Dipl.-Ing. Karin Lehmann

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige von der IHK zu Neubrandenburg für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied im Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landes Mecklenburg Vorpommern

Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte

G U T A C H T E N

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

gemäß Beschluss in der Zwangsversteigerungssache 612 K 45/25

Objekt
unterstelltes Zweifamilienhaus
Anklamer Straße 6
17098 Friedland

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

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

Az.: 08/03/26/17

Datum: 31. März 2026



Aufnahme am Wertermittlungsstichtag: 27.02.2026

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 27.02.2026 ermittelt mit rd.

116.000 €.

Ausfertigung Nr. 3
Dieses Gutachten besteht aus 65 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 19 Seiten.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**4**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**5**
2.1	Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**10**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Zweifamilienhaus	10
3.3	Nebengebäude 1	16
3.4	Garage 1	16
3.5	Nebengebäude 2	16
3.6	Außenanlagen	16
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**17**
4.1	Grundstücksdaten	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.3	Bodenwertermittlung	18
4.4	Sachwertermittlung	20
4.5	Ertragswertermittlung	36
5	**Verkehrswert**	**43**
6	**Wertermittlungsergebnisse (in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)**	**44**
7	**Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**	**45**
8	**Verzeichnis der Anlagen**	**46**

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus und Nebengebäuden
Objektadresse:	Anklamer Straße 6 17098 Friedland
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Friedland, Blatt 1964, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Friedland, Flur 2, Flurstück 59, Fläche 689 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Neubrandenburg Friedrich-Engels-Ring 16-18 17033 Neubrandenburg Auftrag vom 15.01.2026 (Datum des Auftragsschreibens)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	27.02.2026
Qualitätsstichtag:	27.02.2026 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	27.02.2026
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Bewertungsobjekt ist leerstehend. Zur Besichtigung wurde der Hausschlüssel vom Betreuer des Eigentümers geholt. Nicht von Innen besichtigt werden konnten der Hauseingang und das Nebengebäude 2.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • beglaubigter Grundbuchauszug vom 15.01.2026 bestehend aus 6 Seiten. Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 24.03.2026 bestehend aus 1 Seite, • Auskunft aus dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster MV mit dem Schreiben vom 24.03.2026 bestehend aus 1 Seite, • Auskunft aus dem Baulastenkataster mit Schreiben vom 05.03.2026 bestehend aus 1 Seite, • Auskunft aus dem gemeindlichen Planungsstand mit Schreiben vom 20.03.2026 bestehend aus 1 Seite.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Großräumige Lage

Bundesland:	Mecklenburg-Vorpommern
Kreis:	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (MSE)
Ort und Einwohnerzahl:	Friedland mit diversen Ortsteilen (ca. 6.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	 <u>nächstgelegene größere Städte:</u> Neubrandenburg (ca. 25 km entfernt) Anklam (ca. 25 km entfernt <u>Bundesstraßen:</u> B 197 (Neubrandenburg – Anklam) durchquert Friedland <u>Autobahnzufahrt:</u> A 20 (Auffahrt Neubrandenburg Ost) (ca. 13 km entfernt) bzw. (Auffahrt Friedland) (ca. 15 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Anschluss an überregionale Anschlüsse in Neubrandenburg bzw. Anklam (ca. 25 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Neubrandenburg – Trollenhagen (ca. 30 km entfernt)
demografische Struktur: (statistischen Jahrbuch des LK MSE 2024)	Durchschnittsalter ca. 47,58 Jahre. Altersverteilung: • 18 Jahre oder jünger: ca. 15 % • 18 bis 30 Jahre: ca. 9 % • 30 bis 45 Jahre: ca. 30 % • 45 bis 65 Jahre: ca. 30 % • 65 Jahre oder älter: ca. 16 % Bevölkerungsentwicklung: • in den letzten 10 Jahren: ca. -9,5 % • weiter Rückgang bis 2040 prognostiziert Lokaler Immobilienmarkt (Angebot und Nachfrage): Die Nachfrage nach Gebrauchtimmobilien stabilisiert sich nach dem Abfall ab Mitte 2022.

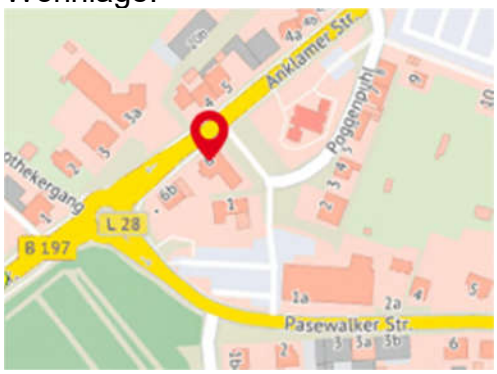
Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:



Das Bewertungsgrundstück befindet sich in der nordöstlichen Peripherie zum Stadtzentrum, das ca. 10 Fußminuten entfernt ist.
Geschäfte des täglichen Bedarfs sind hinter dem Bewertungsobjekt an der Pasewalker Straße bzw. im Zentrum zu finden. Schulen und Ärzte sind in fußläufiger Entfernung erreichbar.
Die Bushaltestellen für öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe am Anklamer Tor vorhanden.
Die Verwaltung (Einwohnermeldeamt) ist in Nähe des Anklamer Tors ansässig.

Wohnlage:



Die Wohnlage[1] stellt sich in folgenden Punkten:

- Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufmöglichkeiten und Schulen nah gelegen
  als gute Lage,
- Verkehrslärm an der Bundesstraße mit durchschnittlichem Verkehr, zweitweise aber nicht andauernden Gewerbelärm,
- Hauptwohnräume vorwiegend nach Osten und Westen,
- durchschnittlicher Eindruck des näheren Umfelds wegen Kirche und Supermarkt,

als mittlere Lage.
Damit wird eine mittlere Wohnlage erreicht.

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

Wohnhäuser in aufgelockerter, 1geschossigen Bauweise, Gaststätte sowie Supermarkt (Aldi) und Kirche

Beeinträchtigungen:

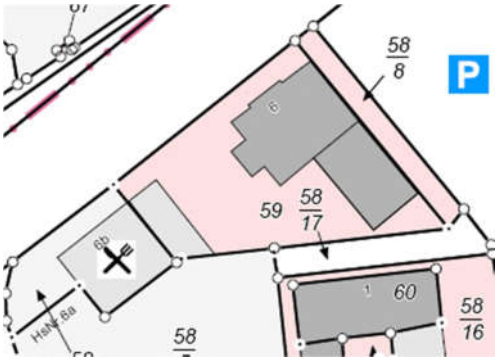
gering (durch Straßenverkehr)

Topografie:

Grundstückslängsachse überwiegend in Nordost-Südwest-Richtung, Geländerelief überwiegend eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:



<u>Straßenfront:</u>
ca. 30 m;

<u>mittlere Tiefe:</u>
ca. 23 m;

<u>Grundstücksgröße:</u>

Flurst.Nr.:	Größe:
59	689 m²
Insgesamt:	689 m²

<u>Bemerkungen:</u>
unregelmäßige Grundstücksform

[1] Ferdinand Dröge: Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 2. Auflage 1999, Luchterhand Verlag, S. 153

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	klassifizierte Straße (Bundesstraße) B 197 (Neubrandenburg – Anklam); Straße mit mäßigem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden; befestigt mit Betonverbundstein, Parkplätze ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun, Mauer und Lebendhecke
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Ein Baugrundgutachten ist nicht vorhanden. Augenscheinlich steht gewachsener, normal tragfähiger Baugrund an. Schäden durch Grundwasser waren am Gebäude nicht sichtbar.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 24.03.2026 aus dem digitalen Bodenschutz- udn Altlastenkataster des Landes MV ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 15.01.2026 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Friedland, Blatt 1964, folgende wertbeeinflussende Eintragungen: • Zwangsversteigerungsvermerk.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 05.03.2026 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht. Das Bewertungsobjekt befindet sich nicht auf der Denkmalschutzliste des LK MSE.

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:



Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Er ist am 15.04.2010 in Kraft getreten.

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

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

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

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

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

Bauordnungsrecht

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Im Zusammenhang mit der Einbeziehung des Grundstücks in ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet ist ein Ausgleichsbetrag für sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen nach Beendigung des Sanierungsverfahrens zu entrichten (§ 154 BauGB). Die Sanierung ist erfolgt, das Verfahren jedoch noch

nicht abgeschlossen. Diesem Gutachten liegt der sanierungsbeeinflusste Endwert zugrunde.
(sanierungsbeeinflusster Bodenwert)
Im Grundbuch Blatt 1964 von Friedland ist in der II. Abteilung kein Sanierungsvermerk mehr vorhanden.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

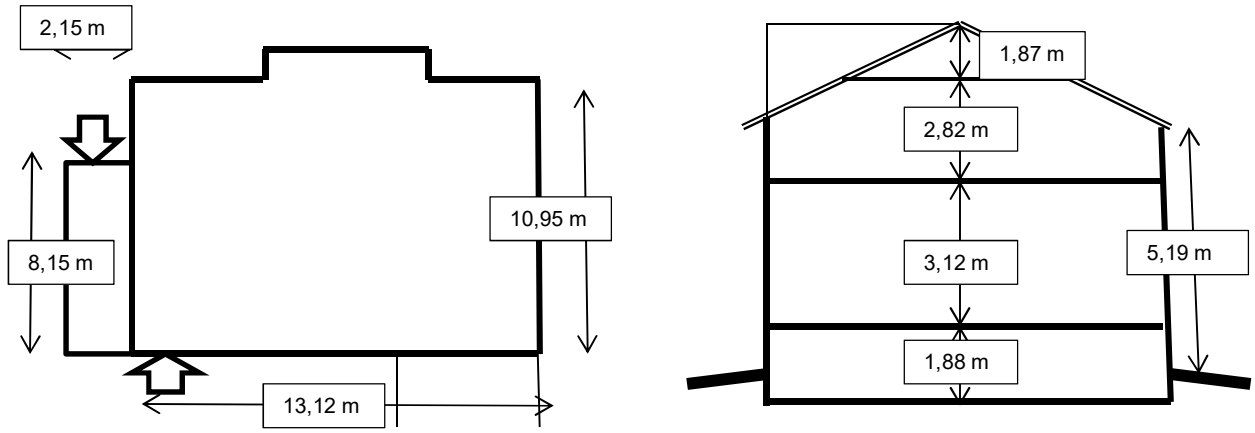
Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Das Objekt ist leerstehend.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.
Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Zweifamilienhaus



Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	unterstelltes Zweifamilienhaus; eingeschossig; überwiegend unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend; mit Anbau; In den neunziger Jahren wurde das Dachgeschoss zu Übernachtungsräumen mit einfachen, sanitären Zellen in 4 Zimmern umgebaut. In der Bewertung wird wegen dem jahrelangen Leerstand wieder die Nutzung eines Zweifamilienhauses unterstellt.
Baujahr:	ca. 1910

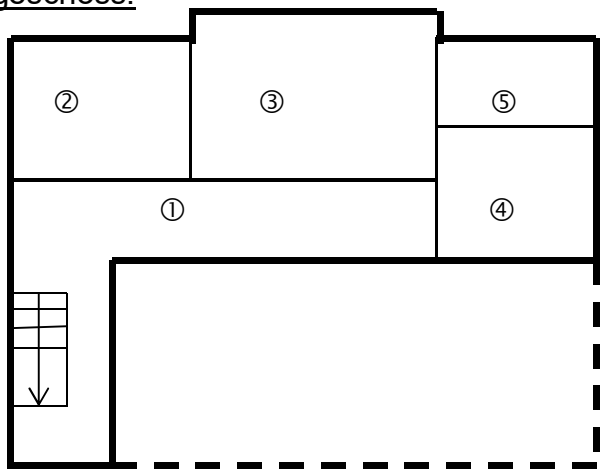
Modernisierung:	ca. 1992, Fenster, Sanitärräume; Heizung ca. 1994
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 219 m². Die Wohnflächenberechnung wird auf den nächsten Seiten ausgeführt. Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 417 m². Die BGF-Berechnung ist im Sachwertverfahren ersichtlich.
Energieeffizienz[2]:	Ein Energieausweis liegt nicht vor; Aufgrund der Objektart, des Baujahres und der zwischenzeitlich durchgeführten Modernisierungen wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf H mit einem Energieverbrauch von 330 kWh/ (m² * a) geschätzt. Zur Verbesserung des Energiestandards wird empfohlen die Steildachdämmung zu erneuern, die Fassade sowie die Heizverteilungs- und Warmwasserleitungen zu dämmen. Entsprechend der GEG ist die Dämmung der obersten Geschoßdecke Plicht (Zusatzdämmung 14 cm mit WLK 0,035). Außerdem wird die Dämmung der Kellerdecke (Zusatzdämmung 6 cm WLG 0,035) empfohlen. Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Die Türöffnungen sind nicht 90 cm breit oder breiter und schwellenfrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen, Rauputz (Waschputz); Gestaltung der Fassade mit Geschossgesimsen und Bossenputz an den Ecken; Sockel Feldsteinmauerwerk



[2] Sanierungsrechner der KfW-Bank

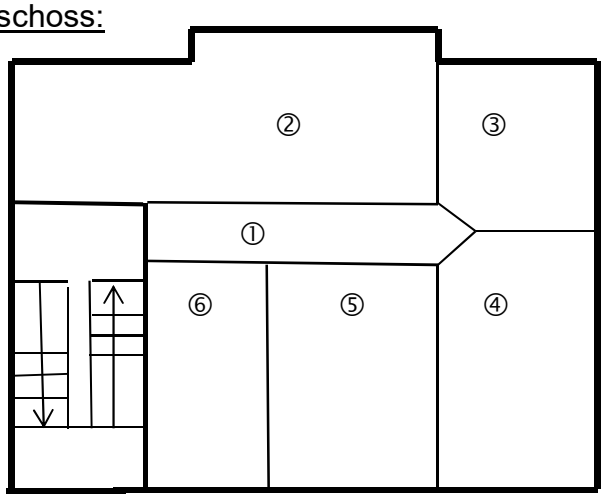
Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:



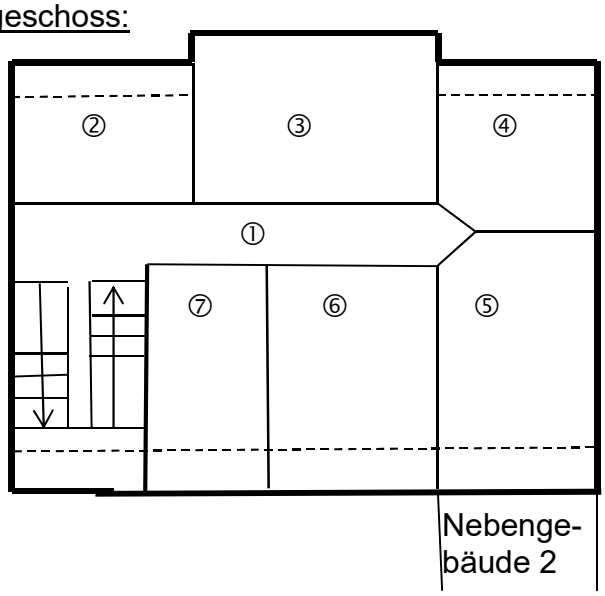
Nr.	Bezeichnung
0.1	Flur
0.2	Waschraum
0.3	Abstellen, (ehem. Gasanschluss)
0.4	Heizraum
0.5	6 Öltanks

Erdgeschoss:



Nr.	Bezeichnung
1.1	Flur
1.2	Wohnraum
1.3	Arbeitszimmer
1.4	Schlafraum
1.5	Küche
1.6	Bad

Dachgeschoss:



gegenwärtig 4 Räume mit Badzelle, ein Raum (ehemals Küche und Bad) Fußboden vollständig freigelegt,

Nr.	Bezeichnung
2.1	Flur
2.2	Zimmer 1
2.3	Zimmer 2
2.4	Zimmer 3
2.5	Zimmer 4
2.6	Küche (noch nicht vorhanden)
1.7	Bad (noch nicht vorhanden)

Drempelhöhe 1,30 m

Berechnung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV)[3]

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m²	Wohnfläche in m²
Erdgeschoss					
1.1. Flur	5,60	1,70	1,0	9,52	
	1,45	1,19	0,5	0,86	
				10,38	10,38
1.2. Wohnzimmer	7,70	4,97	1,0	38,27	
	-3,20	0,45	1,0	-1,44	
				36,83	36,83
1.3. Arbeitszimmer	5,63	4,47	1,0	25,17	
	-1,04	0,98	0,5	-0,51	
				24,66	24,66
1.4. Schlafzimmer	4,49	4,49	1,0	20,16	
	-0,91	1,00	0,5	-0,46	
				19,70	19,70
1.5. Küche	3,49	3,51	1,0	12,25	12,25
1.6. Bad	3,46	1,86	1,0	6,44	6,44
Summe					**110,26**
Dachgeschoss					
2.1. Flur	7,76	1,68	1,0	13,04	
	1,01	0,77	0,5	0,39	
				13,43	13,43
2.2. Zimmer 1	3,12	4,72	1,0	14,73	
	-3,12	1,21	0,5	-1,89	
				12,84	12,84
2.3. Zimmer 2	4,55	4,93	1,0	22,43	22,43
2.4. Zimmer 3	4,55	5,69	1,0	25,89	
	-4,55	1,21	0,5	-2,78	
				23,11	23,11
2.5. Zimmer 4	4,54	4,70	1,0	21,34	
	4,54	1,21	0,5	-2,75	
				18,59	18,59
2.6. Küche	3,60	3,87	1,0	13,93	
	-3,60	1,21	0,5	-2,18	
				11,75	11,75
2.7. Bad	1,87	3,87	1,0	7,24	
	-1,87	1,21	0,5	-1,13	
				6,11	6,11
Summe					**108,26**

$Wohnung_{EG}$ = 110,27 m²
$Wohnung_{DG}$ = 108,26 m²
$Wohnfläche_{\sum}$ 218,53 m²

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Streifenfundament

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

Keller:	Mischmauerwerk aus Feldsteinen und Ziegeln
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	tragende Innenwände: Mauerwerk; nichttragende Innenwände: Mauerwerk, Ständerwände für Sanitärräume im DG
Geschossdecken:	KG: gedrückte Steindecke; EG: Holzbalken,
Treppen:	Kellertreppe: einfache Holztreppe Geschosstreppe: Holzkonstruktion; einfaches Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstüren aus Aluminium mit Kunststoffbekleidung und Lichtausschnitt, kein Einbruchschutz
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten, Zwerchgiebel Dachform: Sattel- oder Giebeldach Dacheindeckung: Dachstein (Beton); mit Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung im EG; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum ein bis zwei Steckdosen; im DG einfache Ausstattung; Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr ca. 1994; Flachheizkörper, mit Thermostatventilen; 6 Kunststofftanks im Gebäude, Tankgröße ca. 1.100 Liter, Baujahr ca. 1994
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	im EG gute Holzdielen, Fliesen in Küche und Bad; im DG Holzdielen im Original; Sanitärzellen Fliesen

Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit einfachen Tapeten (Raufasertapeten), im Wohnzimmer Strukturputz, in der Küche Fliesensockel ca. 2 m hoch, im Bad raumhoch gefliest; im DG Putz mit einfachen Tapeten wie EG, Sanitärzellen raumhoch gefliest
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Raufasertapeten mit Anstrich im EG und im DG, im Bad im EG Feuchtraumpaneele
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Fensterbänke innen aus Betonwerkstein, Naturstein; Fensterbänke außen aus Werkstein
Türen:	Wohnungseingangstür: Holztür mit Lichtausschnitt Zimmertüren: bessere Türen, aus Holzrahmenkonstruktion mit Bekleidung, teilweise zweiflüglig, Holzzargen;
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz; Bad im EG: eingebaute Wanne, eingebaute Dusche, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch 4 Badzellen im DG: eingebaute Dusche, wandhängendes WC, Handwaschbecken
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	Die Küche aus serienmäßig hergestellten Elementen, die durch eine Arbeitsplatte verbunden sind, hat ihre Gesamtnutzungsdauer erreicht und ist nicht in der Wertermittlung enthalten.
Bauschäden und Baumängel:	In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt. • Feuchtigkeitsschäden im Deckenbereich im EG, vermutlich wegen darüber liegender Dusche, • Feuchtigkeitsschäden im Dachgeschoß wegen defekter Luke zum Spitzboden und Schäden in der Dacheindeckung, • lokale Putzabplatzungen am Außenputz, • starker Ölgeruch durch Öltanks mit enthaltenem Öl im KG, • DG ehemalige Küche und Bad Geschoßdecke freigelegt,
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

wirtschaftliche Wertminderungen:
- überhohe Räume im EG von 3,20 m und im DG von 2,80 m

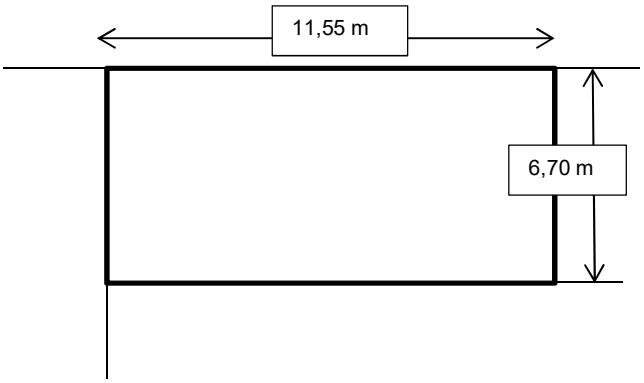
Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Eingangstreppe; Zwerchgiebel

Besonnung und Belichtung: gut bis ausreichend

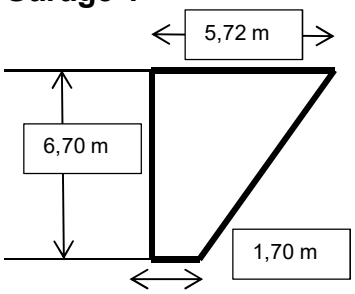
Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist befriedigend.
Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Nebengebäude 1



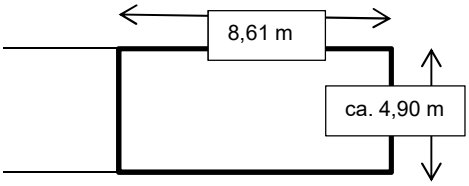
einseitig an das Wohngebäude angebaut, Baujahr ca. 1910, massive Bauweise, zwei Geschosse, Holzbalkendecke, Dacheindeckung aus Wellblechplatten, Eingang zum EG von außen durch Kunststofftür; Eingang zum OG nur über die Wohnung im DG; bereits Entkernung des Gebäudes und Entfernung einiger Balken im OG, E-Installation neu verlegt, kaum natürliche Belichtung; Traufhöhe 8,58 m

3.4 Garage 1



südöstlich an das Nebengebäude 1 angebaut, Baujahr vermutlich um 1980, massiv, Betonboden, Stromanschluss, Dach aus Wellblech, Decke aus Gipskartonplatten, elektrisches Hubtor, Fenster aus Glasbausteinen, trapezförmiger Grundriss an die Flurstücksgrenze angepasst

3.5 Nebengebäude 2



Garage für Kleinfahrzeuge und Abstellen für Außenmöbel, Baujahr vermutlich um 1910, eingeschossig, massive Bauweise, Holztore, einfache Fenster im Metallrahmen, Dacheindeckung durch Wellasbestzementplatten, Abnutzung durch Alterung, kurze Restnutzungsdauer,
Garage vermutlich um 1980 einseitig angebaut, Nutzung jedoch nur vom fremden Grundstück aus, Überbau, ungeklärter Zustand

3.6 Außenanlagen

Die Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz gehören zu den Außenanlagen. Die Wege- und Hofbefestigung besteht aus Betonverbundsteinpflaster. Die Einfriedung wird aus einem Zaun mit Hecke zur Straßenfront und zur Hofseite mit einer Mauer gebildet. Das zweiflüglige Holztor in der Mauer kann nur über ein fremdes Grundstück genutzt werden. Es ist ein Brunnen sichtbar, jedoch nicht bekannt, ob er Wasser führt und wie tief er ist.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 17098 Friedland, Anklamer Straße 6 zum Wertermittlungsstichtag 27.02.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Friedland	1964	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Friedland	2	59	689 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2ImmoWertV), 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) 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) 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) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) 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). 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.

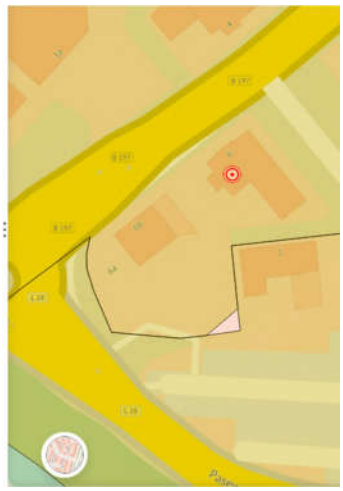
Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewer-

tungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

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

4.3 Bodenwertermittlung

Klassifizierung der Bodenrichtwertzone	gemischte Bauflächen
Bodenrichtwert Nummer	13071_0000452
Ortsteilname	Friedland
Aktueller Bodenrichtwert in €/ qm	29,00
Stichtag des aktuellen Bodenrichtwertes	2026-01-01
Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV	baureifes Land
Beitragszustand nach BauGB und KAG	beitragsfrei (frei)
Klassif.u.Nutzung	gemischte Bauflächen
Nutzungsart	gemischte Bauflächen
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	2-3
Fläche des Richtwertgrundstücks in qm	400
Tiefe des Richtwertgrundstücks in m	25
Verfahrensgrund	San
Entwicklungs- oder Sanierungszusatz	SB
Bodenrichtwertzonenname	Anklamer Straße



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

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **29,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	400 m²
Grundstückstiefe (t)	=	25 m
Verfahrensgrund	=	Sanierungsgebiet (San)
Sanierungszusatz	=	Sanierungsbereinigt (SB)

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	27.02.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	689 m²
Grundstückstiefe (t)	=	22 m
Verfahrensgrund	=	Sanierungsgebiet (San)
Sanierungszusatz	=	Sanierungsbereinigt (SB)

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.02.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

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

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	27.02.2026	×	1,000	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	×	1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	29,00 €/m²	
Fläche (m²)	400	689	×	1,000	E 2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
Vollgeschosse	2-3	1	×	1,000	E 3
Bauweise	offen	offen	×	1,000	
Tiefe (m)	25	22	×	1,000	
Verfahrensgrund	San	San	×	1,000	
Sanierungszusatz	SB	SB	×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**29,00 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**=**	**29,00 €/m²**	
Fläche	×	689 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=** **rd.**	19.981,00 € **19.981,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.02.2026 insgesamt **19.981,00 €.**

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 – Stichtagsanpassung

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da aufgrund der geringen zeitlichen Differenz zwischen dem Richtwertstichtag 01.01.2026 und dem Wertermittlungsstichtag 27.02.2026 keine Bodenpreisveränderungen eingetreten ist.

E2 – Flächenanpassung

Entsprechend dem Landesgrundstücksmarktbericht 2025 MV sind bei Grundstücken mit einem Bodenrichtwert unter 50,00 €/m² bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m² keine Veränderungen zwischen dem Bodenrichtwert und dem Kaufpreis festzustellen. Erst mit zunehmender Grundstücksgröße wird der Quadratmeterpreis kleiner.

E3- Geschossanpassung

Üblicherweise wird die bauliche Auslastung des Grundstücks mittels der Geschossflächenzahl (GFZ) angepasst. Im Richtwertgrundstück sind dazu keine Angaben gemacht. Ableitungen zu der geringeren baulichen Auslastung mittels der Zahl der Vollgeschosse

gibt es erst ab drei Geschossen.

4.4 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 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) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 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) 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).

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Normalherstellungskosten

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

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

gen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 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.

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienhaus	Nebengebäude 1	Nebengebäude 2
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	928,00 €/m² BGF	191,00 €/m² BGF	385,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	417,16 m²	154,77 m²	41,32 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	22.700,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	409.824,48 €	29.561,07 €	15.908,20 €
Baupreisindex (BPI) 27.02.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100	190,6/100	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	781.125,46 €	56.343,40 €	30.321,03 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	781.125,46 €	56.343,40 €	30.321,03 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	40 Jahre	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		46 Jahre	6 Jahre	6 Jahre
• prozentual		42,50 %	85,00 %	85,00 %
• Faktor	x	0,575	0,15	0,15
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	449.147,14 €	8.451,51 €	4.548,15 €

Gebäudebezeichnung		Garage		
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	428,00 €/m² BGF		
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	24,86 m²		
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	10.640,08 €		
Baupreisindex (BPI) 27.02.2026 (2010 = 100)	x	190,6/10(		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	20.279,99 €		
Regionalfaktor	x	1,000		
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	20.277,99 €		
Alterswertminderung				
• Modell		linear		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		60 Jahre		
• Restnutzungsdauer (RND)		15 Jahre		
• prozentual		76,67 %		
• Faktor	x	0,2333		
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	4.731,32 €		

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**466.878,12 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**19.000,00 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	**485.878,12 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**19.981,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**505.859,12 €**
Sachwertfaktor	×	**0,71**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**359.159,98 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**243.400,00 €**
Sachwert	=	**115.759,98 €**
	rd.	**116.900,00 €**

Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

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

Objekt	Länge (m)	Breite (m)	Geschosse	BGF (m²)
Zweifamilienhaus	13,12	10,95	EG, DG	287,33
	5,34	0,45	EG, DG	4,81
Zwischensumme				*292,13*
Teilunterkellerung	13,12	7,20	KG	94,46
	5,34	0,45	KG	2,40
	2,84	3,75	KG	10,65
Zwischensumme				*107,51*
Anbau	8,15	2,15	EG	17,52
Summe				**417,16**
Nebengebäude 1	11,55	6,70	EG, OG	**154,77**
Garage	(5,72 + 1,70) : 2	6,70	EG	**24,86**
Nebengebäude 2	8,61	ca. 4,80	EG	**41,33**

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards nach unterstellter Modernisierung:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			0,8	0,2	
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5		0,5	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		

Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,2	0,8		
Fußböden	5,0 %			0,7	0,3	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			0,8	0,2	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	9,5 %	78,7 %	11,8 %	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)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, ~~Gäste-WC;~~ Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung im DG, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienhaus
Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudetyp: Typ 1.01: KG, EG, ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	9,5	68,88
3	835,00	78,7	657,15
4	1.005,00	11,8	118,59
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 844,61 gewogener Standard = 3,1			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 844,61 €/m² BGF

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

• Zweifamilienhaus	×	1,050
NHK 2010 für den Gebäudeteil 1	=	886,84 €/m² BGF
	rd.	887,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudeart: Typ 1.21: EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	790,00	0,0	0,00
2	875,00	9,5	83,13
3	1.005,00	78,7	790,94
4	1.215,00	11,8	143,37
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.017,43 gewogener Standard = 3,1			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 1.017,43 €/m² BGF

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

• Zweifamilienhaus	×	1,050
NHK 2010 für den Gebäudeteil 2	=	1.068,30 €/m² BGF
	rd.	1.068,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude BGF [m²]	[%]	NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
Gebäudeteil 1	887,00	322,53	77,32	685,83
Gebäudeteil 2	1.068,00	94,63	22,68	242,22
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				**928,00**

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Nebengebäude 1

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 1	2	3	4	5
Außenwände	17,0 %	1,0				
Konstruktion	15,0 %		1,0			
Dach	15,0 %	1,0				
Fenster und Außentüren	14,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	9,0 %		1,0			
Fußböden	6,0 %	1,0				
Sanitäreinrichtungen	9,0 %	1,0				
Heizung	9,0 %	1,0				
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	56,0 %	38,0 %	6,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Mauerwerk mit Putz oder Fugenglattstrich und Anstrich; einfache Wände, Holz-, Blech-, Faserzementbekleidung, Bitumenschindeln oder einfache Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Konstruktion	
Standardstufe 2	Mauerwerk, Stahl- oder Stahlbetonkonstruktion in nicht zeitgemäßer statischer Ausführung
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten, Blecheindeckung; kein Unterdach; kein bis geringe Dachdämmung
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Isolierverglasung, Zweifachverglasung (nach vor. 1995); Eingangstüren mit nicht zeitgemäßen Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Innenwände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), leichte Türen, Kunststoff-/Holztürblätter, Stahlzargen
Fußböden	
Standardstufe 1	ohne Belag
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 1	einfache Toilettenanlagen (Stand-WC); Installation auf Putz; Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge, WC und Bäderanlage geschossweise
Heizung	
Standardstufe 1	Einzelöfen, Schwerkraftheizung, dezentrale Warmwasserversorgung
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz; Teeküchen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Nebengebäude 1

Nutzungsgruppe: Lagergebäude
Gebäudetyp: Typ 16.1; Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan-dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	245,00	56,0	137,20
2	275,00	38,0	104,50
3	350,00	6,0	21,00
4	490,00	0,0	0,00
5	640,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 262,70 gewogener Standard = 1,5			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		262,70 €/m² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• keine Fenster	×	0,920
• keine Innenwände im OG und keine Türen	×	0,960
• kein Fußbodenbelag	×	0,940
• keine Sanitärräume	×	0,910
• keine Heizung über Gebäudetyp Kaltlager	×	1,000
• zweiseitig angebaut	×	0,960
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	190,53 €/m² BGF
	rd.	**191,00 €/m² BGF**

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Nebengebäude 2 in Anlehnung an Garage

Ermittlung des Gebäudestandards:

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 3	Fertiggaragen
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Nebengebäude 2

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: 14.1; Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäudestan-dardanteil	relativer NHK 2010-Anteil

	[€/m² BGF]	[%]	[€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 4,0			

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		485,00 €/m² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• wie Reihengarage	×	0,900
• Einsatz asbesthaltiger Baustoffe	×	0,900
• einseitig angebaut	×	0,980
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	384,99 €/m² BGF
	rd.	**385,00 €/m² BGF**

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 3	Fertiggaragen
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe: Garagen

Gebäudetyp: Typ 14.1; Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	20,0	49,00
4	485,00	80,0	388,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 437,00 gewogener Standard = 3,8			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		437,00 €/m² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• einseitig angebaut	×	0,980
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	428,26 €/m² BGF
	rd.	**428,00 €/m² BGF**

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Zweifamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00 €
Besondere Bauteile	0,00 €
Eingangstreppe[4]	700,00 €
Dachgaube[5]	22.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	22.700,00 €

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnom-

[4] 3 Stufen x 220,00 € = 660,00 €, rd. 700,00 €
[5] 5,34 m x (1,30 m + 3,59 m / 2) = 16,53 m² x 1.200,00 €/m² + 2.000,00 € = 21.836,00 €, rd. 22.000,00 €

men.

Zweifamilienhaus	-	80 Jahre
Lagerhaus	-	40 Jahre
Garagen	-	60 Jahre

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 Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in der ImmoWertV und der ImmoWertA beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Das ca. 1910 errichtete Gebäude wurde seit 1992 nicht (wesentlich) modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 14 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	4,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	1,0		DG, Außentüren
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	1,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	2,0		Putz
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	1,0		DG
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	1,0		DG
Summe		0,0	14,0		

Ausgehend von den 14 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und

- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1910 = 116 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 116 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 46 Jahren.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Nebengebäude 1

Das ca. 1910 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

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

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1910 = 116 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 116 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 11 Jahren.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Nebengebäude 2

Das ca. 1910 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und

- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1910 = 116 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 116 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 9 Jahren.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

Das ca. 1980 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1980 = 46 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 46 Jahre =) 14 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude eine Restnutzungsdauer von 14 Jahren.

Alterswertminderung

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

Zweifamilienhaus:

$$\text{Wertminderung [\%]} = \frac{100 \times \text{Alter}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} = \frac{100 \times 34 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} = 42{,}50$$

Altwertminderungsfaktor: 1 – (42,50 : 100) **= 0,575**

Nebengebäude 1:

$$\text{Wertminderung [\%]} = \frac{100 \times \text{Alter}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} = \frac{100 \times 34 \text{ Jahre}}{40 \text{ Jahre}} = 85{,}00$$

Altwertminderungsfaktor: 1 – (85,00 : 100) **= 0,15**

Nebengebäude 2:

$$\text{Wertminderung [\%]} = \frac{100 \times \text{Alter}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} = \frac{100 \times 51 \text{ Jahre}}{60 \text{ Jahre}} = 85{,}00$$

Altwertminderungsfaktor: 1 – (85,00 : 100) **= 0,15**

Garage:

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

Altwertminderungsfaktor: 1 – (76,67 : 100) **= 0,2333**

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00[6] % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (466.878,12 €)	18.675,13 €

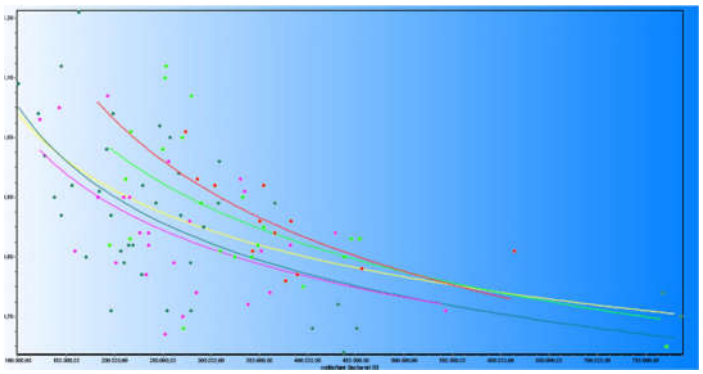
[6] [2], S. 1.978, Kosten für Außenanlagen bei Ein- und Zweifamilienhäusern,
einfachste Anlagen: Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Hofflächenbefestigung in geringem Umfang, Gehwegplatten, einfachste Holz- oder Metallzäune: 1,0 bis 2,0 %;
einfache Anlagen: Ver- und Entsorgungsanlagen, Hofflächenbefestigung,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

Summe, rd.	19.000,00 €

Sachwertfaktor

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

Nachfolgend wird der Sachwertfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäusern der Region MST aus dem Grundstücksmarktbericht 2024 des LK MSE verwendet.



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

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

k = Sachwertfaktor

vSW = vorläufiger Sachwert in Mill. €

a, b = Konstanten

k = 0,63469 · $0{,}506^{0{,}20643}$ = 0,731, **rd. 0,71**

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Zustandsbesonderheiten

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 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 Verkehrswertgut-

durchschnittliche Anlagen: Ver- und Entsorgungsanlagen, großflächig befahrbare Wege- und Hoffläche; Gehwege und Einfriedung in Natur- oder Kunststein 4,0 bis 6,0 %.

achtens 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 pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

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

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen		-235.000,00 €
• Zweifamilienhaus	-235.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-8.400,00 €
• Freilegen der vier Sanitärzellen[7] im DG	-6.400,00 €	
• Ausräumen der Wohnungen[8]	-2.000,00 €	
Summe		-243.400,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Zweifamilienhaus“

Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 14,00 Modernisierungspunkten)			1.478,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche		×	218,53 m²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]		=	322.987,34 €
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		=	322.987,34 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(lk)		x	0,85
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt		=	274.539,24 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(lk)		=	274.539,24 €
relative regionalisierte Neubaukosten			2.887,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche		×	218,53 m²
regionalisierte Neubaukosten HK		=	630.896,11 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(lk) / HK			0,44
Erstnutzungsfaktor			1,25

[7] (1,92 m x 1,02 m) + 1,05 m x 2,01 m) + (2,43 m x 1,05 m) +(2,41 m x 1,04 m) = 9,13 m² x 2,82 m = 25,75 m³ x 130,00 €/m² x 1,906 = 6.380,34 €, rd. 6.400,00 €

[8] ca. 200 m² x 5,00 €/m² x 1,906 = 1.906,00 €, rd. 2.000,00 €

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

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert	x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)		
GEZ = 359.159,98 €	x	0,44	x (1,25 – 1)	=	39.507,60 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		0,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	218,53 m²
Kostenanteil	×	14,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	0,00 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(lk)	–	274.539,24 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	39.507,60 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	0,00 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–235.031,64 €
	rd.	**–235.000,00 €**

Zur Information: k_{IM} = Werteinfluss IM [i] / lKg; mit lKg = (([a] + [b]) x Rf(lk)) + [g] + [h]) = 0,856

4.5 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

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

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

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

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

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

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Ge-

samt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

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

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

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

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

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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 (§ 21 ImmoWertV)

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 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)

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)

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). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

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

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

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

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen

zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	**Mieteinheit**		Fläche	Anzahl	**marktüblich erzielbare Nettokaltmiete**		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stck.)	(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus		Wohnung 1 EG	110,27		6,42	708,00	8.496,00
		Wohnung 2 DG	108,26		6,48	702,00	8.424,00
Nebengebäude 1		Lager EG	65,60		1,00	66,00	792,20
		Lager OG	70,24		1,00	70,00	840,00
Nebengebäude 2		Lager	38,00		1,00	38,00	456,00
Garage				1,00	30,00	30,00	360,00
Summe			392,37	1,00		1.613,60	19.368,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**19.368,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	**–**	**4.736,19 €**
jährlicher Reinertrag	**=**	**14.631,81 €**
Reinertragsanteil des Bodens **2,95 %** von **19.981,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	**–**	**589,44 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**14.042,37 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = **2,95 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **41** Jahren Restnutzungsdauer	**×**	**23,606**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**331.484,19 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	**+**	**19.981,00 €**
vorläufiger Ertragswert	**=**	**351.465,19 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	**–**	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	**=**	**351.465,19 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	**–**	**243.400,00 €**
Ertragswert	**=**	**108.465,19 €**
	rd.	**108.000,00 €**

Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnung der Wohnflächen wurde von mir durchgeführt. Sie sind auf Seite 13 des Gutachtens differenziert für die Wohnung im EG mit 110,27 m² und für die Wohnung im DG mit 108,26 m² ermittelt worden.

Die Nutzfläche für das Nebengebäude 1 wird nachfolgend ermittelt:

EG: 5,98 m x (5,20 m + 5,77 m) = 65,60 m²

DG: 6,21 m x 11,31 m = 70,24 m²

Die Nutzfläche für das Nebengebäude 2 wird mittels Umrechnungskoeffizienten aus den Außenmaßen bestimmt:

8,61 m x 4,90 m = 42,19 m² x 0,90 = 37,97 m², rd. 38,00 m²

Rohertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

Im nächst gelegenen, aktuellen[9] Mietspiegel der Stadt Neubrandenburg wird in der Baualtersklasse bis 1970, einer guten Ausstattung (nach Definition des Mietspiegels) und einer Wohnfläche von

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

dargestellt.

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

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

Datum der Veröffentlichung	Art	Ort	Wohnfläche	Besonderheiten	Monatliche Kaltmiete €	€/m² WF
26.02.2025	EFH	Lalendorf	80 m², 3 Zimmer	Baujahr um 1900, Heizungsart Ofen, Fenster Holz, Kunststoff, Bodenbelag Holzdielen, Linoleum, Ausbaupotential	780,00	9,75
03.06.2025	DHH	Boitzenburger Land (UM)	90 m², 2,5 Zimmer	Baujahr 1870, Sanierung 2025, E-Heizung, Solar, 2 Stellplätze	780,00	8,67
03.06.2025	RMH	Pätschow (VG)	88 m², 3 Zimmer	Baujahr 1910, normale Ausstattung, Gaszentralheizung, letzte Sanierung 2014, Stellplatz	490,00	5,57
10.09.2025	EFH	Neubrandenburg, West	120 m², 5 Zimmer	Baujahr 1900, letzte Modernisierung 2022, Parkettböden, Kaminanschluss, Terrassen, Beheizung mit Wärmepumpe, Carport	1.350,00	11,25
27.03.2026	EFH	Sponholz	160 m², 4,5 Zimmer	Baujahr 2022, Bungalowstil, Fußbodenheizung, Energieklasse A +, zwei Garagen, ein Carport	2.000,00	12,50

Art der Bebauung	Netto - Kaltmiete in €/m² Wohn-/Nutzfläche
• Ein- und Zweifamilienhäuser ∅ Wohnfläche 150 m²	
Neubau	8,00 - 9,50
voll modernisiert	6,50 - 8,00
teilweise modernisiert	4,80 - 6,00

Für die Region MST sind im GMB 2024 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser voll modernisiert, Kaltmieten in Höhe von 6,50 bis 8,00 €/m² genannt.

[9] 01. Juni 2024 bis 31. Mai 2026

Zurzeit werden in Friedland Wohnungen in modernisierten Villen bzw. Dreifamilienhäuser von 6,00 €/m², 6,20 €/m² und 6,69 €/m² mit 100 m², 98 m² und 83 ² Wohnfläche angeboten.

Wegen der unterstellten Modernisierung des Gebäudes und dem überwiegend mittleren Ausstattungstandard sowie der Lage werden 6,00 €/m² für marktüblich eingeschätzt. Die Wohnflächen werden angepasst. Damit werden Kaltmieten in Höhe von 6,42 bzw. 6,48 €/m² erreicht. Diese liegen in oberen Bereich der genannten Spanne.

110,27 m² x 6,00 €/m² x 1,07[10] = 707,93 €/Mon rd. 708,00 €/Mon
108,26 m² x 6,00 €/m² x 1,08[11] = 701,52 €/Mon rd. 702,00 €/Mon

Art der Bebauung	Netto - Kaltmiete in €/m² Wohn-/Nutzfläche
• Betriebs-, Werkstätten- und Produktionsgebäude (Bj. nach 1990)	5,50 - 7,00
• Lagergebäude	1,00 - 2,00
• Bürogebäude	3,50 - 5,00

Für Lagergebäude werden in der Region MST Kaltmieten von 1,00 bis 2,00 €/m² angegeben. Wegen dem gegenwärtigen Zustand werden 1,00 €/m² für angemessen eingeschätzt.

Garagen werden in der Region MST zwischen 20,00 bis 50,00 €/Monat vermietet. Wegen dem Grundriss, der Ausstattung und der Lage werden 30,00 €/Monat angenommen.

Die angegebenen Kaltmieten werden insgesamt als marktüblich eingeschätzt.

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	2 Whg. × 367,00 €	734,00 €
	Garagen (Gar.)	wie 3 Gar. × 48,00 €	144,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	218,53 m² × 14,40 €/m²	3.146,83 €
	Garagen (Gar.)	wie 3 Gar. × 108,00 €	324,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	19.368,00 €	387,36 €
Summe			4.736,19 €

Das sind ca. 22,00 €/m² WF bzw. rd. 24 % vom Rohertrag.

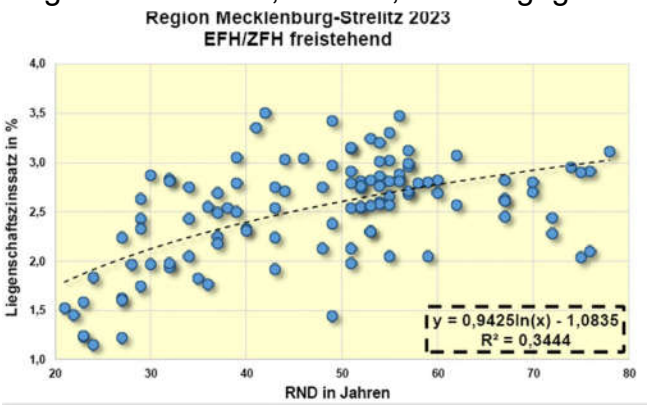
Liegenschaftszinssatz

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

In der Fachliteratur werden Liegenschaftszinssätze für Zweifamilienhäuser in ländlicher

[10] 150 m² - 0,846; 110 m² - 0,908 : 0,846 = 1,07
[11] 150 m² - 0,846; 108 m² - 0,912 : 0,846 = 1,08

Region zwischen 2,50 bis 3,50 % angegeben.



Entsprechend dem Grundstücksmarktbericht 2024 des LK MSE sind die Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Region MST in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer abgeleitet. Dieser ist an das Bewertungsobjekt anzupassen.

i = a ∗ ln(RND) + b
i = 0,9425 ∗ ln41 - 1,0835 = **2,42 %**
i – Liegenschaftszinssatz
RND = Restnutzungsdauer in Jahren

Nachfolgend wird die Objektgröße des Zweifamilienhauses angepasst.

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	=	2,42 %
Einflussfaktor „Objektgröße“[12]	x	1,22
ermittelter Liegenschaftszinssatz	=	**2,95 %**

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. Wegen der Verwendung von stichtagsnahen Daten ist eine weitere Anpassung nicht erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die Darstellung der GND in der Sachwertermittlung.

Restnutzungsdauer

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

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

$$\frac{16.920,- € \times 46 \text{ Jahre} + 1.632,00 € \times 6 \text{ Jahre} + 456,- € \times 9 \text{ Jahre} + 360,- € \times 14 \text{ Jahre}}{19.368,00 €} = 41,16 \text{ Jahre, } \mathbf{rd.\ 41}$$

Barwertfaktor

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

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

p = Liegenschaftszinssatz
n = Restnutzungsdauer

$$KF = \frac{1,0295^{41} - 1}{1,0295^{41} \times (1,0295-1)} = 23,606$$

=====

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. differenzierte Ableitungen dazu im Sachwertverfahren auf Seite 35f.

[12] 150 m² WF – 0,85; 218,53 m² WF – 1,04 : 0,85 = 1,22

5 Verkehrswert

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in der nordöstlichen Peripherie zum Stadtzentrum in einem Mischgebiet. Neben den Wohnhäusern zeigen sich ein Supermarkt, Werkstätten, ein Autohaus, eine Gaststätte und eine Kirche. Die Bundesstraße B 197 mit durchschnittlichem Durchgangsverkehr führt an dem Grundstück vorbei.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Wohnhaus aus der Gründerzeit, um ca. 1910. Die Fassade ist durch die Geschossgesimse und einen Zwerchgiebel zur Straßenfront aufgegliedert. Das Erdgeschoss hat eine Höhe von rd. 3,20 m und weist eine zweiflüglige Tür auf. Die 3-Raum-Wohnung mit Flur, Küche und Bad erreicht eine Wohnfläche von rd .110 m². Das Dachgeschoss wurde Anfang der neunziger Jahre zu 4 Pensionszimmern mit innenliegenden Sanitärzellen ausgebaut. Der ehemalige Küchen- und Badbereich ist gegenwärtig entkernt. Die Pensionszimmer sind schon lange nicht mehr genutzt. Bei einer Wiederherstellung der Wohnung im Dachgeschoss wird eine 4-Raum-Wohnung mit Flur, Küche und Bad und einer Wohnfläche von rd. 108 m² erreicht.
Das Wohnhaus ist überwiegend unterkellert. Dort sind der Heizraum, der Raum für die Öltanks, ein Abstellraum und ein Waschraum angeordnet. Bei den Öltanks ist ein starker Ölgeruch vorhanden. Ein ehemaliger Gasanschluss ist noch erkennbar. Das Wärmeerzeugungsgerät und der Warmwasserspeicher, die Fenster sowie die Hauseingangstüren sind um 1992 bis 1994 eingebaut worden. Die letzte Prüfung der Heizungsanlage erfolgte 2014. Zusätzlich sind im Dachgeschoss Feuchtigkeitsschäden aus der mangelhaften Dacheindeckung sichtbar. Insgesamt besteht ein erheblicher Unterhaltungs- und Modernisierungsstau.

Ein ehemaliges Lagergebäude ist südöstlich angebaut. Es ist zweigeschossig. Der Zugang im EG erfolgt von außen. Das Obergeschoss kann gegenwärtig nur über die Wohnung im DG betreten werden. An dieses Nebengebäude ist vermutlich in den achtziger Jahren eine Garage angebaut worden. Außerdem ist noch ein Nebengebäude vorhanden, das zum Abstellen von Kleinfahrzeugen, Außenmöbeln und Gartengeräten genutzt wird.

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **116.000,00 €** ermittelt. Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **108.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 17098 Friedland, Anklamer Straße 6

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Friedland	1964	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Friedland	2	59

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.02.2026 mit rd.

116.000 €

in Worten: einhundertsechszehntausend Euro

geschätzt.

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

Neubrandenburg, den 31. März 2026 ----------

Die Sachverständige

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

Für das **Zweifamilienhausgrundstück** in **Friedland, Anklamer Straße 6**
Flur **2** Flurstücksnummer **59** Wertermittlungsstichtag: **27.02.2026**

Bodenwert

Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	29,00	689,00	19.981,00
		Summe:	29,00	689,00	19.981,00

Objektdaten

Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Zweifamilienhaus		417,16	218,53	1910	80	46
Gesamtfläche	Nebengebäude 1		154,77	135,84	1910	40	6
Gesamtfläche	Nebengebäude 2		41,32	38,00	1910	60	9
Gesamtfläche	Garage		24,86	0,00	1980	60	14

Wesentliche Daten

Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
Gesamtfläche	19.368,00	4.735,48 € (24,45 %)	2,95	0,71

Relative Werte

relativer Bodenwert:	50,92 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-620,33 €/m² WF/NF; 1.113,81 €/m² WF
relativer Verkehrswert:	**295,64 €/m² WF/NF; 530,82 €/m² WF**
Verkehrswert/Rohertrag:	**5,99**
Verkehrswert/Reinertrag:	**7,93**

Ergebnisse

Ertragswert:	108.000,00 € (93 % vom Sachwert)
Sachwert:	116.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	**116.000,00 €**
Wertermittlungsstichtag	27.02.2026

Bemerkungen

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sind in den letzten Jahren in der Region MST im LK MSE mit einem Baujahr bis 1949 und einer Restnutzungsdauer 31 bis 50 Jahre zwischen 1.050,00 bis 1.560,00 €/m² WF verkauft worden. Das wird beim Bewertungsobjekt erst nach der unterstellten Modernisierung von gegenwärtig 531,00 €/m² WF plus rd. 1.114,00 €/m² in Höhe von 1.645,00 €/m² WF erreicht.

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

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

ImmoWertV21:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 44)

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

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

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

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

[2] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag

[3] Mittag: Arbeits- und Kontrollhandbuch zur Bauleitplanung, Bauausführung und Kostenplanung nach § 15 HOAI und DIN 276, WEKA Verlag, Band 1 und 2

[4] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/21 Instandsetzung/Sanierung Modernisierung/Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Essen, 24 Auflage

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand 05.03.2026) erstellt.

8 Verzeichnis der Anlagen

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

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Seite 1 von 1



Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1



Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte - Der Landrat -
Kataster- und Vermessungsamt

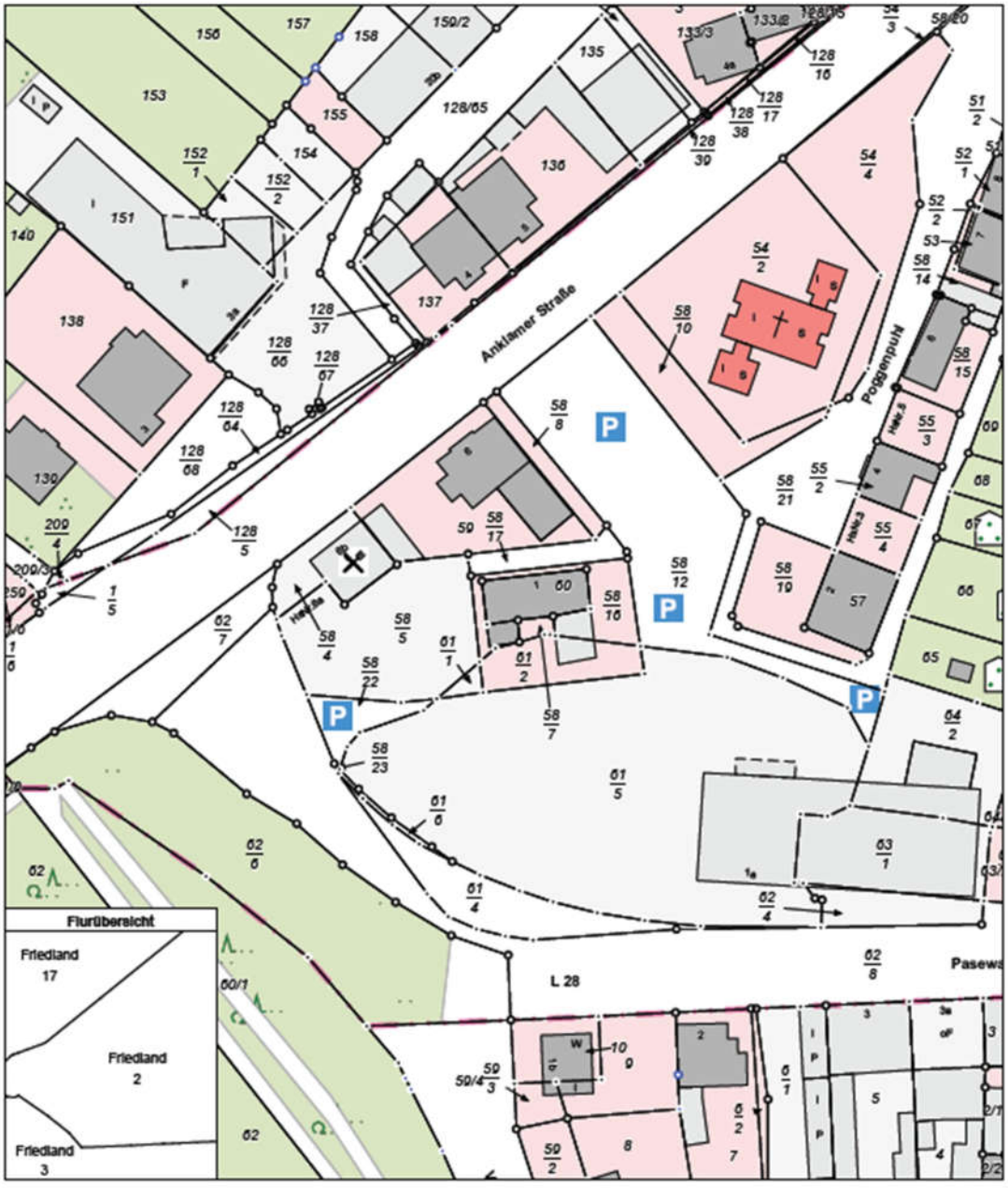
Platanenstr. 43
17033 Neubrandenburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV 1:1000

Erstellt am 24.03.2026

Gemarkung:	Friedland (13 4043)	Gemeinde:	Friedland, Stadt (13 0 71 035)
Flur:	2		Landkreis Meckl. Seenplatte
Flurstück:	59	Lage:	Anklamer Straße 6



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).

Anlage 4: Fotos

Seite 1 von 16



Bild 1: Darstellung des Zweifamilienhauses aus nordwestlicher Richtung



Bild 2: Darstellung des Zweifamilienhauses aus südwestlicher Richtung

Anlage 4: Fotos

Seite 2 von 16



Bild 3: Darstellung der Straßenfront des Zweifamilienhauses



Bild 4: Darstellung eines Gasanschlusses

Anlage 4: Fotos

Seite 3 von 16



Bild 5: Darstellung des Zweifamilienhauses, des Nebengebäudes 1 und der Garage aus südöstlicher Richtung



Bild 6: Darstellung der Heizung im Kellergeschoss mit Warmwasserspeicher

Anlage 4: Fotos

Seite 4 von 16



Bild 7: Darstellung der Öltanks



Bild 8: Darstellung eines ehemaligen Gasanschlusses

Anlage 4: Fotos

Seite 5 von 16



Bild 9: Darstellung einer neuen E-Verteilung



Bild 10: Darstellung einer zweiflügligen Tür im Erdgeschoss

Anlage 4: Fotos

Seite 6 von 16



Bild 11: Darstellung der Wanddicke einer Außenwand



Bild 12: Darstellung der Küche

Anlage 4: Fotos

Seite 7 von 16



Bild 13: Darstellung des Bades im Erdgeschoss



Bild 14: Darstellung von Feuchteerscheinungen in einer Trennwand zwischen Arbeits- und Schlafzimmer

Anlage 4: Fotos

Seite 8 von 16



Bild 15: Darstellung der Geschosstreppe



Bild 16: Darstellung des Flurs im DG mit feuchten Tapeten, E-Verteilung, offene Lucke zum Dach

Anlage 4: Fotos

Seite 9 von 16



Bild 18: Darstellung eines entkernten Bereichs (ehemals Küche und Bad)



Bild 19: Darstellung der Ausstattung einer der vier Badzellen im Dachgeschoss

Anlage 4: Fotos

Seite 10 von 16



Bild 20: Darstellung eines Pensionszimmers



Bild 21: Darstellung der alten Dacheindeckung im Verstrich

Anlage 4: Fotos

Seite 11 von 16



Bild 22: Darstellung des Nebengebäudes 1 aus südwestlichen Richtung



Bild 23: Darstellung des EG im Nebengebäude 1

Anlage 4: Fotos

Seite 12 von 16



Bild 25: Darstellung der E-Verteilung im EG



Bild 26: Darstellung des EG vom Nebengebäude1

Anlage 4: Fotos

Seite 13 von 16



Bild 25: Darstellung des DG im Nebengebäude 1



Bild 26: Darstellung der fehlenden Dachbalken

Anlage 4: Fotos

Seite 14 von 16



Bild 27: Darstellung des Nebengebäudes 2 und der fremden Garage



Bild 28: Darstellung der Vorderfront

Anlage 4: Fotos

Seite 15 von 16



Bild 29: Darstellung der Innenausstattung des Nebengebäudes 2

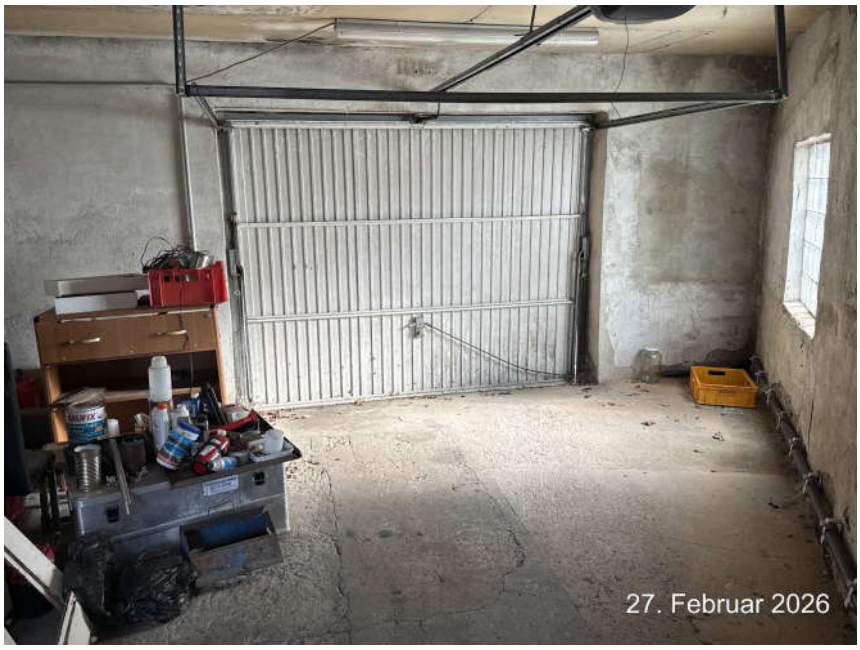


Bild 30: Darstellung der Innenausstattung der Garage am Nebengebäude1

Anlage 4: Fotos

Seite 16 von 16



Bild 31: Darstellung der Garage und dem E-Anschluss für das Bewertungsobjekt



Bild 32: Darstellung der Zufahrt zum zweiflügligen Tor, Garage Zufahrt fremdes Grundstück