

Datum: 21.05.2025  
Az.: 23-05-25/01944  
Geschäftsnummer des Gerichts: 612 K 1/25

## GUTACHTEN

im Zwangsversteigerungsverfahren

betreffend das mit einem denkmalgeschützten ehemaligen Wirtschaftshaus  
bebaute Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Woggersin, Blatt 393,  
in 17039 Woggersin, Hofstraße 1



Ausfertigungs-Nr.: 2

Dieses Gutachten enthält 54 Seiten und 6 Anlagen mit 18 Seiten.

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

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

Telefon: 0395 / 450 46 74  
0172 / 205 73 70  
Fax: 0395 / 450 46 75  
E-mail: J.Berger-NB@t-online.de  
Internet: www.berger-immowert.de



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

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

## Angaben zum Bewertungsobjekt

Grundbuch:	Woggersin, Blatt 393, Bestandsverzeichnis Nr. 1
Gemarkung:	Woggersin
Flur:	1
Flurstücksnummer:	63/13
Größe:	1.437 m <sup>2</sup>
Wirtschaftsart und Lage: (entsprechend Grundbuchauszug)	Gebäude- und Freifläche Hofstraße 1
Objekt:	denkmalgeschütztes ehemaliges Wirtschaftshaus
PLZ/Ort:	17039 Woggersin
Straße:	Hofstraße 1

## Bewertungsansätze

### Wert des Bodens

Teilflächen	€/m <sup>2</sup> (angepasster Bodenrichtwert)	Fläche (m <sup>2</sup> )	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
baureifes Land	66,28	1.187	frei
Verkehrsfläche	5,00	75	frei
Gartenland	28,60	175	frei

### Sachwert/Ertragswert

Baujahr:	ca. 1840 (geschätzt)
Restnutzungsdauer:	56 Jahre (nach unterstellter umfassender Sanierung und Modernisierung)

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir auf der Grundlage der Flurkarte mittels Nutzflächenkoeffizienten durchgeführt.

Wohnflächen/Mietansätze:	Mieteinheit	Wohn- bzw. Nutzfläche	Nettokaltmiete
denkmalgeschütztes ehemaliges Wirtschaftshaus	Wohnfläche	ca. 283 m <sup>2</sup>	6,75 €/m <sup>2</sup>

## Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Ergebnisse des Ertragswertverfahrens		Ergebnisse des Sachwertverfahrens	
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen:	460.045,89 €	Gebäudesachwerte insgesamt:	722.192,89 €
		Außenanlagen:	28.887,72 €
Bodenwert:	78.700,00 €	Bodenwert:	78.700,00 €
vorl. Ertragswert:	538.745,89 €	vorl. Sachwert:	829.780,61 €
		Zu-/Abschlag zur Marktanpassung:	
		-35% -	290.423,21 €
marktübliche zu- oder Abschläge:	- 161.623,77 €	marktübliche zu- oder Abschläge:	- 161.807,22 €
selbstständig verwertbare Teilfläche:	5.375,00 €	selbstständig verwertbare Teilfläche:	5.375,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- 327.438,58 €	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- 327.438,58 €
<b>Ertragswert des Grundstücks:</b>	<b>55.058,54 €</b>	<b>Sachwert des Grundstücks:</b>	<b>55.486,60 €</b>
<b>rd.</b>	<b>55.000,00 €</b>	<b>rd.</b>	<b>55.000,00 €</b>

Abweichung des Ertragswertes vom Sachwert: 0,00%

**Verkehrswert des Grundstücks:** **rd. 55.000,00 €**  
(orientiert am Sachwert)

Der unbelastete denkmalgeprägte **Verkehrswert** für das mit einem denkmalgeschützten ehemaligen Wirtschaftshaus bebaute Grundstück in 17039 Woggersin, Hofstraße 1

### Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Woggersin	393	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Woggersin	1	63/13
		Fläche
		1.437 m <sup>2</sup>

wird **auf der Grundlage einer äußeren Inaugenscheinnahme** zum Wertermittlungsstichtag 30.04.2025 mit rd.

**55.000,00 €**  
(in Worten: fünfundfünfzigtausend Euro)

geschätzt.

Der unbelastete Verkehrswert liegt damit unter dem Bodenwert. Ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer würde in diesem Fall die Freilegung des Grundstücks anstreben. Da das Gebäude jedoch unter Denkmalschutz steht, wird von dessen Erhalt ausgegangen.

Der unbelastete Verkehrswert entspricht ungefähr dem Wert des freigelegten Grundstücks (Bodenwert abzüglich Freilegungskosten).

**Rechte in Abt. II lfd. Nr. 1 - 3:**

Zuzahlungsbetrag gemäß § 51 II ZVG:

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

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

Abt. II, lfd. Nr. 1:           rd. 2.000,00 €

Abt. II, lfd. Nr. 2:           rd. 700,00 €

Abt. II, lfd. Nr. 3:           rd. 2.000,00 €

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

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. Allgemeine Angaben</b>	<b>7</b>
1.1. Auftraggeber, Auftragsanlass .....	7
1.2. Sachverhalte .....	8
<b>2. Grund- und Bodenbeschreibung</b>	<b>11</b>
2.1. Lage .....	11
2.2. Gestalt und Form .....	12
2.3. Erschließung .....	12
2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen) .....	13
2.4.1. Privatrechtliche Situation .....	13
2.4.2. Öffentlich-rechtliche Situation .....	14
2.4.3. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	15
2.4.4. Derzeitige Nutzung .....	15
<b>3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>16</b>
3.1. Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung .....	16
3.2. Gebäudebeschreibung des denkmalgeschützten ehemaligen Wirtschaftshauses .....	16
3.2.1. Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht .....	16
3.2.2. Ausführung und Ausstattung .....	17
3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen) .....	17
3.2.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	17
3.2.2.3 Ausstattung und Zustand .....	17
3.2.2.4 Keller und Dach .....	18
3.2.3. Zustand des Gebäudes .....	18
3.3. Nebengebäude .....	19
3.4. Außenanlagen .....	19
<b>4. Ermittlung des Verkehrswertes</b>	<b>20</b>
4.1. Verfahrenswahl mit Begründung .....	20
4.2. Bodenwertermittlung .....	21
4.2.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks .....	21
4.2.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks .....	22
4.2.3. Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück .....	23
4.3. Sachwertermittlung .....	28
4.3.1. Ermittlung des Sachwertes .....	28
4.3.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen in der Sachwertberechnung .....	29
4.4. Ertragswertermittlung .....	36
4.4.1. Ermittlung des Ertragswertes .....	36
4.4.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen der Ertragswertermittlung .....	37
4.5. Unbelasteter denkmalgeprägter Verkehrswert .....	42
4.6. Wertbeeinflussung des Bewertungsgrundstücks durch drei Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Leistungsrechte) .....	43
4.6.1. Sachverhalt .....	43
4.6.2. Belastung durch die Leistungsrechte (Zuzahlungsbetrag gemäß § 51 II ZVG) .....	43

## **ANHANG**

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

## **VERZEICHNIS DER ANLAGEN**

Anlage 1:	Auszug aus der Straßenkarte, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	1 Blatt
Anlage 1.1:	Auszug aus der topografischen Karte und Luftbild, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	2 Blatt
Anlage 2:	Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Maßstab 1 : 1.000, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	1 Blatt
Anlage 3:	Anmerkung zu den Grundbuchunterlagen	1 Blatt
Anlage 4:	- Leitungsrecht neu-medianet - Leitungsrecht Wasser - Leitungsrecht Schmutzwasser	3 Blatt
Anlage 5:	Fotodokumentation	8 Blatt
Anlage 6:	Literaturverzeichnis	2 Blatt

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1. Auftraggeber, Auftragsanlass

Auftraggeber:	Amtsgericht Neubrandenburg, Rechtspflegerin Friedrich-Engels-Ring 16 - 18 17033 Neubrandenburg
Gutachtenauftrag:	gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Neubrandenburg, vom 05.03.2025, Geschäftsnummer 612 K 1/25
Wertermittlungsstichtag:	Tag der Ortsbesichtigung, 30.04.2025
Qualitätsstichtag:	30.04.2025
Ortsbesichtigung:	Zum Ortstermin wurden die Beteiligten durch Ein- schreiben, vom 16.04.2025, fristgerecht geladen.  Der Eigentümer reagierte nicht auf die Ladung zum Ortstermin.  <b>Das Gebäude konnte nicht betreten werden, es erfolgte nur eine äußere Inaugenscheinnahme.</b>
Teilnehmer am Ortstermin:	der Gutachter
Wertermittlungsgrundlagen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Baugesetzbuch (BauGB)</li><li>• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)</li></ul>
das Gutachten stützt sich u. a. auf folgende Grundlagen:	<u>vom Auftraggeber übergebene Unterlagen:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• ein amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Woggersin, Blatt 393, vom 31.01.2025, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Neubrandenburg</li></ul> <u>durch den Auftragnehmer angefertigte bzw. bereitgestellte Unterlagen:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Berechnungen zu Wohn- und Nutzflächen sowie Ermittlung von Bruttogrundflächen auf der Grundlage der Flurkarte</li><li>• Ermittlung der Reparatur- und Instandsetzungskosten</li><li>• zum Ortstermin angefertigte Notizen und Diktate über die Beschaffenheit des Bewertungsobjektes</li><li>• Fotodokumentation einschließlich Drohnenaufnahmen</li></ul> <u>weitere Unterlagen und Angaben:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Auszug aus dem Liegenschaftskataster, vom 12.03.2025</li><li>• Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis, vom 12.03.2025</li><li>• Onlineabfrage zu Bodenrichtwerten beim Geoportal des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, vom 19.05.2025</li><li>• Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterauss- schusses für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte</li><li>• Angaben und Auskünfte zu städtebauplanungsrecht- lichen Gegebenheiten im Bereich des Bewertungsob- jektes durch das zuständige Bauamt, vom 12.03.2025</li><li>• Netzauskunft der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, vom 23.04.2025</li><li>• Denkmalwertbegründung des Landesamtes für Kultur un Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, Fachbereich Archäologie und Denkmalpflege, vom 11.12.2012</li></ul>

## 1.2. Sachverhalte

- **Vorbemerkung**  
**Das Gebäude konnte lediglich äußerlich in Augenschein genommen werden. Somit konnten sowohl der Ausstattungsstandard als auch der Stand und die Qualität des Innenausbaus des Gebäudes nur vermutet werden.**

Das Gebäude steht seit mindestens 15 Jahren leer. Durch Einbruchdiebstähle und Vandalismus treten weitere Schäden auf.

Zur Wiederaufnahme der Nutzung sind umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Als Nachfolgenutzung wird eine Nutzung als Wohnhaus (Einfamilienwohnhaus) unterstellt.

Die Wertermittlung erfolgt nach dem **Residualverfahren**. D. h., es wird für das Objekt ein Wert ermittelt, wie er sich nach ordnungsgemäßem Abschluss der notwendigen Sanierungsmaßnahmen ergeben würde. Von diesem Wert werden die Schäden an der vorhandenen Bausubstanz sowie die Aufwendungen, die zur Erreichung dieses fiktiven Fertigstellungszustandes als notwendig geschätzt werden, in Abzug gebracht. Die Differenz stellt den zum Ortstermin tatsächlich vorhandenen Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag dar.

**Aufgrund vieler erforderlicher Annahmen und Schätzungen weist dieses Verfahren eine erhöhte Ungenauigkeit auf.**

- **Denkmalschutz (Auszug aus der Denkmalwertbegründung vom 11.12.2012)**  
Grundlage für die Denkmalwertbegründung ist § 2 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2010):  
«Denkmale im Sinne dieses Gesetzes sind Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen.»

### Baugeschichte

Das ehemalige Wirtschaftshaus war mit dem neuen Gutshaus durch einen Torbogenbau verbunden. Das neue Gutshaus ist nach 1840 im Tudorstil errichtet worden, das alte Gutshaus lag in der Nähe der Kirche. Das Wirtschaftshaus wurde zusammen mit dem Gutshaus erbaut. Das neue Gutshaus ist kurz vor dem 40. Jahrestag der DDR, dem 7. Oktober 1989, geschliffen worden. 1830 bis 1848 war ein Rudolf Ludwig Grisebach Gutsbesitzer auf Woggersin. Ihm folgte Hermann Wackerow, der das Gut 1860 an Hermann Krey verkaufte. Bis 1859 gehörten Kalübbe und Neuhof dazu. 1930 erwarb Wilhelm von Schwerin, Gutsbesitzer auf Janow das Gut. Nach 1945 wurde das Haus durch die Gemeindeverwaltung, LPG-Küche, Jugendclub und als Wohnungen genutzt und blieb deshalb von einem Abbruch verschont. Im Zuge dieser Nutzungen hat es einige bauliche Veränderungen im Inneren gegeben. Nach 1990 wurde das Haus privatisiert, bauliche Unterhaltungsmaßnahmen erfolgten nicht. Das Haus weist gravierende Schäden im Dachbereich mit Folgeschäden im Inneren auf.

### Denkmalfähigkeit

Das große ehemalige Wirtschaftshaus diente für die hauswirtschaftlichen Verrichtungen des Gutes, teilweise wohnten die Hausangestellten wohl auch in dem Gebäude. Das Haus wurde zusammen mit dem nicht mehr existenten Gutshaus um 1840 errichtet und war mit diesem durch einen Torbogen verbunden, der noch erhalten und in ähnlicher Art noch in Kalübbe zu sehen ist, ein unweit gelegenes Gut, das der gleichen Familie gehörte. Während das in seiner Architektur sehr repräsentative Woggersiner Gutshaus in neogotischen Formen errichtet war, gleicht das ehemalige Wirtschaftshaus in der Größe und architektonischen Ausprägung einem schlichten, zeittypischen Gutshausbau auf ritterschaftlichen Nebengütern oder auf den domanialen Pachtgütern. Die beachtliche Größe des Wirtschaftshauses lässt erahnen wie stattlich das 1989 abgerissene Gutshaus gewesen sein muss. Innerhalb der Gruppe der erhaltenen Wirtschaftshäuser auf Gütern in Mecklenburg-Vorpommern handelt es sich um ein frühes Beispiel einer neuen Bauaufgabe. Bei großen Gütern begann man um die Mitte des 19. Jahrhunderts selbstständige Gebäude zu errichten, in denen das Waschen, Backen, Schlachten, Räuchern, Obstdörren, Lagerräume und die Küche für die "Leute" sowie für den Tagesaufenthalt des unverheirateten Gesindes bestimmte Räume lagen.

Diese Gebäude lagen in der Regel unweit vom Gutshaus, damit die in diesem Nebengebäude vorzunehmenden Arbeiten von der Wirtschaftlerin leicht übersehen und bewacht werden konnten. Die Funktionen, die die Wirtschaftshäuser aufnahmen, waren zuvor in den Gutshäusern untergebracht. Nach deren Auslagerung blieb das Gutshaus dann privaten und repräsentativen Zwecken vorbehalten. Das Woggersiner Wirtschaftshaus hat weiterhin eine Bedeutung als ein Dokument der Orts- und für die Sozialgeschichte. Es war ein zentraler Bau auf der Gutsanlage, der für viele Menschen eine wichtige Bedeutung in ihrem Arbeitsleben hatte. In Mecklenburg-Vorpommern sind nach derzeitigem Kenntnistand gemessen an der Zahl der erhaltenen Gutshäuser keine große Zahl denkmalwerter Wirtschaftshäuser bekannt. Mit dem Gebäude in Woggersin am ehesten zeitlich und architektonisch vergleichbar sind die denkmalgeschützten Wirtschaftshäuser in Kalübbe, Fincken und Varchentin. Das Wirtschaftshaus ist mit dem Speicherbau das letzte erhaltene Gebäude der Gutsanlage in Woggersin. Es dokumentiert die Lage des ehemaligen Gutshofes und gibt eine Vorstellung von dessen Größe und handwerklich hohen Qualität der Gutsgebäude.

#### Denkmalwürdigkeit

Das Wirtschaftshaus ist für die Geschichte des ehemaligen Guttdorfes Woggersin, das jahrhundertlang von der Gutswirtschaft geprägt und 1989 durch Abriss des Gutshauses und einiger Wirtschaftsgebäude wesentlicher Teile der gutsherrschaftlichen Struktur beraubt wurde, von einem historischen Zeugniswert. Es ist ein Dokument für die Geschichte des Menschen, da es für die sozialen Verhältnisse auf einem größeren, gut situierten Gut um 1840 bis 1945 einen Aussagewert hat. Es zeugt mit seiner ursprünglichen Funktion als Wirtschaftshaus von den Lebens- und Arbeitsverhältnissen der auf dem Gut beschäftigten Menschen. Ihm kommt als Zeugnis der Vergangenheit trotz einiger baulicher Veränderung nach 1945 ein dokumentarischer und exemplarischer Charakter zu. Das Wirtschaftshaus ist ein besonders charakteristischer Vertreter der Bauaufgabe Wirtschaftshaus und damit für die Typologie dieser Bauten bedeutend. Nach § 2 Abs. 1 DSchG M-V besteht aus ortshistorischen und architekturgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse an dem Erhalt und der sinnvollen Nutzung des Gebäudes Hofstraße 1 in Woggersin. Der Erhalt bezieht sich auf die Gebäudekubatur inklusive des originalen Dachstuhls, die originalen Wandöffnungen des Gebäudeäußeren. Im Gebäudeinneren sind die Raumstruktur, die erhaltenen Zimmertüren, die Treppen, die beiden Räucherkammern von einem Zeugniswert.

- **Allgemeine Beschreibung**

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein bebautes Grundstück, welches in Ortsmitte von Woggersin gelegen ist.

Das Grundstück ist mit einem denkmalgeschützten ehemaligen Wirtschaftshaus bebaut. Das Gebäude ist voll unterkellert. Das Dachgeschoss war vermutlich früher teilausgebaut.

Auf dem südwestlichen Teil des Flurstücks befindet sich eine öffentliche Verkehrsfläche (Parkplatz).



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

Auf den Bewertungsgrundstücken (äußere Inaugenscheinnahme) wurden keine Gegenstände von Wert im Sinne des vorgenannten Paragraphen vorgefunden.

- **Etwaige Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen**  
Das ehemalige Wirtschaftshaus steht unter Denkmalschutz.
- **Gewerbebetrieb**  
Zum Ortstermin (äußere Inaugenscheinnahme) wurde im Bewertungsobjekt kein Gewerbe betrieben.
- **Eintragungen im Baulastenverzeichnis**  
Im Baulastenverzeichnis ist zulasten des Bewertungsobjekts keine Baulast eingetragen.
- **Zuständiger Kaminkehrer**  
17087 Altentreptow
- **Miet- und Pachtverhältnisse**  
Das Bewertungsgrundstück stand zum Ortstermin leer.  
Miet- oder Pachtverhältnisse sind nicht bekannt.
- **Besteht Verdacht auf Hausschwamm?**  
Hinweise auf Hausschwamm ergaben sich zum Ortstermin (äußere Inaugenscheinnahme) nicht.
- **Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die vom Gutachter nicht geschätzt werden konnten**  
wurden zum Ortstermin (äußere Inaugenscheinnahme) nicht vorgefunden
- **Ist ein Energieausweis nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorhanden?**  
nein
- **Sind Baumaßnahmen nach § 47 Gebäudeenergiegesetz (GEG) erforderlich?**  
Für das ehemalige Wirtschaftshaus wird in der Wertermittlung eine Modernisierung/Sanierung unterstellt, mit der auch die Forderungen des GEG erfüllt werden.
- **Sonstige Probleme, die für einen Bietinteressenten von Bedeutung sein könnten**  
Zulasten des Bewertungsgrundstücks sind drei beschränkte persönliche Dienstbarkeiten eingetragen.

Den zur Verfügung stehenden Unterlagen zufolge, liegt vonseiten des Bewertungsgrundstücks eine Grenzüberbauung an der südlichen Grundstücksgrenze eine Mauer vor.

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

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

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

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

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

Da das tatsächliche Vorhandensein des Überbaus nicht sicher ist und die betroffene Fläche relativ klein ist, wird die daraus möglicherweise resultierende Wertbeeinflussung für das Bewertungsgrundstück nicht ermittelt.

---

<sup>1</sup> BGHZ 110, 298 unter Hinweis auf frühere Entscheidungen

## 2. Grund- und Bodenbeschreibung

### 1.1.1 Lage

Bundesland:	Mecklenburg – Vorpommern
Kreis:	Mecklenburgische Seenplatte
Ort und Einwohnerzahl:	Woggersin, mit ca. 500 Einwohnern
<u>Verkehrslage, Entfernungen</u> (siehe Anlage 1)	
Überregionale Lage:	Entfernungen von Woggersin zu nächstgelegenen größeren Städten: <ul style="list-style-type: none"> <li>• ca. 10 km südlich von Altentreptow</li> <li>• ca. 12 km nordwestlich von Neubrandenburg (Kreisstadt)</li> <li>• ca. 150 km zur Landeshauptstadt Schwerin.</li> </ul>
Lage zu Verkehrswegen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Landesstraßen L 27 (Neubrandenburg – Altentreptow) führt durch Woggersin</li> <li>• Die Bundesautobahn A 20, Anschlussstelle Altentreptow (30), befindet sich ca. 16 km entfernt.</li> </ul>
Regionalplanung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Woggersin liegt im ländlichen Siedlungsraum.</li> <li>• Woggersin wird vom Amt Neverin, dem elf weitere Gemeinden angehören, verwaltet.</li> <li>• In Neubrandenburg bzw. Altentreptow sind alle wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen vorhanden.</li> </ul>
Verkehrsanbindung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Busverbindung im Liniennetz der MVVG: Linie 101: Altentreptow – Woggersin - Breesen Linie 524: Neubrandenburg – Woggersin – Neubrandenburg</li> <li>• ein Regionalbahnhof der DB befindet sich in Neubrandenburg und Altentreptow: Strecke RE 4: Szczecin – Pasewalk – Neubrandenburg – Malchin – Bützow mit Anbindung nach Hamburg bzw. Schwerin Strecke 205: Stralsund – Neubrandenburg – Neustrelitz – Berlin</li> <li>• Flughafen in Rostock/Laage ca. 100 km entfernt</li> </ul>
Innerörtliche Lage:	im Zentrum von Woggersin gelegen
Wohn- und Geschäftslage:	einfache Wohn- und Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• eingeschossige Bebauung, zu Wohnzwecken genutzt</li> <li>• westlich grenzt der Speicher Woggersin an, der von der Gemeinde als Veranstaltungssaal genutzt wird</li> </ul>
Beeinträchtigungen:	Zum Ortstermin wurden Immissionen durch regen Straßenverkehr festgestellt.
Topografie:	Das Bewertungsobjekt liegt in etwa auf dem Niveau der Straße und ist in sich eben.

## 2.1.

### 2.2. **Gestalt und Form**

Mittlere Breite:	ca. 45,00 m
Mittlere Tiefe:	ca. 30,00 m
Größe der Fläche: (lt. Grundbuchauszug)	1.437 m <sup>2</sup>

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

### 2.3. **Erschließung**

Straßenart:	Östlich des Bewertungsgrundstücks verläuft die Schloßstraße als Landesstraße L 27.
Straßenausbau:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Fahrbahn asphaltiert</li><li>• einseitiger Gehweg, mit Betonverbundpflaster befestigt</li><li>• Straßenbeleuchtung</li></ul>
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: (entspr. vorliegenden Angaben)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung liegen in der Straße an. Es besteht kein funktionsfähiger Hausanschluss.</li><li>• zentrale Abwasserentsorgung</li></ul>
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Den zur Verfügung stehenden Unterlagen zufolge, liegt vonseiten des Bewertungsgrundstücks eine Grenzüberbauung an der südlichen Grundstücksgrenze eine Mauer vor.
Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	<ul style="list-style-type: none"><li>• augenscheinlich normal gewachsener Baugrund</li><li>• keine Grundwassereinflüsse erkennbar</li></ul>
Anmerkung:	<i>In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund-situation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichs-kaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachfor-schungen wurden nicht angestellt.</i>

## **2.4. Rechtliche Gegebenheiten**

*(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)*

### 2.4.1. Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte  
Belastungen:

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

Durch den Auftraggeber wurde ein amtlicher Ausdruck (ohne Abt. III) aus dem Grundbuch von Woggersin Blatt 393, vom 31.01.2025, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Neubrandenburg übergeben.

In Abt. II des vorgenannten Grundbuchs sind neben der Anordnung zur Zwangsversteigerung folgende weitere Eintragungen verzeichnet:

lfd. Nr. 1:  
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kabelfernseh-anlage) für Neubrandenburger Medianet KFA GmbH, Neubrandenburg; gemäß Bewilligung vom 22.11.2002 (Notarin Helga Horwath, Neubrandenburg; UR 1957/2002) eingetragen am 28.11.2002.  
Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 04.01.2008.

lfd. Nr. 2:  
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungs-recht) für Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, Neu-brandenburg; gemäß Bewilligung vom 22.11.2002 (Notarin Helga Horwath, Neubrandenburg; UR 1957/2002) eingetragen am 28.11.2002.  
Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 04.01.2008.

lfd. Nr. 3:  
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Regen- und Schmutzwasserleitungsrecht) für Tollenseufer Abwas-serbeseitigungsgesellschaft mbH, Neubrandenburg; gemäß Bewilligung vom 22.11.2002 (Notarin Helga Horwath, Neubrandenburg; UR 1957/2002) eingetragen am 28.11.2002.  
Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 04.01.2008.

Die Zwangsversteigerung wurde angeordnet und am 31.01.2025 eingetragen.

Schuldverhältnisse, die zum Wertermittlungsstichtag im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, bleiben in diesem Gutachten auftragsgemäß unberück-sichtigt.

Bodenordnungsverfahren  
(Umlegungs-, Flurbereinigungs-,  
Sanierungsverfahren):

Laut Auskunft des Bauamtes im Amt Neverin vom 12.03.2025, ist das Grundstück in keines der vorgenann-ten Verfahren einbezogen.

Es wurden diesbezüglich durch den Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

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

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

## 2.4.2. Öffentlich-rechtliche Situation

### **Baulasten und Denkmalschutz**

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Vom Sachverständigen wurde eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom Landkreis Mecklenburgische Seenplatte angefordert.

Nach vorliegender Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde, vom 12.03.2025, wird bescheinigt, dass für das Bewertungsgrundstück keine Baulast i. S. des § 83 LBauO M-V eingetragen ist.

Denkmalschutz:

Das Bewertungsobjekt ist in der Denkmalliste eingetragen.

### **Bauplanungsrecht**

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Entsprechend vorgenannter Auskunft liegt für den Bereich des Bewertungsobjekts kein Flächennutzungsplan vor.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Woggersin.

### **Bauordnungsrecht**

Anmerkung:

*Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität des Gebäudes und der baulichen Anlagen vorausgesetzt.*

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

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):

Das Bewertungsobjekt ist, dem städtebaulichen Entwicklungszustand nach, wie folgt einzustufen:

- baureifes Land (ca. 1.187 m<sup>2</sup>),
- Verkehrsfläche (ca. 750 m<sup>2</sup>),
- Gartenland (ca. 175 m<sup>2</sup>).

Beitrags- und Abgabensituation:

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen.

Eine Satzung ist vorhanden.

Es sind, den vorliegenden Informationen zufolge, keine Erschließungskosten bzw. Ausbaubeiträge bekannt.

### 2.4.3. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf den Angaben des zuständigen Bauamtes.

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

### 2.4.4. Derzeitige Nutzung

Art der Nutzung: denkmalgeschütztes ehemaliges Wirtschaftshaus,  
leerstehend

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

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

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

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

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

#### **3.2. Gebäudebeschreibung des denkmalgeschützten ehemaligen Wirtschaftshauses**

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

Art des Gebäudes:

- eingeschossiges massives, ehemaliges Wirtschaftshaus
- ehemals teilausgebautes Dachgeschoss
- Das Gebäude ist voll unterkellert.

Baujahr:

ca. 1840 (geschätzt)

Modernisierung:

keine bekannt

Baubeschreibung:

Das Gebäude ist das ehemalige Wirtschaftshaus des Gutes Woggersin. Von dem ehemaligen vorgelagerten Gutshof sind noch ein großes Speichergebäude und die Mauer eines ehemaligen Feldsteinstalles sowie die mit Lesesteinen gepflasterte Hoffläche und der Gutspark erhalten.

Das Wirtschaftshaus ist ein über einem hohen Kellergeschoss in Feldsteinbauweise errichteter, eingeschossiger, massiver Putzbau mit Krüppelwalmdach (Betonsteindeckung, ursprünglich eine Tonpfanne) von 13 Achsen. Das Kellergeschoss ist aus geschlagenen Feldsteinen errichtet mit regelmäßigen Fensteröffnungen ebenfalls aus behauenen Feldstein in sehr qualitätvoller Handwerkstechnik. Die Fassaden werden durch regelmäßig gereihte Fensterachsen und zwei Eingänge mit vorgelagerten Treppen geprägt. Die Fenster und Türen sind nicht mehr entstehungszeitlich. Die einzige Zierde der Fassade ist ein gemauertes Traufgesims. Hofseitig auf dem Dach eine kleine stehende Gaube. Die Dachkonstruktion ist ein liegender Dachstuhl. In den hohen souterrainartigen Kellerräumen sind zahlreiche gemauerte Bögen und Stichkappengewölbe. Die Räume im Inneren haben ihrer ehemaligen Funktion als Arbeitsräumlichkeiten entsprechend keine besonderen Ausstattungsdetails. Erhalten sind entstehungszeitliche Zimmertüren, die Zwischentüren im Flurbereich mit Oberlichtern (Rautenmotiv und Quadratmotiv) und die beiden Treppen. Auf dem Dach zwei Räucherkammern.

### 3.2.2. Ausführung und Ausstattung

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

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente aus Feldstein
Kellerwände:	Feldstein
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk, verputzt
Innenwände:	nicht bekannt
Geschossdecken:	nicht bekannt
Hauseingangsbereich:	zwei Eingangstüren mit Treppe an der Vorderseite (Westseite), eine Eingangstür mit Stahltreppe mit Podest am Südgiebel
Treppen:	Innentreppe: nicht bekannt

#### 3.2.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

ehemaliges	Kellergeschoss: nicht bekannt
Wirtschaftshaus:	Erdgeschoss: nicht bekannt
	Dachgeschoss: nicht bekannt

#### 3.2.2.3 Ausstattung und Zustand

Da das Gebäude nicht betreten werden konnte, erfolgt die Bewertung basierend auf dem äußeren Augenschein sowie Annahmen, die auf bauartähnlichen Gebäuden beruhen.

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

#### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen

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

### 3.2.2.4 Keller und Dach

Keller:

Fußboden:	nicht bekannt
Wände:	Feldsteinmauerwerk
Decke:	nicht bekannt
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Krüppelwalmdach
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Dachentwässerung:	keine
Spitzboden:	nicht bekannt
Schornstein:	drei Schornsteine über Dach

### 3.2.3. Zustand des Gebäudes

Belichtung und Besonnung:	befriedigend
Grundrissgestaltung:	nicht bekannt
Bauschäden und Baumängel:	Das Gebäude weist insgesamt erheblichen Unterhaltungsstau auf. Das Dach weist einen Schaden auf, aus dem vermutlich auch Folgeschäden im Inneren resultieren. Eine nachhaltige Wohnnutzung ist erst nach umfangreicher Modernisierung/Sanierung möglich.
Wirtschaftliche Wertminderungen:	nach Modernisierung/Sanierung keine
Sonstige Besonderheiten:	keine

### **3.3. Nebengebäude**

keine

### **3.4. Außenanlagen**

- Rasen, große Laubbäume, Strauchwerk
- an der östlichen Grundstücksgrenze teilweise Einfriedung mit Drahtgeflechtzaun

## 4. Ermittlung des Verkehrswertes

### DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Nachfolgend wird **auf der Grundlage einer äußeren Inaugenscheinnahme** der **Verkehrswert** für das mit einem denkmalgeschützten ehemaligen Wirtschaftshaus bebaute Grundstück in 17039 Woggersin, Hofstraße 1

#### Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Woggersin	393	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Woggersin	1	63/13	1.437 m <sup>2</sup>

zum Wertermittlungsstichtag 30.04.2025 ermittelt.

### 4.1. Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

Der Verkehrswert wird **denkmalgeprägt** ermittelt, d. h., es wird der Frage nachgegangen, inwieweit der Eigentümer von Nutzungseinschränkungen, Veränderungssperren oder baulichen Auflagen betroffen ist.

Es können aber auch ggf. bei denkmalgeschützten Objekten finanzielle Zuschüsse der öffentlichen Hand für notwendige bauliche Maßnahmen und steuerliche Vorteile einen positiven Einfluss auf den Verkehrswert eines Objektes haben. Denkmalschutz führt nicht in jedem Fall zu einer Wertminderung oder Werterhöhung des bebauten Grundstücks.

Wertmindernde Auswirkungen können sein:

Bodenwert:	Nichtausnutzung der zulässigen Bebauung (GRZ, GFZ), langfristige Bebauung des Grundstücks mit unwirtschaftlichen Gebäuden
Wert der baulichen Anlagen:	Beibehaltung veralteter Bauweisen und Bauformen (ungünstiges Verhältnis von WF/BRI bzw. Nutzungseinheiten/BRI bzw. BGF, Raumhöhen oder Raumgrößen), gesteigerter Unterhaltungsaufwand
Wert der sonstigen Anlagen:	kostspielige Unterhaltung und Pflege von Außenanlagen

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

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

## 4.2. Bodenwertermittlung

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

### 4.2.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (Woggersin) **65,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MD (Dorfgebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG
Grundstücksgröße	= 900 m <sup>2</sup>

Gartenland:

Die Verkäufe von Garten- und Hinterland wurden in ihrem Preisverhalten zum angrenzenden Baulandwert untersucht.

Durchschnittliche prozentuale Abhängigkeit vom umgebenen Wohnbaulandwert:

	2010	2011	2012	2013 bis 2019	2020 bis 2023
Region Demmin	25 - 30	30 - 35	30		
Region Mecklenburg-Strelitz	28 - 30	20 - 25	20 - 30		
Region Müritz	20 - 30	20 - 30	20 - 30		
<b>Landkreis MSE (o. NB)</b>				<b>30</b>	<b>40</b>

#### 4.2.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag = 30.04.2025

Entwicklungsstufe = baureifes Land

Art der baulichen Nutzung = WA (allgemeines Wohngebiet)

beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand = erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG

Grundstücksgröße = 1.437 m<sup>2</sup> davon: ca. 1.187 m<sup>2</sup> baureifes Land,  
ca. 75 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche,  
ca. 175 m<sup>2</sup> Gartenland.

#### 4.2.3. Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

##### baureifes Land

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 65,00 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	30.04.2025	× 1,100	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 71,50 €/m <sup>2</sup>	E 2
Fläche (m <sup>2</sup> )	900	1.187	× 0,927	E 3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			<b>= 66,28 €/m<sup>2</sup></b>	

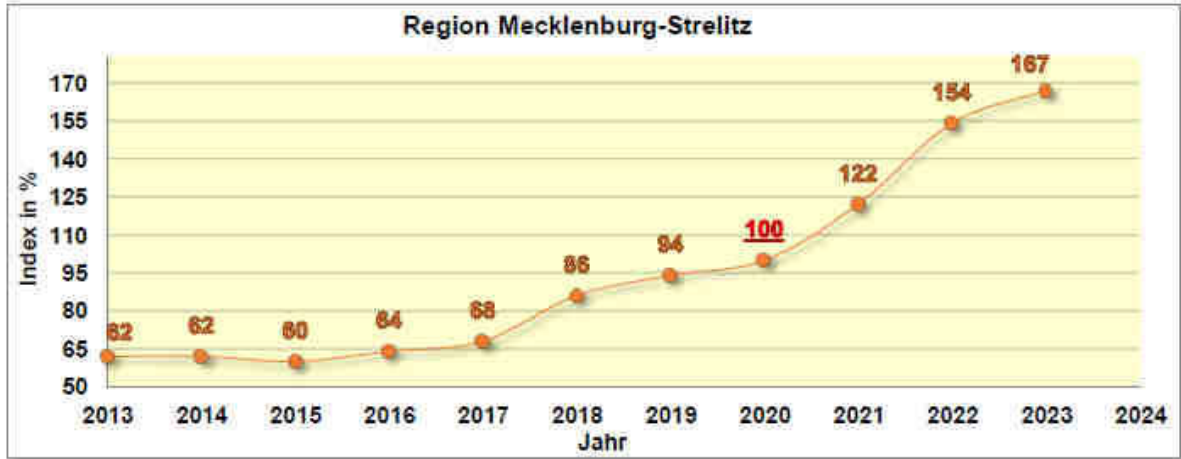
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 66,28 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 1.187 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>= 78.674,36 €</b> <b><u>rd. 78.700,00 €</u></b>	

Der **abgabefreie Bodenwert** des **baureifen Landes** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.04.2025 **rd. 78.700,00 €**.

**Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**

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

Hierzu wird auf die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte abgeleitete Indexreihe des Bodenpreises abgestellt:



In Auswertung der vorstehenden Indexreihen wird gegenüber dem Richtwertstichtag eine Steigerung des Bodenpreises für die Lage des Bewertungsgrundstücks um 10 % unterstellt.

**E 2 Hinweis:**

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

**E 3 Anpassung an die Fläche:**

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
<b>Bewertungsobjekt</b>	1.187,00	0,76
<b>Vergleichsobjekt</b>	900,00	0,82

**Anpassungsfaktor** = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **0,927**

**Verkehrsfläche:**

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

**§ 5 Ankaufspreis und Bodenwertermittlung bei Verkehrsflächen; Entgelt für Dienstbarkeit**

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

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

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

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>5,00 €/m<sup>2</sup></b>	E 1

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	55.03.2025	× 1,00	

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	5,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	-	×	380	1,00
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>5,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>			Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>5,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche		×	75 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>		=	<b><u>375,00 €</u></b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** der **Verkehrsfläche** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.04.2025 **375,00 €**.

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

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

In Anbetracht der geringen Fläche und des vergleichsweise hohen Bodenrichtwerts zum aktuellen Stichtag, wird es als sachgerecht erachtet, den oberen Wert der möglichen Spanne (0,10 €/m<sup>2</sup> bis 5,00 €/m<sup>2</sup>) in Ansatz zu bringen.

**Gartenland:**

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>65,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	30.04.2025	× 1,10	E 1

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 71,50 €/m <sup>2</sup>	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Gartenland	× 0,40	E 2
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>28,60 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>28,60 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 175 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= <b>5.005,00 €</b> <b>rd. 5.000,00 €</b>	

Der **abgabefreie Bodenwert** des **Gartenlandes** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.04.2025 **rd. 5.000,00 €.**

Erläuterungen zur Anpassung des Bodenrichtwerts

**E 1** Anpassung an die **allgemeinen Wertverhältnisse:**  
vgl. baureifes Land

**E 2** Anpassung an die **Entwicklungsstufe:**  
Für das Gartenland wird ein Ansatz von 40 % des Bodenrichtwertes gewählt.

**Gesamtbodenwert**

<b>Ermittlung des Gesamtbodenwerts des Bewertungsgrundstücks</b>		<b>Erläuterung</b>
baureifes Land	78.700,00 €	nsv <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	375,00 €	sv <sup>3</sup>
Gartenland	5.000,00 €	sv
<b>Gesamtbodenwert des Grundstücks:</b>	<b><u>84.075,00 €</u></b>	

Der **Gesamtbodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.04.2025 **84.075,00 €**.

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

<sup>2</sup> nsv = nicht selbstständig verwertbar, der Bebauung zuzuordnende Teilfläche

<sup>3</sup> sv = selbstständig verwertbare Teilfläche

### 4.3. Sachwertermittlung

#### 4.3.1. Ermittlung des Sachwertes

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Einfamilienwohnhaus
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	486,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	1.134,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	551.124,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 30.04.2025 (2010 = 100)</b>	x	187,2/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	1.031.704,13 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	1.031.704,13 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		56 Jahre
• prozentual		30,00 %
• Faktor	x	0,7
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	722.192,89 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>722.192,89 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>28.887,72 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>751.080,61 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>78.700,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>829.780,61 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,65</b>
<b>Zwischensumme</b>	=	<b>539.357,40</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>161.807,22 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>377.550,18 €</b>
<b>selbstständig verwertbare Teilfläche</b>	+	<b>5.375,00 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>327.438,58 €</b>
<b>denkmalgeprägter Sachwert</b>	=	<b>55.486,60 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>55.000,00 €</b>

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

Hinweis:

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

#### Berechnungsbasis

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

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

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

#### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 (bei NHK 2000 bis 102. Ergänzung) entnommen.

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

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

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

#### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)

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

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, nicht ausgebautes DG

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	545,00	0,0	0,00
2	605,00	0,0	0,00
3	695,00	100,0	695,00
4	840,00	0,0	0,00
5	1.050,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			695,00
gewogener Standard = 3,0			

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

### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		695,00 €/m <sup>2</sup> BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	×	0,700
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	486,50 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	486,00 €/m <sup>2</sup> BGF

**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

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

**Baupreisindex**

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

**Baukostenregionalfaktor**

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

**Baunebenkosten**

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

**Außenanlagen**

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (722.192,89 €)	28.887,72 €
Summe	28.887,72 €

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

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

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

**Gesamtnutzungsdauer**

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

**Restnutzungsdauer**

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

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

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Für das ca. 1840 errichtete Gebäude wurde eine umfassende Modernisierung unterstellt.

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

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

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	4,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	2,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	4,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,0	2,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	2,0
Summe		0,0	20,0

Ausgehend von den 20 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „umfassend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1840 = 185 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 185 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "umfassend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 56 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2001.

### Alterswertminderung

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

**Sachwertfaktor**

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor  $k$  wird auf der Grundlage

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

bestimmt.

Für den örtlichen Grundstücksmarkt wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Region Mecklenburg-Strelitz, eigene Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke abgeleitet:

vorl. SW [€]	gesamt Ø BRW 41 €/m <sup>2</sup>	bis 20 € BRW Ø BRW 14 €/m <sup>2</sup>	21 bis 40 € BRW Ø BRW 31 €/m <sup>2</sup>	41 bis 60 € BRW Ø BRW 52 €/m <sup>2</sup>	ab 61 € BRW Ø BRW 90 €/m <sup>2</sup>
110.000	1,02	1,03	1,00	1,14	1,24
130.000	0,99	0,99	0,97	1,09	1,18
150.000	0,96	0,96	0,94	1,06	1,13
170.000	0,94	0,93	0,92	1,02	1,08
190.000	0,92	0,91	0,89	0,99	1,05
210.000	0,90	0,89	0,88	0,96	1,01
230.000	0,89	0,87	0,86	0,94	0,99
250.000	0,87	0,86	0,84	0,92	0,96
270.000	0,86	0,84	0,83	0,90	0,94
290.000	0,85	0,83	0,82	0,89	0,92
310.000	0,84	0,82	0,81	0,87	0,90
330.000	0,83	0,80	0,80	0,86	0,88
350.000	0,82	0,79	0,79	0,85	0,87
370.000	0,81	0,78	0,78	0,84	0,85
390.000	0,80	0,78	0,77	0,82	0,84
410.000	0,80	0,77	0,76	0,81	0,82
430.000	0,79	0,76	0,76	0,80	0,81
450.000	0,78	0,75	0,75	0,80	0,80
470.000	0,78	0,74	0,74	0,79	0,79
490.000	0,77	0,74	0,74	0,78	0,78
510.000	0,76	0,73	0,73	0,77	0,77
530.000	0,76	0,72	0,72	0,76	0,76
550.000	0,75	0,72	0,72	0,76	0,75
570.000	0,75	0,71	0,71	0,75	0,74
590.000	0,74	0,71	0,71	0,74	0,74
610.000	0,74	0,70	0,70	0,74	0,73
630.000	0,73	0,70	0,70	0,73	0,72
650.000	0,73	0,69	0,69	0,72	0,72
670.000	0,72	0,69	0,69	0,72	0,71
690.000	0,72	0,68	0,68	0,71	0,70

Darüber hinaus wurden eigene Erfahrungswerte sowie Ergebnisse von Recherchen zum Grundstücksmarkt bei regional tätigen Maklern herangezogen. Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft (d. h., mit gleichem Bodenwertniveau) ca. 20 bis 35 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d. h., des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

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

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Für das erhöhte Risiko aufgrund der nur äußeren Inaugenscheinnahme sowie für die Tatsache, dass das Gebäude unter Denkmalschutz steht, wird ein Abschlag von 30 % als sachgerecht erachtet.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -30,00 % von (539.357,40 €)	-161.807,22 €
Summe	-161.807,22 €

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

### Zustandsbesonderheiten

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

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

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

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-144.438,58 €
* prozentuale Schätzung: 20,00 % von 722.192,89 €	
Unterstellte Modernisierungen	-183.000,00 €
* Einfamilienwohnhaus -183.000,00 €	
Summe	-327.438,58 €

### Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienwohnhaus“

#### Modernisierungskosten u. ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 20,00 Modernisierungspunkten)		997,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	×	283,00 m <sup>2</sup>
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	282.151,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €	
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €	
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	282.151,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	0,91
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	256.757,41 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	256.757,41 €
relative regionalisierte Neubaukosten		1.515,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	×	283,00 m <sup>2</sup>
regionalisierte Neubaukosten HK	=	428.745,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,60
Erstnutzungsfaktor		1,24

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

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 377.550,18 €	x	0,60	x (1,24 – 1) = 54.367,23 €

#### Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		68,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	×	283,00 m <sup>2</sup>
Kostenanteil	×	20,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	19.244,00 €

#### Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u. ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	256.757,41 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	54.367,23 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	19.244,00 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u. ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteeinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €

<b>Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u. ä. [i]</b>	=	-183.146,18 €
<b>rd.</b>		<b>-183.000,00 €</b>

Zur Information:  $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / \text{IKg}$ ; mit  $\text{IKg} = (([a] + [b]) \times \text{Rf(Ik)}) + [g] + [h] = 0,713$

## 4.4. Ertragswertermittlung

### 4.4.1. Ermittlung des Ertragswertes

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. €/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus		Wohnung EG	283,00		6,75	1.910,25	22.923,00
Summe			283,00	-		1.910,25	22.923,00

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

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>22.923,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (21,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	<b>4.813,83 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>18.109,17 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2,69 % von 78.700,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	<b>2.117,03 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>15.992,14 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,69 % Liegenschaftszinssatz und RND = 56 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>28,767</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>460.045,89 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>78.700,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>538.745,89 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	–	<b>161.623,77 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>377.122,12 €</b>
<b>selbstständig verwertbare Teilfläche</b>	+	<b>5.375,00 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>327.438,58 €</b>
<b>denkmalgeprägter Ertragswert</b>	=	<b>55.058,54 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>55.000,00 €</b>

#### 4.4.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen der Ertragswertermittlung

Hinweis:

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

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir auf der Grundlage der Flurkarte mittels Nutzflächenkoeffizienten durchgeführt.

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

##### Mietansätze

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

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

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

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

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

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

IS24 - Mietpreise für Wohnimmobilien

**Auswertungszeitraum: Januar 2022 bis Dezember 2024**

**Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 17039 / Kreis Mecklenburgische Seenplatte**

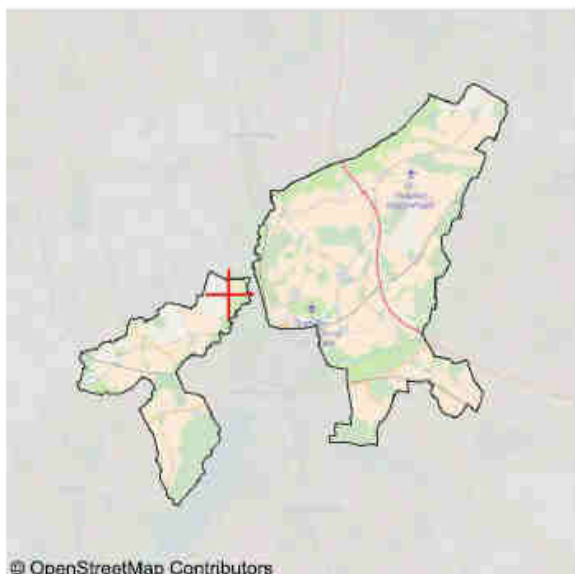
**Produktausprägung: erweiterte Auswertung**

Allgemeine Information		
	PLZ-Bezirk 17039	Kreis Mecklenburgische Seenplatte
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	21	5.341
Anzahl vollständige Angebote*	21	5.330
Anzahl Gesuche**	9.517	30.536
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	21	23
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	105	115
Anzahl der Exposé-Ansichten	7.619	1.096.921
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	363	205
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	17	9
Nachfrageindex (Bund= 100)	49	20
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	53	27

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

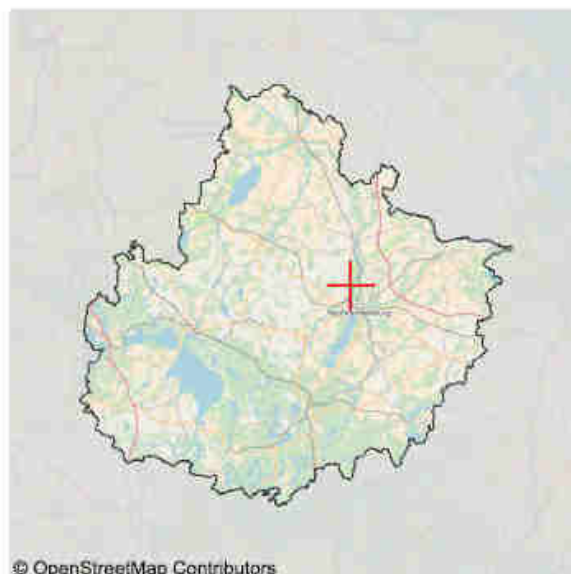
\*\*Die Anzahl Gesuche berechnet sich als Summe aller Gesuche in den enthaltenen und signifikant angeschnittenen Postleitzahlgebieten

## Ortsübersicht PLZ-Bezirk 17039 / Kreis Mecklenburgische Seenplatte



© OpenStreetMap Contributors

PLZ-Bezirk 17039



© OpenStreetMap Contributors

Kreis Mecklenburgische Seenplatte

Mietpreise: PLZ-Bezirk 17039				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m <sup>2</sup>	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	21	7,39 €	4,29 € - 11,77 €	9.517
Wohnungen	15 (71,4%)	7,90 €	4,00 € - 13,07 €	6.119 (64,3%)
<=30 m <sup>2</sup>	-	-	-	3.577 (37,6%)
>30 - 60 m <sup>2</sup>	11 (52,4%)	7,61 €	5,69 € - 10,73 €	4.495 (47,2%)
>60 - 90 m <sup>2</sup>	3 (14,3%)	7,69 €	4,00 € - 13,07 €	4.684 (49,2%)
>90 - 120 m <sup>2</sup>	1 (4,8%)	11,77 €	-	3.828 (40,2%)
>120 - 160 m <sup>2</sup>	-	-	-	3.564 (37,5%)
>160 m <sup>2</sup>	-	-	-	3.532 (37,1%)
Häuser	6 (28,6%)	6,12 €	4,29 € - 9,40 €	3.398 (35,7%)
<=90 m <sup>2</sup>	-	-	-	2.898 (30,4%)
>90 - 120 m <sup>2</sup>	3 (14,3%)	5,00 €	5,00 € - 5,00 €	2.848 (29,9%)
>120 - 160 m <sup>2</sup>	1 (4,8%)	9,40 €	-	2.656 (27,9%)
>160 m <sup>2</sup>	2 (9,5%)	6,15 €	4,29 € - 8,00 €	2.556 (26,9%)

Da im PLZ-Bezirk keine ausreichende Anzahl vergleichbarer Angebote vorhanden ist, werden auch die Auswertungen des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte mit herangezogen.

Mietpreise: Kreis Mecklenburgische Seenplatte				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m <sup>2</sup>	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	5.330	6,41 €	4,01 € - 10,00 €	30.536
Wohnungen	5.216 (97,9%)	6,35 €	4,01 € - 9,88 €	21.270 (69,7%)
<=30 m <sup>2</sup>	379 (7,1%)	7,51 €	4,96 € - 18,37 €	13.488 (44,2%)
>30 - 60 m <sup>2</sup>	2.468 (46,3%)	6,22 €	4,11 € - 8,91 €	16.233 (53,2%)
>60 - 90 m <sup>2</sup>	2.060 (38,6%)	6,11 €	3,87 € - 9,56 €	16.922 (55,4%)
>90 - 120 m <sup>2</sup>	222 (4,2%)	7,75 €	4,55 € - 11,58 €	14.134 (46,3%)
>120 - 160 m <sup>2</sup>	77 (1,4%)	7,40 €	4,83 € - 12,00 €	13.392 (43,9%)
>160 m <sup>2</sup>	10 (0,2%)	6,70 €	3,94 € - 10,05 €	13.322 (43,6%)
Häuser	114 (2,1%)	8,84 €	4,40 € - 13,33 €	9.266 (30,3%)
<=90 m <sup>2</sup>	15 (0,3%)	9,59 €	4,76 € - 13,33 €	8.063 (26,4%)
>90 - 120 m <sup>2</sup>	39 (0,7%)	8,15 €	3,75 € - 13,56 €	7.878 (25,8%)
>120 - 160 m <sup>2</sup>	45 (0,8%)	9,74 €	5,71 € - 13,16 €	7.392 (24,2%)
>160 m <sup>2</sup>	15 (0,3%)	7,19 €	2,93 € - 10,00 €	7.179 (23,5%)

Quelle: ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin  
Aktualität: Dezember 2024

Die Spanne für vergleichbaren Wohnraum beträgt 2,93 €/m<sup>2</sup> bis 10,00 €/m<sup>2</sup>. Unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Objektes, insbesondere des nach erfolgter Sanierung unterstellten Standards, werden 6,75 €/m<sup>2</sup> als nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete geschätzt.

### Bewirtschaftungskosten

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

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

Durchschnittliche pauschalierte Bewirtschaftungskosten(anteile des Vermieters) in v. H. der Nettomiete<sup>4</sup>

- Verwaltungskosten<sup>5</sup>
- größere Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

<sup>4</sup> Wenn als ortsübliche Erträge die Nettokaltmiete angesetzt worden ist, ist nur diese Tabelle zur Ermittlung des Reinertrags zu verwenden, da dann lediglich die o. g. Bewirtschaftungskostenanteile nicht vom Mieter zusätzlich zur Grundmiete verlangt werden dürfen.

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

Grundstücksart	Bewirtschaftungskosten relative Restnutzungsdauer (%)	
	≥ 80 <sup>6</sup>	≤ 20
Einfamilienwohnhausgrundstücke	17	27
Zweifamilienwohnhausgrundstücke	20	30
Mehrfamilienwohnhausgrundstücke		
Geschosswohnhausgrundstücke	21	32
Gemischt genutzte Grundstücke (gewerbl. Anteil 20-80 %) <sup>7</sup>	20	28
Geschäftsgrundstücke (gewerbl. Anteil > 80 %) <sup>4</sup>	19	26
Gewerbe-/Industriegrundstücke	17	23
Garagenhöfe/Lagergrundstücke	16	23
Verbrauchermärkte	17	23

Erforderliche Modifizierungen:

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

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

Korrekturen für Regionen mit abweichenden Bodenwertniveaus:

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

Erläuterung:

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

Es werden 21,00 % der Nettokaltmiete als Bewirtschaftungskosten angesetzt.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Für das erhöhte Risiko aufgrund der nur äußeren Inaugenscheinnahme sowie für die Tatsache, dass das Gebäude offenbar entkernt wurde, wird ein Abschlag von 30 % als sachgerecht erachtet.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -30,00 % von (538.745,89 €)	-161.623,77 €
Summe	-161.623,77 €

<sup>6</sup> Die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten für neu erstellte Objekte (RND > 80 % der GND) sind wegen des anfangs geringeren Instandhaltungsaufwands etwas niedriger. Jedoch müssen die Bewirtschaftungskosten im allgemeinen (statischen) Ertragswertmodell der ImmoWertV über den gesamten Kapitalisierungszeitraum (die wirtschaftliche Restnutzungsdauer) betrachtet werden. Die vorgeschlagenen Ansätze für Objekte mit einer RND > 80 % der GND stellen deshalb einen „abgezinsten Durchschnittswert“ dar; d. h., die angesetzten Bewirtschaftungskosten berücksichtigen auch den zukünftig über die angesetzte RND ansteigenden Instandhaltungsaufwand.

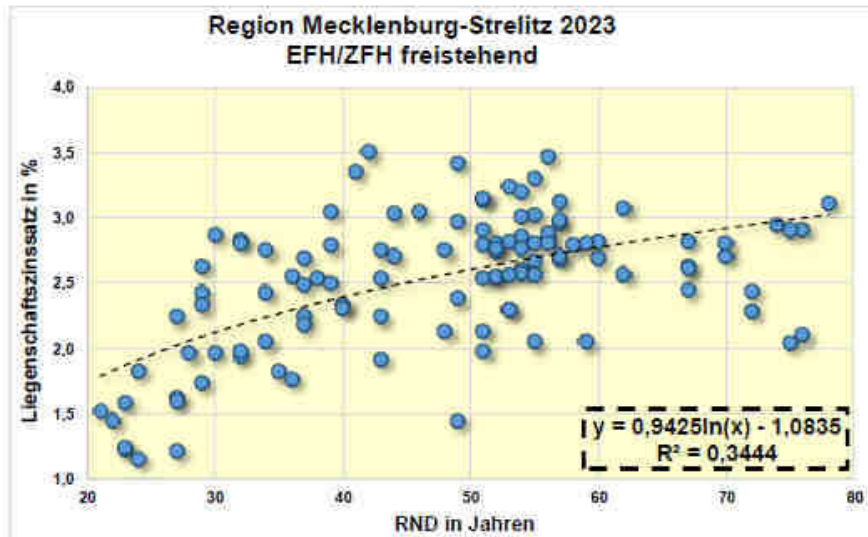
<sup>7</sup> Bezogen auf den anteiligen Jahresrohertrag, d. h., nicht unter Bezug auf die Wohn- bzw. Nutzflächen.

### Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der in [1], Band II, Abschnitt 3.04/3/29 veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte sowie
- von Ableitungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2024, bestimmt.

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte werden für den örtlichen Grundstücksmarkt folgende Liegenschaftszinssätze abgeleitet:



Rest-nutzungs-dauer in Jahren	Liegen-schafts-zinssatz in %
20	1,74
30	2,12
40	2,39
50	2,60
60	2,78
70	2,92
80	3,05

Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz mit **2,69 %** angesetzt.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

vgl. Punkt 4.3.2.

#### 4.5. Unbelasteter denkmalgeprägter Verkehrswert

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

Der unbelastete denkmalgeprägte **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **55.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte unbelastete denkmalgeprägte **Ertragswert** beträgt rd. **55.000,00 €**.

Der unbelastete denkmalgeprägte **Verkehrswert** für das mit einem denkmalgeschützten ehemaligen Wirtschaftshaus bebaute Grundstück in 17039 Woggersin, Hofstraße 1

Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Woggersin		393	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Woggersin	1	63/13	1.437 m <sup>2</sup>

wird **auf der Grundlage einer äußeren Inaugenscheinnahme** zum Wertermittlungsstichtag 30.04.2025 mit rd.

**55.000,00 €**  
(in Worten: fünfundfünfzigtausend Euro)

geschätzt.

Der unbelastete Verkehrswert liegt damit unter dem Bodenwert. Ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer würde in diesem Fall die Freilegung des Grundstücks anstreben. Da das Gebäude jedoch unter Denkmalschutz steht, wird von dessen Erhalt ausgegangen.

Der unbelastete Verkehrswert entspricht ungefähr dem Wert des freigelegten Grundstücks (Bodenwert abzüglich Freilegungskosten).

#### **4.6. Wertbeeinflussung des Bewertungsgrundstücks durch drei Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Leitungsrechte)**

##### 4.6.1. Sachverhalt

Zulasten des Bewertungsgrundstücks ist drei beschränkte persönliche Dienstbarkeiten eingetragen:

1. Der Eigentümer beantragt im Grundbuch von Woggersin, Blatt 320 (jetzt 393), Flur 1, Flurstück 63/13 für die Neubrandenburger Medianet KFA (Kabelfernsehanlage) GmbH, für die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH und die Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH, je eine persönliche Dienstbarkeit einzutragen:

Der jeweilige Berechtigte ist berechtigt, auf dem dienenden Grundstück die entsprechende Anlage 3 bis 6 zum Kaufvertrag, UR-Nr.: 530/2002 der amtierenden Notarin aufgeführten Leitungen zu legen, zu betreiben und instandzuhalten. Die Kosten trägt der jeweilige Berechtigte.

2. Dieses Recht ist unentgeltlich.
3. Die Eintragung der vorbestellten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch wird gemäß Ziffer 1 hiermit bewilligt und beantragt.  
Die Dienstbarkeit erhält die nächstfolgende Rangstelle.

Neubrandenburg, den 22.11.2002

Die beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten wurden wie folgt eingetragen:

Abt. II, lfd. Nr. 1:           Kabelfernsehanlage  
Abt. II, lfd. Nr. 2:           Wasserleitungsrecht  
Abt. II, lfd. Nr. 3:           Regen- und Schmutzwasserleitungsrecht

##### 4.6.2. Belastung durch die Leitungsrechte (Zuzahlungsbetrag gemäß § 51 II ZVG)

Zuzahlungsbetrag gemäß § 51 II ZVG:

Das ist der Betrag, um den sich der Wert des Versteigerungsobjektes erhöht, falls die Rechte zum Zeitpunkt des Zuschlages nicht bestehen.

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

Die zu duldenen Flächeninanspruchnahme für die Leitungsrechte mindert als Belastung den Wert eines Grundstücks.

Die wesentlichen Parameter für die Bewertung eines Leitungsrechts sind:

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

##### Nutzung des belasteten Grundstücks

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

Sie kann in folgende Bereiche unterteilt werden:

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

Je nachdem, wie ein Grundstück genutzt wird, ändert sich auch der Grad der Beeinträchtigung.

**Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein zu Wohnzwecken nutzbares Grundstück.**

Leistungsart

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

Dabei ist zu unterscheiden in:

- Luftleitungen,
- Erdleitungen.

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

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

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

**Im vorliegenden Fall handelt es sich um Erdleitungen.**

Größe der belasteten Fläche

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

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

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

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

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

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

**Die Größe der belasteten Fläche (Schutzbereich) beträgt:**

Abt. II, lfd. Nr. 1:	Kabelfernsehanlage	ca. 100 m <sup>2</sup>
Abt. II, lfd. Nr. 2:	Wasserleitungsrecht	ca. 36 m <sup>2</sup>
Abt. II, lfd. Nr. 3:	Regen- und Schmutzwasserleitungsrecht	ca. 100 m <sup>2</sup>

Grad der Beeinträchtigung des belasteten Grundstücks

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

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

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

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

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

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

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

**Im vorliegenden Fall wird aufgrund der Lage der Leitungen von einer geringen bis mäßigen Beeinträchtigung = 30 % durch die Leitungstrassen ausgegangen.**

#### Barwert der Belastung

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

#### **Für den vorliegenden Fall ergibt sich:**

Abt. II, lfd. Nr. 1:           Kabelfernsehanlage:  
Leitungstrasse:            $66,28 \text{ €/m}^2 \times 100 \text{ m}^2 \times 30 \% = 1.988,40 \text{ €}$      rd. 2.000,00 €

Abt. II, lfd. Nr. 2:           Wasserleitungsrecht  
Leitungstrasse:            $66,28 \text{ €/m}^2 \times 36 \text{ m}^2 \times 30 \% = 715,82 \text{ €}$          rd. 700,00 €

Abt. II, lfd. Nr. 3:           Regen- und Schmutzwasserleitungsrecht:  
Leitungstrasse:            $66,28 \text{ €/m}^2 \times 100 \text{ m}^2 \times 30 \% = 1.988,40 \text{ €}$      rd. 2.000,00 €

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

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

17034 Neubrandenburg, 21.05.2025

---

Diplom-Betriebswirt (FH) Jörg Berger



### **Hinweise zur Haftung**

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

## Anhang 1

### Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Erläuterung der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe

### **Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

### **Baukostenregionalfaktor**

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

### **Normalherstellungskosten**

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

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

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

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

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

### **Besondere Einrichtungen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Gesamtnutzungsdauer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Außenanlagen**

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

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

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

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

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

### Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



20.05.2025 | 03421148 | © OpenStreetMap Contributors  
Maßstab (im Papierdruck): 1:800.000  
Ausdehnung: 136.000 m x 136.000 m

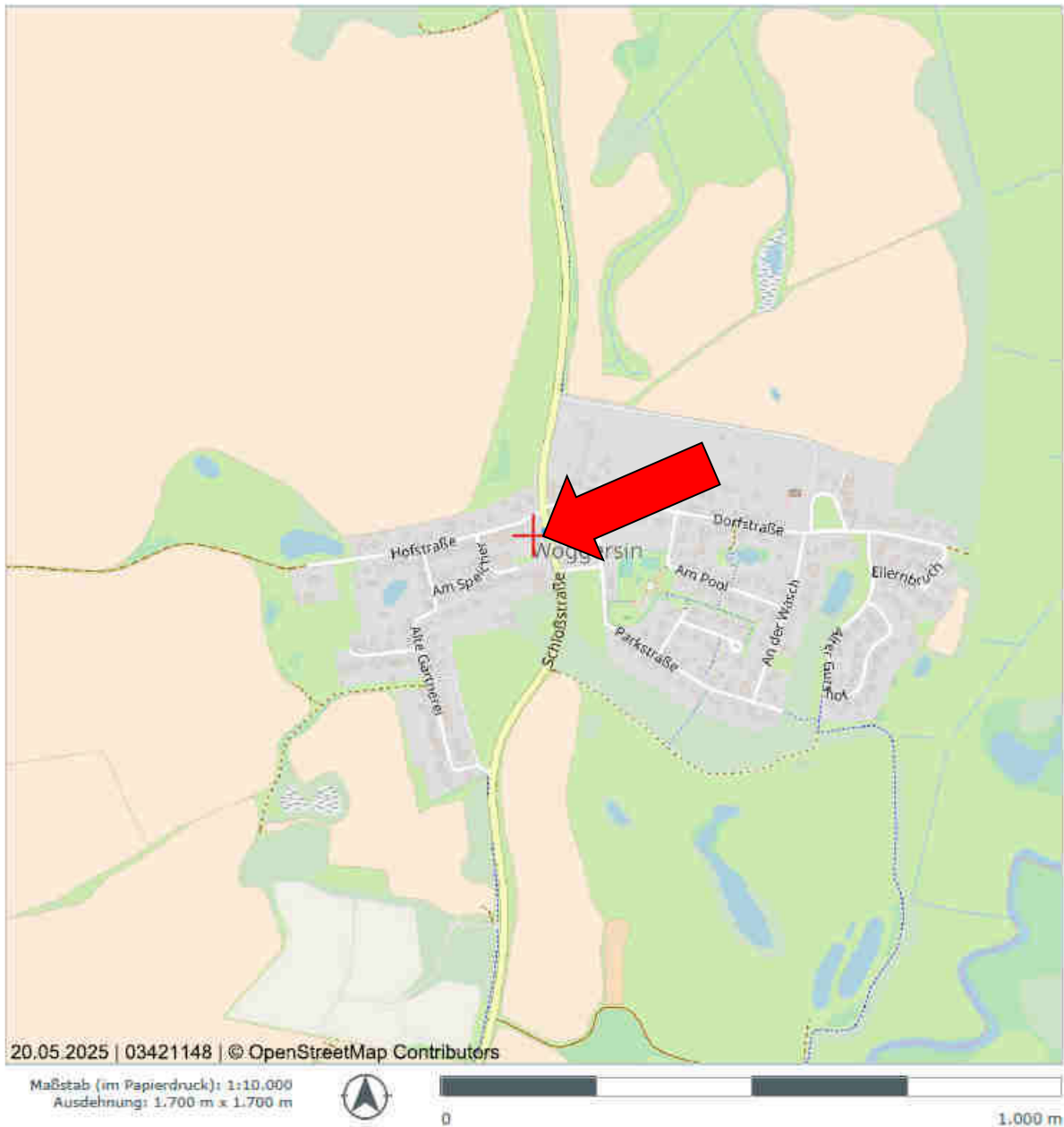
Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar. Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

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

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

**Datenquelle**  
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

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



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

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

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

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

**Datenquelle**

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

**Luftbild**  
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



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



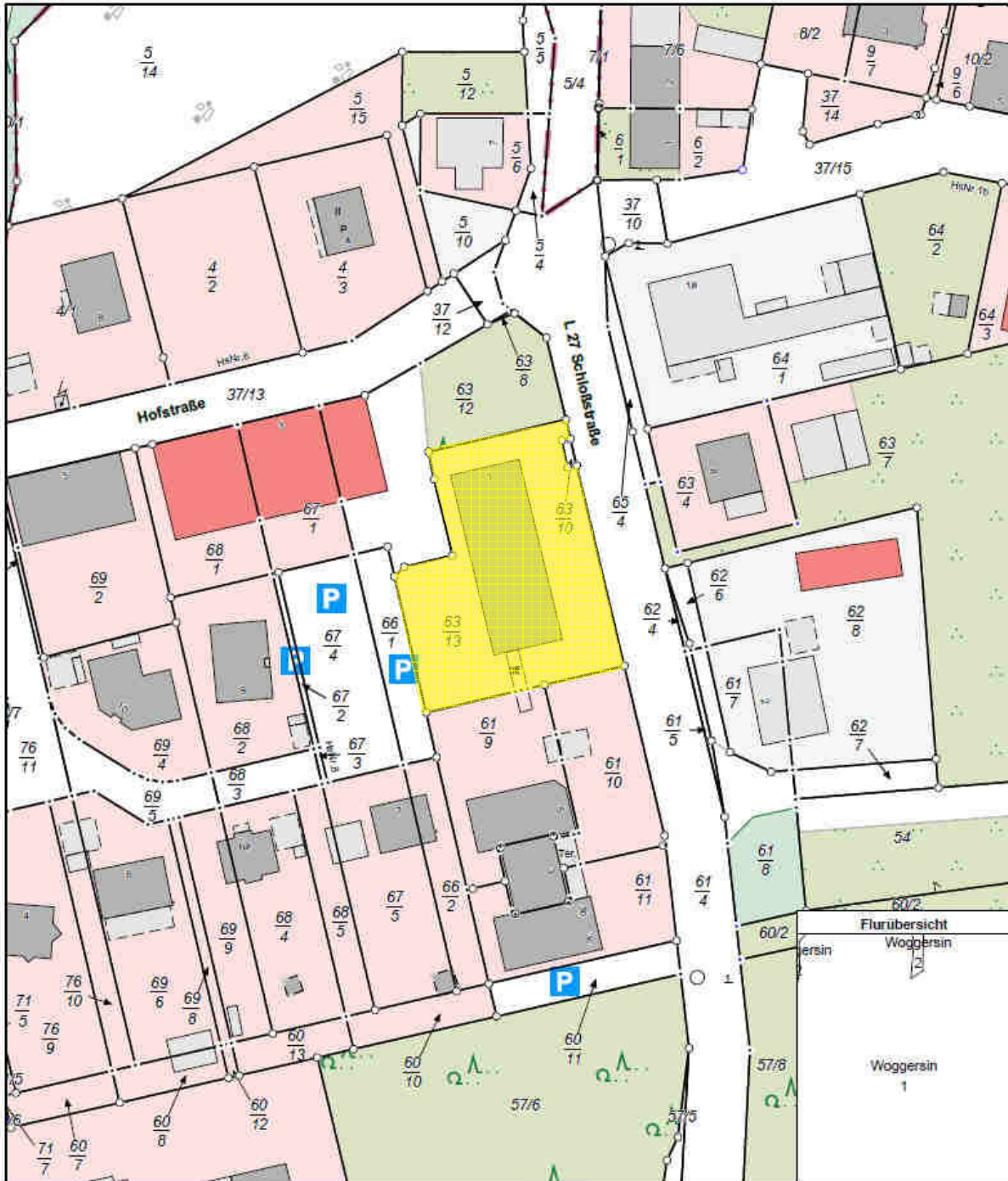
**Orthophoto/Luftbild in Farbe**

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

**Datenquelle**

Digitales Orthophoto (DDP20) Mecklenburg-Vorpommern; Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIIV) – Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

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



0 10 20 30 Meter  
Maßstab 1:1000

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

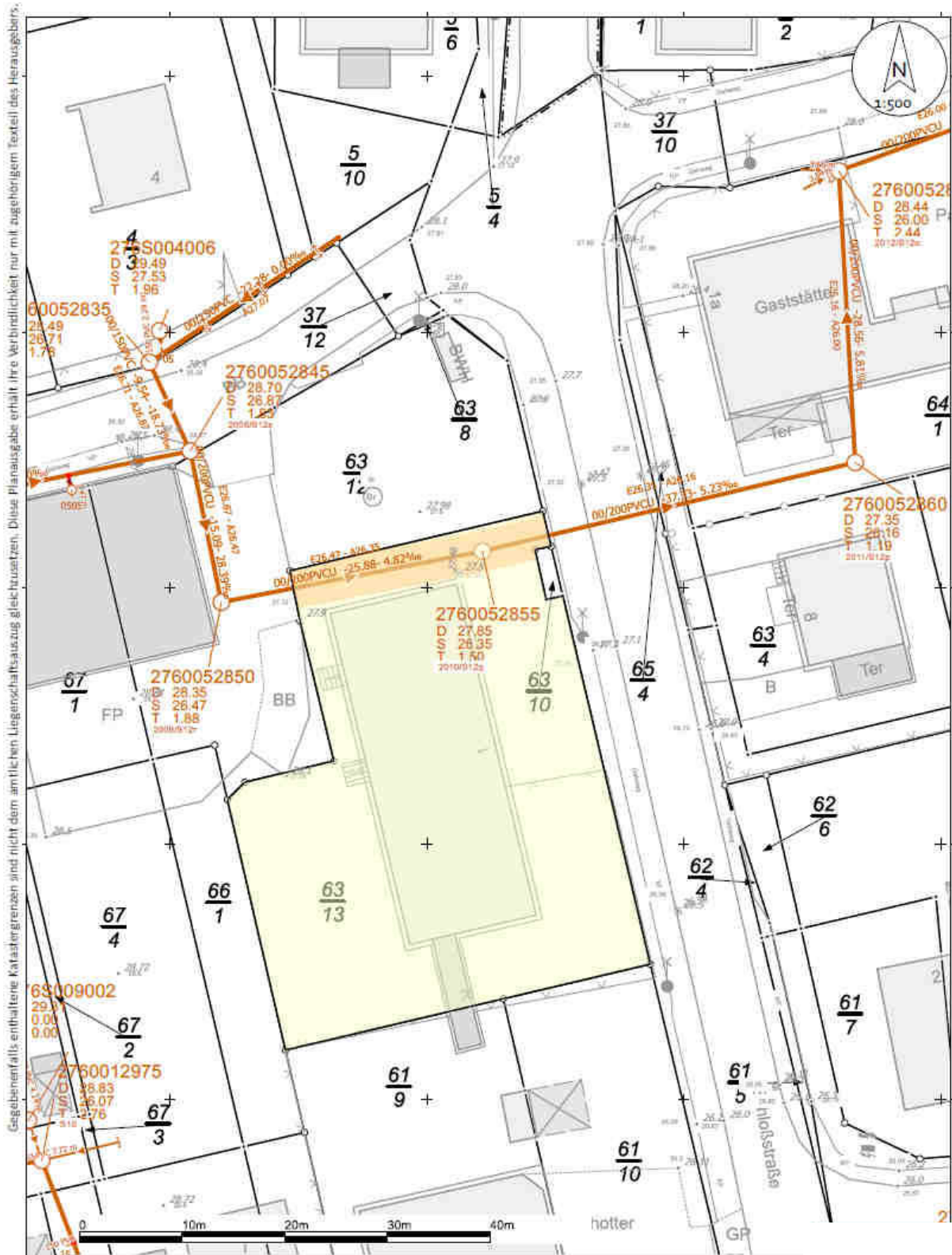
Anmerkung zu den Grundbuchunterlagen:

Ein amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch (ohne Abt. III) hat im Rahmen der Gutachtenerarbeitung vorgelegen.

Er wird auftragsgemäß diesem Gutachten nicht als Anlage beigefügt.







Gegebenenfalls enthaltene Katastergrenzen sind nicht dem amtlichen Liegenschaftsauszug gleichzusetzen. Diese Planausgabe erhält ihre Verbindlichkeit nur mit zugehörigem Textteil des Herausgebers.

**Zwangsversteigerungsverfahren 612 K 1/25: Gem. Woggersin, Flur 1, FS 63/13**

Leitungsrecht Schmutzwasser

<p>Diese Planausgabe erfolgt für</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Neubrandenburger Stadtwerke GmbH</li> <li><input type="checkbox"/> neu-medlanet GmbH</li> <li><input type="checkbox"/> Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH</li> </ul> <p>mit Sitz in 17033 Neubrandenburg John-Scheier-Strasse 1 Tel. 0395 3500-0 Fax-118</p>	bearbeitet:	23.04.2025	Mußstab:
	geprüft:		1:500
	System:	ETRS89 / UTM 33N / EPSG:25833 / DHHN2016	
	Plotdatei:	LR Schmutzwasser.pdf	
	Auftrag Nr.:	0662/25	BlattNr.:



↑ **Bild 1:** Blick aus Richtung Osten auf das Bewertungsobjekt



↑ **Bild 2:** Blick auf den nördlichen Teil des Grundstücks



↑ **Bild 3:** südlicher Bereich



↑ **Bild 4:** Treppe am Südgiebel



↑ **Bild 5:** angebaute Mauer am Südgiebel



↑ **Bild 6:** Blick entlang der Ostseite



↑ **Bild 7:** Blick durch ein Fenster von der Treppe am Südgiebel aus



↑ **Bild 8:** Nordgiebel



↑ **Bild 9:** Blick aus Richtung Westen



↑ **Bild 10:** südlicher Bereich



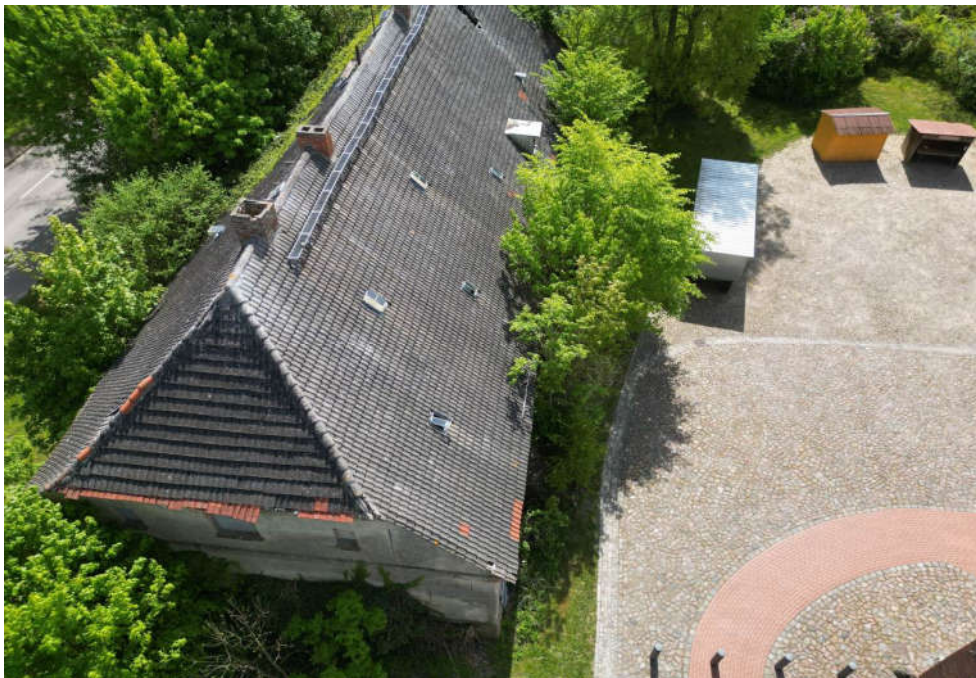
↑ **Bild 11:** diverse Schadensbilder



↑ **Bild 12:** Blick entlang der Westseite, einschließlich gepflasterter Verkehrsfläche



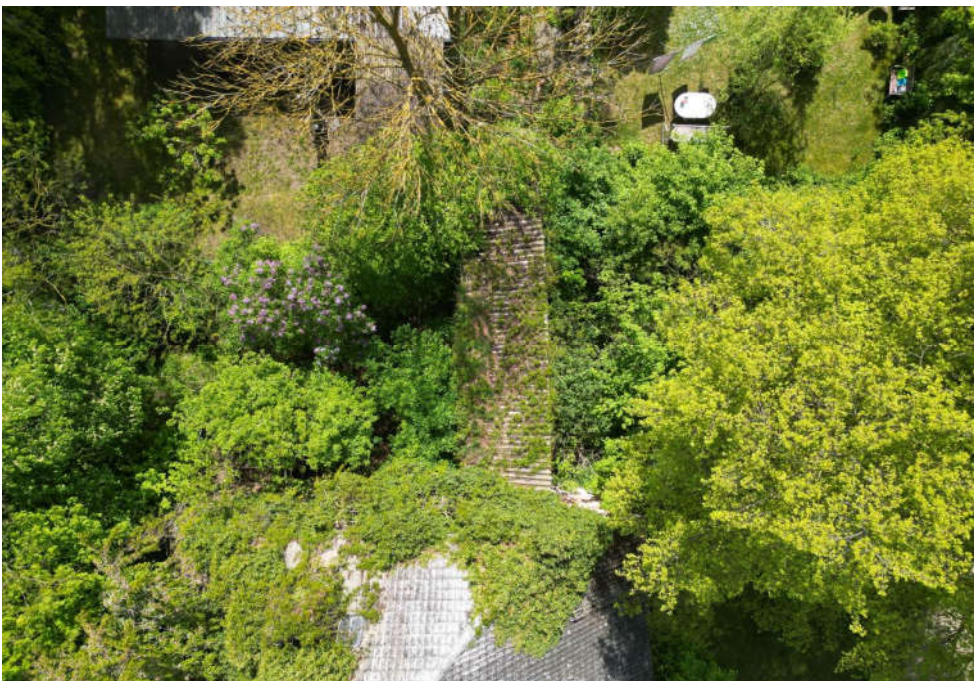
↑ **Bild 13:** Stellplatz auf dem Bewertungsgrundstück



↑ **Bild 14:** Drohnenaufnahme aus Richtung Norden (einschließlich gepflasterter Verkehrsfläche)



↑ **Bild 15:** Blick auf den schadhaften Bereich des Daches



↑ **Bild 16:** Blick von oben auf die am Südgiebel angebaute Mauer (vermutlich auf Nachbargrundstück überbaut)

## LITERATURVERZEICHNIS

### Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

#### Rechtsgrundlagen

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**ImmoWertV:**

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

**BauNVO:**

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

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

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

**Erbbaurecht:**

Gesetz über das Erbbaurecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**WoFIV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

**WMR:**

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

**DIN 283:**

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

**II. BV:**

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

**BetrKV:**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**WoFG:**

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

**WoBindG:**

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

**MHG:**

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

**PfandBG:**

Pfandbriefgesetz

**BelWertV:**

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

**KWG:**

Gesetz über das Kreditwesen

**GEG:**

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

**EnEV:**

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

**BewG:**

Bewertungsgesetz

**ErbStG:**

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

**ErbStR:**

Erbschaftsteuer-Richtlinien

**verwendete Wertermittlungsliteratur/Marktdaten**

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

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

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

[4] POHNERT, Fritz

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen.

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

**verwendete fachspezifische Software**

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 09.04.2025) erstellt.