



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

gemäß Beschluss in der Zwangsversteigerungssache 611 K 18/25

Objekt

**Wohnhaus und Werkstattgebäude
Anklamer Straße 5
17098 Friedland**

Auftraggeber:

Amtsgericht Neubrandenburg
Friedrich-Engels-Ring 16-18
17033 Neubrandenburg

Auftragnehmer:

Dipl.-Ing. Karin Lehmann
Jahnstraße 3 D
17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 368 33 80
E-Mail: Lehmann-Kari@t-online.de

Az.: 24/09/25/17

Datum: 12. September 2025



Aufnahme am Wertermittlungsstichtag: 15.07.2025

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
15.07.2025 ermittelt mit rd.

396.000 €.

Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten besteht aus 87 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 19 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Zweifamilienhaus	10
3.3	Reihenwohnhaus	16
3.4	Werkstattgebäude.....	20
3.5	Nebengebäude	24
3.6	Außenanlagen	24
4	Ermittlung des Verkehrswerts	25
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	25
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	25
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“	27
4.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“	28
4.5	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“	44
4.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“	51
4.7	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“	52
4.8	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“	59
4.9	Einzelbewertung der Grundstücke laut Grundbuch	63
5	Verkehrswert	65
6	Wertermittlungsergebnisse (in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)	66
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	67
8	Verzeichnis der Anlagen	68

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus und einem Werkstattgebäude
Objektadresse:	Anklamer Straße 5 17098 Friedland
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Friedland, Blatt 1098, lfd. Nr. 1; Grundbuch von Friedland, Blatt 1420, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Friedland, Flur 17, Flurstück 135, Fläche 297 m ² ; Gemarkung Friedland, Flur 17, Flurstück 134, Fläche 76 m ² ; Gemarkung Friedland, Flur 17, Flurstück 136, Fläche 674 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Neubrandenburg Friedrich-Engels-Ring 16-18 17033 Neubrandenburg
	Auftrag vom 22.05.2025 (Datum des Auftragsschreibens)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	15.07.2025
Qualitätsstichtag:	15.07.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	15.07.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	sowie die Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• beglaubigte Grundbuchauszüge vom 22.05.2025 bestehend aus je 6 Seiten. Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 29.08.2025 bestehend aus 1 Seite,• Auskunft aus dem Baulastenkataster mit Schreiben vom 19.08.2025 bestehend aus 1 Seite,• Auskunft aus dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster MV (dBAK) mit dem Schreiben vom 02.09.2025 bestehend aus 1 Seite,• Auskunft aus dem gemeindlichen Planungsstand mit Schreiben vom 05.09.2025 bestehend aus 2 Seiten.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Großräumige Lage

Bundesland:	Mecklenburg-Vorpommern
Kreis:	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (MSE)
Ort und Einwohnerzahl:	Friedland mit diversen Ortsteilen (ca. 6.000 Einwohner);

überörtliche Anbindung / Entfernungen:



nächstgelegene größere Städte:

Neubrandenburg (ca. 25 km entfernt)

Anklam (ca. 25 km entfernt)

Bundesstraßen:

B 197 (Neubrandenburg – Anklam) durchquert Friedland

Autobahnzufahrt:

A 20 (Auffahrt Neubrandenburg Ost) (ca. 13 km entfernt) bzw. (Auffahrt Friedland) (ca. 15 km entfernt)

Bahnhof:

Anschluss an regionale Anschlüsse in Neubrandenburg über überregionale in Anklam (ca. 25 km entfernt)

Flugplatz:

Neubrandenburg – Trollenhagen (ca. 30 km entfernt)

demografische Struktur¹:

Durchschnittsalter ca. 47,58 Jahre.

Altersverteilung:

- 18 Jahre oder jünger: ca. 15 %
- 18 bis 30 Jahre: ca. 9 %
- 30 bis 45 Jahre: ca. 23 %
- 45 bis 65 Jahre: ca. 25 %
- 65 Jahre oder älter: ca. 28 %

Bevölkerungsentwicklung:

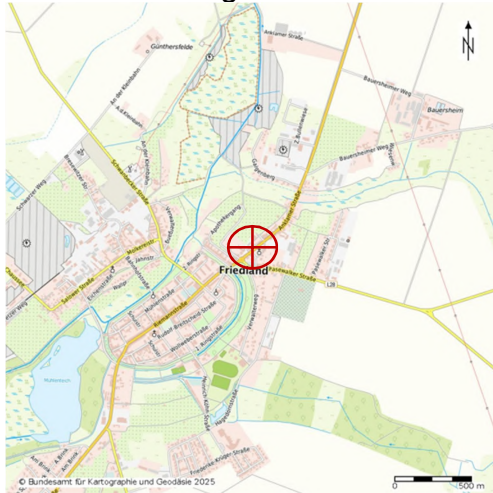
- in den letzten 10 Jahren: ca. -3,3 %
- weiter Rückgang bis 2030 prognostiziert

Lokaler Immobilienmarkt (Angebot und Nachfrage):
Nach der erhöhten Nachfrage bis Mitte 2022 fällt die Nachfrage.

¹ Statistisches Jahrbuch des LK MSE, Stand 31.12.2023

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:



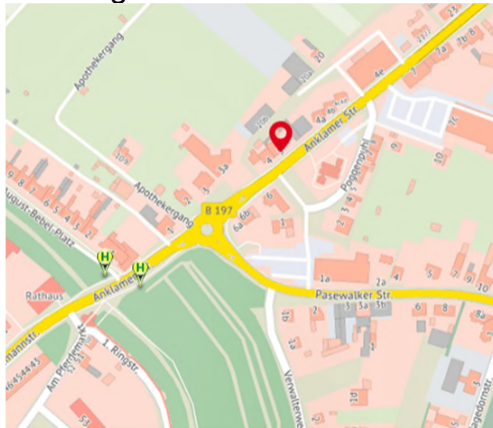
Das Bewertungsgrundstück befindet sich in der nordöstlichen Peripherie zum Stadtzentrum, das ca. 10 Fußminuten entfernt ist.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind auf der gegenüberliegenden Straßenseite bzw. im Zentrum zu finden. Schulen und Ärzte sind in fußläufiger Entfernung erreichbar.

Die Bushaltestellen für öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe am Anklamer Tor vorhanden.

Die Verwaltung (Einwohnermeldeamt) ist in Nähe des Anklamer Tors ansässig.

Wohnlage:



Die Wohnlage² stellt sich in folgenden Punkten:

- Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen nah gelegen und Hauptwohnräume vorwiegend nach Süden

als gute Lage,

- Verkehrslärm an der Bundesstraße mit durchschnittlichem Verkehr, zweitweise aber nicht andauernden Gewerbelärm,

- durchschnittlicher Eindruck des näheren Umfelds wegen Autohaus, Werkstattgebäude und Kirche

als mittlere Lage.

Damit wird eine mittlere bis gute Wohnlage erreicht.

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

Wohnhäuser in aufgelockerter, 2geschossigen Bauweise und tlw. gewerblich genutzte Hallenbauten

Beeinträchtigungen:

gering (durch Straßenverkehr)

Topografie:

Grundstückslängsachse überwiegend in Nordost-Südwest-Richtung, Geländere relief überwiegend eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:



Straßenfront:

ca. 45 m;

mittlere Tiefe:

ca. 23 m;

Grundstücksgröße:

Flurst.Nr.:

134

Größe:

78 m²

135

297 m²

136

674 m²

Insgesamt:

1.047 m²

Bemerkungen:

fast rechteckige Grundstücksform

² Ferdinand Dröge: Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 2. Auflage 1999, Luchterhand Verlag, S. 75

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	klassifizierte Straße (Bundesstraße, B 197); Straße mit mäßigem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkplätze nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Ein Baugrundgutachten ist nicht vorhanden. Augenscheinlich steht gewachsener, normal tragfähiger Baugrund an. Schäden durch Grundwasser waren am Gebäude nicht sichtbar.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 02.09.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.05.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II der Grundbücher von Friedland, Blatt 1420 und Blatt 1098, folgende Eintragungen: <ul style="list-style-type: none"> • Zwangsversteigerungsvermerk.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

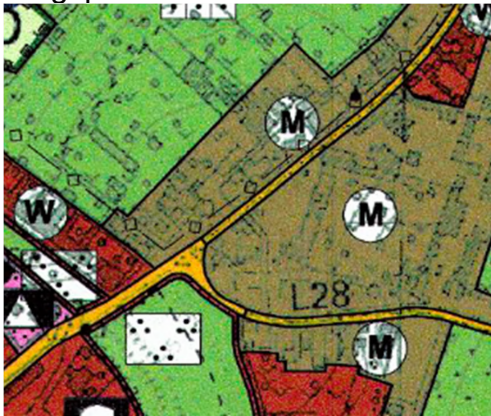
2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 18.08.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Die Bewertungsobjekte befinden sich nicht auf der Denkmalschutzliste des LK MSE.

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:



Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Er ist am 15.04.2010 in Kraft getreten.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Innenbereichssatzung: Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich einer Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung.

Verfügungs- und Veränderungssperre: Das Bewertungsgrundstück unterliegt keiner Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 51 BauGB.

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Im Zusammenhang mit der Einbeziehung des Grundstücks in ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet ist ein Ausgleichsbetrag für sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen nach Beendigung des Sanierungsverfahrens zu entrichten (§ 154 BauGB). Die Sanierung ist erfolgt, das Verfahren jedoch noch

nicht abgeschlossen. Diesem Gutachten liegt der sanierungsbeeinflusste Endwert zugrunde.

(sanierungsbeeinflusster Bodenwert)

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude und einem Werkstattgebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Die Objekte sind überwiegend eigengenutzt, bis auf die Wohnung im EG des ZFH, diese ist vermietet. Die Arbeiterwohnungen im Reihenhaus sind leerstehend.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

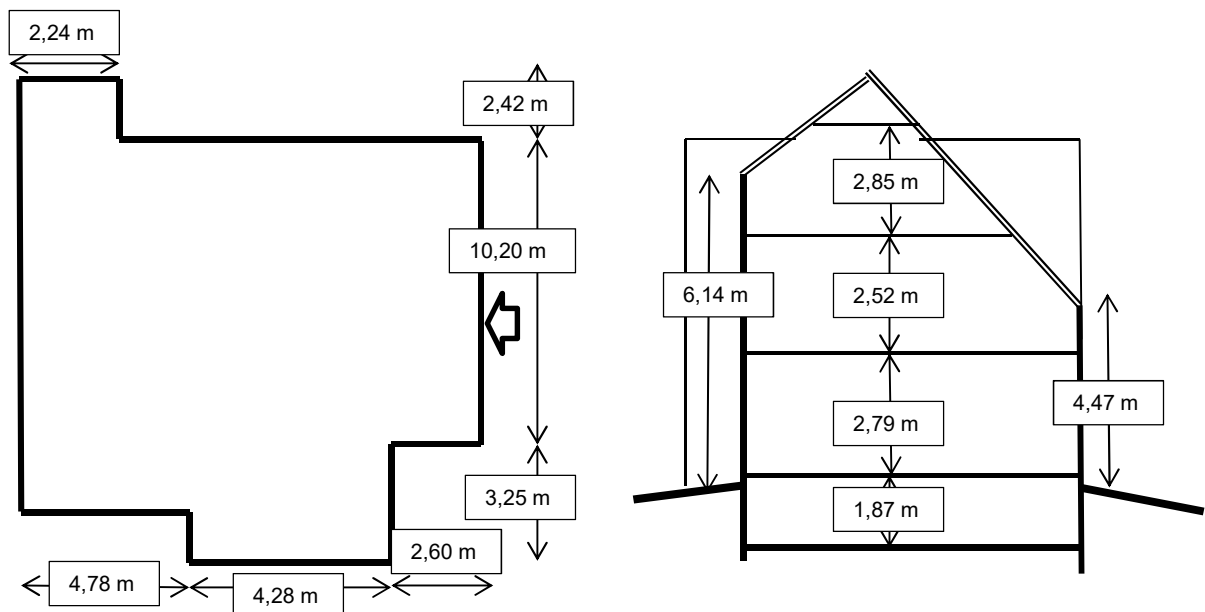
Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbeichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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 wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und 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. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Zweifamilienhaus



Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus; eingeschossig; teilunterkellert; ausgebauten Dachgeschoss; einseitig angebaut
Baujahr:	1938
Modernisierung:	1992 - Ausbau Wohnung im OG und DG, Innenausbau, Fenster, Sanitär, Innenausbau, Fassade, Heizung;

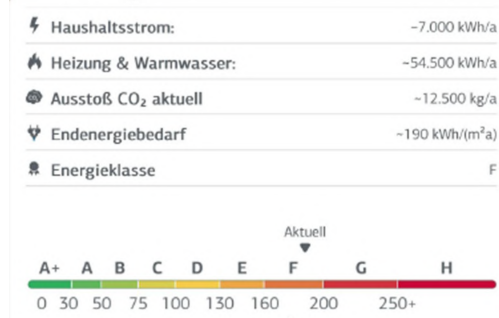
2023 - Wohnung im EG, Fenster, Sanitär, Innenausbau, Heizung

Flächen und Rauminhalte

Die Wohnfläche beträgt rd. 244 m²; sie wird auf den nächsten Seiten differenziert berechnet.

Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 427 m². Die die BGF-Berechnung ist ausführlich im Sachwertverfahren ersichtlich.

Energieeffizienz:
(Sanierungsrechner KfW-Bank)



Energieausweis liegt nicht vor;

Aufgrund der Objektart, des Baujahres und der zwischenzeitlich durchgeführten Modernisierungen wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf F mit einem Energieverbrauch von 190 kWh/ (m² * a) geschätzt.

Zur Verbesserung der Energieeffizienzklasse werden die Dämmung der Kellerdecke, der obersten Geschossdecke, der Austausch der Eingangstür und die Dämmung der Heizverteiler- und Warmwasserleitung empfohlen. Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Die Türöffnungen sind nicht 90 cm breit oder breiter.

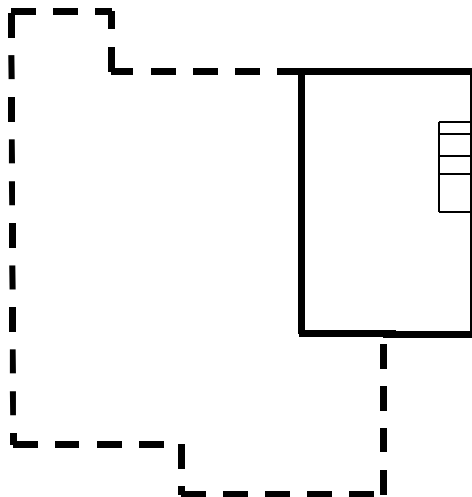
Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht:

insgesamt verputzt, Rauputz (Kratzputz);
Sockel verputzt, Buntsteinputz

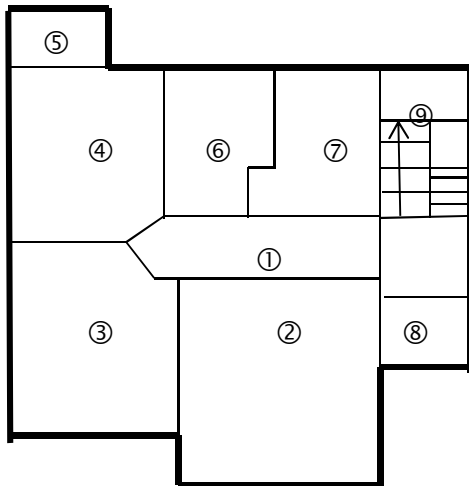
Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

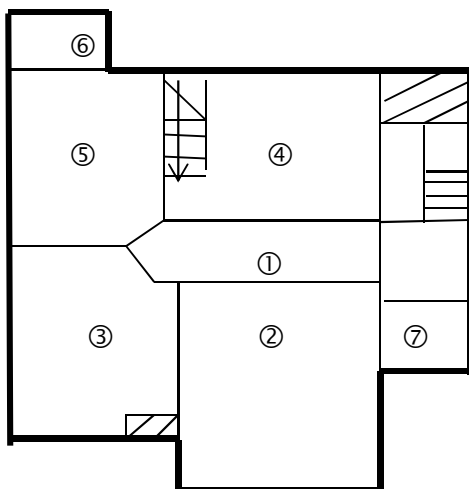


Teilunterkellerung;

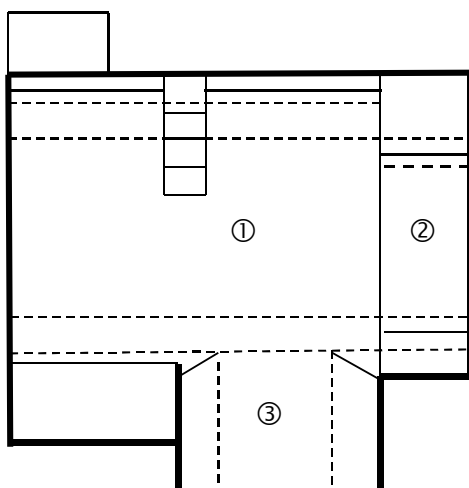
Trinkwasseranschlüsse und Abwasserleitung sind im KG vorhanden sowie ein Gasanschluss mit zwei Gaszählern

Erdgeschoss:

Nr.	Bezeichnung
1.1	Flur
1.2	Wohnzimmer
1.3	Küche
1.4	Schlafzimmer
1.5	Elternbad
1.6	Kinderzimmer
1.7	Bad
1.8	Arbeitszimmer
1.9	Abstellkammer

Dachgeschoss:

Nr.	Bezeichnung
2.1	Flur
2.2	Kinderzimmer
2.3	Schlafzimmer
2.4	Küche
2.5	Bad
2.6	Abstellkammer
2.7	Arbeitszimmer

Spitzboden:

Nr.	Bezeichnung
3.1	Wohnzimmer
3.2	Bastelzimmer
3.3	Arbeitszimmer, Höhe 1,77 m

Raum 3.1:

Drempelhöhe: Nord – 0,30 m

Drempelhöhe: Süd – 1,08 m

Raum 3.2:

Drempelhöhe: Nord – 1,50 m

Drempelhöhe: Süd – 1,09m

Raum 3.3:

Raumhöhe 1,77 m

Drempelhöhen 0,30 m

Berechnung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV)³

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Wohnfläche in m ²
Erdgeschoss					
1.1. Flur	1,73	5,08	1,0	8,79	
	1,73	1,14	0,5	<u>0,99</u>	
				9,78	9,78
1.2. Wohnzimmer	5,14	3,83	1,0	19,69	19,69
1.3. Küche	4,12	4,85	1,0	19,98	
	0,86	2,93	1,0	2,52	
	0,86	1,14	0,5	<u>0,49</u>	
				22,99	22,99
1.4. Schlafzimmer	4,14	3,80	1,0	15,73	
	0,84	2,93	1,0	2,46	
	0,84	0,84	0,5	<u>0,35</u>	
				18,54	18,54
1.5. Elternbad	2,25	1,69	1,0	3,80	3,80
1.6. Kinderzimmer	4,00	2,84	1,0	11,36	
	-1,19	0,87	1,0	<u>-1,04</u>	
				10,32	10,32
1.7. Bad	4,00	2,01	1,0	8,04	
	1,03	1,02	1,0	<u>1,05</u>	
				9,09	9,09
1.8 Arbeitszimmer	2,24	2,24	1,0	5,02	5,02
1.9 Abstellkammer	1,25	1,88	1,0	2,35	2,35
Summe					101,58
Dachgeschoss					
2.1. Flur	1,73	5,09	1,0	8,81	
	1,73	1,14	0,5	<u>0,99</u>	
				9,79	9,79
2.2. Kinderzimmer	5,13	3,81	1,0	19,55	19,55
2.3. Schlafzimmer	5,01	4,98	1,0	24,95	
	-0,93	0,76	0,5	-0,35	
	-0,86	0,78	1,0	-0,67	
	-0,86	1,14	0,5	<u>-0,49</u>	
				23,44	23,44
2.4. Küche	4,00	4,99	1,0	19,96	
	-2,86	1,20	1,0	<u>-3,43</u>	
				16,53	16,53
2.5. Bad	4,99	3,84	1,0	19,16	
	-0,84	0,91	0,5	<u>-0,38</u>	
				18,78	18,78
2.6. Abstellkammer	2,25	1,69	1,0	3,80	3,80
2.7. Arbeitszimmer	2,24	2,24	1,0	5,02	5,02
Summe					96,91
Spitzboden					
3.1. Wohnzimmer	6,40	8,50	1,0	54,40	

³ Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt anhand des beim Ortstermin aufgenommenen Aufmaßes. Da die Raumdiagonalen nicht eingemessen wurden und mögliche Toleranzen nicht berücksichtigt sind, können geringfügige Veränderungen nicht ausgeschlossen werden.

	-4,00	1,16	1,0	-4,64	
	-0,70	7,34	1,0	-5,14	
	-1,00	7,34	0,5	-3,67	
	-0,92	8,50	0,5	<u>-3,91</u>	
				37,04	37,04
3.2. Bastelzimmer	4,25	2,53	1,0	10,75	
	-0,91	2,53	0,5	-1,15	
	-0,65	2,53	0,5	<u>-0,82</u>	
				8,78	8,78
3.3. Arbeitszimmer	3,88	2,53	1,0	9,82	
	-3,88	0,70	1,0	-2,72	
	-3,88	1,13	0,5	-2,19	
	-3,88	0,70	1,0	-2,72	
	-3,88	1,13	0,5	<u>-2,19</u>	
				0,00	0,00
Summe					45,82
Wohnung _{EG} =					101,58 m ²
Wohnung _{OG} =	96,91m ²	+ 45,82 m ²			<u>142,73 m²</u>
Wohnfläche_Σ					244,31 m²

Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem (Vollwärmeschutz)
Innenwände:	tragende und nichttragende Innenwände: Mauerwerk, Ständerwände
Geschossdecken:	KG: Stahlsteindecke: EG und DG: Holzbalken
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> einfache Holztreppe ohne Setzstufen <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit einfachem Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten <u>Dachform:</u> Krüppel-, Schopfwalmdach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); mit Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
-----------------------	---

Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen; Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas), je Wohnung ein Wärmeerzeugungsgerät Baujahr 2019 und 2023; Flachheizkörper, mit Thermostatventilen beide Wärmeerzeugungsgeräte sind im Nebengebäude untergebracht obwohl KG vorhanden
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Holzdielen mit Teppichboden, Linoleum, Laminat, Fliesen in den Küchen und Nassräumen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit überwiegend einfachen Tapeten (Raufasertapeten), in den Bädern Fliesensockel, ca. 1,60 m hoch, in den Küchen Fliesen an Objektwand
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Raufasertapeten mit Anstrich, tlw. untergehängte Decken mit Spots
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; im DG Herstellungsdatum 2/92; im EG Dreifachverglasung Herstellungszeitraum 2023; Rolläden aus Kunststoff, mit elektrischem Antrieb im EG; Fensterbänke innen aus Naturstein; Fensterbänke außen fehlen
Türen:	<u>Hauseingangstür:</u> Alutür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> Füllungstüren aus Holzwerkstoffen; Schiebetür im EG
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz; <u>Bad im EG:</u> eingebaute Dusche, (bodengleich), wandhängendes WC, Waschtisch <u>Gäste-WC im EG:</u> eingebaute Wanne, (bodengleich), wandhängendes WC, Waschbecken Waschmaschinenanschluss in Abstellkammer

Bad im DG:

eingebaute Eckwanne, freistehende Eckdusche, wandhängendes WC, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss

besondere Einrichtungen:

keine vorhanden

Küchenausstattung:

nicht in der Wertermittlung enthalten

Küche im EG – Mietereigentum;

Küche im DG – bereits 23 Jahre alt, übliche Gesamtnutzungsdauer von 15 bis 20 Jahren erreicht

Bauschäden und Baumängel:

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschales und in dem am Besichtigungstag offensichtliches Ausmaß berücksichtigt.

- Fehlen der äußeren Fensterbänke,
- Instandhaltungstau im Bad im DG und in Abstellkammer.

Grundrissgestaltung:

für das Baujahr zeittypisch

wirtschaftliche Wertminderungen:

- "gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen)

Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:

Eingangstreppe, Dachaufbauten

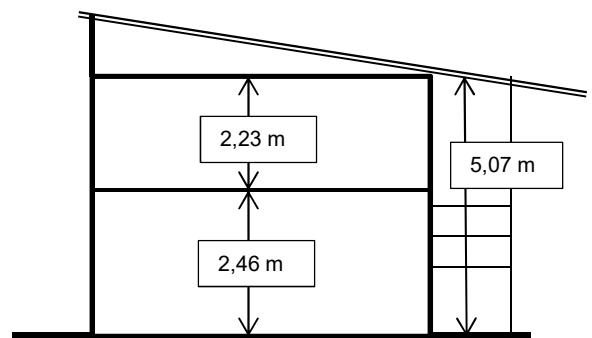
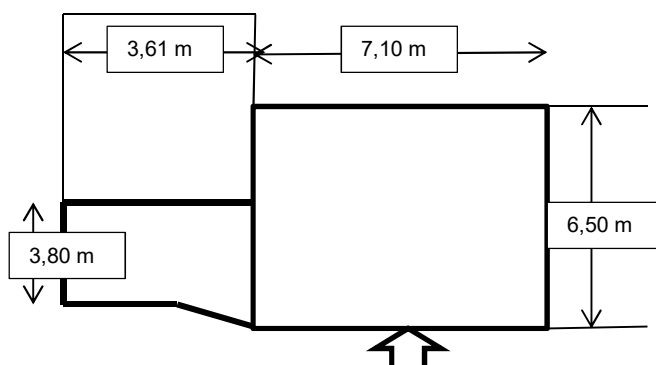
Besonnung und Belichtung:

gut bis ausreichend

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist gut.

Es besteht ein mäßiger Instandhaltungstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Reihenwohnhaus**Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht**

Gebäudeart:

Wohnhaus für 2 Arbeiterwohnungen; zweigeschossig; nicht unterkellert; Flachdach; Mittelhaus

Baujahr:

1938; Umnutzung zum Wohnhaus 1992; damit neues Baujahr 1976 (siehe Restnutzungsdauer im SW)

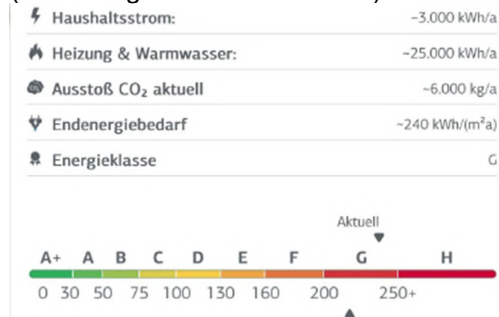
Modernisierung:

letztmalig 1992, zum Wertermittlungstichtag 33 Jahre her

Flächen und Rauminhalte

Die Wohnfläche beträgt rd. 87 m²; Die Wohnflächenberechnung wird auf den nächsten Seiten dargestellt. Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 107 m². Die BGF-Berechnung ist im Sachwertverfahren ersichtlich.

Energieeffizienz: (Sanierungsrechner KfW-Bank)



Energieausweis liegt nicht vor; Aufgrund der Objektart, des Baujahres und der zwischenzeitlich durchgeführten Modernisierungen wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf G mit einem Energieverbrauch von 240 kWh/ (m² * a) geschätzt.

Eine Verbesserung wird erreicht durch Erneuern der Hauseingangstüren, der Dämmung der obersten Geschossdecke und der Dämmung der Rückseite.

Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.

Barrierefreiheit:

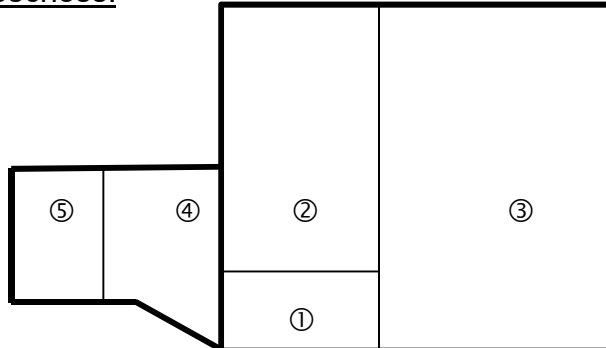
Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei. Die Türöffnungen sind nicht 90 cm breit oder breiter.

Außenansicht:

Straßenfront verputzt, Rauputz (Kratzputz); Rückseite Ziegelrohmauerwerk, Sockel verputzt, Buntsteinputz

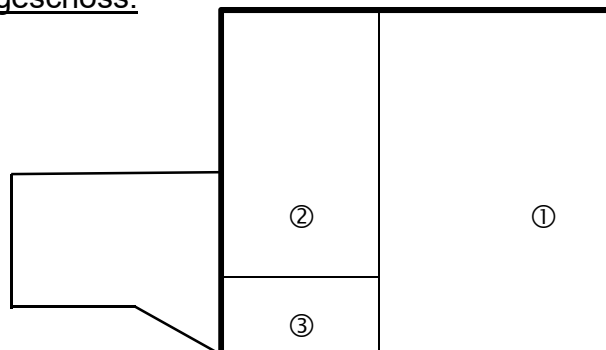
Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:



Nr.	Bezeichnung
1.1	Flur
1.2	Schlafzimmer
1.3	Wohnzimmer
1.4	Küche
1.5	Bad

Obergeschoss:



Nr.	Bezeichnung
2.1	Wohn-/Esszimmer
2.2	Schlafzimmer
2.3	Bad

Berechnung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV)⁴

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Wohnfläche in m ²
Erdgeschoss					
1.1. Flur	1,53	2,58	1,0	3,95	3,95
1.2. Schlafzimmer	3,96	2,64	1,0	10,45	10,45
1.3. Wohnzimmer	5,95	3,95	1,0	23,50	23,50
1.4. Küche	3,41	1,58	1,0	5,39	
	1,50	1,58	0,5	<u>1,19</u>	
				6,58	6,58
1.5. Bad	3,32	1,63	1,0	5,41	5,41
Summe					49,89
Obergeschoss					
2.1. Wohn-/Esszimmer	6,00	4,07	1,0	24,42	24,42
2.2. Schlafzimmer	3,36	2,49	1,0	8,37	8,37
2.3. Bad	1,98	2,49	1,0	4,93	4,93
Summe					37,72
Wohnung _{EG} =					49,89 m ²
Wohnung _{OG} =					37,72 m ²
Wohnfläche_Σ					87,61 m²

Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem (Vollwärmeschutz), nur Vorderseite Hinterseite Ziegelrohmauerwerk
Innenwände:	tragende und nichttragende Innenwände: Mauerwerk, Ständerwände
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	<u>außenliegende Geschosstreppe:</u> Stahlkonstruktion mit Stufen aus Riffelblech
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Pulldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachpappe; Dachflächen gedämmt Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, (über Zweifamilienhaus)
-----------------------	--

⁴ Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt anhand des beim Ortstermin aufgenommenen Aufmaßes. Da die Raumdiagonalen nicht eingemessen wurden und mögliche Toleranzen nicht berücksichtigt sind, können geringfügige Veränderungen nicht ausgeschlossen werden.

Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz, (über Zweifamilienhaus)
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum ein bis zwei Steckdosen; Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung (über Zweifamilienhaus), mit flüssigen Brennstoffen (Gas), Baujahr 2019; Flachheizkörper, mit Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro)
<i>Raumausstattungen und Ausbauzustand</i>	
Bodenbeläge:	Holzdielen, Linoleum, Fliesen in den Küchen und Bädern
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit einfachen Tapeten (Raufasertapeten), Fliesensockel im WC im OG, Fliesen raumhoch im EG
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Raufasertapeten mit Anstrich
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Herstellungsjahr 2/92; Fensterbänke innen aus Naturstein; Fensterbänke außen aus Aluminium
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Alutür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, Füllungstüren
sanitäre Installation:	<u>Bad im EG:</u> einfache Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz; eingebaute Dusche, wandhängendes WC, Waschtisch <u>Bad im OG:</u> einfache Wasser- und Abwasserinstallation, auf Putz; eingebaute Dusche, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten; Blockküchen in einfacher Qualität
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch

wirtschaftliche Wertminderungen: • "gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen)

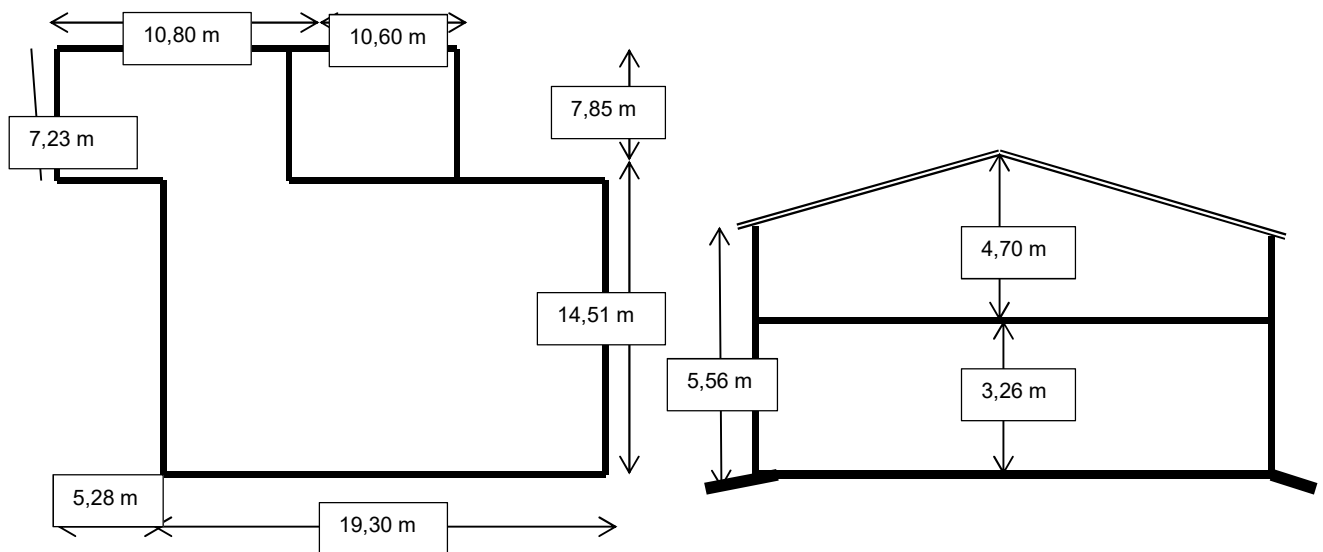
Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Eingangstreppe, Eingangsüberdachung

Besonnung und Belichtung: gut bis ausreichend

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist gut.
Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.4 Werkstattgebäude



Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Werkstattgebäude; eingeschossig;
genutztes Dachgeschoss als Drempeldach

Baujahr: um 1965

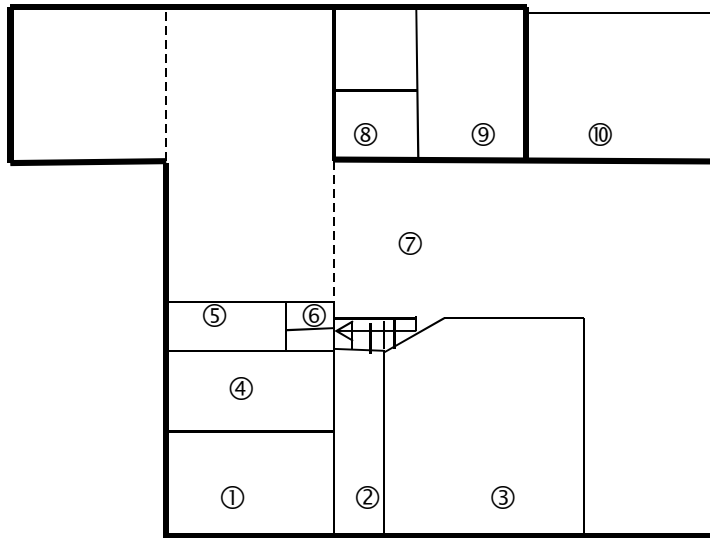
Modernisierung: 1992 – Fenster und Putz der Fassade nur Vorderseite, Heizung, Dacheindeckung, Ausstellungsraum

Flächen und Rauminhalte Die Nutzfläche beträgt rd. 746 m². Die Nutzflächenberechnung wird auf den folgenden Seiten ermittelt. Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 799 m². Die BGF-Berechnung ist im Sachwertverfahren ersichtlich.

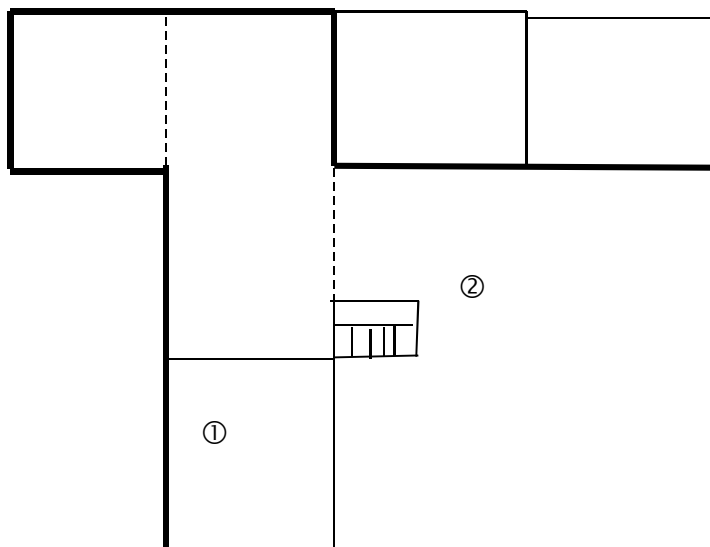
Energieeffizienz: Ein Energieausweis liegt nicht vor. Er ist für Nichtwohngebäude ebenso erforderlich, gibt aber keine Energieeffizienzklassen an. Aufgrund der Objektart, des Baujahres und der zwischenzeitlich durchgeführten Modernisierungen wird der gegenwärtig Energieverbrauch von 900 kWh/ (m² * a) im orange-roten Bereich geschätzt. Eine wesentliche Verbesserung wird erreicht, wenn das Dachgeschoss gedämmt wird.

Außenansicht:

Straßenseite verputzt, Rauputz (Kratzputz); Rückseite unverputzt

Nutzungseinheiten, RaumaufteilungErdgeschoss:

Nr.	Bezeichnung
1.1	Büro
1.2	Teeküche
1.3	Ausstellungsraum
1.4	Büro
1.5	Mitarbeiter-WC
1.6	Kunden-WC
1.7	Werkstatt
1.8	Heizraum mit Öltanklager
1.9	Lager
1.10	überdachte Lagerfläche

Obergeschoss:

Nr.	Bezeichnung
2.1	Umkleieräume
2.2	Lager

Berechnung der Nutzfläche

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Nutzfläche in m ²
Erdgeschoss					
1.1. Büro	3,35	5,12	1,0	17,15	17,15
1.2. Teeküche	5,27	1,96	1,0	10,33	10,33
1.3. Ausstellungsraum	7,48	7,56	1,0	56,55	
	-2,28	2,28	0,5	<u>-2,60</u>	
				53,95	53,95
1.4. Büro	3,99	4,97	1,0	19,83	19,83
1.5 Mitarbeiter-WC	3,18	2,46	1,0	7,82	7,82
1.6 Kunden-WC	1,22	1,62	1,0	1,98	
	1,26	1,62	1,0	<u>2,04</u>	
				4,02	4,02

1.7 Werkstatt	14,03	4,59	1,0	64,40	
	10,17	5,91	1,0	60,10	
	2,40	2,08	1,0	4,99	
	2,28	2,28	0,5	2,60	
	10,90	5,04	1,0	54,94	
	6,75	5,04	1,0	<u>34,02</u>	
				221,05	221,05
1.8 Heizraum mit Öltanks	7,60	2,88	1,0	21,89	21,89
1.9 Lager	7,60	7,36	1,0	55,94	55,94
Summe					411,98
Obergeschoss					
2.1. Umkleideräume	7,25	7,20	1,0	52,20	52,20
2.2. Lager	14,03	14,76	1,0	207,08	
	-2,44	2,04	1,0	-4,98	
	13,46	5,04	1,0	67,84	
	6,75	5,04	1,0	<u>34,02</u>	
				303,96	303,96
Summe					356,16
Nutzfläche _{EG} =					411,98 m ²
Nutzfläche _{DG} =					<u>356,16 m²</u>
Nutzfläche_Σ					768,14 m²

Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau mit Stützen und Riegel aus Stahlbeton
Fundamente:	Streifenfundament, Punktfundament
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	tragende und nichttragende Innenwände: Mauerwerk, Ständerwände
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> einläufige Stahltreppe
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachpappe; ohne Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert, auf Putz verlegt; Starkstromanschluss
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung mit flüssigen Brennstoff (Öl), Baujahr 1992, 6 Kunststofftanks je 1.000 Liter im Gebäude Deckenlüftungsheizung in der Werkstatt; Flachheizkörper mit Thermostatventilen in den Büros und Sanitärräumen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Beton in der Werkstatt, Linoleum in den Büro- und Aufenthaltsräumen, Fliesen im Ausstellungsraum und in den Sanitärräumen
Wandbekleidungen:	Büro- und Sozialräume: glatter, einfacher Putz mit einfachen Tapeten (Raufasertapeten); Werkstatt: Anstrich; Sanitärräume: Fliesensockel, Ölfarbenanstrich
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Hartschaumplatten, im Ausstellungsraum abgehängte Decke mit Leuchtmittel; in der Werkstatt ebene Asbestplatten, im Lager keine
Fenster:	Straßenseite: Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Herstellungsdatum 1992; Hofseite: Metallrahmen mit Einfachverglasung
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Alutür mit Lichtausschnitt bzw. Stahltüren zur Hofseite
	<u>Innentüren:</u> einfache Füllungstüren
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, auf Putz; <u>Personal-WC:</u> 3 Stand-WC mit Spülkasten, 3 Waschtische <u>Kunden-WC:</u> 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken
besondere Einrichtungen:	die Maschinen und Geräte wurden nicht erfasst, sie sind mobil, keine besondere Einrichtungen
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar, jedoch erheblicher Modernisierungstau
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

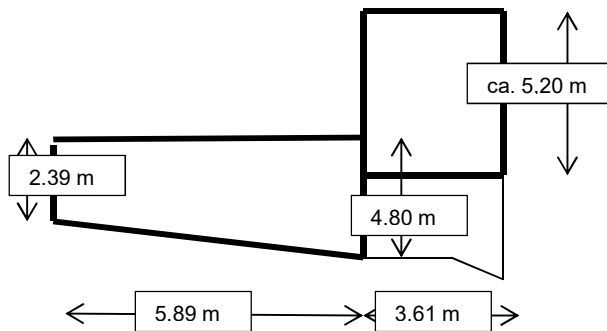
Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Schleppdach zur Hofseite, Attika zur Straßenseite
---------------------	---

Besonnung und Belichtung: ausreichend

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist befriedigend, was in der kurzen Restnutzungsdauer berücksichtigt wurde. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und Modernisierungsbedarf.

3.5 Nebengebäude



Baujahr um 1965; massive Bauweise, 1 Stein dickes Mauerwerk, Stahltüren, E-Verteilung und Dacheindeckung modernisiert, Pultdach mit Holzschalung und Dachpappe, Betonfußboden; Wärmeerzeugungsgeräte, Fahrradschuppen und Garage als Überbau auf fremden Grundstück

3.6 Außenanlagen

Die Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz gehören zu den Außenanlagen. Das Grundstück ist großzügig mit einer Hofbefestigung aus Betonverbundsteinpflaster versehen, das auch als Stellplatzfläche genutzt wird. Das Wohngrundstück ist mit einem Jägerzaun eingefriedet.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

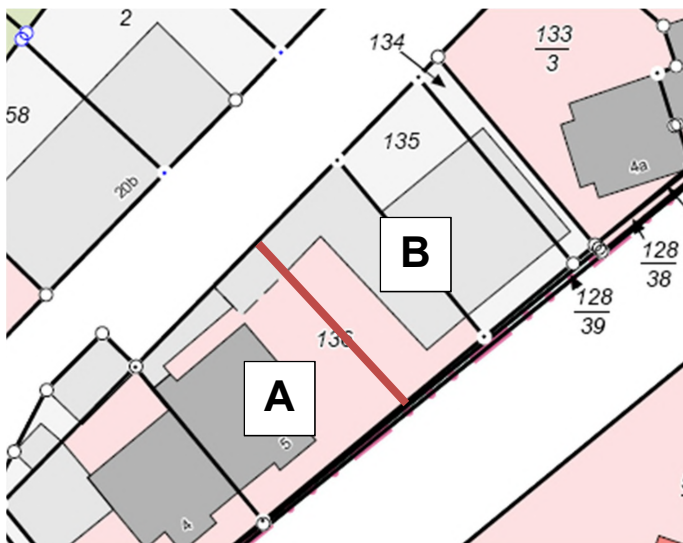
4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus und Werkstattgebäude bebaute Grundstück in 17098 Friedland, Anklamer Straße 5 zum Wertermittlungsstichtag 15.07.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Friedland	1098	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Friedland	17	135	297 m ²
Friedland	17	134	76 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Friedland	1420	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Friedland	17	136	674 m ²
Summe			<u>1.047 m²</u>



Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen. Die Fläche für die Wohnbebauung wurde aus der Flurkarte gemessen und ist nur für diese Bewertung zu verwenden.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A, Teilfläche von Flurstück 136	Zweifamilienhaus	400 m ²
B, Teilfläche von Flurstück 136, 135 und 134	Werkstattgebäude	647 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.047 m ²

4.2 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.

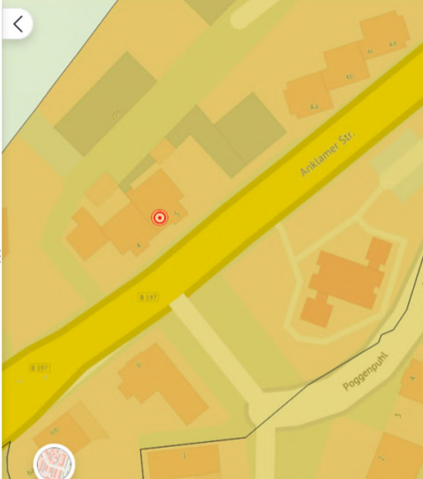
Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die 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.

4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

< Menü	×
Gemarkungsname	Friedland
Ortsteilname	Friedland
Aktueller Bodenrichtwert in €/qm	29,00
Stichtag des aktuellen Bodenrichtwertes	2025-01-01
Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV	baureifes Land
Beitragszustand nach BauGB und KAG	eb-/kb-frei
Klassif.u.Nutzung	gemischte Bauflächen
Nutzungsart	gemischte Bauflächen
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	II-III
Fläche des Richtwertgrundstücks in qm	400
Tiefe des Richtwertgrundstücks in m	25
Verfahrensgrund	San
Entwicklungs- oder Sanierungszusatz	SB



Das Bewertungsgrundstück befindet sich in der Richtwertzone 452 der Stadt Friedland „Anklamer Straße“. Die Merkmale des Richtwertgrundstücks werden nachfolgend angepasst.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **29,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II-III
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	400 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	25 m
Verfahren	=	San
Verfahrenszusatz	=	SB

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	15.07.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II-III
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.047 m ² Bewertungsteilbereich = 400 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	22 m
Verfahren	=	San
Verfahrenszusatz	=	SB

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 15.07.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 29,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	15.07.2025	× 1,000	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 29,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	400	400	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	II-III	II-III	× 1,000	
Bauweise	offen	offen	× 1,000	
Tiefe (m)	25	22	× 1,000	
Verfahren	San	San	× 1,000	
Verfahrenszusatz	SB	SB	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 29,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 29,00 €/m²	
Fläche		× 400 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		= 11.600,00 € rd. <u>11.600,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.07.2025 insgesamt **11.600,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 – Stichtagsanpassung

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da aufgrund der geringen zeitlichen Differenz zwischen dem Richtwertstichtag 01.01.2025 und dem Wertermittlungsstichtag 15.07.2025 keine Bodenpreisveränderungen eingetreten ist.

4.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

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 gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

ten.

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).

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung 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.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

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.

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 Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

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)

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 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 wirtschaftsstarke 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.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausrei-

chend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen 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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden 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.

Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienhaus	Reihenhaus	Nebengebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.012,00 €/m ² BGF	691,00 €/m ² BGF	393,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	426,98 m ²	107,21 m ²	39,95 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	32.200,00 €	3.800,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	464.303,76 €	77.882,11 €	15.700,35 €
Baupreisindex (BPI) 15.07.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100	188,6/100	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	875.676,89 €	146.885,66 €	29.610,86 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	875.676,89 €	146.885,66 €	29.610,86 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear

• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		25 Jahre	31 Jahre	14 Jahre
• prozentual		65,00 %	61,25 %	76,67 %
• Faktor	x	0,35	0,3875	0,2333
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	306.486,91 €	56.918,19 €	6.908,21 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		370.313,31 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	14.800,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	385.113,31 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	11.600,00 €
vorläufiger Sachwert	=	396.713,31 €
Sachwertfaktor	x	0,81
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	32.100,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A“	=	289.237,78 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	29.100,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A“	=	260.132,78 €
	rd.	260.000,00 €

Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen bei der BGF z. B.

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

Objekt	Länge (m)	Breite (m)	Geschosse	BGF (m ²)
Zweifamilienhaus	10,20	11,66	EG, DG	237,86
	4,28	3,25	EG, DG	27,82
	4,78	2,23	EG, DG	21,32
	2,24	2,42	EG, OG	10,84
Dachgaube 1	3,85	2,23	DG	8,59
Dachgaube 2	4,28	(3,25 + 2,23) : 2	OG, DG	11,73
Dachgaube 3	9,06	2,23	DG	20,20
Spitzboden	7,60	11,66	DG	88,62
Summe				426,98
Reihenmittelhaus	7,10	6,50	EG, OG	92,30
Anbau	3,61	3,80	EG	13,72
	1,50	1,58 : 2	EG	1,19
				107,21
Nebengebäude	5,89	(2,39 + 4,80) : 2	EG	21,18
	3,61	5,20	EG	18,77
				39,95

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermitt-

lungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus der ImmoWertV21 entnommen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		0,8		0,2	
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5		0,5	
Innenwände und -türen	11,0 %		0,2	0,8		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,3	0,7		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,7	0,2	0,1	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	52,3 %	38,3 %	9,4 %	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 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; <u>besondere Dachformen</u> , z.B. Mansarden-, <u>Walmdach</u> ; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 4	<u>Dreifachverglasung</u> , Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, <u>Rollläden (elektr.)</u> ; höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; <u>leichte Türen</u> , Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz zargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder <u>Harholztreppe</u> in einfacher Art und Ausführung
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

Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, <u>bodengleiche Dusche</u> ; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
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: Zweifamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	Typ 2.21: EG, OG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	740,00	0,0	0,00
2	825,00	52,3	431,47
3	945,00	38,3	361,93
4	1.140,00	9,4	107,16
5	1.425,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			900,57
gewogener Standard =			2,6

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 900,75 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- Zweifamilienhaus × 1,050
- ausgebauter Spitzboden × 1,070

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.011,99 €/m² BGF
rd. 1.012,00 €/m² BGF

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

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 %		0,2	0,8		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	50,2 %	49,8 %	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 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel
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: Reihenmittelhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Reihenmittelhäuser
Gebäudetyp:	Typ 3.33: EG, OG, Flachdach

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	690,00	0,0	0,00
2	765,00	50,2	384,03
3	880,00	49,8	438,24
4	1.060,00	0,0	0,00
5	1.325,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			822,27
gewogener Standard = 2,5			

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	822,27 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter	

• Wohnunterkünfte für Arbeiter (massive Bauweise)	×	0,800
• Zweifamilienhaus	×	1,050
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	690,71 €/m ² BGF
	rd.	691,00 €/m² BGF

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %			0,2	0,8	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	20,0 %	80,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 3	Fertigaragen (hier Dach)
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Nebengebäude

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Typ 14.1: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	20,0	49,00
4	485,00	80,0	388,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			437,00
gewogener Standard =			3,8

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		437,00 €/m ² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• wie Reihengarage	×	0,900
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	393,30 €/m ² BGF
	rd.	393,00 €/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. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Zweifamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00 €
Teilunterkellerung ⁵	31.500,00 €
Besondere Bauteile	0,00 €
Eingangstreppe ⁶	700,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	32.200,00 €

Gebäude: Reihenmittelhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00 €
Besondere Bauteile	0,00 €
Eingangsüberdachung ⁷	3.800,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	3.800,00 €

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag. Er liegt im Landkreis MSE bei 1,0.

Baunebenkosten

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

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart und wird in der ImmoWertV21 Anlage 1 angegeben.

Zweifamilienhaus	-	80 Jahre
Reihenhaus	-	80 Jahre
Garagen	-	60 Jahre

⁵ 10,20 m x 6,65 m = 67,83 m² BGF x 465,00 €/m²BGF = 31.540,95 €, rd. 31.500,00 €

⁶ 3 Stufen x 220,00 € = 660,00 €, rd. 700,00 €

⁷ ca. 7,10 m x ca. 1,20 m = 8,52 m² BGF x 450,00 €/m² BGF = 3.834,00 €, rd. 3.800,00 €

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 Instandhaltungstaus 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 der ImmoWertV21 und der ImmoWertA beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Das 1938 errichtete Gebäude wurde 1992 und 2023 modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21 und der ImmoWertA“ eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 6,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0	> 25 Jahre
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	EG < 5 Jahre; DG > 25 Jahre
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	E-Verteilung im EG < 5 Jahre
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	Wärmeerzeugungsgerät EG < 5 Jahre
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,5	> 25 Jahre, Fensterbänke außen
Modernisierung von Bädern	2	1,0	1,0	EG < 5 Jahre DG, > 25 Jahre
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	EG < 5 Jahre, DG > 25 Jahre
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		5,0	1,5	

Ausgehend von den 6,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1938 = 87 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 87 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "ImmoWertV21 und ImmoWertA" eine modifizierte Restnutzungsdauer von 28 Jahren.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Reihenhaushaus

Das 1938 errichtete Gebäude wurde im Jahr 1992 kernsaniert und anschließend modernisiert.

Aufgrund der durchgeführten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 1992,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten gebliebenen Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

erhalten gebliebenen Gebäudeteile	prozentuale Anteile
<ul style="list-style-type: none"> • Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen 	10 %
<ul style="list-style-type: none"> • Für Gebäudedecken 	5 %
<ul style="list-style-type: none"> • Für tragende / nicht tragende Wände 	5 %
Summe	20 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$80 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 20 \% = 16 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Kernsanierung beträgt somit:

Jahr der Kernsanierung 1992 – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 16 Jahre = 1976.

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

Hieraus ergeben sich 1 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0	0,0	< 25 Jahre
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0	> 25 Jahre
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0	„
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0	„
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	„
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0	„

Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0	„
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	„
Summe		1,0	0,0	

Ausgehend von 1 Modernisierungspunkt, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter (2025 – 1976 = 49 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 49 Jahre =) 31 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "ImmoWertV21 und ImmoWertA" eine modifizierte Restnutzungsdauer von 31 Jahren.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Nebengebäude

Das ca. 1965 errichtete Gebäude wurde geringfügig modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21 und ImmoWertA“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0	0,0	< 25 Jahre
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	< 15 Jahre
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	< 25 Jahre
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		3,0	0,0	

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1965 = 60 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 60 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "ImmoWertV21 und der ImmoWertA" eine modifizierte Restnutzungsdauer von 14 Jahren.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungs-

dauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertmittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Zweifamilienhaus:

$$\text{Wertminderung [\%]} = \frac{100 \times \text{Alter}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} = \frac{100 \times 52 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} = 65,00$$

Altwertminderungsfaktor: $1 - (65,00 : 100) = \mathbf{0,350}$

Reihenmittelhaus:

$$\text{Wertminderung [\%]} = \frac{100 \times \text{Alter}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} = \frac{100 \times 49 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} = 61,25$$

Altwertminderungsfaktor: $1 - (61,25 : 100) = \mathbf{0,3875}$

Nebengebäude:

$$\text{Wertminderung [\%]} = \frac{100 \times \text{Alter}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} = \frac{100 \times 46 \text{ Jahre}}{60 \text{ Jahre}} = 76,67$$

Altwertminderungsfaktor: $1 - (76,67 : 100) = \mathbf{0,2333}$

Außenanlagen

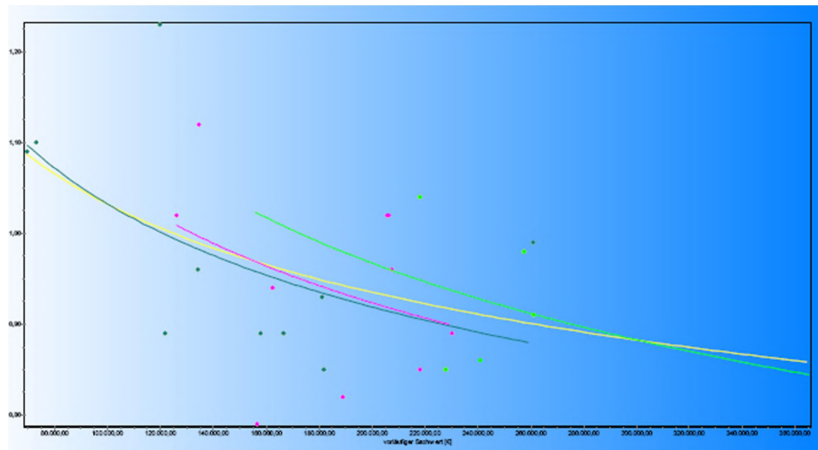
Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfswise sachverständig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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: $4,00^8$ % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (370.313,31 €)	14.812,53 €
Summe, rd.	14.800,00 €

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

Nachfolgend wird der Sachwertfaktor für Doppelhaushälften und Reihenhäusern der Region MST aus dem Grundstücksmarktbericht 2024 des LK MSE verwendet.



Die pinkfarbene Kurve gibt den durchschnittlichen Bereich der Verkäufe mit einem Bodenwertniveau 21,00 bis 40,00 €/m² an. Aus dem Verlauf der Kurve wurde folgende Formel abgeleitet.

$$k = a \times \text{vSW}^b$$

k = Sachwertfaktor

vSW = vorläufiger Sachwert in Mill. €

a, b = Konstanten

$$k = 0,67849 \cdot 0,397^{-0,19167} = 0,809, \text{ rd. } \mathbf{0,81}$$

⁸ [2], S. 1.978, Kosten für Außenanlagen bei Ein- und Zweifamilienhäusern, einfachste Anlagen: Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Hofflächenbefestigung in geringem Umfang, Gehwegplatten, einfachste Holz- oder Metallzäune: 1,0 bis 2,0 %; einfache Anlagen: Ver- und Entsorgungsanlagen, Hofflächenbefestigung, Gehwegplatten in winterfester Ausführung, gemauerte Einfriedung mit Holz- oder Metallzäunen 2,0 bis 4,0 %; durchschnittliche Anlagen: Ver- und Entsorgungsanlagen, großflächig befahrbare Wege- und Hoffläche; Gehwege und Einfriedung in Natur- oder Kunststein 4,0 bis 6,0 %.

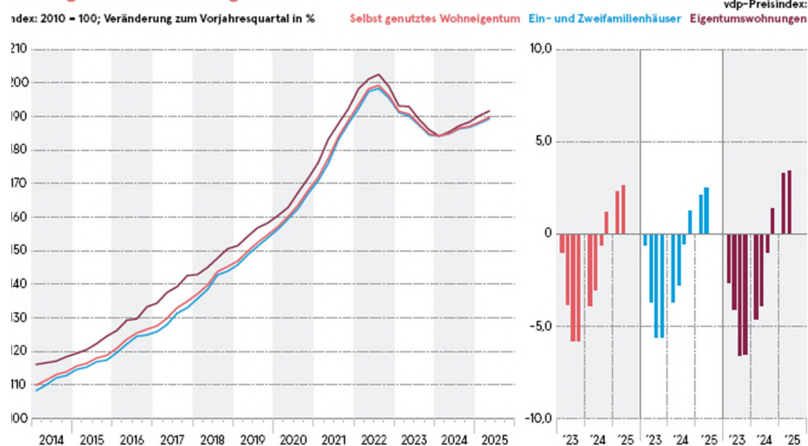
Marktübliche Zu- oder Abschläge

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 Grundstücksmarktbericht 2024 des LK MSE liegen für die Sachwertfaktoren die Kaufpreise bis 2023 zugrunde. Deswegen sind weitere Diskussionen erforderlich.

Der vdp-Immobilienpreisindex stellt die Preisentwicklung des deutschen Immobilienmarktes dar. 700 Kreditinstitute stellen dafür ihre tatsächlich erreichten Kaufpreise zu ihren Immobilienfinanzierungsgeschäften zur Verfügung. Im 2. Quartal 2025 ist folgende Darstellung veröffentlicht.

Selbst genutztes Wohneigentum



Quartal	Index 2010 = 100	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q3 2023	187,4	-5,6
Q4 2023	184,5	-5,6
Q1 2024	184,2	-3,7
Q2 2024	184,9	-2,8
Q3 2024	186,4	-0,5
Q4 2024	186,8	1,2
Q1 2025	188,0	2,1
Q2 2025	189,4	2,5

Diese Darstellung macht sichtbar, dass die Kaufpreise seit Ende 2024 wieder leicht ansteigen. Die ersten Auswertungen des Gutachterausschusses des LK MSE für die Stadt Neubrandenburg zeigt dieses jedoch nicht. Hier ist weiter eine Verringerung festzustellen, ebenso wie im angrenzenden LK Uckermark (UM). Im LK Uckermark werden jährlich Grundstücksmarktberichte veröffentlicht mit den Kaufpreisen aus dem angezeigten Jahr.

Region MST, LK MSE (Bodenwert 21,00 – 40,00 €/m ²)	LK UM (Bodenwert ≤ 30,00 €/m ²)
$k_{2023} = 0,67849x^{-0,19167} = 0,67849 \cdot 0,397^{-0,19167} = 0,809$, rd. 0,81	$y_{2023} = 39,156x^{-0,314} = 39,156 \cdot 396,713^{-0,314} = 0,684$, rd. 0,68
noch nicht bekannt	$y_{2024} = 226,14x^{-0,463} = 226,14 \cdot 396,713^{-0,463} = 0,578$, rd. 0,58

Für den LK UM ist bei dem vorläufigen Sachwert ein Abschlag von 10 Prozentpunkten vorhanden. Deswegen werden für Friedland 10 Prozentpunkte als marktüblich eingeschätzt.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -10,00 % von (396.713,31 € x 0,81)	-32.133,78 €
Summe, rd.	-32.100,00 €

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.

Zustandsbesonderheiten

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

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

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

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	-29.100,00 €
• Zweifamilienhaus -29.100,00 €	
Summe	-29.100,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Zweifamilienhaus“

Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 1,50 Modernisierungspunkten)		169,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	244,31 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	41.288,39 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]		0,00 €
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]		0,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	41.288,39 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	0,85

regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	35.095,13 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen $([a] + [c]) \times Rf(Ik)$	=	35.095,13 €
relative regionalisierte Neubaukosten		2.367,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	244,31 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	578.281,77 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz $NS = ([a] + [c]) \times Rf(Ik) / HK$		0,06
Erstnutzungsfaktor		1,25

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

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 289.237,78 €	x	0,06	x (1,25 – 1) = 4.338,57 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		93,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	244,31 m ²
Kostenanteil	×	1,5 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	1.704,06 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen $([a] + [b]) \times Rf(Ik)$	–	35.095,13 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	4.338,57 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	1.704,06 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteeinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €

Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–29.052,50 €
	rd.	–29.100,00 €

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / IKg$; mit $IKg = (([a] + [b]) \times Rf(Ik)) + [g] + [h] = 0,829$

4.5 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

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 (objektspezifisch angepassten) **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 (objektspezifisch angepassten) 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 marktangepassten 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.

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung 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) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen 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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus		Wohnung EG	101,58		6,00	610,00	7.320,00
		Wohnung DG	142,73		5,82	831,00	9.972,00
Reihenmittelhaus		Wohnung EG	49,88		5,00	249,00	2.988,00
		Wohnung OG	37,36		5,00	187,00	2.244,00
Nebengebäude		Garage			1	20,00	240,00
Summe			331,55	-		1.921,00	22.764,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	22.764,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 6.685,98 €
jährlicher Reinertrag	= 16.078,02 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,80 % von 11.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 324,80 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 15.753,22 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,80 % Liegenschaftszinssatz und RND = 29 Jahren Restnutzungsdauer	× 19,680
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 310.023,37 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 11.600,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A“	= 321.623,37 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 32.200,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 289.423,37 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 29.100,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A“	= 260.323,37 €
	rd. 260.000,00 €

Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir durchgeführt. Sie sind für das Zweifamilienhaus mit 101,58 m² im EG und mit 142,53 m² im DG auf den Seiten 13-14 und für das

Reihenmittelhaus mit 49,89 m² im EG und 37,72 m² im OG auf der Seite 18 des Gutachtens ersichtlich.

Rohertrag

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 anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

Im nächst gelegenen, aktuellen⁹ Mietspiegel der Stadt Neubrandenburg wird in der Baualtersklasse bis 1970, einer guten Ausstattung (nach Definition des Mietspiegels) und einer Wohnfläche von

- > 70 m²: 6,43 bis 7,63 €/m², überwiegend 7,00 €/m²,

Reihenmittelhaus in der Baualtersklasse 1971 bis 1990 mit einer Wohnfläche von

- < 40 m² 5,25 bis 6,66 €/m², überwiegend 5,94 €/m²,
- 40 – 70 m² 4,53 bis 6,18 €/m², überwiegend 5,44 €/m²

dargestellt.

Geschosswohnungen in Plattenbauweise werden in Friedland, (sanitert) gegenwärtig zwischen 5,00 bis 5,50 €/m² offeriert.

In den Medien werden vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser aus der Region zu folgenden Kaltmieten angeboten.

Datum der Veröffentlichung	Art	Ort	Wohnfläche	Besonderheiten	Monatliche Kaltmiete €	€/m ² WF
26.02.2025	EFH	Lalendorf	80 m ² , 3 Zimmer	Baujahr um 1900, Heizungsart Ofen, Fenster Holz, Kunststoff, Bodenbelag Holzdielen, Linoleum, Ausbaupotential	780,00	9,75
03.06.2025	DHH	Boitzenburger Land (UM)	90 m ² , 2,5 Zimmer	Baujahr 1870, Sanierung 2025, E-Heizung, Solar, 2 Stellplätze	780,00	8,67
03.06.2025	RMH	Pätschow (VG)	88 m ² , 3 Zimmer	Baujahr 1910, normale Ausstattung, Gaszentralheizung, letzte Sanierung 2014, Stellplatz	490,00	5,57
03.06.2025	DHH	Stavenhagen	120 m ² , 4 Zimmer	Baujahr 1935, letzte Sanierung 2014, Gasheizung Erdgas, Carport	800,00	6,67

⁹ 01. Juni 2024 bis 31. Mai 2026

10.09.2025	EFH	Neubrandenburg, West	120 m ² , 5 Zimmer	Baujahr 1900, letzte Modernisierung 2022, Parkettböden, Kaminanschluss, Terrassen, Beheizung mit Wärmepumpe, Carport	1.350,00	11,25
10.09.2025	DHH	Medow (VG)	70 m ² , 3 Zimmer	Baujahr 1930, letzte Modernisierung 2020, Ofenheizung	550,00	7,85

Art der Bebauung	Netto - Kaltmiete in €/m ² Wohn-/Nutzfläche
• Doppelhaushälften und Reihenhäuser ⊗ Wohnfläche 120 m ²	
Neubau	8,00 - 9,50
voll modernisiert	5,50 - 8,00
teilweise modernisiert	4,50 - 6,00

Für die Region MST sind im GMB 2024 für Doppelhaushälften teilweise modernisiert, Kaltmieten in Höhe von 4,50 bis 6,00 €/m² genannt.

Zurzeit wird eine Maisonettwohnung in einem modernisierten zweigeschossigen Wohnhaus im Zentrum von Friedland mit einer Dachterrasse für 6,12 €/m² angeboten.

Wegen dem mittleren Ausstattungstandard und der Lage werden 6,00 €/m² für marktüblich eingeschätzt. Die Wohnflächen werden angepasst.

$$101,58 \text{ m}^2 \times 6,00 \text{ €/m}^2 = 609,48 \text{ €/Mon} \quad \text{rd. 610,00 €/Mon}$$

$$142,73 \text{ m}^2 \times 6,00 \text{ €/m}^2 \times 0,97^{10} = 830,69 \text{ €/Mon} \quad \text{rd. 831,00 €/Mon}$$

Gegenwärtig werden für die Wohnung im EG 550,00 €/Mon bezahlt, also 5,41 €/m². Es wird davon ausgegangen, dass die marktübliche Kaltmiete in Höhe von 6,00 €/m² entsprechend § 558 BGB in angemessener Frist angepasst werden kann.

Für das Reihenhäuser werden Kaltmieten in Höhe von 5,00 €/m² offeriert.

$$49,88 \text{ m}^2 \times 5,00 \text{ €/m}^2 = 249,40 \text{ €/Mon} \quad \text{rd. 249,00 €/Mon}$$

$$37,36 \text{ m}^2 \times 5,00 \text{ €/m}^2 = 186,80 \text{ €/Mon} \quad \text{rd. 187,00 €/Mon}$$

Garagen werden in der Region Mecklenburg-Strelitz überwiegend zwischen 20,00 bis 50,00 €/Mon vermietet. Wegen der geringen Größe und Modernisierung werden 20,00 €/Mon für angemessen eingeschätzt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in der ImmoWertV Anlage 3 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	4 Whg. × 359,00 €	1.436,00 €
	Garage	1 Stück × 47,00 €/Stück	47,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	331,55 m ² × 14,00 €/m ²	4.641,70 €
	Garage	1 Stück × 106,00 €/Stück	106,00
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	22.764,00 €	455,28 €
Summe			6.685,98 €

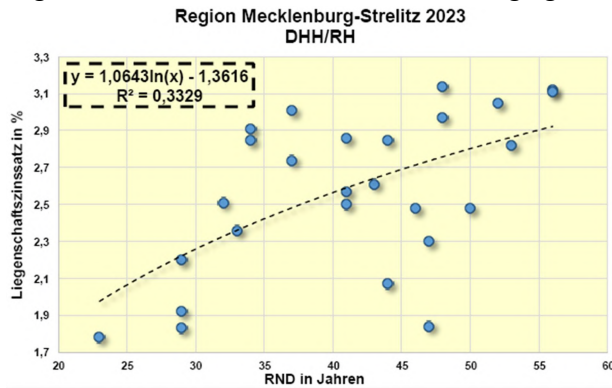
¹⁰ 120 m² - 0,891; 143 m² - 0,867 : 0,891 = 0,97

Das sind ca. 20,20 €/m² bzw. rd. 29 % vom Rohertrag.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

In der Fachliteratur werden Liegenschaftszinssätze für Doppelhaushälften in ländlicher Region zwischen 2,00 bis 3,00 % angegeben.



Entsprechend dem Grundstücksmarktbericht 2024 des LK MSE sind die Liegenschaftszinssätze für DHH/RH in der Region MST in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer abgeleitet. Dieser ist an das Bewertungsobjekt anzupassen.

$$i = a * \ln(\text{RND}) + b$$

$$i = 1,0643 * \ln 29 - 1,3616 = 2,22 \%$$

i – Liegenschaftszinssatz

RND = Restnutzungsdauer in Jahren

Nachfolgend wird die Objektgröße des Zweifamilienhauses angepasst.

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	=	2,22 %
Einflussfaktor „Objektgröße“ ¹¹	x	1,26
ermittelter Liegenschaftszinssatz	=	2,80 %

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.

Wie im Sachwertverfahren unter diesem Punkt dargestellt, muss ein Abschlag vorgenommen werden, der für Friedland auf 10 Prozent geschätzt wurde.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -10,00 % von (321.623,37 €)	-32.162,34 €
Summe, rd.	-32.200,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die GND-Darstellung in der Sachwertermittlung.

Restnutzungsdauer

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

Wegen der unterschiedlichen Restnutzungsdauern der Objekte wird nachfolgend eine Mischrestnutzungsdauer in Abhängigkeit des jeweiligen Rohertrages ermittelt.

$$\frac{17.292,00 \text{ €} \times 28 \text{ Jahre} + 5.232,00 \text{ €} \times 31 \text{ Jahre} + 240,00 \text{ €} \times 14 \text{ Jahre}}{22.764,00 \text{ €}} = 28,54 \text{ Jahre,} \quad \text{rd. 29 Jahre}$$

Barwertfaktor

Der Kapitalisierungsfaktor (KF) ermittelt sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer nach folgender Formel:

$$\text{KF} = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} \quad \text{wobei } q = 1 + p/100$$

p = Liegenschaftszinssatz
n = Restnutzungsdauer

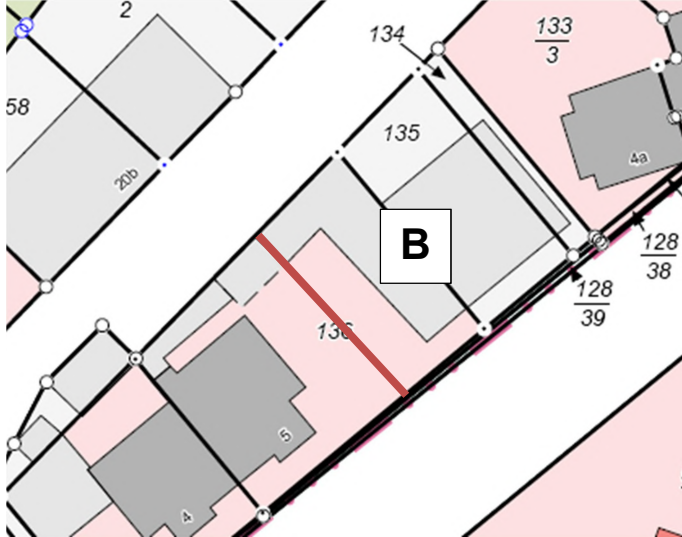
¹¹ 120 m² WF – 0,87; 244,3 m² WF – 1,08 : 0,86 = 1,26

$$KF = \frac{1,0280^{29} - 1}{1,0280^{29} \times (1,0280 - 1)} = 19,680$$

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. differenzierte Ableitungen dazu im Sachwertverfahren auf Seite 43f.

4.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“



Bei dem Bewertungsteilbereich „B“ handelt es sich das mit dem Werkstattgebäude bebaute Grundstücksteil.

Es liegt in der gleichen Bodenrichtwertzone wie das Bewertungsteilbereich „A“.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **29,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II-III
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	400 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	25 m
Verfahrensgrundsatz	=	San
Verfahrenszusatz	=	SB

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	15.07.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.047 m ² Bewertungsteilbereich = 647 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	25 m
Verfahrensgrundsatz	=	San
Verfahrenszusatz	=	SB

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Werter-

mittlungsstichtag 15.07.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 29,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	15.07.2025	× 1,000	E 1, siehe S. 28

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 29,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	400	647	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	II-III	II	× 1,000	
Bauweise	offen	offen	× 1,000	
Tiefe (m)	25	25	× 1,000	
Verfahrensgrundsatz	San	San	× 1,000	
Verfahrenszusatz	SB	SB	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 29,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 29,00 €/m²	
Fläche	× 647 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 18.763,00 € rd. 18.800,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.07.2025 insgesamt **18.800,00 €**.

4.7 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Werkstattgebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	626,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	×	799,46 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	4.500,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	504.961,96 €
Baupreisindex (BPI) 15.07.2025 (2010 = 100) (gewerbliche Betriebsgebäude)	×	192,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	971.546,81 €

Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	971.546,81 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		8 Jahre
• prozentual		80,00 %
• Faktor	x	0,2
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	194.309,36 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		194.309,36 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	13.600,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	207.909,36 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	18.763,00 €
vorläufiger Sachwert	=	226.672,36 €
Sachwertfaktor	x	0,60
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „B“	=	136.003,42 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „B“	=	136.003,42 €
	rd.	136.000,00 €

Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005) 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.

Objekt	Länge (m)	Breite (m)	Geschosse	BGF (m ²)
Werkstatt	19,30	14,51	EG, DG	560,08
	10,80	7,23	EG, DG	156,17
	10,60	7,85	EG	83,21
Summe				799,46

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus der ImmoWertV21 Anlage 4 entnommen. Für die fehlenden Standardstufen 1 und 2 wurde die Anlage 24 des BewG herangezogen

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil	Standardstufen
---------	---------------	----------------

	[%]	1	2	3	4	5
Außenwände	11,0 %	0,5	0,5			
Konstruktion	14,0 %		1,0			
Dach	15,0 %	1,0				
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,5	0,5			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %	0,8	0,2			
Fußböden	6,0 %	0,4	0,6			
Sanitäreinrichtungen	6,0 %	1,0				
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	1,0				
insgesamt	100,0 %	49,2 %	41,8 %	9,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Mauerwerk mit Putz oder mit Fugenglattstrich und Anstrich; einfache Wände, Holz-, Blech- Faserzementbekleidung, Bitumenschindeln oder einfache Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel, Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; einfache Metall-Sandwichelemente; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Konstruktion	
Standardstufe 2	Mauerwerk, Stahl- oder Stahlbetonkonstruktion in nicht zeitgemäßer statischer Ausführung
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten, Blecheindeckung; kein Unterdach; keine bis geringe Dachdämmung
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Standardstufe 2	Isolierverglasung, Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Eingangstüren mit nicht zeitgemäßen Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Innenwände in Leichtbauweise; leichte Türen, Kunststoff-/Holztürblätter, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 1	Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz; <u>Holzbalkendecke ohne Füllung</u> , Spalierputz
Standardstufe 2	<u>Stahl- und Hartholztreppen</u> in einfacher Art und Ausführung; Holzbalkendecken mit Füllung
Fußböden	
Standardstufe 1	ohne Belag
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 1	einfache Toilettenanlagen (Stand-WC); Installation auf Putz; Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Böden; WC und Bäderanlage geschossweise
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung; Niedertemperatur- oder Brennwärtekessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 1	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen auf Putz, einfache Leuchten

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Werkstattgebäude

Nutzungsgruppe: Betriebs-/ Werkstätten, Produktionsgebäude
 Gebäudetyp: Typ 15.2: Betriebs-/ Werkstätten, mehrgeschossig ohne Hallenanteil

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	640,00	49,2	314,88
2	715,00	41,8	298,87
3	910,00	9,0	81,90
4	1.090,00	0,0	0,00
5	1.340,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			695,65
gewogener Standard =			1,6

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 695,65 €/m² BGF
 sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- Einsatz asbesthaltiger Baustoffe × 0,900

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 626,36 €/m² BGF
 rd. **626,00 €/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. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Werkstattgebäude

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00 €
Besondere Bauteile	0,00 €
Schleppdach ¹²	4.500,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	4.500,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da

¹² 3,18 m x 7,85 m = 24,96 m² x 180,00 €/m² = 4.492,80 €, rd. 4.500,00 €

sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag. Dieser liegt im MSE bei 1,0.

Baunebenkosten

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

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 der ImmoWertV21 Anlage 1 entnommen.

Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude

40 Jahre

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungstaus 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 der ImmoWertV21 und ImmoWertA beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Werkstattgebäude

Das 1955 errichtete Gebäude wurde Anfang der neunziger Jahre modernisiert. Die Erneuerung der Dacheindeckung erfolgte danach.

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

Hieraus ergeben sich 2,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0	0,0	< 25 Jahre

Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0	> 25 Jahre
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0	"
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0	"
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	"
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0	"
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	0,0	< 25 Jahre, Büro
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0	Schaffung des Ausstellungsraums
Summe		2,5	0,0	

Ausgehend von den 2,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1965 = 60 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 60 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "ImmoWertV21 und ImmoWertA" eine modifizierte Restnutzungsdauer von 8 Jahren.

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.

Werkstattgebäude:

$$\text{Wertminderung [\%]} = \frac{100 \times \text{Alter}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} = \frac{100 \times 32 \text{ Jahre}}{40 \text{ Jahre}} = 80,00$$

Altwertminderungsfaktor: $1 - (80,00 : 100) = 0,20$

Außenanlagen

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

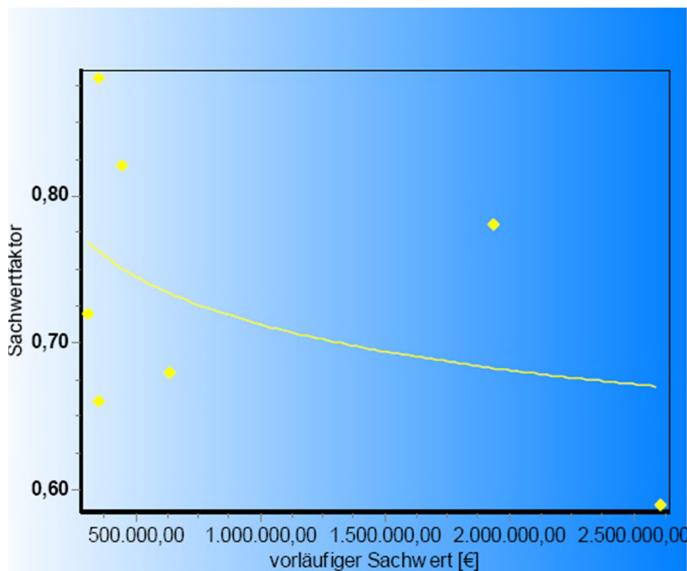
Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 7,00 ¹³ % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (194.309,36 €)	13.601,66 €
Summe	13.600,00 €

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des LK MSE sind für die Region MST Sachwertfaktoren für gewerblich genutzte Objekte abgeleitet worden.

¹³ [3] Mittag, Teil 2 Kapitel 3.271.1



Aus dem Verlauf der Kurve ergibt sich folgende Abhängigkeit:

$$k = 0,71247 \times vSW^{-0,06409}$$

k – Sachwertfaktor

vSW – vorläufiger Sachwert in Mill. €

$$k = 0,71247 \times 0,227^{-0,06409} = 0,78$$

In der Fachliteratur¹⁴ wird bei Eigennutzer-Hallen (gut drittverwendungsfähig und markt-gängig) ein Sachwertfaktor von 0,55 bis 0,65 empfohlen. Nachfolgend werden 0,60 als marktüblich eingeschätzt.

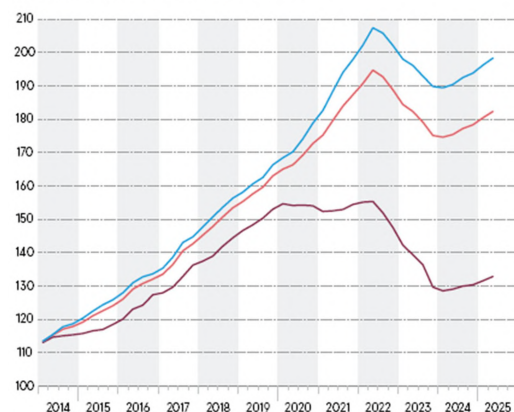
Marktübliche Zu- oder Abschläge

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.

In der Darstellung des vdp-Immobilienindex vom 2. Quartal 2025 ist eine geringe Steigerung für Gewerbeimmobilien sichtbar.

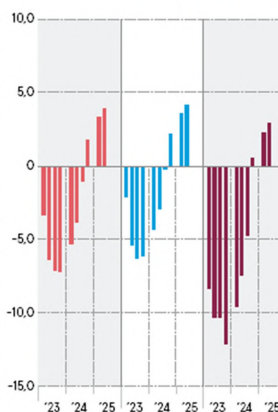
Wohn-/Gewerbeimmobilien

Index: 2010 = 100; Veränderung zum Vorjahresquartal in %



vdp-Immobilienpreisindex:

Gesamt Wohnen Gewerbe



Gewerbe		
Quartal	Index 2010 = 100	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q3 2023	136,4	-10,3
Q4 2023	129,7	-12,1
Q1 2024	128,6	-9,6
Q2 2024	129,1	-7,4
Q3 2024	130,0	-4,7
Q4 2024	130,4	0,5
Q1 2025	131,6	2,3
Q2 2025	132,9	2,9

Insgesamt zeigt sich, dass die Kurve für Gewerbeimmobilien im Jahr 2023 kräftig gefallen ist und dass sie sich auch jetzt noch im Bereich Ende des Jahres 2023 befindet.

Die obige Auswertung für den Sachwertfaktor beinhaltet das gesamte Jahr 2023. Es ist ein Abschlag vorzunehmen. Dieser wird in der angegebenen Anpassung zum Sachwertfaktor berücksichtigt.

¹⁴ [2] S. 2.472

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.

Der Bauzustand ist in der geringen Restnutzungsdauer und der hohen Alterswertminderung berücksichtigt.

4.8 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Werkstattgebäude		Büro, EG	101,26		4,40	446,00	5.352,00
		Werkstätte EG	288,83		2,90	838,00	10.056,00
		Lager DG	356,15		1,45	516,00	6.192,00
Summe			746,25	-		1.800,00	21.600,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	21.600,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 4.378,84 €
jährlicher Reinertrag	= 16.573,16 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,70 % von 18.763,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 694,23 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 16.259,52 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,70 % Liegenschaftszinssatz und RND = 8 Jahren Restnutzungsdauer	× 6,817
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 110.841,15 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 18.763,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „B“	= 129.604,15 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 129.604,15 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „B“	= 129.604,15 €
	rd. 130.000,00 €

Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Nutzflächen

Die Berechnung der Nutzfläche wurde von mir durchgeführt. Sie ist auf den Seiten 21 und 22 des Gutachtens ersichtlich.

Die „Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF-G)“ aus dem Jahr 2020 wurde durch die Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung gif herausgegeben. Darin werden die Flächen definiert, die Mietflächen sind. Technische Funktionsflächen (Heizraum, E-Raum usw.), der Flucht dienenden Treppen sowie Podeste und Konstruktionsflächen sind keine Mietfläche.

Die Übersicht der Gewerbemieten in dem nachfolgenden Gewerbemietpreisspiegel 2024 der IHK Neubrandenburg basiert auf Mietflächen im Sinne der MF/G.

Geschoss	Gesamtfläche (m ²)	Technische Funktionsfläche (m ²)	Verkehrsfläche, überwiegend zur Flucht und Rettung dienend (m ²)	Übrige Verkehrsfläche (Flure) (m ²)	Sozialfläche (m ²)	Nutzfläche (m ²)	Mietfläche (m ²)
EG - Werkstatt	411,98	21,89	-		11,84	378,25	390,09
DG - Lager	356,16				52,20	303,96	356,16
Mietfläche G-1		21,89			11,84	579,70	746,25

Plausibilitätskontrolle: 746,16 m² MF : 799,46 m² BGF = 0,93 (übliches Verhältnis 0,90 bis 0,94)

Rohrertrag

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 anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

Lagerräumtmieten in Bestandsobjekten

Stadt	Einfacher Nutzungswert	Mittlerer Nutzungswert	Guter Nutzungswert
Binz	2,00	3,00	5,00
Greifswald	1,50	k. A.	k. A.
Rostock	3,50	4,50	6,25
Schwerin	3,00	4,50	6,25

Die IHK Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern veröffentlicht jährlich ein Gewerbemietpreisspiegel. Für das Jahr 2024 ist für Lagerräumtmieten neben stehende Tabelle veröffentlicht.

Neubrandenburg ist leider nicht dabei.

Danach erreicht das Bewertungsobjekt einfachen Nutzungswert¹⁵.

Der Sachverständigen liegt der Industrial-Compact Marktbericht 2024 für Hallenflächen für Neubrandenburg vor. Darin sind für die Ausstattungsklassen A, B und C Kaltmieten für Lager-, Logistik-, Produktionshallen und Büroflächen in Gewerbegebieten dargestellt. Als Kaltmiete werden Medianwerte genannt, die den Mittelwert verteilt nach der Höhe der Kaltmiete zeigt.

Produktionsflächen

	Ausstattungs-klasse A	Ausstattungs-klasse B	Ausstattungs-klasse C
Baualter	unter 10 Jahre	10 bis 25 Jahre	25 Jahre und mehr
Hallenhöhe	6,5 m oder mehr	6 bis 6,5 m	unter 6 m
Bodenbelastung (nicht bekannt)	5 t/m ² oder mehr	4 bis 5 t/m ²	unter 4 t/m²

¹⁵ einfacher Nutzungswert: einfache Isolierung, geringe Höhe mit Stützen

mittlerer Nutzungswert: normal nutzbar, frostsicher, normale Höhen, wenig Stützen, teilweise Rampen, größere Türen/Tore

guter Nutzungswert: variabel nutzbar, beheizbar, isoliert, Rampen oder Kran, LKW-Tore

Tore	mindestens 1 ebenerdiges Tor je 1.500 m ² Hallenfläche plus Rampentore	mindestens 1 ebenerdiges Tor je 3000 m ² Hallenfläche	weniger als 1 ebenerdiges Tor je 3000 m² Hallenfläche
Andienungszonen/ Rangierflächen für LKW	großzügig	ausreichend	unzureichend
Heizung	effizient	ausreichend	unzureichend
Tageslicht	Tageslicht durch Lichtkuppeln und Fensterbänder	Tageslicht durch Lichtkuppeln oder Fensterbänder	unzureichend
Kaltmiete	3,60 €/m ²	3,40 €/m ²	2,50 €/m ²
Anteile in %	0 Punkte von 7	3 Punkte von 7	4 Punkte von 7

Die Kaltmiete beträgt danach 2,89 €/m², rd. **2,90 €/m²**.

Büroflächen

	Ausstattungs-kategorie A	Ausstattungs-kategorie B	Ausstattungs-kategorie C
Baualter	unter 10 Jahre	10 bis 25 Jahre	25 Jahre und mehr
lichte Raumhöhe	3,0 m oder mehr	2,5 bis unter 3,0 m	unter 2,5 m
Sonnenschutz	außenliegend, elektrisch	außenliegend, manuell mit Kurbel	nicht vorhanden
Verkabelung	Doppelboden	Hohlraumboden	Fensterbank / Sockelleiste
Kühlung	Klimatisierung	Kühldecke	nicht vorhanden
Sicherheit	Zugangskontrolle, Videoüberwachung	Zugangskontrolle	nicht vorhanden
Kaltmiete	6,60 €/m ²	5,35 €/m ²	4,40 €/m ²
Anteile in %	0 Punkte von 6	0 Punkte von 6	6 Punkte von 6

Die Kaltmiete beträgt danach **4,40 €/m²**.

Art der Bebauung	Netto - Kaltmiete in €/m ² Wohn-/Nutzfläche
<ul style="list-style-type: none"> • Betriebs-, Werkstätten- und Produktionsgebäude (Bj. nach 1990) • Lagergebäude • Bürogebäude 	<p>5,50 - 7,00</p> <p>1,00 - 2,00</p> <p>3,50 - 5,00</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Betriebs-, Werkstätten- und Produktionsgebäude (Bj. nach 1990) • Lagergebäude • Bürogebäude 	<p>2,50 - 4,50</p> <p>1,00 - 2,00</p> <p>3,50 - 5,00</p>

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des LK MSE ist für die Region MST folgende Mietangabe für Werkstätten enthalten.

Im Grundstücksmarktbericht 2023 ist diese Mietangabe deutlich geringer und stimmt eher mit der oberen Mietableitung überein.

Gegenwärtig werden für Neubrandenburg folgende Kaltmieten für Werkstätten angeboten.

Datum der Veröffentlichung	Art	Ort	Nutzfläche (m ²)	Besonderheiten	Monatliche Kaltmiete €	€/m ² NF
02.09.25	Werkstatt	Nbdg. Ost	368	Baujahr um 1970, eingeschossig, Hallenhöhe 5,16 m, Gasheizung, Büro, WC, Kleinküche	-	3,50
02.09.25	Werkstatt	Nbdg. West	546,77	Baujahr um 1970, EG beheizt, OG Kalt, Gasheizung	1.600,00	2,92
02.09.25	Gewerbehalle	Nbdg. Ost	708	Baujahr um 1970, Gas-	2.200,00	3,10

				heizung		
02.09.25	Lackierwerkstatt	Nbdg. Nord	392	Baujahr um 1970, Lackierkabine, Rolltor,	1.775,50	4,52
11.09.25	Lagerhalle	Neustrelitz	350	Baujahr um 1970, wie Reihengaragen, keine Heizung	600,00	1,71

Diese Mietangaben bestätigen die o.g. Ableitungen.

Danach werden für die Werkstattfläche 2,90 €/m², für die Bürofläche 4,40 €/m² und für die Lagerfläche 1,45 €/m² als marktüblich eingeschätzt,

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in der WertV21 Anlage 3 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

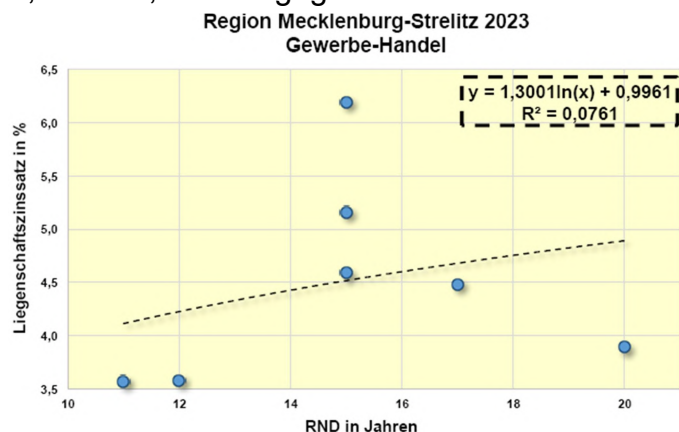
BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Gewerbe	3,0 % vom Rohertrag	21.600,00 €	648,00 €
Instandhaltungskosten			
Gewerbe	Gewerbeeinheiten (G) 746,25 m ² × 4,20 €/m ²		3.134,25 €
Mietausfallwagnis			
Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag	21.600,00 €	864,00 €
Summe			4.646,25 €

Das sind dann rd. 6,20 €/m² NF und rd. 21,5 % vom Rohertrag.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

In der Fachliteratur wird für Lager- und Produktionshallen ein Liegenschaftszinssatz von 5,50 bis 8,00 % angegeben



Im GMB 2024 des LK MSE ist für die Region MST und Gewerbe nebenstehende Ableitung aus den Kaufpreisen in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer erstellt worden. Aus dem Verlauf der Kurve ist folgende Formel angeleitet worden.

$$y = 1,3001 \ln(x) + 0,9961$$

x - Restnutzungsdauer

y - Liegenschaftszinssatz

$$y = 1,3001 \ln(8) + 0,9961 = 3,699, \text{ rd. } \mathbf{3.70}$$

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatz-

zes 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. Diese sind in den marktaktuellen Mieten berücksichtigt.

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die Darstellung der GND in der Sachwertermittlung.

Restnutzungsdauer

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

Barwertfaktor

Der Kapitalisierungsfaktor (KF) ermittelt sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer nach folgender Formel:

$$KF = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} \quad \text{wobei } q = 1 + p/100$$

p = Liegenschaftszinssatz
n = Restnutzungsdauer

$$KF = \frac{1,0370^8 - 1}{1,0370^8 \times (1,0370 - 1)} = 6,817$$

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. differenzierte Ableitungen dazu im Sachwertverfahren auf Seite 59.

4.9 Einzelbewertung der Grundstücke laut Grundbuch



Das Bewertungsgrundstück besteht aus den Flurstücken 134, 135 und 136.

Dabei ist das Flurstück 136 im GB von Friedland Blatt 1420 und die Flurstücke 134 und 135 im GB von Friedland 1098 lfd. Nr. 1 eingetragen.

Da für die Ermittlung des Verkehrswerts aus bewertungstechnischen Gründen zwei Bewertungsteilbereiche nach den unterschiedlichen Nutzungen Wohnen und Gewerbe gebildet wurden und dafür das Flurstück 136 zerlegt wurde, muss nachfolgend für das Flurstück 136 ein neuer Bodenwert und ein Teil der Gewerbehalle zum Wohnteil dazu gerechnet werden.

Der Bodenwert ergibt sich aus der Restfläche des Flurstücks 136 mit 274 m².

$$\text{Restbodenwert des Flurstücks 136: } 29,00 \text{ €/m}^2 \times 274 \text{ m}^2 = 7.946,00 \text{ €}$$

Sachwert des Werkstattgebäudes:

$$\text{BGF: } 5,28 \text{ m} \times 14,51 \text{ m} + (5,28 \text{ m} + 5,28 \text{ m}) \times 7,23 \text{ m} = 152,96 \text{ m}^2 \times \text{EG, DG} = 305,92 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

Gebäudebezeichnung		Werkstattgebäude, anteilig
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	626,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	305,92 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	191.505,92 €
Baupreisindex (BPI) 15.07.2025 (2010 = 100) (gewerbliche Betriebsgebäude)	x	192,4/100

Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	368.457,39 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	971.546,81 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		8 Jahre
• prozentual		80,00 %
• Faktor	x	0,2
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	73.691,48 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		73.309,36 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	13.600,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	86.909,36 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	7.946,00 €
vorläufiger Sachwert	=	94.672,36 €
Sachwertfaktor	x	0,60
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „B“	=	56.913,22 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert des Flurstücks 136, Gewerbe	=	56.913,22 €
	rd.	57.000,00 €
zuzüglich des Sachwerts des Bewertungsteilbereichs „A“ S. 32 des Gutachtens		
Sachwert des Flurstücks 136, Wohnen	=	260.137,78 €
	rd.	260.000,00 €
Sachwert des Flurstücks 136, Insgesamt	rd.	317.000,00 €

GB Blatt Nr.	1420, lfd. Nr. 1	1098, lfd. Nr. 1	Summe
Flurstück	136	135, 134	
Verkehrswert	317.000 €	79.000,00 €	396.000,00 €

5 Verkehrswert

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der nordöstlichen Peripherie zur Friedländer Altstadt in einem Sanierungsgebiet, wobei der sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwert verwendet wurde. Auf dem Grundstück sind mehrere Gebäude mit unterschiedlicher Nutzung vorhanden, weswegen aus bewertungstechnischen Gründen zwei Bewertungsteilbereiche gebildet wurden.

Auf dem Bewertungsteilbereich „A“ befindet sich ein Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1938 mit Wohnflächen im EG von rd. 101 m² und der Maisonettewohnung von rd. 143 m². Insgesamt erlangt das Wohnhaus einen mittleren Ausstattungsstandard (2,6). Das Reihenmittelhaus wurde um 1992 zu zwei Arbeiterwohnungen mit Wohnflächen von rd. 37 m² bis 50 m² aus einem Werkstattgebäude umgebaut. Es erreicht einen mittleren Ausstattungsstandard (2,5).

Auf dem Bewertungsteilbereich „B“ ist ein Werkstattgebäude präsent, das in massiver Ziegelbauweise errichtet wurde. Die beheizte Werkstattfläche beträgt rd. 289 m² und rd. 101 m² Büro- und Ausstellungsfläche. Das unbeheizte Dachgeschoss mit rd. 289 m² wird als Lager genutzt. Das Gebäude erreicht nur noch eine geringe Restnutzungsdauer mit einem einfachen Ausstattungsstandard (1,6).

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
A		260.000,00 €	260.000,00 €
B		130.000,00 €	136.000,00 €
Summe	-----	390.000,00 €	396.000,00 €

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **396.000,00 €** ermittelt. Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **390.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 17098 Friedland, Anklamer Straße 5

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Friedland	1098	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Friedland	17	135, 134
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Friedland	1420	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Friedland	17	136

wird zum Wertermittlungsstichtag 15.07.2025 mit rd.

396.000 €

in Worten: dreihundertsechsendneunzigtausend Euro

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Neubrandenburg, den 12. September 2025

Die Sachverständige

6 Wertermittlungsergebnisse (in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Zweifamilienhaus- und Werkstattgrundstück** in **Friedland, Anklamer Straße 5**
 Flur 17 Flurstücksnummer **136, u.a.** Wertermittlungstichtag: **15.07.2025**

Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]
A	baureifes Land	frei	29,00	400,00	11.600,00
B	baureifes Land	frei	29,00	647,00	18.763,00
Summe:			Ø 29,00	1.047,00	30.363,00

Objektdaten							
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
A	Zweifamilienhaus		338,36	244,31	1938	80	28
A	Reihenmittelhaus		107,21	87,24	1938	80	31
A	Nebengebäude		39,95	-	1965	60	14
B	Werkstattgebäude		799,46	746,25	1965	40	8

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
A	22.764,00	6.685,79 € (29,37 %)	2,80	0,81	
B	21.600,00	21,51 %	3,70	0,60	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	28,17 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-27,37 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	336,80 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	8,13
Verkehrswert/Reinertrag:	10,90

Ergebnisse	
Ertragswert:	390.000,00 € (9 % vom Sachwert)
Sachwert:	396.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	396.000,00 €
Wertermittlungstichtag	15.07.2025

Bemerkungen

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV21:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 44)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. Juli 2018 (BGBl. I S. 1151)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020
- [2] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag
- [3] Mittag: Arbeits- und Kontrollhandbuch zur Bauleitplanung, Bauausführung und Kostenplanung nach § 15 HOAI und DIN 276, WEKA Verlag, Band 1 und 2
- [4] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/21 Instandsetzung/Sanierung Modernisierung/Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Essen, 24 Auflage

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 02.06.2025) erstellt.

8 Verzeichnis der Anlagen

	Seiten
Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte	1
Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan	1
Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte	1
Anlage 4: Fotos	16

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Es 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.

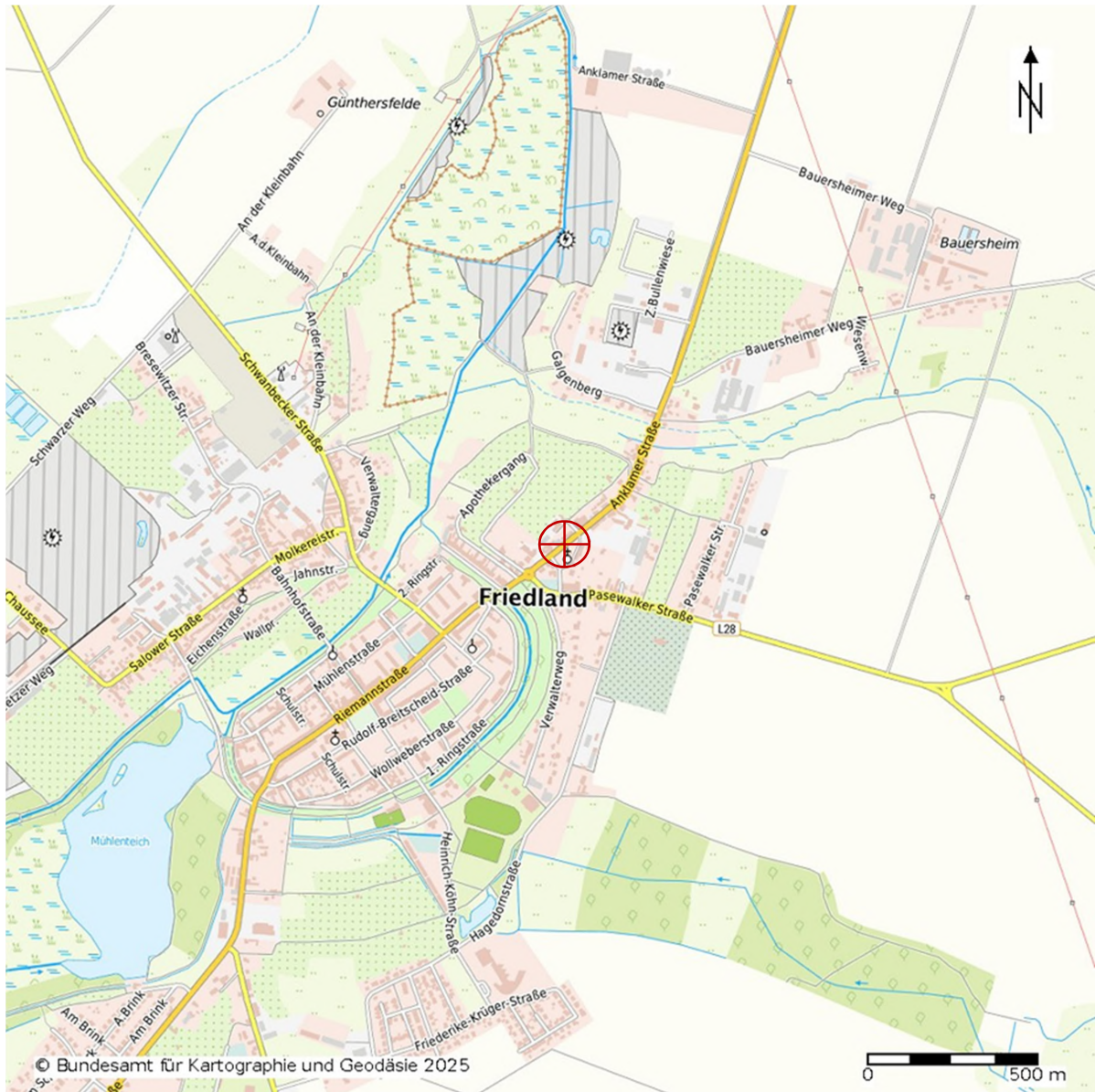
Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Seite 1 von 1



Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1



Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
- Der Landrat -
Kataster- und Vermessungsamt

Platanenstr. 43
17033 Neubrandenburg

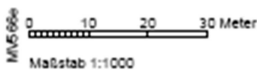
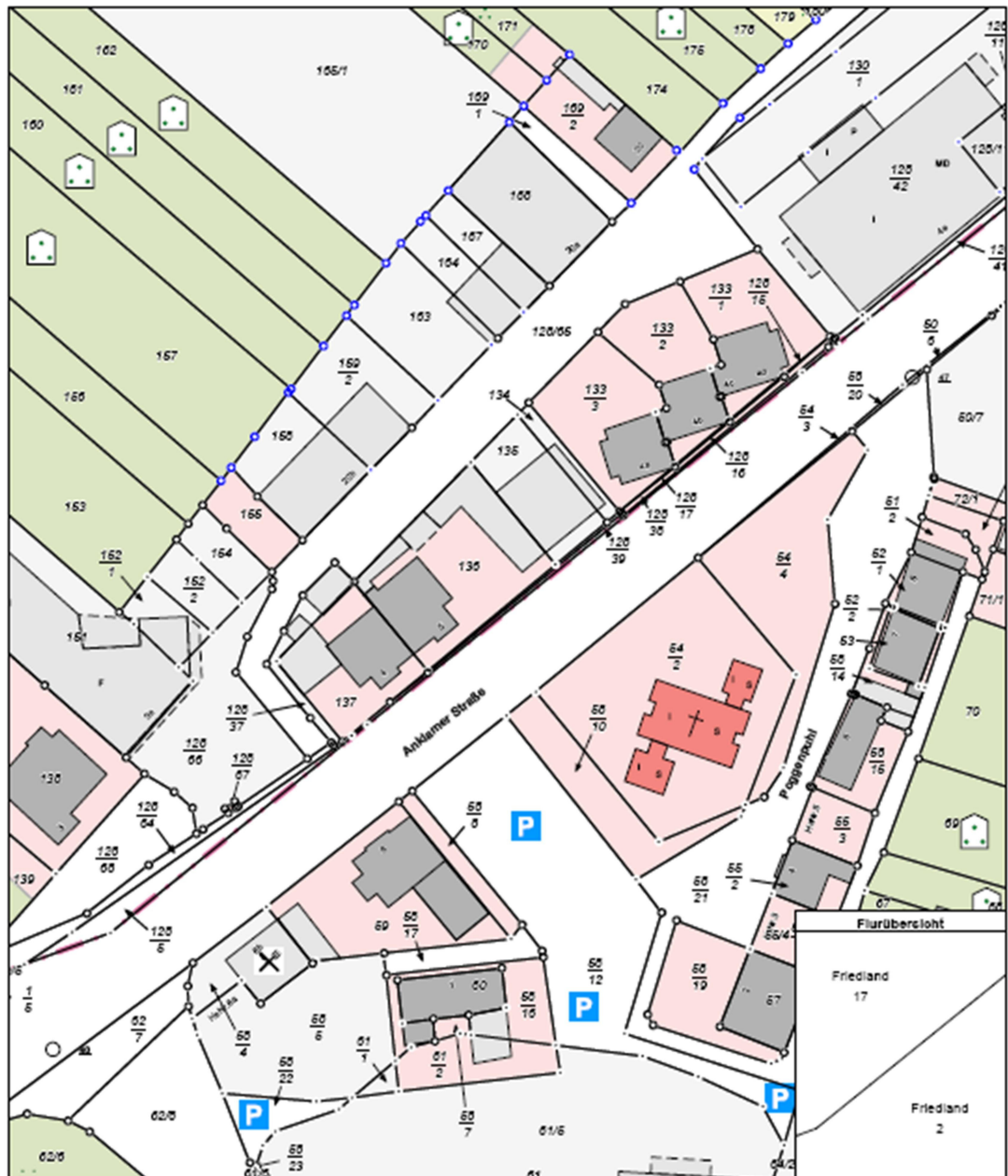
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV 1:1000

Erstellt am 29.08.2025

Gemarkung: Friedland (13 0443)
Flur: 17
Flurstück: 134, 135, 136

Gemeinde: Friedland, Stadt (13 0 71 035)
Landkreis Meckl. Seenplatte
Lage: Anklamer Straße 5



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

Anlage 4: Fotos

Seite 1 von 16



Bild 1: Darstellung des Bewertungsobjekts von der Straße aus



Bild 2: Darstellung des Zweifamilienhauses aus südöstlicher Richtung

Anlage 4: Fotos

Seite 2 von 16



Bild 3: Darstellung des Zweifamilienhauses aus südlicher Richtung



Bild 4: Darstellung des Zweifamilienhauses aus nordöstlicher Richtung

Anlage 4: Fotos

Seite 3 von 16



Bild 5: Darstellung des Zweifamilienhauses aus nordwestlicher Richtung



Bild 6: Darstellung der zwei Gaszähler im KG

Anlage 4: Fotos

Seite 4 von 16



Bild 7: Darstellung der Abwasserentsorgung des Zweifamilienhauses



Bild 8: Darstellung des Wasserzählers im Kellergeschoss

Anlage 4: Fotos

Seite 5 von 16



Bild 9: Darstellung des E-Hausanschlusses und der E-Zähler



Bild 10: Darstellung der E-Verteilung im EG

Anlage 4: Fotos

Seite 6 von 16



Bild 11: Darstellung der Wanddicke der Außenwand



Bild 12: Darstellung der Geschosstreppe

Anlage 4: Fotos

Seite 7 von 16



Bild 13: Darstellung der Dacheindeckung des Nebengebäudes



Bild 14: Darstellung der Vorderseite des Nebengebäudes

Anlage 4: Fotos

Seite 8 von 16



Bild 15: Darstellung der zwei Gas-Heizgeräte für je eine Wohnung des Zweifamilienhauses



Bild 16: Darstellung der neuen E-Versorgung im Nebengebäude

Anlage 4: Fotos

Seite 9 von 16



Bild 17: Darstellung der Arbeiterunterkunft aus südlicher Richtung



Bild 18: Darstellung der Wanddicke des Gebäudes

Anlage 4: Fotos

Seite 10 von 16



Bild 19: Darstellung der E-Verteilung



Bild 20: Darstellung der hofseitigen Wanddicke

Anlage 4: Fotos

Seite 11 von 16



Bild 21: Darstellung des Werkstattgebäudes aus südwestlicher Richtung



Bild 22: Darstellung des Werkstattgebäudes aus nördlicher Richtung

Anlage 4: Fotos

Seite 12 von 16



Bild 23: wie vor



Bild 24: Darstellung der Dacheindeckung des Werkstattgebäudes und der Arbeiterunterkunft

Anlage 4: Fotos

Seite 13 von 16



Bild 25: Darstellung der Wanddicke des Werkstattgebäudes zur Straßenfront



Bild 26: Darstellung des E-Zählers

Anlage 4: Fotos

Seite 14 von 16



Bild 27: Darstellung es alten E-Hausanschlusses im Werkstattgebäude



Bild 28: Darstellung der Wasseruhr im Werkstattgebäude

Anlage 4: Fotos

Seite 15 von 16



Bild 29: Darstellung der Zentralheizung



Bild 30: Darstellung der Öltanks

Anlage 4: Fotos

Seite 16 von 16



Bild 31: Darstellung der alten E-Versorgung



Bild 32: Darstellung von lokalen Anobienbefall im Gebälk der Dachkonstruktion