

# GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE in der Landeshauptstadt Schwerin



Aktenzeichen: GA 2023-2-007

Geschäftsstelle: 19288 Ludwigslust, Garnisonsstr. 1

## AKTUALISIERUNG EINES GUTACHTENS

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 die Fläche

Gemeinde,	Gemarkung:	Straße,	Hausnummer:
Schwerin	Schwerin	Johannes-Brahms-Str.	55

Flur:	Flurstück:	Fläche in m <sup>2</sup> :	Grundbuch von:	Blatt:
86	30/2	14.309 Teilfläche	Schwerin	10356

Eigentümer: Landeshauptstadt Schwerin

Anlass für das Gutachten: Veräußerung

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 09.05.2023 in der Besetzung als

Vorsitzender: Herr Frisch Vermessungsingenieur

Gutachter: Herr Hinz Diplom-Kaufmann

Gutachter: Herr Stenzel Dipl.-Ing. (TU)

für den Wertermittlungstichtag 09.05.2023

den **Verkehrswert** der bebauten Fläche mit

**660.000,- €**

(in Worten: sechshundertsechzigtausend Euro)

festgesetzt.

<b>Inhaltsverzeichnis:</b>	<b>Seite:</b>
1 Vorbemerkungen	3
2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes bis	
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens im Gutachten GA 2021-2-001	
3.3 Wertermittlung	7
3.4 Marktlage und besondere objektspezifische Grundstücks- merkmale	11
3.5 Verkehrswert	13

Anlage  
Fotos

## **1 Vorbemerkungen**

Dieses Gutachten über den Verkehrswert der in Nr. 2 näher beschriebenen bebauten Fläche (Wertermittlungsobjekt) ist von der Stadtverwaltung Schwerin - Fachdienst Stadtentwicklung und Wirtschaft am 16.03.2023 bei der Gemeinsamen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für die Landeshauptstadt Schwerin und für den Landkreis Ludwigslust-Parchim beantragt worden.

Zweck der Bewertung ist die Veräußerung der Fläche.

Bei der zu bewertenden Fläche 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 19.02.2021 für das Flurstück 30/2 vor. Die Übernahme ins Liegenschaftskataster erfolgte bisher nicht. Die zu bewertende Fläche hat eine Größe von 14.309 m<sup>2</sup>.

Bebaut ist die Fläche mit einer ehemaligen Berufsschule. Diese Gemeinbedarfsfläche soll nach den Vorstellungen der Stadtverwaltung freigelegt und mit Mehrfamilienhäusern bebaut werden. Die Bewerber haben dazu ein städtebauliches Konzept vorzulegen. Der künftige Wohnstandort bietet durch seine zentrale Lage ein zukunftsorientiertes Wohnbaupotenzial. Dazu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Durch den Fachdienst Stadtentwicklung und Wirtschaft wurde am 11.01.2021 (GA 2021-2-001, Wertermittlungstichtag 28.04.2021) bereits ein Gutachten beantragt.

Das Wertermittlungsobjekt ist am 02.03.2021/24.03.2023 durch Frau Kobel, Leiterin der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses besichtigt worden. Die bewertungsrelevanten Gebäude-merkmale zum Wertermittlungstichtag wurden dabei erfasst.

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 09.05.2023 in der Besetzung Herr Frisch, Herr Hinz und Herr Stenzel besichtigt.

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist der Tag der Beschlussfassung, der 09.05.2023. Qualitätsstichtag ist der 09.05.2023, 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.

Auf eine Wiederholung der Punkte 2 - Beschreibung des Wertermittlungsobjektes bis zum Punkt 3.2 - Wahl des Wertermittlungsverfahrens wird in dieser Aktualisierung verzichtet und auf das Gutachten 2021-2-001, das dem Antragsteller vorliegt, verwiesen.

**Die bewertungsrelevanten Faktoren haben sich gegenüber dem Gutachten GA 2021-2-001 verändert.**

Der aktuelle Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2023 liegt für den Bereich des Wertermittlungsobjektes bei 155,- €/m<sup>2</sup>.

#### Zu Punkt 3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

⇒ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) (veröffentlicht im BGBl. I Nr. 44 vom 14. Juli 2021, S. 2805). Die ImmoWertV 2021 ist am 01. Januar 2022 in Kraft getreten.



**Abbildung 3: Auszug aus dem Luftbildatlas 2022** (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.



### 3.3 Wertermittlung

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 Wertermittlungsstichtag 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 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 Wertermittlungsstichtag 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 in ausreichender Anzahl 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 angepasster Bodenrichtwert kann aus einem aber auch mehreren geeigneten Bodenrichtwerten ermittelt werden.

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes hat der Gutachterausschuss folgenden Bodenrichtwert aus der Kaufpreissammlung letztmalig zum Stichtag **01.01.2023** abgeleitet: für **Wohnbauland**

**155,- €/m<sup>2</sup>**

(Richtwertgrundstück: WA - allgemeines Wohngebiet, geschlossene Bauweise, Anzahl der Geschosse: III-V, GRZ = 0,3).

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach den §§ 13 bis 16 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.

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. Im Bewertungsfall liegen keine zu berücksichtigenden Abweichungen vor, da bei Anwendung des indirekten Vergleichsverfahrens der Bodenrichtwert als Vergleichsmaßstab herangezogen wird.

Der Bewertungsstichtag 09.05.2023, der maßgebend ist für die Wertverhältnisse, weicht vom Stichtag 01.01.2023, auf den sich der Bodenrichtwert bezieht, unwesentlich ab. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes an den geänderten Stichtag ist nicht erforderlich, da zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine neuen Markterkenntnisse vorliegen.

Dieser Bodenrichtwert gilt für Baugrundstücke, die erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei nach Kommunalabgabengesetz sind.

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

#### **Begründung:**

Bei der Festsetzung des Bodenwertes für die zu bewertende Fläche geht der Gutachterausschuss, wie in Punkt 2.1.2 Rechtliche Merkmale beschrieben, von **Bauerwartungsland** aus.

Gemäß § 3 ImmoWertV ergibt sich folgende Definition:  
„**Bauerwartungsland** sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 5 ImmoWertV), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.“



Bauerwartungsland sind Flächen, deren Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dadurch bestimmt wird, dass für sie eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit zu erwarten ist, weil eine solche Erwartung aufgrund von Darstellung der Flächen im Flächennutzungsplan oder auch ohne eine solche planerische Ausweisung nach den für eine geordnete städtebaulichen Entwicklung maßgeblichen Situationsmerkmalen wie Lage zu bebauten Gebieten und zu Erschließungsanlagen und dem Verhalten des Planungsträgers greifbar ist.

Chancen, Risiken, Entwicklungskosten und Wartezeiten bis zur Baureife können sehr unterschiedliche Größen besitzen. Demzufolge weist Bauerwartungsland absolut und relativ, d.h. im Verhältnis zum Wert des baureifen Landes, grundsätzlich eine große Wertspanne auf.

Für die als Bauerwartungsland eingestufte Fläche liegen weder direkt vergleichbare Verkaufspreise in ausreichender Anzahl noch Bodenrichtwerte vor. Bei der Festsetzung des Bodenwertes für diese Flächen orientiert sich der Gutachterausschuss an den vorliegenden indirekt vergleichbaren Kauffällen.

Die Höhe des Wertes für Bauerwartungsland hängt im Wesentlichen von der wahrscheinlichen Wartezeit bis zur Baureife ab.

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

Für den Teilmarkt - Bauerwartungsland für Mehrfamilienhausbau liegen keine auszuwertenden Kaufverträge vor. Der Gutachterausschuss orientiert sich daher an der Auswertung für den Teilmarkt - Bauerwartungsland für den individueller Wohnungsbau.

Für Bauerwartungsland konnten 25 Kaufverträge aus dem Zeitraum ab 2015 ausgewertet werden. Bei diesen Objekten des individuellen Wohnungsbaus ergab die Auswertung eine **Preisspanne von 19 - 30 %** vom maßgeblichen Bodenrichtwert für baureifes erschließungsbeitragsfreies Land, im **Mittel 23 %**.

Zum Zeitpunkt des Kaufvertrages waren die in der Stichprobe enthaltenen Flächen zum Großteil noch mit alten, abbruchwürdigen Gebäuden (Stallungen, Industriegebäuden etc.) bebaut. Die Freilegung der Grundstücksflächen erfolgte maßgeblich durch den Käufer.

In Anlehnung an die Auswertung hält der Gutachterausschuss **30 % des angrenzenden Bodenrichtwertes** mit folgender Begründung für angemessen:

Nachteile:

- ⇒ aufwendigere Abrissarbeiten gegenüber anderen Kauffällen aus der Stichprobe
- ⇒ Kosten der Bauleitplanung
- ⇒ Erschließungsstraße zum künftigen Wohngebiet und Wegeverbindungen noch ungeklärt

Vorteile:

- ⇒ Rändlage mit hohem Potenzial
- ⇒ gute Infrastruktur vorhanden
- ⇒ die zu erwartenden Erschließungsaufwanden bei einer Mehrfamilienhausbebauung sind gegenüber einer Einfamilienhausbebauung geringer

Als Ausgangswert hält der Gutachterausschuss den o.g. Bodenrichtwert in Höhe von 155,- €/m<sup>2</sup> für Wohnbauland für angemessen.

Der Bodenwert beträgt mit einem Ausgangswert von 155,- €/m<sup>2</sup> und einem Vergleichswert von 30 % für die Fläche Johannes-Brahms-Str. 55 (Fläche von 14.309 m<sup>2</sup> aus der Gemarkung Schwerin, Flur 86, Teilfläche des Flurstückes 30/2)

**46,- €/m<sup>2</sup>**

(155,- €/m<sup>2</sup> x 0,30 = 46,50 €/m<sup>2</sup> ≈ 46,- €/m<sup>2</sup>).

Bei einer Fläche von 14.309 m<sup>2</sup> ergibt sich ein Bodenwert von

**660.000,- €**

(14.309 m<sup>2</sup> x 46,- €/m<sup>2</sup> = 658.214,- € ≈ 660.000,- €).

### 3.4 Marktlage und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss 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 Ertragswert ableitet oder ob der Ertragswert 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. Marktanpassung

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 Verfahren zu einem marktgerechten Ergebnis geführt.

**marktangepasster vorläufiger Ertragswert = 660.000,- €**

#### 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.

Es sind im Bewertungsfall keine weiteren zu berücksichtigende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vorhanden.

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 ermittelten Vergleichswert als Verkehrswert gemäß § 194 BauGB für die zu bewertende Fläche Johannes-Brahms-Str. 55 (Gemarkung Schwerin, Flur 86, Teilfläche aus Flurstück 30/2) zum Wertermittlungsstichtag 09.05.2023 auf

**660.000,- €**

fest.

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

\_\_\_\_\_  
gez. Hinz  
(Diplom-Kaufmann)  
Gutachter

\_\_\_\_\_  
gez. Stenzel  
(Dipl.-Ing. (TU))  
Gutachter

Ausgefertigt:

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

Ludwigslust, 12.06.2023

1. Ausfertigung

Im Auftrage



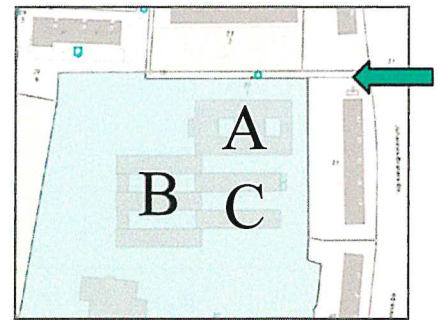
Kobel  
Leiterin der Geschäftsstelle



Besichtigung  
24.03.2023



Blick Richtung Westen, Zugang über öffentlichen Weg von der Johannes-Brahms-Straße aus



Links: zu bewertende Fläche

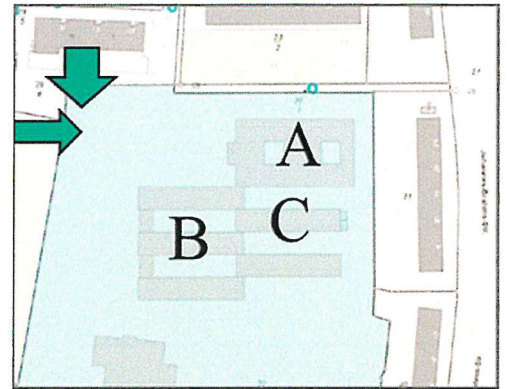


Ehemaliges Schulgebäude bestehend aus mehreren Gebäudeteilen





Blick Richtung Osten, Schulhof

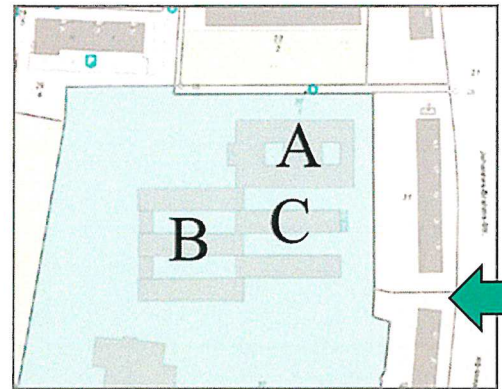


Zugang Gebäude A



Blick in Richtung Süden  
Bolzplatz  
Zu bewertende Fläche ist eingezäunt.





Zufahrt mit Fahrzeugen von der Johannes-Brahms-Straße aus zwischen den Wohnblöcken Nr. 45-53 und 35-43



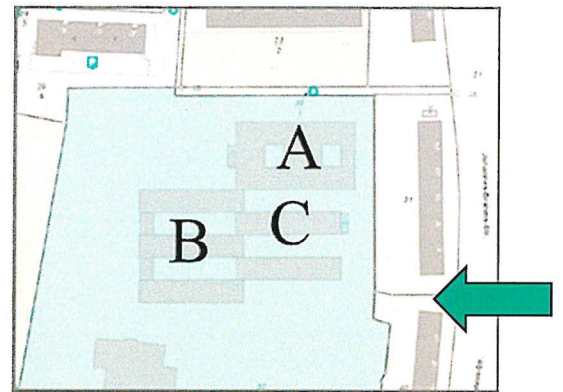
Blick in Richtung Norden Gebäudeteil C

Blick Richtung Westen links: Gebäudeteil B, rechts: Gebäudeteil C

Blick in Richtung Westen Gebäudeteil A







Zufahrt Richtung Osten zur Johannes-Brahms-Straße

Zufahrt mit Fahrzeugen von der Johannes-Brahms-Straße aus zwischen den Wohnblöcken Nr. 45-53 und 35-43



Zufahrt Richtung Westen



Freifläche neben der ehemaligen Schule  
im Hintergrund links: Neubau KITA  
Im Hintergrund Mitte: Turnhalle