

GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE in der Landeshauptstadt Schwerin



Aktenzeichen: GA 2019-2-003

Geschäftsstelle: 19288 Ludwigslust, Garnisonsstr. 1

GUTACHTEN

über den **Gebäudewert und den Bodenwert zur Bestellung eines Erbbaurechtes** nach §§ 192 bis 199 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 03. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3634 vom 10.11.2017) in der zur Zeit geltenden Fassung

für das Grundstück

Gemeinde, Gemarkung: Straße, Hausnummer:

Schwerin, Lankow Neumühler Weg 6

Flur:	Flurstück:	Fläche in m ² :	Grundbuch von:	Blatt:
2	Teilfläche aus 94/9	ca. 2.000	Schwerin	3221
2	Teilfläche aus 94/206	ca. 200	Schwerin	2451

Eigentümer: Landeshauptstadt Schwerin

Anlass für das Gutachten: Bestellung eines Erbbaurechts

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 24.01.2020
in der Besetzung als

Vorsitzender: Herr Frisch Vermessungsingenieur

Gutachter: Herr Brüggmann Bankkaufmann

Gutachter: Herr Sietan ö.b.u.v. Sachverständiger

für den Wertermittlungstichtag 24.01.2020

den **Verkehrswert** des bebauten Grundstückes auf

und **Gebäudewert = 1,- €**

Bodenwert = 90.000,- €

(in Worten: ein Euro bzw. neunzigtausend Euro)

festgesetzt.

Inhaltsverzeichnis	Seite:	
1	Vorbemerkungen	3
2	Beschreibung des Wertermittlungsobjekts	4
2.1	Grund und Boden	4
2.1.1	Tatsächliche Merkmale	4
2.1.2	Rechtliche Merkmale	8
2.1.3	Zusammenfassung	9
2.2	Gebäude und Außenanlagen	10
2.2.1	Gebäudebeschreibung	10
2.2.2	Außenanlagen	12
3	Ermittlung des Verkehrswertes	13
3.1	Grundlagen	13
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	13
3.1.2	Kaufpreissammlung	13
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	13
3.1.4	Bewertungsliteratur	14
3.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	16
3.3	Sachwertverfahren	17
3.3.1	Bodenwertermittlung	17
3.3.2	Gebäudewertermittlung	20
3.3.3	Marktlage und objektspezifische Grundstücksmerkmale	20
3.4	Verkehrswert	22

Anlage: Fotos

1 Vorbemerkungen

Dieses Gutachten über den Verkehrswert des in Nr. 2 näher beschriebenen bebauten Grundstückes (Wertermittlungsobjekt) ist im Auftrag der Landeshauptstadt Schwerin durch das Zentrale Gebäudemanagement (ZGM) - Eigenbetrieb am 05.02.2019 bei der Gemeinsamen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse in der Landeshauptstadt Schwerin und dem Landkreis Ludwigslust-Parchim beantragt worden.

Zweck der Bewertung ist die Bestellung eines Erbbaurechts im Rahmen einer gewerblichen Nutzung (touristisch/gastronomisch) des Grundstückes Neumühler Weg 6. Es wurde auftragsgemäß eine getrennte Bewertung von Gebäude sowie Grund und Boden vorgenommen.

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein bisher nicht vermessenes Grundstück. Die Größe beträgt ca. 2.200 m².

Das Wertermittlungsobjekt ist am 05.12.2019 durch Frau Kobel, Leiterin der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses besichtigt worden.

Frau Kobel hat dem Gutachterausschuss über das Ergebnis ihrer Besichtigung und über die Ermittlung der für das Gutachten grundlegenden Werte berichtet und das Gutachten zur Beratung und Beschlussfassung vorbereitet.

Der Gutachterausschuss hat das Wertermittlungsobjekt am 24.01.2020 in der vorgenannten Besetzung besichtigt.

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist der Tag der Beschlussfassung, der 24.01.2020. Der Qualitätstichtag ist ebenfalls der 24.01.2020.

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung sind die Umstände zugrunde gelegt worden, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Im Einzelnen wird auf Folgendes hingewiesen:

Ein Recht auf eine vollständige Beschreibung des Wertermittlungsobjekts im Gutachten kann nicht erhoben werden. Feststellungen werden nur so weit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachterausschusses nachhaltig wertrelevant sind; so werden zum Beispiel

- vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt,
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizung, Beleuchtung usw. nicht ausdrücklich geprüft und
- versteckte Baumängel/Bauschäden, z. B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß, Asbestbestandteile in Baustoffen u. ä. möglicherweise nicht vollständig erfasst.

2 Beschreibung des Wertermittlungsobjekts

Nachfolgend wird das bebaute Wertermittlungsobjekt mit den wesentlichen, für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

2.1 Grund und Boden

2.1.1 Tatsächliche Merkmale

Lage

Die Lage des Wertermittlungsobjektes ist auf folgenden Auszügen ersichtlich: Amtliche Stadtkarte im Maßstab ca. 1 : 10.000 (Abb. 1) und der Liegenschaftskarte (Abb. 2) im Maßstab ca. 1 : 750.

Ort

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Landeshauptstadt Schwerin, ca. 4,0 km (Luftlinie) in nordwestlicher Richtung vom Stadtzentrum (Marktplatz) und ca. 3,2 km (Luftlinie) vom Hauptbahnhof entfernt.

Verkehrslage, Entfernung

Die Gadebuscher Straße, als Haupterschließungsstraße für den Stadtteil Lankow, befindet sich in einer Entfernung von etwa 200 m. Die Straße Neumühler Weg erreicht man über die Gadebuscher Straße, in südlicher Richtung.

Eine Straßenbahnhaltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs (Linie 2) befindet sich ca. 450 m (Luftlinie) entfernt in der Grevesmühlener Straße (nahe der Gadebuscher Straße).

Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich nicht in der Nähe. Ein Wohngebietseinkaufszentrum befindet sich nördlich der Gadebuscher Straße in der Kieler Straße.

Art der Bebauung

Innerhalb des Gebietes, in dem das Bewertungsobjekt liegt, dominiert eine eingeschossige offene Bauweise mit überwiegend Einfamilienhäusern des individuellen Wohnungsbaus. Gegenüber dem Wertermittlungsobjekt befinden sich Versorgungsanlagen der WEMAG sowie ein Garagenkomplex.

Abbildung 1: Auszug aus der Amtlichen Stadtkarte
(Maßstab ca. 1 : 10.000)

Landeshauptstadt Schwerin

Herausgeber: Fachdienst für Vermessung und Geoinformation für den Landkreis Ludwigslust-Parchim und die Landeshauptstadt Schwerin

Die Vervielfältigung dieser Karte ist nur mit Erlaubnis des Herausgebers oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch zulässig.



Form und Größe

Die Form des ca. 2.200 m² großen Wertermittlungsobjektes und die der benachbarten Flurstücke sind dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (Abbildung 2) zu entnehmen. Das zu bewertende Grundstück ist dort farbig gekennzeichnet. Es hat eine unregelmäßige Form bei einer maximalen Tiefe von ca. 94 m und einer Breite (Straßenfront) von ca. 29 m und weist im Vergleich zu der Grundstücksstruktur in der Nachbarschaft eine ungewöhnliche Form und Größe auf.

Nutzung

Das Grundstück ist mit einer gastronomischen Einrichtung bebaut. Es gehören eine überdachte Terrasse sowie zwei Pavillons dazu. Ebenso stehen auf dem Grundstück Holzschuppen (ehemaliger Kiosk, Lagerflächen), die früher ebenfalls dem Ausschank dienten. Das Objekt wird seit September 2018 nicht mehr genutzt.

Beschaffenheit

Das Grundstück ist nicht eben und schließt überwiegend höhengleich an die Nachbarflächen an. In Richtung Lankower See (Süden) fällt das Gelände erheblich ab. Die Freiflächen sind in diesem Bereich terrassenförmig angelegt.

Der Gutachterausschuss geht von einer normalen Bebaubarkeit dieses Grundstückes aus, da Anhaltspunkte für Mängel des Baugrundes nicht erkennbar sind.

Baugrunduntersuchungen sind nicht durchgeführt worden. Gemäß Auskunft aus dem Altlastenkataster besteht **kein Altlastenverdacht** (Stand 02.08.2019).

Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch eine befestigte Straße - Neumühler Weg erschlossen.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom- und Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung) sind vorhanden.

2.1.2 Rechtliche Merkmale

Zulässige Nutzung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schwerin wurde am 27.11.1998 durch die Stadtvertretung beschlossen. Er ist wirksam seit dem 05.11.2000. Darin ist die Fläche überwiegend als **Wohnbaufläche** ausgewiesen, ein Teilbereich-südlicher Teil ist als **Grünfläche mit dem Zusatz Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechtes** dargestellt.

Das Wertermittlungsobjekt liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplanes, sondern Teile des bisher nicht vermessenen Grundstückes befinden sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB Innenbereich).

Nach § 34 BauGB ist hier ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist und wenn sonstige Belange nicht entgegenstehen.

Die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich verläuft entlang der vorhandenen Bebauung. Der südliche Teil des Wertermittlungsobjektes befindet sich im **Außenbereich** (§ 35 BauGB).

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich ist nach **§ 35 BauGB** zu beurteilen. Im Außenbereich ist ein Vorhaben im Wesentlichen nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist. Es sind nur privilegierte Vorhaben zulässig.

Erschließungsbeiträge

Nach Auskunft der Gemeinde sind für das Grundstück Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für die vorhandenen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen nicht mehr zu zahlen.

Rechte und Belastungen

Im Baulastenverzeichnis (Stand 29.07.2019) ist derzeit keine Baulast i.S. des § 83 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 27.04.1998 eingetragen.

Für das Wertermittlungsobjekt sind in Abteilung II der nachfolgenden Grundbücher Eintragungen vorhanden (Stand: 17.12.2019):

Grundbuch-Nr. Schwerin 3221 (Flurstück 94/9):

1. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trinkwasserversorgungsleitungsrecht) für Stadtwerke Schwerin GmbH, ... eingetragen am 22.09.2003. Umgeschrieben am 11.04.2006

2. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trinkwasserleitungsrecht) für Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsgesellschaft Schwerin mbH, ... eingetragen am 18.06.2012.

Grundbuch-Nr. Schwerin 2451 (Flurstück 94/206):

1. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trinkwasserversorgungsleitungsrecht) für Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsgesellschaft Schwerin mbH & Co.KG, ... eingetragen am 22.09.2003. Umgeschrieben am 20.10.2006

2. gelöscht

3. betrifft nicht die zu bewertende Fläche

Über die zu bewertende Fläche verläuft auch ein überregionaler Abwasserkanal, der bisher im Grundbuch nicht rechtlich gesichert wurde, da es sich um eine stadteigene Leitung handelt.

Bei der Bewertung wird auf Grund der Leitungsrechte von einer **belasteten Fläche** ausgegangen.

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen:

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Wertermittlungsobjektes zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.1.3 Zusammenfassung

Bestimmend für den Wert des Grund und Bodens ist dessen Nutzungsfähigkeit im Bewertungszeitpunkt. Der Begriff Nutzungsfähigkeit beinhaltet sowohl das rechtlich zulässige Maß der Nutzung als auch die tatsächliche Beschaffenheit des Bewertungsobjektes.

Aufgrund der tatsächlichen und rechtlichen Merkmale des Wertermittlungsobjektes ist für die Grundstücksfläche qualitativ von **baureifem, erschließungsbeitragsfreiem Bauland** auszugehen.

2.2 Gebäude und Außenanlagen

Das Grundstück ist mit einer ehemaligen gastronomischen Einrichtung bebaut.

Auf eine Beschreibung der Nebengebäude kann im Gutachten verzichtet werden. Es handelt sich bei den Gebäuden (ehemaliger Kiosk, Lagerflächen) um eine einfache Holzkonstruktion. Der Restwert dieser Gebäude entspricht den Abrisskosten.

2.2.1 Gebäudebeschreibung

Gebäude	ehemalige gastronomische Einrichtung
<u>Konstruktionsart</u>	traditionelle Bauweise
<u>Baujahr</u>	Übergabe 1974, Bauzeit 6 Jahre als „Mach mit“-Initiative
<u>Größe</u>	eingeschossig; nicht unterkellert; kein Dachgeschoss
	Nutzfläche insgesamt = 210 m² (nach Aufmaß)
<u>Wände</u>	<p>außen: Massivbauweise, vermutlich Mauerwerk in unterschiedlicher Stärke, verputzt ► Putzschäden im Sockelbereich, Setzungsrisse, fehlende Wärmedämmung</p> <p>innen: Massivbauweise, Mauerwerk, verputzt, gestrichen, Sanitär- und Kücheneinrichtungen mit Fliesenspiegel ► Putzunebenheiten, Risse, unzureichende Wandgestaltungen, entsprechen nicht den heutigen Anforderungen</p>
<u>Decken</u>	<p>vermutlich massive Betonplatten, Unterseite Dach und verputzt ► keine Wärmedämmung, im Gastraum Zwischendecke bereits entfernt, erhebliche Abnutzungs- und Alterungserscheinungen</p>
<u>Dach</u>	<p>massive Pultdächer, vermutlich Betonfertigteile, teilweise Traufverkleidung mit Wellplatten, Dachpappe, Dachrinnen ► Dachrinnen zum Teil defekt, Dach augenscheinlich zur Zeit dicht</p>
<u>Fenster</u>	<p>verschiedene Ausführungen: ein- bzw. zweiflügelig, mit bzw. ohne Oberlicht, aus Holz bzw. Kunststoff, Isolierverglasung, teilweise vergittert, überwiegend Betonfensterbänke</p> <p>► teilweise noch alte, marode Fenster (aus der Bauzeit), entsprechen nicht den heutigen Anforderungen</p>

Türen

- außen: einflügelige Türen in unterschiedlichen Ausführungen, Glasausschnitte, 2-flügelige Balkontüren aus Holz, Hoftür aus einer Metallkonstruktion
▶ bis auf Hoftür alle nach 1990 eingebaut
- innen: überwiegend Hartfasertüren - Futtertüren, Türen auch mit Sprossen und Glasausschnitten
▶ Abnutzungs- und Alterungserscheinungen

Fußböden

- Beton, unterschiedliche Beläge: Terrazzo, Fliesen, Laminat, PVC
▶ Unebenheiten, Abnutzungs- und Alterungserscheinungen

Elektrische Installation

- unterschiedliche Ausführungen, Leitungen überwiegend auf Putz oder in Kabelschächten, Starkstromanschluss vorhanden
▶ teilweise stark veraltet, entspricht nicht mehr den heutigen Vorschriften

Sanitäre Installation

- Toilettenanlagen mit Waschbecken in unterschiedlichen Ausführungen, Anschlüsse für Tresen und Theken-Nutzung, Küche mit Abzugshaube
▶ entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen

Beheizung

- Zentralheizung, Therme auf Basis Erdgas, mit Warmwasserbereitung
▶ Gastherme älteres Modell

Besondere Betriebseinrichtungen

keine

Baulicher Zustand

Das Gebäude wurde als gastronomische Einrichtung errichtet und befindet sich überwiegend noch im ursprünglichem Zustand. Der Grundriss ist nur bedingt zweckmäßig. Das Gebäude befindet sich in einem ungenügenden Allgemeinzustand. Die äußere massive Gebäudehülle (Dach/Wände) scheint soweit intakt zu sein. Durch Baumängel und Bauschäden, verursacht durch fehlende Instandhaltung bzw. Mängel bei der Bauausführung und durch den Leerstand, sind Schäden an der Bausubstanz und der Ausstattung des Gebäudes vorzufinden und diese weisen einen hohen Reparaturstau auf. Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden nur bei den Fenstern und den Außentüren in den Jahren nach 1990 durchgeführt.

Die noch vorhandenen Ausstattungselemente entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard. Die Wiederinbetriebnahme des Gebäudes würde eine Reihe zusätzlicher Aufwendungen erforderlich machen. Umfangreiche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen wären für eine zukünftige wirtschaftliche Nutzung des Objektes erforderlich.

Die Kosten zur Sanierung und Modernisierung des Gebäudes werden nach Einschätzung des Gutachterausschusses mindestens den Kostenaufwand eines entsprechenden Neubaus erreichen. Wobei auch ein kernsaniertes Bauwerk weder die Wirtschaftlichkeit noch die Restnutzungsdauer eines Neubaus erreichen kann.

2.2.2 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen

Wasserversorgung, Kanalisation, Stromversorgung, Gasleitung, Telefon vom Hausanschluss bis zum öffentlichen Netz vorhanden

Bodenbefestigungen

Terrassen gepflastert, teilweise Wegebefestigungen mit Pflasterung, Hof zum Teil asphaltiert, gewachsener Boden, Rasen, Baumbestand, Wildwuchs

► Alterungs- und Abnutzungserscheinungen

Einfriedungen

Straßenseite Hof - Zaunfelder aus Holzgeflecht, Hecke aus Koniferen, Zäune im Bereich der Terrassen aus einer Metallkonstruktion mit Zaunbrettern aus Holz

► Alterungs- und Abnutzungserscheinungen, entsprechen nicht den heutigen Anforderungen

Sonstiges

Pavillons: Konstruktionen aus Metallprofilen mit Dächern aus Holz und Eindeckung aus Dachpappe

► Holzdächer mit Schäden

Terrasse mit Überdachung aus Metallkonstruktion mit PVC-Welltafeln aus

Außenbeleuchtung u.a. für die Terrassen

3 Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist entsprechend der Definition des § 194 Baugesetzbuch zu ermitteln. Danach wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

3.1.2 Kaufpreissammlung

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt. Nach § 195 Abs. 1 Baugesetzbuch haben dazu die Notare die von ihnen beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

⇒ Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 03.11.2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3634 vom 10.11.2017)

⇒ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) (veröffentlicht im BGI. I Nr. 25 vom 27. Mai 2010, S. 639). Die ImmoWertV ist am 01. Juli 2010 in Kraft getreten.

⇒ Wertermittlungsrichtlinien 2006 für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (WertR 2006) durch Erlass des Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 01.03.2006

⇒ Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie EW-RL) vom 12.11.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)

⇒ Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie SW-RL) vom 05.09.2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)

- ⇒ Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwertes (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL) vom 20.03.2014 (BAnz AT 11.04.2014 B 3)
- ⇒ Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 BGBl. I S. 466)
- ⇒ Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV), über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- ⇒ Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung -II. BV-) vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178), geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- ⇒ Landesverordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte - Gutachterausschusslandesverordnung - (GutALVO M-V) vom 29.06.2011, GS Mecklenburg-Vorpommern (Gl. Nr. B 213-1-8,S. 441)
- ⇒ Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (Gutachterausschusskostenverordnung - GAKostVO M-V) vom 12.Juli 2007, zuletzt geändert durch Erste Verordnung zur Änderung der Gutachterausschusskostenverordnung vom 15.07.2014 (GVO Bl. M-V S. 389)

3.1.4 Bewertungsliteratur

- ⇒ Brügelmann Kommentar zum Baugesetzbuch
Verlag: W. Kohlhammer
- ⇒ Ernst/Zinkahn/Bielenberg
Kommentar zum Baugesetzbuch
Verlag: C.H. Beck
- ⇒ Gerardy/Möckel/Troff
Praxis der Grundstücksbewertung
- ⇒ Kleiber/Simon/Weyers
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB
- ⇒ Kleiber Wertermittlungsrichtlinie 2012
Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken

- ⇒ Kleiber/Tillmann Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts
- ⇒ Reinhold Wertermittlungsrichtlinien 2002 mit Normalherstellungskosten (Textsammlung)
- ⇒ Ross/Brachmann Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken
- ⇒ Simon/Kleiber Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
- ⇒ Sprengnetter Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Band I-III
Lehrbuch und Kommentar, Band IV-XII
Verlag: Eigenverlag Dr. Sprengnetter
- ⇒ Vogels, M. Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht
- ⇒ Grundstücksmarktbericht 2019,
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Schwerin

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Im Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen (z.B. Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen).

Im Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt (z.B. Mehrfamilienhaus, Geschäftshaus, Betriebsgebäude).

Im Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 16 ImmoWertV) ermittelt. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern.

Auf dem Grundstücksmarkt sind derartige Objekte (gastronomische Einrichtung) in dieser Lage nur wenig gefragt. Eine Umnutzung bringt erhebliche Kosten mit sich und ist aus Sicht der Landeshauptstadt derzeit nicht gewünscht. Die Kosten zur Sanierung und Modernisierung des Gebäudes werden nach Einschätzung des Gutachterausschusses mindestens den Kostenaufwand eines entsprechenden Neubaus erreichen. Wobei auch ein kernsaniertes Bauwerk weder die Wirtschaftlichkeit noch die Restnutzungsdauer eines Neubaus erreichen kann.

Das Gebäude und die Außenanlagen sind wirtschaftlich verbraucht. Zur Feststellung des Gebäudezeitwertes am Wertermittlungstichtag, der für den Erbbaurechtsvertrag benötigt wird, kommt das Sachwertverfahren zur Anwendung.

3.3 Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 16 ImmoWertV) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 Abs. 2 Nr. 1) zu berücksichtigen.

Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§ 1 bis 8 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln.

3.3.1 Bodenwertermittlung

Gemäß § 16 Abs. 1 ImmoWertV ist der Bodenwert vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) zu ermitteln.

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt (§ 15 Abs. 1 ImmoWertV). Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Kaufpreise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

Geeignete Kaufpreise unbebauter Grundstücke liegen aus der unmittelbaren Nachbarschaft des Wertermittlungsobjektes aus den letzten Jahren in ausreichender Anzahl nicht vor.

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 16 ImmoWertV), wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. § 15 Absatz 1 Satz 3 und 4 ist entsprechend anzuwenden.

Der Gutachterausschuss hat für den Bereich, in dem das Wertermittlungsobjekt liegt, für **Wohnbauland** folgenden Bodenrichtwert zum

Stichtag 31.12.2018 = 95,- €/m²

(Richtwertgrundstück: Art der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet (WA), offene Bauweise, Anzahl der Vollgeschosse: I-II, GRZ = 0,4; Tiefe 40 m, Fläche 300 m²).

aus der Kaufpreissammlung abgeleitet.

Für den Bewertungsstichtag 24.01.2020, der maßgebend für die Wertverhältnisse ist, wird eine Anpassung des Bodenrichtwertes an den Wertermittlungsstichtag nicht vorgenommen, da entsprechende Marktkennntnisse nicht vorliegen. Die Auswertungen in der Geschäftsstelle haben gezeigt, dass sich die Bodenwerte in den zurückliegenden 12 Monaten nicht grundlegend verändert haben.

Unter Zugrundelegung der Vorschriften der ImmoWertV §§ 3 bis 6 sind Abweichungen der Bewertungsfläche in ihren wertbestimmenden Merkmalen, in Gegenüberstellung zum Richtwertgrundstück, entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten mit Korrekturfaktoren zu berücksichtigen.

Nach Auffassung des Gutachterausschusses ist das Wertermittlungsobjekt dem o. g. Bodenrichtwert von 95,- €/m² ohne Zu- oder Abschläge nicht direkt zuzuordnen.

Begründung:

Das Grundstück befindet sich nur zum Teil im Innenbereich und somit ist aus Sicht der Wertermittlung eine Unterteilung in 2 Teilflächen vorzunehmen: Teilfläche 1 - Baulandfläche im Innenbereich und Teilfläche 2 - Fläche im Außenbereich.

Bewertung Teilfläche 1 - Innenbereich

Die Teilfläche 1 hat eine Größe von ca. 1.200 m² und ist bebaut. Die zukünftige Nutzung beschränkt sich gemäß Auftrag auf eine gewerbliche Nutzung - touristisch/gastronomisch. Auf Grund der eingeschränkten Nutzung an diesem Grundstück und der wesentlich größeren Fläche gegenüber dem Richtwertgrundstück von nur 300 m² hält der Gutachterausschuss sachgerecht einen **Abschlag in Höhe von 40 % vom Bodenrichtwert** für angemessen.

Somit beträgt der Bodenwert für die Teilfläche 1

57,- €/m²

(95,- €/m² x 0,60 = 57,- €/m²).

Bewertung Teilfläche 2 - Außenbereich

Die Teilfläche 2 hat eine Größe von ca. 1.000 m². Auf einem Teil der Fläche befinden sich Terrassen in Stufen angeordnet, die früher auch für eine Außengastronomie genutzt werden konnten.

Auf Grund der Hanglage und den eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten im Außenbereich hält der Gutachterausschuss in Anlehnung an den Wert für Hinterland (gewöhnlich 50 % des Wertes für das Vorderland) im Bewertungsfall jedoch einen **Abschlag in Höhe von 60 %** vom Wert der Teilfläche 1 für gerechtfertigt.

Der Bodenwert beträgt somit für die Teilfläche 2

23,- €/m²

(57,- €/m² x (1 - 0,60) = 22,80 €/m² ≈ 23,- €/m²).

Somit ergibt sich für das ca. 2.200 m² große Grundstück in Schwerin, Neumühler Weg 6 ein Bodenwert in Höhe von:

Teilfläche 1 = 1.200 m ²	x	57,- €/m ²	=	68.400,- €
Teilfläche 2 = 1.000 m ²	x	23,- €/m ²	=	23.000,- €

			=	91.400,- €
				=====

Hinweis: Bei Änderung der Grundstücksgröße ist der Bodenwert entsprechend neu zu berechnen.

3.3.2 Gebäudewertermittlung

Nach eingehenden Überlegungen ist der Gutachterausschuss zu dem Ergebnis gelangt, dass eine Gebäudewertermittlung im Sachwertverfahren nicht zielführend ist.

Auf Grund der ungünstigen Kubatur des Gebäudes und dem desolaten baulichen Zustand, mit einer Ausstattung überwiegend aus der Zeit der Errichtung des Gebäudes, hält der Gutachterausschuss einen **Gebäudewert** in Höhe von

1,- €

für gerechtfertigt. Die Kosten für Maßnahmen zur Grundrissänderung sowie für eine Modernisierung übersteigen die Kosten für einen Neubau bei weitem (siehe auch Punkt 2.2.1).

3.3.3 Marktlage und objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der Verkehrswert ist aus dem angewandten Wertermittlungsverfahren unter Berücksichtigung der Marktlage abzuleiten. Der Gutachterausschuss hat zu prüfen, ob sich der Verkehrswert der Fläche direkt aus dem ermittelten Bodenwert ableitet oder noch an die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist.

In den Wertermittlungsverfahren (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV) sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (**Marktanpassung**) und
2. die **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** des zu bewertenden Grundstücks.

1. Marktanpassung

Mit den Marktanpassungsfaktoren (§ 14 ImmoWertV) wird vor allem der im Sachwertverfahren ermittelte Wert den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt mit dem Ziel angepasst, den Verkehrswert zu ermitteln.

Im Ertragswertverfahren erfolgt die Marktanpassung durch den Ansatz von marktgerechten Mieten.

Im Bewertungsfall ergibt sich keine zusätzliche Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse.

2. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand oder Baumängel/Bauschäden, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, sind durch

marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die noch zusätzlich zu berücksichtigen wären, liegen im Bewertungsfall vor.

Belastung durch Leitungsrechte

Die mit dem Leitungsrecht - Abwasserkanal belastete Fläche (siehe Abb. 2 - blaue Teilfläche) beträgt ca. 116 m². Dieses Recht ist mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen verbunden. Bei der Begründung von Leitungsrechten werden zumeist Schutzstreifen auf den Grundstücken angelegt, die weder bebaut noch anderweitig genutzt werden dürfen, mit Ausnahme von Bepflanzungen/Parkplatzflächen. Regelmäßig stellt die Bildung eines Schutzstreifens einen enteignenden Eingriff in das Eigentum des Grundstückseigentümers dar.

Der Gutachterausschuss hält die Belastung für unwesentlich, da die Leitung im Vorgarten verläuft und setzt für die belastete Teilfläche einen **Abschlag in Höhe von ca. 20 %** auf den Bodenwert an.

Somit ergibt sich bei einem Bodenwert von 57,- €/m² ein Minderungsbetrag in Höhe von

$$11,- \text{ €/m}^2$$

$$(57,- \text{ €/m}^2 \times 0,20 = 11,40 \text{ €/m}^2 \approx 11,- \text{ €/m}^2).$$

Bei einer Fläche von ca. 116 m² ergibt sich somit ein Gesamtbetrag von **1.276,- €**.

Die im Grundbuch aufgeführte Trinkwasserleitung befindet sich im südlichen Teil (siehe Abb. 2 Liegenschaftskarte) der zu bewertenden Fläche - im Außenbereich und führt nach Ansicht des Gutachterausschusses zu keinen Beeinträchtigungen.

Zusammenfassung

= Gebäudewert	(€)	<u>1,-</u>
Bodenwert unbelastet	(€)	91.400,-
- Belastung durch Leitungsrechte	(€)	<u>1.276,-</u>
= Bodenwert	(€)	90.124,-
rund	(€)	<u>90.000,-</u>

3.4 Verkehrswert

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

Der Verkehrswert, in diesem Fall getrennt nach Gebäudewert und Bodenwert, wird aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren, unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit, ermittelt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Schwerin setzt unter Berücksichtigung sämtlicher wertbeeinflussender Umstände den Gebäudewert sowie den Grund und Boden gemäß § 194 BauGB für das zu bewertende Grundstück in Lankow, Neumühler Weg 6 (Gemarkung Lankow, Flur 2, Teilflächen aus den Flurstücken 94/9 und 49/206) mit einer Fläche von ca. 2.200 m² zum Wertermittlungsstichtag 24.01.2020 auf

und

Gebäudewert	=	1,- €
Bodenwert	=	90.000,- €

fest.

Hinweis: Bei Änderung der Grundstücksgröße ist der Bodenwert entsprechend neu zu berechnen.

gez. Frisch
(Vermessungsingenieur)
Vorsitzender

gez. Brüggmann
(Bankkaufmann)
Gutachter

gez. Sietan
(ö.b.u.v. Sachverständiger)
Gutachter

Ausgefertigt:

Gemeinsame Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse
in der Landeshauptstadt Schwerin und dem Landkreis
Ludwigslust-Parchim

Ludwigslust, 11.02.2020

2. Ausfertigung

Im Auftrage

Kobel
Leiterin der Geschäftsstelle

D.S.