

# GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE in der Landeshauptstadt Schwerin



Aktenzeichen: GA 2024-2-008

Geschäftsstelle: 19288 Ludwigslust, Garnisonsstr. 1

## GUTACHTEN

über den **Verkehrswert** nach §§ 192 bis 199 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 03. November 2017 (Bundesgesetzblatt vom 10.11.2017 Teil I Seite 3634) in der zurzeit geltenden Fassung

für das Grundstück

Gemeinde,	Gemarkung:	Straße,	Hausnummer:
Schwerin	Schwerin	Johannes-Brahms-Str.	- (hinter Nr. 57)

Flur:	Flurstück:	Fläche in m <sup>2</sup> :	Grundbuch von:	Blatt:
86	30/2	2.138 Teilfläche	Schwerin	10356

Eigentümer: Landeshauptstadt Schwerin

Anlass für das Gutachten: Veräußerung

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 23.05.2024 in der Besetzung als

Vorsitzender:	Herr Frisch	Vermessungsingenieur
Gutachter:	Herr Pankratz	Bauingenieur
Gutachter:	Herr Sietan	ö.b.u.v. Sachverständiger

für den Wertermittlungstichtag 23.05.2024

den **Verkehrswert** des bebauten Grundstückes mit

**110.000,- €**

(in Worten: einhundertzehntausend Euro)

festgesetzt.

Inhaltsverzeichnis:	Seite:	
1	Vorbemerkungen	3
2	Beschreibung des Wertermittlungsobjekts	5
2.1	Grund und Boden	5
2.1.1	Tatsächliche Merkmale	5
2.1.2	Rechtliche Merkmale	10
2.1.3	Zusammenfassung	11
2.2	Gebäude und Außenanlagen	12
2.2.1	Gebäudebeschreibung	12
2.2.2	Außenanlagen	14
3	Ermittlung des Verkehrswertes	15
3.1	Grundlagen	15
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	15
3.1.2	Kaufpreissammlung	15
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	15
3.1.4	Bewertungsliteratur	16
3.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	17
3.3	Vergleichswertverfahren	18
3.3.1	Bodenwertermittlung	20
3.3.2	Vorläufiger Vergleichswert	23
3.4	Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	25
3.5	Verkehrswert	27

Anlage

Fotos

## **1 Vorbemerkungen**

Dieses Gutachten über den Verkehrswert des in Nr. 2 näher beschriebenen bebauten Grundstückes (Wertermittlungsobjekt) ist von der Stadtverwaltung Schwerin - Fachdienst Stadtentwicklung und Wirtschaft am 26.03.2024 bei der Gemeinsamen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für die Landeshauptstadt Schwerin und für den Landkreis Ludwigslust-Parchim beantragt worden.

Zweck der Bewertung ist die Veräußerung des Grundstückes.

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um eine Teilfläche des Flurstückes 30/2 der Flur 86, Gemarkung Schwerin. Von der Vermessungs- und Geoinformationsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim und der Landeshauptstadt Schwerin liegt ein entsprechender Teilungsentwurf vom 04.04.2024 für das Flurstück 30/2 vor. Die Übernahme ins Liegenschaftskataster erfolgte bisher nicht. Die zu bewertende Fläche hat eine Größe von 2.138 m<sup>2</sup>.

Bebaut ist das Grundstück mit einer Sporthalle. Diese Gemeinbedarfsfläche mit der Sporthalle soll nach den Vorstellungen der Stadtverwaltung weiterhin für den Schul- und Vereinssport zur Verfügung stehen. Im Vertrag mit dem Investor wird eine Nutzungsbindung über 20 Jahre festgelegt.

Das Wertermittlungsobjekt ist am 30.04.2024 durch Frau Kobel, Leiterin der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses besichtigt worden. Die bewertungsrelevanten Gebäudemerkmale zum Wertermittlungsstichtag wurden dabei erfasst. Anwesend war Herr Schiffel vom Zentralen Gebäudemanagement (ZGM), zuständiger Hausmeister für diese Sporthalle.

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 23.05.2024 in der Besetzung Herr Frisch, Herr Sietan und Herr Pankratz besichtigt.

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist der Tag der Beschlussfassung, der 23.05.2024. Qualitätsstichtag ist der 23.05.2024, der Tag der Besichtigung.

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.

Das Gutachten ist für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Anderweitige Verwendung und Vervielfältigung sind nur mit Zustimmung der Leiterin der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gestattet.

## **2 Beschreibung des Wertermittlungsobjekts**

Das zu bewertende Grundstück ist bebaut.

Nachfolgend wird das 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 aus den Auszügen der Amtlichen Stadtkarte im Maßstab ca. 1 : 10.000, der Liegenschaftskarte und dem Luftbild (Maßstab ca. 1 : 1.500) (Abbildungen 1, 2 und 3) ersichtlich.

##### Ort

Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Stadtrandlage von Schwerin, ca. 1,5 km (Luftlinie) in westlicher Richtung vom Marktplatz entfernt.

##### Verkehrslage, Entfernung

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Stadtteil Weststadt. Die Johannes-Brahms-Straße führt über die Werner-Seelenbinder-Straße zur Wittenburger Straße. Von dort gelangt man in westlicher Richtung direkt zur Umgehungsstraße B 106 und in östlicher Richtung ins Stadtzentrum zum Marienplatz. In unmittelbarer Nähe befinden sich Bushaltestellen des öffentlichen Nahverkehrs.

Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in einer Entfernung von ca. 480 m im EKZ Lessingstraße. Vereinzelt sind in diesem Gebiet öffentliche Gebäude zu finden (z.B. Kindergarten, Schule).

##### Art der Bebauung

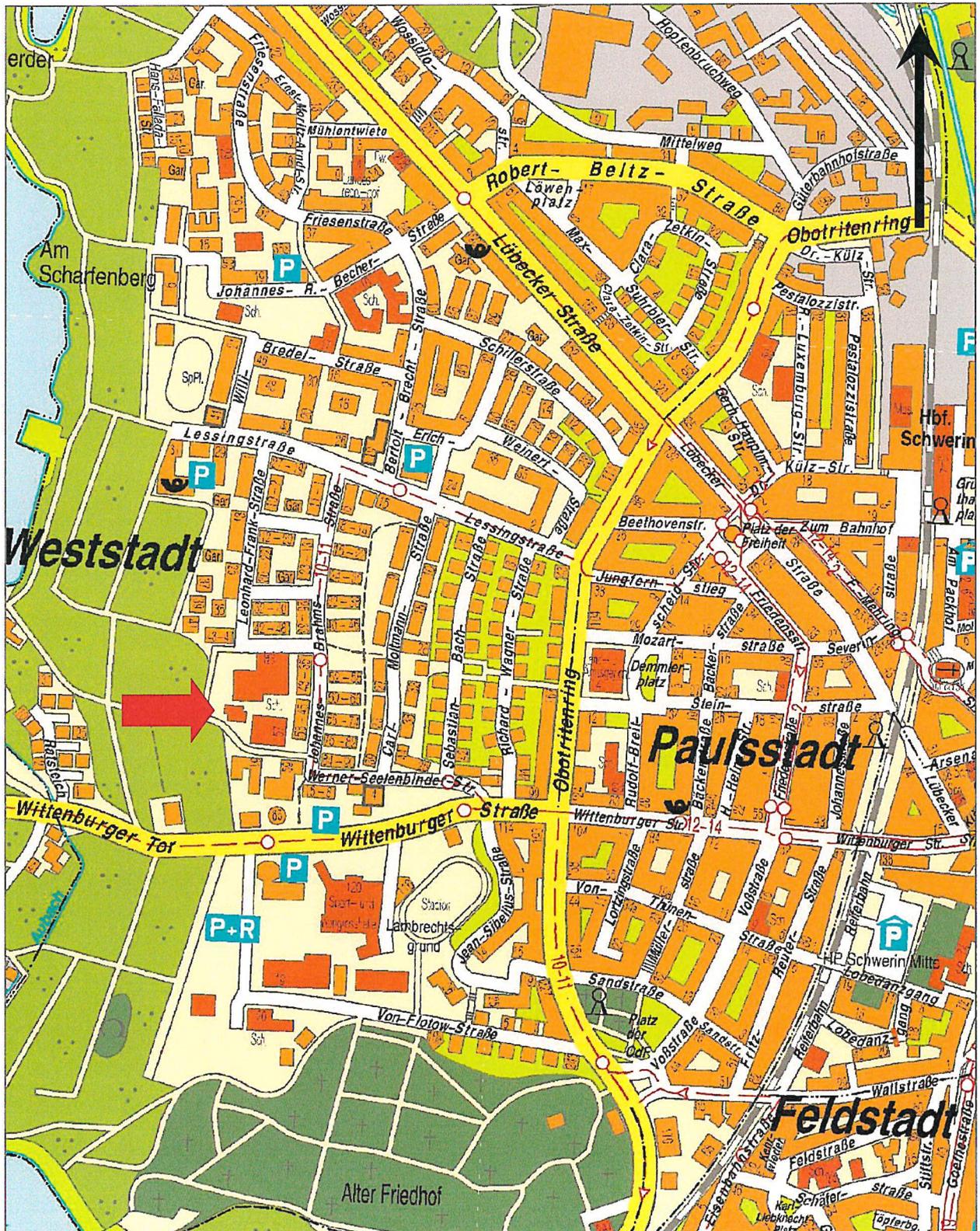
Innerhalb des Gebietes, in dem das Wertermittlungsobjekt liegt, dominiert eine viergeschossige offene Bebauung mit Mehrfamilienhäusern (Wohnblöcke mit je 5 Hauseingängen in monolithischer Bauweise errichtet) aus den sechziger Jahren.

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

Landeshauptstadt Schwerin

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

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





**Abbildung 3: Auszug aus dem Luftbildatlas** (Maßstab ca. 1 : 1.500)

Landeshauptstadt Schwerin

Gemarkung Schwerin Flur 86

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 2.138 m<sup>2</sup> 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 Tiefe von maximal ca. 45 m und einer Breite von ca. 57 m und weist im Vergleich zu der Grundstücksstruktur in der Nachbarschaft eine normale Form und Größe auf.

### Nutzung

Das Wertermittlungsobjekt wird derzeit als Gemeinbedarfsfläche, bebaut mit einer Sporthalle, genutzt.

### Beschaffenheit

Das Grundstück ist eben. Der Gutachterausschuss geht von einer normalen Bebaubarkeit dieses Grundstücks aus, da Anhaltspunkte für Mängel des Baugrundes nicht erkennbar sind.

Baugrunduntersuchungen sind nicht durchgeführt worden. Gemäß Auskunft aus dem Altlastenkataster besteht **kein Altlastenverdacht** (Stand 29.03.2023).

### Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt ist verkehrsseitig nicht erschlossen. Es wird derzeit über einen Weg (Notwegerecht), der sich auf dem Grundstück Johannes-Brahms-Str. 45-53 (nicht im Eigentum der Stadt Schwerin) befindet, erschlossen. Dieser „Weg“ führt weiter über das Flurstück 30/2 (ehemalige Berufsschule) bis zur Sporthalle. Laut Konzeptvorgabe für die Gesamtfläche des ehemaligen Schulkomplexes soll die Erschließung über die Zufahrt von der Johannes-Brahms-Straße zwischen der östlich vorhandenen Wohnbebauung erfolgen. Dies entspricht der derzeitigen Situation vor Ort.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind zur Zeit noch vorhanden. Die Versorgung mit Strom und Fernwärme erfolgt derzeit über die Leitungen am ehemaligen Schulgebäude und auch der Anschluss der Abwasserleitungen hängt mit dem Schulgebäude zusammen. Mit dem Rückbau der Schule besteht diese Möglichkeit nicht mehr.

## 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 als **Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbindung Schule** dargestellt.

Das Wertermittlungsobjekt liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplanes, sondern innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (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 Planungsabsichten der Stadtverwaltung haben sich verändert. Ziel der Stadtplanung ist es, das Grundstück „ehemaliges Berufsschulförderzentrum“ zu einem Wohnbaustandort mit einem Anteil an sozialen Wohnungsbau zu entwickeln. Gemäß Ausschreibung ist die Sporthalle zu sanieren und soll weiterhin für den Vereins- und Schulsport zur Verfügung stehen.

### Erschließungsbeiträge

Nach Auskunft der Gemeinde sind für das zu bewertende Grundstück Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) nicht zu zahlen.

### Rechte und Belastungen

Im Baulastenverzeichnis (Stand 05.05.2023) ist bezogen auf die zu bewertende Fläche (südliche Teilfläche des Flurstückes 30/2 mit Abstandsbauast, nicht Gegenstand der Wertermittlung) derzeit keine Baulast im Sinne des § 83 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der jeweils geltenden Fassung eingetragen.

Für das Flurstück 30/2 sind in Abteilung II des Grundbuchs von Schwerin Blatt-Nummer 10356 Belastungen-Leitungsrechte eingetragen (Stand: 18.04.2023), deren Leitungen jedoch nicht auf der zu bewertenden Fläche liegen. Allerdings ist eine bisher nicht eingetragene Mitteldruckgasleitung mittels beschränkter persönlicher Dienstbarkeit zu sichern.

Bei der Bewertung wird von einem **belasteten Grundstück** 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 daher qualitativ von **Bauland** auszugehen.

## 2.2 Gebäude und Außenanlagen

Das Grundstück ist mit einer Sporthalle mit integriertem Anbau (Sozialtrakt) bebaut.

### 2.2.1 Gebäudebeschreibung

<u>Konstruktionsart</u>	vermutlich Stahlleichtbau-Vollwandrahmenkonstruktion
<u>Baujahr</u>	um 1970
<u>Größe</u>	eingeschossig, nicht unterkellert
	<b>Brutto-Grundfläche</b> = 800 m <sup>2</sup>
	<b>Nutzfläche (insgesamt)</b> = 685 m <sup>2</sup>
<u>Gründung</u>	Stützen - Einzelfundamente Bodenplatte
<u>Wände</u>	<p>Halle: Stahl- bzw. Stahlbetonstützen, Gassilikatbeton-Fertigteile</p> <p>Sozialtrakt: Stahl- bzw. Stahlbetonstützen, Gassilikatbeton-Fertigteile Innenwände Mauerwerk, verputzt, Feuchträume tlw. gefliest</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Außenwände: Risse sowie aufsteigende Feuchtigkeitsschäden tlw. erkennbar, fehlende Wärmedämmung</li> <li>▶ Innenwände: tlw. Feuchtigkeitsschäden</li> <li>▶ Wandgestaltungen innen und außen mit Abnutzungs- und Alterungserscheinungen</li> </ul>
<u>Dach</u>	<p>Halle: Satteldach, Dachtypenbinder aus Holz 25 % Gefälle; Trapezprofilband (Trapezblech); Traufkasten aus Holzbrettern Dachrinnen und Fallrohre aus Zink</p> <p>Sozialtrakt: Flachdach, Dachkassettenplatten Stahlbeton, Bitumendachpappe</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ geringe Wärmedämmung, Schäden an Traufkästen</li> </ul>
<u>Fenster</u>	<p>Halle: Fensterbänder, Glaspaneel (U-Profilglas), 2 x Einscheibenverglasung, teilweise Drahtglas</p> <p>Sozialtrakt: Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung, Fensterbänke Terrazzo</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ geringe Wärmedämmung, zerstörte Fensterscheiben in der Halle</li> </ul>

Türen Außentüren: Metalltüren ein- bzw. zweiflügelig mit tlw. Glasausschnitten  
Innentüren: überwiegend einflügelige Zargentüren, Hartfasertüren mit Wabenkern, tlw. gestrichen

▶ Abnutzungs- und Alterungserscheinungen

Decken

Halle: ballwurfsichere abgehängte Unterdecke, Metallpaneele mit Mineralwolleauflage zur Schallabsorption (relativ neu)  
Sozialtrakt: keine Decke eingezogen

▶ fehlende Wärmedämmung

Fußböden

Halle: Doppelschwingboden - Parkett  
Sozialtrakt: Zementestrich auf Bodenplatte mit PVC-Belag, Terrazzoplatten bzw. Feuchträume mit Fliesen

▶ Parkett regelmäßig mit schadhafte Stellen, Hausanschlussraum Feuchtigkeitsschäden, Unebenheiten unter PVC-Belag erkennbar, allgemein Abnutzungs- und Alterungserscheinungen

Elektrische Installation

Hallenbeleuchtung im Zuge der Deckenerneuerung mit ballwurfsicheren Einbauleuchten, einfache Ausführung, Bewegungsmelder, Leitungen unter Putz

Sanitäre Installation

Waschräume, Duschen, Toiletten  
Einfache Ausstattung, aber zweckmäßig

Beheizung

Fernwärme mit Regelungstechnik direkte Wärmeübergabe in Heizung bzw. Lüftungswärmetauscher und Warmwasserbereitung, Gebläsekonvektoren, Umluft-Wärmetauscher  
Warmwasser: Speicherladeschaltung mit Dreiwegventil, Plattenwärmetauscher und separater Ladepumpe  
▶ Anlage funktionsfähig, wartungsintensiv, verursacht hohe Betriebskosten

Baulicher Zustand

- Die Grundrissgestaltung als Sporthalle ist zweckmäßig.
- Die Belichtung und Besonnung der Räume ist ausreichend.
- Baumängel und Bauschäden, verursacht durch fehlende Instandhaltung bzw. Mängel bei der Bauausführung sind zu erkennen (s. oben). Die Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen ist gegeben. Das Gebäude zeigt äußerlich typische Verschleißerscheinungen. Durch Vandalismus ist ebenfalls ein Schaden (u.a. Fenster) am Gebäude entstanden.
- Es besteht ein Reparaturstau, u.a. fehlt eine bauliche

- energetische Sanierung der Halle
- Der Bau- und Unterhaltungszustand ist als ausreichend zu beurteilen.
  - Die vorhandene Ausstattung entspricht bedingt den heutigen Anforderungen.

### 2.2.2 Außenanlagen

#### Ver- und Entsorgungsanlagen

Wasserversorgung, Kanalisation, Stromversorgung, Fernwärme vom Hausanschluss bis zum öffentlichen Netz derzeit noch vorhanden

#### Bodenbefestigungen

vor der Halle Gehwegplatten aus Beton, unbefestigte Flächen, überwiegend Rasenflächen

#### Einfriedungen

zur KITA neuer Doppelstabzaun, teilweise Maschendrahtzaun

#### Sonstiges

-

### **3 Ermittlung des Verkehrswertes**

#### 3.1 Grundlagen

##### 3.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist entsprechend der Definition des § 194 BauGB 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 BauGB 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:

- ⇒ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3634 vom 10.11.2017) sowie in der zur Zeit geltenden Fassung
- ⇒ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) (veröffentlicht im BGBI. I Nr. 44 vom 14. Juli 2021, S. 2805). Die ImmoWertV 2021 ist am 01. Januar 2022 in Kraft getreten.
- ⇒ Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA)  
Die Fachkommission Städtebau hat diese Muster-Anwendungshinweise am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen.
- ⇒ Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 BGBI. I S. 466)

- ⇒ 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) zuletzt geändert durch Verordnung vom 14. Dezember 2023 (GVOBl. M-V S. 945) am 01.01.2024 in Kraft
- ⇒ Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (Gutachterausschusskostenverordnung - GAKostVO M-V) vom 12. März 2020 (GVOBl. M-V, S. 106), zuletzt geändert durch Berichtigung vom 07. April 2020 (GVOBl. M-V S. 192)

### 3.1.4 Bewertungsliteratur

- ⇒ Brügelmann      Kommentar zum Baugesetzbuch  
Verlag: W. Kohlhammer
- ⇒ Ernst/Zinkahn/Bielenberg  
Kommentar zum Baugesetzbuch  
Verlag: C.H. Beck
- ⇒ Gerardy/Möckel  
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
- ⇒ 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 2024,**  
**Bodenrichtwertkarte 2024**  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Schwerin

### 3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Zur Wertermittlung sind grundsätzlich das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 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. Die Anwendung eines nicht normierten Verfahrens ist möglich, stellt jedoch die Ausnahme dar. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Im Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (z.B. Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen).

Im Ertragswertverfahren (§ 27 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt (z.B. bei Mietwohngrundstücken, Wohnungseigentum und gewerblich genutzten Immobilien).

Im Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert 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.

Die Gutachter stufen auf Grund des schlechten Gebäudezustandes das Grundstück Sporthalle Johannes-Brahms-Str. (-), Gemarkung Schwerin, Flur 86, Teilfläche aus Flurstück 30/2 als Baugrundstück mit abrissswürdiger Gebäudesubstanz ein, was nicht bedeutet, dass ein Abriss genehmigt wird. Der Wert solcher Grundstücke wird im Wesentlichen durch den Bodenwert bestimmt. Der Aufwand für die Sanierung (Vorgaben aus dem Gebäudeenergiegesetzes) liegt erheblich über den Kosten für einen Neubau. Für eine zukünftige sinnvolle Nutzung des Gebäudes sind umfangreiche Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat eine Sonderuntersuchung zur Bewertung von Grundstücken mit abrissswürdiger Bausubstanz auf Grundlage der Kaufpreissammlung durchgeführt.

Auf dieser Grundlage wird das indirekte Vergleichswertverfahren zur Wertermittlung herangezogen.

### 3.3 Vergleichswertverfahren

Wie schon unter 3.2 erwähnt, leitet das Vergleichswertverfahren den Verkehrswert eines Grundstücks aus Kauffällen von Objekten ab, die mit dem Wertermittlungsobjekt in den wertbeeinflussenden Merkmalen übereinstimmen.

Verschiedene der in Frage kommenden Merkmale werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung genannt. Danach sollen die Vergleichsobjekte insbesondere nach Lage, Art und Maß der möglichen und vorhandenen baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe, Grundstücksgestalt, Erschließungszustand, Gebäudealter, Bauzustand und ggf. nach dem aus der Nutzung erzielbaren Ertrag einen Vergleich zulassen.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjektes.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV dem vorläufigen Vergleichswert. Die allgemeinen Wertverhältnisse im Vergleichswertverfahren werden insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen berücksichtigt. Werden die allgemeinen Wertverhältnisse dadurch nicht ausreichend abgebildet, ist nach § 7 Abs. 2 eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkt), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Im vorliegenden Wertermittlungsfall stehen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zum unmittelbaren Preisvergleich geeignete Kauffälle in ausreichender Zahl nicht zur Verfügung. Daher wird der Vergleichswert indirekt aus einer größeren Anzahl, nicht völlig übereinstimmender Kaufobjekte abgeleitet.

Vorhandene Unterschiede in kaufpreisrelevanten Merkmalen werden quantitativ über Kaufpreisanalyse durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelt und beschrieben, und so weit erforderlich, anschließend nach allgemeinen Marktanschauungen qualitativ durch die Gutachter bewertet.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat eine Sonderuntersuchung zur Bewertung von Grundstücken mit abrissswürdiger Bausubstanz auf Grundlage der Kaufpreissammlung durchgeführt. Diese wird im Grundstücksmarktbericht der Landeshauptstadt Schwerin regelmäßig veröffentlicht. Zur Auswertung standen insgesamt 89 Kauffälle ab dem Jahr 2015 zur Verfügung.

Die einzelnen Objekte, differenziert nach Grundstücksarten, liegen gleichmäßig verteilt im gesamten Stadtgebiet. Als Lagefaktor für die jeweilige Standortgunst wurde der zum Kaufzeitpunkt gültige **Bodenrichtwert** herangezogen.

### 3.3.1 Bodenwertermittlung

Gemäß § 40 Absatz 1 ImmoWertV ist der Bodenwert vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Im Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Zur Wertermittlung sind solche Kaufpreise und andere Daten heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung (§ 9 Absatz 3 ImmoWertV) erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden.

Vergleichbare Kaufpreise unbebauter Grundstücke liegen aus der unmittelbaren Nachbarschaft des Wertermittlungsobjektes aus den letzten Jahren nicht vor.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach den §§ 13 bis 16 ImmoWertV ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. Der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert kann aus einem aber auch mehreren geeigneten Bodenrichtwerten ermittelt werden.

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

**Stichtag 01.01.2024 = 155,- €/m<sup>2</sup>**

(Richtwertgrundstück: Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA), geschlossene Bauweise, Anzahl der Vollgeschosse: III-V, GRZ = 0,3).

aus der Kaufpreissammlung abgeleitet.

Unter Zugrundelegung der allgemeinen Grundsätze der ImmoWertV §§ 6 bis 11 sind Abweichungen des Wertermittlungsobjektes in ihren wertbestimmenden Merkmalen, in Gegenüberstellung zum Richtwertgrundstück, entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten mit Korrekturfaktoren zu berücksichtigen. Das Wertermitt-

lungsobjekt weicht hinsichtlich der Geschossigkeit und der Art der baulichen Nutzung vom Richtwertgrundstück ab. Der Gutachterausschuss berücksichtigt dies entsprechend bei der Bodenwertermittlung.

Für den Bewertungsstichtag 23.05.2024, der maßgebend für die Wertverhältnisse ist, wird eine Anpassung des Bodenrichtwertes an den Wertermittlungsstichtag nicht vorgenommen, da sich keine neuen Erkenntnisse ergeben haben.

Nach Auffassung des Gutachterausschusses ist das Wertermittlungsobjekt dem o. g. Bodenrichtwert von 155,- €/m<sup>2</sup> ohne Zu- und Abschläge nicht direkt zuzuordnen.

#### BEGRÜNDUNG:

Die Ermittlung des Bodenwertes von Flächen, die vor der Wertermittlung Gemeinbedarfscharakter haben und auch nach der Wertermittlung einer öffentlichen Zweckbindung unterliegen, stößt in der Bewertungspraxis im Regelfall auf erhebliche Schwierigkeiten, da derartige Flächen zumeist nur zwischen den Trägern öffentlicher Belange gehandelt werden und oftmals bei der Preisgestaltung ungewöhnliche oder besondere Verhältnisse nicht auszuschließen sind.

Auf der Grundlage des Artikels „Wertermittlung von Gemeinbedarfsflächen“ (Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (NaVKV) 02/2001 Seite 15 ff.) und der Untersuchung regionaler Daten durch die Geschäftsstelle kommt der Gutachterausschuss zu folgendem Bewertungsergebnis:

In dem o.g. Fachartikel handelt es sich um die Ermittlung von Verkehrswerten des Grund und Bodens für Krankenhausflächen. Nach Auswertung der zur Verfügung stehenden Daten wurde der Verkehrswert mit rd. 30 % des umliegenden Baulandwertes vom dortigen Gutachterausschuss für derartige Bodenwerte für angemessen gehalten.

Regionale Daten liegen in der Geschäftsstelle des hiesigen Gutachterausschusses aus dem Zeitraum 2016-2023 für einen direkten Vergleichswert in ausreichender Anzahl nicht vor. Insgesamt 16 Kauffälle für Gemeinbedarfsflächen größer 300 m<sup>2</sup> Fläche konnten aus der Kaufpreissammlung selektiert werden. Allerdings handelt es sich dabei überwiegend um zukünftige Verkehrsflächen und nur wenige Baugrundstücke mit einer bleibenden bzw. zukünftigen Gemeinbedarfsnutzung. Bei den Flächen größer 1.000 m<sup>2</sup> ergibt sich bei der Stichprobe ein Wert von 50 % des Bodenrichtwertes für Bauland (Spanne 45 bis 53 %).

Der Gutachterausschuss setzt daher in Anlehnung an die Ergebnisse der regionalen und örtlichen Untersuchungen den Bodenwert mit **50 % des umliegenden Baulandwertes** an.

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine eingeschossige Sporthalle und nicht um eine fünfgeschossige Wohnbebauung, für die der Bodenrichtwert festgestellt wurde.

Der Gutachterausschuss hält einen **Abschlag in Höhe von 10 %** vom Bodenrichtwert auf Grund der geringeren Geschossigkeit für angemessen.

Somit ergibt sich zunächst ein Ausgangswert von

$$140,- \text{ €/m}^2$$

$$(155,- \text{ €/m}^2 \times 0,10 = 139,50 \text{ €/m}^2 \approx 140,- \text{ €/m}^2).$$

Durch die Gemeinbedarfsnutzung und die mit dem Kaufvertrag festzusetzende 20-jährige Nutzungsbindung setzt der Gutachterausschuss den Bodenwert auf

$$70,- \text{ €/m}^2$$

$$(140,- \text{ €/m}^2 \times 0,50 = 70,- \text{ €/m}^2)$$

fest.

Der Bodenwert beträgt somit für das zu bewertende, unbelastete Grundstück Johannes-Brahms-Str. - (hinter Nr. 57) mit 2.138 m<sup>2</sup>

$$149.660,- \text{ €}$$

$$(2.138 \text{ m}^2 \times 70,- \text{ €/m}^2 = 149.660,- \text{ €}).$$

### 3.3.2 Vorläufiger Vergleichswert

Der Wert von Grundstücken mit abrissswürdiger Gebäudesubstanz wird im Wesentlichen durch den Bodenwert bestimmt. Der Gebäudewert ist meist sehr gering, teilweise sogar negativ. Aus diesem Grund wird bei der Stichprobe die Verhältniszahl Kaufpreis / Grundstücksfläche (€/m<sup>2</sup>) zum Bodenrichtwert (€/m<sup>2</sup>) gebildet.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses analysiert das Preisniveau in diesem Teilmarkt regelmäßig und veröffentlicht das Ergebnis im Grundstücksmarktbericht.

Im Berichtszeitraum 2023 konnten lediglich 7 Grundstückskauf-fälle registriert werden, bei denen die Gebäudesubstanz abrissswürdig war. Eine verlässliche Aussage zur Verhältniszahl lässt sich daher nicht treffen. Festzustellen ist jedoch, dass seit dem Jahr 2017 die Grundstückspreise über dem Bodenrichtwertniveau liegen und seit dem Jahr 2020 kontinuierlich ansteigen. Im Jahr 2022 wurden Grundstücke mit abrissswürdiger Gebäudesubstanz zu durchschnittlich 192 % des Bodenrichtwertes, bei einer Kaufpreisspanne zwischen 98 und 274 %, veräußert.

Bei einer gemeinsamen Betrachtung der Jahrgänge 2022/2023 ergibt sich bei 16 Kauffällen ein Mittelwert von 164 % des Bodenrichtwertes und eine Kaufpreisspanne von 109 bis 274 %

Nach den allgemeinen Bewertungsgrundsätzen ist der Bodenwert um die gewöhnlichen Kosten (Freilegungskosten) zu mindern, insbesondere Abbruchkosten, die aufzuwenden wären, damit das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken entspricht, so weit diese im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. In den untersuchten Fällen wurden die Abrisskosten bzw. außergewöhnlichen allgemeinen Aufwendungen zur Sanierung vom Käufer übernommen.

Dieser Teilmarkt unterliegt, wie die oben aufgeführte Untersuchung zeigt, erheblichen Schwankungen und hängt von den Ausgangssituationen bzw. den zu realisierenden Bauvorhaben ab. Im Bewertungsfall wurde abweichend von der veröffentlichten Untersuchung im Grundstücksmarktbericht eine Untersuchung mit den Fällen aus den Jahren ab 2016 und veränderten Selektionskriterien durchgeführt.

Zur Auswertung standen insgesamt 20 untersuchte Verkaufsfälle von Grundstücken mit abrissswürdigen Gebäuden aus den Jahren 2016-2023 mit unterschiedlichen Nutzungsarten und einer Fläche größer 1.000 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Dabei wurden nur Grundstücke herangezogen, die nicht in der unmittelbaren Innenstadt liegen. Das Bodenrichtwertniveau liegt im Mittel bei 84 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (Spanne von 20 bis 205,- €/m<sup>2</sup>).

Das Preisniveau liegt bei dieser Stichprobe überwiegend über dem jeweiligen Bodenrichtwert. Der Mittelwert liegt bei dem **1,12-fachen des Bodenwertes**, die 2/3-Spanne reicht von dem 0,95 bis 1,29-fachen des Bodenrichtwertes.

Der Gutachterausschuss hält für das Wertermittlungsobjekt, abweichend vom Mittelwert, auf Grund der Nutzungsart das **0,95-fache des maßgeblichen Bodenwertes** als Vergleichswert für gerechtfertigt.

Somit ergibt sich ein Vergleichswert von

**67,- €/m<sup>2</sup>**

(70,- €/m<sup>2</sup> x 0,95 = 66,50 €/m<sup>2</sup> ≈ 67,- €/m<sup>2</sup>).

Der vorläufige Vergleichswert beträgt für das Grundstück in Schwerin, Johannes-Brahms-Str. - (Sporthalle) zum Wertermittlungstichtag 23.05.2024

**143.246,- €**

(67,- €/m<sup>2</sup> x 2.138 m<sup>2</sup> = 143.246,- €).

### 3.4 Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Anwendung der Daten nach § 7 Abs. 1 ImmoWertV auch durch eine Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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

In den Wertermittlungsverfahren (§ 8 ImmoWertV) sind regelmäßig zu berücksichtigen:

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

#### 1. Allgemeine Grundstücksmerkmale

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

Nach Ansicht des Gutachterausschusses hat das gewählte Ertragswertverfahren zu einem marktgerechten Ergebnis geführt.

**marktangepasster, vorläufiger Vergleichswert = 143.246,- €**

rund **145.000,- €**

=====

#### 2. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. Besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. Baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,

4. Bodenverunreinigungen
5. Bodenschätze sowie
6. Grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Im Bewertungsfall ergeben sich aus Sicht der Gutachter zu berücksichtigende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Auf Grund der unklaren Erschließungssituation und den durch den Investor zu realisierenden Ver- und Entsorgungsanlagen hält der Gutachterausschuss einen **Abschlag in Höhe von ca. 25 %** für gerechtfertigt.

Somit ergibt sich ein Vergleichswert von

**110.000,- €**

(145.000,- €/m<sup>2</sup> x 0,75 = 108.750,- € ≈ 110.000,- €).

Die vorhandenen Leitungsrechte belasten das zu bewertende Grundstück nicht wesentlich und wirken sich daher nicht wertmindernd aus.

3.5 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 wird aus dem Ergebnis des herangezogenen indirekten Vergleichswertverfahrens und unter Würdigung der Aussagefähigkeit dieses Verfahrens ermittelt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Schwerin setzt den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB für das zu bewertende Grundstück Johannes-Brahms-Str. - (hinter Nr. 57) (Gemarkung Schwerin, Flur 86, Teilfläche aus Flurstück 30/2) zum Wertermittlungsstichtag 23.05.2024 auf

**110.000,- €**

fest.

\_\_\_\_\_  
gez. Frisch  
(Vermessungsingenieur)  
Vorsitzender

\_\_\_\_\_  
gez. Pankratz  
(Bauingenieur)  
Gutachter

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

Ausgefertigt:

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

Ludwigslust, 03.06.2024

1. Ausfertigung

Im Auftrage



Kobel  
Leiterin der Geschäftsstelle





Besichtigung  
30.04.2024

**Sporthalle mit  
Sozialtrakt**

Ostansicht



Nordansicht



Westansicht



Verbindung Halle mit Sozialtrakt, Schäden und Verschleiß an Außenwand erkennbar



Südansicht



Detail Traufkasten, Schäden sichtbar

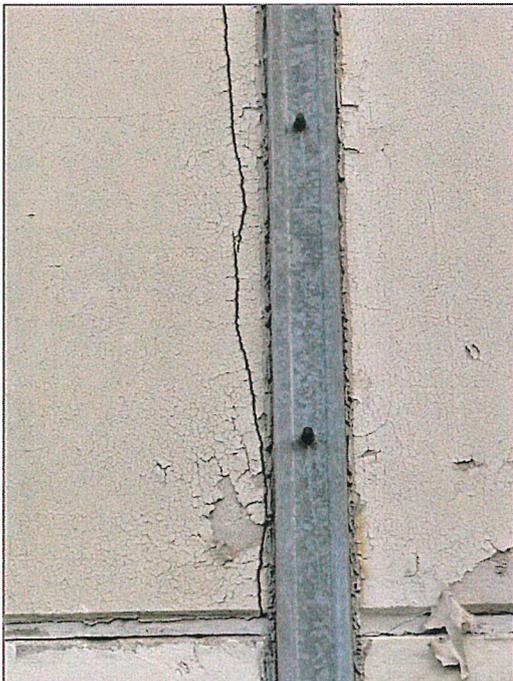


Fassadendetails  
Südansicht

Fensterscheiben defekt



„Anschluss“ Regenwasser



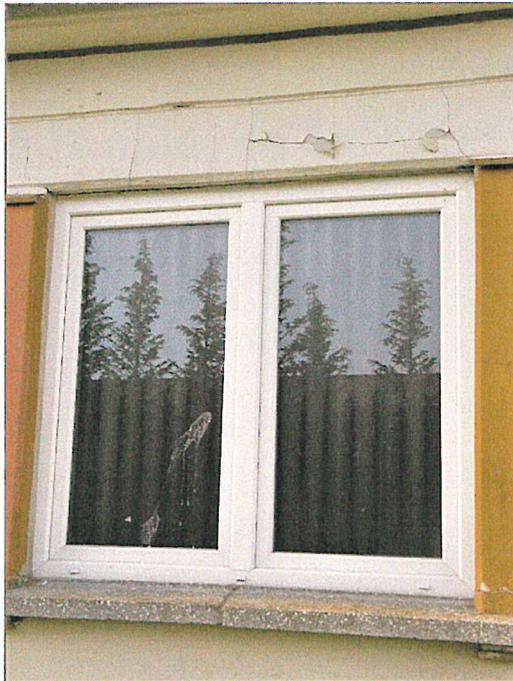
Risse in den Platten



Lüftungsöffnungen



Hauptzugang zur Sporthalle  
Scheibe defekt



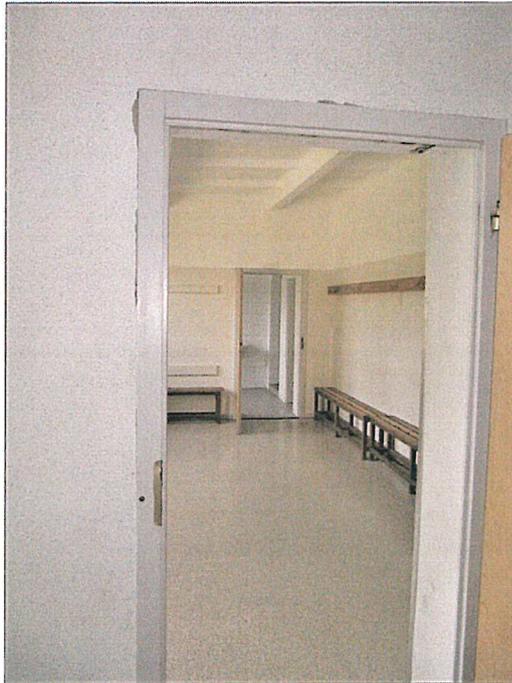
Fenster mit Schäden an  
der Außenwand



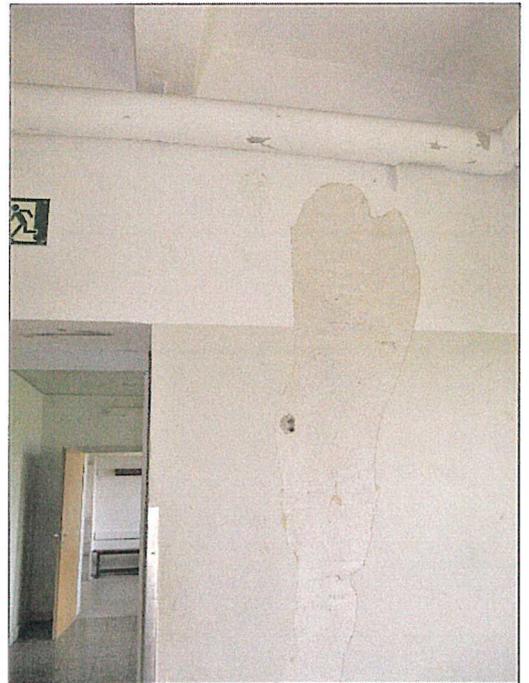
Detail Anschluss



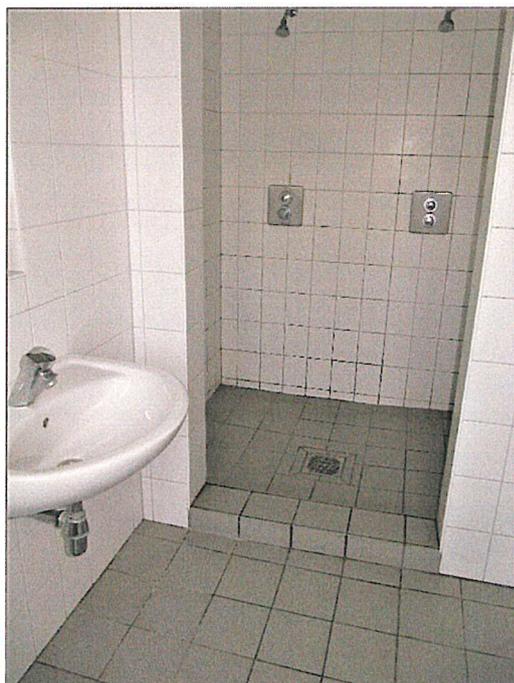
Eingangsbereich  
Windfang



Umkleideraum



Umkleideraum mit  
Verschleisserscheinungen



Waschraum mit Duschen



Toiletten (nach 1990 neu gefliest)



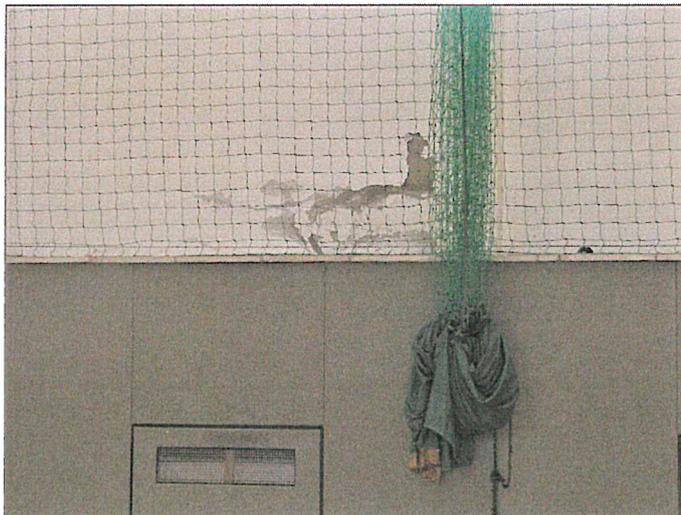
Zwischenflur und Zugang zur Halle  
Feuchtigkeitsschäden sichtbar



Halle, Decke mit Beleuchtung neu



Stabparkett, regelmäßig Probleme mit sich  
lösenden Teilen



Giebelwand Halle



Lüftungsgebläse  
für Warmluft



Hausanschlussraum



Fernwärme mit Warmwasser



Hausanschlussraum,  
verglaste Betonfenster  
erhebliche Feuchtigkeitsschäden

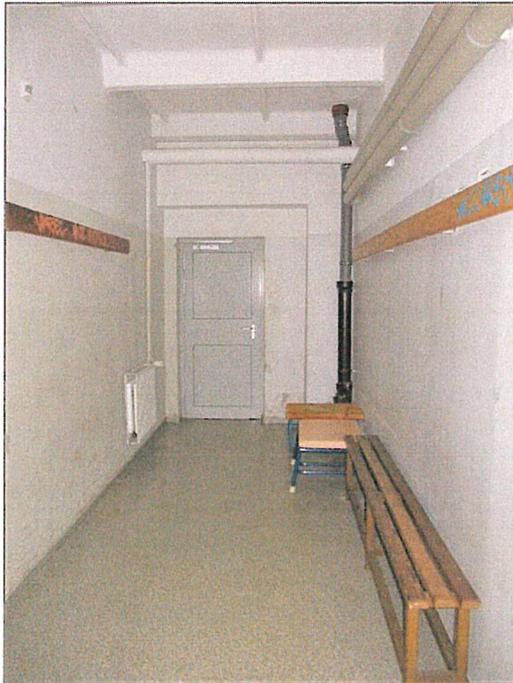


aufsteigende Feuchtigkeit

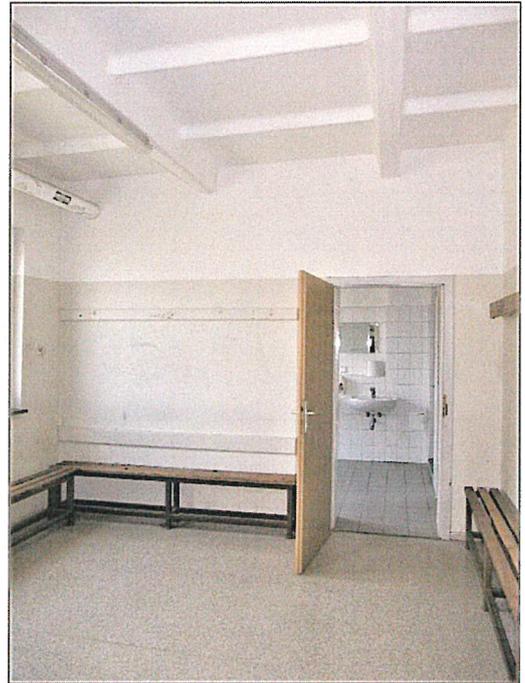


Duschen (andere Seite des Traktes)





Zwischenflur zur Halle



Umkleieraum

