

Hausbewertung

über den Verkehrswert

zum Zweck des Verkaufs

über das Grundstück mit Einfamilienhaus in Insel Poel-Weitendorf



Verkehrswert zum Stichtag 20.09.2023

820.000,00 €

1 Inhaltsverzeichnis

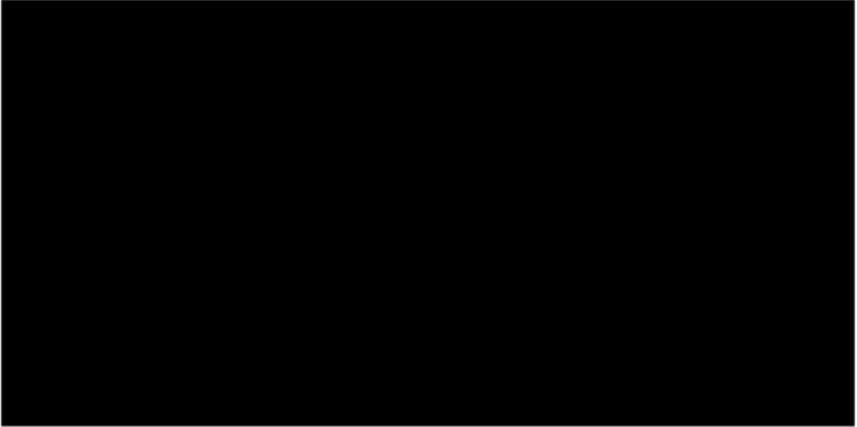
1 Inhaltsverzeichnis	2
2 Übersicht	4
3 Vorbemerkungen	5
4 Beschreibung des Bewertungsobjekts	6
4.1 Lage	6
4.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	8
4.3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
4.4 Allgemeine Beschreibung Einfamilienhaus	11
5 Wahl der Wertermittlungsverfahren	16
5.1 Vergleichswertverfahren	16
5.2 Ertragswertverfahren	17
5.3 Sachwertverfahren	17
6 Bodenwertermittlung	18
6.1 Grundstücks- und Katasterangaben	19
6.2 Aufteilung des übergroßen Grundstücks	19
6.3 Bestimmung der Geschossflächenzahl (GFZ)	19
6.4 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	20
6.5 Zusammenfassung Bodenwert	21
7 Grundlagen für die Berechnung / Wertermittlung	22
7.1 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer und Baujahr (fiktiv)	22
8 Photovoltaikanlagen	25
8.1 Ertrag der Photovoltaikanlagen	25
8.2 Zusammenfassung Photovoltaikanlagen	25
9 Wohn / Nutzflächenberechnung	26
10 Vergleichswertverfahren	27
10.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	27
10.2 Vergleich anhand von Kaufpreisen	27
10.3 Zusammenfassung des Vergleichswerts nach Kaufpreisen	28
10.4 Vergleichswert nach Gebäudefaktoren	28
10.5 Erläuterung zum Wertansatz des Gebäudefaktors	29
10.6 Vergleichswert nach Ertragsfaktoren	29
11 Ertragswertermittlung	30

11.1 Ertragswertberechnung: Einfamilienhaus	31
11.2 Ertragswertberechnung Zusammenfassung	31
11.3 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	32
12 Sachwertermittlung	35
12.1 Zeitwert Gebäude: Einfamilienhaus	36
12.2 Sachwertberechnung Zusammenfassung.....	36
12.3 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Sachwertberechnung	37
13 Verkehrswert.....	41
14 Verzeichnis der Anlagen.....	43
15 Anlagen	44

2 Übersicht

Zusammenstellung der Ergebnisse	
Bewertungsobjekt:	Einfamilienhaus in Insel Poel-Weitendorf
Grundstücksfläche (gesamt):	1.331,97 m ²
Wohn/Nutzfläche (gesamt):	240,00 m ²
Wohnfläche (gesamt):	196,52 m ²
Wertermittlungsstichtag:	20.09.2023
Wert der Grundstücksfläche/Bauland je m ² :	112,09 €/m ²
Bodenwert gesamt:	149.294,50 €
Vergleichswert nach Kaufpreisen und Fläche:	888.575,17 €
Vergleichswert nach Gebäudefaktoren:	782.334,50 €
Vergleichswert nach Ertragsfaktoren:	676.210,50 €
Sachwert:	745.187,83 €
Ertragswert:	776.037,49 €
Wert der Wohnfläche je m ² :	4.172,60 €/m ²
marktüblich erzielbare Jahresnettokaltmiete (gesamt):	25.022,40 € (10,61 €/m ² je Monat)
hieraus Jahresnettokaltmiete Wohnen:	23.582,40 € (10,00 €/m ² je Monat)
Wert der Photovoltaikanlage:	3.184,08 €
Verkehrswert / Marktwert:	820.000,00 €

3 Vorbemerkungen

Vorbemerkungen	
Aktenzeichen des Gutachtens:	EFH23999-2023-1024-V01
Objektart:	Einfamilienhaus
Lage:	Insel Poel-Weitendorf
Grundbuch- u. Katasterangaben:	
Gutachtenerstellung zum Zweck:	des Verkaufs
Wertermittlungsstichtag:	20.09.2023
Qualitätsstichtag:	20.09.2023
Auftragsdatum:	20.09.2023
Ausfertigungsdatum:	29.09.2023
Tag der Ortsbesichtigung:	20.09.2023
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Flurkartenauszug Lageplan Grundrisskizzen Wohnflächenaufstellung Fotos Energieausweis Stand 2023
Besonderheiten:	Die Besichtigung bezieht sich auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden, sind aber nicht bekannt. Bodenverunreinigungen, Altlasten, Bauschäden und Mängel (schadstoffhaltige Baustoffe, Standsicherheit, Schall-, Wärmeschutz usw.) werden nur berücksichtigt, soweit sie sichtbar sind oder der Eigentümer bzw. dessen Vertreter hierüber Angaben gemacht hat. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden, sie würden den Rahmen einer Verkehrswertermittlung sprengen.

4 Beschreibung des Bewertungsobjekts

4.1 Lage

Überörtliche Lage	
Bundesland:	Mecklenburg-Vorpommern
Kreis:	Nord-West-Mecklenburg
Ort:	Insel Poel
Einwohnerzahl:	ca. 2500
Ortsbeschreibung:	Weitendorf-Dorf liegt direkt an der Kirchsee und hat ca. 70 Einwohner
Ortsteil:	Weitendorf
Einwohnerzahl / Ortsteil:	ca. 70
Ortsteilbeschreibung:	Weitendorf-Dorf ist einer der Ortsteilbezeichnungen der Insel Poel. Die Insel Poel besteht aus den Ortschaften Kirchdorf(=Hauptort der Insel), Fährdorf, Vorwerk, Malchow, Gollwitz, Schwarzer Busch, Neuhof, Seedorf, Timmendorf, Wangern, Weitendorf-Dorf, Weitendorf-Hof, Brandenhusen. Weitendorf Dorf liegt ca. 1500m vom Hauptort Kirchdorf entfernt, an der Kirchsee(=Einbuchtung der Insel mit Zufahrt zum Kirchdorfer Hafen)
Marktlage	Auf der Insel Poel ist inzwischen die Neuerrichtung von Ferienimmobilien durch Beschluß der Gemeinde Insel Poel stark eingeschränkt. Ausgewiesene Wohnbauflächen / freie Grundstücke sind nur sehr vereinzelt auf dem Markt, Grundstückspreise liegen zwischen 250,- € und 1000,- € je m ² . Innerhalb von Weitendorf gibt es keine freien Wohnbauflächen auf dem Markt. Der Ort ist voll erschlossen.
überörtliche Verkehrsanbindung/ Entfernungen, Lage:	Die Insel ist durch eine Landstraße über eine Brücke mit dem Festland verbunden.
nächstgelegene Orte / Städte:	Wisma ca. 15km Schwerin ca. 40 Km Rostock ca. 55 Km Lübeck ca. 90 Km Hamburg ca. 140 Km Berlin ca. 220 Km

Landeshauptstadt:	Schwerin
Bundesstraßen:	B105, B106 ...
Autobahnzufahrten:	A20/A14 über Wismarer Kreuz oder A20 Abfahr Wismar Mitte
öffentliche überörtliche Verkehrsmittel und Infrastruktur:	Bus-Anbindung nach Wismar, von Dort aus DB und Busverbindungen in alle Stadt und Landesteile
nächstgelegene Flughäfen:	Rostock Lage, Lübeck, Hamburg, Berlin

Innerörtliche Lage

innerörtliche Lage:	Das Einfamilienhaus Liegt in einem Grundstücksverbund von 5 Einfamilienhäusern, deren Grundstücke ab 2009 / 2010 nach und nach bebaut wurden. Zum Dorfkern sind es ca. 100m. Es gibt vom Dorfkern aus einen öffentlichen Zugang zur Kirchsee durch die Salzwiesen - Entfernung Haus-Kirchsee ca. 200m fußläufig,
öffentlicher Nahverkehr:	Bushaltestell ca. 150m, Verbindung zu den Orten auf der Insel und nach Wismar
Entfernungen:	zum Zentrum: 1500m zu Geschäften: 1500-2500m zu Bus/Straßenbahn: 150m zum Bahnhof: Wismar 15 Km
Art der Nutzung / Bebauung in der Straße und im näher gelegenen Umfeld:	Einfamilienhäuser
Alter der Bebauung im näheren Umfeld:	im direkten Umfeld 3-10 Jahre
Bebauungsdichte im Umfeld:	offene Bebauung
überwiegende Bauhöhe:	1 1/2 geschossig
Topographische Grundstückslage:	eben
Grundstückszuschnitt:	Pfeifengrundstück
Grundstücksausrichtung:	Südwesten
Straßenzugang, Zuweg:	direkt Über eine Gemeinschaftsstraße, die den 5 Grundstücksbesitzern zu gleichen Teilen gehört. Diese private Stichstraße ist ca. 30m lang.

4.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern vom Sachverständigen nicht jeweils vor Ort eingesehen oder sofern nicht anders angegeben, mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensrechtlichen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Privatrechtliche Situation

grundrechtlich gesicherte Lasten und Beschränkungen:	Grundbuchauszug kann jederzeit eingesehen werden
Belastungen in Abt. II des Grundbuchs:	Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Wismar Blatt keine wertbeeinflussenden Eintragungen:
Anmerkungen zu Abt. III des Grundbuchs:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden - beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Auf dem Grundstück verläuft eine alte, derzeit nicht genutzte Stromleitung der EON ca. 1m von der hinteren Gartengrenze. Im Grundbuch ist festgehalten, das falls die EON auf eine Eintragung im Baulastenverzeichnis besteht, diese vom Eigentümer zu genehmigen ist. Derzeit liegt eine solche Forderung der EON nicht vor.
Denkmalschutz:	Nach Auskunft der Eigentümer besteht kein Denkmalschutz.

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan dargestellt als:

Wohnbaufläche (W)

Bebauungsplan:

zum Bebauungsplan wurden keine Nachforschungen angestellt.

Bauordnungsrecht

Vorbemerkungen:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf Grundlage

- der übergebenen Pläne
- des realisierten Vorhabens
- der Ortsbesichtigung

durchgeführt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

4.3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen

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 aber nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Allgemeine Beschreibung des Bewertungsobjekts

Bei dem Objekt handelt es sich um ein 1 1/2 geschossiges Einfamilienhaus mit einer angebauten Garage mit direktem Zugang zum Hauswirtschaftsraum und Ausgang zum Garten.

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 1 Garage.

Derzeitige Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus, einer Garage, einem Gerätehaus und einem offenen Grill-Unterstand bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

seit Bezugfertigstellung im Jahr 2013 bewohnt durch die Eigentümer.

Eine Umnutzung durch Trennung der Geschosse in 2 Einheiten ist möglich. Eine Nutzung des Gebäudes mit 2 Wohneinheiten ist lt. B-Plan erlaubt.

Anmerkungen

Die massiv gebaute Garage von ca. 5*9m ist direkt an das Einfamilienhaus angebaut. Die Garage ist wie das EFH verputzt, innen geputzt, gespachtelt, gefliest und hat ein gedämmtes, begehbare Dach.

Vor der Garage befinden sich Platz für 3-4 PKWs.

Erschließung

Art der Straße:	gepflasterte Zufahrt als Privatstraße, die zu je 1/5 den Anliegern gehört.
Verkehrsdichte:	nur Anliegerverkehr der Anwohner
Straßenausbau:	Die Straße durch das Dorf Weitendorf geht von der Landstraße ab und führt durch das Dorf weiter zum letzten Dorf Brandenhusen
Straßenbelag:	Teer
Parkplätze im näheren Umfeld:	Vor den Haus sind weitere 3-4 Stellplätze vor der Garage. Parken an der Dorfstraße ist ebenfalls in geringer Entfernung möglich
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Glasfaser Internet, Wasser, Regenwasser, Strom
Grenzverhältnisse und nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung Die angebaute Garage liegt mit der Längsseite zum Nachbargrundstück auf der Grenze.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	normal
Altlasten:	kein Verdacht auf Altlasten
allgemeine Anmerkungen:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Außenanlagen, Garagen und sonstige Nebengebäude

Art der vorhandenen Außen-	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis
----------------------------	---

anlagen:	an das öffentliche Netz Wegebefestigung befestigte Stellplatzfläche/n Stützmauern Gartenanlagen und Pflanzungen Standplatz für Mülltonnen Einfriedung / Zaunanlage
Art und Ausführung der Einfahrt, der Zufahrt:	Pflaster
Qualität und allgemeine Beurteilung der Außenanlagen:	gehoben
Art des Nebengebäudes:	Gartengerätehaus Grillhütte mit Unterstand für Gartenmöbel/Geräte
Ausführung und Bauweise:	Leichtbau / Holz

4.4 Allgemeine Beschreibung Einfamilienhaus

Gebäude

Es handelt sich um ein 1 1/2 geschossiges Einfamilienhaus mit ca. 196 m² Wohnfläche + einer ca 45m² großen Garage.

Im Erdgeschoss befindet sich neben der Diele mit Zugang ins OG ein Schlafzimmer, Bad, HWR und ein Wohn-Essbereich mit ca 50 m², sowie die Küche. Von dem Wohn-/Essbereich und der Küche gibt es 4 Zugänge zur ca. 50 m² großen Terasse.

Im Obergeschoss befinden sich 3 Schlafzimmer, ein Bad und ein großzügiger Dielenbereich, der von den derzeitigen Eigentümern als Arbeitsbereich genutzt wird.

In einem der Schlafzimmer sind Vorkehrungen für einen evtl. Umbau zu einer Wohnküche bereits in der Bauphase getroffen worden, indem Abflüsse und Stromleitungen für eine Einbauküche bereits in der Wand liegen.

Der Dachboden ist komplett beplankt, so dass hier reichlich Stauraum vorhanden ist, Stehhöhe > 2m.

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus
Nutzungsart:	selbstgenutzt

Baujahr:	2013
Gebäudeversicherung:	Gesellschaft: Provinzial Wert 1914: 24.750,00 M
Anzahl der Geschosse:	2
Anzahl der Wohneinheiten:	1
Anteil Wohnen:	100%
Anzahl der Gewerbeeinheiten:	keine
Keller:	nicht unterkellert
Dachausbau:	voll ausgebaut
Jahr wesentlicher An- und Umbauten:	seit Fertigstellung in 2013 wurden keine An- oder Umbauten gemacht.
wesentliche Modernisierungen und Sanierungen in den letzten 20 Jahren:	Erneuerung der Duschrinnen und WC-Anlagen in beiden Bädern, neu geflieste ebenerdige Duschen, Wandfliesen erneuert. Einbau einer Wasser-Enthärtungsanlage

Energetische Situation

Energiepass:	Ein Energieausweis gemäß EnEV §§ 16 ff liegt vor.
Gültig bis:	24.07.2033
Primärenergiebedarf „Gesamtenergieeffizienz“:	25,40 kWh/m ²
Anmerkungen zur energetischen Situation:	ertellt nach aktuell gültigem GEG Energiegesetz

Gebäudekonstruktion, Ansicht, Decken, Wände und Dach

Ansicht und Ausführung der Fassade:	verputzt gestrichen
Konstruktionsart:	konventionelles Mauerwerk Außenwände mit 36,5cm Porenbeton, Außenputz mit Armierung und Silikon-Strukturputz + Anstrich. Gesamtstärke mit Putz ca. 40cm.
Art und Ausführung Fundamente:	Plattenfundamente Abdichtung
Material der Fundamente:	Stahlbeton, Beton

Mauerwerk und Wände

Art der Außenwände:	einschalige Konstruktion 36,5 cm Porenbeton, Außenputz mit Armierung, Silikon-Strukturputz
Material der Außenwände:	Mauerwerk
Bekleidung der Außenwand:	Putz mit ganzflächiger Armierung, Anstrich
Tragwände innen:	Mauerwerk verputzt
sonstige Innenwände:	Mauerwerk verputzt

Decken

Geschossdecken:	Stahlbetondecke
Decke über Dachgeschoss:	Holzbalkendecke

Treppen

vorhandene Treppen:	Geschosstreppe/n Treppe zum Dachraum
Treppen: Bauart und Belag:	Holz massiv Holz

Dach

Dachkonstruktion / Tragwerk:	Kehlbalkendach
Dachform:	Krüppelwalmdach
Dacheindeckung:	Tonziegel engobiert Tonziegel, Fa. Braas
Regenrinnen und Fallrohre:	Titanzink

Haustechnik

Zentralheizung

Ausführung und Art der Heizung:	Wärmepumpe
Baujahr, Leistung und Hersteller:	2013 / 11 kW / Weisshaupt
Energieträger:	Strom

Sonstige Haustechnik

Wärmeübergabe:	Fußbodenheizung
Trinkwassererwärmung:	zentral über Heizung
Kamin:	über Dach verschiefert
Ver- und Entsorgungsleitungen:	Kunststoff-Verbundrohre
Abwasser:	Kunststoffrohre
Heizungsrohre:	Kunststoff-Verbundrohre
Elektroinstallation:	gehobener Standard, Ausstattungswert 3 nach RAL RG 678 sehr umfangreiche Elektroinstallation incl. LAN Verkabelung, SAT-Anschlüsse in jedem Raum, teilw. mehrfach
Fernmeldetechnik:	gehobene fernmelde- und informationstechnische Anlagen

Besondere Bauteile und Einrichtungen

besondere Bauteile:	Balkon Terrasse Einbauküche Kaminofen Trapezkerker Rechteckerker Trapezgaube mit 3 Fenstern
besondere Einrichtungen:	Kaminofen

Allgemeine Beurteilung des Gebäudes

Gesamtzustand allgemein:	Der bauliche Zustand ist gut
Instandsetzungsbedarf:	kein Bedarf
Modernisierungsbedarf:	kein Bedarf
Belichtung, Besonnung:	gut

Garagen und Stellplätze

Anzahl der Garagen / Stellplätze:	1 Stück
Art der Garage(n):	Einzelgarage 5 * 9 m Großraumgarage
Ausführung der Garage(n):	massiv erstellte Garage/n 24cm Mauerwerk, Außenputz wie EFH, Innenputz + Anstrich, gedämmtes, begehbares Dach, Hörmann Sektionaltor mit Extra-

Durchfahrtshöhe > 2,2m, Durchgang zum HWR, Ausgang zum Garten, Fenster zum Garten

Bauschäden und Mängel

allgemeine Einordnung von Schäden und Mängeln:

keine Schäden / Mängel erkennbar

5 Wahl der Wertermittlungsverfahren

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist nach § 194 BauGB ein marktgerechter Preis, der Verkehrswert / Marktpreis. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Um einen möglichst marktgerechten Wert zu ermitteln, also einen, der einem realistischen Verkaufspreis nahekommt, müssen die für das zu bewertende Objekt geeigneten Wertermittlungsverfahren ausgewählt werden. In den meisten Fällen sind dies das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren. Können gem. § 6 Abs. 1 der ImmoWertV 2021 mehrere Verfahren angewendet werden, so erhöht dies die Sicherheit des Ergebnisses. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den Umständen des Einzelfalles zu wählen und zu begründen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie z. B. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen (§ 11 Abs. 1 Nr. 2) sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Welche Verfahren auszuwählen sind, beruht vor allem auf zwei Fragen:

- 1: Welche Verfahren sind in der Lage, die Preisbildungsmechanismen für dieses Objekt nachzuvollziehen?
- 2: Für welche Verfahren stehen die notwendigen Daten aus dem Immobilienmarkt zur Verfügung?

5.1 Vergleichswertverfahren

Existiert eine ausreichende Anzahl tatsächlicher Verkaufspreise (zumeist ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis für eine bestimmte Objektart) für vergleichbare Objekte, so kann für jede Objektart ein Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV) durchgeführt werden. Die Vergleichsobjekte müssen neben der zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar (§ 25 ImmoWertV) sein. Eine vollkommene Vergleichbarkeit ist aufgrund der Individualität von Immobilien ausgeschlossen. Liegen für das zu bewertende Objekt geeignete Kaufpreise sowie Vergleichsfaktoren vor, wird das Vergleichswertverfahren zur Ergebnisunterstützung durchgeführt. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen

einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

5.2 Ertragswertverfahren

Mit dem Ertragswertverfahren (§§ 27–34 ImmoWertV 2021) werden vorrangig solche bebauten Grundstücke bewertet, die üblicherweise zur Erzielung von Renditen (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) und weniger zur Eigennutzung dienen. Dies trifft zu, wenn das zu bewertende Grundstück als Renditeobjekt angesehen werden kann. Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (z. B. Mieten, Restnutzungsdauer und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

5.3 Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren (§§ 35–39 ImmoWertV 2021) werden solche Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditenunabhängigen Eigennutzung verwendet werden. Das Verfahren 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 unter Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmalen ermittelt.

Das Sachwertverfahren wird zur Ergebnisunterstützung auch bei Renditeobjekten angewendet, sofern

- für das zu bewertende Grundstück die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung stehen
- ein weiteres Verfahren grundsätzlich der Ergebnisunterstützung dient
- ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer überlegt, welche Kosten (Grundstückserwerb, Baukosten) und welche Vorteile (Mietersparnisse, steuerliche Abschreibungen, eigenbedarfsorientierte Gebäudekonzeption) ihm alternativ zur Anmietung bzw. Kaufpreisermittlung über den Ertrag bei der Realisierung eines vergleichbaren Vorhabens entstehen.

Eine Sachwertermittlung (d. h. der Kaufpreisvergleich mittels Substanzwertvergleich) ist demnach grundsätzlich auch für Ertragsobjekte sachgemäß. Denn nur bei guter Substanz ist ein nachhaltiger Ertrag / Rendite gesichert.

6 Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke (z. B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte), die allen Marktteilnehmern bekannt geworden sind. Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) in der Regel auf der Grundlage von Vergleichspreisen §§ 24-26 der ImmoWertV 21 zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen keine geeigneten Vergleichspreise, jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese an Stelle oder ergänzend zur Bodenwertermittlung im Vergleichsverfahren herangezogen werden (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV 21). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- der örtlichen Verhältnisse,
- der Lage,
- und des Entwicklungszustandes gegliedert

sind, sowie

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation,
- des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

Bodenrichtwerte werden als „zonale“ oder als „punktuelle“ Bodenwerte mitgeteilt. Der zonale Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 196 BauGB). Punktuelle Bodenrichtwerte (auch lagetypische Bodenrichtwerte genannt) gelten für eine in der Karte (in der Regel grundstücksgenau) bezeichnete Lage mit den zum Bodenrichtwert beschriebenen fiktiven Grundstückseigenschaften. Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 3 BauGB). Bodenrichtwerte sind bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen (etwa Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt) oder Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom

Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen des Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

6.1 Grundstücks- und Katasterangaben

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Wismar		Weitendorf	3		677,00 m ²
Wismar		Weitendorf	3		11,40 m ²
Wismar		Weitendorf	3		11,00 m ²
Wismar		Weitendorf	3		1,00 m ²
Wismar		Weitendorf	2		313,80 m ²
Wismar		Weitendorf	2		317,77 m ²
Summe aller Flurgrundstücke:					1.331,97 m²
Die Flurstücke gehören zu den Salzwiesen(ca. 150.000 m², die anteilig auf die Anlieger/Dorfgemeinschaft verteilt sind und gemeinschaftlich genutzt werden !					

6.2 Aufteilung des übergroßen Grundstücks

Das Grundstück besteht aus Flächen unterschiedlicher Qualität bzw. ist in Bezug auf die vorhandene bauliche Anlage überdimensioniert, so dass eine zusätzliche Nutzung oder Verwertung einer Teilfläche zulässig und möglich ist („selbstständig nutzbare Teilfläche“). Die Anwendung der Zerlegungsmethode (Mosaikmethode) ist angezeigt, wenn die überschießende Fläche eine wirtschaftlich selbstständige Fläche darstellt, wobei es sich nicht um eine selbstständige bauliche Nutzung handeln muss (§ 15 Abs. 2 ImmoWertV). Bei der Ermittlung des Betrags der Bodenwertverzinsung bleibt die selbstständig nutzbare Teilfläche unberücksichtigt.

Gesamtgrundstück	Größe / m ²
für die Bebauung angemessene Grundstücksgröße (verzinslicher Grundstücksanteil)	700,40 m ²
separat verwertbarer, übergroßer Grundstücksanteil	631,57 m ²

6.3 Bestimmung der Geschossflächenzahl (GFZ)

Einfamilienhaus

Geschoss/Grundrissebene	Herleitung	Geschossfläche
-------------------------	------------	----------------

Geschoss 1	110,00 m ²
Summe aller Geschossflächen	110,00 m²

Sonstige Gebäudeflächen

Geschoss/Grundrissebene	Herleitung	Geschossfläche
Obergeschoss		90,00 m ²
Summe aller Geschossflächen		90,00 m²

Zusammenfassung der Geschossflächen aller Gebäude

Gebäude	Geschossfläche
Einfamilienhaus	110,00 m ²
Sonstige Gebäudeflächen	90,00 m ²
Summe der Geschossflächen aller Gebäude	200,00 m²

Berechnung der GFZ	
Geschossfläche	200,00 m ²
anrechenbare Grundstücksgröße	700,40 m ²
GFZ (200,00 m² / 700,40 m²)	0,29

6.4 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert für die Lage des Bewertungsgrundstücks beträgt **210,00 € / m² zum Stichtag 20.09.2023** und ist im Verhältnis zum Bewertungsgrundstück wie folgt definiert.

Definition	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Stichtag	20.09.2023	20.09.2023
Bodenrichtwert:	210,00 € / m ²	
Nutzungsart	Wohnen	Wohnen

Anpassung des Bodenrichtwerts	
Bodenwert je m ² zum Stichtag 20.09.2023	210,00 €
Bodenwert je m²	= 210,00 €

Ermittlung separat verwertbarer Grundstücksteile

Bezeichnung	Herleitung, Abmessungen	Größe m ²	Preis je m ²	Preis gesamt
Salzwiesen		631,57	3,50 €	2.210,50 €

Summe	631,57	2.210,50 €
Durchschnittspreis je m ² Fläche		3,50 €
abgeleiteter Bodenwert je m²		3,50 €

Durch die Rundung bei der Bestimmung des abgeleiteten Bodenwerts kommt es zu Abweichungen beim Gesamtpreis (3,50 €/m² X 631,57 m² = 2.210,50 € statt 2.210,50 €). Im Weiteren wird mit diesem Betrag gerechnet.

Wert des verzinslichen Grundstücksteils		
für die Bebauung angemessene Grundstücksgröße		700,40 m ²
angemessener Bodenpreis pro m ²	x	210,00 €
Wert des zu verzinsenden Grundstückes ohne Abschläge	=	147.084,00 €
Wert des separat verwertbaren, unverzinslichen Grundstücksteils		
separat verwertbarer Grundstücksteil		631,57 m ²
angemessener Bodenpreis pro m ²	x	3,50 €
Wert des separat verwertbaren, unverzinslichen Grundstücksteils	=	2.210,50 €

6.5 Zusammenfassung Bodenwert

Zusammenfassung		
Wert des zu verzinsenden Grundstückes ohne Abschläge		147.084,00 €
Wertminderung / Grundstücksbelastungen	-	0,00 €
Wert des zu verzinsenden Grundstückes	=	147.084,00 €
Wert des separat verwertbaren, unverzinslichen Grundstücksteils	+	2.210,50 €
Wert der sonstigen Grundstücksteile	+	0,00 €
Bodenwert (gesamt)		149.294,50 €

7 Grundlagen für die Berechnung / Wertermittlung

7.1 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer und Baujahr (fiktiv)

Als Restnutzungsdauer ist in erster Linie die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich des tatsächlichen Lebensalters am Wertermittlungsstichtag angesetzt. Sie ergibt sich aus dem Gebäudezustand, dem Grundrisschnitt und der damit zusammenhängenden künftigen Nutzbarkeit und Vermietbarkeit. Sie ist entscheidend vom technischen und wirtschaftlichen Zustand des Objekts, nachrangig auch vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer (und ggf. fiktives Baujahr), insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das Modell der Sachwertrichtlinie 2012, Anlage 4 angewendet. Zur Ermittlung der hieraus resultierenden Restnutzungsdauer werden die Maßnahmen zuerst in ein Punkteraster eingeordnet, aus dem sich die Modernisierungspunkte ergeben.

7.1.1 Einfamilienhaus

Gebäudedaten	
Gebäudeart nach NHK 2010	Ein- oder Zweifamilienhaus, freistehend
tatsächliches Baujahr	2013
übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	60 bis 80 Jahre

Bestimmung der Gesamtnutzungsdauer Einfamilienhaus nach Ausstattung

Gesamtnutzungsdauer lt. NHK 2010: 60 bis 80 Jahre

Baugruppe	Anteil	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5	Qualitätspunkte
Außenwände	23%			100%			12 von 23
Dach	15%				100%		11 von 15
Fenster und Außentüren	11%					100%	11 von 11
Innenwände und -türen	11%			100%			6 von 11
Deckenkonstruktion und Treppen	11%				100%		8 von 11
Fußböden	5%					100%	5 von 5
Sanitäreinrichtungen	9%				100%		7 von 9
Heizung	9%					100%	9 von 9
Sonstige technische Ausstattung	6%				100%		4 von 6
Qualitätspunkte (*) gesamt							73 von 100
Gesamtnutzungsdauer berechnet (GND minimal + (GND maximal - GND minimal) x Qualitätspunkte / 100) 60 + (80-60) X 73/ 100 = 75							75
Zuschlag zur Gesamtnutzungsdauer							5
Gesamtnutzungsdauer							80

(*) Qualitätspunkte ergeben sich aus der Ausstattungsstufe und dem Anteil der jeweiligen Baugruppe am Gebäude. Die Bewertungsstufen werden gewichtet, die niedrigste mit 0%, die höchste mit 100%, die anderen Stufen liegen dazwischen. Die Qualitätspunkte sind das Produkt aus Stufengewichtung und Anteil.

Aufgrund der Sanierung der Bäder erfolgt eine Erhöhung der Nutzungsdauer entsprechend

Bewertung der Modernisierungsmaßnahmen und Berechnung der modifizierten Restnutzungsdauer Einfamilienhaus

Modernisierungsmaßnahmen	--- Modernisierungsgrad ---				Punkte max.	Punkte vergeben
	nicht	wenig	mittel	voll		
▶ Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	•				(4)	
▶ Modernisierung der Fenster und Außentüren	•				(2)	
▶ Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	•				(2)	
▶ Modernisierung der Heizungsanlage	•				(2)	
▶ Wärmedämmung der Außenwände	•				(4)	
▶ Modernisierung von Bädern				•	(2)	2,00
▶ Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	•				(2)	
▶ wesentliche Verbesserungen der Grundrissgestaltung	•				(2)	
Summe					(20)	2,00

Modifizierte Restnutzungsdauer nach Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, Gebäudealter 10 Jahre und 2,00 Modernisierungspunkten:

Das relative Alter ($\text{Alter} / \text{GND} * 100\% = 12\%$) des Gebäudes liegt unterhalb der in Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 für 2,00 Modernisierungspunkte angegebenen Schwelle von 55%.
 Die Restnutzungsdauer wird daher berechnet mit

$$\text{RND} = \text{GND} - \text{Alter}$$

Hierüber errechnete modifizierte Restnutzungsdauer:	70
---	----

Restnutzungsdauer des Gebäudes nach Sachwertrichtlinie	70 Jahre
---	-----------------

Ermittlung des fiktiven Baujahrs	
Ausgehend von den vergebenen Modernisierungspunkten ergibt sich für das Gebäude keine Verlängerung der üblichen Gesamtnutzungsdauer. Die Wertermittlung erfolgt auf Basis des tatsächlichen Baujahrs.	
fiktives Baujahr Einfamilienhaus	2013

8 Photovoltaikanlagen

Photovoltaikanlagen (auch PV-Anlage oder PVA genannt) wandeln einen Teil des Sonnenlichts mittels Solarzellen direkt in elektrischen Strom um. Der hierbei entstehende Gleichstrom wird über Wechselrichter in Wechselstrom umgewandelt und kann dann ins öffentliche Stromnetz eingespeist werden. Die Vergütung der Einspeisung ist über das Energieeinspeisungsgesetz (EEG) geregelt.

Die Leistungsfähigkeit einer Photovoltaikanlage wird über ihre Peak-Leistung (Nennleistung) angegeben. Die Nennleistung ist die Leistung, die von der Anlage im Rahmen festgelegter Testbedingungen in Deutschland bestenfalls erreicht werden kann.

Zur Ermittlung des Werts einer Photovoltaikanlage wird auf die Jahresleistung zurückgegriffen. Die Jahresleistung ist die tatsächlich von der Anlage in einem Jahr eingespeiste Energie. Sie wird in Kilowattstunden (kWh) gemessen. Zusammen mit der gesetzlich garantierten Einspeisevergütung und der Restnutzungsdauer der Anlage kann der Ertragswert der Anlage ermittelt werden.

8.1 Ertrag der Photovoltaikanlagen

Einfamilienhaus, Photovoltaikanlage 1		
Gesamtnutzungsdauer der Anlage	20 Jahre	
Baujahr	2013	
Restnutzungsdauer	10 Jahre	
Jahresleistung (kWh)		2.880 kWh
Vergütung	x	15,90 ct/kWh
Rohertrag p.a. (Jahresleistung x Vergütung)	=	457,92 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten p.a. (1,00% des Rohertrags)	-	4,58 €
Rohertrag der Anlage	=	453,34 €
Verzinsung		7,00%
Vervielfältiger		7,0236
Ertrag der Anlage (7,0236 x 453,34 €)	=	3.184,08 €

8.2 Zusammenfassung Photovoltaikanlagen

Anlage	Wert
Einfamilienhaus, Photovoltaikanlage 1	3.184,08
Ertragswert der Photovoltaikanlagen	3.184,08 €

9 Wohn / Nutzflächenberechnung

Die Berechnungen der Wohn- und Nutzflächen wurden aus den vorliegenden Bauzeichnungen und Unterlagen entnommen. Es wurden Stichproben in der Örtlichkeit sowie eine Plausibilitätskontrolle durchgeführt. Es ergaben sich keine nennenswerten Abweichungen. Die Flächenermittlung orientiert sich an den von der Rechtsprechung, insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnflächen. Die Berechnung kann demzufolge teilweise geringfügig von den Vorschriften (DIN 277, II BV, WoFIV) abweichen; sie ist daher nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Wohnfläche Einfamilienhaus

Bezeichnung	Abmessungen	Fläche (m ²)
Wohnung 1		196,52
Summe aller Flächen		196,52

10 Vergleichswertverfahren

Hinweise zur Vergleichbarkeit

Die Vergleichsobjekte müssen mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar sein. Eine vollkommene Vergleichbarkeit ist aufgrund der Individualität von Immobilien ausgeschlossen.

10.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bei dem Bewertungsobjekt sind wertrelevante Eigenschaften vorhanden, die in den Preisen der vorliegenden Vergleichsobjekte nicht berücksichtigt sind. Der vorläufig ermittelte Vergleichswert wird an die abweichenden, individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst.

Bezeichnung	Zeitwert €
gemauerte Großraumgarage 9x5m, gefliest, Innen und Außenputz, hohes Hörman Sektionaltor	45.000,00
Kaminofen	2.000,00
Einbauküche	6.000,00
Summe der abweichenden, wertrelevanten Eigenschaften	53.000,00

10.2 Vergleich anhand von Kaufpreisen

Verkäufe vergleichbarer Objekte

Vergleichsobjekt	Stichtag	Nutzfläche	Note Lage	Note Ausst.	Preis / m ²
1: Ein- oder Zweifamilienhaus, freistehend	01.10.2023	117,00 m ²	100	100	3414,53 €
2: Ein- oder Zweifamilienhaus, freistehend	01.10.2023	160,00 m ²	100	100	4740,63 €
3: Ein- oder Zweifamilienhaus, freistehend	01.10.2023	150,00 m ²	100	100	4566,67 €
arithmetisches Mittel ohne Ausreißer			100,00	100,00	4.240,61 €

Ermittlung des Vergleichspreises des Objekts

Vergleichspreis pro m ² Wohn-/ Nutzfläche		4.240,61 €
Nutzfläche	x	196,52 m ²
Vergleichspreis aufgrund der Vergleichspreise	=	833.364,68 €

10.3 Zusammenfassung des Vergleichswerts nach Kaufpreisen

Vergleichspreis		833.364,68 €
abweichende, wertrelevante Eigenschaften	+	53.000,00 €
Wert des separat verwendbaren Grundstücksteils	+	2.210,50 €
Vergleichswert aufgrund der Vergleichspreise	=	888.575,17 €

10.4 Vergleichswert nach Gebädefaktoren

Ermittlung eines angemessenen Gebädefaktors

Gebädefaktoren für bebaute Grundstücke werden zweckmäßigerweise getrennt für unterschiedliche Gebäudeklassen ermittelt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Klassifizierung der Grundstücke gemäß § 20 Abs. 3 ImmoWertV 21 (gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlage vergleichbar sind) erfolgt.

Nach „Simon Kleiber“ stellen Gebädefaktoren nichts anderes dar als „stichtagsbezogene, alterswertgeminderte und verkehrswertorientierte Normalherstellungskosten für bestimmte Gebäudearten mit einer bestimmten Restnutzungsdauer, wobei diese sogar den Bodenwertanteil mit umfassen, sofern sie nicht allein aus dem Gebäudewertanteil abgeleitet worden sind“. Dabei handelt es sich nicht um Normalherstellungskosten i.S. gewöhnlicher Herstellungskosten, sondern um solche, die im Veräußerungsfall erzielbar sind, d. h. Marktanpassungsab- bzw. -zuschläge werden damit bereits berücksichtigt.

Einflussgrößen des Gebädefaktors sind neben der Ausstattung des Gebäudes auch die Grundstückslage. Aufgrund der Gebäudeausstattung und Lage wird ein Gebädefaktor von **3.700,00 pro m²** für angemessen erachtet.

Ermittlung des Vergleichswertes anhand des Gebädefaktors		
Nutzfläche		196,52 m ²
Gebädefaktor	x	3.700,00 €/m ²
abweichenden, wertrelevanten Eigenschaften	+	53.000,00 €
Wert des separat verwendbaren Grundstücksteils	+	2.210,50 €
Vergleichswert aufgrund des Gebädefaktors		782.334,50 €

10.5 Erläuterung zum Wertansatz des Gebädefaktors

Zur Festlegung des Gebädefaktors liegt der Marktbericht vom vor. Hieraus ergeben sich für das Baujahr 2013 (fiktiv) folgende Werte:

Baujahresgruppe	Kaufpreise je m ² Wohnfläche	Anzahl Kauffälle	Wohnfläche i.D. m ²	Anzahl Wohneinheiten i.D.
bis	-			

10.6 Vergleichswert nach Ertragsfaktoren

Ertragsfaktoren sind definiert als Quotient aus dem erzielten Kaufpreis und dem marktüblich erzielbaren jährlichen Ertrag. Sie werden als durchschnittlicher Wert aus der Vielzahl der Einzelkauffälle für gleichartige Grundstücke gebildet. Man ermittelt also aus einer Anzahl von Kauffällen vergleichbarer Grundstücke einen repräsentativen, durchschnittlichen Ertragsfaktor. Multipliziert man nun den ermittelten Ertragsfaktor mit dem jährlichen Ertrag eines zu bewertenden vergleichbaren Grundstücks, so erhält man einen Vergleichswert für das Bewertungsobjekt.

Niedrige Ertragsfaktoren gelten für Häuser in einem schlechten baulichen Zustand und für Häuser mit hohen, ausgereizten Mieten. Hohe Ertragsfaktoren gelten für Häuser im guten baulichen Zustand und moderaten Mieten. Die Lage des Grundstückes hat weniger Einfluss auf die Ertragsfaktoren. Das Lage-Kriterium wird überwiegend in der Miethöhe berücksichtigt. Gut gelegene Immobilien erzielen hohe Mieterträge, schlecht gelegene wenig Miete. Allerdings reduzieren in der Regel lagebedingte erhöhte Risiken eines Mietausfalls die Ertragsfaktoren.

Der aus den Vergleichswerten ermittelte Ertragsfaktor von **25,00** wird aus den vorstehenden Gründen für angemessen erachtet. Dieser Ertragsfaktor entspricht einer Kapitalverzinsung (Vergleichswert / Jahres-Nettokaltmiete) von 4,00%

Ermittlung des Vergleichswertes anhand des Ertragsfaktors	
Nettokaltmiete gesamt	24.840,00 €
angemessener Ertragsfaktor	x 25,00
abweichende, wertrelevante Eigenschaften	+ 53.000,00 €
Wert des separat verwendbaren Grundstücksteils	+ 2.210,50 €
Vergleichswert = (Nettokaltmiete x Ertragsfaktor)	
Vergleichswert nach Ertragsfaktor	676.210,50 €

11 Ertragswertermittlung

Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21)

Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf marktüblich erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den Wert des Grundstückes ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung und Unterhaltung des Grundstücks aufwenden muss. 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. Aus diesem Grund wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch die 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 die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Boden gilt grundsätzlich als dauerhaft und unvergänglich. Dagegen ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen begrenzt.

Aus diesem Grund wird der Bodenwert getrennt vom Wert der Gebäude und sonstigen Anlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) ermittelt, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt (ewige Rentenrate des Bodenwerts).

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz aus dem Reinertrag des Grundstücks abzüglich des Reinertrags von Grund und Boden.

Der Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (Zeitrentenbarwertberechnung) des Reinertrags der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der sodann vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von Bodenwert und der baulichen und sonstigen Anlagen zusammen.

Gegebenenfalls bestehende Grundstücksbesonderheiten (z. B. wertbeeinflussende Umstände), die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, werden bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß berücksichtigt.

11.1 Ertragswertberechnung: Einfamilienhaus

Ertrag aus der wohnwirtschaftlichen Nutzung		
Wohnfläche insgesamt	196,52 m ²	
Rohertrag pro Jahr lt. Einzelaufstellung		= 23.582,40 €
(entspricht einer durchschnittlichen marktüblichen Nettokaltmiete von monatlich 10,00 € je m ²)		
abzüglich Bewirtschaftungskosten pro Jahr		- 2.146,29 €
Reinertrag aus wohnwirtschaftlicher Nutzung pro Jahr		21.436,11 €

Ertrag aus Garagen und Stellplätzen		
durchschnittliche marktübliche Garagen / Stellplatzmiete	120,00 €	
Anzahl Garagen / Stellplätze	1	
Rohertrag lt. Einzelaufstellung		= 1.440,00 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten Garage pro Jahr		- 147,83 €
Reinertrag aus Garagen und Stellplätzen pro Jahr		= 1.292,17 €

Berechnung des Ertragswertes aus dem Reinertrag		
anteiliger verzinslicher Bodenwert	147.084,01 €	
Liegenschaftszinssatz	2,50%	
Gesamt-Reinertrag		22.728,28 €
(Wohnen: 21.436,11; Garagen/Stellpl.: 1.292,17)		
Anteil des verzinslichen Bodenwertes am Reinertrag		- 3.677,10 €
147.084,01 € x 2,50% = 3.677,10 €		
Gebäudeertrag		= 19.051,18 €
Vervielfältiger laut ImmoWertV bei 70 Jahren Restnutzung und 2,50% Liegenschaftszinssatz		x 32,8979
(Gebäudeertragswert = Gebäudeertrag x Vervielfältiger)		= 626.742,99 €
vorläufiger Ertragswert Einfamilienhaus		626.742,99 €

11.2 Ertragswertberechnung Zusammenfassung

Ertragswert Einfamilienhaus	+ 626.742,99 €
Bodenwert	+ 149.294,50 €
vorläufiger Ertragswert aller Gebäude einschl. Bodenwert	= 776.037,49 €
Ertragswert	= 776.037,49 €

11.3 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohrertrag / Mieten

Bei der Ermittlung der Ertragsverhältnisse ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Rohrertrag auszugehen. Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Objekt (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21). Die Basis für den Rohrertrag ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Mietnebenkosten. Bei der Bewertung sind nicht die tatsächlichen, sondern die marktüblichen Erträge zugrunde zu legen. Diese werden abgeleitet auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzten Grundstücken aus der Mietpreissammlung, Erkundigungen, Analysen des Sachverständigen sowie aus dem Mietspiegel der Gemeinde als mittelfristigem Durchschnittswert. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohrertrag vorwiegend aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Bewertung der Mietsituation: Einfamilienhaus

Tatsächliche Nettokaltmiete

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnflächen	tatsächliche Nettokaltmiete		
		pro m ²	monatlich	jährlich
Garagen/Stellplätze	ca.40,00	3,00 €		
Garage/Stellplatz 1			120,00 €	1.440,00 €
Summe Garagen/Stellplätze			120,00 €	1.440,00 €
Summe			120,00 €	1.440,00 €

Langfristig erzielbare, marktübliche Miete

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnflächen	marktübliche Nettokaltmiete		
		pro m ²	monatlich	jährlich
Wohnen				
Wohnung 1	196,52 m ²	10,00 €	1.965,20 €	23.582,40 €
Summe / Rohrertrag Wohnen			1.965,20 €	23.582,40 €
Garagen/Stellplätze				
Garage/Stellplatz 1	ca. 40,00	3,00 €	120,00 €	1.440,00 €
Summe / Rohrertrag Garagen/Stellplätze			120,00 €	1.440,00 €
Summe / Rohrertrag			2.085,20 €	25.022,40 €

Entsprechend der vorangestellten Ausführungen ergeben sich für die weitere Berechnung folgende durchschnittliche Mieten für das Gebäude:

Wohnflächen	10,00 € je m ²
Garagen	120,00 € je Einheit

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter regelmäßig und nachhaltig zu tragenden Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21) werden auf der Basis von Marktanalysen sowie der in der Anlage aufgeführten Bewertungsliteratur vergleichbar genutzter Grundstücke bestimmt. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Hierbei 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). Die Abschreibung wird durch Einrechnung in den Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung des auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallenden Anteils des Grundstücksreinertrags berücksichtigt. Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskostenanteile in Abzug gebracht, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Bewirtschaftungskosten: Einfamilienhaus

Für den Wohnanteil wurden folgende Kosten in Ansatz gebracht:	
• Verwaltungskosten	279,35 € / Einheit p.a.
• Instandhaltungskosten Wohnfläche	7,10 € / m ² Wohnfläche p.a.
• Mietausfallwagnis 2,00% des Jahresrohertrags	471,65 €
Gesamt	2.146,29 €

Für Garagen wurden folgende Kosten in Ansatz gebracht:	
• Verwaltungskosten	36,43 € / Einheit p.a.
• Instandhaltungskosten Garage	82,60 € / Einheit p.a.
• Mietausfallwagnis 2,00% des Jahresrohertrags	28,80 €
Gesamt	147,83 €

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt ohne Berücksichtigung einer Wertsteigerung marktüblich verzinst wird. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträgen von Grundstücken, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung vergleichbar sind, nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Er ist mit üblichen Kapitalmarktzinssätzen kaum zu vergleichen und dient hauptsächlich als wesentlicher Rechen-

Parameter in der Grundstückswertermittlung, um im Ertragswertverfahren marktconforme Verkehrswerte zu ermitteln.

Liegenschaftszinssatz: Einfamilienhaus

Gebäudeart / Quelle	Spanne Liegenschaftszinssatz
Ein- und Zweifamilienhäuser (IVD: freistehendes EFH, bundesweit , Stichtag: 01.01.2008)	2,00 bis 3,50%
Baujahr 1975 bis heute	3,0 bis 3,5%
niedriges Modernisierungsrisiko	3,0 bis 3,2%
hohes Mietniveau bei niedrigen Kaufpreisen	3,1 bis 3,2%
das Objekt ist längerfristig vermietet	3,1 bis 3,2%
Liegenschaftszinssatz nach Auswertung	2,50%

12 Sachwertermittlung

Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)

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 Wert der Gebäude und Außenanlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 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 Einrichtungen) 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, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt, gegebenenfalls nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der Zeitwerte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer wertbeeinflussender Umstände, den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte, vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. In der Regel ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Die Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum (marktkonformen) Sachwert des Grundstücks.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Marktanpassungsfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Grundstück zuzüglich Gebäude und Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

12.1 Zeitwert Gebäude: Einfamilienhaus

Normalherstellungskosten NHK im Basisjahr 2010 (Inkl. 17% BNK)		1.949,76 €
Baupreisindex (BPI) am 20.09.2023 Basis 2010 = 100		108,10
Angepasste Normalherstellungskosten Wohn/Gewerbefläche in m ² (Inkl. 17% BNK)		2.107,69 €
Berechnungsbasis Wohn/Gewerbefläche in m ² ca.	x	240,00 m ²
Normalherstellungskosten für das Gebäude (240,00 m ² x 2.107,69 €) am Wertermittlungsstichtag	=	505.845,73 €
Herstellungskosten gesamt lt. NHK 2010 zum Stichtag	=	505.845,73 €
7,00% des Neuwertes als technische Alterswertminderung (nach Ross)	-	35.409,20 €
besonders zu veranschlagende Bauteile zum Zeitwert	+	8.000,00 €
Zeitwert Einfamilienhaus	=	478.436,53 €

12.2 Sachwertberechnung Zusammenfassung

Zeitwert der Gebäude: Einfamilienhaus		478.436,53 €
Zeitwert Garagen und Stellplätze pauschal zum Zeitwert	+	40.000,00 €
Außenanlagen (6% des Gebäudewertes)	+	28.706,19 €
verzinslicher Anteil des Bodenwert	+	147.084,01 €
Vorläufiger, unbereinigter Sachwert	=	694.226,73 €
Sachwertfaktor (Faktor: 1,00)	+	0,00 €
694.226,73 € x 1,00 = 694.226,73 €		
694.226,73 € - 694.226,73 = 0,00 €		
unverzinslicher Anteil des Bodenwerts	+	2.210,50 €
vorläufiger marktangepasster Sachwert	=	696.437,22 €
Zu- oder Abschlag zur Marktanpassung (gem. § 7 Abs.2 ImmoWertV 2021)	+	48.750,61 €
Sachwert	=	745.187,83 €

12.3 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Alterswertminderung

Die Gesamtnutzungsdauer wurde der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard entnommen. Hier ist die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer gemeint, nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde ermittelt (vgl. Wertansätze Restnutzungsdauer). Die technische Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell (vgl. ImmoWertV § 23) auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Baunebenkosten

Hierzu zählen Kosten, die für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie die in unmittelbarem Zusammenhang mit der zur Herstellung erforderlichen Finanzierung definiert sind. Die Höhe der Baunebenkosten hängt von der Gebäudeart, vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Plananforderungen und damit von der Bauausführung und Ausstattung der Gebäude ab. Die Baunebenkosten sind in den Nettoherstellkosten der NHK 2010 bereits enthalten.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK (Normalherstellungskosten) aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag 20.09.2023 und des Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100).

Berechnung der Flächen

Die Berechnung der Abmessungen wurde aus den vorliegenden Bauzeichnungen / Unterlagen entnommen. Es wurden Stichproben in der Örtlichkeit sowie eine Plausibilitätskontrolle durchgeführt. Es ergaben sich keine nennenswerten Abweichungen.

Zusammenstellung / Ermittlung der Wohn/Nutzfläche: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Herleitung	Abmessung
EFH	Grundriss	195,00 m ²
Großraumgarage	9*5m Garage besichtigt	45,00 m ²
Summe der Wohn- und Nutzfläche		240,00 m²

Ermittlung des Herstellungswerts

Der marktübliche Herstellungswert (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21) von Gebäuden wird durch

Multiplikation der Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes mit den Normalherstellungskosten (NHK 2010) für vergleichbare Gebäude unter Berücksichtigung des jeweiligen Ausstattungsstandards und Regionalfaktors für die Baukosten ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen, besonderen Einrichtungen und Baunebenkosten (BNK) hinzuzurechnen.

Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK) mittels Korrekturfaktoren	
Herstellungskosten	1.218,60 €/m ²
modifizierter Herstellungswert	1.218,60 € berechnete NHK je m ² BGF
Der Herstellwert muss in m ² Wohn/Nutzfläche umgerechnet werden. Faktor = 1,60	1.949,76 €
Daraus abgeleitete NHK	1.949,76 €/m²

Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen

Die Normalherstellungskosten (NHK) wurden nach den Ausführungen der Wertliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Die bei der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlichen wertbeeinflussenden besonderen Bauteile (hierzu zählen auch pauschal zum Zeitwert sachverständig geschätzte Garagen) sowie die besonderen werterheblichen Einrichtungen werden einzeln zu ihrem Zeitwert erfasst.

Einfamilienhaus

besondere Bauteile und Einrichtungen	geschätzter Zeitwert
Kaminofen	2.000,00 €
Einbauküche	6.000,00 €
Summe	8.000,00 €

12.3.1 Marktanpassung und Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV 21 angebotenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert nach Maßgabe der am Markt für vergleichbare Objekte durchschnittlich zu erzielender Preise zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ reflektiert in aller Regel nicht die auf dem Grundstücksmarkt für vergleichbare Grundstücke durchschnittlich gezahlten Kaufpreise. Die Überprüfung der Aussagefähigkeit des „vorläufigen Sachwerts“ (Substanzwert des Grundstücks und der Gebäude) erfolgt durch Sachwertfaktoren, die das Verhältnis zwischen dem Preis (Herstellungskosten) und dem Wert definieren. Diese werden objektiv und nachvollziehbar ermittelt aufgrund belegbarer Analysen des Marktes für Grundstücke mit unterschiedlicher Nutzung (Miet- und Einfamilienhäuser oder Gewerbeobjekte) und unterschiedlichem Preisniveau. Sachwertfaktoren sind z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen und orientieren sich zudem an der Objektgröße bzw. dem

Gesamtpreisniveau. So abgeleitete Sachwertfaktoren sind üblicherweise auf einen dem Gebäudealter entsprechenden durchschnittlichen Erhaltungs-, Ausstattungs- und Pflegezustand bezogen, der einen ordnungsgemäßen Gebrauch für die Dauer der wirtschaftlichen Restnutzung erlaubt.

Von der durchschnittlichen Betrachtung abweichende Auswirkungen sowie den Wert beeinflussende allgemeingültige subjektive Betrachtungen oder solche einer größeren oder kleineren (spezialisierten) Käufergruppe sind gesondert zu berücksichtigen. Objektrelevante werterhöhende oder wertmindernde Merkmale und bisher nicht berücksichtigte Besonderheiten des Bewertungsobjekts beeinflussen die Anwendung von veröffentlichten Sachwertfaktoren.

Das Erfordernis der Marktanpassung ergibt sich zwingend aus § 8 ImmoWertV 21. Die Marktanpassung und deren Ableitung sind in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV 21 (Beschreibung des Sachwertverfahrens) oder in den § 24 der ImmoWertV 21 (Beschreibung der erforderlichen Daten) nicht hinreichend bestimmt. Der Sachwertfaktor ist durch Nachbewertungen aus realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerten (Substanzwerte des Grundstücks und der Gebäude) abzuleiten. Er ist das durchschnittliche Verhältnis aus den Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerten“ (Substanzwerte). Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors entspricht das Sachwertverfahren einem echten Vergleichspreisverfahren.

Die Ableitung des Sachwertfaktors erfolgte nach den Erhebungen des Gutachterausschusses und der Literatur. Hiernach ergibt sich für vergleichbare Objekte in der Region folgender Sachwertfaktor:

Sachwertfaktor	1,00
-----------------------	-------------

Der vorstehende Sachwertfaktor ergibt sich auch aus der Analyse und Recherche des Sachverständigen zur Anpassung an die örtliche Marktlage.

12.3.2 Zu /Abschlag für Marktanpassung

Die ImmoWertV 21 erlaubt in § 7 Abs.2 Zu- oder Abschläge zur Anpassung des Sachwertes an die realen Gegebenheiten des Marktes. Dies ist z. B. nötig, wenn die zur Verfügung stehenden Sachwertfaktoren, beispielsweise wegen mangelnder Aktualität, diese nicht korrekt abbilden.

Für das begutachtete Objekt wird folgender Zuschlag festgelegt:

Zu /Abschlag für Marktanpassung	48.750,61 €
--	--------------------

Der vorstehende Zuschlag ergibt sich auch aus der Analyse und Recherche des Sachverständigen zur Anpassung an die örtliche Marktlage.

13 Verkehrswert

Zusammenfassung und Verkehrswert / Marktwert

Sind mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert gemäß § 6 Abs. 4 der ImmoWertV 21 aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Es ergaben sich folgende Werte:

Vergleichswert (Preis):	(4.521,55 € pro m ² Nutzfläche)	888.575,17 €
Vergleichswert (Gebäundefaktor):	(3.980,94 € pro m ² Nutzfläche)	782.334,50 €
Vergleichswert (Ertragsfaktor):	(3.440,92 € pro m ² Nutzfläche)	676.210,50 €
Ertragswert:	(3.948,90 € pro m ² Nutzfläche)	776.037,49 €
Sachwert:	(3.791,92 € pro m ² Nutzfläche)	745.187,83 €

Photovoltaikanlagen

Der Verkehrswert des Grundstücks wird um den nachstehenden Wert der Photovoltaikanlagen erhöht.

Wert der Photovoltaikanlagen	3.184,08 €
------------------------------	------------

Wert nach Berücksichtigung der Photovoltaikanlagen

Vergleichswert (Preis):	891.759,25 €
Vergleichswert (Gebäundefaktor):	785.518,58 €
Vergleichswert (Ertragsfaktor):	679.394,58 €
Ertragswert:	779.221,57 €
Sachwert	748.371,91 €

Der Marktwert der Immobilie ist als Mittelwert zwischen Kaufpreisvergleichen und Ertragswert(ca. 835 T€) abzüglich der Preisentwicklung des letzten Jahres realistisch mit ca. 820 T€ anzusetzen.

Unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse in Insel Poel-Weitendorf, sowie der errechneten Werte, wird der Verkehrswert/Marktwert des Wertermittlungsobjekts „Einfamilienhaus in Insel Poel-Weitendorf“ zum Wertermittlungsstichtag 20.09.2023 sachverständig geschätzt auf

820.000,00 €

Dieser Verkehrswert/Marktwert wurde entsprechend der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken ermittelt.

Insel Poel, den 29.09.2023

MV-001

14 Verzeichnis der Anlagen

- A. Grundrisse
- B. Bilder Haus und Garten
- C. Bilder Schlafräume
- D. Bilder Wohn- und Essbereich
- E. Bilder Küche
- F. Bilder Bäder
- G. Bilder Haustechnik und HWR
- H. Energieausweis Stand 2023 gültig bis 2033
- I. Liegenschaftsauszug Wohnbebauung
- J. Liegenschaftsauszug Salzwiesen
- K. Lageplan 1:250
- L. Leitungsrechte Grundbuchbelastungen
- M. Vergleichsobjekte

Literaturverzeichnis

- Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 1998 Market-Value, Software Version 6.0 Net, Fachbuch und Kompendium

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997, zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) BGB: Bürgerliches Gesetzbuch, in der zuletzt veröffentlichten Fassung vom 21. Juni 2002 BauNVO: Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 22. April 1993 WertV: Wertermittlungsverordnung vom 11. Juni 1991, zuletzt geändert am 18. August 1997 WertR: Wertermittlungsrichtlinien 2006 – (WertR 2006) vom 1. März 2006 veröffentlicht im Bundesanzeiger Nr. 108a vom 10. Juni 2006 (Berichtigung vom 1. Juli 2006 BAnz. Nr. 121 S. 4798)

15 Anlagen

Anlage A – Grundrisse



Anlage B

BilderHausundGarten





Anlage C – Bilder Schlafräume



Anlage D – Bilder Wohn- und Essbereich



Anlage E – Bilder Küche





Anlage F – Bilder Bäder



Anlage G – Bilder Haustechnik und HWR



Anlage H – Energieausweis 2023, gültig bis 2033

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 08.08.2020

Gültig bis: **24.07.2033** Registriernummer: **MV-2023-004657029** 1

Gebäude		Gebäudefoto (freiwillig)
Gebäudetyp	Einfamilienhaus, freistehend	
Adresse	Weitendorf 23999 Post-OT Weitendorf	
Gebäudeteil ¹	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ²	2012	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2012	
Anzahl der Wohnungen	1	
Gebäudeheizfläche (A _h)	245 <input type="checkbox"/> nach § 42 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieerlöser für Heizung ⁵	Strom Holzbohlen	
Wesentliche Energieerlöser für Warmwasser ⁵	Strom Holzbohlen	
Erneuerbare Energien	Art: Umwälzwärme Verwendung: Heizung, Warmwasserbereitung	
Art der Lüftung ⁶	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ⁶	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gebräufte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionpflichtige Klimaanlage ⁷	Anzahl: nächstes Folgetermin der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte stellen überschlägige Werte dar (Erläuterungen = siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung/Bedarf/Verbrauch durch: Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung):
 Katrin Stöbenich
 Ing.-Büro für Baubetrieb & -planung
 Fußfall 47
 17033 Schwarm

Unterschrift des Ausstellers:

 Ausstellungstermin: 24.07.2023

¹ Datum des angewandten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einschlägig
³ Mehrfachangaben möglich
⁴ bei Wärmeerzeugern Übergabesystem
⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: **MV-2023-004657029** 2


Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 14,14 kg CO₂-Äquivalent/(m²a)

↓

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

25,3 kWh/(m²a)



↑

45,4 kWh/(m²a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG²

Minimale Energiebedarfsanforderung: erfüllt
 Ist-Wert: kWh/(m²a) Anforderungswert: kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudeluft H₂⁴
 Ist-Wert: W/(m²h) Anforderungswert: W/(m²h)

Sommerlicher Wärmeschutz bei Neubau: eingehalten

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 25,3 kWh/(m²a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien²

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil	Anteil der Primärenergieerzeugung
Geothermie oder Umwälzwärme	98 %	100 %
	98 %	98 %
Summe:	98 %	100 %

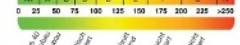
Maßnahmen zur Einsparung³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.

Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG. Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %.

Vergleichswerte Endenergie⁴

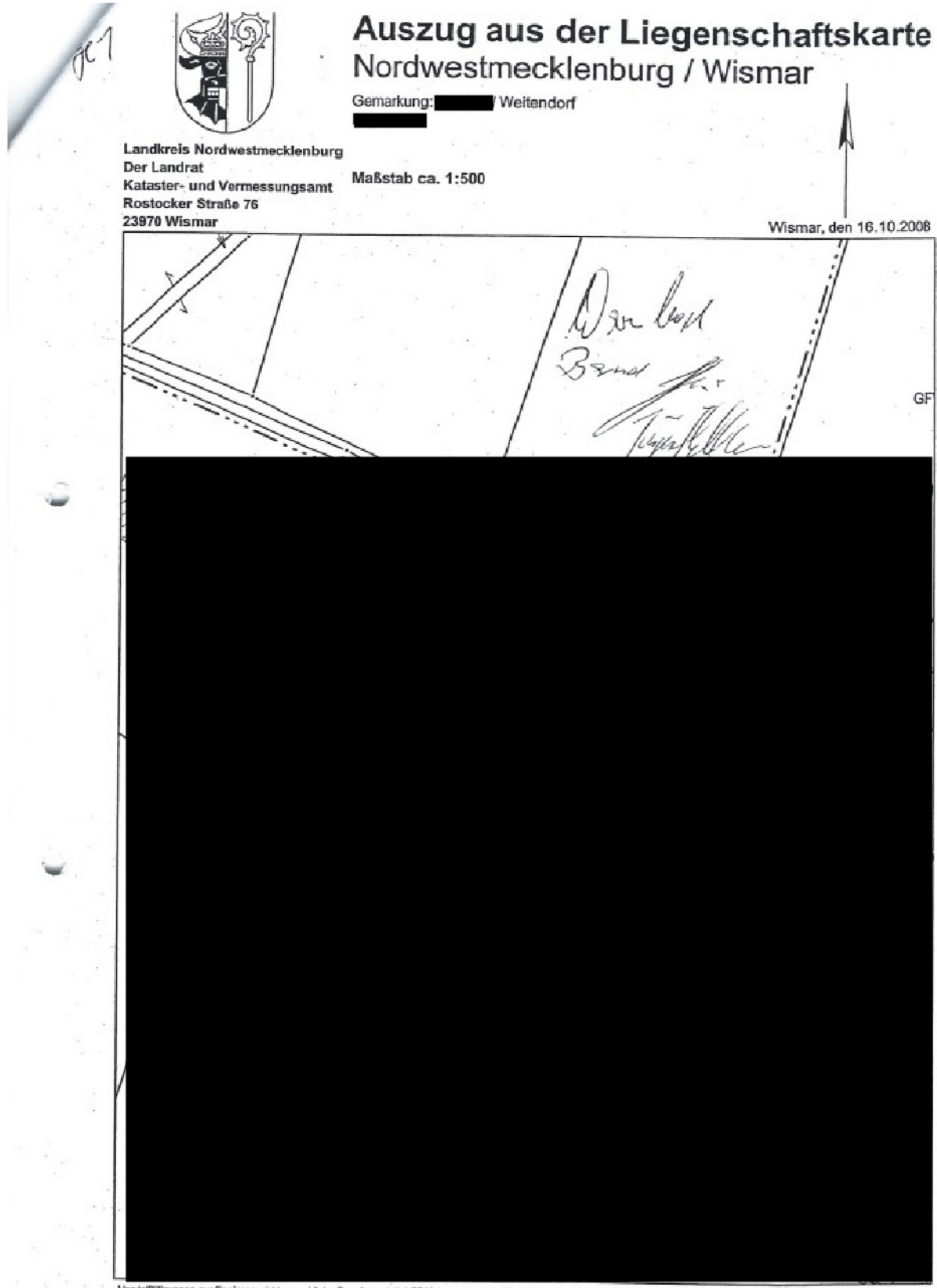


Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

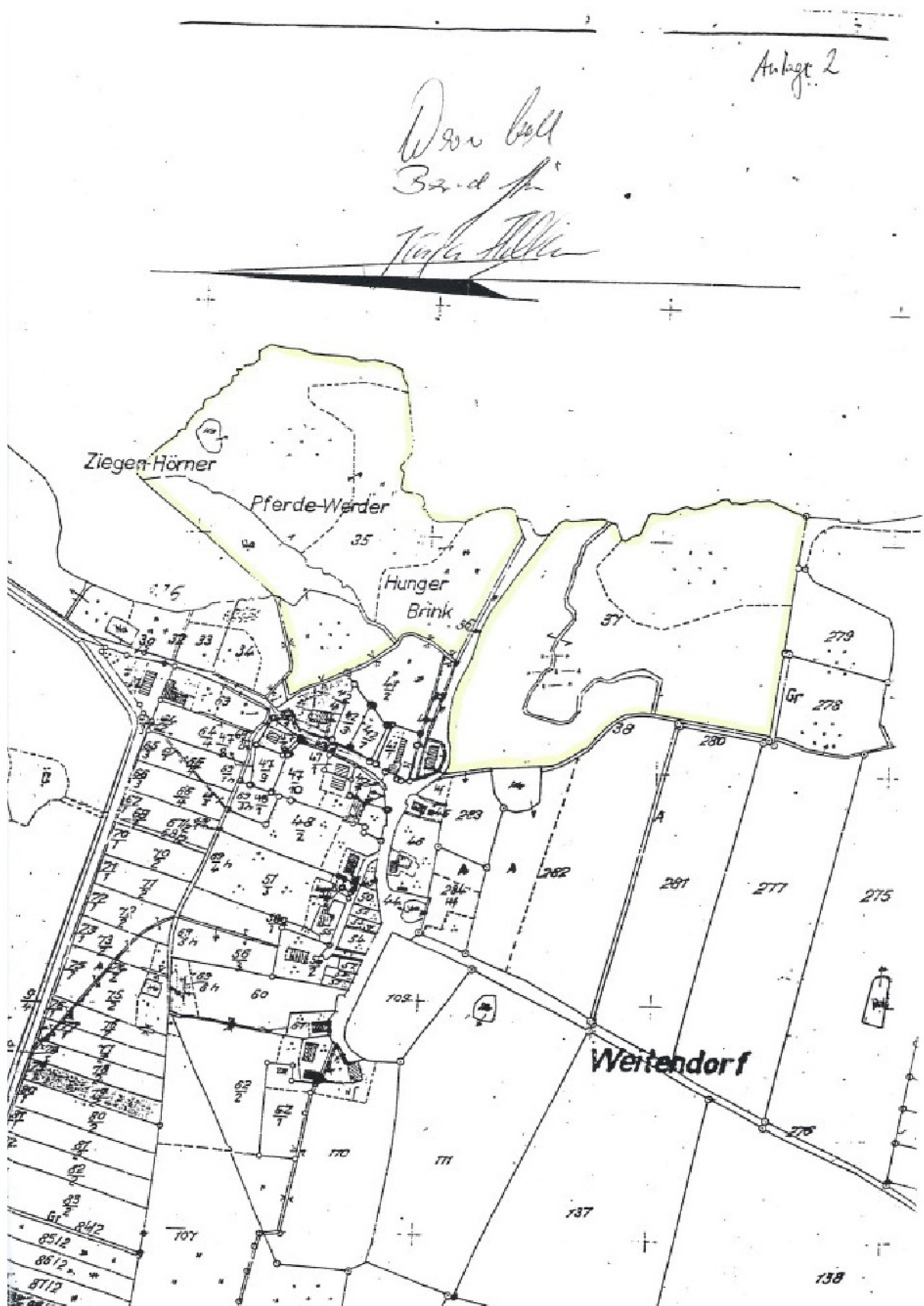
Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelnen zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wenn standardisierte Randbedingungen (d.h. die angegebenen Werte) keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch, den ausgerechneten Endenergiebedarf (die statistischen Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_h), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes,

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
³ nur bei Neubau
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

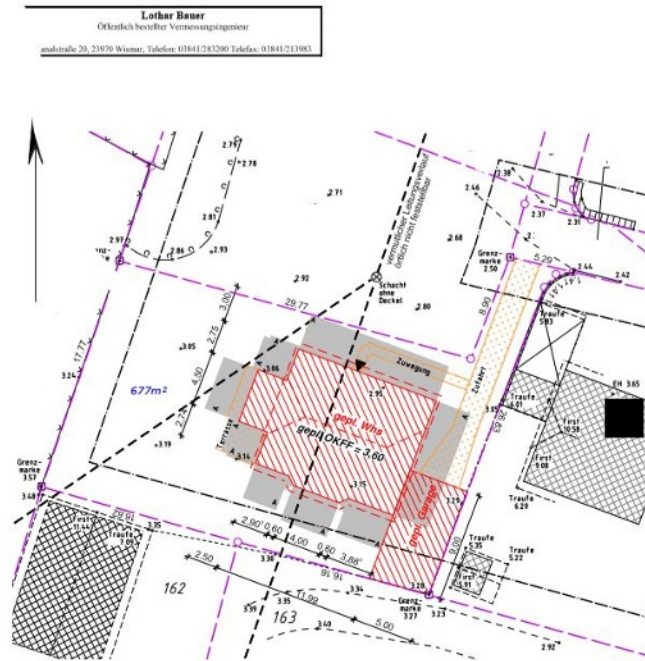
Anlage I und J – Liegenschaftsauszüge Wohnbebauung und Salzwiesen



Vervielfältigungen nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§8 Vermessungs- und Katastergesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 22.07.2002, GVOBl. S. 624). Der Gebäudefestbestand wurde örtlich nicht geprüft. Die Darstellungen sind aus dem Originalmaßstab abgeleitet und weisen daher Ungenauigkeiten auf. Die Karte ist somit nur bedingt für technische Anforderungen geeignet.



Anlage K – Lageplan



Legende für Lagepläne als Bauvorlage

	Gebäude - Bestand		Flurstücksgrenze
	Gebäude - Planung		Umgrenzung Befestigung
	Gebäude - Abriss geplant		Zaun - Planung
	Abstandsfläche		Zugang, Zufahrt

GRZ-Berechnung

Grundstücksgröße:	677 m ²
Fläche Wohngebäude:	133,79 m ²
Fläche Terrasse:	14,09 m ²
GRZ berechnet:	0,22
Fläche Garage:	46,13 m ²
Fläche Zuwegung:	8,65 m ²
(Befestigung: wasserdurchlässig)	
Fläche Zufahrt:	42,12 m ²
(Befestigung: wasserdurchlässig)	
GRZ berechnet:	0,14
Befestigte Fläche gesamt:	244,78 m²
GRZ berechnet (Gesamt):	0,36
GRZ lt. B-Plan:	0,3
GRZ zulässig 0,3+50% (gem. § 19 BauNVO)	0,45

**Art und Maß der baulichen Nutzung
 Festsetzung des Bebauungsplanes**

Baugebiet WA
Zahl der max. Vollgeschosse: 1
Bauweise: o
Einzel- und Doppelhäuser
GRZ 0,3
Dachform: SDKWD 35°-50° DNG
Firsthöhe max. 8,50m

vereinfachter Lageplan Maßstab 1: 250

Anlage L – Leitungsrechte , Grundbuchbelastungen

- 7 -

weist nach, dass die Schäden nicht von ihm oder von Personen, die in seinem Auftrag handelten (etwa Bauhandwerker und Materiallieferanten), verursacht worden sind.

§ 10

Grundbuchbelastungen

- (1) Der Verkäufer ist verpflichtet, den Kaufgegenstand frei von Belastungen des Grundbuches zu liefern, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist.
- (2) Der Käufer stimmt folgenden Vereinbarungen mit dinglicher Wirkung über die Verwaltung und sonstige Handhabung des Miteigentums an dem gemeinschaftlichen Zufahrtsweg (Flurstücke [REDACTED]) zu:
 - a) Der Zufahrtsweg wird von den Miteigentümern gemeinsam verwaltet. Sie haben die Lasten des Weges gemeinsam als Gesamtschuldner, im Innenverhältnis zu gleichen Teilen, zu tragen. Im Bereich des Zufahrtsweges dürfen auch Leitungen zur Erschließung der anliegenden Grundstücke gelegt werden.
 - b) Das Recht, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, wird für immer ausgeschlossen (ausgenommen die Aufhebung aus wichtigem Grund gemäß § 749 Abs. 2 Satz 1 BGB).
- (3) Zurzeit verläuft quer über die drei Bauparzellen an der Westseite des Baugebietes darunter auch die kaufgegenständlich Bauparzelle, eine Leitung, mit der das Niederschlagswasser von drei Grundstücken südlich des Baugebietes entsorgt wurde. Der Verlauf dieser Leitung ist in der dieser Urkunde beigefügten Anlage 1 mit einer blauen Linie gekennzeichnet. Der Verkäufer hat mit den Eigentümern der an der Leitung hängenden Grundstücke vereinbart, dass die Leitung derart neu verlegt wird, dass sie nicht mehr die Bauvorhaben auf den Bauparzellen des Baugebietes stört, und zwar außerhalb der kaufgegenständlichen Bauparzelle an seiner Ostseite, den gemeinschaftlichen Zufahrtsweg querend. Die neu verlegte Leitung wird auch das Niederschlagswasser der Bauparzellen des Baugebietes aufnehmen.

Das Leitungsrecht soll mit einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch der betroffenen Grundstücke an rangester Stelle zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer aller zukünftig an der Leitung hängenden Grundstücke eingetragen werden. Das Recht ist gemeinsam gemäß §§ 741 ff. BGB auszuüben.
- (4) Dem Käufer ist bekannt, dass die in dem beigefügten Lageplan eingetragene Elektroleitung teilweise über den westlichen Teil des Kaufgegenstandes verläuft und der Versorger ggf. einen Anspruch auf Sicherung durch eine Dienstbarkeit oder Baulast hat. Der Verlauf dieser Leitung ist in der dieser Urkunde beigefügten Anlage 1 mit einer rosafarbenen Linie gekennzeichnet und auch aus Anlage 3 ersichtlich.
- (5) Der Käufer verpflichtet sich, Erklärungen zur Eintragung der in Abs. 4 bezeichneten Grunddienstbarkeit sowie ggf. der in Abs. 5 bezeichneten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Lasten des kaufgegenständlichen Zufahrtsweges im Grundbuch sowie zur Eintragung einer entsprechenden Baulast – falls von der Baubehörde verlangt – im Baulastenverzeichnis abzugeben, und erteilt dazu dem Verkäufer unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB Vollmacht, solche Erklärungen abzugeben.

Anlage M – Vergleichsobjekte

Raum für Familie und Homeoffice - Leben wo z machen!

Adresse



23999 Insel Poel,
Nordwestmecklenburg
(Kreis)
Die vollständige Adresse
der Immobilie erhalten Sie
vom Anbieter.

[Auf Karte zeigen](#)

[Was kostet ein Umzug hierher?](#)

Fahrzeit (z.B. zur Arbeit, Kit



Lassen Sie sich die F
zu anderen Orten be
[Ort hinzufügen](#)

757.533 €

Kaufpreis 5.224 €/m²

Geschätzte
Monatsrate 2.677 € v

6

Zi.

145 m²

Wohnfläche

3.02

Grundst

Gäste-WC

Provisionsfrei für Kaufende

Typ:	Einfamilienhaus (freistehend)	Zimmer:	6
Wohnfläche ca.:	145 m ²	Schlafzimmer:	4
Nutzfläche ca.:	0 m ²	Badezimmer:	1
Grundstück ca.:	3.022 m ²		

Winkelbungalow / Neubau in schöner und ruhiger Lage

Adresse



23999 Insel Poel,
Nordwestmecklenburg
(Kreis)
Die vollständige Adresse
der Immobilie erhalten Sie
vom Anbieter.

[Auf Karte zeigen](#)

[Was kostet ein Umzug hierher?](#)

Fahrzeit (z.B. zur Arbeit, Kita..)



Lassen Sie sich die Fahrzeit dieser Immobilie
zu anderen Orten berechnen.
[Ort hinzufügen](#)

~~690.000 €~~ -10 %

620.000 €

Kaufpreis 5.254 €/m²

Geschätzte
Monatsrate 2.327 € v

4

Zi.

118 m²

Wohnfläche

609 m²

Grundstück

Typ:	Bungalow	Zimmer:	4
Etagenanzahl:	1	Schlafzimmer:	3
Wohnfläche ca.:	118 m ²	Badezimmer:	1
Grundstück ca.:	609 m ²	Garage/ Stellplatz:	2 Außenstellplätze
Bezugsfrei ab:	sofort	Internet:	Verfügbarkeit prüfen

Ostseebad Insel Poel ! Exklusives und modernes Wohnhaus auf der Naturinsel!

Adresse



23999 Insel Poel,
Nordwestmecklenburg
(Kreis)
Die vollständige Adresse
der Immobilie erhalten Sie
vom Anbieter.
[Auf Karte zeigen](#)
[Was kostet ein Umzug hierher?](#)

Fahrzeit (z.B. zur Arbeit, Kita...)



Lassen Sie sich die Fahrzeit dieser Immobilie
zu anderen Orten berechnen.
[Ort hinzufügen](#)

785.000 €

Kaufpreis 6.767 €/m²

Geschätzte
Monatsrate 2.947 € v

3

Zi.

116 m²

Wohnfläche

683 m²

Grundstück

Gäste-WC

Typ:	Einfamilienhaus (freistehend)	Zimmer:	3
Wohnfläche ca.:	116 m ²	Schlafzimmer:	1
Nutzfläche ca.:	125 m ²	Badezimmer:	1
Grundstück ca.:	683 m ²	Internet:	Verfügbarkeit prüfen
Bezugsfrei ab:	nach Absprache		

Zweifamilienhaus in Wassernähe

Adresse



23999 Insel Poel,
Nordwestmecklenburg
(Kreis)
Die vollständige Adresse
der Immobilie erhalten Sie
vom Anbieter.
[Auf Karte zeigen](#)
[Was kostet ein Umzug hierher?](#)

Fahrzeit (z.B. zur Arbeit, Kita...)



Lassen Sie sich die Fahrzeit dieser Immobilie
zu anderen Orten berechnen.
[Ort hinzufügen](#)

399.500 €

Kaufpreis 3.415 €/m²

Geschätzte
Monatsrate 1.499 € v

6

Zi.

117 m²

Wohnfläche

503 m²

Grundstück

Typ:	Einfamilienhaus (freistehend)	Zimmer:	6
Etagenanzahl:	2	Schlafzimmer:	4
Wohnfläche ca.:	117 m ²	Badezimmer:	2
Grundstück ca.:	503 m ²		