

Bitte beachten Sie:

Gegenstand der Versteigerung ist
ausschließlich Flurstück 20.

Datum: 20.03.2025
Az.: 12-03-25/01935
Geschäftsnummer des Gerichts: 612 K 51/24

GUTACHTEN

im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

betreffend die Grundstücke, eingetragen im Grundbuch von Neverin, Blatt 20021, lfd. Nr. 1 und 2, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus und Nebengebäuden und eine Waldfläche, in 17039 Neverin, Dorfstraße 40



Ausfertigungs-Nr.: 2

Dieses Gutachten enthält 50 Seiten und 6 Anlagen mit 16 Seiten.

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

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

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



Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Gesicherte Marktcompetenz
Mitglied Expertengremium
Vorpommern/Ost-Mecklenburg

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

Angaben zum Bewertungsobjekt

Grundstück 1

Grundbuch:	Neverin, Blatt 20021, Bestandsverzeichnis Nr. 2
Gemarkung:	Neverin
Flur:	1
Flurstücksnummer:	20
Größe:	2.800 m ²
Wirtschaftsart und Lage (entsprechend Grundbuchauszug):	Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche, Dorfstraße 40
Objekt:	Einfamilienwohnhaus und Nebengebäude
PLZ/Ort:	17039 Neverin
Straße:	Dorfstraße 40

Grundstück 2

Grundbuch:	Neverin, Blatt 20021, Bestandsverzeichnis Nr. 1
Gemarkung:	Neverin
Flur:	2
Flurstücksnummer:	147
Größe:	10.877 m ²
Wirtschaftsart und Lage (entsprechend Grundbuchauszug):	Waldfläche Am Wege nach Hohenmin
Objekt:	Waldfläche
PLZ/Ort:	17039 Neverin

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Grundstück 1

Ergebnisse des Ertragswertverfahrens		Ergebnisse des Sachwertverfahrens	
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen:	207.197,54 €	Gebäudesachwerte insgesamt:	240.730,28 €
		Außenanlagen:	12.036,51 €
Bodenwert:	57.500,00 €	Bodenwert:	57.500,00 €
vorl. Ertragswert:	264.697,54 €	vorl. Sachwert:	310.266,79 €
		Zu-/Abschlag zur Marktanpassung:	-13% - 40.334,68 €
marktübliche Zu- und Abschläge: -	66.174,39 €	marktübliche Zu- und Abschläge: -	67.483,03 €
selbstständig verwertbare Teilfläche:	41.400,00 €	selbstständig verwertbare Teilfläche:	41.400,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -	96.000,00 €	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -	96.000,00 €
Ertragswert:	143.923,16 €	Sachwert:	147.849,08 €
rd.	144.000,00 €	rd.	148.000,00 €

Abweichung des Ertragswertes vom Sachwert: -2,70%

Verkehrswert: **rd. 148.000,00 €**
(orientiert am Sachwert)

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück, in 17039 Neverin, Dorfstraße 40,

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Neverin	20021	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Neverin	1	20	2.800 m ²

wird **auf der Grundlage einer äußeren Inaugenscheinnahme** zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2025 mit rd.

148.000,00 €
(in Worten: einhundertachtundvierzigtausend Euro)

geschätzt.

Grundstück 2

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 9.600,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das unbebaute, als Waldfläche genutzte Grundstück, in 17039 Neverin,

Grundstücksdaten:

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Neverin		20021	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Neverin	2	147	10.877 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2025 mit rd.

9.600,00 €
(in Worten: neuntausendsechshundert Euro)

geschätzt.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Angaben	7
1.1.	Auftraggeber, Auftragsanlass	7
1.2.	Sachverhalte	8
2	Grund- und Bodenbeschreibung	10
2.1.	Lage	10
2.2.	Gestalt und Form	11
2.3.	Erschließung	11
2.4.	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	12
2.4.1.	Privatrechtliche Situation	12
2.4.2.	Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.4.3.	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	14
2.4.4.	Derzeitige Nutzung	14
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	15
3.1.	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	15
3.2.	Gebäudebeschreibung des Einfamilienwohnhauses	15
3.2.1.	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	15
3.2.2.	Ausführung und Ausstattung	16
3.2.2.1.	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)	16
3.2.2.2.	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	16
3.2.2.3.	Ausstattung und Zustand	16
3.2.2.4.	Keller und Dach	17
3.2.3.	Zustand des Gebäudes	17
3.3.	Nebengebäude	18
3.4.	Außenanlagen	18
4	Ermittlung des Verkehrswertes	19
4.1.	Grundstück 1	19
4.1.1.	Verfahrenswahl mit Begründung	19
4.1.2.	Bodenwertermittlung für Grundstück 1	20
4.1.2.1	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	20
4.1.2.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks 1	21
4.1.2.3	Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück 1	21
4.1.3.	Sachwertermittlung	24
4.1.3.1	Ermittlung des Sachwertes	24
4.1.3.2	Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen in der Sachwertberechnung	25
4.1.4.	Ertragswertermittlung	32
4.1.4.1	Ermittlung des Ertragswertes	32
4.1.4.2	Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen der Ertragswertermittlung	33
4.1.5.	Verkehrswert für Grundstück 1	38
4.2.	Grundstück 2	39
4.2.1.	Verfahrenswahl mit Begründung	39
4.2.2.	Bodenwertermittlung für Grundstück 2	39
4.2.2.1	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	39
4.2.2.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks 2	40
4.2.2.3	Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück 2	41
4.2.3.	Verkehrswert für Grundstück 2	42

ANHANG

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

VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlage 1:	Auszug aus der Straßenkarte, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	1 Blatt
Anlage 1.1:	Auszug aus der topografischen Karte und Luftbild, mit Kennzeichnung der Lage der Bewertungsobjekte	3 Blatt
Anlage 2:	Auszüge aus der Liegenschaftskarte, Maßstab ca. 1 : 1.000 und 1 : 5.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	2 Blatt
Anlage 3:	Anmerkung zu den Grundbuchunterlagen	1 Blatt
Anlage 4:	Ermittlung der Reparatur- und Instandsetzungskosten	1 Blatt
Anlage 5:	Fotodokumentation	6 Blatt
Anlage 6:	Literaturverzeichnis	2 Blatt

1 Allgemeine Angaben

1.1. Auftraggeber, Auftragsanlass

Auftraggeber:	Amtsgericht Neubrandenburg Rechtspflegerin Friedrich-Engels-Ring 16-18 17033 Neubrandenburg
Gutachtenauftrag:	gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Neubrandenburg, Geschäftsnummer 612 K 51/24, vom 16.01.2025
Wertermittlungsstichtag:	Tag der Ortsbesichtigung, 19.02.2025
Qualitätsstichtag:	19.02.2025
Ortsbesichtigung:	Zum Ortstermin wurden die Beteiligten, gemäß übergebenem Beteiligtenverzeichnis, durch Einschreiben vom 04.02.2025 fristgerecht geladen. Mit den Antragstellern wurde vereinbart, dass sie, da sie keinen Zugriff auf das Bewertungsobjekt haben, nicht am Ortstermin teilnehmen. Zum Ortstermin war der das Bewertungsobjekt bewohnende Antragsgegner nicht anwesend. Das Grundstück 1 konnte nicht betreten werden, es erfolgte nur eine äußere Inaugenscheinnahme.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Gutachter
Wertermittlungsgrundlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Baugesetzbuch (BauGB)• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
das Gutachten stützt sich u. a. auf folgende Grundlagen:	<u>vom Auftraggeber übergebene Unterlagen:</u> <ul style="list-style-type: none">• ein amtlicher Ausdruck (ohne Abt. III) aus dem Grundbuch von Neverin, Blatt 20021, vom 18.12.2024, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Neubrandenburg <u>durch den Auftragnehmer angefertigte bzw. bereitgestellte Unterlagen:</u> <ul style="list-style-type: none">• zum Ortstermin angefertigte Notizen und Diktate über die Beschaffenheit des Bewertungsobjektes• Fotodokumentation <u>weitere Unterlagen und Angaben:</u> <ul style="list-style-type: none">• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, vom 28.01.2025, übergeben von der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte• Auszug aus dem Liegenschaftskataster, vom 28.01.2025• Online-Anfrage zu Bodenrichtwerten beim Geoportal des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, vom 17.03.2025• Grundstücksmarktbericht 2024 und Bericht über den land- und forstwirtschaftlichen Bodenmarkt im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte 2024• Angaben und Auskünfte zu städtebauplanungsrechtlichen Gegebenheiten im Bereich des Bewertungsobjektes durch das zuständige Bauamt, vom 07.02.2025• Vorgutachten vom 02.06.2014, erstellt von Herrn übergeben von der Antragstellerin

1.2. Sachverhalte

- **Vorbemerkung**
Das Grundstück 1 konnte lediglich äußerlich in Augenschein genommen werden. Somit konnten sowohl der Ausstattungsstandard als auch der Stand und die Qualität des Innenausbaus des Gebäudes nur vermutet werden.
Da dieses Verfahren nur auf Annahmen basiert, weist es eine erhöhte Ungenauigkeit auf.

Durch die Antragstellerin wurden Innenaufnahmen vom 16.05.2024 und 15.06.2024 zur Verfügung gestellt. Leider ist nicht bekannt, inwieweit sich der Zustand des Einfamilienwohnhauses seit dem verändert hat.

- **Allgemeine Beschreibung**
Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich zwei Grundbuchgrundstücke.

Grundstücks 1 (lfd. Nr. 2 des BV):

Grundstück 1 ist ein bebautes Grundstück, welches in Ortsmitte von Neverin gelegen ist.

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem traufständig errichteten eingeschossigen Einfamilienwohnhaus, freistehend, bebaut. Das Baujahr des Gebäudes ist, lt. Angaben im übergebenen Gutachten, 1956. An der Hofseite des Einfamilienwohnhauses wurde 1988 ein ebenfalls eingeschossiger Anbau errichtet. Beide Baukörper haben ausgebaute Satteldächer. Das Hauptgebäude ist ca. zu einem Viertel, der Anbau vollständig unterkellert.

Am Einfamilienwohnhaus wurden augenscheinlich nach 1990 bis auf den Austausch der Heizungsanlage (Öl) und einiger Fenster keine nennenswerten Modernisierungen vorgenommen. Es besteht offenbar deutlicher Unterhaltungsstau.

Auf den übergebenen Innenaufnahmen ist erkennbar, dass das Erdgeschoss im Wesentlichen entkernt war. Das Dachgeschoss war ausgebaut und befand sich in einem bewohnbaren Zustand.

Inwieweit das Erdgeschoss inzwischen wieder hergerichtet wurde, ist nicht bekannt. Nach dem äußeren Eindruck (Fenster) scheint es noch nicht wieder bewohnbar zu sein.

Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass das Erdgeschoss sich weiterhin in einem rohbauähnlichen Zustand befindet, während das Dachgeschoss ausgebaut und in einem bewohnbaren Zustand ist.

An der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine massive Garage mit drei Boxen. Weitere auf dem Grundstück befindliche Nebengebäude (Kleintierställe und ein Pavillon) werden nicht einzeln bewertet. Den Kleintierställen wird aufgrund des schlechten baulichen Zustandes kein Wert beigemessen, der Pavillon wird pauschal den Außenanlagen zugeordnet.

Die Lage des Bewertungsgrundstücks 1 kann als mittel beschrieben werden. Die umgebenden Grundstücke sind ebenfalls mit Wohnhäusern bebaut.

Grundstücks 2 (lfd. Nr. 1 des BV):

Hierbei handelt es sich um eine Waldfläche. Das Grundstück befindet sich nordwestlich der Ortslage Neverin. Es liegt an der Straße nach Hohenmin. Das Grundstück ist Bestandteil einer größeren Waldfläche.

Das Grundstück wird augenscheinlich nicht bewirtschaftet. Die Bestockung ist relativ licht. Es gibt stärkeren Schädlingsbefall und viel Totholz.

- **Wert beweglicher Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt (§ 55 ZVG)**
Auf den Bewertungsgrundstücken (äußere Inaugenscheinnahme) wurden keine Gegenstände von Wert im Sinne des vorgenannten Paragraphen vorgefunden.
- **Baubehördliche Beschränkungen oder Auflagen bzw. Beanstandungen**
Nach vorliegenden Informationen bestehen keine Auflagen, Beschränkungen oder Beanstandungen.

- **Verdacht auf Hausschwamm**
Hinweise auf Befall des Einfamilienwohnhaus durch Hausschwamm ergaben sich zum Ortstermin (äußere Inaugenscheinnahme) nicht.
- **Zuständiger Kaminkehrer**
17098 Friedland
- **Miet- bzw. Pachtverhältnisse**
Das Bewertungsobjekt (Grundstück 1) wurde zum Ortstermin durch den Antragsgegner bewohnt. Miet- oder Pachtverhältnisse sind nicht bekannt.
- **Gewerbebetrieb**
Es wurde kein Gewerbe betrieben (äußere Inaugenscheinnahme).
- **Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die vom Gutachter nicht geschätzt werden konnten**
keine
- **Eintragungen im Baulastenverzeichnis**
Im Baulastenverzeichnis sind zulasten des Bewertungsgrundstücks keine öffentlich-rechtlichen Baulasten eingetragen.
- **Ist ein Energieausweis nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorhanden?**
nicht bekannt
- **Sind Baumaßnahmen nach § 47 Gebäudeenergiegesetz (GEG) erforderlich?**
Für das Einfamilienwohnhaus wird in der Wertermittlung eine Modernisierung/Sanierung unterstellt, mit der auch die Forderungen des GEG erfüllt werden.
- **Sonstige Probleme, die für einen Bietinteressenten von Bedeutung sein könnten**
keine bekannt

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1. Lage

Bundesland:	Mecklenburg – Vorpommern
Kreis:	Mecklenburgische Seenplatte
Ort und Einwohnerzahl:	Neverin, mit ca. 820 Einwohnern
<u>Verkehrslage, Entfernungen</u> (siehe Anlage 1)	
Überregionale Lage:	Entfernungen von Neverin zu nächstgelegenen größeren Städten: <ul style="list-style-type: none"> • ca. 12 km südlich von Altentreptow • ca. 8 km nordöstlich von Neubrandenburg (Kreisstadt) • ca. 150 km zur Landeshauptstadt Schwerin.
Lage zu Verkehrswegen:	<ul style="list-style-type: none"> • Die Landesstraßen L 142 (Neubrandenburg – Brunn) und L 28 (Altentreptow – Warlin) kreuzen sich in Neverin. • Die Bundesautobahn A 20, Anschlussstelle Neubrandenburg-Nord, befindet sich ca. 8 km entfernt.
Regionalplanung:	<ul style="list-style-type: none"> • Neverin liegt im ländlichen Siedlungsraum. • Neverin ist Sitz des Amtes Neverin, dem elf weitere Gemeinden angehören • In Neubrandenburg bzw. Altentreptow sind alle wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen vorhanden.
Verkehrsanbindung:	<ul style="list-style-type: none"> • Busverbindung im Liniennetz der MVVG: Linie 504: Neubrandenburg – Ganzkow – Friedland • ein Regionalbahnhof der DB befindet sich in Neubrandenburg und Altentreptow: Strecke RE 4: Szczecin – Pasewalk – Neubrandenburg – Malchin – Bützow mit Anbindung nach Hamburg bzw. Schwerin Strecke 205: Stralsund – Neubrandenburg – Neustrelitz – Berlin • Flughafen in Rostock/Laage ca. 100 km entfernt
Innerörtliche Lage:	<p>Grundstück 1: im Zentrum von Neverin gelegen</p> <p>Grundstück 2: ca. 1,5 km nordwestlich von Neverin</p>
Wohn- und Geschäftslage:	<p>Grundstück 1: mittlere Wohnlage, als Geschäftslage nur bedingt geeignet</p> <p>Grundstück 2: Forstwirtschaftliche Fläche in Außenbereichslage</p>
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	Grundstück 1: auf der Straßenseite des Bewertungsgrundstücks 1 eingeschossige Bebauung, zu Wohnzwecken genutzt, gegenüberliegende Straßenseite viergeschossige Mehrfamilienwohnhäuser
Beeinträchtigungen:	Zum Ortstermin wurden keine Immissionen festgestellt.
Topografie:	<p>Das Bewertungsobjekt (Grundstück 1) liegt in etwa auf dem Niveau der Straße und fällt leicht nach Südwesten ab.</p> <p>Das Bewertungsobjekt (Grundstück 2) liegt in etwa auf dem Niveau der Straße und ist in sich eben.</p>

2.2. Gestalt und Form

	Flurstück 20	Flurstück 147
Straßenfront:	ca. 40,00 m	ca. 100,00 m
Mittlere Tiefe:	ca. 70,00 m	ca. 110,00 m
Größe der Fläche: (lt. Grundbuchauszug)	2.800 m ²	10.877 m ²
Bemerkung:	Es handelt sich hierbei um ein rechteckähnlich geschnittenes Flurstück (vgl. auch Anlage 2).	Es handelt sich hierbei um ein trapezähnlich geschnittenes Flurstück (vgl. auch Anlage 2).

2.3. Erschließung

Straßenart:	Nördlich des Bewertungsgrundstücks 1 verläuft die Ortsverbindungsstraße von Neverin nach Glocksinn.
Straßenausbau:	<p>Nördlich des Bewertungsgrundstücks 2 verläuft die Ortsverbindungsstraße von Neverin nach Hohenmin.</p> <p>Grundstück 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fahrbahn mit Bitumenbelag • beidseitiger Gehweg, mit Betonverbundpflaster befestigt • Straßenbeleuchtung <p>Grundstück 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fahrbahn mit Bitumenbelag • kein Gehweg • keine Straßenbeleuchtung
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	<p>Grundstück 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> • elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung • zentrale Abwasserentsorgung • Telefonanschluss <p>Grundstück 2: keine Ver- und Entsorgungsanschlüsse</p>
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	An der westlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks 1 besteht Grenzbebauung durch einen massiven Schuppen auf dem Bewertungsgrundstück.
Anmerkung:	<i>Durch den Sachverständigen wurden zu den vorgenannten Angaben keine Überprüfungen vorgenommen. Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass, wie mitgeteilt, keine Grenzüberbauungen vorliegen und die Grenzverhältnisse geregelt sind.</i>
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	<ul style="list-style-type: none"> • augenscheinlich normaler gewachsener Baugrund • Es waren keine Grundwassereinflüsse erkennbar.
Anmerkung:	<i>In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.</i>

2.4. **Rechtliche Gegebenheiten**

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1. Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

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

Durch den Auftraggeber wurde ein amtlicher Ausdruck (ohne Abt. III) aus dem Grundbuch von Neverin, Blatt 20021, vom 18.12.2024, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Neubrandenburg übergeben.

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

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Neubrandenburg, Az.: 612 K 51/24); eingetragen am 17.12.2024.

Schuldverhältnisse, die zum Wertermittlungsstichtag im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein könnten, bleiben in diesem Gutachten auftragsgemäß unberücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren (Umlegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren):

Lt. Auskunft des Amtes Neverin, FB Bau und Ordnung, vom 07.02.2025, ist das Grundstück derzeit in keines der vorgenannten Verfahren einbezogen.

Es wurden diesbezüglich durch den Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

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

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

2.4.2. Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

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

Nach vorliegender Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde, vom 28.01.2025, wird bescheinigt, dass keine Baulast i. S. des § 83 LBauO M-V eingetragen ist.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Entsprechend vorgenannter Auskunft liegt für den Bereich des Bewertungsobjektes der gemeinsame Flächennutzungsplan des Planungsverbandes „Mecklenburg-Strelitz Ost“, vom 15.02.2005, vor. In diesem ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks 1 als W = Wohnbauflächen, der des Bewertungsgrundstücks 2 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich der Bewertungsgrundstücke liegt, lt. vorgenannter Auskunft, kein Bebauungsplan vor. Ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden, entscheidet sich die Zulässigkeit von Art und Maß der baulichen Nutzung für Grundstück 1 nach den Regelungen des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“, für Grundstück 2 nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).
Innenbereichssatzung:	liegt nicht vor
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	liegt nicht vor
Verfügungs- und Veränderungssperre:	besteht nicht

Bauordnungsrecht

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

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	Das Grundstück ist, dem städtebaulichen Entwicklungszustand nach, wie folgt einzustufen: Grundstück 1: - baureifes Land (ca. 1.000 m ²), - Gartenland (ca. 1.800 m ²). Grundstück 2: Fläche der Land- und Forstwirtschaft (Wald)
Beitrags- und Abgabensituation:	Das Grundstück 1 ist ortsüblich erschlossen. Grundstück 2 hat keinerlei erschließungstechnische Analgen. Es sind, den vorliegenden Informationen zufolge, keine Erschließungskosten bzw. Ausbaubeiträge bekannt.

2.4.3. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

2.4.4. Derzeitige Nutzung

Art der Nutzung: *Wohnhaus mit Nebengebäuden und Waldfläche*

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1. Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

3.2. Gebäudebeschreibung des Einfamilienwohnhauses

3.2.1. Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	<ul style="list-style-type: none">• freistehendes, eingeschossiges Einfamilienwohnhaus• in massiver Bauweise errichtet• winkliger Anbau hofseitig• Das Dachgeschoss ist ausgebaut.• Das Gebäude ist teilunterkellert.
Baujahr:	ca. 1956 (Haupthaus) ca. 1988 (Anbau)
Modernisierung:	Bei der äußeren Inaugenscheinnahme waren keine Modernisierungen erkennbar. Nach vorliegenden Informationen wurden die Heizungsanlage und einige Fenster erneuert.
Außenansicht:	Das traufständige Einfamilienwohnhaus verfügt über ein Satteldach mit einer Dacheindeckung aus Betondachsteinen. Über Dach befindet sich ein Schornstein. In die Dachfläche sind mehrere Dachflächenfenster integriert. Die Dachentwässerung besteht aus PVC. Die Fassade des Gebäudes ist mit einem einfachen Kieselreibputz versehen. Die Fensterlaibungen sind glatt geputzt. Die Sohlbänke bestehen aus Flachklinkern. Die Fenster sind braune Holzverbundfenster, ein- bis dreiflügelig im Erdgeschoss und weiße einflügelige Kunststoffrahmenfenster im Dachgeschoss. Der Hauseingang befindet sich hofseitig. Hofseitig befindet sich eine Terrasse.

3.2.2. Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1. Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Kellerwände:	Ziegelmauerwerk
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Geschossdecke:	Haupthaus: Holzbalkendecke Anbau: Beton-Fertigteildecke Keller Haupthaus: Kappengewölbe Keller Anbau: Beton-Fertigteildecke
Hauseingangsbereich:	ebenerdig
Treppen:	Holztreppe zum DG, gemauerte Kellertreppe

3.2.2.2. Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Einfamilienwohnhaus:	Teilkeller:	Heizöllager, Heizung, Lagerräume
	Erdgeschoss:	Wohn- und Nebenräume, Grundriss nicht bekannt
	Dachgeschoss:	Wohn- und Nebenräume, Grundriss nicht bekannt

3.2.2.3. Ausstattung und Zustand

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

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen

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 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

3.2.2.4. Keller und Dach

Keller:

Wände: vermutlich Ziegelmauerwerk

Fußboden: Estrich

Decken: Betonfertigteile bzw. Kappengewölbe

Dach:

Dachkonstruktion: Holzkonstruktion

Dachform: Satteldach

Dacheindeckung: Dachsteine aus Beton

Schornstein: ein Schornstein, über Dach

3.2.3. Zustand des Gebäudes

Belichtung und Besonnung: befriedigend

Grundrissgestaltung: nicht bekannt

Bauschäden und Baumängel: **Da das Gebäude nicht betreten und das Innere des Gebäudes nicht besichtigt wurde, kann zu möglichen Bauschäden und Baumängeln im Inneren keine Aussage getroffen werden.**

Das Gebäude weist deutlichen Unterhaltungsstau auf. Das Erdgeschoss wurde vermutlich entkernt und noch nicht wieder hergerichtet.

Wirtschaftliche Wertminderungen: keine bekannt

Sonstige Besonderheiten: keine bekannt

3.3. Nebengebäude

Garage:

- eingeschossige massive Garage
- flaches Pultdach, eingedeckt mit Wellasbestplatten
- Fassade glatt geputzt
- drei zweiflügelige Tore aus Holz

Kleintierställe und Pavillon:

Den Gebäuden wird kein eigenständiger Wert beigemessen. Auf eine Beschreibung wird deshalb verzichtet.

3.4. Außenanlagen

- Hausanschlüsse für elektrischen Strom, Trinkwasser und Abwasser an das öffentliche Netz
- zur Straße Drahtgeflechtzaun und Hecke
- Garten mit Rasen und diversen Sträuchern und Bäumen

4 Ermittlung des Verkehrswertes

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

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

4.1. Grundstück 1

Nachfolgend wird **auf der Grundlage einer äußeren Inaugenscheinnahme** der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück, in 17039 Neverin, Dorfstraße 40, zum Wertermittlungstichtag 19.02.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Neverin		20021	2
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Neverin	1	20	2.800 m ²

4.1.1. Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen. Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

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

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

sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

Dazu zählen insbesondere:

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

4.1.2. Bodenwertermittlung für Grundstück 1

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

4.1.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsobjektes (Bodenrichtwertzone 247, 17039 Neverin Ortslage) **50,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- Entwicklungsstufe = baureifes Land
- Art der baulichen Nutzung = M (gemischte Bauflächen)
- beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand = eb-/kb-frei
- Grundstückstiefe = 40 m
- Grundstücksgröße = 1.000 m²

Gartenland:

Durchschnittliche prozentuale Abhängigkeit vom umgebenden Wohnbaulandwert:

	2010	2011	2012	2013 bis 2019	2020	2021	2022
Region Demmin	25 – 30	30 – 35	30				
Region Mecklenburg-Strelitz	28 – 30	20 – 25	20 – 30				
Region Müritz	20 – 30	20 – 30	20 – 30				
Landkreis MSE (o. NB)				30	40	40	40

4.1.2.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks 1

Wertermittlungsstichtag	=	19.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	=	eb-/kb-frei
Grundstücksgröße	=	2.800 m ² , davon: ca. 1.000 m ² baureifes Land und ca. 1.800 m ² Gartenland.

4.1.2.3 Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück 1

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

baureifes Land:

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 50,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	19.02.2025	× 1,15	

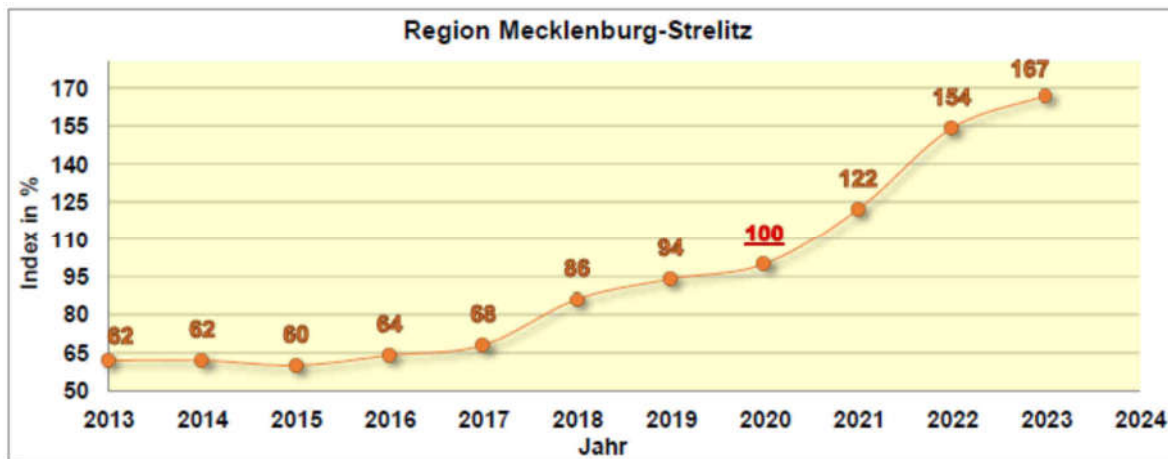
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 57,50 €/m ²	
Fläche (m ²)	1.000	1.000	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 57,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 57,50 €/m²	
Fläche	× 1.000 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= <u>57.500,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** des **baureifen Landes** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2025 **57.500,00 €**.

Erläuterungen zur Anpassung des Bodenrichtwerts**E 1 Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:**

Im Bericht über den Grundstücksmarkt des Jahres 2024 im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Region Mecklenburg-Strelitz, ist folgende Tabelle der Entwicklung der Grundstückspreise veröffentlicht:



Für den Zeitraum seit dem Richtwertstichtag wird, aufgrund der wirtschaftlichen Lage in der Region Mecklenburg-Strelitz sowie in Auswertung von aktuellen Auskünften der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, unterstellt, dass sich der Bodenwert für die Lage des Bewertungsgrundstücks seit dem Richtwertstichtag um ca. 15 % erhöht hat.

E 2 Hinweis:

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

Gartenland:

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 50,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	19.02.2025	× 1,15	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 57,50 €/m ²	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Gartenland	× 0,40	E 2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 23,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 23,00 €/m ²	
Fläche		× 1.800 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		= <u>41.400,00 €</u>	

Der **abgabefreie Bodenwert** des **Gartenlandes** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2025 **rd. 41.400,00 €.**

Erläuterungen zur Anpassung des Bodenrichtwerts

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

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

Gesamtbodenwert

Ermittlung des Gesamtbodenwerts des Bewertungsgrundstücks		Erläuterung
baureifes Land	57.500,00 €	nsv ¹
Gartenland	41.400,00 €	sv ²
Gesamtbodenwert des Grundstücks:	<u>98.900,00 €</u>	

Der **Gesamtbodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2025 insgesamt **98.900,00 €.**

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

¹ nsv = nicht selbstständig verwertbar, der Bebauung zuzuordnende Teilfläche

² sv = selbstständig verwertbare Teilfläche

4.1.3. Sachwertermittlung

4.1.3.1 Ermittlung des Sachwertes

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	781,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	300,00 m ²	62,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	234.300,00 €	30.070,00 €
Baupreisindex (BPI) 19.02.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	432.752,10 €	55.539,29 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	432.752,10 €	55.539,29 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		38 Jahre	38 Jahre
• prozentual		52,50 %	36,67 %
• Faktor	x	0,475	0,6333
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	205.557,25 €	35.173,03 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		240.730,28 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	12.036,51 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	252.766,79 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	57.500,00 €
vorläufiger Sachwert	=	310.266,79 €
Sachwertfaktor	x	0,87
Zwischensumme	=	269.932,11 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	67.483,03 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	202.449,08 €
selbstständig verwertbare Teilfläche	+	41.400,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	96.000,00 €
Sachwert	=	147.849,08 €
	rd.	148.000,00 €

4.1.3.2 Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Hinweis:

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

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	72,0 %	28,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserezement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)

Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
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 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	790,00	0,0	0,00
2	875,00	72,0	630,00
3	1.005,00	28,0	281,40
4	1.215,00	0,0	0,00
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			911,40
gewogener Standard =			2,3

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 911,40 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG × 0,920

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 838,49 €/m² BGF
 rd. 838,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	72,0	522,00
3	835,00	28,0	233,80
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			755,80
gewogener Standard =			2,3

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 755,80 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG × 0,920

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 695,34 €/m² BGF
 rd. 695,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
		BGF [m²]	[%]	
Gebäudeteil 1	838,00	180,00	60,00	502,80
Gebäudeteil 2	695,00	120,00	40,00	278,00
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				781,00

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 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**Garage**

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	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.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (240.730,28 €)	12.036,51 €
Summe	12.036,51 €

Bei wohnbaulich genutzten ein- bis zweigeschossig bebauten Grundstücken beträgt der Wert von Außenanlagen i. d. R. zwischen 2,00 % und 8,00 % des Werts der sonstigen baulichen Anlagen (insbesondere Gebäude); in Ausnahmefällen bis zu 10,00 %.

Ca. 2,00 % beträgt der relative Wert der Außenanlagen, wenn lediglich die Ver- und Entsorgungsanlagen, ca. 8,00 %, wenn zusätzlich aufwendige Einfriedungen, Wegbefestigungen, Anpflanzungen etc. vorhanden sind.

Im vorliegenden Fall wird ein Ansatz von 5,00 % als sachgerecht erachtet.

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Für das 1956 errichtete Gebäude wurden Modernisierungen unterstellt, um die Nutzungsfähigkeit wieder herzustellen.

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

Hieraus ergeben sich 9 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	1,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	1,0	0,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	1,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,0	1,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	2,0
Summe		4,0	5,0

Ausgehend von den 9 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1956 = 69 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 69 Jahre =) 11 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 38 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1983.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

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

Im Bericht über den Grundstücksmarkt des Jahres 2024 im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Region Mecklenburg-Strelitz, sind folgende Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser veröffentlicht:

vori. SW [€]	gesamt Ø BRW 41 €/m²	bis 20 € BRW Ø BRW 14 €/m²	21 bis 40 € BRW Ø BRW 31 €/m²	41 bis 60 € BRW Ø BRW 52 €/m²	ab 61 € BRW Ø BRW 90 €/m²
110.000	1,02	1,03	1,00	1,14	1,24
130.000	0,99	0,99	0,97	1,09	1,18
150.000	0,96	0,96	0,94	1,06	1,13
170.000	0,94	0,93	0,92	1,02	1,08
190.000	0,92	0,91	0,89	0,99	1,05
210.000	0,90	0,89	0,88	0,96	1,01
230.000	0,89	0,87	0,86	0,94	0,99
250.000	0,87	0,86	0,84	0,92	0,96
270.000	0,86	0,84	0,83	0,90	0,94
290.000	0,85	0,83	0,82	0,89	0,92
310.000	0,84	0,82	0,81	0,87	0,90
330.000	0,83	0,80	0,80	0,86	0,88
350.000	0,82	0,79	0,79	0,85	0,87
370.000	0,81	0,78	0,78	0,84	0,85
390.000	0,80	0,78	0,77	0,82	0,84
410.000	0,80	0,77	0,76	0,81	0,82
430.000	0,79	0,76	0,76	0,80	0,81
450.000	0,78	0,75	0,75	0,80	0,80
470.000	0,78	0,74	0,74	0,79	0,79
490.000	0,77	0,74	0,74	0,78	0,78
510.000	0,76	0,73	0,73	0,77	0,77
530.000	0,76	0,72	0,72	0,76	0,76
550.000	0,75	0,72	0,72	0,76	0,75
570.000	0,75	0,71	0,71	0,75	0,74
590.000	0,74	0,71	0,71	0,74	0,74
610.000	0,74	0,70	0,70	0,74	0,73
630.000	0,73	0,70	0,70	0,73	0,72
650.000	0,73	0,69	0,69	0,72	0,72
670.000	0,72	0,69	0,69	0,72	0,71
690.000	0,72	0,68	0,68	0,71	0,70

Darüber hinaus wurden eigene Erfahrungswerte sowie Ergebnisse von Recherchen zum Grundstücksmarkt bei regional tätigen Maklern herangezogen.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft (d. h., mit gleichem Bodenwertniveau) rd. 10 - 15 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d. h., des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

Im vorliegenden Fall wurde unter Abwägung der objektspezifischen Gegebenheiten, ein Marktanpassungsfaktor von 0,87 gewählt, d. h., dass Kaufpreise ca. 13 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwertes zu erwarten sind.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Im vorliegenden Fall wurde zur Berücksichtigung der Unsicherheiten aus der nur äußeren Inaugenscheinnahme ein Abschlag von 25 % gewählt.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -25,00 % von (269.932,11 €)	-67.483,03 €
Summe	-67.483,03 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Reparatur- und Instandsetzungsaufwendungen zur Wiederherstellung und Sicherung der Nutzungsfähigkeit des Gebäudes über die geschätzte Restnutzungsdauer (vgl. Anlage 4.1):	rd. -96.000,00 €
686,00 €/m ² Wohnfläche 686,00 €/m ² x 140 m ² = 96.040,00 € rd. 96.000,00 €	
Summe	rd. -96.000,00 €

Anmerkung: Eine differenzierte Untersuchung zu diesbezüglich zu erwartenden Aufwendungen wird empfohlen.

4.1.4. Ertragswertermittlung

4.1.4.1 Ermittlung des Ertragswertes

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		Wohnung	140,00		7,50	1.050,00	12.600,00
Garage		Garage		3,00	10,00	30,00	360,00
Summe			140,00	3,00		1.080,00	12.960,00

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		12.960,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)		
(24,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	3.110,40 €
jährlicher Reinertrag	=	9.849,60 €
Reinertragsanteil des Bodens		
2,45 % von 57.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	1.408,75 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	8.440,85 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)		
bei LZ = 2,45 % Liegenschaftszinssatz		
und RND = 38 Jahren Restnutzungsdauer	×	24,547
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	207.197,54 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	57.500,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	264.697,54 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	66.174,39 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	198.523,15 €
selbstständig verwertbare Teilfläche	+	41.400,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	96.000,00 €
Ertragswert	=	143.923,15 €
	rd.	144.000,00 €

4.1.4.2 Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen der Ertragswertermittlung

Hinweis:

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

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Mietansätze/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 dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

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

IS24 - Mietpreise für Wohnimmobilien

Auswertungszeitraum: Januar 2022 bis Dezember 2024

Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 17039 / Kreis Mecklenburgische Seenplatte

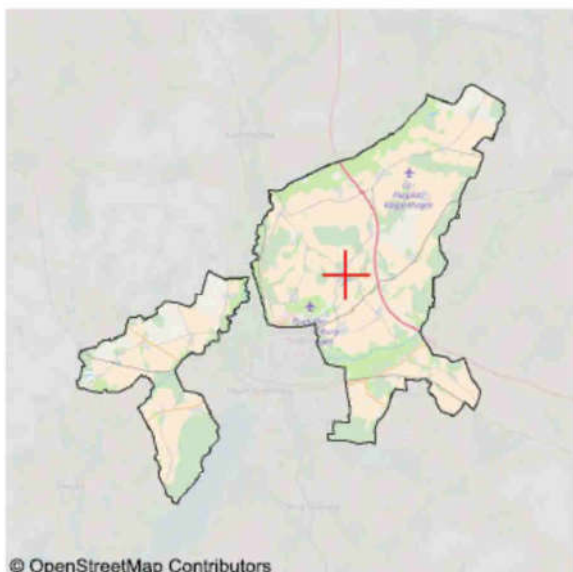
Produktausprägung: erweiterte Auswertung

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

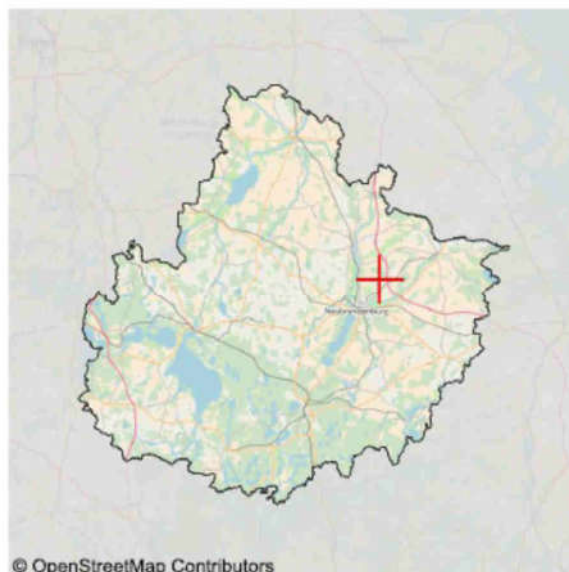
*Die vollständigen Angebote sind nur Angebote, bei denen vollständige und schlüssige Preis- und Flächeninformationen vorhanden sind.

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

Ortsübersicht PLZ-Bezirk 17039 / Kreis Mecklenburgische Seenplatte



© OpenStreetMap Contributors
PLZ-Bezirk 17039



© OpenStreetMap Contributors
Kreis Mecklenburgische Seenplatte

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

Da für den PLZ-Bezirk keine ausreichende Anzahl vergleichbarer Angebote vorliegt, werden auch die Auswertungen für den Kreis Mecklenburgische Seenplatte mit herangezogen.

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

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

Die ermittelte Spanne beträgt 5,71 €/m² bis 13,16 €/m². Unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Objektes, werden 7,50 €/m² als nachhaltig erzielbar erachtet.

Für die Garagen werden je Stellplatz 10,00 € veranschlagt.

Bewirtschaftungskosten

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

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

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

- Verwaltungskosten⁴
- größere Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

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

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

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

Erforderliche Modifizierungen:

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

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

Korrekturen für Regionen mit abweichenden Bodenwertniveaus:

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

Erläuterung:

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

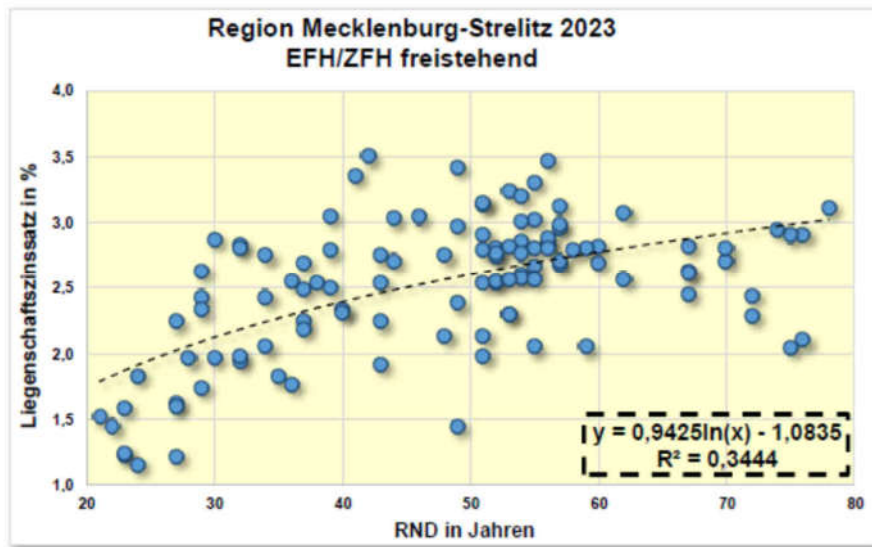
Es werden 24,00 % der Nettokaltmiete als Bewirtschaftungskosten angesetzt.

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

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

Liegenschaftszinssatz

Für den örtlichen Grundstücksmarkt wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Region Demmin folgende Liegenschaftszinssätze für Doppelhaushälften und Reihenhäuser abgeleitet:



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

Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz mit **2,45 %** angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Im vorliegenden Fall wurde zur Berücksichtigung der Unsicherheiten aus der nur äußeren Inaugenscheinnahme ein Abschlag von 25 % gewählt.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -25,00 % von (264.697,54 €)	-66.174,39 €
Summe	-66.174,39 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

vgl. Punkt 4.1.3.2.

4.1.5. Verkehrswert für Grundstück 1

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks 1 werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 148.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt **rd. 144.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück, in 17039 Neverin, Dorfstraße 40,

Grundstücksdaten:

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Neverin		20021	2
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Neverin	1	20	2.800 m ²

wird **auf der Grundlage einer äußeren Inaugenscheinnahme** zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2025 mit rd.

148.000,00 €
(in Worten: einhundertachtundvierzigtausend Euro)

geschätzt.

4.2. Grundstück 2

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das unbebaute, als Waldfläche genutzte Grundstück, in 17039 Neverin, zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Neverin	20021	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Neverin	2	147	10.877 m ²

4.2.1. Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

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

4.2.2. Bodenwertermittlung für Grundstück 2

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

4.2.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Bodenrichtwert für Forstwirtschaftliche Flächen:

Forstflächen sind Flächen, die allgemein zur planmäßigen Waldbewirtschaftung durch Anbau, Pflege und Abtrieb dienen. Wald im Sinne des LWaldG M-V ist jede mit Waldgehölzen bestockte Grundfläche. Waldgehölze sind alle Waldbaum- und Waldstraucharten. Bestockung ist der flächenhafte Bewuchs mit Waldgehölzen, unabhängig von Regelmäßigkeit und Art der Entstehung.

Im Bericht über den land- und forstwirtschaftlichen Bodenmarkt im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte 2024 sind folgende Indexreihen veröffentlicht:

Zonale Bodenrichtwerte für Wald in den Regionen (Waldflächen mit Baumbestand)

Bodenrichtwerte in €/m ² ¹								
Region	31.12. 2017	31.12. 2018	31.12. 2019	31.12. 2020	01.01. 2022	01.01. 2023	01.01. 2024	Veränderung 2023 ⇄ 2024 in %
Demmin	0,66	0,76	0,74	0,75	0,78	0,81	0,89	+ 9,88 %
Mecklenburg-Strelitz	0,63	0,64	0,77	0,78	0,71	0,70	0,80	+ 14,29 %
Müritz	0,57	0,67	0,72	0,61	0,92	1,10	1,06	- 3,64 %

Eine weitere Untersuchung in diesem Teilmarkt bezieht sich auf Kauffälle, in denen die Kaufpreise für den Waldboden und für den aufstockenden Bestand getrennt ausgewiesen wurden.

Jahr	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz	Ø Kaufpreis	Ø Kaufpreis Waldboden	Ø Kaufpreis Bestand
2016	12	281.645 m ²	133.257 €	0,49 €/m ²	0,20 €/m ²	0,28 €/m ²
2017	4	88.767 m ²	60.671 €	0,56 €/m ²	0,20 €/m ²	0,35 €/m ²
2018	3	49.604 m ²	29.185 €	0,58 €/m ²	0,28 €/m ²	0,30 €/m ²
2019	2	60.470 m ²	43.627 €	0,67 €/m ²	0,20 €/m ²	0,46 €/m ²
2020	3	101.399 m ²	71.153 €	0,86 €/m ²	0,24 €/m ²	0,62 €/m ²
2021	5	69.864 m ²	65.228 €	0,97 €/m ²	0,29 €/m ²	0,68 €/m ²
2022	2	20.899 m ²	20.360 €	0,98 €/m ²	0,20 €/m ²	0,78 €/m ²
2023	6	242.516 m ²	183.588 €	0,82 €/m ²	0,26 €/m ²	0,56 €/m ²

4.2.2.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks 2

Wertermittlungsstichtag	= 19.02.2025
Entwicklungsstufe	= Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Art der baulichen Nutzung	= forstwirtschaftliche Fläche (Waldfläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= eb-/kb-frei
Grundstücksgröße	= 10.877 m ²

4.2.2.3 Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück 2

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2025 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)	= 0,80 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	19.02.2025	× 1,10	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	Waldfläche	Waldfläche	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 0,88 €/m ²	
Entwicklungsstufe	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 0,88 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 0,88 €/m ²	
Fläche	× 10.877 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 9.571,76 <u>rd. 9.600,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2025 **rd. 9.600,00 €**.

Erläuterungen zur Anpassung des Bodenrichtwerts

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

Für den Zeitraum seit dem Richtwertstichtag wird, aufgrund der wirtschaftlichen Lage in der Region Demmin sowie in Auswertung von aktuellen Auskünften der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, unterstellt, dass sich der Bodenwert für die Lage des Bewertungsgrundstücks seit dem Richtwertstichtag um ca. 10 % erhöht hat.

4.2.3. Verkehrswert für Grundstück 2

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks 2 werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Bodenwert orientieren.

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 9.600,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das unbebaute, als Waldfläche genutzte Grundstück, in 17039 Neverin,

Grundstücksdaten:

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Neverin		20021	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Neverin	2	147	10.877 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2025 mit rd.

9.600,00 €
(in Worten: neuntausendsechshundert Euro)

geschätzt.

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



17034 Neubrandenburg, den 20.03.2025

Diplom-Betriebswirt (FH) Jörg Berger

Hinweise zur Haftung

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt.

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

Anhang 1

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Erläuterung der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

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

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

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

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

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

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Erläuterung der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Auszug aus der Straßenkarte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



Maßstab (im Papierdruck): 1:800.000
Ausdehnung: 136.000 m x 136.000 m



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

Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

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

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

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



18.03.2025 | 03281390 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

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

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

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

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

Luftbild
mit Kennzeichnung der Lage der Bewertungsobjekte



Luftbild

mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes
(Grundstück 1)



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

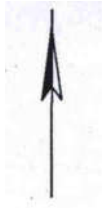


Orthophoto/Luftbild in Farbe

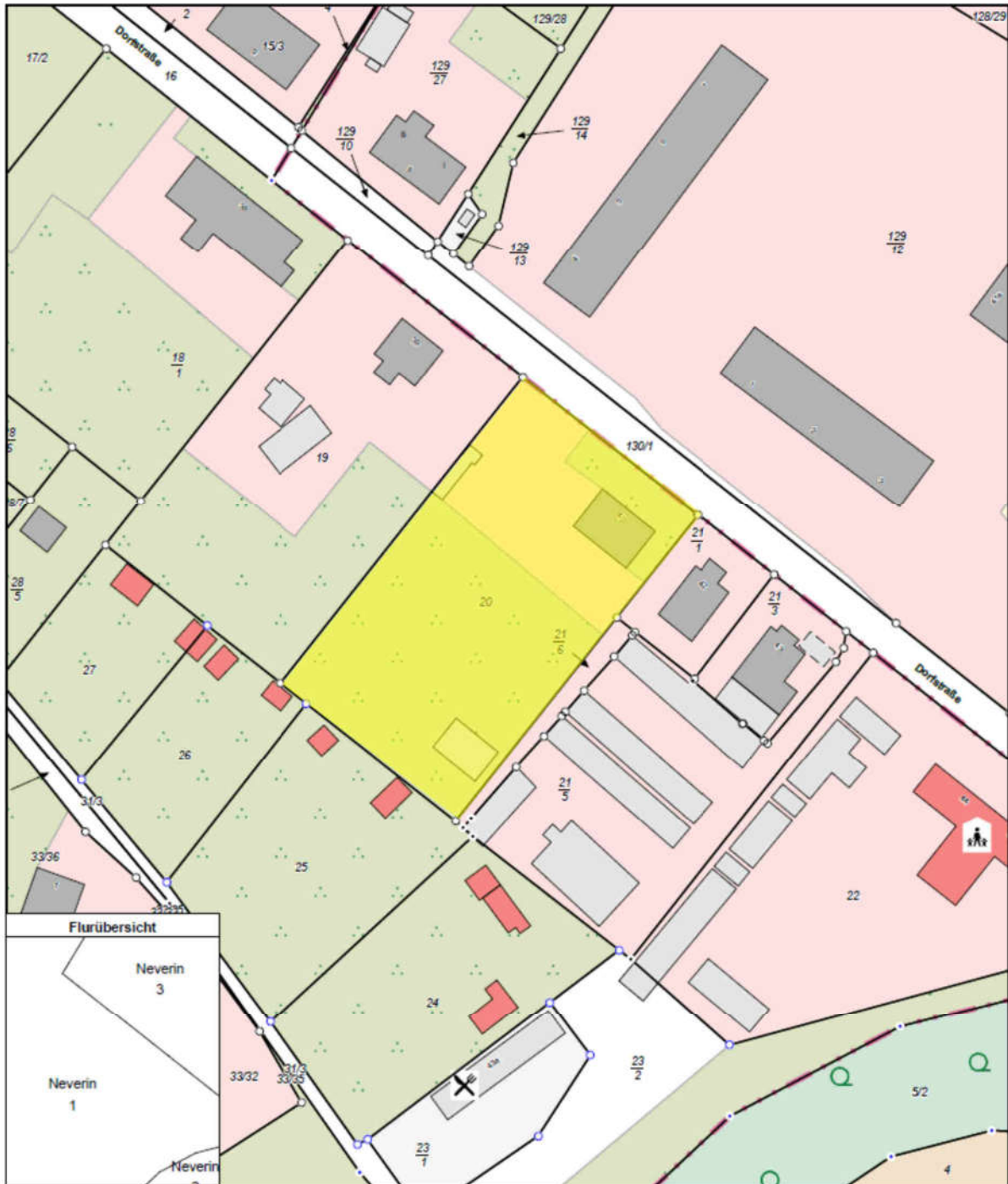
Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung der Landesluftbildstelle des Amtes für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Mecklenburg-Vorpommern. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20 cm.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

Datenquelle

Digitales Orthophoto (DOP20) Mecklenburg-Vorpommern; Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIV) – Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)



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



0 10 20 30 Meter
Maßstab 1:1000

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

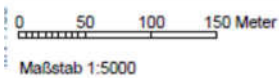
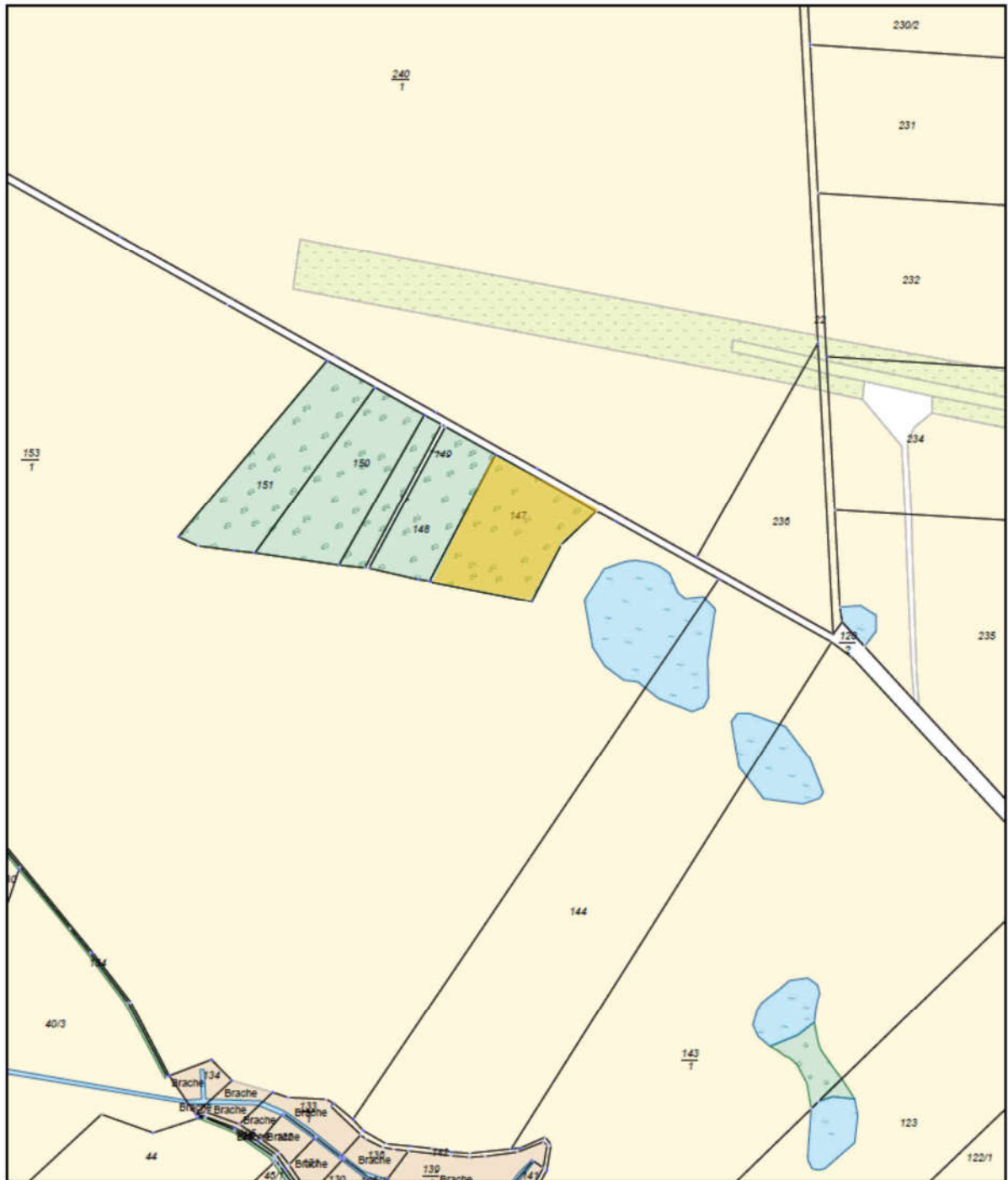
Auszug aus der Liegenschaftskarte

mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes

Gemarkung: Neverin

Flur: 2

Maßstab: ca. 1 : 5.000



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

Anmerkung zu den Grundbuchunterlagen:

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

Er wird auftragsgemäß diesem Gutachten nicht als Anlage beigefügt.

Ermittlung der Reparatur- und Instandsetzungskosten

AZ: 12-03-25/01935 **Gebäude Nr.:** 1
Objekt: 17039 Neverin, Dorfstraße 40 **Gebäudeart:** Einfamilienwohnhaus

Reparatur- und Sanierungskosten für Wohn- und Gewerbeobjekte; Flächen- und Relativwerte der Treuhandanstalt

Hinweis: Diese pauschalen "Abschlagstabellen" wurden von der Treuhandanstalt für überschlägige Wertermittlungen in den neuen Bundesländern entwickelt. (Stand 01. 07. 2000)*
 *) Quelle: Standardisiertes Wertermittlungsverfahren der Treuhandanstalt; vom Stichtag Januar 1992; vom Wertermittlungsforum auf den 01.07.2000 aktualisiert und auf Euro umgestellt.

Tabelle 1.: Wertminderungen wegen Schäden

Erhaltungszustand	Wertminderung (v. H.)**		
geringe Schäden bzw. geringer Reparaturaufwand	15	20	25
mittlere Schäden bzw. mittlerer Reparaturaufwand	30	40	50
erheblicher bis hoher Reparaturaufwand	55	65	75
rd.	205.500,00	*** x	50 v. H.
=	102.750,00	+	5 v. H. (f. Teilmod.)
=	107.887,50		

** Abzug vom Gebäudezeitwert, *** Gebäudezeitwert

Die in der nebenstehenden Tabelle abgedruckten v.-H.-Sätze beziehen sich auf den Gebäudezeitwert. Man erhält überschlägig die notwendigen Aufwendungen zur Behebung von Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungsrückständen in einer Höhe, wie sie erforderlich sind, um die baulichen Anlagen in einem dem Alter und der Restnutzungsdauer entsprechenden Zustand zu versetzen (keine Modernisierung). Modernisierungen werden durch gesonderten Zuschlag (v. H.) geschätzt. Die Wertminderungen sind innerhalb der angegebenen Spannen und anhand der angegebenen Abstufungen zu schätzen.

Tabelle 2.: Bau- und Unterhaltungszustandsstufen

Note	Bau- und Unterhaltungszustand
1	sehr gut; Reparaturarbeiten z. Z. nicht erforderlich
2	gut; kleinere Reparaturarbeiten sind erforderlich
3	befriedigend; mittlere Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten sind notwendig
4	ausreichend; größere Reparatur- und Sanierungsarbeiten erforderlich
5	mangelhaft; erhebliche Reparatur- und Sanierungsarbeiten erforderlich
6	ungenügend; sofortige umfangreiche Reparatur- und Sanierungsarbeiten sind notwendig

Tabelle 3.: Durchschnittlicher Reparatur- und Sanierungsaufwand für Wohnobjekte

Objektart	Aufwand in € je m² Wohnfläche für die Zustandsstufen (vgl. Tab.2)						Ansatz Whg. EG	Ansatz Whg. DG
	1	2	3	4	5	6		
Dach	--	22	34	48,5	56,5	67,5	34,00	34,00
Sanitär und Fliesen	--	20,5	36	55	64	79	79,00	36,00
Heizung	--	24	34	46,5	52,5	62	46,50	46,50
Elektroinstallation	--	14,5	22,5	32,5	37,5	45,5	22,50	14,50
Fenster	--	18	28,5	41	46,5	56,5	46,50	28,50
Türen	--	11	15	20,5	23,5	28,5	28,50	15,00
Oberböden	--	7,5	17	29,5	36	45,5	45,50	17,00
Anstreicher	--	9	19	30,5	43	56,5	56,50	19,00
Fassade	--	33,5	46,5	63	71	85	46,50	46,50
Sonstige	Sanierung Unterkellerung						50,00	50,00
Summe Reparatur- und Sanierungsaufwand in €/m²:							455,50	307,00
Baupreisindex (BPI) (2000 = 100) 19.02.2025							184,7	
x Wohnfläche in m²:							94,00	46,00
Reparatur- und Sanierungsaufwand insgesamt (€):							79.083,14	26.083,38

Tabelle 4.: Durchschnittlicher Reparatur- und Sanierungsaufwand für Gewerbeobjekte

Objektart	Aufwand in € je m² Nutzfläche für die Zustandsstufen (vgl. Tab.2)						Ansatz	Ansatz
	1	2	3	4	5	6		
Bürofläche je m²	--	85	169,5	254,5	339	424		
Läden je m²								
- Verkaufsflächen	--	113	226	282,5	452	565		
- Nebenflächen	--	45,5	90,5	135,5	180,5	226		
Werkstätten je m²	--	45,5	90,5	135,5	180,5	226		
Lagerhallen je m²	--	28,5	85	113	141,5	169,5		
Produktionshallen je m²	--	39,5	79	118,5	158,5	198		
Garagen je Platz	--	226	452	678	904,5	1.130		
Summe Reparatur- und Sanierungsaufwand in €/m²:							0,00	
Baupreisindex (BPI) (2000 = 100)							0,00	
x Nutzfläche in m²/Platz:								
Reparatur- und Sanierungsaufwand insgesamt (€):							0,00	

Anmerkung: Beiden Ermittlungswegen wird ein annähernd gleiches Schätzrisiko unterstellt.

Wert aus Tab. 1.: 107.887,50
 Wert aus Tab. 3.+ 4.: 105.166,52
 Summe: 213.054,02 / 2
 gemittelter Wert: = 106.527,01 x 0,9****
 überschlägig ermittelter, gedämpfter **Reparatur- u. Sanierungsaufwand gesamt:** = 95.874,31
rd. 96.000,00

entspricht: **rd. 686,00 €/m²** Wohn-/Nutzfläche

****) Reparaturkostendämpfungsfaktor
 (Anmerkung: incl. mit den Arbeiten verbundene Teilmodernisierungen)



↑ **Bild 1:** Blick aus Richtung Nordwesten auf das Grundstück 1 (FS 20)



↑ **Bild 2:** westliche Grundstücksgrenze, im Hintergrund Schuppen und Pavillon



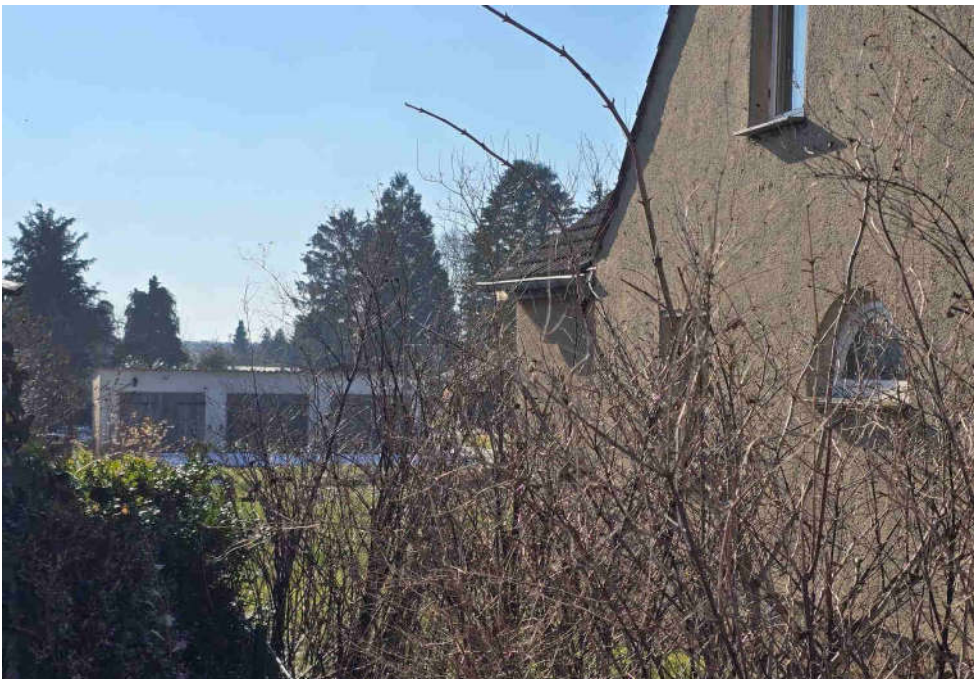
↑ **Bild 3:** Blick auf den Westgiebel des Einfamilienwohnhauses



↑ **Bild 4:** Nordseite des Einfamilienwohnhauses



↑ **Bild 5:** Blick auf den Ostgiebel des Einfamilienwohnhauses



↑ **Bild 6:** im Hintergrund Garage mit drei Boxen



↑ **Bild 7:** Blick aus Richtung Osten auf den Wald (FS 147)



↑ **Bild 8:** Ostseite



↑ **Bild 9:** Südseite



↑ **Bild 10:** lichter Bestand und Totholz



↑ **Bild 11:** toter Baum

LITERATURVERZEICHNIS

Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

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

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

verwendete Wertermittlungsliteratur/Marktdaten

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

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

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

[4] POHNERT, Fritz

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen.

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

verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2022) erstellt.