

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern - Greifswald



Sitz der Geschäftsstelle: Friedrich-Loeffler-Straße 8, 17489 Greifswald
Landkreis Vorpommern- Greifswald, Feldstraße 85a, 17464 Greifswald, PF 11 32

Telefon: 03834/ 8760 3403
Telefax: 03834/ 8760 9097
Datum: 06.03.2017
Aktenzeichen: 16-0299-GA

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch, der sich entsprechend
§ 153 Abs. 4 BauGB durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich
festgelegten Sanierungsgebietes „SANIERUNGSGEBIET ALTSTADTKERN“
für den 770/1.000stel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum
an den Wohnungen Nr. 1, 2, 4 und 5 lt. Aufteilungsplan, an dem mit einem
Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in
17389 Anklam, Wollweberstraße 23



Der Gutachterausschuss hat zum Wertermittlungstichtag 01.03.2017 in der Besetzung

Vorsitzendes Mitglied: Herr Gudd
ehrenamtliches Mitglied: Herr Harang
ehrenamtliches Mitglied: Herr Jonas

den Wert des Grundstücks auf der Seite 24 eingeschätzt mit insgesamt

245.000 €

in Worten: **zweihundertfünfundvierzigtausend Euro.**

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 33 Seiten. Hierin sind 6 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten enthalten.
Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für unsere Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

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
1.4	Informationsquellen / Unterlagen	4
1.5	Wirtschaftliche Daten	4
1.6	Sonstiges	4
2	Grundstücksbeschreibung	5
2.1	Lagebeschreibung	5
2.2	Erschließungszustand	5
2.3	Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	6
2.4.1	Privatrechtliche Situation	6
2.4.2	Öffentlich– rechtliche Situation	6
2.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
3	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	8
3.1	Vorbemerkung	8
3.2	Hauptgebäude	8
3.2.1	Art des Gebäudes	8
3.2.2	Ausführungen und Ausstattungen	8
3.2.3	besondere Bauteile und besondere Einrichtungen	9
3.2.4	Zustand des Gebäudes	10
3.3	Außenanlagen	10
4	Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes)	11
4.1	Auswahl der Wertermittlungsverfahren	11
4.2	Vergleichswertverfahren	12
4.3	Bodenwertermittlung	16
4.3.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	16
4.3.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	17
4.4	Ertragswertermittlung	20
4.4.1	Bewirtschaftungskosten	20
4.4.2	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	20
4.4.3	Berechnung des Ertragswerts	22
4.5	Verkehrswert und Wertrelationen	23
5	Beschluss.....	24
	Rechtsgrundlagen.....	25
	Literaturverzeichnis	25
	Anlagenverzeichnis.....	26
	Abbildungsverzeichnis	26

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes: Sondereigentum an den Wohnungen und Abstellräumen mit den Nummern 1, 2, 4 und 5 laut Aufteilungsplan

Grundbuchangaben: Grundbuch von Anklam
Blätter 2, 1853, 1854, 1856 und 1857

Katasterangaben: Gemarkung Anklam, Flur 31,
Flurstücke: 12/2 und 14/8

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: BIG – Städtebau GmbH
Regionalbüro Neubrandenburg
Woldegker Straße 4
17033 Neubrandenburg

Eigentümer: Hansestadt Anklam
Markt 3
17389 Anklam

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Auftragsdatum: 12.08.2016

Grund der Gutachten-
erstellung: Zum Zwecke der Veräußerung der 4 von 5
veräußerungsfähigen Wohnungen im Objekt

Ortsbesichtigung: 14.10.2016

Teilnehmer: Mitglieder des Gutachterausschusses:
Herr Gudd, vorsitzendes Mitglied
Herr Harang, ehrenamtliches Mitglied
Herr Jonas, ehrenamtliches Mitglied

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:
Herr Riesebeck

Wertermittlungstichtag¹: 01.03.2017

Qualitätsstichtag²: 14.10.2016, Tag der Ortsbesichtigung

¹ Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht. Es werden die Wertverhältnisse des Grundstücksmarktes zu diesem Zeitpunkt für die Wertermittlungen zugrunde gelegt.

² Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Es werden die Eigenschaften des Grundstücks und seiner Bebauung in diesem Zeitpunkt für die Wertermittlung zugrunde gelegt.

1.4 Informationsquellen / Unterlagen

herangezogene Unterlagen:

- Flurkartenauszug der Gemarkung Anklam
- Geoportal.VG (Luftbild, Katastergrenzen und Maße)
- Bodenrichtwertkarte 2017 des Landkreises Vorpommern-Greifswald zum Stichtag 31.12.2016
- Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

1.5 Wirtschaftliche Daten

Telefonisch wurden nachfolgende Informationen zur Vermietungssituation vom Wohnungsverwalter, der Grundstücks- und Wohnungswirtschafts GmbH Anklam, eingeholt.

Nr. lt. Auf- teilungs- plan	Wohn- fläche	GB- Blatt	MEA ³ / 1.000stel	aktuelle Miete €/m ²	vermietet seit	letzte Anpassung
1	96,58 m ²	1853	227	5,50 €/m ²	01.05.2016	01.05.2016
2	73,69 m ²	1854	173	4,80 €/m ²	k.A.	01.10.2013
4	87,32 m ²	1856	206	4,60 €/m ²	01.09.1996	01.05.2003
5	69,72 m ²	1857	164	4,60 €/m ²	01.12.2001	01.05.2003

Einen Mietspiegel für die Hansestadt Anklam gibt es nicht. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird unter Berücksichtigung der tatsächlichen Mieten im Bewertungsobjekt, dem Rechercheergebnis zu Angebotsmieten für vergleichbaren Wohnraum in Anklam und unter Verwendung von bereits erstellten Gutachten des Gutachterausschusses für vergleichbare Objekte in zentraler Lage in der Hansestadt Anklam abgeleitet. Aus den tatsächlichen Mieten und den recherchierten Vergleichsmieten wird eine nachhaltig erzielbare Miete in Höhe von 5,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche abgeleitet.

1.6 Sonstiges

Die nachstehende Wertermittlung wurde durch den Gutachterausschuss auf der Grundlage der, vom Auftraggeber vorgelegten, Unterlagen und Angaben zum Bewertungsobjekt sowie der durchgeführten Ortsbesichtigung vorgenommen. Die Wertermittlung bezieht sich auf den Zustand des Grundstückes, wie er bei der Ortsbesichtigung vorgefunden und im Gutachten beschrieben wurde. Hiervon abweichende tatsächliche Grundstücksverhältnisse (z.B. zwischenzeitlich erfolgte Änderungen im Grundbuch, nachträglich eingetretene oder offensichtlich gewordene Mängel) sind dem Gutachterausschuss nicht bekannt. Die Richtigkeit der ihm zur Bewertung vorliegenden Angaben wird daher unterstellt. Diese werden zur Grundlage der Bewertung gemacht. Hiervon abweichende tatsächliche Grundstücksverhältnisse können zu einem anderen Ergebnis der Wertermittlung führen.

³ MEA – Miteigentumsanteil

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagebeschreibung

- Makrolage:** Die rund 12.700 Einwohner⁴ zählende Hansestadt Anklam zählt zu den 18 Mittelzentren Mecklenburg-Vorpommerns und befindet sich im östlichen Landesteil im Landkreis Vorpommern-Greifswald. Die Stadt ist direkt am Fluss Peene, im sogenannten Peene-Urstromtal, gelegen. Anklam wird aufgrund seiner Lage als „Tor zur Insel Usedom“ bezeichnet. Östlich von Anklam, nahe dem Ortsteil Zecherin der Stadt Usedom, befindet sich mit der Zecheriner Brücke eine von zwei Straßenbrücken über den Peenestrom auf die Insel Usedom (die nördliche Verbindung ist die Peenebrücke Wolgast).
- Mikrolage:** Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Wollweberstraße 23, im Zentrum der Hansestadt Anklam. Der Marktplatz ist in einer Entfernung von ca. 350 m in 4 Minuten fußläufig zu erreichen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie öffentliche Einrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.
- Verkehrslage, Entfernungen:** Über die Stadtstraßen bestehen Anschlussmöglichkeiten an die Bundesstraßen B 109, 110 und 197. Die Bundesautobahn A 20, Anschlussstelle Jarmen, ist über die B 110 in ca. 25 km Entfernung erreichbar. Der Hauptbahnhof der Stadt befindet sich in ca. 1 km Entfernung. Der ÖPNV ist über Buslinien gesichert. Haltestellen befinden sich im Bereich der Keilstraße und Steinstraße in fußläufiger Entfernung.
- Die Entfernungen zu den Ostseebädern auf der Insel Usedom betragen ca. 45 – 50 km. Die nordwestlich gelegene Kreisstadt, die Hansestadt Greifswald, ist ca. 45 km entfernt.
- Wohn- bzw. Geschäftslage:** mittlere Wohnlage / Eckgrundstück

2.2 Erschließungszustand

- Straßenart/ Straßenausbau:** Anliegerstraße / Bitumenstraße
- Ver-/ Entsorgungsleitungen:** Elektro-, Gas- und Trinkwasserversorgung, Telekommunikation; Abwasserentsorgung durch öffentliches Netz
- Beitragsrechtlicher Zustand** Das Gesamtgrundstück ist ortsüblich erschlossen. Zukünftige Abgaben nach Kommunalabgabengesetz sind nicht auszu-schließen.

⁴ Statistisches Landesamt MV – Bevölkerungsentwicklung der Kreise und Gemeinden 2015

2.3 Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften

Grundstückszuschnitt:	Regelmäßig (siehe Anlage 1)
Straßenfront / mittlere Tiefe:	ca. 20 m / ca. 20 m
Grundstücksgröße:	437 m ²
Topografie:	Die Geländeoberfläche ist eben.
Altlasten, Schadstoffe:	Das Vorhandensein von Altlasten wurde nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen sind nur durch spezialisierte Personen bzw. Unternehmen möglich. Es wird bei der Bewertung von einem altlastenfreien Zustand des Grundstückes ausgegangen.
Beeinträchtigungen:	Keine festgestellt am Tag der Ortsbesichtigung
Tatsächliche Nutzung:	Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten bebaut, von denen eine bereits privatisiert wurde. Die Wohnungen mit den Nr. 1, 2, 4 und 5 lt. Aufteilungsplan befinden sich im Eigentum der Hansestadt Anklam.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Geschäftsstelle lag lediglich ein aktueller Grundbuchauszug des Blattes 1857 vom 11.08.2016 vor. Für die Blätter 2, 1853, 1854 und 1856 wurde vom Auftraggeber kein Grundbuchauszug zur Verfügung gestellt. Die zweite und dritte Abteilung des Grundbuches Blatt 1857 enthalten keine Eintragungen. Für die Bewertung werden lastenfreie Grundbücher unterstellt.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte, sind nach Auskunft des Antragstellers nicht vorhanden. Antragsgemäß wurden vom Gutachterausschuss diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.4.2 Öffentlich– rechtliche Situation

2.4.2.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Die untere Bauaufsichtsbehörde bescheinigt mit Schreiben vom 19.07.2016, das auf dem Grundstück keine Baulasten i.S. des § 83 der Landesbauordnung von Mecklenburg-Vorpommern eingetragen sind.
Umweltamt / Bodenschutz:	Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster des Landkreises Vorpommern-Greifswald (VG) erfasst (Auskunft der Behörde vom 11.07.2016).
Denkmalschutz:	Die untere Denkmalschutzbehörde bescheinigt mit Schreiben vom 13.09.2016, dass das Grundstück derzeit nicht in der

Baudenkmalliste des Landkreises VG geführt wird. Das Grundstück befindet sich im Bereich des blauen⁵ Bodendenkmals Altstadt Anklam.

2.4.2.2 Bauplanungsrecht

Entwicklungszustand:	Baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
Darstellung im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von Anklam in der Fassung vom 20.05.2006 als Wohnbaufläche dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird demzufolge nach § 34 BauGB beurteilt.
Satzungen	Das Bewertungsobjekt befindet sich nicht im Geltungsbereich etwaiger Klarstellungs- oder Ergänzungssatzungen.
Sonstiges:	Nicht vorhanden

2.4.2.3 Bauordnungsrecht

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

2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich oder schriftlich eingeholt.

⁵ Die Lage im Bereich des blauen Bodendenkmals Altstadt Anklam macht die Baubegleitung durch einen Bodendenkmalpfleger erforderlich.

3 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung durch die teilnehmenden Mitgliedern des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle am 14.10.2016, sowie die vorliegenden Angaben des Antragstellers. 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 beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Mögliche Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installation (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und Bauschäden wurden nur soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Wert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche- und tierische Schädlinge, Rohrleitungsfraß sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Hauptgebäude

3.2.1 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienhaus, 2-geschossiger Massivbau, nicht unterkellert mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss
Typ NHK2010:	4.1, Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 WE
Baujahr:	ca. 1900 (fiktiv 1985)
Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre
Restnutzungsdauer (RND):	wirtschaftliche RND 28 Jahre
Modernisierung:	Modernisiert, ca. 1996

3.2.2 Ausführungen und Ausstattungen

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken):

Konstruktionsart:	massive Bauweise
Fundament:	Betonstreifenfundament
Umfassungswände:	Mauerwerk verputzt
Innenwände:	tlw. Mauerwerk, Gipskartonständerwände

Bodenbeläge:

Hausflur:	Fliesenbelag auf Betonfußboden
Wohn- und Schlafräume	Holzfußboden mit Textilbelag, Laminat
Bad / Küche:	Raumhoch gefliest / Fußboden und Wandspiegel gefliest

Innenansichten:

Hausflur:	Tapete mit Farbanstrich
Wohn- und Schlafräume, Bäder, Küchen:	Tapeten tlw. mit Anstrich, Fliesen

Fenster und Türen:

Fenster:	Holzsparsenfenster mit Isolierverglasung
Eingangstür:	Holzrahmenfüllungstür mit Oberlicht
Innentüren:	Holzrahmenfüllungstüren

Elektro-, Sanitärinstallation und Heizung:

Elektroinstallation:	zeitgemäße Ausstattung
sanitäre Installation:	Duschen und WC's, zeitgemäß
Heizung:	Gasthermenheizung

Dach:

Dachkonstruktion:	Holzdachstuhl
Dachform:	Satteldach als Pfettendach
Dacheindeckung:	Tondachziegel
Dachrinnen/ Fallrohre:	Zinkblech

Gebäudeaufteilung:

Erd- und Obergeschoss:	Zweispänner
Dachgeschoss:	Einspänner
Abstellräume:	im Dachgeschoss

Grundrissgestaltung der Wohnungen (siehe Anlagen 4-6):

Erdgeschoss links	Nr.1:	4-Raumwohnung (WF=96,58 m ²)
Erdgeschoss rechts	Nr.2:	3-Raumwohnung (WF=73,69 m ²)
Obergeschoss rechts	Nr.4:	4-Raumwohnung (WF=87,32 m ²)
Dachgeschoss	Nr.5:	2-Raumwohnung (WF=69,72 m ²)

Die vorhandenen Wohnungsgrundrisse entsprechen den heutigen Wohnvorstellungen.

3.2.3 besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine

3.2.4 Zustand des Gebäudes

Zustand des Gebäudes:

- Belichtung und Besonnung: Die Belichtung erfolgt von Norden, Süden und durch Giebelfenster an der Ostseite des Gebäudes. Die Belichtung ist in allen Geschossen ausreichend. Die Bäder der Wohnungen 1, 2 und 4 sind innenliegend, ohne natürliche Belichtung. Das Bad der Wohnung Nr. 5 im Dachgeschoss hat ein Fenster. Die Belichtung der Wohnung erfolgt durch Gauben und Giebelfenster und ist trotz Dachschrägen ausreichend.
- Bauschäden und Baumängel: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren Mineralsalzausblühungen im straßenseitigen Sockelbereich vorzufinden. Weitere Baumängel/ Bauschäden waren nicht erkennbar.
- Allgemeinbeurteilung: Das Mehrfamilienwohnhaus befindet sich in einem guten Erhaltungszustand. Es ist überwiegend modernisiert. Schäden oder Instandhaltungsrückstau waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht erkennbar.

3.3 Außenanlagen

Die Hofseite (Süden) weist eine einfache Grünanlage mit Rasenfläche, einen einzelnen alten Baum an der südöstlichen Grundstücksecke und überdacht stehende Mülltonnen auf. Der Hof ist im Süden mit einem Holzzaun und im Osten mit einer freistehenden Mauer eingefriedet. Im Westen ist der Hof durch die fensterlose Giebelwand des Nachbargebäudes (Nr. 22) begrenzt.

4 Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes)

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr [...] ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstückes (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen. Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- ⇒ das Vergleichswertverfahren,
- ⇒ das Ertragswertverfahren,
- ⇒ das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehen Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

4.1 Auswahl der Wertermittlungsverfahren

Vergleichswertverfahren

Für die Bewertung von Eigentumswohnungen empfiehlt es sich das Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) anzuwenden. Dies entspricht am ehesten dem üblichen Immobilienmarktgeschehen, denn Eigentumswohnungen werden überwiegend bezogen auf einen Preis je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Das Vergleichswertverfahren kann immer dann zur Bewertung von Eigentumswohnungen herangezogen werden, wenn

- ⇒ zum Preisvergleich geeignete Vergleichskaufpreise aus jüngerer Zeit, in ausreichender Zahl zur Verfügung stehen, welche hinreichend mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind, oder auch
- ⇒ hinreichend differenziert beschriebene Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarktes zur Bewertung der Wohnungseigentume zur Verfügung stehen.

Ertragswertverfahren

Wohnungs- und Teileigentum unterliegt als Kapitalanlage am Immobilienmarkt Renditegesichtspunkten und wird durch die in der Substanz zu erzielenden Erträge bestimmt. Das Ertragswertverfahren (§§ 17-20 ImmoWertV) kommt ebenfalls zur Anwendung, da es von der Annahme ausgeht, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann. Bei der Ermittlung der Barwerte ist zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks Grund und Boden und Gebäude mit Außenanlagen zu unterscheiden (Allgemeines Ertragswertverfahren gemäß ImmoWertV § 17 (2) 1.). Ermittelt wird daher vorab der Miteigentumsanteil (MEA) am Bodenwert der zu bewertenden Eigentumswohnungen.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung genutzt (gekauft oder errichtet) werden. Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um kein typisches Sachwertobjekt handelt. Dem Ertragswertverfahren ist im vorliegenden Fall Vorrang einzuräumen.

4.2 Vergleichswertverfahren

Allgemeines zum Vergleichswertverfahren durch mittelbaren Preisvergleich

Nach § 15 ImmoWertV ist der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen zu ermitteln. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in einem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Da in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses nicht genügend Vergleichspreise in der Lage des Bewertungsobjektes vorliegen, werden Vergleichspreise aus der Hansestadt Greifswald zur Bewertung herangezogen, welche hinsichtlich ihrer Abweichungen (hier insbesondere die Lage) vom Bewertungsobjekt nachfolgend an den Anklamer Grundstücksmarkt angepasst werden.

Kaufpreisrecherche vom 28.02.2017

Lage: Hansestadt Greifswald
 Vertragsdatum: 01.01.2010 bis 28.02.2017
 Baujahr: 1900 bis 1945 (Altbau), Modernisierung nach 1990
 Wohnfläche: 70 m² bis 100 m²
 Teilmarkt: Weiterverkauf

Ifd. Nr.	Vertragsdatum	Kaufpreis (gem. Vertrag)	Lage (in Greifswald)	BRW [€/m²]	Baujahr	Wohnfläche [m²]	rel. KP [€/m² WF]
1	28.04.2010	117.000 €	Am St. Georgsfeld	75	1929	89	1318,50
2	03.09.2010	110.000 €	Am St. Georgsfeld	75	1929	87	1267,00
3	08.04.2011	106.000 €	Am St. Georgsfeld	125	1929	91	1100,00
4	11.05.2011	126.000 €	Am St. Georgsfeld	125	1929	86	1398,00
5	11.05.2011	96.000 €	Am St. Georgsfeld	125	1929	64	1410,00
6	10.06.2011	44.000 €	Loitzer Straße	50	1920	61	675,50
7	13.09.2012	112.000 €	Erich-Böhmke-Straße	85	1900	92	1224,00
8	10.12.2012	110.000 €	Steinstr.	85	1910	77	1389,00
9	30.04.2013	90.000 €	Hafenstr.	175	1930	78	1114,00
10	18.09.2014	85.000 €	Steinstr.	85	1910	76	1121,50
11	09.07.2015	70.200 €	Marienstr.	132	1930	72	982,00
12	14.12.2015	80.000 €	Marienstr.	132	1930	79	1012,50
13	28.06.2016	186.000 €	Hafenstr.	200	1930	78	2390,00

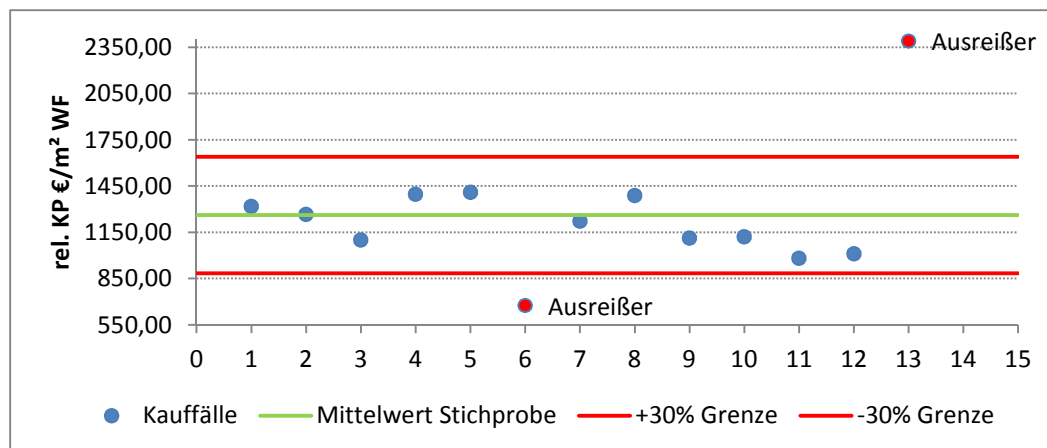
Statistische Überprüfung

Die Kaufpreise stellen im statistischen Sinne eine Stichprobe aus einer Grundgesamtheit dar. Sie werden auf unbekannte ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse untersucht (Ausreißertest). Dazu wird der Mittelwert ($\bar{x}$) aus allen vorliegenden Kaufpreisen berechnet und geprüft, ob alle Kaufpreise im Intervall $[\bar{x} - 30\%; \bar{x} + 30\%]$ liegen. Ist dies der Fall, so sind statistisch betrachtet keine Ausreißer festzustellen. Die Kaufpreise unterliegen lediglich einer zufallsbedingten Streuung. Kaufpreise außerhalb des o. g. Intervalls sind als Ausreißer zu betrachten und werden nicht für die Vergleichswertermittlung herangezogen.

Zur Untersuchung der Qualität eines Mittelwertes und der Streuung der einzelnen Kauffälle wird der Variationskoeffizient (V) genutzt. Dabei handelt es sich um den Quotienten aus Standardabweichung (σ) und Mittelwert ($\bar{x}$). Die Größe des Variationskoeffizienten ist eine Aussage zur Qualität der Kauffälle und bietet eine Entscheidungshilfe zur Beurteilung des Kaufpreismaterials. Für den Immobilienmarkt gelten folgende übliche Angaben:

Variationskoeffizient	Aussage zur Genauigkeit
< 0,2	Hohe bis ausreichende Genauigkeit
0,2 bis 0,3	Nur ausreichend, wenn es sich um einen Grundstücksteilmarkt handelt, bei dem Kaufpreise erfahrungsgemäß stark schwanken.
> 0,3	In der Regel nicht nutzbare Streuung der Kauffälle, ein Ausreißertest ist durchzuführen.

Die analytische Untersuchung der Kaufpreise ergab, dass zwei Ausreißer vorhanden sind. Die Kaufpreise Nr. 13 mit 2.390 €/m² und Nr. 6 mit 675,50 €/m² liegen beide außerhalb des Intervalls $[\bar{x} - 30\%; \bar{x} + 30\%]$ und werden somit als Ausreißer betrachtet und eliminiert.



Statistische Kennzahlen	unbereinigte Stichprobe	bereinigte Stichprobe
Arithmetischer Mittelwert	1.261,69 €/m ²	1.212,41 €/m ²
Obere Schranke	1.640,20 €/m ²	---
Untere Schranke	883,18 €/m ²	---
Standardabweichung	396,45 €/m ²	155,78 €/m ²
Variationskoeffizient	0,31	0,13
Anzahl Datensätze	13	11

Ein Variationskoeffizient von 0,13 in der bereinigten Stichprobe weist, nach Eliminierung der Ausreißer, auf einen unproblematischen Datensatz hin, der für die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts weiterverwendet werden kann.

Berücksichtigung der abweichenden Merkmale der Vergleichskaufpreise

Die, nach Eliminierung der Ausreißer, verbleibenden 11 Kaufpreise werden zur Schaffung einer ausreichenden Vergleichbarkeit bei abweichenden Merkmalen an die Merkmale des Bewertungsobjektes angepasst. Im vorliegenden Fall müssen folgende Abweichungen berücksichtigt werden:

Berücksichtigung der abweichenden Lage

Da die Vergleichskaufpreise aus Greifswald stammen, sind sie durch einen geeigneten Anpassungsfaktor ($AF=0,73$) an den Anklamer Grundstücksmarkt anzupassen. Hierfür werden die unterschiedlichen Bodenwertniveaus und die unterschiedlichen ortsüblichen Mieten ins Verhältnis zueinander gesetzt, um daraus einen solchen Faktor herzuleiten. Die Quotienten werden im Verhältnis 20:80 gewichtet, da der Bodenwert eines bebauten Grundstücks i. d. R. einen Anteil von 20% am Gesamtwert eines Grundstücks nicht übersteigt.

Lage	ortsübliche Miete	BRW-Niveau
Bewertungsobjekt	5,50 €/m ² ⁶	56 €/m ²
Vergleichspreise	7,00 €/m ² ⁷	110 €/m ²
Quotient	0,79	0,51
Gewicht	80	20
Anpassungsfaktor	$\frac{(0,79 * 80 + 0,51 * 20)}{100} \rightarrow 0,73$	

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

Die Vergleichspreise stammen aus den Jahren 2010 bis 2016. Nach einer Analyse der Kaufpreissammlung zeigten die Preise für Eigentumswohnungen im Weiterverkauf (Baujahr 1900 – 1945, Modernisierung nach 1990) für mittlere Wohnlagen in Greifswald ein stagnierendes Preisniveau. Insofern können die Kaufpreise aus den Jahren 2010 bis 2016 hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse zunächst ohne weitere Anpassungen herangezogen werden ($AF=1,00$).

Berücksichtigung der Verfügbarkeit

Die Kaufpreise der Vergleichsobjekte beziehen sich auf nicht vermietete Wohnungen zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. Die zu bewertenden Wohnungen sind allesamt vermietet. Nach Einschätzung der Sachverständigen ist der Umstand, dass über die vier zu bewertenden Eigentumswohnungen nicht unmittelbar frei verfügt werden kann durch einen Abschlag von 10% zu würdigen ($AF=0,90$).

⁶ Die ortsübliche Vergleichsmiete für das Bewertungsobjekt ergibt sich aus Abschnitt 1.5 dieses Gutachtens.

⁷ Die ortsübliche Vergleichsmiete für die Vergleichsobjekte in der Hansestadt Greifswald wurde in Anlehnung an den Greifswalder Mietspiegel 2016 und durch sachverständige Einschätzung der Mitglieder des Gutachterausschusses ermittelt.

Unter Berücksichtigung der abweichenden Merkmale der Vergleichsobjekte vom Bewertungsobjekt ergeben sich die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten angepassten Vergleichskaufpreise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

lfd. Nr.	Vertragsdatum	Lage (in Greifswald)	rel. Kaufpreis [€/m² WF]	AF Lage	AF Verfügbarkeit	AF Konjunktur	angepasster Vergleichspreis [€/m² WF]
1	28.04.2010	Am St. Georgsfeld	1318,50	0,73	0,90	1,00	866,25
2	03.09.2010	Am St. Georgsfeld	1267,00	0,73	0,90	1,00	832,42
3	08.04.2011	Am St. Georgsfeld	1100,00	0,73	0,90	1,00	722,70
4	11.05.2011	Am St. Georgsfeld	1398,00	0,73	0,90	1,00	918,49
5	11.05.2011	Am St. Georgsfeld	1410,00	0,73	0,90	1,00	926,37
7	13.09.2012	Erich-Böhmke-Straße	1224,00	0,73	0,90	1,00	804,17
8	10.12.2012	Steinstr.	1389,00	0,73	0,90	1,00	912,57
9	30.04.2013	Hafenstr.	1114,00	0,73	0,90	1,00	731,90
10	18.09.2014	Steinstr.	1121,50	0,73	0,90	1,00	736,83
11	09.07.2015	Marienstr.	982,00	0,73	0,90	1,00	645,17
12	14.12.2015	Marienstr.	1012,50	0,73	0,90	1,00	665,21
Mittelwerte			1212,41				796,55

Ableitung des Vergleichswertes

Der vorläufige Vergleichswert wird aus dem gerundeten arithmetischen Mittel der angepassten Kaufpreise abgeleitet. Gemäß § 8 (3) ImmoWertV sind als sonstige wertbeeinflussende Umstände Baumängel oder Bauschäden sowie abweichende Ertragsverhältnisse zu berücksichtigen. Abweichende Erträge durch miet- oder wohnungsrechtliche Bindungen oder sonstige Fehlerträge sind im vorliegenden Fall nicht gegeben. Baumängel oder Bauschäden konnten am Tag der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Mittelwert aus Vergleichspreisen	796,55 €/m²
vorläufiger Vergleichswert je m² WF (rd.)	797 €/m²
Wohnfläche insgesamt	327,31 m²
Vergleichswert	260.720 €
Vergleichswert (rd.)	260.700 €

Der Vergleichswert für die 4 zu bewertenden Eigentumswohnungen beträgt 260.700€.

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- ⇒ den örtlichen Verhältnissen,
- ⇒ der Lage und
- ⇒ des Entwicklungszustandes gegliedert und
- ⇒ nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- ⇒ der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- ⇒ der jeweiligen vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt, mit der notwendigen Sorgfalt aus den Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind und die Merkmale des Richtwertgrundstückes ausreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstückes übereinstimmen. (§ 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche.

Abweichungen des zu bewertenden Grundstückes vom Vergleichsgrundstück bzw. vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtages vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV).

Für die durchzuführende Bewertung liegt ein i. S. d. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter, bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwertes für das unmittelbar angrenzende reine Wohngebiet in der Schulstraße, durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes (vgl. § 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV) und nachfolgenden Abschnitt „Ermittlung des anteiligen Bodenwerts“ dieses Gutachtens.

4.3.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts

Das Umfeld des Bewertungsobjektes ist nach Auskunft des Planungsamtes als allgemeines Wohngebiet einzustufen. Nach Norden und Süden schließen sich Großblock- und Plattenbauten der 70er und 80er Jahre mit 4 bis 5 Geschossen an das Grundstück an. Der zonale Bodenrichtwert stellt mit seinen beschreibenden Merkmalen auf diese Plattenbauten ab. Die östlich angrenzende Bodenrichtwertzone entlang der Schulstraße stellt auf eine wesentlich kleinteiligere Bebauung ab, welche mit dem Bewertungsobjekt in den wertbestimmenden Merkmalen (Größe, Tiefe und Geschossigkeit) besser vergleichbar ist. Aus den vorgenannten Gründen wird für die Ableitung des Bodenwerts auf den Bodenrichtwert des angrenzenden, besonderen Wohngebietes entlang der Schulstraße zurückgegriffen.

Der sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwert für die Lage des angrenzenden, besonderen Wohngebietes entlang der Schulstraße beträgt **56 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2016**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Beschreibung des Richtwert-/Vergleichsgrundstücks

Bodenrichtwert	=	56 €/m ²
Entwicklungszustand (§ 5 ImmoWertV)	=	baureifes Land
Sanierungs- oder Entwicklungszusatz	=	SB
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei nach § 127 (2) BauGB
Baufläche / Baugebiet	=	besonderes Wohngebiet
Bauweise	=	offen
Anzahl der Vollgeschosse	=	II
Tiefe	=	35 m
Fläche	=	600 m ²
Stichtag	=	31.12.2016

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	01.03.2017
Entwicklungszustand (§ 5 ImmoWertV)	=	baureifes Land
Sanierungs- oder Entwicklungszusatz	=	SB
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei nach § 127 (2) BauGB
Baufläche / Baugebiet	=	allgemeines Wohngebiet
Bauweise	=	offen
Anzahl der Vollgeschosse	=	II
Tiefe	=	20
Fläche	=	437 m ²

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2017 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwertes auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand				Erläuterung
tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwertes (frei)	=	56,00 €/m ²		---
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	56,00 €/m²		---
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes				
	Richtwert-grundstück	Bewertungs-grundstück	Anpassungs-faktor	Erläuterung
Wertermittlungsstichtag	31.12.2016	01.03.2017	= 1,00	stagnierende Bodenwerte
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Richtwert-grundstück	Bewertungs-grundstück	Anpassungs-faktor	Erläuterung
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	---
lageangepasster b/a-freier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 56,00 €/m²	
Entwicklungszustand	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	---
Art der Nutzung	WB	WA	× 1,00	---
Bauweise	offen	offen	× 1,00	---
Vollgeschosse	II	II	× 1,00	---
Tiefe (m)	35	20	× 1,00	(1)
Fläche (m ²)	600	437	× 1,00	(2)
Zuschnitt	regelmäßig	regelmäßig	× 1,00	---
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 56,00 €/m ²	
beim Bewertungsgrundstück noch ausstehende Beiträge o.ä.			- 0,00 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 56,00 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwertes				Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	=	56,00 €/m²		
Grundstücksgröße (tlw. anteilig 770/1000stel v. 400 m ² + 37m ²)	×	345 m ²		(3)
	=	19.320,00 €		
b/a-freier Bodenwert des Bewertungsgrundstücks	≈	<u>19.300,00 €</u>		

Der anteilige unbelastete Bodenwert des Grundstückes beträgt zum Wertermittlungsstichtag rd.

19.300 €

Erläuterungen

- E1 Die Tiefe des Bewertungsgrundstücks ist mit ca. 20 m kleiner als die Tiefe des Bodenrichtwertgrundstücks. Da die bauliche Auslastung des Grundstücks durch die geringere Tiefe nicht beeinträchtigt ist, ist keine Anpassung auf Grund der abweichenden Grundstückstiefe erforderlich.
- E2 Die Fläche des Bewertungsgrundstücks ist mit insgesamt 437 m² kleiner als die Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks (600 m²). Da die bauliche Auslastung des Grundstücks durch die geringere Fläche nicht beeinträchtigt ist, ist keine Anpassung auf Grund der abweichenden Grundstücksgröße erforderlich.
- E3 Die Grundstücksgröße zur Ermittlung des Gesamtbodenwertes ergibt sich aus den Flächen der Flurstücke 14/8 vollständig und 770/1.000stel Miteigentumsanteile am Flurstück 12/2.

4.4 Ertragswertermittlung

Unter Zugrundelegung der marktüblichen Mieten bzw. Pachten ergibt sich der Jahresrohertrag. Dieser ist um die Bewirtschaftungskosten (Kosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis) und die Bodenwertverzinsung zu reduzieren. Für Letzteres wird der aktuelle und objektspezifische Liegenschaftszinssatz verwendet. Der daraus resultierende Reinertrag wird mit einem Barwertfaktor in Abhängigkeit der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz kapitalisiert. Der Ertragswert ist die Summe aus dem kapitalisierten Reinertrag und dem Bodenwert. Auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Miete ergibt sich der jährliche Rohertrag aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung erzielbaren Erträgen (§ 18 (2) ImmoWertV).

Die marktübliche, nachhaltig erzielbare Miete für vergleichbaren Wohnraum in Anklam liegt bei 5,50 €/m² (siehe auch Absatz 1.5 Wirtschaftliche Daten). Dieser Mietansatz wird unter Beachtung der Kappungsgrenze lt. BGB (Mietrecht) einheitlich für die zu bewertenden Wohnungen in Ansatz gebracht.

4.4.1 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten (BWK) umfassen die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden und nicht umlagefähigen jährlichen Kostenanteile wie Verwaltung, Mietausfallwagnis und Instandhaltung des Grundstücks.

- Die Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstückes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung (§ 19 Abs. 1 ImmoWertV).
- Die Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge von Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen (§ 19 Abs. 2 ImmoWertV).
- Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 Abs. 3 ImmoWertV).

Einen Anhaltspunkt für die Höhe der Bewirtschaftungskosten bietet die Zweite Berechnungsverordnung⁸ (II. BV).

4.4.2 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) ist die Zahl der Jahre, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen, unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die RND verlängern oder verkürzen (§ 6 (6) ImmoWertV). Die RND wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer (GND) und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungstichtag ermittelt. Die

⁸ Zweite Berechnungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist.

übliche GND im vorliegenden Fall ergibt sich in Abhängigkeit des Gebäudestandards (siehe Anlage 3) mit 60 Jahren.

Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der wirtschaftlichen RND bei Mehrfamilienhäusern wird auf das in Anlage 4 der SW-RL beschriebene Modell zurückgegriffen, mit dem durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt werden können.

Zur Ermittlung der modifizierten RND werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach Sachwerttrichtlinie) eingeordnet. Liegen die einzelnen Maßnahmen weiter als 15 Jahre zurück (z. B. 20 Jahre) oder führten jüngere Maßnahmen nicht zu einem partiell zeitgemäßen Gebäudestandard, sind ggf. nur Teilpunkte oder auch gar keine Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	max. Pkt.	tats. Pkt.
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	2
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
Summe	20	10

Hieraus ergeben sich 10 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten), anhand derer, der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln ist. Hierfür gelten folgende Anhaltspunkte:

Modernisierungsgrad		
≤ 1 Punkt	=	Nicht modernisiert
4 Punkte	=	Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	=	Mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	=	Überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	=	Umfassend modernisiert

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre
- dem („tatsächlichen“) Gebäudealter 117 Jahre

ergibt sich eine vorläufige rechnerische Restnutzungsdauer von 0 Jahren

Auf Grund des Modernisierungsstandards ergibt sich für das Gebäude

- eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 28 Jahren

Im vorliegenden Fall wird die wirtschaftliche RND bei ordnungsgemäßer Instandhaltung in Abhängigkeit des Gebäudestandards und unter Berücksichtigung der ca. 1996 erfolgten umfassenden Modernisierung mit 28 Jahren eingeschätzt.

4.4.3 Berechnung des Ertragswerts

Etw Nr.	Mieteinheit	MEA / 1000'stel	Miet- fläche	marktübliche Miete	Miete/ Monat	Miete/ Jahr
1	Wohnung EG rechts	227	96,58 m²	5,50 €/m²	531,19 €	6.374,28 €
2	Wohnung EG links	173	73,69 m²	5,50 €/m²	405,30 €	4.863,54 €
4	Wohnung OG links	206	87,32 m²	5,50 €/m²	480,26 €	5.763,12 €
5	Wohnung DG	164	69,72 m²	5,50 €/m²	383,46 €	4.601,52 €
	Summe	770	327,31 m²		1.800,21 €	21.602,46 €
Jahresrohertrag (ROE)						= 21.602 €
Bewirtschaftungskosten (BWK)						= 5.372 €
	- Verwaltung	(335 € je Eigentumswohnung und Jahr)				1.340 €
	- Instandhaltung	(11 € je Quadratmeter Wohnfläche und Jahr)				3.600 €
	- Mietausfallwagnis	(2 % vom Jahresrohertrag)				432 €
		(Σ BWK = 24,9% vom Jahresrohertrag)				
Jahresreinertrag (RE)			(ROE – BWK)		=	16.230 €
Jahresreinertrag / Jahresrohertrag			(RE / ROE)			rd. 75%
Bodenwert (Miteigentumsanteil)			(siehe Punkt 4.6 auf S. 17)		=	19.300 €
Bodenwertverzinsung (BWZ)			(Bodenwert × Liegenschaftszinssatz)		=	965 €
Reinertragsanteil d. baulichen Anlagen			(RE - BWZ)		=	15.265 €
Kapitalisierung						
GND in Jahren	=	60	Liegenschaftszinssatz in %		=	5,0
wirtschaftliche RND	=	28	Barwertfaktor		=	14,898
Ertragswert baulichen Anlagen			(Reinertragsanteil × Barwertfaktor)		=	227.420 €
vorläufiger Ertragswert			(EW baul. Anlagen + Bodenwert)		=	246.720 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale						
	- Schäden / Mängel				=	0 €
	- Mehr- oder Mindererträge				=	0 €
Ertragswert					=	246.720 €
zur Rundung						= -1.720 €
Ertragswert (rd.)						= 245.000 €
Ertragswert (rd.) je m² Wohnfläche						= 750 €/m²

Der Ertragswert für die 4 zu bewertenden Eigentumswohnungen beträgt 245.000€.

4.5 Verkehrswert und Wertrelationen

Gemäß § 8 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Folgende Werte wurden ermittelt:

Bodenwert (MEA):	19.300 €
Vergleichswert:	260.700 €
Ertragswert:	245.000 €

Im Bewertungsfall konnte aus den zur Verfügung stehenden Kaufpreisen ein Vergleichswert gemäß § 15 ImmoWertV abgeleitet werden. Dieser wird auf Grund der mäßigen Vergleichbarkeit der Kauffälle auf Grund der abweichenden Lage (Greifswald vs. Anklam) und der damit verbundenen erforderlichen, aufwendigeren Anpassungen als bedingt geeignet eingeschätzt, so dass der Vergleichswert als Ausgangswert zur Ableitung des Verkehrswertes nur unterstützend herangezogen wird. Die Aussagekraft des Ertragswertes wird höher eingestuft als die des Vergleichswertes. Nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten ist der Verkehrswert im vorliegenden Fall aus dem Ertragswert abzuleiten.

Unter Berücksichtigung wertrelevanter Einflussfaktoren wie der Lage, der Beschaffenheit und der Verwertbarkeit wurde der Verkehrswert (Marktwert) der in Summe 770/1.000stel Miteigentumsanteile, zuzüglich Flurstück 14/8, am Grundstück Wollweberstraße 23 in 17389 Anklam, verbunden mit dem Sondereigentum an den vermieteten Wohnungen Nr. 1, 2, 4 und 5 zum Wertermittlungstichtag ermittelt auf insgesamt:

245.000 €

in Worten: **zweihundertfünfundvierzigtausend Euro**

Aus dem ermittelten Verkehrswert ergeben sich nachfolgende Wertrelationen:

Verkehrswert je m ² Wohnfläche	=	750 €
Jahresrohertragsvervielfältiger	=	11,34
Jahresreinertragsvervielfältiger	=	15,10

5 Beschluss

Nach eingehender Beratung und Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände beschließt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Greifswald den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) als Neuordnungswert im Sinne des § 153 Abs. 4 BauGB zum Wertermittlungstichtag **01.03.2017** mit

245.000 €
zweihundertfünfundvierzigtausend Euro.

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit der Urschrift wird bescheinigt.

Ausgefertigt:

Greifswald, den 06.03.2017

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
im Auftrag



Riesebeck

– Leiter der Geschäftsstelle –



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

Rechtsgrundlagen

- **BauGB**

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S.2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I, S. 1748)

- **BauNVO**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

- **ImmoWertV**

Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 19. Mai 2010 (BGBl. I, S.639)

- **EW-RL**

Ertragswertrichtlinie – Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts vom 12. November 2015 (BANz AT 04.12.2015 B4)

- **SW-RL**

Sachwertrichtlinie – Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts vom 5. September 2012 (BANz AT 18.10.2012 B1)

- **VW-RL**

Vergleichswertrichtlinie – Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014 B3)

- **WertR 2006**

Wertermittlungsrichtlinien 2006 – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken – vom 1. März 2006 (BANz. Nr. 108a vom 10. Juni 2006, BANz. S. 4798)

Literaturverzeichnis

[1] Kleiber, Wolfgang

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
8. Auflage, 2017

[2] Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen

118. Ergänzungslieferung, Stand 09/2016

[3] Sprengnetter, Lehrbuch und Kommentar

53. Aktualisierungs- und Ergänzungslieferung, Stand 10/2016

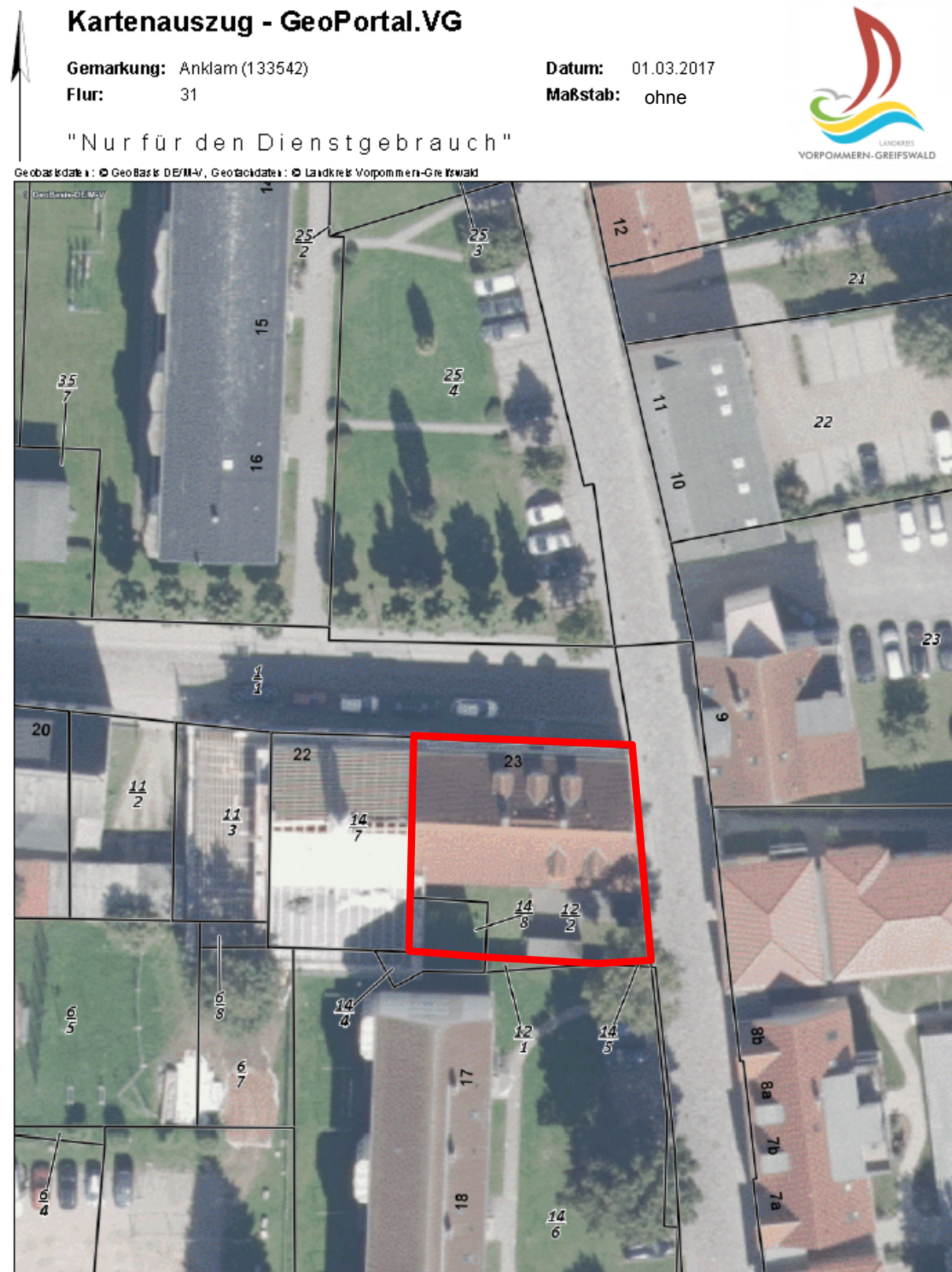
Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Flurkartenauszug, Bewertungsobjekt rot umrandet.....	27
Anlage 2: Fotos vom Bewertungsobjekt	28
Anlage 3: Beschreibung des Gebäudestandards.....	30
Anlage 4: Grundriss Erdgeschoss	31
Anlage 5: Grundriss Obergeschoss	32
Anlage 6: Grundriss Dachgeschoss.....	33

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Wollweberstraße / Schulstraße	28
Abbildung 2: Dachgaube	28
Abbildung 3: Blick in d. Schulstraße auf d. Steintor	28
Abbildung 4: Blick in die Wollweberstraße	28
Abbildung 5: Blick in die Schulstraße Richtung Norden	28
Abbildung 6: Gebäuderückseite (Südseite).....	28
Abbildung 7: Ostgiebel, Mauer als Einfriedung	29
Abbildung 8: Hinterhof (Südseite).....	29
Abbildung 9: Eingangstür	29
Abbildung 10: Treppenhaus im EG.....	29
Abbildung 11: Treppenhaus 1. OG	29
Abbildung 12: Abstellräume im DG.....	29

Anlage 1: Flurkartenauszug, Bewertungsobjekt rot umrandet



Anlage 2: Fotos vom Bewertungsobjekt



Abbildung 1: Wollweberstraße / Schulstraße



Abbildung 2: Dachgaube



Abbildung 3: Blick in d. Schulstraße auf d. Steintor



Abbildung 4: Blick in die Wollweberstraße



Abbildung 5: Blick in die Schulstraße Richtung Norden



Abbildung 6: Gebäuderückseite (Südseite)



Abbildung 7: Ostgiebel, Mauer als Einfriedung



Abbildung 8: Hinterhof (Südseite)



Abbildung 9: Eingangstür



Abbildung 10: Treppenhaus im EG



Abbildung 11: Treppenhaus 1. OG



Abbildung 12: Abstellräume im DG

Anlage 3: Beschreibung des Gebäudestandards

Merkmal	Standardstufe → GND			Wägungs- anteil
	3,0 → GND=60 Jahre	4,0 → GND=70 Jahre	5,0 → GND=80 Jahre	
Außenwände	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung	(23,0%)
Dach	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; stark überdurchschnittliche Dämmung	(15,0%)
Fenster und Außen-türen	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutz-glas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fenster-flächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	(11,0%)
Innenwände und -türen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen	Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	(11,0%)
Deckenkonstruktion	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); einfacher Putz	zusätzlich Deckenverkleidung	Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall)	(11,0%)
Fußböden	Linoleum-, Teppich-, Laminat und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	(5,0%)
Sanitär-einrichtungen	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 bis 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität	2 und mehr Bäder je Wohneinheit; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	(9,0%)
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung; Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; Klimaanlage	(9,0%)
Sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse, Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage; Bussystem; aufwendige Personenaufzugsanlagen	(6,0%)
Summe (%)	100/100	0/100	0/100	

In Abhängigkeit des Gebäudestandards ergibt sich eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren.

[illegible]

The floor plan shows a symmetrical four-unit residential building. The left half (VHG III) and right half (VHG IV) are mirror images. Each unit contains a living area (WOHNEN), kitchen (KÜCHE), sleeping area (SCHLAFEN), bathroom (BAD), and two children's rooms (KIND I and KIND II). A central staircase (STG) and a common hallway (GEM. FLUR) serve both wings. The plan includes extensive dimensions for rooms and overall building footprint, as well as technical annotations for doors, windows, and stairs.

Room Data Summary:

Unit / Wing	Room	Area (QM)	Perimeter (M)
VHG III (Left)	KIND I	11.31	8.70
	KIND II	9.95	12.62
	KÜCHE	13.98	15.16
	SCHLAFEN	16.75	16.40
	WOHNEN	24.33	19.94
VHG IV (Right)	KIND I	9.77	12.50
	KIND II	12.86	17.16
	KÜCHE	12.49	15.07
	SCHLAFEN	16.75	16.40
	WOHNEN	21.78	22.09

Common Areas:

- GEM. FLUR (Common Hallway): 14.93 QM, U=21.48 M
- FLUR (Unit Hallway): 10.81 QM, U=18.22 M
- BAD (Bathroom): 5.20 QM, U=9.20 M
- BAD (Bathroom): 5.00 QM, U=9.22 M

Technical Annotations:

- FR: External door
- BH=81: Window/Door height
- STEIGELTG. NW 100: Staircase with 100mm width
- SI 208 Ø 14: Staircase support
- THERME: Heating system
- STG: Staircase
- ÜBER DACH: Over roof

Dimensions:

- Overall width: 11.50 M
- Overall depth: 8.66 M
- Room dimensions: Various (e.g., 3.15, 1.10, 2.50, 1.00, 1.20, 1.35, 1.56, 1.75, 1.85, 2.00, 2.22, 2.30, 2.53, 2.72, 3.02, 3.15, 3.28, 3.41, 3.55, 3.75, 4.00, 4.11, 4.35, 4.50, 4.75, 5.00, 5.20, 5.50, 5.75, 6.00, 6.25, 6.50, 6.75, 7.00, 7.25, 7.50, 7.75, 8.00, 8.25, 8.50, 8.75, 9.00, 9.25, 9.50, 9.75, 10.00, 10.25, 10.50, 10.75, 11.00, 11.25, 11.50)

Handwritten Notes:

- GRUNDRISS OG 1:150
- VHG III 4 PERS. 97.85 QM
- VHG IV 4 PERS. 87.32 QM

The floor plan shows a residential unit with the following rooms and features:

- Schlafen (Bedroom):** 19.32 OM, U=17.70M. Includes a window with BH=80 and a door.
- Küche (Kitchen):** 8.41 OM, U=12.16M. Includes a sink, stove, and a window with BH=80.
- Wohnen (Living Room):** 29.14 OM, U=25.36M. Includes a sofa, coffee table, and a window with BH=69.
- Flur (Hallway):** 4.76 OM, U=10.30M. Includes a door to the bedroom and a door to the bathroom.
- Bad (Bathroom):** 2.11 OM, U=10.95M. Includes a bathtub, toilet, and a window with BH=80.
- GEM. FLUR (Common Hallway):** 4.76 OM, U=10.30M. Includes a door to the living room and a door to the bedroom.
- Trockenboden (Dry Room):** 20.69 OM, U=25.24M. Includes a door to the living room and a door to the bedroom.
- ABST. I, II, III, IV, V (Balconies/Terraces):** Various dimensions and areas are provided for each balcony.
- Other features:** A staircase (T30) is located near the common hallway. A window with BH=80 is located on the exterior wall. A window with BH=69 is located on the exterior wall.