Heinz Röwer

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für das Sachgebiet Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
(Bestellungskörperschaft IHK Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern)

Sachverständigenbüro H. Röwer Töpferstraße 19; 17235 Neustrelitz

Töpferstraße 19
17235 Neustrelitz

Telefon: 03981 23 72 55
Telefax: 03981 45 30 630
Datum: 19.02.2024
Az.: 5023111

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem **Wohnhaus bebaute Grundstück**
in 17348 Woldegk, Jägerstraße 9



Grundbuch von Woldegk	Blatt 397	lfd. Nr. 1
Gemarkung Woldegk	Flur 14	Flurstück 116

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 01.02.2024 ermittelt mit rd.

124.000,00 €.

Ausfertigung Nr. 1
Dieses Gutachten besteht aus 29 Seiten zzgl. 5 Anlagen mit insgesamt 35 Seiten.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**3**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**4**
2.1	Lage	4
2.1.1	Großräumige Lage	4
2.1.2	Kleinräumige Lage	4
2.2	Gestalt und Form	4
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	4
2.4	Privatrechtliche Situation	5
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	5
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	5
2.5.2	Bauplanungsrecht	5
2.5.3	Bauordnungsrecht	5
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	6
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	6
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	6
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**6**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	6
3.2	Wohnhaus mit Anbau	6
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	6
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	7
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	7
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	7
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	7
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	7
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	8
3.3	Nebengebäude und Nebenanlagen	9
3.4	Außenanlagen	9
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**9**
4.1	Grundstücksdaten	9
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	10
4.3	Bodenwertermittlung	11
4.4	Sachwertermittlung	12
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	12
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	12
4.4.3	Sachwertberechnung	15
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	16
4.5	Ertragswertermittlung	23
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	23
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	23
4.5.3	Ertragswertberechnung	25
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	25
4.6	Verkehrswert	27
5	**Verzeichnis der Anlagen**	**27**
6	**Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur**	**28**
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	28
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	28

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus und mit Nebengebäuden
Objektadresse:	Jägerstraße 9 17348 Woldegk
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Woldegk, Blatt 397, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Woldegk, Flur 14, Flurstück 116 (567 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	--
	Auftrag vom 17.02.2023
Eigentümer:	Erbengemeinschaft , , u. a.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Erbauseinandersetzung
Wertermittlungsstichtag:	01.02.2024
Qualitätsstichtag:	17.02.2023
Tag der Ortsbesichtigung:	17.02.2023
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Bewertungsobjekt konnte umfassend besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	und der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	• Flurkartenauszug • Luftbild • Grundbuchauszug • Kaufpreissammlung und Bodenrichtwertkarte vom zuständigen Gutachterausschusses im Landkreis Mecklenburgische Seeplatte • Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Mecklenburgische Seeplatte • Auskünfte zum Flächennutzungsplan, zu den gültigen Satzungen sowie zur bauplanungs- und baurechtlichen und zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks durch das Bauamt der Stadt Woldegk und vom Bauordnungsamt des Landkreises MSE • Auskünfte von der GKU Strasburg

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Mecklenburg-Vorpommern
Kreis:	Mecklenburgische Seenplatte
Ort und Einwohnerzahl:	Woldegk (ca. 4.100 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Nächstgelegene größere Städte: Neubrandenburg, ca. 26 km entfernt; Neustrelitz, ca. 43 km entfernt Landeshauptstadt: Schwerin (ca. 197 km entfernt) Bundesstraßen: B 198 (ca. 0,1 km entfernt) Autobahnzufahrt: A 20, AS Friedland (ca. 12 km entfernt) Bahnhof: in Burg Stargard (ca. 20 km entfernt) Flughafen: Berlin Schönefeld BER (ca. 180 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtkernrandlage; Geschäfte des täglichen Bedarfs, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) und Stadtverwaltung in fußläufiger Entfernung; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nur bedingt geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend 2geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	normal (durch Straßenverkehr)
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 18 m; mittlere Tiefe: ca. 31 m; Grundstücksgröße: 567 m²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße, mäßiger Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehweg beiderseitig vorhanden; Straßenbeleuchtung vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss, Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung des Wohnhauses und der Nebengebäude; eingefriedet überwiegend durch die Gebäude selbst
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 10.02.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Woldegk, Blatt 397, keine wertbeeinflussende Eintragung.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
Herrschvermerke:	keine vorhanden
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden bzw. nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach Auskunft aus der Denkmalschutzliste des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte nicht. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist ortsüblich erschlossen. Es ist bezüglich der vorhandenen Erschließungseinrichtungen nach dem BauGB und dem KAG beitrags- und abgabenfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation sowie zu Beitrags- und Abgabensituation wurden beim Bauamt der Stadt Woldegk sowie beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude und mit Nebengebäuden (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung) bebaut. Das Wohnhaus ist vermietet.
Anmerkung: Im vorliegenden Gutachten wird davon ausgegangen, dass mit dem Verkauf und in Hinsicht auf die zeitnah durchzuführende vollständige Sanierung und Modernisierung des Bewertungsobjektes der Freizug und die Beräumung des Objektes durch die bisherigen Mieter einhergehen.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie weitere Informationen von zuständigen Ämtern und Behörden.
Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird, sofern nichts anderes beschrieben, die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Wohnhaus mit Anbau

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	zweigeschossiges Wohnhaus mit Anbau, teilunterkellert; mit ehemals teilausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	um 1900 – 1920
Modernisierung:	Anfang der 1990er Jahre wurde eine Gas-Zentralheizung eingebaut. Sonst wurden in den letzten Jahrzehnten keine nennenswerten Modernisierungen durchgeführt.

Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt ca. 194 m²; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 410 m²
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Dachgeschoss ist augenscheinlich ausbaufähig.
Außenansicht:	insgesamt rau verputzt; Sockel überwiegend verputzt

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss: Kellerräume
Erdgeschoss: Wohnung mit Wohn- und Schlafräumen sowie dem Flur; Küche und Bad im Anbau
Obergeschoss: Wohnung mit Wohn- und Schlafräumen, Küche und Bad sowie dem Flur
Dachgeschoss: 1 ehemalige Zimmer und Kammern sowie der Dachboden

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	wahrscheinlich aus Bruchstein
Teilkeller:	aus Bruchsteinmauerwerk
Umfassungswände:	aus Ziegelmauerwerk
Innenwände:	aus Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	Gewölbedecken aus Ziegelstein über dem Teilkeller
Treppen:	Kellertreppe: aus Ziegelstein Geschosstreppen: Holzkonstruktionen mit Geländer
Hauseingang(sbereich):	zweiflüglige Hauseingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt; Hofausgangstür aus Holz mit Lichtausschnitt
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten Dachform: Sattel- oder Giebeldach Dacheindeckung: Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech, zwei Schornsteine vorhanden

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in das kommunale Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert
Heizung:	Gas-Zentralheizung; Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

Bodenbeläge:	im Keller eine Ziegelflachschicht; im Erd- und Dachgeschoss Holzdielen, tlw. mit textilen oder mit PVC-Belägen
Wandbekleidungen:	überwiegend glatt verputzt und tapeziert; im Bad teilweise gefliest, Fliesenspiegel an Objektwand in der Küche
Deckenbekleidungen:	verputzt und tapeziert bzw. gestrichen

Fenster:	überwiegend alte Holzverbundfenster, tlw. Thermofenster aus DDR-Zeit, tlw. auch einfach verglaste Fenster aus Holz, Fensterbänke innen aus Holz, außen aus Spaltklinker
Türen:	Eingangstüren vom Treppenhaus: einfache Holztüren, im Erdgeschoss mit Oberlicht Zimmertüren: einfache Holztüren
sanitäre Installation:	Bad im EG-Anbau: eingebaute Wanne mit Badeofen, WC und Waschbecken; Bad im OG: eingebaute Wanne, Dusche, WC und Waschbecken
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Hauseingangstreppe
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	massive Feuchtigkeitsschäden im Teilkeller, auch an dort lagernden Holzbrettern u. ä. sowie im Sockelbereich des Erdgeschosses, hervorgerufen u. a. durch nicht fachgerechte Installationen der Dachentwässerung; massive Putz- und Fassadenschäden sowie Rissbildungen; schadhafte Eingangstreppe, starke Schäden an Fenstern und Türen, an Holzbauteilen des Daches, Versottungen am Schonstein u. v. a. m.
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist als schlecht einzuschätzen. Der überwiegende Teil der baulichen und der technischen Ausstattungen ist wirtschaftlich verbraucht und muss erneuert bzw. modernisiert werden. Das trifft auch auf die vor über 30 Jahren durchgeführten Modernisierungsmaßnahme an der Heizung zu. Für eine längerfristige wirtschaftliche Nutzung sind insofern zeitnah durchgreifende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen nötig. Anmerkung zur Wertermittlungsmethodik: Bei nachfolgender Bewertung wird ein "fiktiver Zustand" des Gebäudes zugrunde gelegt, wie er sich nach den Maßnahmen zur Sanierung und Modernisierung des Wohnhauses in einer überwiegend mittleren Ausstattungsqualität ergibt. Unter dem Bewertungspunkt "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" werden die dafür notwendigen Kosten in der Höhe ermittelt bzw. geschätzt und wertmindernd in Ansatz gebracht, wie sie einen Eigentümer mehr belasten, als wenn er ein schadenfreies Objekt erwerben würde.

3.3 Nebengebäude und Nebenanlagen

Doppelgarage:

- Baujahr Anfang der 1980er Jahre
- Fundamente und Fußboden aus Beton
- Umfassungswände aus Ziegelmauerwerk, außen rau, innen glatt verputzt
- Flachdach aus Holz mit Eindeckung aus Wellasbest
- elektrischer Strom ist vorhanden

Der bauliche Zustand ist als „noch befriedigend“ bis schlecht einzuschätzen. Es sind massive Feuchtigkeitsschäden vorhanden.

Massiver Schuppen

- Baujahr wahrscheinlich Anfang des 20. Jahrhunderts
- Fundamente aus Bruchstein
- Fußboden aus Ziegelfachschicht
- Umfassungswände und Innenwände aus Ziegelstein
- Decke aus Holz
- Holzbrettertüren
- Dach aus Holz mit Eindeckung aus Betondachstein
- elektrischer Strom tlw. vorhanden

Der bauliche Zustand ist insgesamt als schlecht einzuschätzen. Die Bausubstanz ist stark vernachlässigt. Die baulichen und technischen Ausstattungen sind wirtschaftlich verbraucht. Zur Sicherung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sind Instandsetzungsleistungen erforderlich.

Hofdurchfahrt:

- Baujahr wahrscheinlich um 1900 – 1920
- straßenseitige Front aus Ziegelstein, mit großem 2-flügligen Holztor und Schlupftür
- seitlich und hofseitig Holzverkleidungen bzw. Verschlägen, teilweise einfacher Verputz
- unbefestigter Sandfußboden

Der bauliche Zustand ist ebenfalls als “noch befriedigend” bis schlecht zu bezeichnen.

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung und Rasenfläche.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus und Nebengebäude bebaute Grundstück in 17348 Woldegk, Jägerstraße 9, zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Woldegk	397	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Woldegk	14	116	567 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.
Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.
Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.
Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.
Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.
Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.
Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere: besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete); Baumängel und Bauschäden; grundstücksbezogene Rechte und Belastungen; Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks BRW-Zone 712) **24,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,85
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	500 m²
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	01.02.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,61
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Grundstücksfläche (f)	=	567 m²
Grundstückstiefe (t)	=	31 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Bezeichnung der Teilfläche (Entwicklungsstufe)	abgabenrechtlicher Zustand	Fläche [m²]	Bodenwert relativ [€/m²]	Bodenwert absolut [€]
baureifes Land	frei	567,00	21,36 [1) 2)]	12.111,12
Summe		567,00		12.111,12

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2024 rd. **12.100,00 €.**

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

[1)] Anpassung an die **allgemeinen Wertverhältnisse**:
Der Bodenrichtwert in der Lage des Bewertungsobjektes lag bis 2021 stabil bei 20,00 €/m². Seit dem Stichtag 01.01.2022 beträgt der BRW 24,00 €/m². Eine weitere Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag liegt bisher nicht vor, so dass kein weiterer Zu- bzw. Abschlag vorgenommen wurde.

[2)] Anpassung wegen **Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen:**
Das Bewertungsgrundstück ist baulich geringer ausgelastet, als das Richtwertgrundstück. Auf der Grundlage von GFZ-Anpassungsfaktoren nach Sprengnetter wurde deshalb ein Abschlag von 11 % vorgenommen. Auf eine Anpassung wegen der abweichenden Grundstücksgröße kann aufgrund der bereits durchgeführten GFZ-Anpassung verzichtet werden.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.
Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.
Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.
Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.
Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.
Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.
Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung" des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt" innerhalb der Sachwertermittlung dar.
Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.
Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.
Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche" oder „€/m² Wohnfläche" des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt" bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.
Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche") durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.
Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

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

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen" definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

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, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

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

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.
Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

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.

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus mit Anbau	Doppelgarage	Massiver Schuppen
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	741,00 €/m² BGF	436,00 €/m² BGF	388,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	410,00 m²	51,00 m²	50,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	303.810,00 €	22.236,00 €	19.400,00 €
Baupreisindex (BPI) 01.02.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100	179,1/100	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	544.123,71 €	39.824,68 €	34.745,40 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	544.123,71 €	39.824,68 €	34.745,40 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	60 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		49 Jahre	17 Jahre	10 Jahre
• prozentual		30,00 %	71,67 %	83,33 %
• Faktor	x	0,7	0,2833	0,1667
Alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten	=	380.886,60 €	11.282,33 €	5.792,06 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	500,00 €	0,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	381.386,60 €	11.282,33 €	5.792,06 €

Gebäudebezeichnung		Hofdurchfahrt		
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	238,00 €/m² BGF		
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	47,00 m²		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	11.186,00 €		
Baupreisindex (BPI) 01.02.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	20.034,13 €		
Regionalfaktor	x	1,000		
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	12.034,13 €		
Alterswertminderung				
• Modell		linear		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre		
• Restnutzungsdauer (RND)		10 Jahre		
• prozentual		85,71 %		
• Faktor	x	0,1429		

Alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten	=	2.862,88 €		
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	0,00 €		
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	2.862,88 €		

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**401.323,87 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**4.000,00 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	**405.323,87 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**12.100,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**417.423,87 €**
Sachwertfaktor	×	**0,90**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**375.681,48 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**251.727,00 €**
Sachwert	=	**123.954,48 €**
	rd.	**124.000,00 €**

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis
Die Berechnung der Bruttogrundflächen erfolgte anhand eines örtlichen Aufmaßes. Sie sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungswerte
Die Normalherstellungskosten (NHK) wurden auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnhaus mit Anbau

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp: KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	535,00	0,0	0,00
2	595,00	0,0	0,00
3	685,00	100,0	685,00
4	825,00	0,0	0,00
5	1.035,00	0,0	0,00
standardbezogene NHK 2010 = 685,00 Standard = 3,0			

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		685,00 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• Zuschlag wegen Zweifamilienhauscharakter	×	1,05
NHK 2010 für den Gebäudeteil 1	=	719,25 €/m² BGF
	rd.	**719,00 €/m² BGF**

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudeart:	EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	580,00	0,0	0,00
2	645,00	0,0	0,00
3	745,00	100,0	745,00
4	895,00	0,0	0,00
5	1.120,00	0,0	0,00
standardbezogene NHK 2010 = 745,00 Standard = 3,0			

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

standardbezogene NHK 2010		745,00 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• Zuschlag wegen des Zweifamilienhauscharakters	×	1,05
NHK 2010 für den Gebäudeteil 2	=	782,25 €/m² BGF
	rd.	**782,00 €/m² BGF**

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude BGF [m²]	Anteil am Gesamtgebäude [%]	NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
Gebäudeteil 1	719,00	265,24	64,69	465,12
Gebäudeteil 2	782,00	144,76	35,31	276,12
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				**rd. 741,00**

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

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: Doppelgarage

Nutzungsgruppe: Garagen

Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
standardbezogene NHK 2010 = 485,00 Standard = 4,0			

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

standardbezogene NHK 2010		485,00 €/m² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Abschlag wegen Doppelgarage	×	0,900
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	436,50 €/m² BGF
	rd.	**436,00 €/m² BGF**

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Massiver Schuppen

Nutzungsgruppe: in Anlehnung an Garagen

Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00

	standardbezogene NHK 2010 = 485,00 Standard = 4,0

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

standardbezogene NHK 2010		485,00 €/m² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Abschlag wegen abweichender Nutzung	×	0,80
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	**388,00 €/m² BGF**

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für die Hofdurchfahrt

Nutzungsgruppe:	in Anlehnung an Garagen
Gebäudetyp:	Carports

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
3	190,00	100,0	190,00
	standardbezogene NHK 2010 = 190,00 Standard = 3,0		

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

standardbezogene NHK 2010		190,00 €/m² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Zuschlag wegen teilmassiver Bauweise	×	1,25
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	**238,00 €/m² BGF**

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile und Einrichtungen

Das in der Bruttogrundflächenberechnung des Wohnhauses nicht erfasste und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigte besondere Bauteil (hier: Hauseingangstreppe) wurde pauschal in seinem Zeitwert mit rd. 500 € geschätzt. Besondere Einrichtungen sind nicht vorhanden.

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen
Die den Wert wesentlich beeinflussende Außenanlagen wurden beim Ortstermin erfasst und pauschal in ihrem Zeitwert mit rd. 4.000 € geschätzt.

Gesamtnutzungsdauer
Die übliche Gesamtnutzungsdauer für das Wohnhaus ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart Ein- und Zweifamilienwohnhaus, Typ 1.12 bzw. Typ 1.32 SW-RL, sowie dem Gebäudeausstattungsstandard und wird für Wohnhäuser dieser Art mit 60 - 80 Jahren angegeben. Auf der Grundlage der Bauweise und des Ausstattungsgrades nach Sanierung und Modernisierung wurde für das Wohnhaus eine GND von ca. 70 Jahren ermittelt. Für Garagen in Massivbauweise, Typ 14.1 SW-RL, wird eine GND von ca. 60 Jahren angegeben. Für den massiven Schuppen wurde in Anlehnung an den Typ 14.1 SW-RL eine GND von ca. 60 Jahren, für die Hofdurchfahrt wegen ihres direkten Bezuges zum Wohnhaus eine GND von ca. 70 Jahren eingeschätzt.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Wohnhaus
Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,0 beträgt demnach rd. 70 Jahre.

Restnutzungsdauer
Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden bzw. deren Durchführung unterstellt wird. Die am Wohnhaus unterstellten Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigend, ermittelte sich eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von ca. 49 Jahren. Für die Doppelgarage wurde auf der Grundlage der o. g. Differenzberechnung eine RND von ca. 17 Jahren ermittelt. Für den massiven Schuppen und für die Hofdurchfahrt wurde eine RND von je ca. 10 Jahren eingeschätzt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Wohnhaus mit Anbau
Das um 1900-1920 errichtete Gebäude wurde in den letzten Jahrzehnten nicht wesentlich modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind deshalb wesentliche Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.
Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer wurden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie") eingeordnet.
Hieraus ergaben sich 19 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	maximale Punkte	tatsächliche Punkte	
		durchgeführte Maßnahmen	unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	4,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	2,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	2,0

Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	4,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	1,0
Summe		0,0	19,0

Aufgrund der Tatsache, dass die bisher am Objekt durchgeführte Modernisierungsmaßnahme bereits rd. 30 Jahre zurückliegen, wurden die hierfür vergebenen Modernisierungspunkte entsprechend den Hinweisen der ImmoWertA auf 0 Punkte gekürzt, gleichzeitig aber wiederum den unterstellten Modernisierungspunkten hinzugefügt. Ausgehend von dann 19 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „umfassend modernisiert" zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:
- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen") Gebäudealter (2024 – 1900 = 124 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 124 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „umfassend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 49 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (49 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 49 Jahre =) 21 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2024 – 21 Jahren =) 2003.

Alterswertminderung
Die Alterswertminderung der Gebäude und der baulichen Anlage erfolgte nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Marktanpassung durch Sachwertfaktor
Für den örtlichen Grundstücksmarkt wurden durch den zuständigen Gutachterausschuss Sachwertfaktoren auf Basis NHK 2010 für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft (d.h. mit gleichem Bodenwertniveau) und in vergleichbaren Lagen mit einem vorläufigen Sachwert von rd. 417 T€ rd. 10 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Hier wurden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.
Die Wertminderung wegen anstehender Modernisierungsmaßnahmen am Wohnhaus wurde in Anlehnung an die veröffentlichten Reparatur- und Sanierungskosten für Wohnobjekte auf der Preisbasis NHK 2010 mit insgesamt rd. 217.000 € geschätzt (vgl. unten). Für alle darüber hinaus am Wohnhaus bestehenden Schäden wurden eine Wertminderung von insgesamt ca. 10.000 € eingeschätzt. Für die Instandsetzungsmaßnahmen zur Sicherung der Restnutzungsdauer der Nebengebäude bzw. Nebenanlagen wurden für die Doppelgarage rd. 3.400 € (ca. 30 % des Zeitwertes), für den massiven Schuppen rd. 3.800 € (ca. 65 % des Zeitwertes) und für die Hofeinfahrt rd. 1.400 € (ca. 50 % des Zeitwertes) wertseitig in Abzug gebracht.
Für die Dauer der Maßnahmendurchführung (geschätzt ca. 1 Jahr) wurde die Mindermiete kapitalisiert und mit insgesamt 16.127 € wertmindernd in die Berechnung eingeführt.

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Wohnhaus mit Anbau“

Modernisierungskosten u. ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 19,00 Modernisierungspunkten)			1.772,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche		×	194,00 m²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]		=	343.768,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]		+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €		
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €		
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt		=	343.768,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)		x	0,85
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt		=	292.202,80 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)		=	292.202,80 €
relative regionalisierte Neubaukosten			2.635,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche		×	194,00 m²
regionalisierte Neubaukosten HK		=	511.190,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK			0,57
Erstnutzungsfaktor			1,25

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

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert	x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)		
GEZ = 375.802,55 €	x	0,57	x (1,25 – 1)	=	53.551,86 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		119,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	194,00 m²
Kostenanteil	×	19,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	21.931,70 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u. ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	292.202,80 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	53.551,86 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	21.931,70 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u. ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u. ä. [i]	=	–216.719,24 €
	rd.	**–217.000,00 €**

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.
Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).
Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.
Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.
Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.
Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)
Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.
Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.
Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.
Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.
Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.
Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.
Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).
Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.
Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.
Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)
vgl. Seite 13

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)
vgl. Seite 13

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)
vgl. Seite 13 und 14

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus mit Anbau	1	Wohnung EG	107,00		6,50	695,50	8.346,00
	2	Wohnung OG	87,00		6,75	587,25	7.047,00
Doppelgarage	3	Garage		2,00	40,00	80,00	960,00
Summe			194,00	2,00		1.362,75	16.353,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -16.353,00 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wurde als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**16.353,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**23,00 %** der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	**3.761,19 €**
jährlicher Reinertrag	=	**12.591,81 €**
Reinertragsanteil des Bodens **2,20 %** von **12.100,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	**266,20 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**12.325,61 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = **2,20 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **47** Jahren Restnutzungsdauer	×	**29,110**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**358.798,51 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**12.100,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**370.898,51 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	**370.898,51 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**251.727,00 €**
Ertragswert	=	**119.171,51 €**
	rd.	**119.000,00 €**

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- und Nutzflächen
Die Wohn- und Nutzflächen wurden auf der Grundlage der BGF-Berechnung überschlägig ermittelt.

Rohertrag
Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wurde auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke in vergleichbaren Lagen und im vergleichbaren Ausstattungszustand nach Sanierung/Modernisierung sowie aus Angaben in der Region tätiger Maklerbüros abgeleitet. Die in Ansatz gebrachten Nettokaltmiete des Wohnhauses berücksichtigt die Nutzung des Nebengebäudes ebenso, wie die des Grundstücks.

Bewirtschaftungskosten
Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile wurden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke mit 23 % der Nettokaltmiete bestimmt.

Liegenschaftszinssatz
Durch den zuständigen Gutachterausschuss wurden für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, speziell auch für Doppel- und Reihenhausgrundstücke, Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Danach liegt der Liegenschaftszinssatz für Wohnhäuser mit einer Restnutzungsdauer von ca. 47 Jahren im Bereich des ehemaligen Landkreises Mecklenburg-Strelitz bei rd. 2,20 %.

Restnutzungsdauer und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
vgl. Erläuterungen zur Sachwertermittlung

Anmerkung: Die wirtschaftlichen Restnutzungsdauern der Gebäude (Wohnhaus und Garage) wurden entsprechend ihren Anteilen am Gesamtertrag des Bewertungsobjektes nach Sanierung/Modernisierung gewichtet. Daraus wurde eine gewichtete wirtschaftliche Restnutzungsdauer von ca. 47 Jahren ermittelt.

4.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **124.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **119.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus und Nebengebäude bebaute Grundstück in 17348 Woldegk, Jägerstraße 9

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Woldegk	397	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Woldegk	14	116

wird zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2024 mit rd.

124.000,00 €

in Worten: einhundertvierundzwanzigtausend 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.

Neustrelitz, den 19. Februar 2024

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger – Von der Industrie- und Handelskammer – Dipl.-Gesellschaftswiss. Heinz Röwer – Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Heinz Röwer

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

5 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000
Anlage 2: Luftbild (Quelle: GAIA-MV) mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes
Anlage 3: Grundbuchauszug
Anlage 4: Berechnung der Bruttogrundflächen sowie überschlägige Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen
Anlage 5: Fotos

6 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

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

SW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

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

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

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

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

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

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

GERARDY, MÖCKEL:
Praxis der Grundstücksbewertung. München (Loseblattsammlung).

KLEIBER, SIMON:
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten; 9. vollständig neu bearbeitete Auflage, 2020

SCHMITZ, KRINGS, DAHLHAUS, MEISEL
Baukosten 2020/21; Instandsetzung/Sanierung, Modernisierung/Umnutzung; 24. Auflage

STREICH:
Praktische Immobilienbewertung; Th. Oppermann Verlag 1995

SPRENGNETTER:
Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen, Sinzig

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

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
- Der Landrat -
Kataster- und Vermessungsamt

Platanenstr. 43
17033 Neubrandenburg

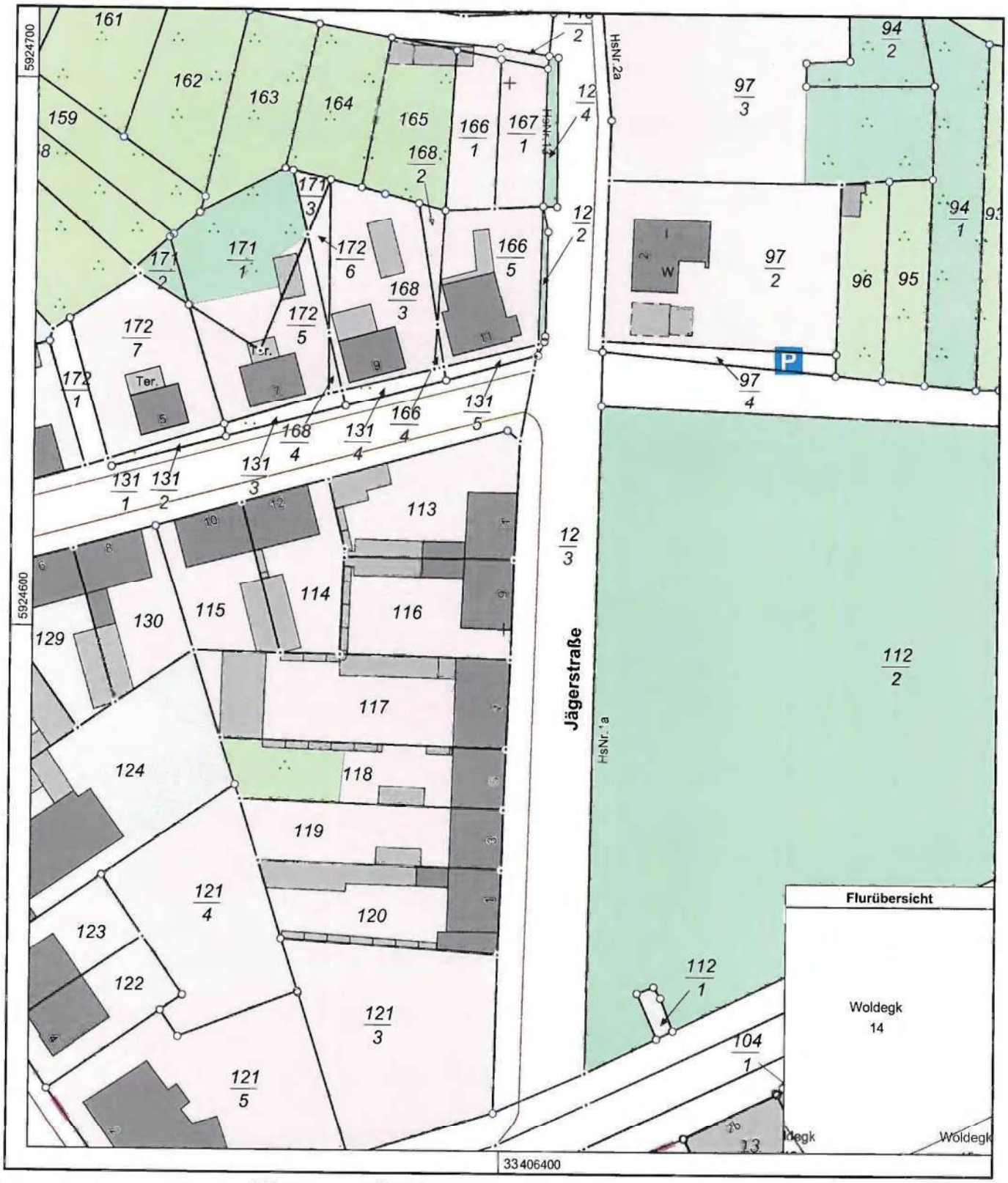
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV 1:1000

- Anlage 1 -

Erstellt am 19.02.2024

Gemarkung:	Woldegk (13 4349)	Gemeinde:	Woldegk, Windmühlenstadt (13 0 71 164) Landkreis Meckl. Seenplatte
Flur:	14		
Flurstück:	116	Lage:	Jägerstraße 9

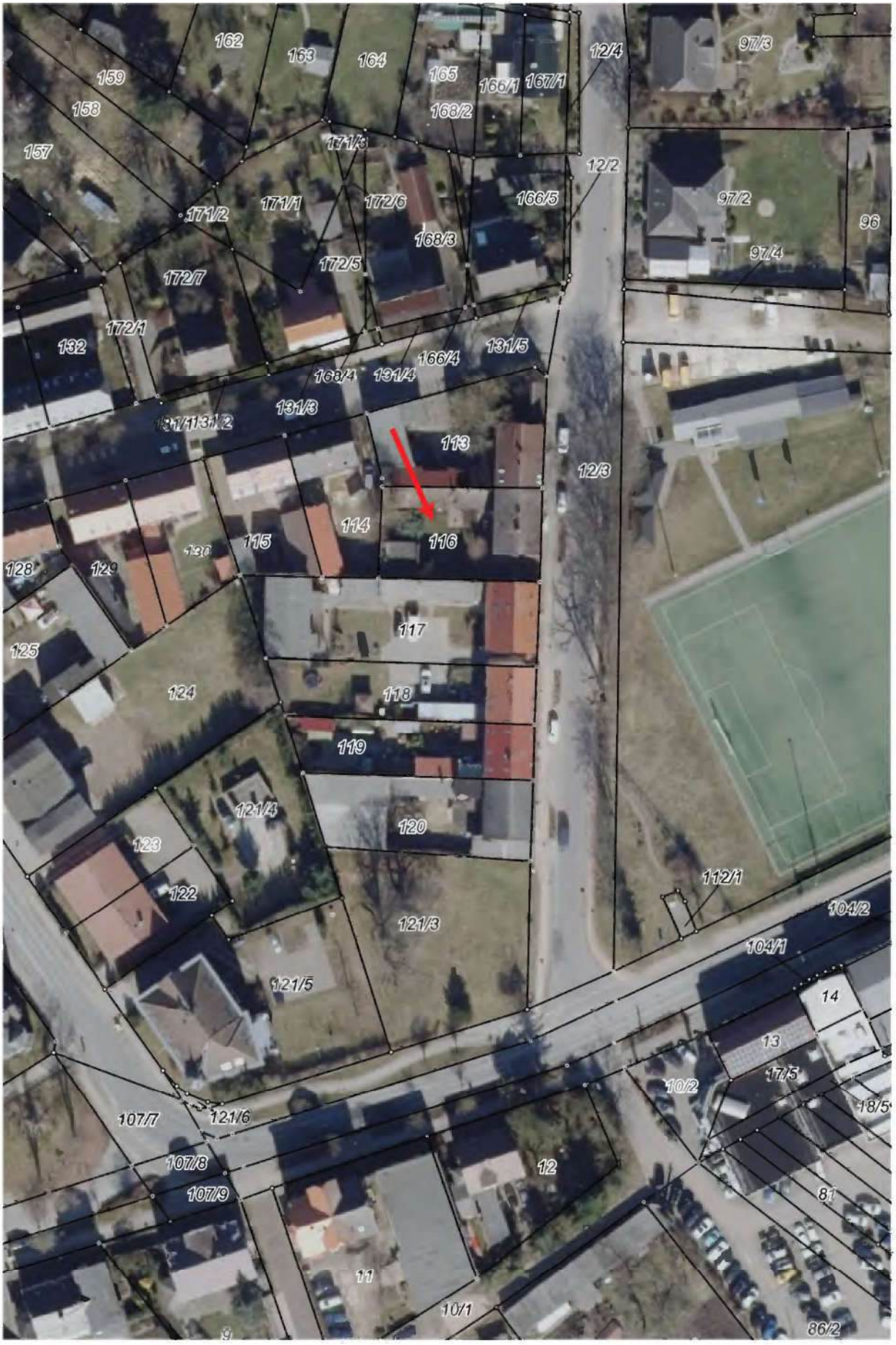


0 10 20 30 Meter

Maßstab 1:1000

MV2059

© 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).


162
163
164
165
166/1
167/1
159
158
157
168/2
171/3
12/4
97/3
12/2
171/2
171/1
172/6
166/5
97/2
96
168/3
97/4
172/5
172/7
172/1
132
131/5
166/4
168/4
131/4
131/3
131/1
131/2
113
12/3
114
115
116
128
129
130
117
125
124
118
119
121/4
120
123
122
112/1
104/2
121/3
104/1
121/5
14
13
17/5
10/2
18/5
107/7
121/6
107/8
12
107/9
81
11
10/1
9
86/2

Amtsgericht

Neubrandenburg

Grundbuch

von

Woldegk

Blatt 397

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV neu gefasst worden und an die Stelle des bisherigen Blattes getreten.
In dem Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.
Freigegeben am 23.01.2018.

Böhlert

Amtsgericht Neubrandenburg
Grundbuch von Woldegk Blatt 397 Bestandsverzeichnis 1

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte Gemarkung Flur Flurstück a/b/c	Wirtschaftsart und Lage d	Größe m²
1	2	3		4
1	-	Woldegk Flur 14 Flurstück 116	Gebäude- und Freifläche Jägerstraße 9	567
2	-	Woldegk Flur 15 Flurstück 27	Gebäude- und Freifläche Prenzlauer Chaussee	737

Amtsgericht Neubrandenburg
Grundbuch von Woldegk Blatt 397 Bestandsverzeichnis 1

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
1,2	Bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 23.01.2018.		

Amtsgericht Neubrandenburg
Grundbuch von Woldegk Blatt 397 Erste Abteilung 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1		1,2	Bei Neufassung der Abteilung ohne Eigentumswechsel eingetragen am 23.01.2018.
2.1 2.2 2.3 2.4 2.5 2.6 2.7 2.8 2.9 2.10 2.11 2.12 2.13 2.14 2.15		1,2	Erbfolge gemäß den Erbscheinen vom 29.04.1981 (Staatliches Notariat Strasburg, Az. 60-46-81) - Karl Wodrich; vom 29.04.1981 (Staatliches Notariat Strasburg, Az. 60-47-81) - Elisabeth Wodrich; vom 06.05.2002 (Amtsgericht Neustrelitz, Az. 4 VI 56/2002) - Otto Schütt; vom 17.05.1982 (Staatliches Notariat Neubrandenburg, Az. 60-53-81) - Berta Wodrich; vom 08.10.1959 (Staatliches Notariat Neutstrelitz, Nr. 362/59) - Richard Wodrich; vom 16.03.1982 (Staatliches Notariat Strasburg, Az. 60-97-75) - Bernhard Wodrich; vom 14.02.1992 (Kreisgericht Strasburg, Az. VI 191/19) - Magdalena Wodrich; vom 21.04.1981 (Staatliches Notariat Strasburg, Az. 60-80-79) - Walter Wodrich; vom 04.07.1990 (Staatliches Notariat Strasburg, Az. 60-88-90) - Edith Wodrich; vom 03.03.1981 (Staatliches Notariat Strasburg, Az. 60-27-81) - Fritz Wodrich; vom 03.09.1979 (Staatliches Notariat Strasburg, Az. 60-81-79) - Wilhelm Wodrich; vom 30.03.1971 (Staatliches Notariat Neubrandenburg, Az. 60-55-71) - Hans Wodrich; eingetragen am 10.08.2021. (ON: WDGK-397-7) Böhlert

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
2.16			
2.17			
2.18			
2.19			
	Nr. 2.1 bis Nr. 2.19 in Erbengemeinschaft		
3.1		1,2	Nr. 2.7 an Nr. 3.7.1 bis Nr. 3.7.6: Erbfolge gemäß Erbschein vom 04.12.2014 (Amtsgericht Neubrandenburg, Az. 501 VI 543/14); im Übrigen ohne Eigentumswechsel; eingetragen am 09.11.2022. (ON: WDGK-397-14) Böhlert
3.2			
3.3			
3.4			
3.5			
3.6			
3.7.1			
3.7.2			
3.7.3			
3.7.4			
3.7.5			
3.7.6			

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
3.8	Nr. 3.7.1 bis Nr. 3.7.6 in Erbengemeinschaft		
3.9			
3.10			
3.11			
3.12			
3.13			
3.14			
3.15			
3.16			
3.17			
3.18			
3.19			
	Nr. 3.1 bis Nr. 3.19 in Erbengemeinschaft		
4.1		1,2	Nr. 3.9 an Nr. 4.9: Erbfolge gemäß Erbschein vom 05.12.2000 (Amtsgericht Neustrelitz, Az. 9 VI 295/2000); Nr. 3.17 an Nr. 4.17.1 und Nr. 4.17.2: Erbfolge gemäß Testament vom 04.12.2001 (UR-Nr. 2121/2001, Notar Ingomar Ermer in
4.2			
4.3			

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
4.4			Neubrandenburg) nebst Eröffnungsprotokoll vom 30.05.2005 (Amtsgericht Neubrandenburg, Az. IV 450/2001); im Übrigen ohne Eigentumswechsel eingetragen am 15.11.2022. (ON: WDGK-397-14) Böhlert
4.5			
4.6			
4.7.1			
4.7.2			
4.7.3			
4.7.4			
4.7.5			
4.7.6			
4.8			
4.9			
4.10			
4.11			
4.12			
4.13			
4.14			
4.15			

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
4.16 4.17.1 4.17.2 4.18 4.19	Nr. 4.1 bis Nr. 4.19 in Erbengemeinschaft		
5.1 5.2 5.3 5.4 5.5 5.6.1 5.6.2 5.6.3 5.6.4 5.6.5		1,2	Nr. 4.6 an Nr. 5.6.1 bis Nr. 5.6.5 aufgrund Erbfolge gemäß Erbschein vom 22.09.1981 (Staatliches Notariat Strasburg, Az. 60-110-81); Erbschein vom 18.02.1985 (Staatliches Notariat Strasburg, Az. 60-7-85); Erbschein vom 13.02.1985 (Staatliches Notariat Strasburg, Az. 60-12-85), Erbschein vom 01.08.1997 (Amtsgericht Strasburg, Az. 3 VI 95/97); Erbschein vom 22.09.1981 (Staatliches Notariat Strasburg, Az. 60-109-81); Erbschein vom 28.03.2007 (Amtsgericht Neustrelitz, Az. 9 VI 42/2007); Erbschein vom 25.09.2000 (Amtsgericht Neustrelitz, Az. 9 VI 77/2000); Erbschein vom 29.12.1997 (Amtsgericht Strasburg, Az. 3 VI 139/97) sowie Erbteilsübertragung vom 29.10.2009 (UR-Nr. 758/2009, Notarin Heidrun Isserstedt in Strasburg); im Übrigen ohne Eigentumswechsel; eingetragen am 26.01.2023.

Amtsgericht Neubrandenburg
Grundbuch von Woldegk

Blatt 397

Erste Abteilung 6

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
5.7.1	Nr. 5.6.1 bis Nr. 5.6.5 in Erbengemeinschaft		(ON: WDGK-397-12) Böhlert
5.7.2			
5.7.3			
5.7.4			
5.7.5			
5.7.6			
5.8			
5.9			
5.10			
5.11			
5.12			
5.13			
5.14			
5.15			
5.16			
5.17.1			

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
5.1 bis 5.2	Nr. 5.1 bis Nr. 5.19 in Erbengemeinschaft		
5.18			
5.19			
6.1		1,2	Nr. 5.16 an Nr. 6.16: Erbfolge gemäß Erbschein vom 14.12.2022 (Amtsgericht Neubrandenburg, Az. 502 VI 1393/2022); im Übrigen ohne Eigentumswechsel eingetragen am 03.02.2023. (ON: WDGK-397-17) Böhlert
6.2			
6.3			
6.4			
6.5			
6.6.1			
6.6.2			
6.6.3			
6.6.4			
6.6.5			
6.7.1			

Amtsgericht Neubrandenburg
Grundbuch von Woldegk Blatt 397 Erste Abteilung 8

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
6.7.2			
6.7.3			
6.7.4			
6.7.5			
6.7.6			
6.8			
6.9			
6.10			
6.11			
6.12			
6.13			
6.14			
6.15			
6.16			
6.17.1			
6.17.2			
	Nr. 6.17.1 und Nr. 6.17.2 in Erbengemeinschaft		

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
6.18			
6.19			
	Nr. 6.1 bis Nr. 6.19 in Erbengemeinschaft		

Amtsgericht Neubrandenburg
Grundbuch von Woldegk Blatt 397 Zweite Abteilung 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	2	Sieben 38/100 Goldmark aufgewertetes Grundgeld, alljährlich zu Martini an die hiesige Stadtkasse zu zahlen. Eingetragen am 02.06.1911. Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 23.01.2018.

Amtsgericht Grundbuch von	Neubrandenburg Woldegk	Blatt	397	Zweite Abteilung	1

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7

Amtsgericht Neubrandenburg
Grundbuch von Woldegk Blatt 397 Dritte Abteilung 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4
1	1	500,00 GM	Fünfhundert Goldmark Aufwertungsgrundschuld, verzinslich und fällig nach Aufwertungsrecht, für die städtische Sparkasse hierselbst. Die Erteilung eines Briefes ist ausgeschlossen. Eingetragen am 14.07.1899. Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 23.01.2018.
2	1	1.000,00 RM	Eintausend Reichsmark Grundschuld, fällig nach halbjährlicher Kündigung in den landesüblichen Zahlungsterminen, mit jährlichen Zinsen zu fünf v.H., zahlbar in den landesüblichen Zahlungsterminen seit dem 01.07.1936 für die Witwe hier. Die Erteilung eines Briefes ist ausgeschlossen. Eingetragen am 31.01.1927. Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 23.01.2018.
3	1	2.000,00 RM	Zweitausend Reichsmark Grundschuld, fällig nach halbjährlicher Kündigung in den landesüblichen Zahlungsterminen, mit jährlichen Zinsen zu sechs v.H. vom 10.01.1936 ab, zahlbar in den landesüblichen Zahlungsterminen, für die Sparkasse der Stadt Woldegk. Eingetragen am 27.03.1936. Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 23.01.2018.
4	1	1.000,00 GM	Eintausend Goldmark Hypothek, fällig nach halbjährlicher Kündigung in den landesüblichen Zahlungsterminen, mit jährlichen, in den landesüblichen Zahlungsterminen zahlbaren Zinsen zu fünf v.H. vom 01.02.1936 ab, für die Darlehnsforderung der Eingetragen am 27.03.1936. Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 23.01.2018.
5	1	1.000,00 RM	Eintausend Reichsmark Hypothek, fällig nach halbjährlicher Kündigung in den landesüblichen Zahlungsterminen, mit jährlichen, in den landesüblichen Zahlungsterminen zahlbaren Zinsen zu fünf v.H. vom 01.04.1936 ab, für die

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4
			Darlehnsforderung des hier. Eingetragen am 27.03.1936. Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 23.01.2018.
6	2	2.000,00 GM	Zweitausend Goldmark Grundschuld, fällig nach halbjährlicher Kündigung in den landesüblichen Zahlungsterminen, mit jährlichen Zinsen zu zwölf v.H. vom 01.01.1926 ab, zahlbar in den landesüblichen Zahlungsterminen, für die Witwe . Eingetragen am 05.04.1927. Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 23.01.2018.

Amtsgericht Neubrandenburg
Grundbuch von Woldegk Blatt 397 Dritte Abteilung 1

Veränderungen			Löschungen		
Lfd. Nr. der Spalte 1	Betrag		Lfd. Nr. der Spalte 1	Betrag	
5	6	7	8	9	10
			1	500,00 GM	Gelöscht am 15.08.2022. (ON: WDGK-397-11) Böhlert
			2	1.000,00 RM	Gelöscht am 15.08.2022. (ON: WDGK-397-11) Böhlert
			3	2.000,00 RM	Gelöscht am 15.08.2022. (ON: WDGK-397-11) Böhlert
			4	1.000,00 GM	Gelöscht am 15.08.2022. (ON: WDGK-397-11) Böhlert
			5	1.000,00 RM	Gelöscht am 15.08.2022. (ON: WDGK-397-11) Böhlert
			6	2.000,00 GM	Gelöscht am 15.08.2022. (ON: WDGK-397-11) Böhlert

Berechnung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277/1987

für das bebaute Grundstück (Gebäude) **in 17348 Woldegk** (Ort/ Stadt) **Jägerstraße 9** (Straße/ Haus Nr.)

Grundrissebene bzw. Geschoss	Länge m	Breite m	Brutto-Grundfläche m²
Wohnhaus Teilkeller	7,70	4,70	36,19
Erdgeschoss	12,50	9,25	115,63
Obergeschoss	12,50	9,25	115,63
Dachgeschoss	12,50	9,25	115,63
zzgl. Anbau Erdgeschoss	7,80	3,50	27,30
		Gesamt:	410,38
		Rund:	**410,00**
Doppelgarage	7,25	7,10	51,48
			rund: 51,00
Massiver Schuppen	14,30	3,50	50,05
			rund: 50,00
Hofdurchfahrt	5,45	8,70	47,42
			rund: 47,00

überschlägige Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen

Wohnhaus:

Erdgeschoss: 115,63 m² GF x Faktor 0,75 = 86,72 m²
zzgl. Anbau: 27,30 m² GF x Faktor 0,75 = 20,48 m²
Obergeschoss: 115,63 m² GF x Faktor 0,75 = 86,72 m²
Gesamt: = 193,92 m² **rd. 194,00 m²**

Foto 1 **straßenseitige Wohnhausansicht mit Eingangstreppe aus Osten**



Foto 2 **rückseitige Grundstücks- und Wohnhausansicht mit Anbau links und Hofeinfahrt rechts aus Westen**



Foto 3 Abgang in den Teilkeller





Foto 4

Beispielansicht Teilkeller

Foto 5 **Beispielansicht Teilkeller; Feuchtigkeitsschäden an der Wand und am Fußboden erkennbar, ebenso an einem Holzbrett**





Foto 6

Ansicht Teilkeller; auch hier mit Feuchtigkeitsschaden an einem Holzbauteil

Foto 7 Ansicht Eingangsbereich zur Wohnung im Erdgeschoss

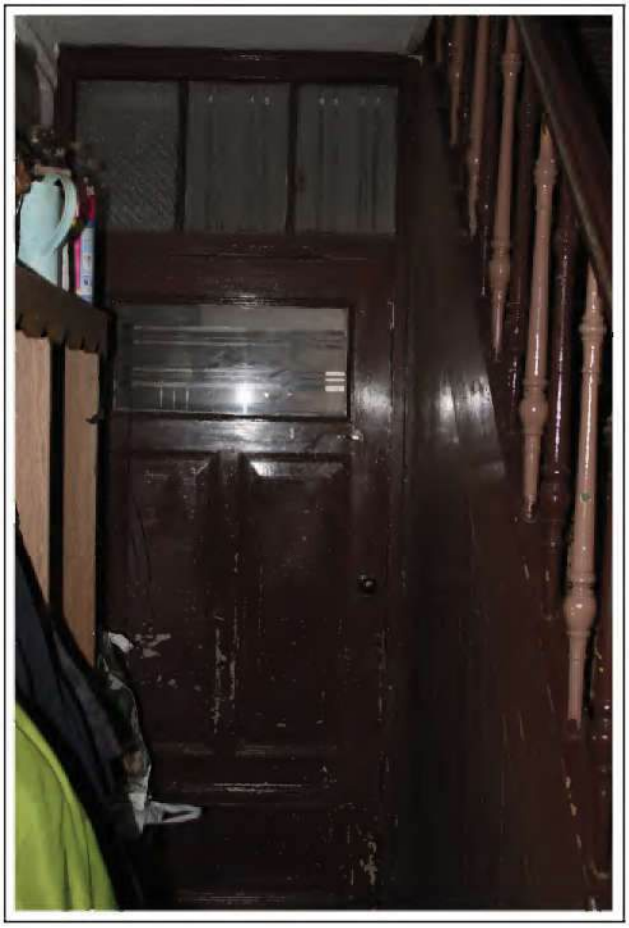
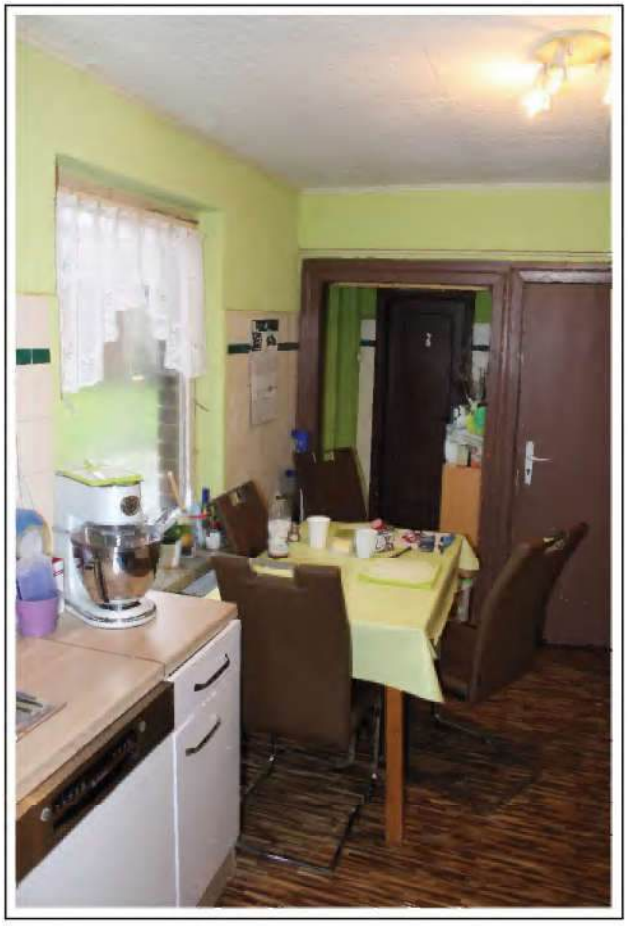


Foto 8 Beispielansicht Wohnraum im Erdgeschoss



Foto 9 Ansicht Küche im Anbau



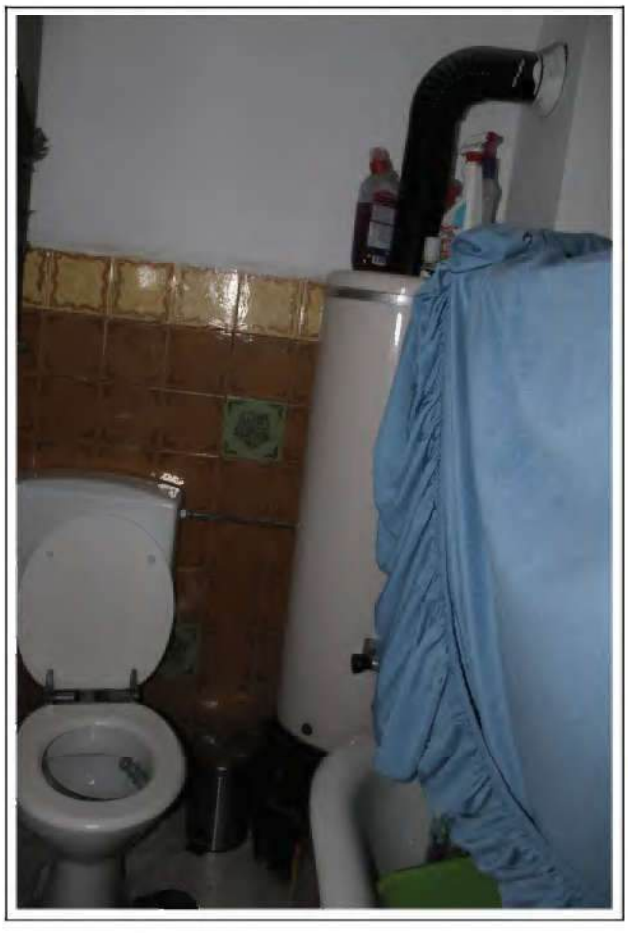
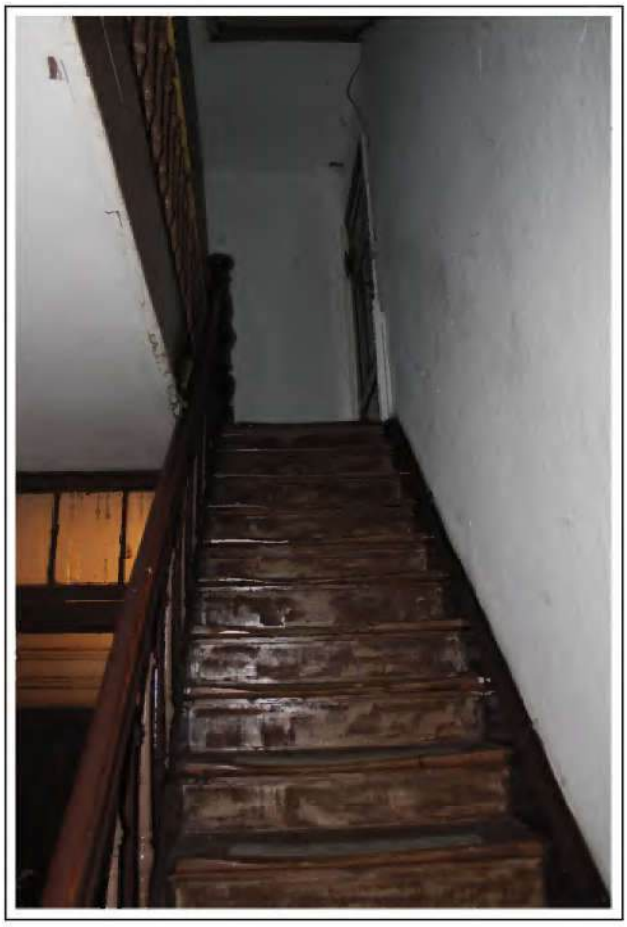


Foto 10

Ansicht Bad im Anbau

Foto 11 Aufgang in das Obergeschoss



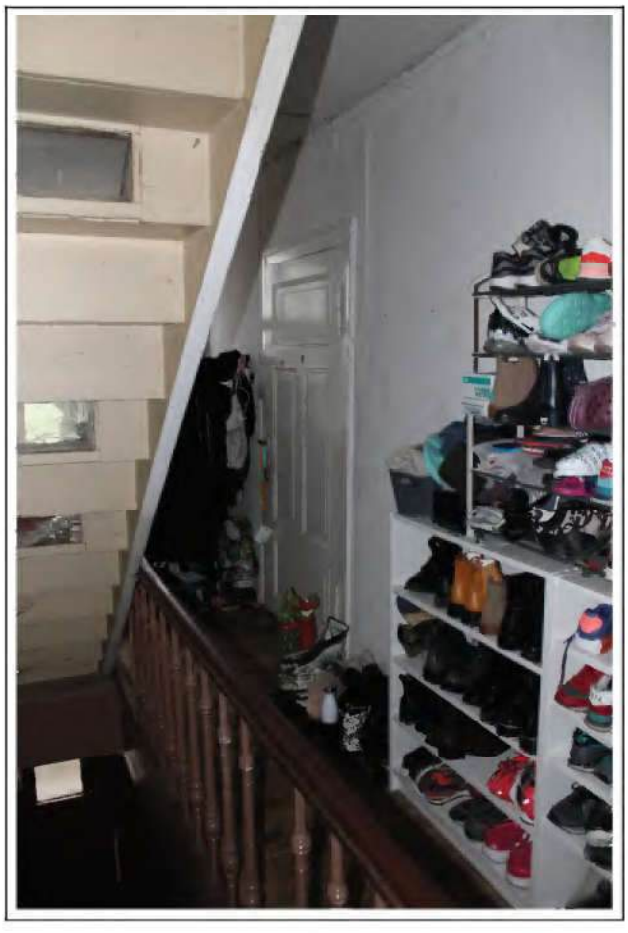


Foto 12

Ansicht Flur im Obergeschoss

Foto 13 **Beispielansicht Zimmer im Obergeschoss**

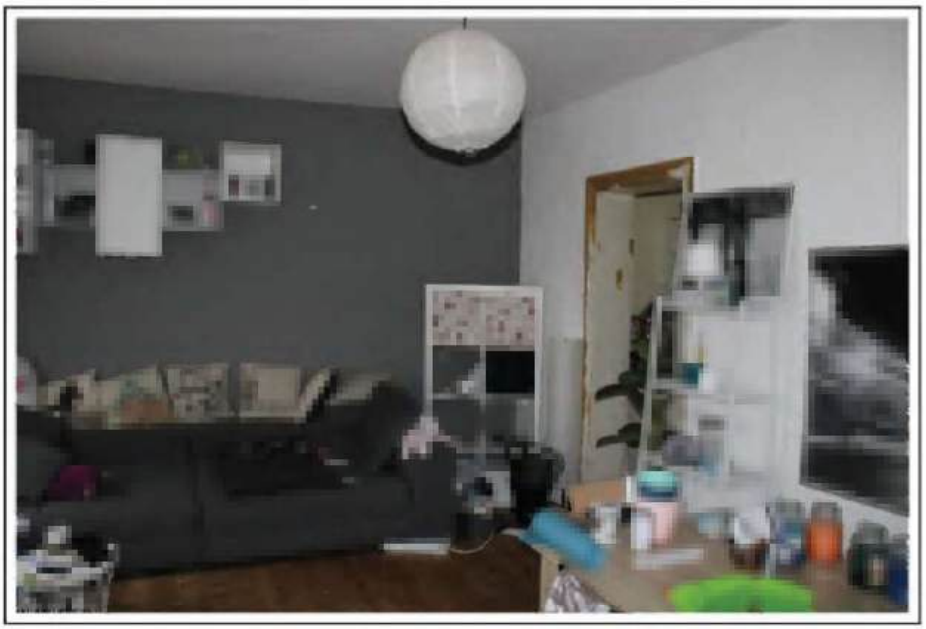


Foto 14 **Ansicht Küche im Obergeschoss**

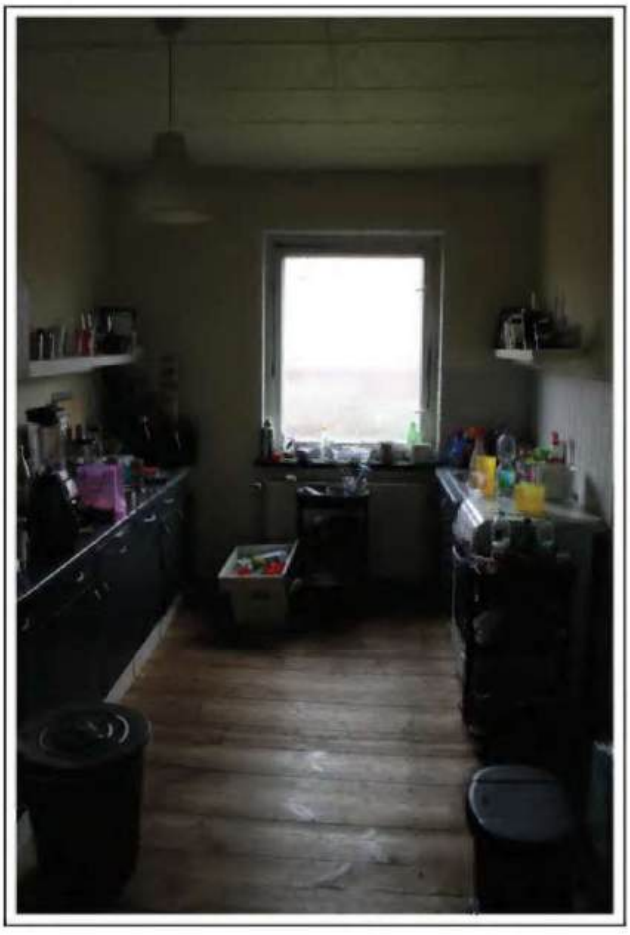


Foto 15 Teilansicht Bad im Obergeschoss

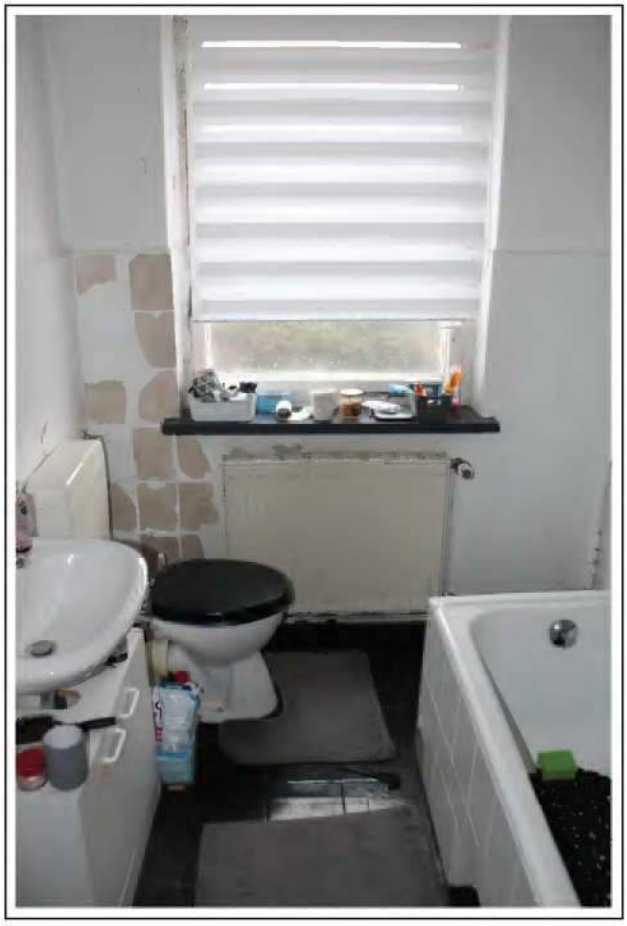




Foto 16

Ansicht Heizungstherme

Foto 17 **Ansicht eines einfach verglastes Holzfenster mit massiven Schäden im Obergeschoss**



Foto 18 **Aufgang zum Dachgeschoss**



Foto 19 Ansicht eines ehemals ausgebauten Teils des Dachgeschosses; hier die Küche



Foto 20 Ansicht eines ehemals ausgebauten Zimmers im Dachgeschoss



Foto 21 Beispielansicht Dachboden

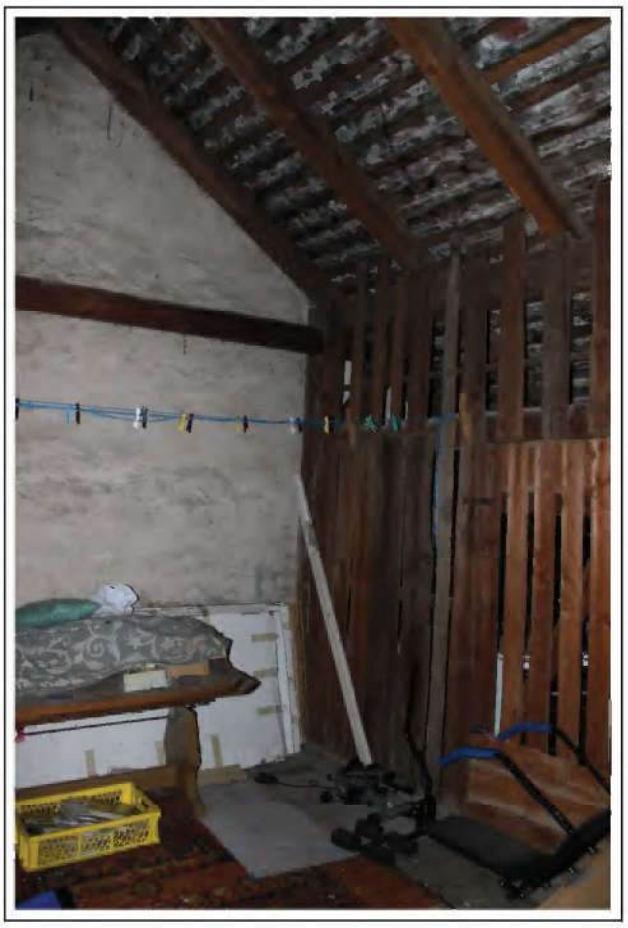


Foto 22 **Ansicht eines versotteten Schornsteins sowie Feuchtigkeitsschäden an Holzbauteilen in seinem unmittelbaren Bereich**



Foto 23 **Beispielansicht massiver Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich des Wohnhauses sowie auch am Belag der Hauseingangstreppe; Ursache u. a. die vernachlässigte Instandsetzung der Dachentwässerungsanlage**



Foto 24 **Detailansicht der straßenseitigen Gebäudefassade sowie eines Holzfensters**



Foto 25 **Ansicht Wohnhaus mit Hofdurchfahrt**



Foto 26 **Innenansicht Hofdurchfahrt**



Foto 27 **Ansicht Doppelgarage**



Foto 28 **Beispiel Innenansicht Doppelgarage mit massiven Feuchtigkeitsschäden**



Foto 29 **Ansicht massiver Schuppen**



Foto 30 **Beispiel Innenansicht massiver Schuppen**



Heinz Röwer

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für das Sachgebiet Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
(Bestellungskörperschaft IHK Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern)

Sachverständigenbüro H. Röwer Töpferstraße 19; 17235 Neustrelitz

Töpferstraße 19
17235 Neustrelitz

Telefon: 03981 23 72 55
Telefax: 03981 45 30 630
Datum: 21.02.2024
Az.: 5023112

G U T A C H T E N

über den denkmalgeprägten Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem **Lagergebäude bebaute Grundstück**
in 17348 Woldegk, Prenzlauer Chaussee



Grundbuch von Woldegk	Blatt 397	lfd. Nr. 2
Gemarkung Woldegk	Flur 15	Flurstück 27

Der ***denkmalgeprägte*** **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 01.02.2024 ermittelt mit rd.

20.900,00 €.

Ausfertigung Nr. 1
Dieses Gutachten besteht aus 25 Seiten zzgl. 5 Anlagen mit insgesamt 25 Seiten.
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**3**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**4**
2.1	Lage	4
2.1.1	Großräumige Lage	4
2.1.2	Kleinräumige Lage	4
2.2	Gestalt und Form	4
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	4
2.4	Privatrechtliche Situation	5
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	5
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	5
2.5.2	Bauplanungsrecht	5
2.5.3	Bauordnungsrecht	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	6
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	6
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	6
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**6**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	6
3.2	Lagergebäude	7
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	7
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	7
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)	7
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	7
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	7
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	8
3.3	Außenanlagen	8
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**8**
4.1	Grundstücksdaten	8
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	8
4.2.1	Besonderheiten des Denkmalschutzes	9
4.3	Bodenwertermittlung	10
4.4	Ertragswertermittlung	11
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	11
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	11
4.4.3	Ertragswertberechnung	14
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	14
4.5	Sachwertermittlung	16
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	16
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	16
4.5.3	Sachwertberechnung	19
4.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	19
4.6	Verkehrswert	23
5	**Verzeichnis der Anlagen**	**23**
6	**Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur**	**24**
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	24
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	24

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Lagergebäude
Objektadresse:	Prenzlauer Chaussee 17348 Woldegk
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Woldegk, Blatt 397, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Woldegk, Flur 15, Flurstück 27 (737 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	
	Auftrag vom 17.02.2023
Eigentümer:	Erbengemeinschaft , , u. a.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Erbauseinandersetzung
Wertermittlungsstichtag:	01.02.2024
Qualitätsstichtag:	17.02.2023
Tag der Ortsbesichtigung:	17.02.2023
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Bewertungsobjekt konnte umfassend besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	und der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	• Flurkartenauszug • Luftbild • Grundbuchauszug • Kaufpreissammlung und Bodenrichtwertkarte vom zuständigen Gutachterausschusses im Landkreis Mecklenburgische Seeplatte • Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Mecklenburgische Seeplatte • Auskünfte zum Flächennutzungsplan, zu den gültigen Satzungen sowie zur bauplanungs- und baurechtlichen und zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks durch das Bauamt der Stadt Woldegk und vom Bauordnungsamt des Landkreises • Auskünfte von der GKU Strasburg

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Mecklenburg-Vorpommern
Kreis:	Mecklenburgische Seenplatte
Ort und Einwohnerzahl:	Woldegk (ca. 4.100 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Nächstgelegene größere Städte: Neubrandenburg, ca. 26 km entfernt; Neustrelitz, ca. 43 km entfernt Landeshauptstadt: Schwerin (ca. 197 km entfernt) Bundesstraßen: B 198 (ca. 0,1 km entfernt) Autobahnzufahrt: A 20, AS Friedland (ca. 12 km entfernt) Bahnhof: in Burg Stargard (ca. 20 km entfernt) Flughafen: Berlin Schönefeld BER (ca. 180 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtkernrandlage; Geschäfte des täglichen Bedarfs, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) und Stadtverwaltung in fußläufiger Entfernung
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend gewerbliche Nutzungen, in der Nähe auch Erholungsnutzungen
Beeinträchtigungen:	relativ gering
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 17 m; mittlere Tiefe: ca. 44 m; Grundstücksgröße: 737,00 m²; Bemerkungen: rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	überörtliche Verbindungsstraße (Bundesstraße 104); Straße mit regem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	zum Bewertungsobjekt führt ein, von der B 104 abgehender, mit Recycelmaterial befestigter Weg
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom aus öffentlicher Versorgung
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Gebäudes; das Grundstück ist nicht eingefriedet Anmerkung: Ein kleiner Grundstücksteil am Ostgiebel wurde durch ein Nebengebäude vom östlichen Grundstück aus überbaut und reicht bis an das Gebäude. Die überbaute Fläche beträgt etwa 7 m². Eine Überbaurente wurde bisher nicht vereinbart. Die Wertminderung durch die Überbauung kann wegen Geringfügigkeit vernachlässigt werden.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 10.02.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Woldegk, Blatt 397, bezüglich des zu bewertenden Grundstücks folgende Eintragung: • Sieben 38/100 Goldmark aufgewertetes Grundgeld, alljährlich zu Martini an die hiesige Stadtkasse zu zahlen. Eingetragen am 02.06.1911. Anmerkung: Der Auftraggeber teilte mit, dass die Eintragung laut Eintragungsbekanntmachung des Grundbuchamtes am 01.03.2023 gelöscht wurde. Somit bestehen keine Eintragungen mehr.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
Herrschvermerke:	keine
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden bzw. nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Das Bewertungsobjekt (ehemalige Remise) ist in der Denkmalschutzliste des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Baudenkmal verzeichnet.

2.5.2 Bauplanungsrecht

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundst.-qual.):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist entsprechend seiner Nutzung ortsüblich erschlossen. Es ist bezüglich der vorhandenen Erschließungseinrichtungen nach dem BauGB und dem KAG beitrags- und abgabenfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation sowie zu Beitrags- und Abgabensituation wurden beim Bauamt der Stadt Woldegk sowie beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einer Lagergebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung) und derzeitig für eine Nettokaltmiete von 150,00 € monatlich vermietet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie weitere Informationen von zuständigen Ämtern und Behörden.
Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird, sofern nichts anderes beschrieben, die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Lagergebäude

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes, eingeschossiges Lagergebäude; nicht unterkellert
Baujahr:	um 1900 als Remise errichtet
Modernisierung:	im Jahr 2000 teilweise modernisiert: • Erneuerung der Dacheindeckung, einschließlich der Dachentwässerungsanlagen • Erneuerung des Stromanschlusses
Nutzfläche und Bruttogrundfläche:	Die Nutzfläche beträgt rd. 250 m². Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 279 m².
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt Sichtmauerwerk, mit nur teilweisem Verputz

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Das Lagergebäude besteht aus einem großen Raum.

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	aus Bruchstein
Umfassungswände:	aus Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Holzfachwerkstützen
Geschossdecken:	keine vorhanden
Treppen:	keine vorhanden
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten Dachform: flaches Satteldach Dacheindeckung: Eindeckung aus Bitumen-Dachbahnen; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung, Starkstrom vorhanden
Heizung:	keine vorhanden
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	aus Beton
Fenster:	insgesamt 4 Fensteröffnungen vorhanden, davon ist ein Fenster verglast; sonst sind die Fenster zugemauert und teilweise glatt verputzt (nur Metallfensterrahmen)
Türen/Tore:	Insgesamt waren ursprünglich 6 große Toröffnungen vorhanden, von den 5 von innen mit Ziegelmauerwerk verschlossen wurden. Äußerlich sind 5 2flüglige Holztore erhalten. Nur 1 Tor ist in Benutzung. Es besitzt überdies eine Schlupftür.
Grundrissgestaltung:	individuell

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile und Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden und Rissbildungen im Mauerwerk und im Betonfußboden; schadhafte Holzbauteile im Dachbereich; altersbedingte Schäden an den Holztoren, vorwiegend durch Feuchtigkeit
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine vorhanden
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist, bezogen auf die ausgeübte Nutzung und hinsichtlich der kurzen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, als befriedigend zu bezeichnen. Zur Sicherung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sind unter Einhaltung der Forderungen des Denkmalschutzes Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen nötig.

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen für elektrischen Strom vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz sowie Grundstücksbefestigungen aus Beton.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der denkmalgeprägte Verkehrswert für das mit einem Lagergebäude bebaute Grundstück in 17348 Woldegk, Prenzlauer Chaussee, zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Woldegk	397	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Woldegk	15	27	737 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.
Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.
Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen. Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.
Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichs-

wertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.
Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.
Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

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

4.2.1 Besonderheiten des Denkmalschutzes

Wegen des Verbots, denkmalgeschützte Objekte abzubrechen, sind derartige Gebäude instandzusetzen bzw. instandzuhalten. Zwar wird man auch ohne Unterschutzstellung eine dem Erscheinungsbild des Gebäudes abträgliche Instandsetzung/-haltung zu vermeiden suchen, jedoch gehen die durch die Unterschutzstellung bedingten Gebote und Verbote i. d. R. weiter. Insbesondere dürfen keine artfremden Materialien – beispielsweise zur Erhaltung von Fachwerken - verbaut werden. Auch müssen alle Änderungen mit den Denkmalschutzbehörden vorweg abgestimmt werden. Diese faktischen Einschränkungen erhöhen die Bewirtschaftungskosten bzw. die Kosten für die Beseitigung eventueller Baumängel und Bauschäden.

Im Sachwert- und Ertragswertverfahren werden die denkmalgeprägten Wertminderungen durch Schadenbeseitigungskosten – soweit vorhanden – als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal angesetzt. Die **erhöhten Bewirtschaftungskosten** werden **im Ertragswertverfahren** unmittelbar bei der Bildung des Reinertrags aus dem Rohertrag berücksichtigt. **Im Sachwertverfahren** sind sie in Form von kapitalisierten **Bewirtschaftungs*mehr*kosten** anzusetzen.

In der Literatur wird häufig darauf verwiesen, dass wegen der Denkmaleigenschaft die Restnutzungsdauer unendlich betragen muss. Dies ist nicht erforderlich, da der Verkehrswert auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, nicht auf die Dauer der rechtlichen Gegebenheit „Denkmalschutz" abzustellen ist und nach Ablauf der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Wert der baulichen Anlagen gegen Null streben wird.
Im Übrigen ist der vorbeschriebene Modellansatz nur dann zulässig, wenn die periodisch anfallenden Instandsetzungskosten schon am Wertermittlungsstichtag quantifiziert und wertmindernd sowie außergewöhnlich hohe Bewirtschaftungskosten (zur Erreichung der „unendlichen Restnutzungsdauer") in Ansatz gebracht werden.

Da dieser Modellansatz auf weit mehr Hypothesen abstellen muss, wird der Begriff der „Restnutzungsdauer" im Sinne der Immobilienwertermittlungsverordnung interpretiert.
Eventuell vorhandene Vorteile aus der Denkmaleigenschaft des Gebäudeteils konnten nicht recherchiert werden.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (BRW-Zone 5588) **8,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	GE (Gewerbegebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	01.02.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	GE (Gewerbegebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	737 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Bezeichnung der Teilfläche (Entwicklungsstufe)	abgabenrechtlicher Zustand	Fläche [m²]	Bodenwert relativ [€/m²]	Bodenwert absolut [€]
baureifes Land	frei	737,00	8,00 [1)]	5.896,00
Summe		737,00		5.896,00

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2024 rd. **5.900,00 €.**

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

[1)] Anpassung an die **allgemeinen Wertverhältnisse**:
Der Bodenrichtwert in der Lage des Bewertungsobjektes liegt seit vielen Jahren stabil bei 8,00 €/m².
Eine weitere Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag liegt bisher nicht vor. Deshalb wurde kein Zu- bzw. Abschlag vorgenommen.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.
Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).
Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.
Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.
Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.
Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)
Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.
Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.
Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.
Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.
Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.
Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.
Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).
Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.
Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.
Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

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

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

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

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.
Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.
Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.
Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

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

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

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Lagergebäude	1	Kaltlagerhalle	250,00	1,50	375,00	4.500,00
Summe			250,00		375,00	4.500,00

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**4.500,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**28,00 %** der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	**1.260,00 €**
jährlicher Reinertrag	=	**3.240,00 €**
Reinertragsanteil des Bodens **4,40 %** von **5.900,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	**259,60 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**2.980,40 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = **4,40 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **10** Jahren Restnutzungsdauer	×	**7,952**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**23.537,22 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**5.900,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**29.600,14 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	**29.600,14 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**8.700,00 €**
Ertragswert	=	**20.900,14 €**
	rd.	**20.900,00 €**

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Nutzflächen
Die Nutzfläche wurden auf der Grundlage der BGF-Berechnung überschlägig ermittelt.

Rohertrag
Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wurde auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke in vergleichbaren Lagen und im vergleichbaren Ausstattungszustand sowie aus Angaben in der Region tätiger Maklerbüros abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten
Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile wurden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag) mit 25 % bestimmt. Wegen erhöhter Aufwendungen durch den Denkmalschutz, hauptsächlich in Form dauerhaft erhöhter Instandhaltungskosten, wurde hier ein um ca. 3 % höherer Bewirtschaftungskostenanteil auf dann insgesamt 28 % angesetzt.

Liegenschaftszinssatz
Durch den zuständigen Gutachterausschuss wurden für den Teilmarkt gewerblich genutzter Grundstücke Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Danach liegt der Liegenschaftszinssatz für Objekte dieser Art mit einer Restnutzungsdauer von ca. 10 Jahren im Bereich des ehemaligen Landkreises Mecklenburg-Strelitz bei rd. 4,40 %.

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.

Restnutzungsdauer
Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden bzw. deren Durchführung unterstellt wird. Die am Objekt im Jahr 2000 durchgeführten Maßnahmen berücksichtigend, ermittelte sich eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von ca. 10 Jahren.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Lagergebäude:
Das um 1900 errichtete Gebäude wurde im Jahr 2000 nur teilweise modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer wurden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie") eingeordnet. Hieraus ergaben sich 3,7 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	maximale Punkte	tatsächliche Punkte	
		durchgeführte Maßnahmen	unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,7	0,0
Summe		3,7	0,0

Aufgrund der Tatsache, dass die am Objekt durchgeführte Modernisierungsmaßnahme bereits über 20 Jahre zurückliegen, wurden die hierfür vergebenen Modernisierungspunkte entsprechend den Hinweisen der ImmoWertA gekürzt, so dass sich 2 Punkte ergaben. Davon ausgehend, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:
- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen") Gebäudealter (2024 – 1900 = 124 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 124 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von ca. 10 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (10 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (40 Jahre – 10 Jahre =) 30 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2024 – 30 Jahren =) 1994.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Hier wurden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.
Die Wertminderung wegen anstehender Maßnahmen zur Beseitigung der Bauschäden und des Instandhaltungsstaus zur Sicherung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Objektes wurde in Anlehnung an die Fachliteratur und auf der Grundlage der veröffentlichten Reparatur- und Sanierungskosten für Gewerbeobjekte auf der Preisbasis NHK 2010 insgesamt mit rd. 8.700 €, das entspricht rd. 20 % des Gebäudezeitwertes, eingeschätzt

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.
Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.
Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.
Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.
Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.
Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.
Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung" des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt" innerhalb der Sachwertermittlung dar.
Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.
Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.
Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.
Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.
Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

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

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.
Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21) vgl. Seite 13

Gesamtnutzungsdauer

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

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen

(insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.
Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis *„vorläufiger Sachwert"* ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis *„vorläufiger Sachwert"* (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.
Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte" (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Lagergebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	350,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	279,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	97.650,00 €
Baupreisindex (BPI) 01.02.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	174.891,15 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	174.891,15 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		10 Jahre
• prozentual		75,00 %
• Faktor	x	0,25
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	43.722,79 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**43.722,79 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**1.750,00 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	**45.472,79 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**5.900,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**51.372,79 €**
Sachwertfaktor	×	**0,60**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**30.823,67 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**9.774,00 €**
Sachwert	=	**21.049,67 €**
	rd.	**21.100,00 €**

4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis
Die Berechnung der Bruttogrundflächen erfolgte anhand eines örtlichen Aufmaßes. Sie sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungswerte
Die Normalherstellungskosten (NHK) wurden auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 1	2	3	4	5
Außenwände	13,0 %			1,0		
Konstruktion	24,0 %			1,0		
Dach	14,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	6,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	10,0 %			1,0		
Fußböden	12,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	7,0 %			1,0		
Heizung	7,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	7,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; gedämmte Metall-Sandwichelemente; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Konstruktion	
Standardstufe 3	Stahl- und Betonfertigteile
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	Anstrich
Fußböden	
Standardstufe 3	Beton
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	einfache und wenige Toilettenräume
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung; Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz; Teeküchen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Lagergebäude:

Nutzungsgruppe: Lagergebäude
Gebäudetyp: Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
3	350,00	100,0	350,00
4	490,00	0,0	0,00
5	640,00	0,0	0,00
standardbezogene NHK 2010 = 350,00 Standard = 3,0			

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 350,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile und Einrichtungen
Besonders zu berücksichtigende Bauteile und Einrichtungen sind nicht vorhanden.

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

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

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

Außenanlagen
Die den Wert wesentlich beeinflussende Außenanlagen wurden beim Ortstermin erfasst und pauschal in ihrem Zeitwert mit rd. 1.750 €, das entspricht rd. 4 % des Gebäudezeitwertes, geschätzt.

Gesamtnutzungsdauer
Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart, Typ 16.1 SW-RL, sowie dem Gebäudeausstattungsstandard und wird für Gebäude dieser Art mit ca. 30 – 50 Jahren angegeben. Auf der Grundlage der Bauweise und des Ausstattungsgrades wurde eine GND von ca. 40 Jahren eingeschätzt.

Alterswertminderung
Die Alterswertminderung der Gebäude und der baulichen Anlage erfolgte nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Marktanpassung durch Sachwertfaktor
Für den örtlichen Grundstücksmarkt wurden durch den zuständigen Gutachterausschuss Sachwertfaktoren auf Basis NHK 2010 für den Teilmarkt gewerblich genutzter Grundstücke abgeleitet. Die Auswertung umfasst allerdings erst Objekte mit vorläufigen Sachwerten ab 160.000 €.
In linearer Fortführung der ermittelten Faktoren durch den Gutachterausschuss wurde für Objekte mit vergleichbarer Wirtschaftskraft (d.h. mit gleichem Bodenwertniveau) und in vergleichbaren Lagen mit einem vorläufigen Sachwert von rd. 50 T€ rd. ein Sachwertfaktor von rd. 0,60 abgeleitet und in die Berechnung eingeführt.

Restnutzungsdauer und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
vgl. Begründung zu den Ansätzen der Ertragswertermittlung
Die durch die Denkmaleigenschaft des Objektes dauerhaft verursachten erhöhten Bewirtschaftungskosten wurden in Form kapitalisierter Bewirtschaftungsmehrkosten im Sachwertverfahren mit insgesamt 1.074 € in Abzug gebracht (RoE 4.500 € x höhere BWK 3 % x VV 7,952 = rd. 1.074 €).

4.6 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **20.900,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **21.100,00 €**.

Der **denkmalgeprägte Verkehrswert** für das mit einem Lagergebäude bebaute Grundstück in 17348 Woldegk, Prenzlauer Chaussee

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Woldegk	397	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Woldegk	15	27

wird zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2024 mit rd.

20.900,00 €

in Worten: zwanzigtausendneunhundert 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.

Neustrelitz, den 22. Februar 2024



Heinz Röwer

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

5 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:	Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000
Anlage 2:	Luftbild (Quelle: GAIA-MV) mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes
Anlage 3:	Grundbuchauszug
Anlage 4:	Berechnung der Bruttogrundflächen sowie überschlägige Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen
Anlage 5:	Fotos

6 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

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

SW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

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

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

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

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

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

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

GERARDY, MÖCKEL:
Praxis der Grundstücksbewertung. München (Loseblattsammlung).

KLEIBER, SIMON:
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten; 9. vollständig neu bearbeitete Auflage, 2020

SCHMITZ, KRINGS, DAHLHAUS, MEISEL
Baukosten 2020/21; Instandsetzung/Sanierung, Modernisierung/Umnutzung; 24. Auflage

STREICH:
Praktische Immobilienbewertung; Th. Oppermann Verlag 1995

SPRENGNETTER:
Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen, Sinzig

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

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
- Der Landrat -
Kataster- und Vermessungsamt

Platanenstr. 43
17033 Neubrandenburg

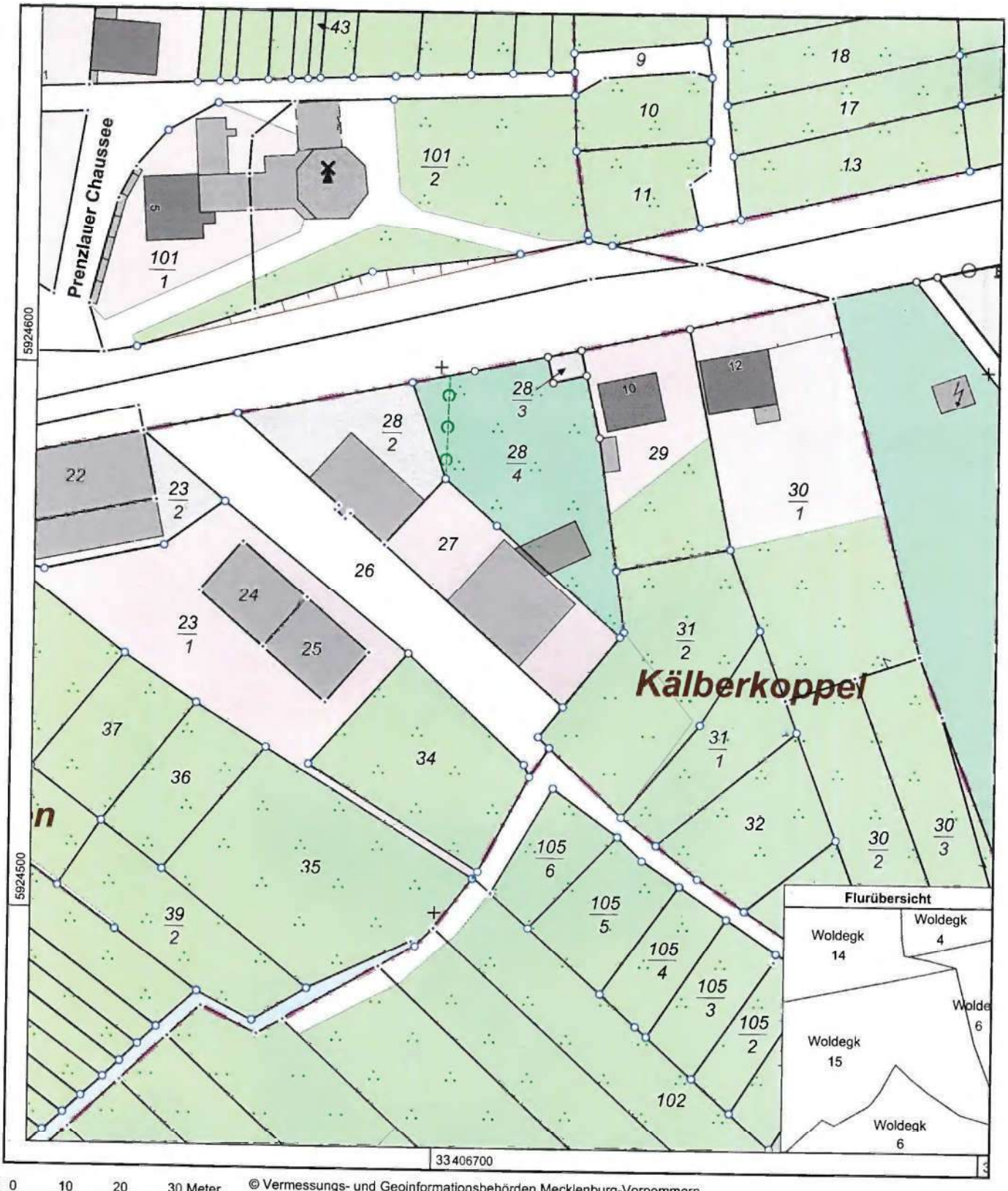
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV 1:1000

- Anlage 1 -

Erstellt am 19.02.2024

Gemarkung:	Woldegk (13 4349)	Gemeinde:	Woldegk, Windmühlenstadt (13 0 71 164) Landkreis Meckl. Seenplatte
Flur:	15		
Flurstück:	27	Lage:	Prenzlauer Chaussee

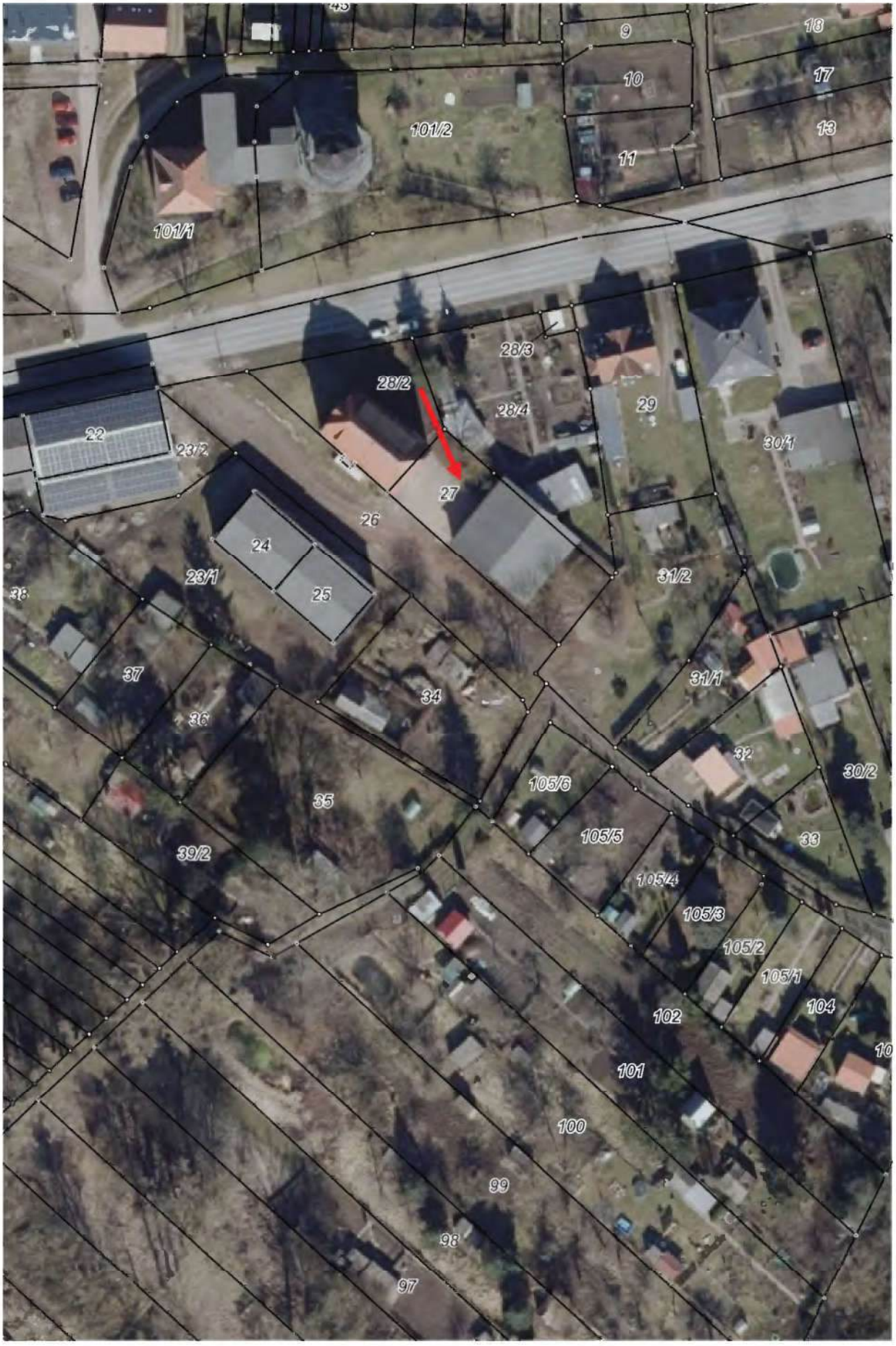


MV2059

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).


9
18
10
17
101/2
13
11
101/1
28/3
28/2
28/4
29
22
23/2
30/1
27
26
24
23/1
25
31/2
38
37
31/1
34
36
32
30/2
105/6
35
105/5
33
39/2
105/4
105/3
105/2
105/1
104
102
101
100
99
98
97

Amtsgericht

Neubrandenburg

Grundbuch

von

Woldegk

Blatt 397

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV neu gefasst worden und an die Stelle des bisherigen Blattes getreten.
In dem Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.
Freigegeben am 23.01.2018.

Böhlert

Amtsgericht Neubrandenburg
Grundbuch von Woldegk Blatt 397 Bestandsverzeichnis 1

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte Gemarkung Flur Flurstück a/b/c	Wirtschaftsart und Lage d	Größe m²
1	2	3		4
1	-	Woldegk Flur 14 Flurstück 116	Gebäude- und Freifläche Jägerstraße 9	567
2	-	Woldegk Flur 15 Flurstück 27	Gebäude- und Freifläche Prenzlauer Chaussee	737

Amtsgericht	Neubrandenburg				
Grundbuch von	Woldegk	Blatt	397	Bestandsverzeichnis	1

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
1,2	Bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 23.01.2018.		

Amtsgericht Neubrandenburg
Grundbuch von Woldegk Blatt 397 Erste Abteilung 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1		1,2	Bei Neufassung der Abteilung ohne Eigentumswechsel eingetragen am 23.01.2018.
2.1		1,2	Erbfolge gemäß den Erbscheinen vom 29.04.1981 (Staatliches Notariat Strasburg, Az. 60-46-81) - Karl Wodrich;
2.2			vom 29.04.1981 (Staatliches Notariat Strasburg, Az. 60-47-81) - Elisabeth Wodrich;
2.3			vom 06.05.2002 (Amtsgericht Neustrelitz, Az. 4 VI 56/2002) - Otto Schütt;
2.4			vom 17.05.1982 (Staatliches Notariat Neubrandenburg, Az. 60-53-81) - Berta Wodrich;
2.5			vom 08.10.1959 (Staatliches Notariat Neutstrelitz, Nr. 362/59) - Richard Wodrich;
2.6			vom 16.03.1982 (Staatliches Notariat Strasburg, Az. 60-97-75) - Bernhard Wodrich;
2.7			vom 14.02.1992 (Kreisgericht Strasburg, Az. VI 191/19) - Magdalena Wodrich;
2.8			vom 21.04.1981 (Staatliches Notariat Strasburg, Az. 60-80-79) - Walter Wodrich;
2.9			vom 04.07.1990 (Staatliches Notariat Strasburg, Az. 60-88-90) - Edith Wodrich;
2.10			vom 03.03.1981 (Staatliches Notariat Strasburg, Az. 60-27-81) - Fritz Wodrich;
2.11			vom 03.09.1979 (Staatliches Notariat Strasburg, Az. 60-81-79) - Wilhelm Wodrich;
2.12			vom 30.03.1971 (Staatliches Notariat Neubrandenburg, Az. 60-55-71) - Hans Wodrich;
2.13			eingetragen am 10.08.2021. (ON: WDGK-397-7) Böhlert
2.14			
2.15			

Amtsgericht Neubrandenburg
Grundbuch von Woldegk Blatt 397 Erste Abteilung 2

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
2.16			
2.17			
2.18			
2.19			
	Nr. 2.1 bis Nr. 2.19 in Erbengemeinschaft		
3.1		1,2	Nr. 2.7 an Nr. 3.7.1 bis Nr. 3.7.6: Erbfolge gemäß Erbschein vom 04.12.2014 (Amtsgericht Neubrandenburg, Az. 501 VI 543/14); im Übrigen ohne Eigentumswechsel; eingetragen am 09.11.2022. (ON: WDGK-397-14) Böhlert
3.2			
3.3			
3.4			
3.5			
3.6			
3.7.1			
3.7.2			
3.7.3			
3.7.4			
3.7.5			
3.7.6			

Amtsgericht Neubrandenburg
Grundbuch von Woldegk Blatt 397 Erste Abteilung 3

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
3.8	Nr. 3.7.1 bis Nr. 3.7.6 in Erbengemeinschaft		
3.9			
3.10			
3.11			
3.12			
3.13			
3.14			
3.15			
3.16			
3.17			
3.18			
3.19			
4.1		1,2	Nr. 3.9 an Nr. 4.9: Erbfolge gemäß Erbschein vom 05.12.2000 (Amtsgericht Neustrelitz, Az. 9 VI 295/2000); Nr. 3.17 an Nr. 4.17.1 und Nr. 4.17.2: Erbfolge gemäß Testament vom 04.12.2001 (UR-Nr. 2121/2001, Notar Ingomar Ermer in
4.2			
4.3			

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
4.4			Neubrandenburg) nebst Eröffnungsprotokoll vom 30.05.2005 (Amtsgericht Neubrandenburg, Az. IV 450/2001); im Übrigen ohne Eigentumswechsel eingetragen am 15.11.2022. (ON: WDGK-397-14) Böhlert
4.5			
4.6			
4.7.1			
4.7.2			
4.7.3			
4.7.4			
4.7.5			
4.7.6			
-	Nr. 4.7.1 bis Nr. 4.7.6 in Erbengemeinschaft		
4.8			
4.9			
4.10			
4.11			
4.12			
4.13			
4.14			
4.15			

Amtsgericht Neubrandenburg
Grundbuch von Woldegk Blatt 397 Erste Abteilung 5

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
4.16			
4.17.1			
4.17.2			
4.18			
4.19			
	Nr. 4.1 bis Nr. 4.19 in Erbengemeinschaft		
5.1		1,2	Nr. 4.6 an Nr. 5.6.1 bis Nr. 5.6.5 aufgrund Erbfolge gemäß Erbschein vom 22.09.1981 (Staatliches Notariat Strasburg, Az. 60-110-81); Erbschein vom 18.02.1985 (Staatliches Notariat Strasburg, Az. 60-7-85); Erbschein vom 13.02.1985 (Staatliches Notariat Strasburg, Az. 60-12-85), Erbschein vom 01.08.1997 (Amtsgericht Strasburg, Az. 3 VI 95/97); Erbschein vom 22.09.1981 (Staatliches Notariat Strasburg, Az. 60-109-81); Erbschein vom 28.03.2007 (Amtsgericht Neustrelitz, Az. 9 VI 42/2007); Erbschein vom 25.09.2000 (Amtsgericht Neustrelitz, Az. 9 VI 77/2000); Erbschein vom 29.12.1997 (Amtsgericht Strasburg, Az. 3 VI 139/97) sowie Erbteilsübertragung vom 29.10.2009 (UR-Nr. 758/2009, Notarin Heidrun Isserstedt in Strasburg); im Übrigen ohne Eigentumswechsel; eingetragen am 26.01.2023.
5.2			
5.3			
5.4			
5.5			
5.6.1			
5.6.2			
5.6.3			
5.6.4			
5.6.5			

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
5.7.1	Nr. 5.6.1 bis Nr. 5.6.5 in Erbengemeinschaft		(ON: WDGK-397-12) Böhlert
5.7.2			
5.7.3			
5.7.4			
5.7.5			
5.7.6			
5.8			
5.9			
5.10			
5.11			
5.12			
5.13			
5.14			
5.15			
5.16			
5.17.1			

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
5.1 bis 5.19	Nr. 5.1 bis Nr. 5.19 in Erbengemeinschaft		
6.1		1,2	Nr. 5.16 an Nr. 6.16: Erbfolge gemäß Erbschein vom 14.12.2022 (Amtsgericht Neubrandenburg, Az. 502 VI 1393/2022); im Übrigen ohne Eigentumswechsel eingetragen am 03.02.2023. (ON: WDGK-397-17) Böhlert
6.2			
6.3			
6.4			
6.5			
6.6.1			
6.6.2			
6.6.3			
6.6.4			
6.6.5			
6.7.1			

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
6.7.2			
6.7.3			
6.7.4			
6.7.5			
6.7.6			
6.8			
6.9			
6.10			
6.11			
6.12			
6.13			
6.14			
6.15			
6.16			
6.17.1			
6.17.2			
	Nr. 6.17.1 und Nr. 6.17.2 in Erbengemeinschaft		

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
6.18			
6.19			
	Nr. 6.1 bis Nr. 6.19 in Erbengemeinschaft		

Amtsgericht Neubrandenburg
Grundbuch von Woldegk Blatt 397 Zweite Abteilung 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	2	Sieben 38/100 Goldmark aufgewertetes Grundgeld, alljährlich zu Martini an die hiesige Stadtkasse zu zahlen. Eingetragen am 02.06.1911. Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 23.01.2018.

Amtsgericht Grundbuch von	Neubrandenburg Woldegk	Blatt	397	Zweite Abteilung	1

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4
1	1	500,00 GM	Fünfhundert Goldmark Aufwertungsgrundschuld, verzinslich und fällig nach Aufwertungsrecht, für die städtische Sparkasse hierselbst. Die Erteilung eines Briefes ist ausgeschlossen. Eingetragen am 14.07.1899. Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 23.01.2018.
2	1	1.000,00 RM	Eintausend Reichsmark Grundschuld, fällig nach halbjährlicher Kündigung in den landesüblichen Zahlungsterminen, mit jährlichen Zinsen zu fünf v.H., zahlbar in den landesüblichen Zahlungsterminen seit dem 01.07.1936 für die hier. Die Erteilung eines Briefes ist ausgeschlossen. Eingetragen am 31.01.1927. Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 23.01.2018.
3	1	2.000,00 RM	Zweitausend Reichsmark Grundschuld, fällig nach halbjährlicher Kündigung in den landesüblichen Zahlungsterminen, mit jährlichen Zinsen zu sechs v.H. vom 10.01.1936 ab, zahlbar in den landesüblichen Zahlungsterminen, für die Sparkasse der Stadt Woldegk. Eingetragen am 27.03.1936. Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 23.01.2018.
4	1	1.000,00 GM	Eintausend Goldmark Hypothek, fällig nach halbjährlicher Kündigung in den landesüblichen Zahlungsterminen, mit jährlichen, in den landesüblichen Zahlungsterminen zahlbaren Zinsen zu fünf v.H. vom 01.02.1936 ab, für die Darlehnsforderung der Eingetragen am 27.03.1936. Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 23.01.2018.
5	1	1.000,00 RM	Eintausend Reichsmark Hypothek, fällig nach halbjährlicher Kündigung in den landesüblichen Zahlungsterminen, mit jährlichen, in den landesüblichen Zahlungsterminen zahlbaren Zinsen zu fünf v.H. vom 01.04.1936 ab, für die

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4
			Darlehnsforderung des hier. Eingetragen am 27.03.1936. Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 23.01.2018.
6	2	2.000,00 GM	Zweitausend Goldmark Grundschuld, fällig nach halbjährlicher Kündigung in den landesüblichen Zahlungsterminen, mit jährlichen Zinsen zu zwölf v.H. vom 01.01.1926 ab, zahlbar in den landesüblichen Zahlungsterminen, für die Witwe in Woldegk. Eingetragen am 05.04.1927. Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 23.01.2018.

Amtsgericht Neubrandenburg
Grundbuch von Woldegk Blatt 397 Dritte Abteilung 1

Veränderungen			Löschungen		
Lfd. Nr. der Spalte 1	Betrag		Lfd. Nr. der Spalte 1	Betrag	
5	6	7	8	9	10
			1	500,00 GM	Gelöscht am 15.08.2022. (ON: WDGK-397-11) Böhlert
			2	1.000,00 RM	Gelöscht am 15.08.2022. (ON: WDGK-397-11) Böhlert
			3	2.000,00 RM	Gelöscht am 15.08.2022. (ON: WDGK-397-11) Böhlert
			4	1.000,00 GM	Gelöscht am 15.08.2022. (ON: WDGK-397-11) Böhlert
			5	1.000,00 RM	Gelöscht am 15.08.2022. (ON: WDGK-397-11) Böhlert
			6	2.000,00 GM	Gelöscht am 15.08.2022. (ON: WDGK-397-11) Böhlert

Berechnung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277/1987

für das bebaute Grundstück **in 17348 Woldegk** **Prenzlauer Chaussee**

Gebäude Ort/ Stadt Straße/ Haus Nr.

Grundrissebene bzw. Geschoss	Länge m	Breite m	Brutto-Grundfläche m²
Lagergebäude	15,65	17,85	279,35
			rund: 279,00

überschlägige Ermittlung der Nutzfläche

Lagergebäude:

Erdgeschoss: 279 m² GF ./. rd. 26 m² Außenwände = rd. 253,00 m²
abzüglich Holzfachwerkständer innen: = rd. 3,00 m²
Gesamt: = **rd. 250,00 m²**

Foto 1 **Grundstücks- und Gebäudeansicht aus westlicher Richtung; links im Bild die befestigte Betonfläche**



Foto 2 **Grundstücks- und Gebäudeansicht aus südlicher Richtung**



Foto 3 **Ansicht Einfahrts-/Eingangstor mit Schlupftür**



Foto 4 **Beispiel Innenansicht Lagergebäude; hier mit sichtbaren Schäden an der Holzverschalung des Daches und an Teilen des Dachgebälks**



Foto 5 **Beispiel Innenansicht Lagergebäude**



Foto 6 **Beispielansicht Rissbildungen im Betonfußboden**



Foto 7 **Ansicht Rissbildungen im Mauerwerk; hier am Südgiebel**



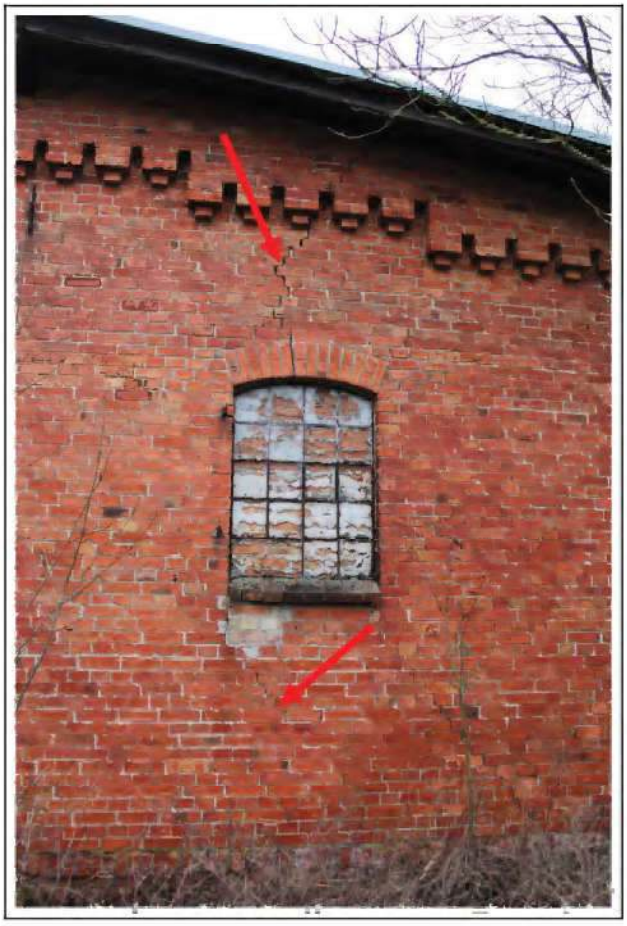


Foto 8

Ansicht Rissbildungen im Mauerwerk; hier ebenfalls am Südgiebel

Foto 9 Detailansicht eine Holztores an der südöstlichen Längsseite des Gebäudes; Feuchteschäden im unteren Bereich sind deutlich erkennbar



Foto 10 Ansicht der Überbauung durch ein Nebengebäude des Nachbargrundstücks

