als Anlage und Berechnungsgrundlage für das Gutachten aufbereitet und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 25-06-25/01937 18573 Altefähr, Scharpitz 13	Maßstab: ohne
Zweifamilienwohnhaus Berechnungsskizze – Erdgeschoss	Bearbeiter: be



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

Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 25-06-25/01937 18573 Altefähr, Scharpitz 13 Zweifamilienwohnhaus	Maßstab: ohne
Berechnungsskizze – Dachgeschoss	Bearbeiter: be



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

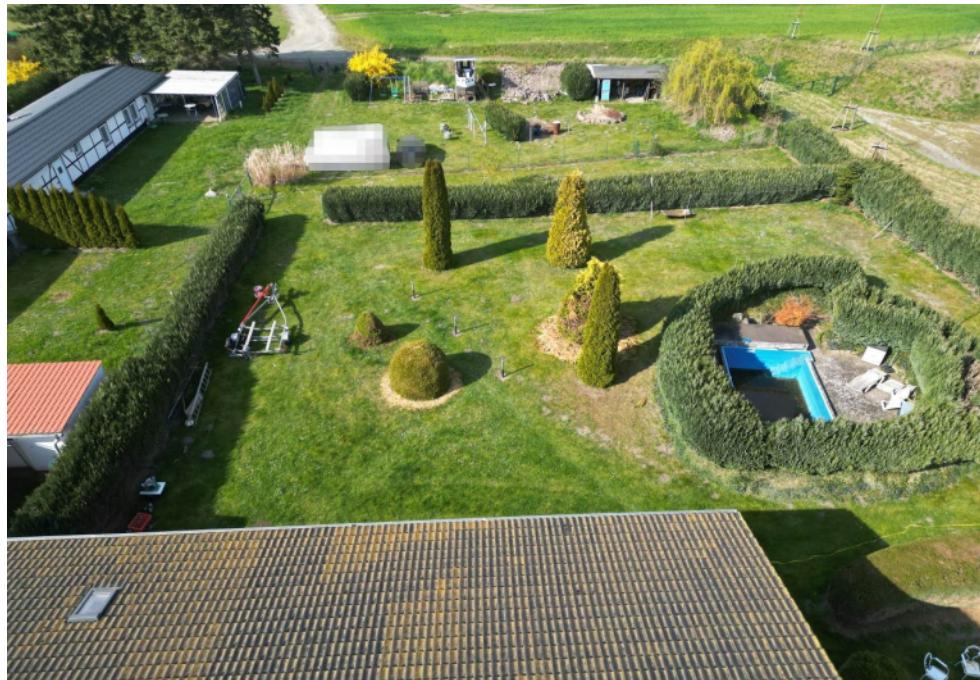
Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 25-06-25/01937 18573 Altefähr, Scharpitz 13	Maßstab: ohne
Baracke Berechnungsskizze – Erdgeschoss	Bearbeiter: be



↑ **Bild 1:** Südansicht der Doppelhaushälfte



↑ **Bild 2:** Blick über den südöstlichen Grundstücksteil mit Pavillon und Doppelcarprt



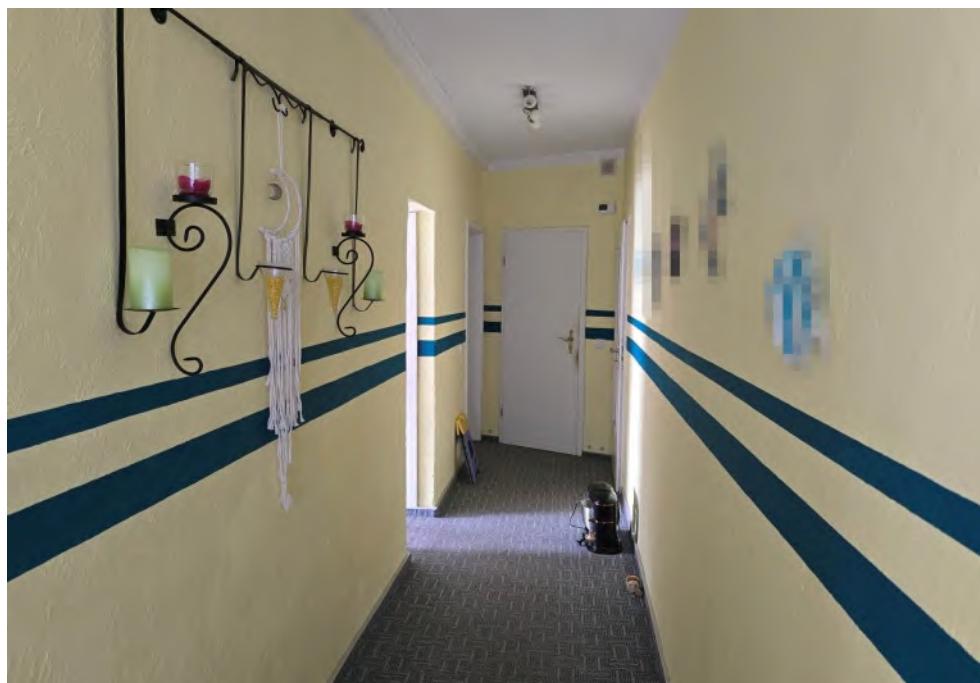
↑ **Bild 3:** Blick in Richtung Norden über das Bewertungsgrundstück



↑ **Bild 4:** Blick in Richtung Süden über das Bewertungsgrundstück



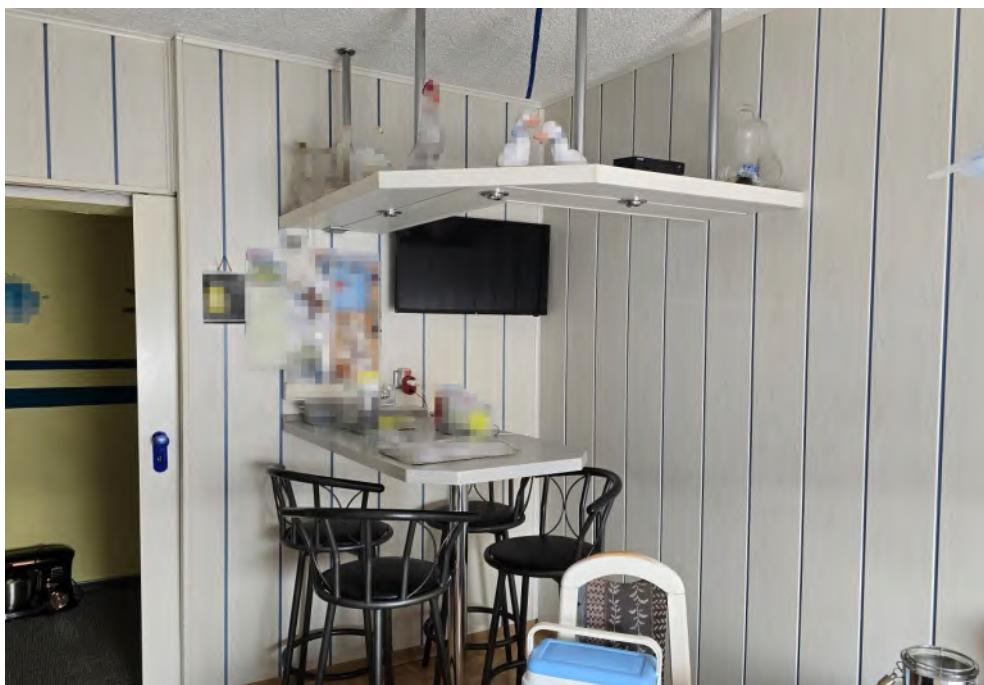
↑ **Bild 5:** Blick auf die Baracke



↑ **Bild 6:** Flur in der Erdgeschosswohnung in der Doppelhaushälfte



↑ **Bild 7:** Küche



↑ **Bild 8:** Küche



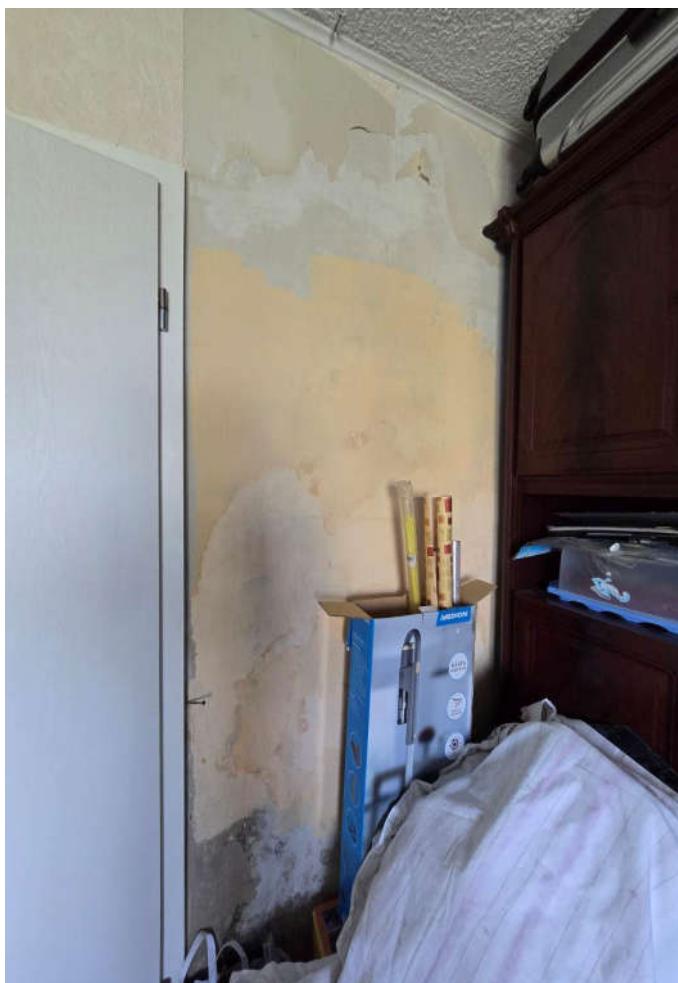
◀ Bild 9: unsaniertes Bad im EG



◀ Bild 10: neues Bad im EG



↑ **Bild 11:** ein Zimmer der Erdgeschosswohnung



↑ **Bild 12:** nicht fertiggestellte Sanierungsarbeiten



↑ **Bild 13:** Treppe von der Erdgeschoss- zur Dachgeschosswohnung



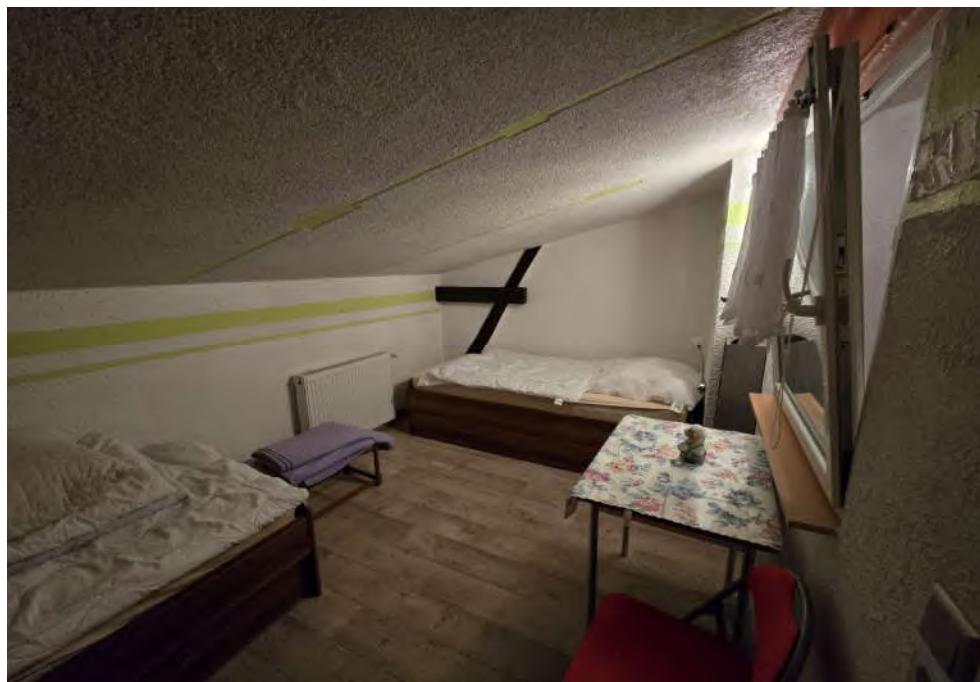
↑ **Bild 14:** Bar in der Dachgeschosswohnung



↑ **Bild 15:** Tresenbereich in der Bar



↑ **Bild 16:** Heizungsanlage der Doppelhaushälfte



↑ **Bild 17:** Raum mit Dachschräge



↑ **Bild 18:** weiterer Wohnraum



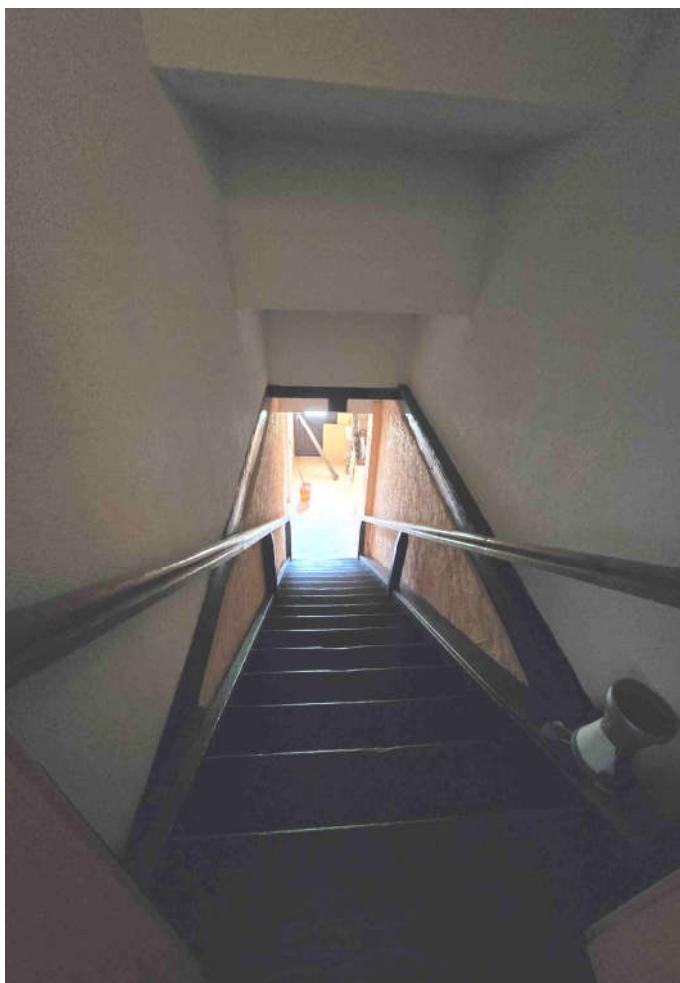
↑ **Bild 19:** Wohnraum mit offener Küche



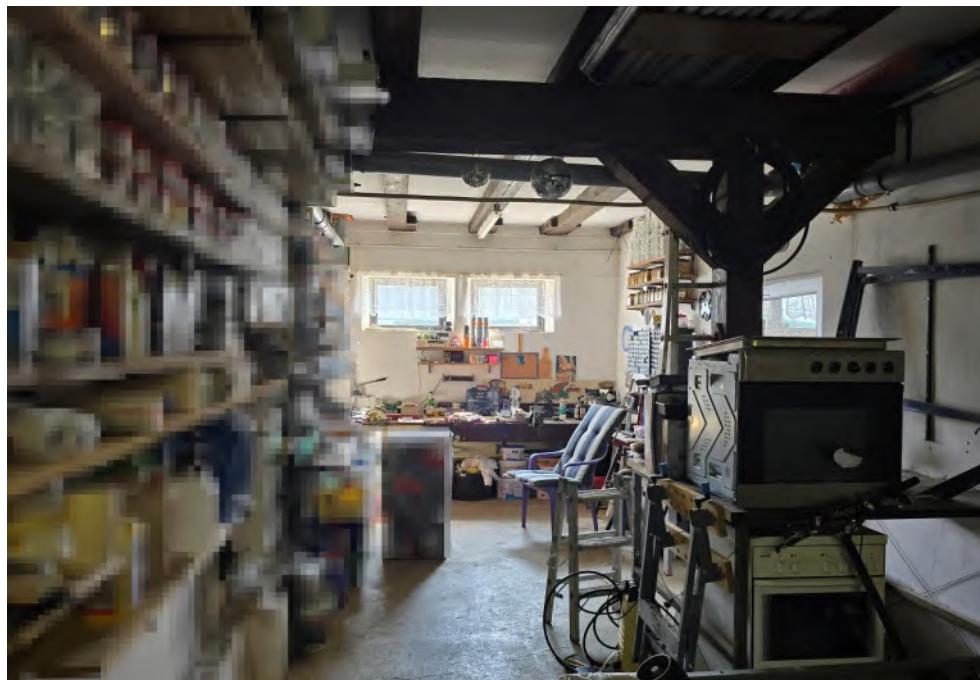
↑ **Bild 20:** Bad der Dachgeschoßwohnung



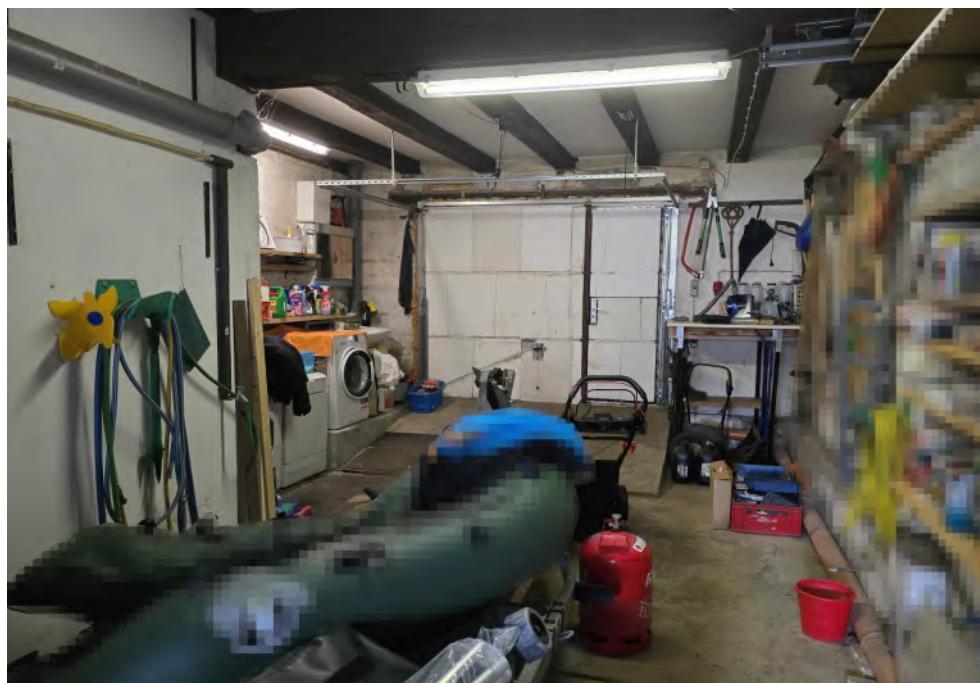
↑ **Bild 21:** Abstellraum im Dachgeschoss



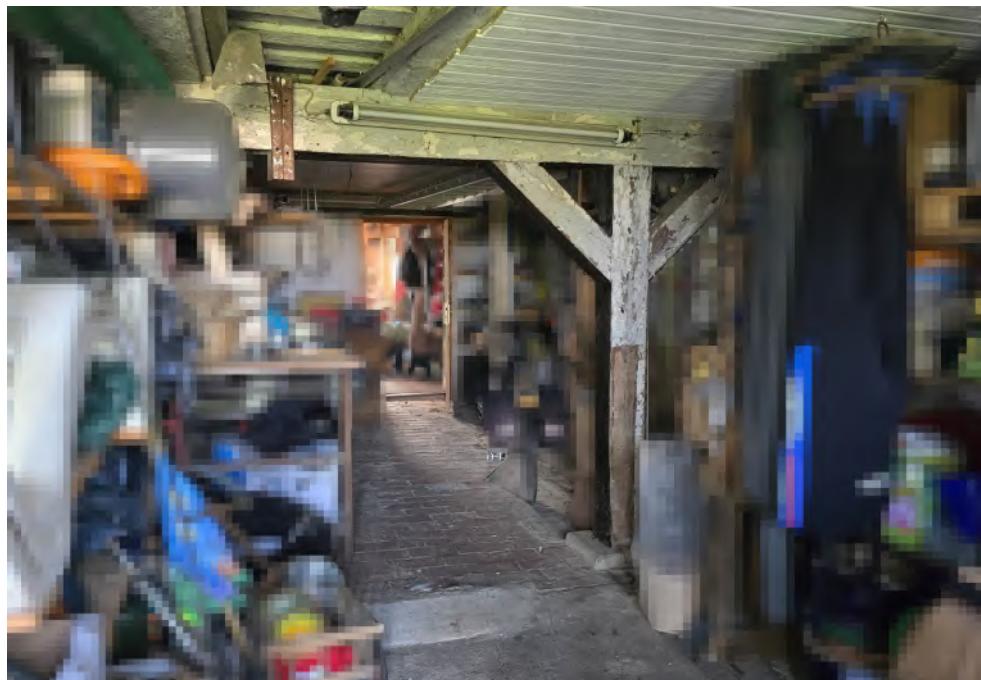
↑ **Bild 22:** Treppe vom separaten Eingang zur Dachgeschosswohnung



↑ **Bild 23:** Lagerraum im Erdgeschoss



↑ **Bild 24:** Garage im Erdgeschoss



↑ **Bild 25:** weiterer Lagerraum im Erdgeschoss



↑ **Bild 26:** Ostansicht der Baracke mit den beiden Eingangstüren und der überdachten Terrasse



↑ **Bild 27:** Westansicht der Baracke



↑ **Bild 28:** Saal am Nordgiebel



↑ **Bild 29:** Küche



↑ **Bild 30:** Zimmer mit Kachelofen



↑ **Bild 31:** weiteres Gästezimmer



↑ **Bild 32:** Blick in einen der beiden Sanitärbereiche



↑ **Bild 33:** Lager am Südgiebel

LITERATURVERZEICHNIS

Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

ErbbauRG:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

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 Anlagetechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

verwendete Wertermittlungsliteratur/Marktdaten

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

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

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

[4] POHNERT, Fritz

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen.

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

verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 18.06.2025) erstellt.