

Heinz Röwer



Von der Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern öffentlich bestellter und vereidigter SACHVERSTÄNDIGER für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Sachverständigenbüro H. Röwer Töpferstraße 19; 17235 Neustrelitz

Amtsgericht Neubrandenburg
Friedrich-Engels-Ring 16 - 18

17033 Neubrandenburg

Töpferstraße 19
17235 Neustrelitz
Telefon: 03981 23 72 55
Telefax: 03981 45 30 630

Datum: 25.04.2025
Az. AG: 611 K 48/24
Az. AN: 5125033

G U T A C H T E N

zur Festsetzung des Verkehrswertes durch das Amtsgericht Neubrandenburg (gem. §§ 74a und 85a ZVG) für das mit einem **Mehrfamilienwohnhaus** **bebaute Grundstück in 17094 Cölpin, Woldegker Chaussee 18 - 20**



Grundbuch von Cölpin
Gemarkung Cölpin

Blatt 527
Flur 7

lfd. Nr. 1
Flurstück 58

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 23.04.2025 ermittelt mit rd.

663.000,00 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 28 Seiten zzgl. 8 Anlagen mit insgesamt 34 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Zusammenstellung der Angaben und Werte

Objekt:	17094 Cölpin Woldegker Chaussee 18 - 20		
Wertermittlungstichtag:	23.04.2025		
Auftraggeber:	Amtsgericht Neubrandenburg Friedrich-Engels-Ring 16 - 18 17033 Neubrandenburg Auftrag vom 06.01.2025		
Eigentümer:	vgl. Grundbuch		
Aktenzeichen:	AG: 611 K 48/24 AN: 5125033		
Grundstücksgröße:	Gemarkung Cölpin, Flur 7, Flurstück 58, Größe 3.867 m ²		
Angaben zum Grundstück und zur Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem 4geschossigen, vollunterkellerten Mehrfamilienwohnhaus bebaut. Das Wohnhaus befindet sich im unfertigen Bautenstand einer begonnenen energetischen Sanierung und Modernisierung, hin zu einem „KfW-Effizienzhaus 55“. Derzeitig ruhen die Arbeiten, könnten aber jederzeit fortgeführt und beendet werden.		
Modernisierung:	Nach Angaben des Eigentümers und bei den Besichtigungen erkennbar sind in der 1. Hälfte der 1990er Jahre und nach 2021 Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden (vgl. S. 8).		
Raumprogramm:	<u>Kellergeschoss:</u> den Wohnungen zugeordnete Kellerräume, gemeinschaftlich genutzte Kellerräume (Wäschetrockenräume, Fahrradabstellräume), Heizung, Hausanschlussraum und Flure <u>Erdgeschoss – 3. Obergeschoss:</u> 2-, 3- und 4-Raumwohnungen mit Küche, Bad, Flur und zukünftiger Balkon		
Zubehör:	kein Zubehör vorhanden		
Bruttogrundfläche:	Wohnhaus:	rd. 2.522 m ²	
Wohn- und Nutzflächen:	Wohnhaus insgesamt:	rd. 1.620 m ²	

Bodenwert	Sachwert	Ertragswert	Verkehrswert
(€)	(€)	(€)	(€)
rd. 139.000	rd. 664.000	rd. 663.000	rd. 663.000

Verkehrswert rd. 663.000,00 €

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
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4	Privatrechtliche Situation.....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	6
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	6
2.5.3	Bauordnungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	7
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	7
3.2	Mehrfamilienwohnhaus	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	8
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	8
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	8
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	9
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	9
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	9
3.2.5.2	Wohnungen.....	9
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	10
3.3	Außenanlagen	10
4	Ermittlung des Verkehrswerts	10
4.1	Grundstücksdaten.....	10
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	11
4.3	Bodenwertermittlung	12
4.4	Ertragswertermittlung	13
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	13
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	13
4.4.3	Ertragswertberechnung	16
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	16
4.5	Sachwertermittlung.....	19
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	19
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	20
4.5.3	Sachwertberechnung.....	22
4.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	22
4.6	Verkehrswert.....	26
5	Verzeichnis der Anlagen	26
6	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	27
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	27
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	27

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus
Objektadresse:	Woldegker Chaussee 18 – 20 17094 Cölpin
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Cölpin, Blatt 527, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Cölpin, Flur 7, Flurstück 58, Fläche 3.867 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Neubrandenburg Amtsgericht Friedrich-Engels-Ring 16-18 17033 Neubrandenburg Auftrag vom 06.01.2025
Eigentümer:	vgl. Grundbuch

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	23.04.2025
Qualitätstichtag:	23.04.2025
Tage der Ortsbesichtigungen:	04.02.2025 und 23.04.2025
Umfang der Besichtigung	Das Bewertungsobjekt konnte beispielhaft besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	_____ und _____, Hausmeister des ehemaligen Verwaltungsunternehmens und der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Flurkartenauszug
- Luftbild
- Grundbuchauszug
- Bauunterlagen des Eigentümers
- Kaufpreissammlung und Bodenrichtwertkarte vom zuständigen Gutachterausschusses im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
- Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte
- Auskünfte zum Flächennutzungsplan, zu den gültigen Satzungen sowie zur bauplanungs- und baurechtlichen und zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks durch das Amt Stargarder Land sowie durch Bauordnungsamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Eigentümergesellschaft hat das Bewertungsobjekt mit insgesamt 24 Wohnungseinheiten Ende 2020 erworben, um es durch eine energetische Sanierung (KfW-Effizienzhaus 55) und eine umfassende Modernisierung einer Neuvermietung zuzuführen. Bisher wurden durch das inzwischen insolvente, bauausführende Unternehmen nur einige der Leistungen durchgeführt, so dass für eine wirtschaftliche Nutzung der Immobilie noch wesentliche Modernisierungs- und Ausbaumaßnahmen, einschließlich des Anbaus neuer Balkone, anstehen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Mecklenburg-Vorpommern
Kreis: Mecklenburgische Seenplatte
Ort und Einwohnerzahl: Cölpin (ca. 900 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:

Burg Stargard, ca. 10 km entfernt; Woldegk, ca. 12 km entfernt; Neubrandenburg, ca. 14,5 km entfernt

Landeshauptstadt: Schwerin (ca. 157 km entfernt)

Bundesstraßen: Die B 104 verläuft durch den Ort.

Autobahnzufahrt: A 20 Neubrandenburg-Ost (ca. 12 km entfernt)

Bahnhof: in Neubrandenburg (ca. 14 km entfernt)

Flughafen: Berlin-Schönefeld BER (ca. 195 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

im Ortskern gelegen; Geschäfte des täglichen Bedarfs in Burg Stargard oder in Neubrandenburg; Schulen und Ärzte in Burg Stargard oder in Neubrandenburg; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; einfache Wohnlage; als Geschäftslage nur bedingt geeignet
überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 1-4geschossige Bauweise
überdurchschnittlich (durch Straßenverkehr auf der nahgelegenen Bundesstraße)

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

Beeinträchtigungen:

Topografie:

leicht hängig; von der Straße leicht ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront: ca. 95 m;

mittlere Tiefe: ca. 40 m;

Grundstücksgröße: 3.867,00 m²;

Bemerkungen: fast dreieckige Grundstücksform; Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

an der B 104 gelegen; Zufahrt von einer Anliegerstraße aus; Bundesstraße mit mäßigen bis teilweise starken Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Neue Straße mit Betonverbundpflaster befestigt; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Straßenbeleuchtung vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses; nicht eingefriedet

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Anmerkung:

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 15.04.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Cölpin, Blatt 527, folgende Eintragung:

- Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 05.12.2024

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des ehemaligen Verwalters und augenscheinlich nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach Auskunft aus der Denkmalschutzliste des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte nicht. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 5 "Cölpin – Dorfmitte", folgende Festsetzungen:

- MI = Mischgebiet;
- II = 2 Vollgeschosse (max.);
- GRZ = 0,6 (Grundflächenzahl);
- o = offene Bauweise

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücks- baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
qualität):

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für vorhandene Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation sowie zu Beitrags- und Abgabensituation wurden beim Amt Stargarder Land und beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte erkundet.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit 24 WE bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist zurzeit leerstehend.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie weitere Informationen von zuständigen Ämtern und Behörden.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben 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, sofern nichts anderes beschrieben, 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.

Anmerkung: Das Gebäude wird in seinem derzeitigen Bau- und Ausstattungszustand beschrieben. In der Anlage 3 wird anhand der Beschreibungen aus dem Generalübernehmervertrag der Zustand dargestellt, wie er nach vollständiger, energetischer Sanierung und Modernisierung in Hinblick auf den zu erzielenden Zustand für ein „KfW-Effizienzhaus 55“ erreicht werden soll. Die ehemals vorhandenen Balkonanlagen wurden abgebrochen und sollen durch Balkon-Stahlkonstruktionen ersetzt werden.

3.2 Mehrfamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes, 4geschossiges Mehrfamilienwohnhaus, vollunterkellert mit flach geneigtem Satteldach
Baujahr:	um 1971
Modernisierung:	wahrscheinlich in der 1. Hälfte der 1990er Jahre teilweise modernisiert und ab 2021/22 teilweise fortgesetzt: <ul style="list-style-type: none">• Modernisierung der Heizungsanlage, einschließlich des Einbaus eines Gas-Heizkessels mit Außenschornstein aus Edelstahl sowie Warmwasserspeicher• Erneuerung der Fenster und Wohnungseingangstüren, einschließlich der Balkontüren sowie der Innen- und Außenfensterbänke• Erneuerung der Haustüranlagen, einschließlich der integrierten Briefkästen und Wechselsprechanlagen• Modernisierung der Bäder sowie der Wasser- und Abwasserinstallationen• Einbau von Zählerschränke im Keller und Sicherungskästen in den Wohnungen (elektrische Leitungen bleiben vorhanden) ab 2021/22: <ul style="list-style-type: none">• Anbringung eines 18 cm starken Wärmedämmverbundsystems zzgl. Verspachtelung (fast überall)• Einbau eines Blockheizkraftwerkes und Einbindung in den Heizungskreislauf und an den Edelstahlschornstein
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Der zukünftige Energiestandard wird in der Darstellung der KfW-Maßnahme zum Effizienzhaus der durch die TENTA-Energieberatung auf S. 17 (vgl. Anlage 5) dargestellt.
Außenansicht:	insgesamt glatt verputzt bzw. verspachtelt, bisher ohne mineralischem Oberputz; Sockel aus Buntsteinputz

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

- den Wohnungen zugeordnete Kellerräume
- gemeinschlich genutzte Kellerräume (Wäschetrockenräume, Fahrradabstellräume)
- Heizung, Hausanschlussraum und Flure

Erdgeschoss – 3. Obergeschoss:

2-, 3- und 4-Raumwohnungen mit Küche, Bad und Flur

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

Konstruktionsart:	Massivbau; Typenserien W 63/Brandenburg, in Blockbauweise errichtet
Fundamente:	aus Beton
Keller:	aus Schwerbeton
Umfassungswände:	Fertigelemente aus Leichtbeton, ca. 29 cm stark
Innenwände:	tragende Innenwände aus Schwerbeton-Fertigelementen, ca. 19 cm stark; nichttragende Innentrennwände aus Gips-Fertigelementen, ca. 5 – 6 cm stark

Geschossdecken:	aus Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppen</u> : aus Stahlbeton-Fertigelementen mit Stufen aus Terrazzo; Metallgeländer. Handlauf mit Kunststoffüberzug
Hauseingang(sbereiche):	Eingangstüren aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt und integrierten Briefkastenanlagen
Dach:	<u>Dachkonstruktion</u> : aus Stahlbeton <u>Dachform</u> : flaches Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung</u> : wahrscheinlich aus Dachpappe bzw. Bitumen-Schweißbahnen; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech (teilweise defekt bzw. mit fehlenden Fallrohren; alte Schonsteine vorhanden, aber ohne Funktion

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in das kommunale Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	überwiegend einfache Ausstattung und technisch überaltert, aber erneuerte Zäblerschränke und Absicherungen
Heizung:	bisher Gas-Zentralheizung; überwiegend Flachheizkörper mit Thermostatventilen; freiliegende, vor den Wänden installierte Heizleitungen; Edelstahlschonstein an der östlichen Giebelwand; Beheizung über das installierte BHKW mit entsprechenden Pufferspeichern ist vorbereitet
Lüftung:	bisher keine besonderen Lüftungsanlagen (Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind weitestgehend ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

3.2.5.2 Wohnungen

Bodenbeläge:	Kellerfußböden aus Beton mit Estrichschicht; in den Wohngeschossen Betonestrich auf Stahlbetondecken, mit überwiegend einfachen Belägen aus PVC o. ä.; in den Bädern Fliesenbeläge, in den Küchen teilweise Fliesenbeläge oder PVC-Beläge, ebenso in den Wohnungsfluren
Wandbekleidungen:	überwiegend glatt verputzt, tapeziert und gestrichen; in den Bädern ca. 1,60 m hoch gefliest
Deckenbekleidungen:	überwiegend glatt verputzt, tapeziert und gestrichen
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Fensterbänke innen aus Werzalit, außen aus Aluminium
Türen:	<u>Kellertüren</u> : Kellerzugangstüren aus Holzwerkstoffen; Holzbrettertüren zu den Mieterkellern; Tür zur Heizung fh-Tür <u>Wohnungseingangstüren</u> : schwere Holztüren, furniert <u>Zimmertüren</u> : glatte Türen aus Holzwerkstoffen
sanitäre Installation:	Wasser- und Abwasserinstallation in den jeweiligen Schächten und im Keller;

Küchenausstattung: Bäder: eingebaute Wannen, WCs und Waschbecken; einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
 Grundrissgestaltung: nicht vorhanden bzw. nicht in Wertermittlung enthalten zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile und Einrichtungen: keine vorhanden
 Besonnung und Belichtung: gut
 Bauschäden und Baumängel: Schäden an der Gebäudefassade durch nicht funktionstüchtige bzw. fehlende Dachentwässerungsanlagen; Feuchtigkeitsschäden an verschiedenen Außenwandbereichen im Kellergeschoss
 wirtschaftliche Wertminderungen: teilweise "gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen)
 Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist hinsichtlich des erreichten Baustandes als befriedigend zu bezeichnen. Zur Erreichung des Modernisierungszieles sind jedoch noch erhebliche Modernisierungs- und Ausbaumaßnahmen notwendig. Insofern sind zur Erreichung des wirtschaftlichen Ziels einer angemessenen Vermietungssituation erhebliche Fertigstellungsleistungen erforderlich. Darüber hinaus sind Entrümpelungsmaßnahmen in Wohnungen und in Kellerbereichen sowie auf dem Grundstück notwendig.
Anmerkung zur Wertermittlungsmethodik:
 Bei nachfolgender Bewertung wird ein "fiktiver Zustand" des Gebäudes zugrunde gelegt, wie er sich nach Instandsetzung, weiterführender Modernisierung, Um- und Ausbau in einer mittleren bis gehobenen Ausstattungsqualität ergibt. Unter dem Bewertungspunkt "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" werden die dafür notwendigen Kosten in der Höhe ermittelt bzw. geschätzt und wertmindernd in Ansatz gebracht, wie sie einen Eigentümer mehr belasten, als wenn er ein schadenfreies Objekt erwerben würde.

3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wege- und Zufahrtsbefestigung, Hecke und einige Pflanzungen, Wäschepfähle.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 17094 Cölpin, Woldegker Chaussee 18 - 20, zum Wertermittlungstichtag 23.04.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Cölpin	527	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Cölpin	7	58	3.867 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 **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

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

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

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

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

Dazu zählen:

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

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (BRW-Zone 071) **36,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	1.000 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	40 m
Grundstücksbreite (b)	=	25 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.04.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	4
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	3.867 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Bezeichnung der Teilfläche (Entwicklungsstufe)	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Fläche [m ²]	Bodenwert relativ [€/m ²]	Bodenwert absolut [€]
baureifes Land	frei	3.867,00	36,00 ^{1) 2)}	139.212,00

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2025 rd. **139.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

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

Der Bodenrichtwert in der Lage des Bewertungsobjektes ist in den vergangenen Jahren stetig gestiegen (2019 20,00 €/m², 2020 und 2021 28,00 €/m², 2022 und 2023 30,00 €/m²) und wurde durch den Gutachterausschuss zum 01.01.2024 auf 32,00 €/m² festgesetzt. Aktuellere Auswertungen des Gutachterausschusses für das Jahr 2024 wurden bisher noch nicht veröffentlicht, jedoch ist nach der Sitzung der zuständigen Arbeitsgruppe im GAA davon auszugehen, dass der Bodenrichtwert zum 01.01.2025 für die Zone 71 auf der Sitzung des Gutachterausschusses am 21.05.2025 auf 36,00 €/m² angehoben wird.

2) Anpassung wegen **Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen**:

Das Bewertungsgrundstück weicht in seiner Größe wesentlich vom Richtwertgrundstück ab, besitzt allerdings durch seine 4geschossige Bauweise auch eine wesentlich größere wertrelevante Geschossflächenzahl, die umgerechnet in etwa einer 1geschossigen Bauweise auf einem durchschnittlich 1.000 m² großen Grundstück entspricht. Deshalb wurde kein Zu- bzw. Abschlag vorgenommen.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im 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.

4.4.2 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) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

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

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

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

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

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

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.

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienwohnhaus	1	24 Wohnungen	1.619,84	Ø 6,80	11.014,91	132.178,92
Summe			1.619,84		11.014,91	132.178,92

Zum Bewertungsstichtag waren alle Wohnungen unfertig und dadurch nicht vermietet. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage einer marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** (im Zustand nach Abschluss der Sanierungs-, Modernisierungs- und Ausbaumaßnahmen) durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	132.178,92 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (25,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 33.044,73 €
jährlicher Reinertrag	= 99.134,19 €
Reinertragsanteil des Bodens 5,00 % von 139.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 6.950,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 92.184,19 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 5,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 57 Jahren Restnutzungsdauer	× 18,761
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 1.729.467,59 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 139.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 1.868.467,59 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 1.868.467,59 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 1.205.600,00 €
Ertragswert	= 662.867,59 €
	rd. 663.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohn- und Nutzflächen wurden den vorliegenden Bauunterlagen entnommen und auf Plausibilität überprüft.

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. Sie berücksichtigt auch die Nutzung neu zu errichtender Pkw-Stellflächen und des Grundstücks.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile wurden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke mit rd. 25 % bestimmt.

Liegenschaftszinssatz

Durch den zuständigen Gutachterausschuss wurden für den Teilmarkt Mehrfamilienhäuser, speziell für den Bereich des ehemaligen Landkreises Mecklenburg-Strelitz, Liegenschaftszinssätze abgeleitet und veröffentlicht. Entsprechend den Auswertungen im aktuellen Grundstücksmarktbericht beträgt der Liegenschaftszinssatz für vergleichbar genutzte Objekte mit einer Restnutzungsdauer von ca. 57 Jahren rd. 5 %.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn, wie beim Bewertungsobjekt für eine wirtschaftliche Nachnutzung erforderlich, wesentliche Modernisierungs-, Sanierungs- und Ausbaumaßnahmen durchgeführt wurden bzw. deren Durchführung unterstellt wird. Die bisher am Objekt durchgeführten, vor allem aber die noch durchzuführende Modernisierungs- und Ausbaumaßnahmen berücksichtigend, ermittelte sich eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 57 Jahren.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Das um 1971 errichtete Gebäude wurde vor ca. 30 Jahren sowie nach 2021 teilweise modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sowie zur Erlangung des Modernisierungsziels „KfW-Effizienzhaus 55“ sind weitere wesentliche Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer wurden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergaben sich 17 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	maximale Punkte	tatsächliche Punkte	
		durchgeführte Maßnahmen	unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	3,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	1,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	4,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0
Summe	20	6,0	11,0

Aufgrund der Tatsache, dass ein großer Teil der am Objekt durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen bereits 30 Jahre und länger zurückliegt und ein weiterer Teil seit 2021/22 dazu kam (hierfür wurden insgesamt 11,5 Punkte vergeben), wurden die für die Leistungen von vor etwa 30 Jahren vergebenen Modernisierungspunkte entsprechend den Orientierungen der ImmoWertA gekürzt, da diese Modernisierungen im Rahmen des angestrebten Modernisierungsziels bereits wieder einer Modernisierung bedürfen. Für die Fortführung und Beendigung der Maßnahmen wurden die gekürzten Modernisierungspunkte den unterstellten Maßnahmen zugeordnet, so dass sich saldiert insgesamt 17 Modernisierungspunkten ergaben. Davon ausgehend, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1971 = 54 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 54 Jahre =) 26 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 57 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2002.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier wurden 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.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Wertinflusses 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. Die Wertminderung wegen anstehender, weiterführender Sanierungs-, Modernisierungs- und Ausbaumaßnahmen zu einem modernen und attraktiven Mehrfamilienwohnhaus wurden in Anlehnung an die veröffentlichten Reparatur- und Sanierungskosten für Wohnobjekte auf der Preisbasis NHK 2010 mit insgesamt rd. 1.130.000 € geschätzt (vgl. unten). Das entspricht rd. 41 % des Gebäudeherstellungswertes. Für die im Objekt noch zu tätigen Entrümpelungs- und Entsorgungsarbeiten wurde pauschal mit rd. 10.000 € eingeschätzt. Die Mindermieten wurde für den Zeitraum der Maßnahmendurchführung (geschätzt ½ Jahr) kapitalisiert und mit 65.600 € wertmindernd in Ansatz gebracht.

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Mehrfamilienwohnhaus“

Modernisierungskosten u. ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 11,00 Modernisierungspunkten)		892,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	1.619,84 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	1.444.897,25 €
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	=	1.444.897,25 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	0,85
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	1.228.162,66 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	1.228.162,66 €
relative regionalisierte Neubaukosten		2.258,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	1.619,84 m ²

regionalisierte Neubaukosten HK	=	3.657.598,72 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = $([a] + [c]) \times Rf(Ik) / HK$		0,34
Erstnutzungsfaktor		1,13

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

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 1.878.471,67 €	x	0,34	x (1,13 – 1) = 83.028,45 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		18,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	1.619,84 m ²
Kostenanteil	×	11,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	16.036,42 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u. ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen $([a] + [b]) \times Rf(Ik)$	–	1.228.162,66 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	83.028,45 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	16.036,42 €
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]	=	-1.129.097,70 €
	rd.	-1.130.000,00 €

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / IKg$; mit $IKg = (([a] + [b]) \times Rf(Ik)) + [g] + [h] = 0,92$

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 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.

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

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

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

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

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miteingefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21) und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

vgl. Seite 14

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21) vgl. Seite 15**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 u. dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Mehrfamilienwohnhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	757,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	2.522,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	124.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	2.033.154,00 €
Baupreisindex (BPI) 23.04.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	3.806.064,29 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	3.806.064,29 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		57 Jahre
• prozentual		28,75 %
• Faktor	x	0,7125
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	2.711.820,81 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		2.711.820,81 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	25.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	2.736.820,81 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	139.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	2.875.820,81 €
Sachwertfaktor	x	0,65
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	1.869.283,53 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	1.205.600,00 €
Sachwert	=	663.683,53 €
	rd.	664.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Bruttogrundfläche erfolgte anhand der überlassenen Bauunterlagen und wurde stichprobenartig durch Aufmaß auf Plausibilität geprüft. Sie ist nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungswert

Die Normalherstellungskosten (NHK) wurden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %				1,0	
Dach	15,0 %				1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %				1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			0,5	0,5	
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %					1,0
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,7	0,3	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	34,7 %	56,3 %	9,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Standardstufe 4	zusätzlich Deckenverkleidung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 5	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid- Systeme
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse Personenaufzugsanlagen
-----------------	---

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Nutzungsgruppe:

Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp:

Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäu- destandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	605,00	0,0	0,00
2	655,00	0,0	0,00
3	755,00	34,7	261,99
4	900,00	56,3	506,70
5	1.090,00	9,0	98,10
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 866,79 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

866,79 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4
zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- Abschlag wegen Abweichung von der durchschnittlichen Wohnungsgröße × 0,97

Weitere Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- Abschlag wegen Großblockbauweise (neue Bundesländer) × 0,90

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 756,71 €/m² BGFrd. 757,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, Einrichtungen und Zubehör

Die in der Bruttogrundflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten besonderen Bauteile (hier: 24 Balkonanlagen an der Südseite des Gebäudes), wurden auf der Grundlage aktueller Baupreise in ihren Herstellungswerten 2010 mit insgesamt rd. 124.000 € ermittelt. Besonders zu berücksichtigende Einrichtungen und Zubehör sind nicht vorhanden.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgte mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wurde beim statistischen Bundesamt erfragt und zum Wertermittlungstichtag hin interpoliert.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Hier wird der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde. Da bisher noch keine Daten durch den zuständigen Gutachterausschuss abgeleitet wurden, wird der Baukostenregionalfaktor modellkonform mit 1,0 in Ansatz gebracht.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Die den Wert wesentlich beeinflussende Außenanlagen wurden im Zeitpunkt des Ortstermins erfasst und pauschal in ihrem Zeitwert mit rd. 25.000 € geschätzt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer für das Wohnhaus ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart Mehrfamilienwohnhaus, Typ 4.3 ImmoWertV 21, sowie dem Gebäudeausstattungsstandard und wird für Wohnhäuser dieser Art mit 80 Jahren angegeben.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung des Gebäudes erfolgte nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Marktanpassung durch Sachwertfaktor

Für den örtlichen Grundstücksmarkt wurden durch den zuständigen Gutachterausschuss für die Region des ehemaligen Landkreises Mecklenburg-Strelitz Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser, einschließlich Geschosswohnungsbau, auf Basis NHK 2010 abgeleitet, jedoch nur bis zu einem vorläufigen Sachwert von 1,03 Mio. €.

In linearer Fortführung wurde für das Bewertungsobjekt mit einem vorläufigen Sachwert von rd. 2,9 Mio. € ein Sachwertfaktor von ca. 0,65 eingeschätzt und in Berechnung eingeführt.

4.6 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **663.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **664.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 17094 Cölpin, Woldegker Chaussee 18 - 20

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Cölpin	527	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Cölpin	7	58

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2025 mit rd.

663.000,00 €

in Worten: sechshundertdreiundsechzigtausend Euro

geschätzt.

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

Neustrelitz, den 25. April 2025




Heinz Röwer

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000
- Anlage 2: Luftbild (Quelle: GAIA-MV) mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes
- Anlage 3: technische Baubeschreibung des Bauherrn für die Erreichung der Sanierungs- und Modernisierungsziele (Anlage 2 zum GÜ-Vertrag vom 26.04.2021)
- Anlage 4: Auszug aus dem Bebauungsplan
- Anlage 5: Darstellung der KfW-Maßnahme zum Effizienzhaus der durch die TENTA-Energieberatung (auszugsweise aus den Unterlagen des Bauherrn)
- Anlage 6: Grundrisse und Ansichten aus den Bauherrnunterlagen (unmaßstäblich)
- Anlage 7: Berechnung der Bruttogrundflächen sowie Aufstellung der Wohn- und Nutzflächen (aus den Bauunterlagen des Architekten)
- Anlage 8: Fotos

6 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

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

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

DIN 283:

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

GEG:

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

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

GERARDY, MÖCKEL:

Praxis der Grundstücksbewertung. München (Loseblattsammlung).

KLEIBER, SIMON:

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten; 9. vollständig neu bearbeitete Auflage, 2019

SCHMITZ, KRINGS, DAHLHAUS, MEISEL

Baukosten 2024/25; Instandsetzung/Sanierung, Modernisierung/Umnutzung; 25. Auflage

STREICH:

Praktische Immobilienbewertung; Th. Oppermann Verlag 1995

SPRENGNETTER:

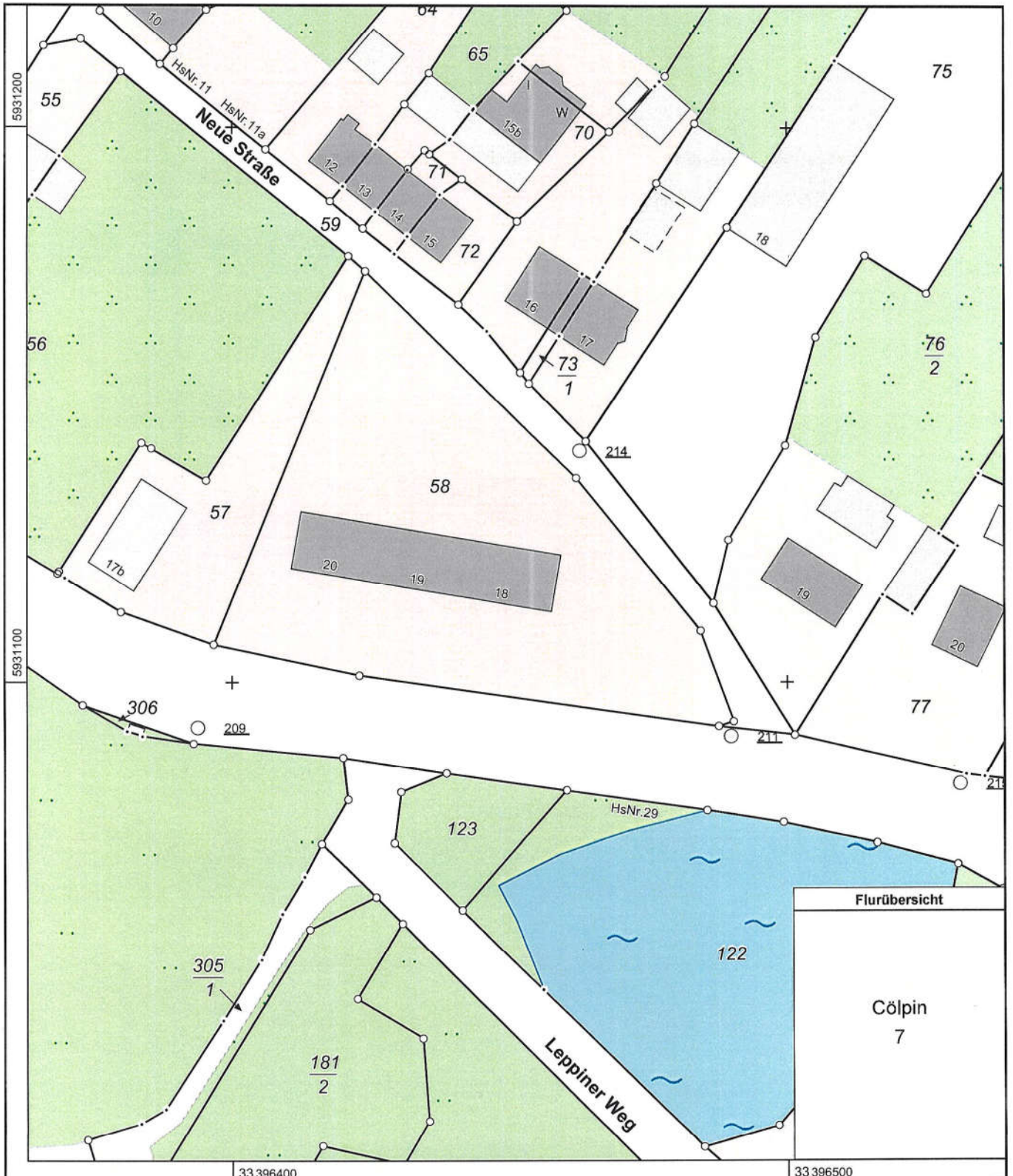
Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen, Sinzig

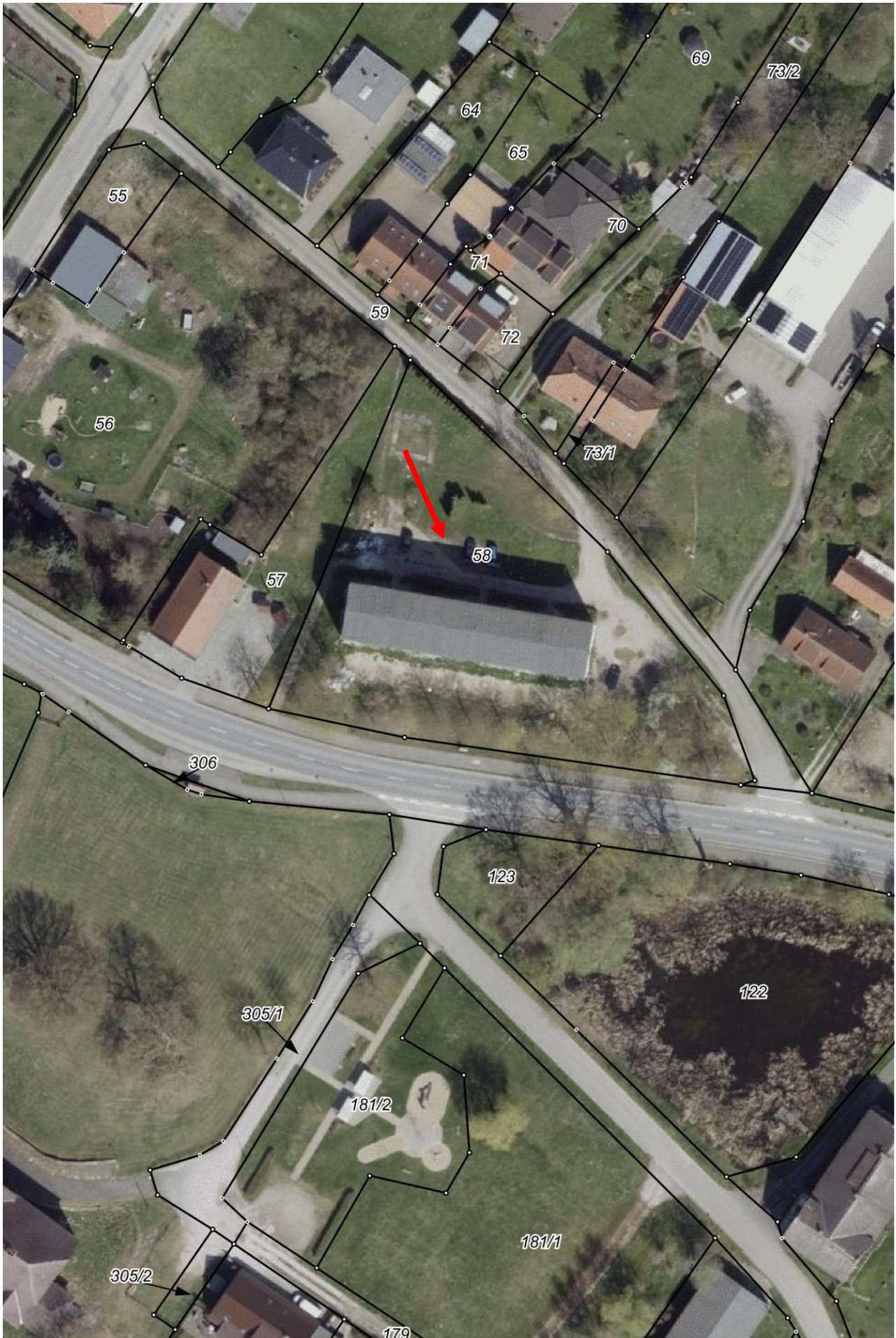
Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
und des Oberen Gutachterausschusses im Land Mecklenburg-Vorpommern



Gemarkung: Cölpin (13 4036)
Flur: 7
Flurstück: 58

Gemeinde: Cölpin (13 0 71 026)
Landkreis Meckl. Seenplatte
Lage: Woldegker Chaussee 18, 19, 20





Technische Baubeschreibung

Stand 26.04.2021

Bauvorhaben: Modernisierung Objekt Woldegker Chaussee 18 – 20, 17094 Cölpin bestehend aus 24 WE mit 1.619,54 m² WF zum KfW-Effizienzhaus 55

Grundlagen der Bauausführung

Die Errichtung bzw. Sanierung des Bauvorhabens erfolgt unter Berücksichtigung baurechtlicher Gegebenheiten, der Baugenehmigung, evtl. technischer und baurechtlicher Auflagen sowie unter Einhaltung der Mindestanforderungen der DIN - Vorschriften für Schall-, Feuchte- und Brandschutz. Vereinbart sind die Bauvorschriften, die im Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung bzw. Ausführung des betreffenden Gebäudes maßgebend sind

Errichtung bzw. Herstellung des geplanten Bauvorhabens gemäß den Vorgaben des GEG 2020 (Gebäudeenergieeinsparungsgesetz) sowie Vorgaben des begleitenden Energieberaters.

Abweichungen

Die Ermittlung der Maße und Grundflächen entspricht den anliegenden Bauzeichnungen (M 1:100) des Architekten. Die Ausführungszeichnungen können von den vorgenannten Zeichnungen geringfügig abweichen. Ferner können sich speziell in den Nassräumen Bad, Küche, Gäste-WC, abweichend von den vorgenannten Bauzeichnungen, zusätzliche Abmauerungen und Vorlagen im Bereich Boden/Decke und im Bereich Fußboden/Wand, zur Verkleidung von Ver- und Entsorgungsleitungen, ergeben (nur durch Sonderwünsche bedingt, wie z.B. bei Umplanung der Küche bzw. Badezimmer/WC). Diese sind insbesondere aus schallschutztechnischen Gründen erforderlich und daher hinzunehmen.

Ferner können sich Abweichungen, z.B. von Wandstärken durch technische Weiterentwicklung oder durch statische oder amtliche Bauauflagen, ergeben. Soweit sich hieraus geringfügige Maßabweichungen in den einzelnen Räumen sowie in der Wohnfläche ergeben, findet ein Wertausgleich nicht statt. Als geringfügig wird eine Flächendifferenz bis zu 1,5% vereinbart. Wohnflächen sind als Beschaffenheitsangaben nach der Wohnflächenverordnung (WoflV) vom 25.11.2003 berechnet. Grundlage der Berechnungen sind die beiliegenden Bauzeichnungen M 1:100. Alle Maße für Einrichtungen und Einbauten sind grundsätzlich am Bau zu entnehmen. Balkone und Terrassen sind nur mit ¼ Anteil in Ansatz gebracht.

Von der Baubeschreibung abweichende Ausführungen bleiben vorbehalten, sofern damit technische Verbesserungen verbunden sind und/oder der Gesamtwert des Objektes nicht wesentlich verändert wird.

1. Bauantragsunterlagen

Bauseits.

2. Erdarbeiten

Bei Bedarf

3. Fundamentarbeiten

Bei Bedarf

4. Treppen

-
- 4.1. Gemeinschaftstreppehaus:
Treppenläufe und Podeste bestehen aus Stahlbeton. Die Tritt-/Setzstufen und die Podeste werden mit Naturstein (Material: Granit / Bezeichnung: PADANG Cristallo, oder gleichwertig) belegt. Vorhandene Geländer aus Stahl mit senkrechten, lackierten Füllstäben und rundem Stahlhandlauf werden grundiert und gestrichen. Holztreppehäuser werden gemäß Auflagen saniert und ggfls. Den Brandschutzaufgaben angepasst.

5. Erdgeschoss bis einschließlich Dachgeschoss

-
- 5.1. Ausführung der farblich gestalteten Außenfassade gemäß Architektenplan als Wärmedämmverbundsystem mit Silikonharz-Kratzputz inkl. Sockelputz mit Spritzschutz (gem. Wärmeschutznachweis).

U-Wert 0,17 W/m²K - mit 18 cm WDVS
Faserdämmstoff WLG 032, 1,0 cm
Wärmedämmputz

Darüber hinaus liegt es im Gestaltungsfreiraum des Bauträgers/Architekten, Teile der Fassade mit gleichwertigen Materialien zu verkleiden. Insoweit können sich Abweichungen zu den Bauantragsunterlagen und den Verkaufszeichnungen ergeben.

- 5.2. Tragenden Wände werden entsprechend der statischen Berechnung aus Mauerwerk (Kalksandstein oder gleichwertig) oder Beton erstellt.
Nichttragende Wände teils in Kalksandstein bzw. Gipskartonständerwerkswände (beidseitig doppelt beplankt mit innenliegender Mineralfasereinlage) tapezierfähig gespachtelt.

- 5.3. Die Fenster erhalten außen Aluminium-Fensterbänke mit Antidröhnbeschichtung.

- 5.4. Alle Fenster, mit Ausnahme Dusche/WC und Bad/WC, die mit einer Brüstung versehen sind, erhalten innen Natursteinfensterbänke mit einem Überstand von ca. 2 cm aus „Nero IMPALLA“ oder gleichwertig (ohne Scheuerleiste).

- 5.5. Innenwände je nach Erfordernis gespachtelt oder verputzt (Gipsputz MP 75 gefilzt, Oberflächenqualität Q3).

6. Geschossdecken

Geschossdecken über Erd- bis einschl. 1. Obergeschoss bestehen aus Stahlbeton; unterseitig verputzt, sofern erforderlich auch mit abgehängter Deckenkonstruktion. Decke über Dach- bzw. Staffelgeschoss gemäß Statik als Holzbalkenlage, zwischen und unterseitig mit Wärmedämmung gemäß Wärmeschutznachweis und Gipskartonplatten (Oberfläche gespachtelt, Qualität Q3) verkleidet.

Kellerdecke U-Wert 0,19 W/m²K - mit 18 cm Faserdämmstoff WLG 032 und 1,0 cm Dämmputz

7. Dachstuhl

Nadelholz, Schnittklasse A/B, tauchimprägniert. Überprüfung des vorhandenen Dachstuhls aus statischer Sicht und wenn erforderlich Ertüchtigung nach Vorgabe.

Spitzboden U-Wert 0,15 W/m²K - mit 22 cm Faserdämmstoff WLG 032

8. Dacheindeckung

Aus Betondachpfannen Farbe Grau.

9. Dachentwässerung

Vorgehängte 6-teilige Zinkblechrinne, Fallrohre und sonstige Klempnerarbeiten aus Zink.

10. Balkone / Dachterrassen

Balkone werden als Stahlbalkone hergestellt. Ausführung gemäß Statik.

Der Übergang der Balkone/Terrassen zum Wohnraum wird (sofern erforderlich) mittels Entwässerungsrinnen/Gitterrosten hergestellt. Aus statischen Gründen kann bei einigen Wohnungen der Einbau einer Schwelle/Stufe notwendig werden.

- 10.1. Balkonbrüstung: Metallkonstruktion mit offenen Geländerstäben in verzinkter Ausführung (ohne Anstrich). Darüber liegt es im Gestaltungsfreiraum des Baurägers/Architekten, abweichende Konstruktionen mit anderen Materialien, in gleichwertiger Ausführung, zu verwenden.
- 10.2. Die Beläge der Balkone bestehen aus WPC oder gleichwertig, nach Wahl/Vorgaben/Detail-Angaben des Architekten/Baurägers.
- 10.3. Die Entwässerung der Dachterrasse erfolgt nach Plan.

11. Hauseingang

Die Hauseingangsanlage besteht aus der einflügeligen Tür mit Isolierverglasung. U-Wert 0,95 W/m²K Sie wird aus Aluminium (Farbe nach Wahl des Architekten/Baurägers), nach den Ausführungszeichnungen des Architekten, mit einem Türschließer, einem Profilzylinder – Sicherheitsschloss sowie elektrischem Türöffner gefertigt und montiert. Sie erhält außen einen Stoßgriff und innen einen Drücker aus Edelstahl. Seitliche, vor der Hauseingangsanlage, stehende Briefkastenanlage mit integrierter Klingel- und Sprechanlage.

12. Innentüren

Zimmertürelemente (Türblatt und Zarge), Fabrikat Fa. WIRUS, PRÜM oder gleichwertig Oberfläche DuriTop Uni Weißlack, endbehandelt. Innentürelement VZ-6 mit einer Röhrenspanplatteneinlage und ggf. mit Unterschnitt (sofern dies für die Funktion der Wohnraumbelüftung erforderlich ist), Bänder V3420 WF vernickelt, Bundbartschloss mit einem Schlüssel, Zimmer-Türdrücker mit Rosetten, Fa. Hoppe, Typ: London 113/42KV/42KVS in Aluminium F1. Breite und Stückzahl der Türen lt. Planungsskizze (Schiebetüren gegen Aufpreis). Wohnungseingangstüren, Fabrikat wie vor,

Schallschutz Typ 42 RWP 37 db Türblattoberfläche DuriTop Uni Weißlack, Klimaklasse 3, Mehrfachverriegelung (3-fach), Bänder V 8026 WF vernickelt, Weitwinkelspion, 1 Profilzylinder inkl. 3 Schlüssel, Schutzbeschlag Fabrikat Hoppe London beidseitig mit Langschild ES1 in Aluminium F1 mit Zylinderziehschutz sowie Schall-Ex Bodenabdichtung. Die Wohnungsabschlusstüren erhalten grundierte Stahlzargen.

13. Fenster

- 13.1. Die Fenster- und Türelemente bestehen aus Kunststoffprofilen, Farbe weiß bzw. nach Wahl des Baurägers/Architekten, gegen 3-fach-Verglasung mit einen gesamten U-Wert von 0.80 W/m²K austauschen mit umlaufender Gummi-dichtung und Isolierverglasung gemäß Wärme- und Schallschutzberechnung. Einflügelige Fenster als Dreh-Kipp-Fenster, zweiflügelige mit Stulpgetriebe und einem Dreh-Kipp-Flügel sowie einem Drehflügel, Beschläge werden als Dreh-, Kipp- und/oder Dreh-/Kippbeschläge für Einhandbedienung.
- 13.2. Treppenhause Fenster farblich in Anpassung des Haustürelements.
- 13.3. Sämtliche Fenster im Erdgeschoss erhalten zusätzlich einen Sicherheitsbeschlag (WK II Beschlag), mit Pilzkopfverriegelung und abschließbarer Griffolive (Griffolive des 2. Rettungsweges ausgenommen).
- 13.4. Die Terrassen- bzw. Balkonfensterelemente im Wohnzimmer werden standardmäßig als Dreh-Kipp-Tür und feststehendem Fenster ausgebildet. Die in den Bauzeichnungen vorgesehenen Höhen der Terrassen- bzw. Balkonfensterelemente können sich konstruktionsbedingt verringern.
- 13.5. Alle Fenster außer Dachschrägen erhalten Kunststoffrollläden Farbe anthrazit, alternativ ist auch eine innenliegende Beschattung möglich.

14. Elektroinstallation

Die Stromversorgung erfolgt über die örtlichen Anbieter. Ausführung der Elektroinstallation erfolgt entsprechend der Fachplanung.

- 14.1. Erd-bis einschl. Obergeschoß
Wohnzimmer: 1 Brennstelle als Serien-Schaltung mit 2 Deckenauslässen, 5 Schukosteckdosen (einfach), 1 Dreifach-Steckdose sowie 1 Stck. Wandbrennstelle, 1 Stck. Antennenanschlussdose.

Schlafzimmer: 1 Brennstelle in Ausschaltung, 1 Schukosteckdose (einfach), 2 Schukodoppelsteckdosen, 1 Stck. Wand-brennstelle mit Miniregler, zur Regelung des Wohnraumlüfters, unterhalb desselben.

Kinder- / sonstige Schlaf- und Arbeitszimmer: 1 Brennstelle in Ausschaltung, 3 Schukosteckdosen (einfach), 1 Stck. Wandbrennstelle mit Miniregler, zur Regelung des Wohnraumlüfters, unterhalb desselben.

Abstellraum: (soweit vorhanden): 1 Brennstelle in Ausschaltung.

Küche: 1 Brennstelle in Ausschaltung, 3 Schukosteckdosen (einfach), 1 Schuko-Doppelsteckdose, 1 Anschluss für E-Herd, 1 Anschluss für Geschirrspüler.

Bad/WC: 1 Brennstelle in Ausschaltung, 2 Schukosteckdosen (einfach), 1 Wand-Anschluss.

WC: (soweit vorhanden): 1 Brennstelle in Ausschaltung, 1 Schukosteckdose, 1 Wandanschluss.

Dusche/WC (soweit vorhanden): 1 Brennstelle in Ausschaltung, 1 Schukosteckdose, 1 Wandanschluss.

Innenliegende Bäder und WC's sowie Dusch/WC's: 1 Anschluss für elektrischen Raumlüfter.

Diele: 1 Brennstelle mit Wechselschaltung, 1 Schukosteckdose (einfach), Gegensprechanlage- und mit Türöffner, 1 Stck. Hohlwandgerätedose für Telefon (vor verkabelt).

Balkon/Terrasse: 1 Wandbrennstelle sowie 1 wassergeschützte Außensteckdose, von innen schaltbar.

Gemeinschaftstreppehaus: 1 Brennstelle mit Schalter je Geschoss sowie Wandleuchte, 1 Lichtzeitschalter, Anschluss für Aufzug.

Wasch- und Trockenräume: 1 Brennstelle in Ausschaltung (Allgemeinzähler), je eine abschließbare Doppelsteckdose für die Waschmaschine und Trockner, auf den eigenen Zähler geschaltet.

Außenanlagen: 1 Wandbrennstelle im Bereich Stufenanlage und des Hauseingangs. Ausreichend dimensioniertes Erdkabel, für die Beleuchtung der Gemeinschaftswegeflächen, auf dem eigenen Grundstück.

- 14.2. Die Installationen in den Wohnungen erfolgt in Steg- bzw. NYM-Leitungen unter Putz. Schalter und Steckdosen Fabrikat GIRA/Merten, Standard weiß).

15. Sanitärinstallation

Die Ausführung der Sanitärinstallation erfolgt entsprechend der Fachplanung.

15.1. Badezimmer:

Das Badezimmer erhält ein Wand-Tiefspül-WC, Fabrikat: DURAVIT, Typ D-Code, oder gleichwertig, mit Unterputzspülkasten, Fabrikat: Viega „Eco Plus“ mit 2-Mengen-Betätigung Serie „Visign“ weiß, oder gleichwertig, mit passendem WC-Sitz und Deckel weiß. Porzellanwaschbecken, ca. 65 cm x ca. 50 cm mit dazugehöriger Halbsäule, Fabrikat: DURAVIT, Typ D-Code, oder gleichwertig, mit Einhebel-Waschtischmischer mit Ablaufgarnitur, verchromt, Fabrikat: hansgrohe, Typ Metris E, oder gleichwertig. Die Wohnungen erhalten ferner einen Duschbereich, bestehend aus Poresta-BF Duschelement mit integriertem Ablauf, Einhebel-Brausemischer, verchromt, a. P., Fabrikat: hansgrohe, Typ Metris E, oder gleichwertig, hansgrohe Unica `88 Wandstange 900 mm, verchromt, mit Metaflex-Brauseschlauch 1600 mm, sowie Handbrause Selecta Nova, verchromt, oder gleichwertig. Die Bäder der Wohnungen lt. Zeichnungen erhalten zusätzlich je eine ca. 170 cm x 75 cm bzw. 160 cm x ca. 80 cm emaillierte Stahlblech-Badewanne „Saniform“ weiß, Fabrikat KALDEWEI oder gleichwertig mit Einhebel-Wannenmischer, a.P., verchromt, Fabrikat hansgrohe, Typ Metris E, oder gleichwertig, mit Metaflex-Brauseschlauch sowie Handbrause Selecta Nova, verchromt oder gleichwertig. Alle Keramikobjekte im Badezimmer sind weiß, soweit lieferbar.

Die innenliegenden Bäder und Dusch/WC's (sofern vorhanden) erhalten je einen elektrischen Raumlüfter mit Feuchtesensor bzw. Nachlaufrelais.

15.2. Dusche/WC:

Soweit die Bauzeichnungen ein sep. Dusch/WC ausweisen, erhalten diese folgende Ausstattung:

1 Handwaschbecken mit dazugehöriger Halbsäule, 1 Wandhängendes WC und einen schwellenfreien Duschbereich (wie in 17.1 beschrieben). Die Objekte sind ebenfalls weiß, soweit lieferbar.

16. Heizungs- und Warmwasser-Aufbereitung

- Die Ausführung der Heizungsinstallation erfolgt entsprechend der Fachplanung. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über ein BHKW mit Warmwasseraufbereitung
- 16.1. Die Beheizung erfolgt über eine Warmwasser-Fußbodenheizung mit einer thermostatischen Einzelraumregulierung (a. P.) innerhalb der Wohnungen, für alle Räume, sofern es sich um sep. Räume handelt Abstellraum ausgenommen.
- 16.2. Zur Senkung der individuellen Energiekosten sind in jeder Wohneinheit Aufnahmeverrichtungen für geeichte Kalt- und Warmwassermesser und für elektronische Heizkostenverteiler, zur getrennten Zählung des Verbrauchs von Kalt- und Warmwasser sowie Heizung, vorgesehen. Diese Vorrichtungen werden entsprechend der Fachplanung, im Heizkreisverteiler, eingebaut.
- 16.3 Die Messeinrichtungen für Wasser und Heizung sind nicht im Preis enthalten. Die eingebauten Aufnahmeverrichtungen und Messeinrichtungen entsprechen dem Fabrikat: Ista oder gleichwertig.

17. Warmwasserversorgung/Fliesen

- Die Warmwasserversorgung der Bäder und Dusch/WC's sowie der Küchen zentral. Innerhalb der Wohnungen erfolgt die Verrohrung in Kupfer- oder Kunststoffrohr.
- 17.1. Die Wände des Badezimmers werden umlaufend Türhoch gefliest. Materialpreis für die Fliese bis 20,00 Euro/m² brutto. Format: 20 cm x 20 cm bzw. 20 cm x 25 cm, Verfugung zementgrau oder weiß.
- 17.2. Fensterbank und Fensterlaibung werden - soweit vorhanden - gefliest, Verfugung wie vor.
- 17.3. Der Fußboden wird rechtwinkelig gefliest. Materialpreis: bis 15,00 Euro/m² brutto. Format: 20 cm x 20 cm bzw. 20 cm x 25 cm, Verfugung wie vor.
- 17.4. Einfliesen des Poresta-BF Duschelements (mit rutschhemmenden Fliesen mindestens R 10, Verfugung wie vor) sofern vorhanden.
- 17.5. Dusch/WC, soweit vorhanden: Wie unter 17.1 bis 17.3 beschrieben. Küche:
Der Fußboden wird rechtwinkelig gefliest, einschließlich Sockelleiste Materialpreis bis 20,00 €/m² brutto, Format: 20/20 cm, 20/25 cm bzw. 30/20 cm, Fuge wie vor. Alle weiteren Bereiche der Räume erhalten ebenfalls einen Fliesenbelag analog.

18. Estrich / Bodenbeläge

- 18.1. In allen Räumen der Wohngeschosse wird ein schwimmender Estrich, auf Trittschall- und Wärmedämmung, entsprechend der Berechnungen eingebracht
- 18.2. Sämtliche Räume, erhalten als Bodenbelag einen Fliesenbelag.

19. Be- und Entwässerung

- 19.1. Die Entwässerung erfolgt in schallgedämmten Kunststoffrohren oder SML-Gussrohren.
- 19.2. Bewässerungsleitungen werden in Kupfer- oder Kunststoffrohr, vom Wasserzähler an alle Objekte, verlegt.
- 19.3. In der Küche werden Anschlüsse für eine Spüle und Spülmaschine einschl. Eckventil installiert.

20. Wohnraumlüftung

Nach Vorgabe, Pendellüfter.

22. Malerarbeiten

- 22.1. Gemeinschaftstreppenhäuser:
Geputzte bzw. gespachtelte Wandflächen, Deckenunterseiten, sichtbare Seitenflächen oder Podeste und Treppenläufe werden mit Dispersionsfarbe hell gestrichen.
Die grundierten Treppenhausgeländer und treppenhausseitigen Stahlzargen werden, nach Wahl der Farbe, durch den Bauräger/Architekten, lackiert.
- 22.2. Die Wände und Decken innerhalb der Wohnungen (Bäder ausgenommen) werden mit Raufaser tapeziert und hell gestrichen.
- 22.3. Die Stahlzargen der Wohnungseingangstüren werden nach Wahl des Baurägers/Architekten farbig (in Anpassung an das Treppengeländer) lackiert.

23. Außenanlagen

- 23.1. Gestaltung und Ausführung gemäß Außenanlagenplan (nach Vorgabe des Architekten und/oder Wahl des Baurägers).
- 23.2. Die Fahr- und Bewegungsflächen der Mülltonnenstandplatz erhalten ein sickerungsfähiges Betonpflaster 10/20/8 cm einschließlich Kantensteinen und dem dazugehörigen Unterbau.
Die Zuwegung zum Hauseingang aus Betonpflaster (wie vor beschrieben).

Die Terrassen der Wohneinheiten aus Betonsteinplatten (Maße 50/50/5 cm) und dem dazugehörigen Unterbau (nach Vorgabe des Architekten). Installation einer Entwässerungsrinne/Gitterrost im Übergang von der Terrasse zum Wohnraum.
Stellplätze und Fertiggaragen in vorgeschriebener Anzahl.

Die mit der Qualitätsstufe Q3 beschriebenen Wand- und Deckenoberflächen sind geeignet für dekorative Oberputze (> 1,0 mm), mittel- bis grobstrukturierte Wandbekleidungen (z.B. Raufasertapeten mit Körnung RM oder RG nach DIN 6742, matte, gefüllte Anstriche/Beschichtungen (z.B. Dispersionsanstrich, die mit grober Lammfell- oder Strukturrolle aufgetragen werden). Sollte das Einbringen einer Fußbodenheizung aus technischen oder statischen Gründen nicht möglich sein, wird die Heizung durch Kollektoren, gemäß Vorgabe durch das Sanierungskonzept des Energieberaters vorgenommen.

24. Hausanschlüsse / Entwässerung

Alle erforderlichen Hausanschlüsse, wie Strom, Wasser, Fernwärme und Telefon werden entsprechend den Vorschriften hergestellt. Das Schmutz- und Niederschlagswasser wird an den städtischen Kanal angeschlossen.

25. Änderungswünsche

Nur nach schriftlicher Vereinbarung.

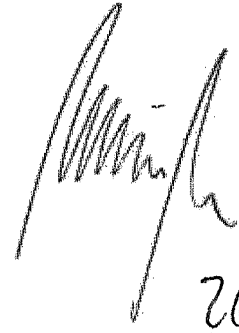
26. Hinweise

Für technische Anlagen (z.B. die Heizungs-Lüftungs- sowie Hebeanlagen, Pumpen usw.) ist eine regelmäßige Wartung durch eine Fachfirma durchzuführen. Dies ist erforderlich, da diese technischen Anlagen einem natürlichen Verschleiß unterliegen. Der Vertrag ist durch den Erwerber abzuschließen.

Für Holzteile sind im Außenbereich des Bauwerks regelmäßig fachgerechte Schutzanstriche erforderlich (vgl. Herstellerrichtlinien, z. B. Pflege in Abständen von 2 Jahren).

Erfahrungsgemäß ist in den ersten beiden Jahren nach Bezugsfertigkeit noch Restfeuchte im Bauwerk enthalten. Deshalb ist für eine gute Belüftung und Erwärmung aller Räume zu sorgen. Die Pflege und Wartung obliegen dem Mieter. Des Weiteren empfehlen wir, bei der Möblierung der Räumlichkeiten, insbesondere an Außenwandflächen, einen Abstand zwischen Möbel/Wand von 5 cm, zur besseren Luftzirkulation, einzuhalten.

Die natürliche Bewegung des hölzernen Dachstuhls führt bisweilen zu kleinen Rissen (die statisch nicht von Bedeutung sind) und Verzerrungen der Tapete im Staffelgeschoss. Diese, wie auch sämtliche dauerelastische Versiegelungen (Wartungs- und/oder Dehnfugen), unterliegen nicht der Gewährleistung.



26.04.2021

Projekt: Cölpin_Woldeker_Chausee 18-20



Seite 17 von 23

2.5 Variante 4 – KfW 55_Aufstellung

In dieser Variante wird die Darstellung zum KfW-Effizienzhaus 55 mit folgenden Sanierungsmaßnahmen dargestellt:

AW = U-Wert 0,17 W/m²K - mit 18 cm WDVS Faserdämmstoff WLG 032, 1,0 cm Wärmedämmputz

KD = U-Wert 0,19 W/m²K - mit 18 cm Faserdämmstoff WLG 032 und 1,0 cm Dämmputz

SP = U-Wert 0,15 W/m²K - mit 22 cm Faserdämmstoff WLG 032

FE = gegen 3-fach-Verglasung mit einen gesamten U-Wert von 0.80 W/m²K austauschen

Heizung = BHKW – Erdgas – der TWW-Kreis wird mitversorgt

Lüftungsmaßnahme = Pendellüfter in Feuchträumen

PV-Anlage min. 40 m²

KfW-Nachweise = Heizlastberechnung, Lüftungskonzept zum Nachweis des Feuchteschutzes
Wärmebrückenplanung, Luftdichtheitstest (Blower-Door-Test)

KfW-Anforderungen

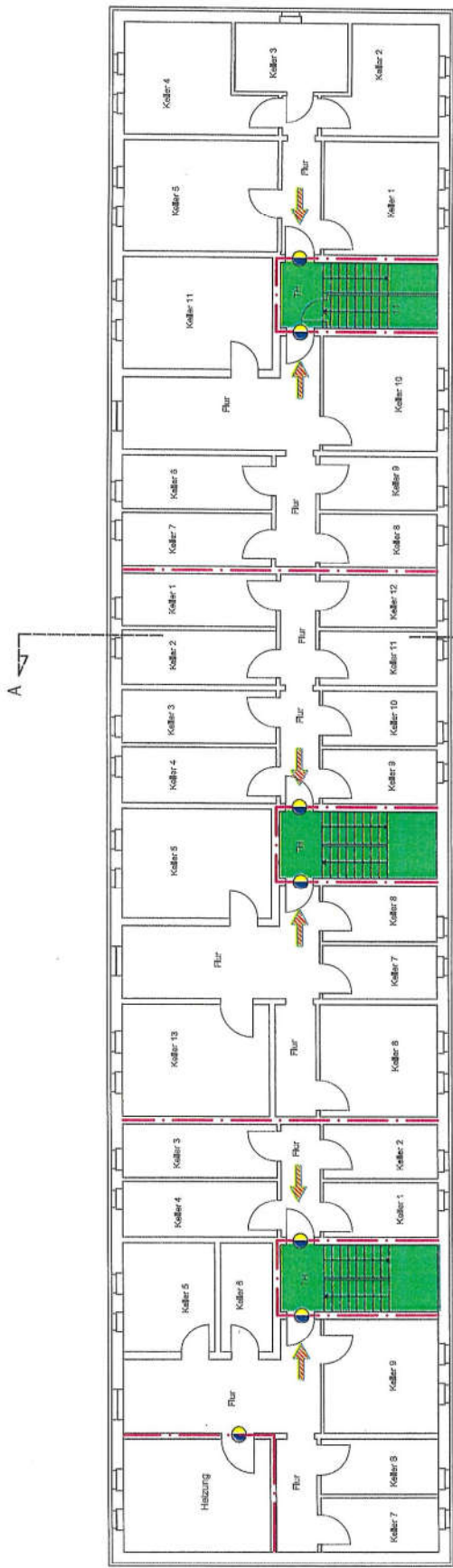
	Ist-Wert	Referenzgebäude (KfW)	KfW-EH 115	KfW-EH 100	KfW-EH 85	KfW-EH 70	KfW-EH 55	KfW-EH Denkmal
Jahres-Primärenergiebedarf q [kWh/(m ² a)]	2,10	77,56 ¹⁾	89,19	77,56	65,92	54,29	42,66	124,09
Transmissionswärmeverlust H' [W/(m ² K)]	0,525	0,421 ²⁾	0,547	0,484	0,421	0,358	0,295	0,736
Transmissionswärmeverlust H' [W/(m ² K)]	0,525	0,700 ³⁾	0,700	0,700	0,700	0,700	0,700	-----

Die KfW hat in ihren FAQ zur EnEV abweichende Vorgaben für das Referenzgebäude festgelegt (ab 06.2013), die ggf zu anderen Grenzwerten führen können.

1) Jahres-Primärenergiebedarf für das entsprechende Referenzgebäude nach EnEV Anlage 1 Tabelle 1 und KfW-FAQ 04.2018.

2) Transmissionswärmeverlust für das entsprechende Referenzgebäude nach EnEV Anlage 1 Tabelle 1 und KfW-FAQ 04.2018

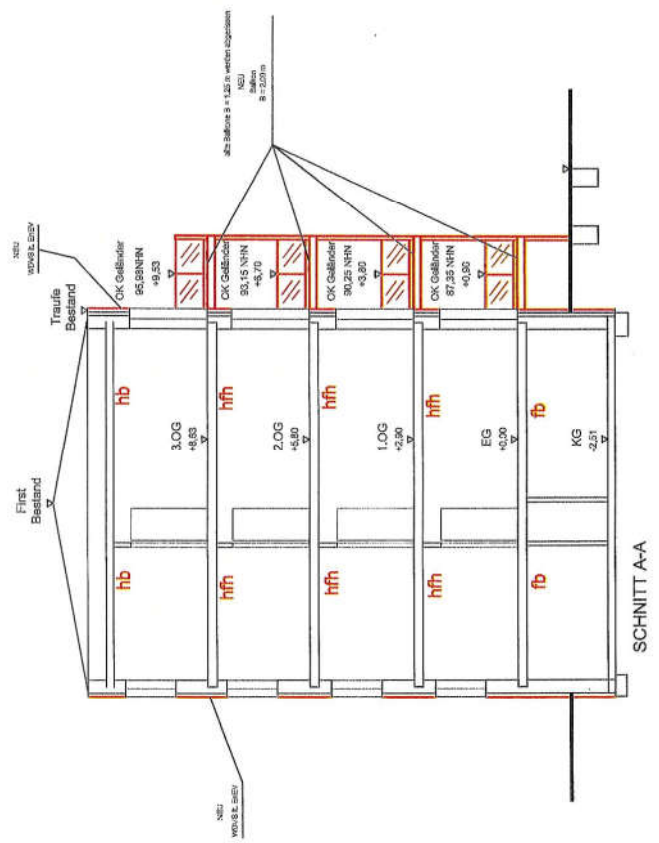
3) Höchstwert des Transmissionswärmeverlusts nach EnEV Anlage 1 Tabelle 2 (unter Berücksichtigung § 9 Absatz 1 Berechnung nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10)



KELLERGESCHOSS

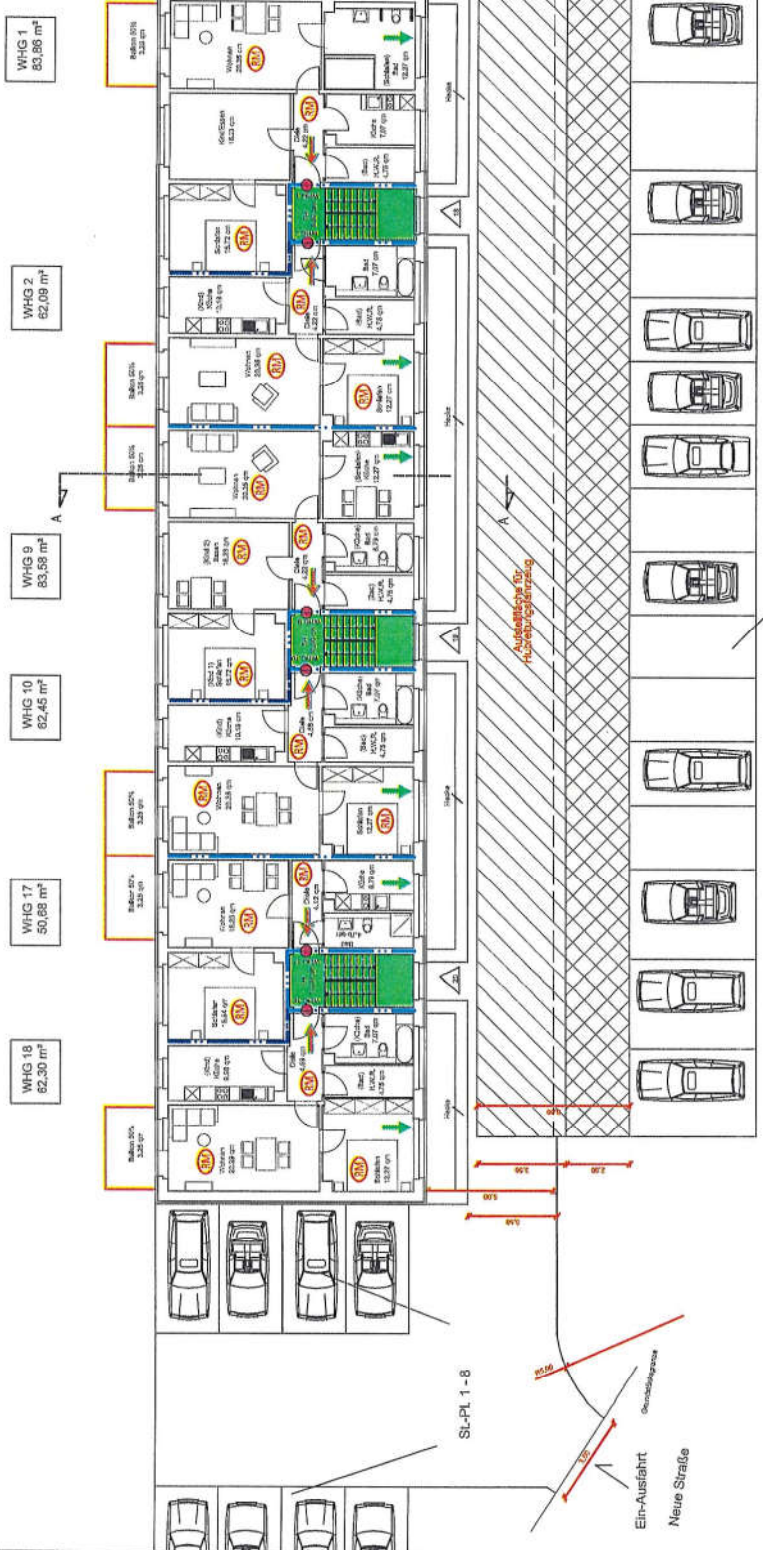
Dieser Plan dient ausschließlich zur Baugenehmigung und kann nicht als Grundlage für eine Ausführung verwendet werden!!!

Änderung	Umsatz	Datum	Name
Bauvorhaben:	energetische Sanierung und Vergrößerung der Balkonanlage Woldegger Chaussee 18-20, 17094 Colpin		
Bauherr:			
Genehmigungsplanung:	KG, SCHNITT A-A		
Auftrag:	63/21	Maßstab:	1:100
Datum:	11-07-2021		
Blatt:	1		
der Bauleiter			
der Planzeichner			

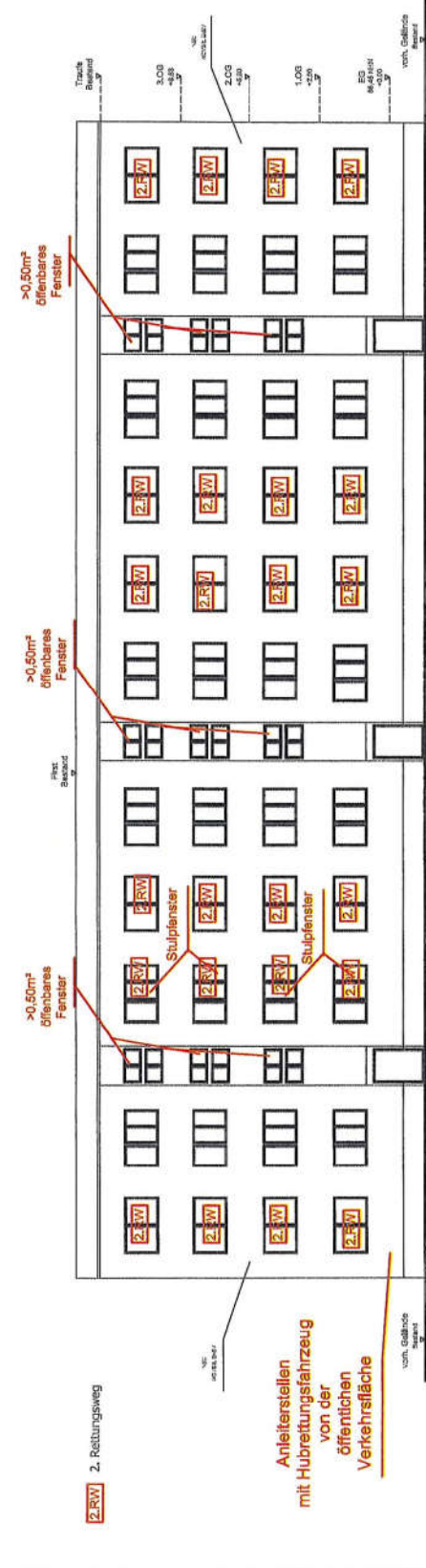


- · — Feuerbeständige Bauteile
- · — · — Hochfeuerhemmende Bauteile (hfh) und widerstandsfähige gegen mechanische Beanspruchung (vmb)
- · — · — Hochfeuerhemmende Bauteile (hfh) und Ausbildung als raumabschließendes Bauteil (fb)
- fb Feuerbeständige Bauteile
- fh Feuerhemmende Bauteile
- hfh Hochfeuerhemmende Bauteile (hfh) und widerstandsfähige
- hb harte Bedachung
- ☉ Türfeuerhemmend, rauchdicht, selbstschließend (T3/BS)
- ☉ Tür dicht- und selbstschließend
- ☉ Türfeuerhemmend (T3)
- ☉ Tür dichtschließend
- ☉ Rauchmelder
- ☉ Aufzug
- ☉ notwendiger Treppenraum/Treppe
- ☉ 2. Rettungsweg
- ☉ 1. Rettungsweg

- Flurhochzüge Bauteile
- Kochfeuerherde Bauteile (BtH) und wärmeabfuhrfähig gegen mechanische Beanspruchung (vema)
- Hochdruckwasser Bauteile (BtH) für Hochdruckwasserboiler (HWS) ab 10 bar/100°C/100 bar/100°C
- Flurhochzüge Bauteile
- Kochfeuerherde Bauteile und wärmeabfuhrfähig
- Halle Beheizung
- TR: Isoliertrennwand, nichtdicht, abwechselnd (NLS)
- TR: dichts- und abwechselnd
- TR: feuertrennwand (FT)
- TR: dichtschiebelfeld
- Raumtüre
- Außentür
- notwendiger Treppenaum/Treppentür
- 2. Rettungsang.
- 1. Rettungsang.



ERDGESCHOSS
SL-Pl. 9-24



Dieser Plan dient ausschließlich zur Baugenehmigung und kann nicht als Grundlag für eine Ausführung verwendet werden!!!

Maßstab:	1:500	1:1000	1:2000	1:5000	1:10000
Blatt:					
Blatt:	entsprechende Sektion und Vergrößerung der Balkenlänge Wolfgang Chausse 18-20, 17094 Cölin				
Genehmigungsplanung:	EG GÄRTEN - ANSICHT				
Auftrag 53/71	März 2021	Datum: 11.07.2021	2		

Anleiterstellen mit Hubrettungsfahrzeug von der öffentlichen Verkehrsfläche

2.RW 2. Rettungsweg

WHG 3
83,86 m²

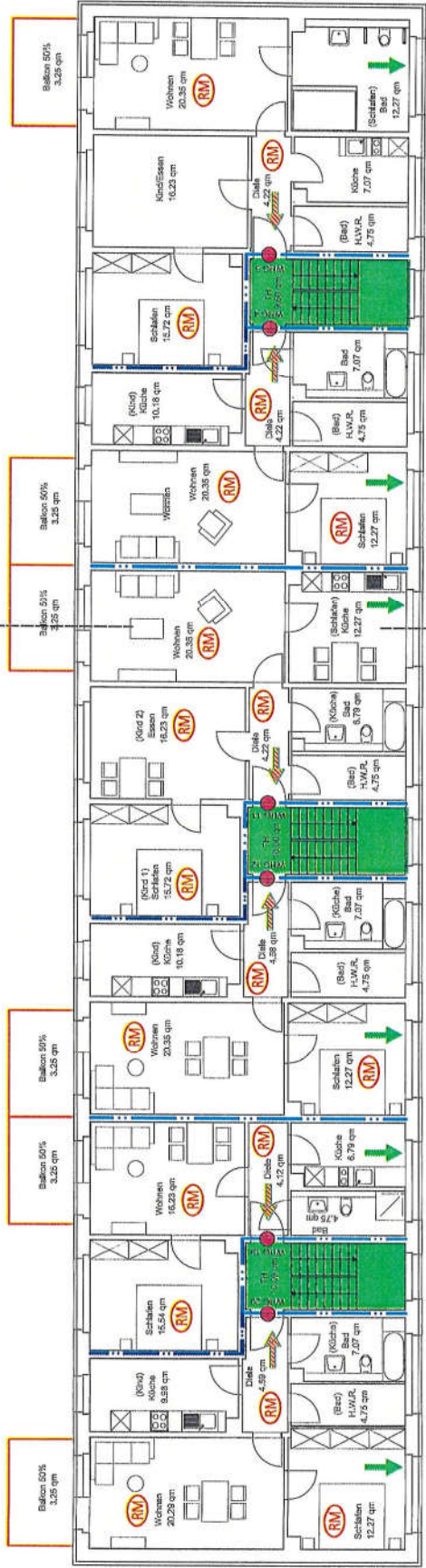
WHG 4
62,09 m²

WHG 11
83,58 m²

WHG 12
62,45 m²

WHG 19
50,68 m²

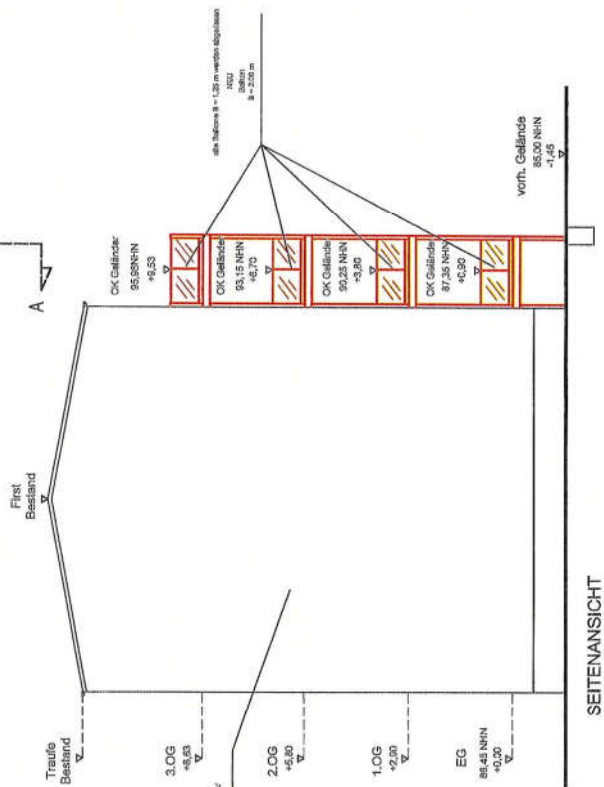
WHG 20
62,30 m²



1. OBERGESCHOSS

Dieser Plan dient ausschließlich zur Baugenehmigung und kann nicht als Grundlage für eine Ausführung verwendet werden!!!

Bestätigung	Inhalt	Datum	Blatt:
Bauvorhaben:	energetische Sanierung und Vergrößerung der Balkonanlage Woldegger Chaussee 18 - 20, 17094 Cölpin		
Bauherr:			
Genehmigungsplanung:		1.OG, SEITENSICHT	
Auftrag:	63/21	Maßstab:	1:100
		Datum:	11-07-2021
		3	
		der Planmaler	



SEITENSICHT

- Feuerbeständige Bauteile
- Hochfeuerhemmende Bauteile (hfb) und widerstandsfähige gegen mechanische Beanspruchung (vmb)
- Hochfeuerhemmende Bauteile (hfh) und Ausbildung als raumbeschließendes Bauteil (rB)
- fb Feuerbeständige Bauteile
- fn Feuerhemmende Bauteile
- hfb Hochfeuerhemmende Bauteile (hfb) und widerstandsfähige
- hb harte Bedeckung
- ☉ Tür feuerhemmend, rauchdicht, selbstschließend (T30/T25)
- ☑ Tür dicht- und selbstschließend
- ☑ Tür feuerhemmend (T30)
- ☑ Tür dichtschließend
- ☑ Rauchmklr
- ☑ Aufzug
- ☑ notwendiger Trepperraum/Treppe
- ☑ 2. Rettungsweg
- ☑ 1. Rettungsweg

WHG 5
83,86 m²

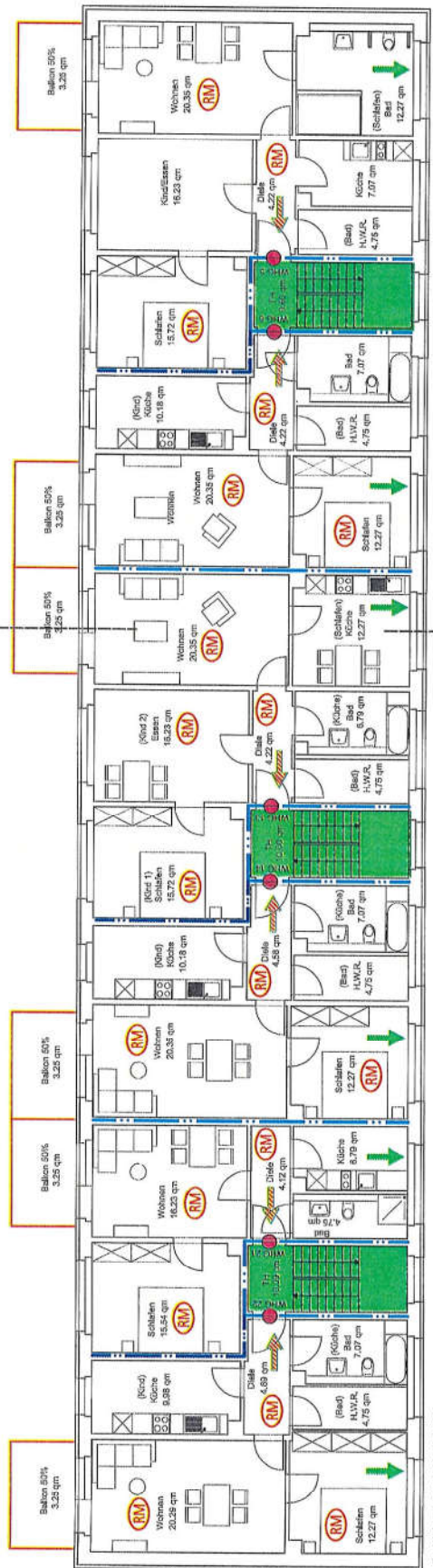
WHG 6
62,09 m²

WHG 13
83,58 m²

WHG 14
62,45 m²

WHG 21
50,68 m²

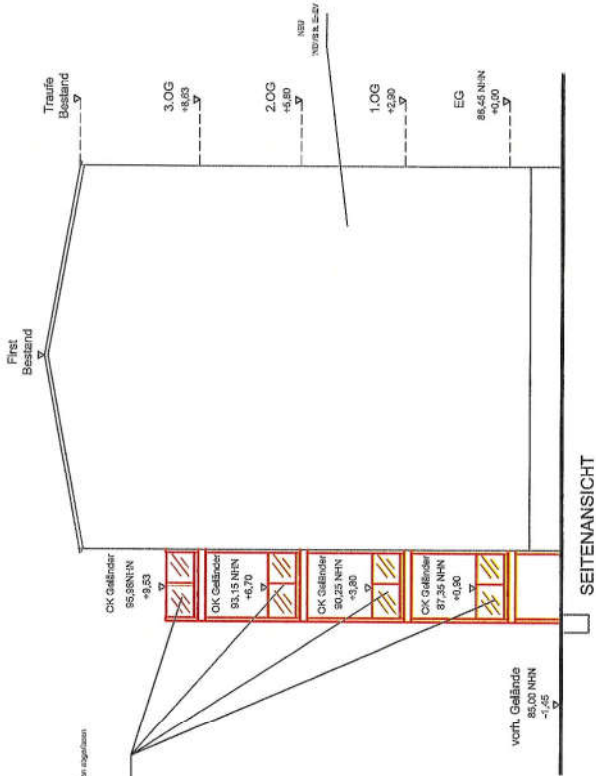
WHG 22
62,30 m²



2. OBERGESCHOSS

Dieser Plan dient ausschließlich zur Baugenehmigung und kann nicht als Grundlage für eine Ausführung verwendet werden!!!

Ansetzung	Maßstab	Datum	Blatt
Bauvorhaben:	energetische Sanierung und vergrößerung der Balkonanlage Wollegger Chaussee 18-20, 17094 Cölpin		
Bauherr:			
Genehmigungsplanung:	2.OG, SEITENSANSICHT		
Auftrag:	63/21	Maßstab: 1:100	Datum: 11-07-2021
			4
der Baubherr:	der Planverfasser		



SEITENSANSICHT

- · — · — Feuerbeständige Bauteile
- · — · — Hochfeuerhemmende Bauteile (hfh) und widerstandsfähige gegen mechanische Beanspruchung (wmb)
- · — · — Hochfeuerhemmende Bauteile (fhf) und Ausbildung als raumabschließendes Bauteil (rfb)
- fb Feuerbeständige Bauteile
- fh Feuerhemmende Bauteile
- hfh Hochfeuerhemmende Bauteile (hfh) und Widerstandsfähige
- hb herbe Bedachung
- Tür feuerhemmend, rauchdicht, selbstschließend (TR/RIS)
- Tür dicht- und selbstschließend
- Tür feuerhemmend (TR)
- Tür dichtschließend
- Rauchmelder
- Aufzug
- notwendiger Treppenraum/Treppe
- ➔ 2. Rettungsweg
- ➔ 1. Rettungsweg

WHG 7
83,86 m²

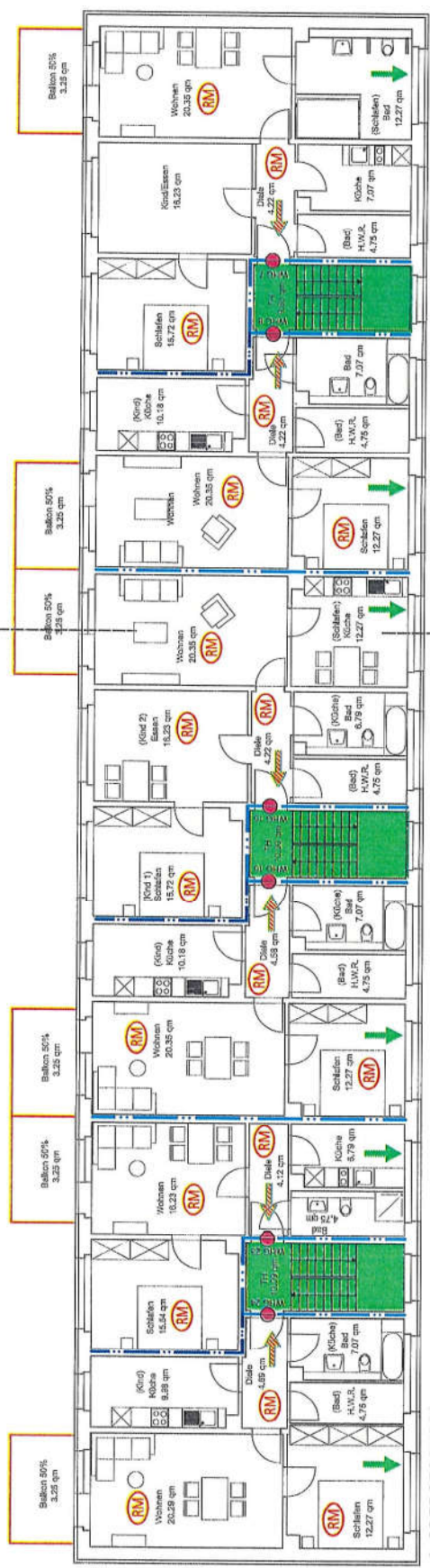
WHG 8
62,09 m²

WHG 15
83,58 m²

WHG 16
62,45 m²

WHG 23
50,66 m²

WHG 24
62,30 m²



3. OBERGESCHOSS

Dieser Plan dient ausschließlich zur Baugenehmigung und kann nicht als Grundlage für eine Ausführung verwendet werden!!!

Abmessung	Index	Form	Name
Bauvorhaben:	energetische Sanierung und vergrößerung der Balkonanlage Woldegger Chaussee 18 - 20, 17094 Cölpin		
Bauherr:			
Genehmigungsplanung:		3.OG	
Auftrag: 63/21	Maßstab: 1:100	Datum: 11-07-2021	5
der Baubest.	der Planenbauer		

- Feuerbeständige Bauteile
- Hochfeuerhemmende Bauteile (hfh) und widerstandsfähige gegen mechanische Beanspruchung (vmb)
- Hochfeuerhemmende Bauteile (hfh) und Ausblübung ab raumabschließendes Bauteil (fB)
- Feuerbeständige Bauteile
- Feuerhemmende Bauteile
- Hochfeuerhemmende Bauteile (hfh) und widerstandsfähige
- harte Bedachung
- Tür feuerhemmend, rauchdicht, selbstschließend (T30fS)
- Tür dicht- und selbstschließend
- Tür feuerhemmend (T30)
- Tür dichtschließend
- Rauchmelder
- Aufzug
- notwendiger Trepperraum/Treppe
- 2. Rettungsweg
- 1. Rettungsweg

First Bestand



Dieser Plan dient ausschließlich zur Baugenehmigung und kann nicht als Grundlage für eine Ausführung verwendet werden!!!

Abmessung	Stärke	Bezeichnung	Material
Bauvorhaben:	energetische Sanierung und Vergrößerung der Balkonanlage Woldegger Chaussee 18 - 20, 17094 Gölpin		
Bauherr:			
Genehmigungsplanung:		STRASSEN - ANSICHT	
Auftrag: 63/21	Maßstab: 1:100	Datum: 11-07-2021	6
der Bauleiter		der Planverfasser	

- Feuerbeständige Bauteile
- Hochfeuerhemmende (hfH) und widerstandsfähige gegen mechanische Beanspruchung (vmbB)
- Hochfeuerhemmende Bauteile (hfH) und Ausbildung als raumabschließendes Bauteil (rB)
- fb Feuerbeständige Bauteile
- fh Feuerhemmende Bauteile
- hfH Hochfeuerhemmende Bauteile (hfH) und widerstandsfähige
- hb harte Bedachung
- Tür feuerhemmend, rauchdicht, selbstschließend (T3)R2S
- Tür dicht- und selbstschließend
- Tür feuerhemmend (T3)
- Tür dichtschließend
- Rauchmelder
- Aufzug
- notwendiger Treppenraum/Treppe
- 2. Rettungsweg
- 1. Rettungsweg

Berechnung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277/1987

Mehrfamilienwohnhaus
Gebäude

17094 Cölpin
Ort/ Stadt

Woldegker Chaussee 18 - 20
Straße/ Haus Nr.

Grundrissebene bzw. Geschoss	Länge m	Breite m	Brutto- Grundfläche m ²
Mehrfamilienhaus Kellergeschoss	47,46	10,41	494,06
Erdgeschoss – 3. Obergeschoss	4 x 47,66	10,64	2.028,40
		Gesamt:	2.522,46
		Rund:	2.522,00

Aufstellung der Wohn- und Nutzflächen

(entsprechend der Objektunterlagen und der Angaben der Verwaltung)

Lage der Wohnung	Größe der Wohnung in m ²	Lage der Wohnung	Größe der Wohnung in m ²
Woldegker Chaussee 18		Woldegker Chaussee 19	
Wohnung EG links	62,09	Wohnung EG links	62,45
Wohnung EG rechts	83,86	Wohnung EG rechts	83,58
Wohnung 1. OG links	62,09	Wohnung 1. OG links	62,45
Wohnung 1. OG rechts	83,86	Wohnung 1. OG rechts	83,58
Wohnung 2. OG links	62,09	Wohnung 2. OG links	62,45
Wohnung 2. OG rechts	83,86	Wohnung 2. OG rechts	83,58
Wohnung 3. OG links	62,09	Wohnung 3. OG links	62,45
Wohnung 3. OG rechts	83,86	Wohnung 3. OG rechts	83,58
Woldegker Chaussee 20			
Wohnung EG links	62,30		
Wohnung EG rechts	50,68		
Wohnung 1. OG links	62,45		
Wohnung 1. OG rechts	83,58		
Wohnung 2. OG links	62,45		
Wohnung 2. OG rechts	83,58		
Wohnung 3. OG links	62,45		
Wohnung 3. OG rechts	83,58		
		Insgesamt:	rd. 1.620 m²

Foto 1 Grundstücks- und Gebäudeansicht aus Nordosten



Foto 2 straßenseitige Grundstücks- und Gebäudeansicht aus Südwesten



Foto 3 Beispielansicht Hauseingang mit Briefkastenanlage



Foto 4

Abgang in das Kellergeschoss

Foto 5 Beispielansicht Kellerflur



Foto 6 Beispielansicht Kellerraum



Foto 7 Zugang zur Heizzentrale
im Aufgang Nr. 20



Foto 8

Ansicht BHKW

Foto 9 Ansicht der vorhandenen Gasheizungsanlage



Foto 10
Ansicht Pufferspeicher

Foto 11 Beispielansicht Zähler-
schrank im Kellergeschoss



Foto 12

**Ansicht Trockenraum
im Kellergeschoss**

Foto 13 Beispielansicht von Feuchtigkeitsschäden an Außenwandbereichen im KG

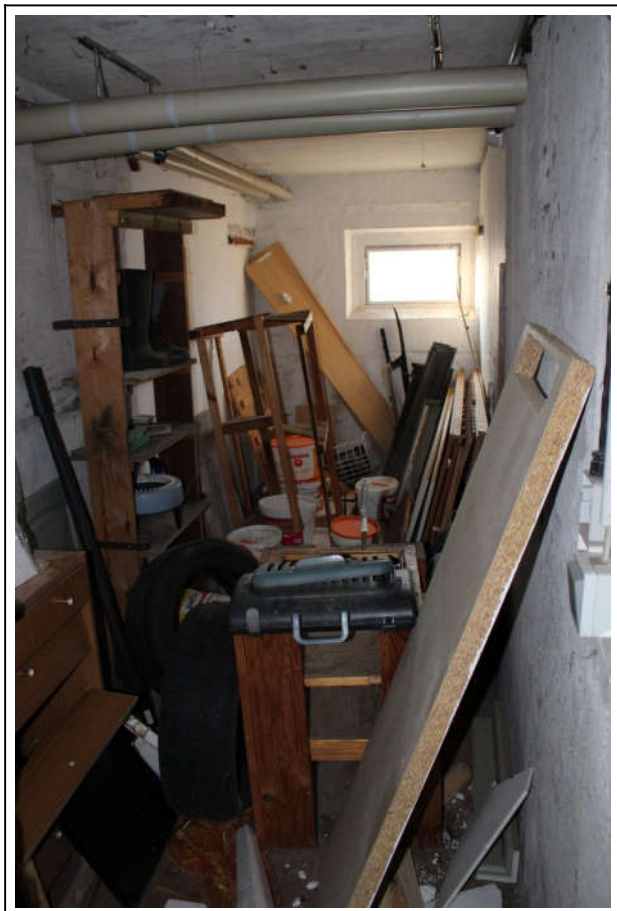


Foto 14

Beispielansicht von zu entsorgenden Gegenständen früherer Mieter im Kellergeschoss

Foto 15 Beispielansicht einer Wohnung; hier in der Nr. 18

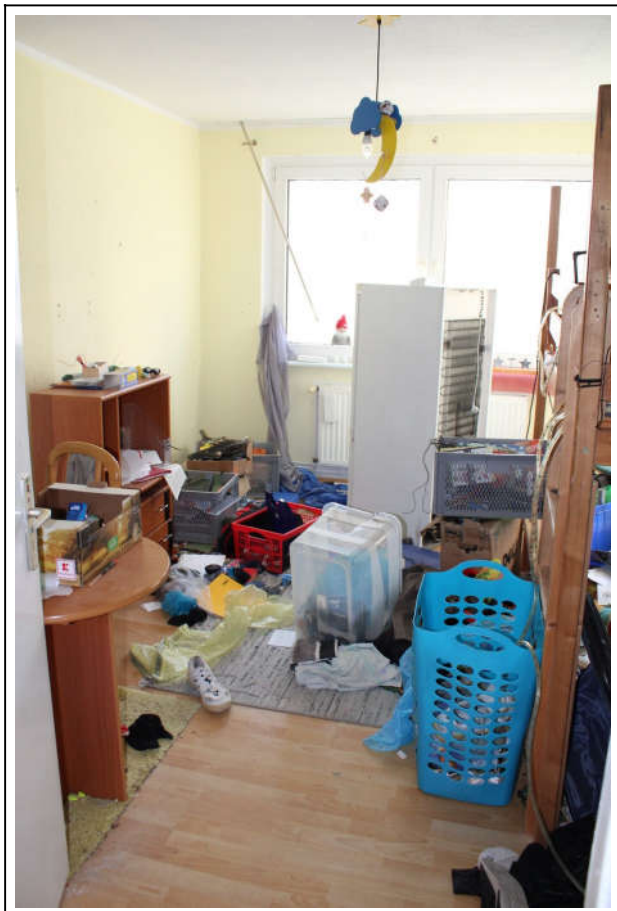
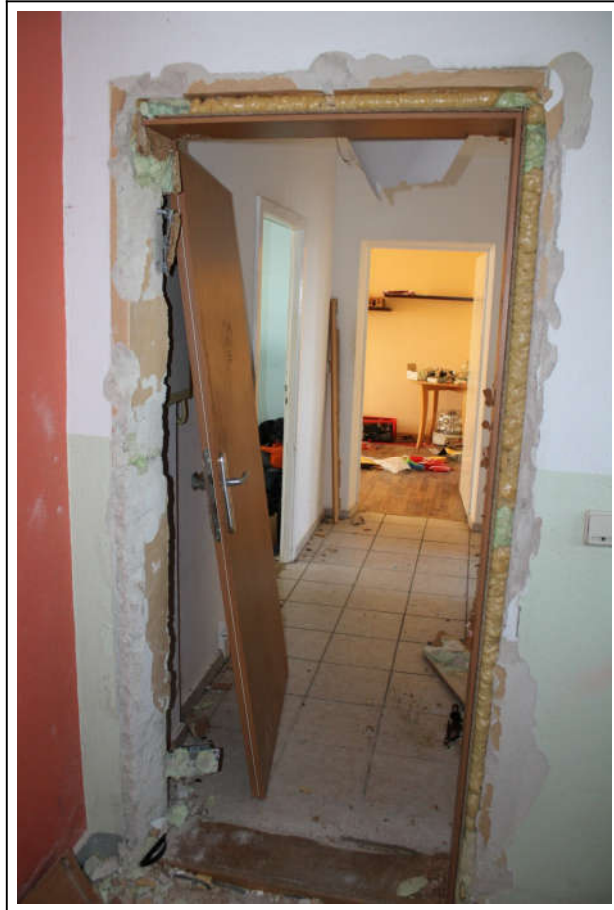


Foto 16

**Beispielansicht einer Wohnung;
hier das Schlafzimmer**

Foto 17 Beispielansicht einer Wohnung; hier die Küche



Foto 18 Beispielansicht einer Wohnung; hier das Wohnzimmer



Foto 19 Beispielansicht einer Wohnung; hier das Bad



Foto 20

**Ansicht einer Wohnung; mit
begonnener Sanierung/Modernisierung**

Foto 21 Beispielansicht einer Wohnung mit begonnener Sanierung/Modernisierung; hier das Bad



Foto 22

**Ansicht einer Wohnung; mit
begonnener Sanierung/Modernisierung; hier das Wohnzimmer**

Foto 23 Beispielansicht Sicherungskasten mit alten Zuleitungen sowie eine Wechselsprechanlage in einer Wohnung



Foto 24

Beispielansicht Versorgungsschacht in den Bädern mit Installationen

Foto 25 Beispielansicht Außenwand mit neu aufgebrachtter Wärmedämmung



Foto 26

Beispielansicht Treppenhaus zum 3. Obergeschoss mit Zugang zum Dachraum

Foto 27 Beispielansicht Dachraum; Dach aus Stahlbeton, oberhalb der Geschossdecke Dämmung aus Kamilit



Foto 28 Beispielansicht Dachraum mit Längsblickrichtung



Foto 29 Beispielansicht Treppenhause im Erdgeschoss; hier mit Hauseingangstür und Briefkastenanlage



Foto 30 Beispielansicht eines auf dem Grundstück lagernden Bauschutthaufens; hier im Bereich der nordwestlichen Grundstücksseite



Foto 31 **Beispielansicht eines auf dem Grundstück lagernden Bauschutthaufens; hier im Bereich der südlichen Grundstücksseite**



Foto 32 **Ansicht des noch nicht verspachtelten, gedämmten Wohnhausbereiches im Erdgeschoss der Nr. 20**



Foto 33 **Ansicht der Bundesstraße mit Gehwegen vor dem Bewertungsobjekt**



Foto 34 **Ansicht Straße an der nördlichen Grundstücksseite mit Grundstückzufahrt**

