

Gutachten Nr. 14082021

Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV
Fortschreibung eines Altgutachtens aus 2019

Immobilienobjekt :

Wohn- und Geschäftshaus welches teilweise u.a. zu „Service-Wohnen“ umgestaltet wird.
17036 Neubrandenburg **Helmut-Just-Str. 8/10**



Wertermittlungsstichtag: 15.08.2021

Verkehrswert: 6.110.000,00 €

(In Worten: Sechsmillioneneinhundertzehntausend Euro)

Erstellt in zweifacher Ausfertigung, davon 1 x in PDF-Form,
zusätzlich 1 x für meine Unterlagen

**Immobilienobjekt: Wohn- und Geschäftshaus – 17036 Neubrandenburg –
Helmut – Just – Str. 8/10 – welches weiter modernisiert wird und teilweise zu „Service-Wohnen-
umgestaltet wird.**

INHALTSVERZEICHNIS

2

Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV	1
Immobilienobjekt : Wohn - und Geschäftshaus in Neubrandenburg	1
Wertermittlungstichtag: 15.08.2021	1
A Vorgang und Auftrag:	3
B Allgemeine Grundstücksinformationen:	4
• B.1 Grundbuch:	5
• B.2 Baulasten und Grundbuch: Keine Baulasten eingetragen	5
• B.3 Vorhandene Bebauung: Wohn- und Geschäftshaus	6
• B.4 Alter / Restnutzungsdauer: 28 Jahre (70)	7
• B.5 Vermietungssituation:	8
• B.6 Wahl des Wertermittlungsverfahrens:	8
C Grundstücks- und Lagebeschreibung:	9
• C.1 Lage:	9
• C.2 Straßenbeschreibung:	19
• C.3 Verkehrstechnische Lage:	19
• C.4 und C.5 Grundstückszuschnitt und Topographie:	19
• C.6 Umliegende Bebauung/Nutzung:	19
• C.7 Sehenswürdigkeiten:	19
• C.8 Lagequalität:	19
• C.9 Flächennutzungsplan:	19
• C.10 Planungsrechtliche Situation:	20
• C.11 Erschließungsbeitragssituation:	20
• C.12 Entwicklungszustand:	20
D Bodenwert:	20
• D.1 Bodenrichtwert:	21
• D.2 Bodenwertermittlung:	21
E Kurze Baubeschreibung:	21
• E.1 Bebauung:	21
• E.2 Zusammenfassung:	21
F Sachwert und Ertragswert:	22
• F.1 Sachwert:	22
• F.2 Ertragswert:	22
• F.3 Sachwertermittlung	23
G Ertragswertermittlung:	24
H Verkehrswert:	27
I/J Anlagen	29
K Literaturverzeichnis	29

**Immobilienobjekt: Wohn- und Geschäftshaus – 17036 Neubrandenburg –
Helmut – Just – Str. 8/10 – welches weiter modernisiert wird und teilweise zu „Service-Wohnen-
umgestaltet wird.**

A Vorgang und Auftrag:

Auftraggeber/in:	Roson Projektgesellschaft mbH & Co.KG		
Adresse AG:	Kurfürstendamm 36	PLZ, Ort:	10719 Berlin
Bewertungszweck:	Finanztechnische Entscheidung		
Besichtigungsdatum:	14.08.2021		
Bewertungsstichtag:	15.08.2021		
Besichtigungsumfang:	Außenbesichtigung und umfangreiche Innenbesichtigung		

Postanschrift des Bewertungsobjektes

Bundesland:	Mecklenburg - Vorpommern
PLZ / ORT:	17036 Neubrandenburg
Stadtteil / Bezirk:	Oststadt
Straße, Hausnummer:	Helmut-Just-Str. 8/10
Objektart:	Wohn- und Geschäftshaus welches teilweise zu „Service-Wohnen“ umgebaut wird.

Zweck des Gutachtens

Das anzufertigende Gutachten dient als Hilfestellung für 1 finanztechnische Entscheidung für das Wertermittlungsobjekt. Der vorläufige Markt- und Verkehrswertvorschlag gilt als marktgerecht – ähnliche Immobilien in ähnlicher Lage werden ähnlich angeboten und verkauft. Ein Stopp des Preisanstiegs für Immobilien ist im Moment auch in guten Lagen Mecklenburg-Vorpommerns nicht abzusehen.

Eine Verwendbarkeit dieses Gutachtens für andere Zwecke (z.B. für Abschreibungsgrundlagenbildungen, für Versicherungswertermittlungen etc.) ist auszuschließen. Bei einer missbräuchlichen Verwendung könnten Missverständnisse und Fehlbeurteilungen auftreten, die der Verwender dieses Gutachtens zu verantworten hätte.

Der im Gutachten zu ermittelnde Wert schreibt einen zukünftigen Verkaufspreis nicht vor. Dieser bleibt vielmehr das Ergebnis einer freien Preisverhandlung. Es ist der Verkehrswert / Marktwert in Anlehnung an die Deutschen Gesetze, Verordnungen und Richtlinien, insbesondere an das BauGB und die ImmoWertV zu ermitteln.

Der endgültige Wertansatz wird durch das Ergebnis dieser Wertermittlung durch den Sachverständigen nicht vorgeschrieben, sondern unterliegt ausschließlich der kompetenten Entscheidungsgewalt des jeweiligen Entscheidungsträgers.

Die Verwendung und Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber für den oben genannten Zweck gestattet.

**Immobilienobjekt: Wohn- und Geschäftshaus – 17036 Neubrandenburg –
Helmut – Just – Str. 8/10 – welches weiter modernisiert wird und teilweise zu „Service-Wohnen-
umgestaltet wird.**

B Allgemeine Grundstücksinformationen:

Die unbeglaubigten Grundbücher wurden eingesehen, hiervon wurden Ausdrücke gefertigt.
Hinsichtlich des Bodenrichtwertes u.a. wurden Informationen bei der Geschäftsstelle des
Gutachterausschusses für Grundstückswerte eingeholt.

Weitere Informationen zum Wertermittlungsobjekt wurden vor Ort eingeholt. In Auswertung der vor-
handenen Unterlagen, der eingeholten Informationen sowie des persönlichen Augenscheins lassen
sich die folgenden Feststellungen treffen, die durch die anliegenden Unterlagen unterstützt werden.

Unterlagen

2 Grundbücher: Abdrucke: vom 6.4.21	in Kopie vorhan- den	Flurkarte:	lag vor
Grundrissgestaltung	teilweise vorhan- den	Lageplan:	lag vor
Bauzeichnungen: Bauvoranfragen:	lagen teilweise vor	Baubeschreibungen:	lag nicht vor
Kubaturberechnungen	lagen nicht vor	Baugenehmigungen	lagen nicht vor
Flächenaufstellung: Bruttogrundflächen und Gewerbeflächen	lagen teilweise vor	Bodengutachten	lag nicht vor – wird nicht benötigt
Baukostenaufstellung	lag nicht vor	Umweltgutachten	lag nicht vor –wird nicht benötigt
Bebauungsplan	lag nicht vor	eventuelle Bebauungs- planänderungen	nicht erforderlich
Projektbeschreibung	vorhanden	Businessplan	wird nicht benötigt
Wirtschaftlichkeitsbe- rechnung	wird nicht benötigt	Energiepass	vorhanden
Fotodokumentation	vorhanden	Flächennutzungsplan	Baureifes Land - Mischgebiet
Umweltgutachten	nicht vorhanden - auch nicht erfor- derlich	Detailzeichnungen	teilweise vorhanden –

**Immobilienobjekt: Wohn- und Geschäftshaus – 17036 Neubrandenburg –
Helmut – Just – Str. 8/10 – welches weiter modernisiert wird und teilweise zu „Service-Wohnen-
umgestaltet wird.**

B.1 Grundbuch:

Grundbuchangaben: 1 Grundbuch

Amtsgericht:	Neubrandenburg	Grundbuch von:	Neubrandenburg
Grundbuchauszug:	Abdruck vom 15.2.2019		
Grundbuchblatt-Nr.	9.287 + 17.288		
Gemarkung:	Neubrandenburg		
Flur:	6		
Flurstück(e):	10/9 + 10/13		
Grundstücksgrößen in m²:	Gebäude- und Freifläche = 2.161,--m² + 2.949,-- m² Insgesamt = 5.110,00 m²		
Eigentümer: Abt. I Abt. II Abt. III	Roson Projektges. mbH & Co. KG 3 persönliche Dienstbarkeiten – Eintragungen vorhanden – bitte prüfen		

B.2 Baulasten und Grundbuch:

Rechte, Lasten und Beschränkungen

Daraus können u. a. Wert- oder Preisbeeinträchtigungen resultieren, die hier unberücksichtigt blieben. Weiterhin ist eventuell die Zustimmung, bei z.B. Baumaßnahmen oder bei Grundstücksbelastungen, erforderlich. Es sind Eintragungen vorhanden. Diese sind vor einem Kauf zu prüfen.

**Immobilienobjekt: Wohn- und Geschäftshaus – 17036 Neubrandenburg –
Helmut – Just – Str. 8/10 – welches weiter modernisiert wird und teilweise zu „Service-Wohnen-
umgestaltet wird.**

B.3 Vorhandene Bebauung:

Grundstücksbeschaffenheit

Oberfläche:	eben –
Baugrund:	Annahme: normale Baugrundverhältnisse, keine nennenswerten Beeinträchtigungen
Zuschnitt:	(einzelne Rechtecke und Trapezform vor einer Zusammenführung der Grundstücke)

Entwicklungszustand / Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird davon ausgegangen, dass alle weiteren beabsichtigten Baumaßnahmen zukünftig genehmigt werden. Das Wohn- und Geschäftshaus ist in einem sehr guten Zustand, so dass Baumaßnahmen nicht erforderlich sind. Lediglich die Umgestaltung zum „Service-Wohnen“ muss teilweise bautechnisch beachtet werden – dabei werden aber nur diese Teilbereiche umgestaltet. Für diese Modernisierung wurden als Investitionsstau 1,3 Millionen vom derzeitigen Verkehrswert abgezogen.

Erschließungszustand

Versorgungsmedien

Trinkwasser	Anschluss ans Netz vorhanden
Gasanschluss	Anschluss ans Netz nicht vorhanden
Kabelanschluss	Anschluss ans Netz vorhanden
Strom	Anschluss ans Netz vorhanden
Telekommunikation	Anschluss ans Netz vorhanden
Heizung	Fernheizung vorhanden

Entsorgungsmedien :

Schmutzwasser	Anschluss an Schmutzwasserkanal vorhanden
Regenwasser	Anschluss an Regenwasserkanal vorhanden

Altlasten, Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung konnten keine Altlasten festgestellt werden. Aufgrund der Lage und der kann man auch nicht von Altlasten ausgehen.

**Immobilienobjekt: Wohn- und Geschäftshaus – 17036 Neubrandenburg –
Helmut – Just – Str. 8/10 – welches weiter modernisiert wird und teilweise zu „Service-Wohnen-
umgestaltet wird.**

Lärm- oder Geruchbelästigungen waren zum Ortstermin über das ortsübliche Maß hinausgehend nicht spürbar.

Gebäude / Bauliche Anlagen

Eine umfangreiche Außenbesichtigung des Geländes war möglich.

Das Gelände ist zurzeit bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus und ca. 40 Stellplätzen für PKW's-

Baubeschreibung

Die nachstehende kurze Baubeschreibung dient der Wertermittlung nur soweit, wie dies nötig ist.

Massivbau – Geschosswohnungsbau mit Gewerbenutzung (Büroflächen-Tagungsräume) - 12 geschossig – unterkellert – Fahrstühle vorhanden – 40 Stellplätze für PKW's. Baujahr 1978 – meistens Isolierglasfenster – teilweise energetisch saniert – soll teilweise erweitert werden zum „Service-Wohnen“. Moderne Grundrissgestaltung – brandschutz-technisch muss das Objekt überarbeitet werden. Moderne Wohngestaltung – moderne Gewerbegestaltung – sehr belichtete Räume – gute Wohnlage und Geschäftslage. Flachdach – Bitumenbahnen – teilweise mobile Lüftungsanlagen vorhanden.

Baumerkmale	Beschreibung
Lage	Oststadt – Neubrandenburg - Mischgebiet
Nutzungsart / Gebäudestruktur	Wohn- und Geschäftshaus – (Büroflächen und andere Gewerbeflächen) 40 PKW-Stellplätze vorhanden -
Nutzung	Wohnflächen und Gewerbeflächen
Baujahr	1978 laufend kleinere Schönheitsreparaturen – und Modernisierungen wurden vorgenommen incl. Vorgaben für den Brandschutz
Baugenehmigungen	lagen dem Sachverständigen nicht vor

B.4 Alter / Restnutzungsdauer:

Das Wohn – und Geschäftshaus wurde mehrmals saniert – anfallende Schönheitsreparaturen werden ständig durchgeführt. Die Restnutzungsdauer beträgt zurzeit ca. 28 Jahre.

Immobilienobjekt: Wohn- und Geschäftshaus – 17036 Neubrandenburg – Helmut – Just – Str. 8/10 – welches weiter modernisiert wird und teilweise zu „Service-Wohnen-umgestaltet wird.

Baujahr ca. 1978. Diese Restnutzungsdauer kann nach Beendigung der Modernisierung angehoben werden.

B.5 Vermietungssituation

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich direkt in einem Mischgebiet.
Die von uns angesetzten Preisen sind immer nachhaltig – benutzt wurden für die bereits vermieten Flächen die jetzigen gezahlten Mieten. Die gezahlten Mieten liegen zurzeit bei ca. 3,70 €/m² im Durchschnitt. Die Büromieten liegen für vergleichbare Gewerbeflächen in Neubrandenburg in ähnlicher Lage bei ca. 4,50 € / m² bis ca. 6,00 € / m². Das „Service-Wohnen“ wird zukünftig bei ca. 6,50 €/m² liegen. Dies ist eine sehr günstige Miete. Der Gutachterausschuss hat uns Wohnungsmieten von ca. 5,70 €/m² bis 6,30 €/m² für ähnliche Lagen bestätigt. Dabei handelt es sich um gut sanierte Wohnungsmieten. Rein aus gutachterlichen Gründen haben wir sogar viel weniger Mieten in unserem Gutachten angesetzt. Dies allein aus Gründen der Bewertungssicherheit. Nach der Modernisierung kann für das Servicewohnen die Miete bis ca. 8,50 € / m² angehoben werden.

B.6 Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

Grundlage für die Verkehrswertermittlung stellt das Baugesetzbuch (BauGB) und die ImmoWertV dar. Nach der ImmoWertV 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Ausgewiesen wird im vorliegenden Wertermittlungsfall der Verkehrswert gemäß ImmoWertV.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Eine ausreichende Anzahl von Vergleichskauffällen steht dem Unterzeichneten im vorliegenden Fall nicht zur Verfügung, so dass auf das Vergleichsverfahren verzichtet werden muss.

Da das Wohn- und Geschäftshaus bereits mit mehr als ca. 50% vermietet ist und auch die sanierten und neu modernisierten Wohn- und Geschäftsflächen gut zu vermieten sind, wird die Ertragswertberechnung als Grundlage für den Verkehrswert zu Grunde gelegt. Der Sachwert dient hier lediglich als Kontrollwert zum Vergleich. Der Sachwert setzt sich in diesem Fall aus dem Bodenwert und dem Gebäudewert zusammen. Die Bruttogrundflächen im Sachwert werden nach der NHK 2010 gemäß unter Berücksichtigung des Baupreisindex berechnet. Der Baupreisindex lt. BKI steht zurzeit bei 125,2 – gegenüber der NHK 2010. Der NHK 2010 = 860,-- € / m² BGF -wurde somit multipliziert mit dem derzeitigen 125,2 BPI. Somit errechnet sich der aktuelle NHK-Wert auf = ca. gerundet 1.180,-- € / m². (BGF)

Aus dem Ertragswert wird dann der Verkehrswert / Marktwert ermittelt. (**Renditeobjekt**)

Der Liegenschaftszins beträgt in diesem Fall für vergleichbare Immobilien bei 5,5 %.

Die Verwaltungskosten werden mit 5 % des Gebäudeertrags (Rohertrag) berechnet. Der Investitionsbedarf wird mit 10,00 € = 1 m² Nutzfläche einmalig pro Jahr angesetzt.

Das Mietausfallwagnis wird mit 2 % bis 3 % des Gebäuderohrertrag berechnet.

Dabei gibt es Unterschiede nur beim Wohnen und beim Gewerbe. Beim Mietausfallwagnis sind dies 2 % beim Wohnen und ca. 3 % beim Gewerbe. Beim Investitionsstau ca. 10,-- €/ m² beim Wohnen und Gewerbe.

Bei einer Restnutzungsdauer von 28 Jahren ergibt sich somit ein **Multiplikator von ca. 14,1214**. Damit wird dann der Reinertrag multipliziert und man erhält den Ertragswert - **Der Bodenwert** wird dann noch hinzugezählt. Dies ergibt letztendlich den gesamten Ertragswert. Dieser ist dann die Grundlage für den Verkehrswert.

C Grundstücks- und Lagebeschreibung:

C.1 Lage:

Basisdaten	
Bundesland:	Mecklenburg-Vorpommern
Landkreis:	Mecklenburgische Seenplatte
Höhe:	18 m ü. NHN
Fläche:	85,67 km ²
Einwohner:	64.259 (31. Dez. 2017) ^[1]
Bevölkerungsdichte:	750 Einwohner je km ²
Postleitzahlen:	17033, 17034, 17036
Vorwahl:	0395
Kfz-Kennzeichen:	NB
Gemeindeschlüssel:	13 0 71 107
Stadtgliederung:	10 Stadtgebiete

Immobilienobjekt: Wohn- und Geschäftshaus – 17036 Neubrandenburg – Helmut – Just – Str. 8/10 – welches weiter modernisiert wird und teilweise zu „Service-Wohnen-umgestaltet wird.

Neubrandenburg ist die Kreisstadt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte in Mecklenburg-Vorpommern.

Die drittgrößte Stadt des deutschen Bundeslandes ist als eines der vier Oberzentren der Hauptort im Südosten mit rund 65.000 Einwohnern und einem etwa 420.000 Einwohner umfassenden Einzugsgebiet.

Sie liegt zentral zw. der Ostsee u. den Ballungsräumen von Stettin in östlicher, Rostock in nordwestlicher, Berlin in südlicher und Hamburg in westlicher Richtung.

Neubrandenburg ist für Europas besterhaltene Stadtbefestigung der Backsteingotik, ihre Veranstaltungs- und Kulturlandschaft samt Konzertkirche und Neubrandenburger Philharmonie, als Sportstadt und für den zentrumsnahen Tollensesee in der Urlaubsregion Mecklenburger Seenland bekannt.

Die Stadt hatte bisher die zweitgrößte Wirtschaftskraft pro Einwohner aller Städte in den neuen Bundesländern.

Bedeutende Wirtschaftszweige sind der Anlagen- und Maschinenbau, Hochtechnologie, Logistik, Gesundheitswirtschaft, IT und Dienstleistungen.

Überregional hat Neubrandenburg durch seine hohe Zentralität auch Bedeutung als Einkaufsstadt. Die Stadt ist Standort mehrerer großer Schulen und seit 1988 auch Hochschulstadt. Wegen der markanten vier mittelalterlichen Stadttore trägt Neubrandenburg den Beinamen „Vier-Tore-Stadt“ bzw. „Stadt der vier Tore“.

Innenstadt (mit Jahnviertel)

Die heute als *Innenstadt* bezeichnete historische Altstadt von Neubrandenburg ist auch heute das kulturelle und touristische Herz Neubrandenburgs.

In dem fast kreisrund als Planstadt angelegten Stadtzentrum sind die Straßen in einem rechtwinkligen Muster von Norden nach Süden sowie von Osten nach Westen parallel durchgehend angeordnet. Alle Straßen waren im Zusammenspiel mit der Stadtmauer, den Stadttoren, Wehrtürmen und Wiekhäusern auf Sichtachsen zueinander angelegt.

Von diesem Konzept wurde erst durch den Wiederaufbau nach dem Zweiten Weltkrieg mit den Neubauten des Polizeiquartiers und des Hauses der Kultur und Bildung (HKB) abgewichen.

Kurz vor Ende des Zweiten Weltkriegs wurde die überwiegend aus dem 18. und 19. Jahrhundert stammende Bausubstanz der Altstadt aufgrund einer systematischen Brandlegung durch die Rote Armee zu mehr als 80 Prozent zerstört.

Vom einstigen Stadtbild sind heute nur kleinere Ensembles und einige bedeutende Einzelbauten erhalten, allen voran die mittelalterliche Wehranlage mit Stadtmauer, vier gotischen Stadttoren, einem (von ursprünglich zwei) Wehrtürmen (Fangelturm) und bislang 25 (von einst 56) neu errichteten Wiekhäusern in Fachwerkbauweise.

Umland und Stadtregion

Zum Neubrandenburger Stadt-Umland-Raum gehören 14 Gemeinden bzw. Ortsteile.

Durch die Kreisgebietsreform 2011 wurde Neubrandenburg am 4. September 2011 von der kreisfreien Stadt zur Kreisstadt des neu gebildeten Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, des flächengrößten Landkreises in Deutschland.

Bevölkerungsentwicklung

Seit dem Jahr 2000 ist die Bevölkerungszahl annähernd gleichgeblieben.

Zuletzt war sie wieder leicht ansteigend.

Wirtschaft

Neubrandenburg ist das Oberzentrum eines etwa 400.000 Einwohner zählenden Einzugsgebietes.

12

In Bezug auf BIP pro Einwohner, Arbeitsplatzdichte u. Steuereinnahmen nimmt die Stadt Neubrandenburg eine führende Position unter den großen und mittleren Städten im Osten Deutschlands ein.

In Neubrandenburg sind namhafte Unternehmen des Fahrzeug- und Maschinenbaus ansässig.

Überregional bzw. global tätige Unternehmen am Standort Neubrandenburg sind z. B.:

- die Deutsche Post mit ihrem Logistikzentrum am Standort Weitin (mit über 3000 Arbeitnehmern größter Arbeitgeber der Region)
- Webasto (Weltmarktführer für Standheizungen)
- Weber Maschinenbau (Weltmarktführer Fleischerarbeitsmaschinen)
- SMW (Maschinenbau)
- Weka-Holzbau
- Spheros (Klima-, Wasserpump- und Heizanlagen)
- Neubrandenburger Außenstelle der Pasewalker Bäckerei "Unser Heimatbäcker GmbH" De Mäkelbörger.

Ein wachsendes Segment sind Callcenter, die Stadt ist das Zentrum der Branche in Norddeutschland. So hat z. B. Telegate seinen deutschlandweit größten Standort im Stadtgebiet.

Ebenso betreiben die weltweit agierende Bertelsmann-Gesellschaft Arvato und SNT Deutschland Niederlassungen in Neubrandenburg.

Auch die Informationstechnologie ist eine Wachstumsbranche in Neubrandenburg, genannt seien Unternehmen wie *Data Experts*, *Computron GbR*, *Netik*, *Webbyte Systems*, *manageminds GmbH* und die *GTA Geoinformatik GmbH*.

13

Weitere große Arbeitgeber in Neubrandenburg:

- Stadtwerke Neubrandenburg
- die *WSN Sicherheit und Service GmbH*
- die *Piepenbrock Dienstleistungen Gruppe*
- die Sparkasse Neubrandenburg-Demmin
- die *Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH*
- das *Dietrich-Bonhoeffer-Klinikum gGmbH*.

Im Umkreis gibt es ferner z. B. *MediClin Mecklenburg-Vorpommern* in Waren, die *E.DIS AG* in Demmin und das *NETTO Logistikzentrum* in Stavenhagen.

Neubrandenburg ist Standort der Industrie- und Handelskammer (IHK) für das östliche Mecklenburg-Vorpommern

Verkehr

14

Neubrandenburg liegt 85 Kilometer westlich von Stettin, 135 Kilometer nördlich von Berlin, 150 Kilometer östlich von Schwerin und 100 Kilometer südöstlich von Rostock (Luftlinie). Bis zur Ostseeküste beträgt der kürzeste Abstand knapp 60 Kilometer.

An der nördlichen Stadtgrenze befindet sich der Flughafen Neubrandenburg.

Östlich und nördlich von Neubrandenburg verläuft die A 20. Um die Innenstadt laufen die Bundesstraßen B 96 (Sassnitz–Stralsund und Neubrandenburg–Berlin–Zittau) und B 104(Lübeck–Neubrandenburg–Linken) in einem etwa vier Kilometer langen Kreisverkehr um das Stadtzentrum (Friedrich-Engels-Ring) zusammen. Im Westen der Stadt beginnt die B 192 (Neubrandenburg–Wismar) und acht Kilometer östlich der Stadt die B 197 (Neubrandenburg–Anklam).

In Neubrandenburg kreuzen die beiden Eisenbahnlinien Berlin–Stralsund in Nord-Süd-Richtung und Lübeck–Stettin in Ost-West-Richtung. Dadurch ist der Neubrandenburger Bahnhof ein Umsteigepunkt von überregionaler Bedeutung.

Das gesamte Stadtgebiet ist mit Linienbussen erschlossen.

Auf dem Tollensesee wird von Mai bis September Fahrgastschiffahrt angeboten, als Rundfahrten und im Linienverkehr. Jetzt nach der Coronapause sind diese wieder voll in Nutzung.

Bildung

Hochschule Neubrandenburg, im Rostocker Viertel

Berufliche Schulen

- Berufliche Schule für Wirtschaft & Verwaltung, auf dem Datzeberg
- Berufliche Schule Wirtschaft, Handwerk und Industrie

Immobilienobjekt: Wohn- und Geschäftshaus – 17036 Neubrandenburg –
Helmut – Just – Str. 8/10 – welches weiter modernisiert wird und teilweise zu „Service-Wohnen-
umgestaltet wird.

- Berufliche Schule am Dietrich-Bonhoeffer-Klinikum, in der Oststadt

Gymnasien

- Albert-Einstein-Gymnasium, im Vogelviertel
- Sportgymnasium, Eliteschule des Sports, im Kulturpark
- Lessing-Gymnasium, im Kulturpark
- Abendgymnasium, im Vogelviertel

Gesamtschulen

- Integrierte Gesamtschule „Vier Tore“ (Europaschule), in der Südstadt
- Evangelische Schule St. Marien, in der Innenstadt und an der Neustrelitzer Straße
- Kooperative Gesamtschule „Stella“, im Jahnviertel (seit 2012)

Regionale Schulen

- Regionale Schule Mitte „Fritz Reuter“, im Katharinenviertel
- Regionale Schule Am Lindetal, in der Oststadt
- Regionale Schule Nord, im Reitbahnviertel

Grundschulen

- Grundschule Mitte „Uns Hüsung“ (Europaschule), im Katharinenviertel
- Grundschule West „Am See“, im Rostocker Viertel
- Grundschule Ost „Hans Christian Andersen“ (Europaschule), in der Oststadt
- Grundschule Nord am Reitbahnsee, im Reitbahnviertel
- Grundschule Süd, in der Südstadt
- Grundschule Datzeberg
- BIP-Kreativitätsgrundschule, in der Ihlenfelder Vorstadt

Förderschulen

- Landesschule für Körperbehinderte, im Nachtjackenviertel
- Schule mit dem Förderschwerpunkt Sprache - Sprachheilpädagogisches Förderzentrum, am Lindenberg
- Schule mit dem Förderschwerpunkt geistige Entwicklung „Kranichschule“, im Vogelviertel
- Schule mit dem Förderschwerpunkt Lernen sowie emotionale und soziale Entwicklung *Pestalozzischeule*, im Katharinenviertel

16

Öffentliche Einrichtungen

- Rathaus Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53
- Kreissitz Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
- Berufsfeuerwehr
- Justizzentrum: Sozialgericht, Arbeitsgericht, Amtsgericht und
- Landgericht

Sehenswürdigkeiten und Kultur

Bauwerke

Die Neubrandenburger Stadtbefestigung ist „*im Gebiet des Backsteinbaus das am vollständigsten erhaltene Beispiel einer mittelalterlichen Stadtbefestigung*“. Auf etwa 2.300 Meter Länge umschließt die mittelalterliche Stadtmauer bis zu sieben Meter Höhe noch heute das alte Stadtzentrum vollständig. Eingebettet in den fast kreisrunden Mauerring sind vier herausragende spätgotische Stadttore aus dem 13. bis 15. Jh.

Immobilienobjekt: Wohn- und Geschäftshaus – 17036 Neubrandenburg –
Helmut – Just – Str. 8/10 – welches weiter modernisiert wird und teilweise zu „Service-Wohnen-
umgestaltet wird.

Die Hauptpfarrkirche St. Marien, 1298 geweiht, im Zweiten Weltkrieg ausgebrannt und seit den 1970ern bis 2001 zum Konzertsaal umgebaut, ist heute als Konzertkirche international renommiert.

Das Franziskanerkloster mit Klosterkirche St. Johannis. Der Klosterbau ist seit 2013 der größte Standort vom Regionalmuseum Neubrandenburg.

Das Schauspielhaus stammt von 1794 und ist das älteste erhaltene Theatergebäude Mecklenburg-Vorpommerns.

Der Fürstenkeller war einst herzogliches Gästehaus und seit Mitte des 18. Jahrhunderts Schankwirtschaft und Herberge.

Die Vierrademühle, die seit der Stilllegung in den 1990er Jahren und nachfolgenden Umbauten mehrere gastronomische Einrichtungen beherbergt.

Die Kapelle St. Georg aus dem 14. Jahrhundert.

Am östlichen Rand des Kulturparks befindet sich die 1969 eröffnete Stadthalle

Museen und Galerien

Regionalmuseum Neubrandenburg, eines der ältesten bürgerlichen Museen in Mecklenburg-Vorpommern (gegründet 1872)

Kunstsammlung Neubrandenburg (gegründet 1982)

Veranstaltungen

Neubrandenburger Jazzfrühling: Im gesamten Stadtgebiet finden im März und April Konzerte und Veranstaltungen rund um den Jazz statt.

Neubrandenburger Orgeltage: Die Kirchenmusik der St.-Johannis-Kirche richtet jedes Jahr im Mai (2012 zum 20. Mal) ein Orgelfestival aus.

Parks und Freizeitanlagen

Der Kulturpark Neubrandenburg südwestlich der Innenstadt hält gastronomische und touristische Angebote bereit (Hotels, Gaststätten, Eisdielen, Streichelzoo, Zirkus, Volksfeste)

Der Landschaftsgarten Brodaer Teiche ist ein ca. 40 ha großes Areal im Westen der Stadt, das als Ausflugsziel und Erholungsstätte sehr beliebt ist. Im Jahr 2003 war hier ein Außenstandort der Internationalen Gartenschau Rostock.

Im Landschaftsschutzgebiet Lindetal befindet sich die Freizeitanlage *Hinterste Mühle* mit Angeboten für Kinder und Familien.

18

Veranstaltungen

Überregional bedeutende Veranstaltungen in Neubrandenburg sind:

Vier-Tore-Fest: Jedes Jahr am letzten Wochenende im August findet das Neubrandenburger Stadtfest mit zahlreichen Veranstaltungen, Aktivitäten, gastronomischen Angeboten und Ausstellungen statt.

Volksfeste im Kulturpark: Traditionell finden jedes Jahr im Kulturpark das Osterfest, das Pfingstfest und das Oktoberfest statt.

Weberglockenmarkt: Der Neubrandenburger Weihnachtsmarkt findet alljährlich von der ersten bis zur vierten Adventswoche in der Turmstraße, auf dem Marktplatz und auf dem Rathausvorplatz statt.

Festbälle: Mehrere festliche Bälle finden alljährlich im Herbst unter anderem in der Stadthalle statt. Neben dem *Ball der Polizei* ist vor allem der *Philharmonieball* ein festes Kulturereignis der Stadt, zu dem die *Neubrandenburger Philharmonie* unter wechselnden Themen einlädt.

C.2 Lagebeschreibung / Straßenbeschreibung:

Es handelt sich um eine fast reine Anliegerstraße und dient in erster Linie den dortigen Anwohnern und Nutzern. Fußgängerwege, Lampen und Parkflächen sind reichlich vorhanden.

C.3 Verkehrstechnische Lage:

Die verkehrstechnische Lage ist als sehr gut zu bezeichnen. (Siehe oben)

C.4 Ver- und Entsorgung:

An öffentlichen Versorgungsleitungen liegen Wasser, Strom und Kanalisation unter der Straßendecke und werden in den entsprechenden Hausanschlüssen unterirdisch auf das Grundstück geführt.

Angaben über ggf. offene Forderungen für Erschließungs-/Anliegerbeiträge des Grundstückes am Wertermittlungstichtag liegen dem Unterzeichneten nicht vor und sind ihm nicht bekannt. Nachfolgend wird bei der Wertermittlung von einem erschließungsbeitragsfreien Grundstück ausgegangen.

C.5 Grundstückszuschnitt und Topographie:

Die Grundstückszuschnitte sind rechteckig bis trapezförmig.

Angaben zur Tragfähigkeit des Baugrundes lagen vor. Gemäß geologischer Übersichtskarte besteht der Boden überwiegend aus Sand und Kies. Gemäß Bodengutachten ist ein tragfähiger Baugrund in einer Tiefe von 0 bis ca. 8,0 m vorhanden. Es wird daher von einem normalen tragfähigen Baugrund ausgegangen. Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt und werden aufgrund der bisherigen Nutzungsart ausgeschlossen.

C.6 Umliegende Bebauung/Nutzung:

Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus weiteren Geschößbauten -Wohnungs-
bau und Gewerbebauten.

C.7 Einkaufsmöglichkeiten:

Gute Einkaufsmöglichkeiten sind in der Nähe bzw. in der Ortsmitte zu erreichen –

C.8 Lagequalität:

Die Lagequalität ist als gut zu bezeichnen

C.9 Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan ist das Wohn- und Geschäftshaus berücksichtigt worden –

**Immobilienobjekt: Wohn- und Geschäftshaus – 17036 Neubrandenburg –
Helmut – Just – Str. 8/10 – welches weiter modernisiert wird und teilweise zu „Service-Wohnen-
umgestaltet wird.**

C.10 Planungsrechtliche Situation:

Das Wohn- und Geschäftshaus wurde planungsrechtlich erfasst. Es ist genehmigt.

C.11 Erschließungsbeitragssituation:

Angaben über ggf. offene Forderungen für Erschließungs-/Anliegerbeiträge der beiden Grundstücke am Wertermittlungsstichtag - liegen dem Unterzeichneten nicht vor und sind ihm nicht bekannt. Nachfolgend wird bei der Wertermittlung von zwei erschließungs- und beitragsfreien Grundstücken ausgegangen.

C.12 Entwicklungszustand:

Die beiden Grundstücke sind nach öffentlich rechtlichen Vorschriften erschlossen. Somit handelt es sich um baureifes Land gemäß ImmoWertV und BauGB.

Denkmal = Es ist kein Denkmal – **Baulasten sind bekannt.** Es sind insgesamt 5 persönliche Dienstbarkeiten eingetragen. Überwiegend handelt es sich um Leitungsrechte. Der Käufer muss sich vor einem Kauf wegen der Dienstbarkeiten mit dem Verkäufer noch abstimmen. Dabei geht es in erster Linie um die Lage der Dienstbarkeiten (Leitungsrechte etc.)

D Bodenwert:

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt gemäß ImmoWertV nach dem Vergleichswertverfahren. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit den zu bewertenden Grundstücken hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem die Grundstücke gelegen sind, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Nach ImmoWertV können neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch geeignete Bodenrichtwerte zur Ermittlung von Bodenwerten herangezogen werden, wenn sie entsprechend der örtlichen Verhältnisse, unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand, gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt bestimmt sind.

Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte herausgegebenen Bodenrichtwerte können hier als geeignet angesehen werden, den Bodenwert der Grundstücke zum Wertermittlungszeitpunkt abzuleiten. Die Bodenwertermittlung erfolgt anhand des vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Mecklenburg/Vorpommern zum 01. Januar 2018 ermittelten Bodenrichtwertes.

Im März 2019 werden neue Bodenrichtwerte vom Gutachterausschuss herausgegeben. Diese werden etwas höher liegen als die noch berechneten Bodenwerte. Im jetzigen Gutachten werden diese Werte aber noch nicht berücksichtigt.

**Immobilienobjekt: Wohn- und Geschäftshaus – 17036 Neubrandenburg –
Helmut – Just – Str. 8/10 – welches weiter modernisiert wird und teilweise zu „Service-Wohnen-
umgestaltet wird.**

D.1 Bodenrichtwert:

Der per 01. Januar 2019 ermittelte Bodenrichtwert beträgt für die Gegend, in der sich das Wertermittlungsobjekt befindet, genau 120,00 €/m² (für Gebäudeflächen) Der Wert in 2022 wird sich erhöhen. Er soll schon höher liegen. Im März 2022 – Mitte März- wird neu veröffentlicht.
Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf unbebaute, aber bebaubare Grundstücke und beinhalten die Erschließungskosten. Der neue aktuelle Bodenwert wird vom Gutachterausschuss ca. Mitte März 2022 herausgegeben. Dieser wird wahrscheinlich etwas höher liegen als der jetzige berechnete Bodenwert.

D.2 Bodenwertermittlung:

Aufgrund der Grundstücksgrößen, der Grundstückszuschnitte, der örtlichen Lage und der Grundstücksnutzungen wird der objektbezogene Bodenwert unter Berücksichtigung der baulichen Grundstücksausnutzung sowie der Lage auf dem Grundstücksmarkt in Höhe von 120,00 EUR / m² angesetzt.

Gesamtgrundstück	Fläche in m ²	Wert je m ²	Wert
Gebäude- und Freifläche	2.949,00	120,00 €	353.880,00 €
Gebäude- und Freifläche	2.161,00	120,00 €	259.320,00 €
Insgesamt	5.110,00 m ²		
Bodenwert insgesamt = Wohn- und Geschäftshaus			613,200,00 €

Nach der Feststellung des Bodenwertes kann die Bewertung des Bauwertes vorgenommen werden.

E Kurze Beschreibung der Bauplanung

E.1 Bebauung:

11 Geschosse, vollunterkellert, teilsanierter Plattenbau
Personenaufzüge, Kunststofffenster, Fernheizung, DSL,
Kabelanschluss

Wohn- und Geschäftsflächen – Büros – Konferenzflächen – schulische Anlagen u.a.

E.2 Zusammenfassung:

Zusammenfassend handelt es sich um ein gutes Immobilienkonzept.

**Immobilienobjekt: Wohn- und Geschäftshaus – 17036 Neubrandenburg –
Helmut – Just – Str. 8/10 – welches weiter modernisiert wird und teilweise zu „Service-Wohnen-
umgestaltet wird.**

F Sachwertermittlung: (Ausgangslage zum Verkehrswert)

Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Wert der Planung, Architektur etc. (Bauwert) und dem Bodenwert. Zunächst wird der **Bauwert** ermittelt.

F.1 Planungswert – wird nicht berechnet – Teilweise werden lediglich Flächen umgestaltet –
u.a. zum „Service-Wohnen“ – neue Planungswerte sind daher nicht vorhanden. Es wird nur der reine Bauwert im Sachwert berechnet. Dieser dient aber nur zu Kontrollzwecken / Vergleich.
Nur der reine Ertragswert für zum Verkehrswert / Marktwert.

F.2 Gebäudewertermittlung:

Flächenermittlung lt. Vorgabe der Architekten und des Energiegutachters

NGF – Flächen = 12.428,00 m² - Zurzeit werden die Maße neu berechnet / ermittelt, deshalb werden die Werte Zurzeit nur geschätzt. Es ist aber ein weit höher Wert bei den Flächen vorhanden, diese werden aber aus Gründen der Bewertungssicherheit hier noch nicht berücksichtigt.

Wohn- und Gewerbeflächen (Vermietungsflächen) = 10.357,00 m²
Zimmer ca. 414 Stück – Wohnungen = Zurzeit ca. 200 Wohneinheiten –

Bodenflächen Lt. Grundbücher = Insgesamt = 5.110,-- m² (2.949,-- m² + 2.161,-- m²)

Bodenwert/Bauland	2.949,00	120,00 €	Amtsgericht Neubrandenburg / Flur 6 - Flurstück 10/13	353.880,00 €	
Bauland	F6/10/9	2.161,00	120,00 €	Amtsgericht Neubrandenburg / Flur 6 - Flurstück 10/9	259.320,00 €

Bodenwert insgesamt

613.200,00 €

**Immobilienobjekt: Wohn- und Geschäftshaus – 17036 Neubrandenburg –
Helmut – Just – Str. 8/10 – welches weiter modernisiert wird und teilweise zu „Service-Wohnen-
umgestaltet wird.**

		m²	Bodenwert pro 1/m²		Grundbuch von Neubrandenburg		
Bodenwert /Bauland		2.949,00	120,00 €		Amtsgericht Neubrandenburg / Flur 6 - Flurstück 10/13		353.880,00 €
Bauland F6/10/9		2.161,00	120,00 €		Amtsgericht Neubrandenburg / Flur 6 - Flurstück 10/9		259.320,00 €
zusätzliches Bauland		0,00	0,00 €				0,00 €
Gartenland		0,00	0,00 €				0,00 €
Gebäude	NGF rund in m²	Wert NHK 2021/2.VJ	Neuwert incl. BNK		Alterswert-minderung in %	Zeitwert des Gebäudes incl.	
Gebäude-komplex	12.428,40	1.180,00 €	14.665.512,00 €		48,00%	7.626.066,24 €	
		2 Grundstücke- Größe in m²		5.110,00			
		Bodenwert pro 1/m²		120,00 €			
Zwischensumme 1 (Gebäudezeitwerte mit BNK)						7.626.066,24 €	
Zuschlag 1						- €	
Zuschlag 2						- €	
Außenanlagen	0,00%	des Gebäudezeitwertes gerundet					0,00 €
Baunebenkosten	0,00%	des Zeitwertes der baulichen Anlagen in der NHK 2010 sind die NBK enthalten					0,00 €
Zwischensumme 3 (Zeitwert aller baulichen Anlagen inkl. BNK) gerundet						7.626.066,24 €	
Bauwert (vor Abzug von Reparaturrückstau, Modernisierungsrisiko etc.)						7.626.066,24 €	
			Investitionsstau vor Beendigung der vorgesehenen Bauarbeiten / Umgestaltung/Sanierung/ Modernisierung = 10.397,00 m² X 125,00 €/m² NGF = 1.300.000,00 € gerundet auf volle Tausender				
			prozentual				
			0,00%		0,00 €	0,00 €	
Gebäude-komplex			0,00%		1.300.000,00 €	1.300.000,00 €	
Baulicher Aufwand / Reparaturrückstau / Rekonstruktionsaufwand						1.300.000,00 €	
Bauwert (vor Abzug von Reparaturrückstau, Modernisierungsrisiko etc.)						7.626.066,24 €	
Baulicher Aufwand / Reparaturrückstau						1.300.000,00 €	
Bauwert						6.326.066,24 €	

F.3 Gebäudewert: Minus Investitionsstau

Der verbleibende Bauwert beträgt wie vor stehend ca. **7.628.066,24 €**
Vom Gebäudewert wird aus Wertermittlungsgründen die **Umbau-, Sanierungskosten**,
noch abgezogen – ebenso für **Brandschutzvorgaben und der Modernisierung**.
Insgesamt sind dies zusammen **1.300.000,00 €** - diese sind im Investitionsstau enthalten.

Berechnung wie oben = umgerechnet ca. 1.397.000,-- m² BGF
a 125,-- €/m² **als Investitionsstau = rund fast genau** **1.300.000,00 €**
Der verbleibende Gebäudewert beträgt somit ca. 6.326.066,00 €

**Immobilienobjekt: Wohn- und Geschäftshaus – 17036 Neubrandenburg –
Helmut – Just – Str. 8/10 – welches weiter modernisiert wird und teilweise zu „Service-Wohnen-
umgestaltet wird.**

G Sachwertermittlung:

Ermittlung des Sachwertes			NHK 2010 = 90,6% = 860,-- € x BFI=2,VJ 2021 = 125,2 = 860,--€ : 90,6 x 125,2 =			Besichtigt: 14.08.2021
	m²	Bodenwert pro 1/m²	Grundbuch von Neubrandenburg			
Bodenwert/Bauland	2.949,00	120,00 €	Amtsgericht Neubrandenburg / Flur 6 - Flurstück 10/13			353.880,00 €
Bauland F6/10/9	2.161,00	120,00 €	Amtsgericht Neubrandenburg / Flur 6 - Flurstück 10/9			259.320,00 €
zusätzliches Bauland	0,00	0,00 €				0,00 €
Gartenland	0,00	0,00 €				0,00 €
Gebäude	NGF rund in m²	Wert NHK 2021/2.VJ	Neuwert incl. BNK	Alterswert-minderung in %	Zeitwert des Gebäudes incl.	
Gebäude-komplex	12.428,40	1.180,00 €	14.665.512,00 €	48,00%	7.626.066,24 €	
	2 Grundstücke- Größe in m²		5.110,00			
	Bodenwert pro 1/m²		120,00 €			
Zwischensumme 1 (Gebäudezeitwerte mit BNK)					7.626.066,24 €	
Zuschlag 1					- €	
Zuschlag 2					- €	
Außenanlagen 0,00% des Gebäudezeitwertes gerundet					0,00 €	
Baunebenkosten 0,00% des Zeitwertes der baulichen Anlagen in der NHK 2010 sind die NBK enthalten					0,00 €	
Zwischensumme 3 (Zeitwert aller baulichen Anlagen inkl. BNK) gerundet					7.626.066,24 €	
Bauwert (vor Abzug von Reparaturrückstau, Modernisierungsrisiko etc.)					7.626.066,24 €	
			Investitionsstau vor Beendigung der vorgesehenen Bauarbeiten / Umgestaltung/Sanierung/ Modernisierung = 10.397,00 m² X 125,00 €/m² NGF = 1.300.000,00 € gerundet auf volle Tausender			
		prozentual				
		0,00%		0,00 €	0,00 €	
Gebäude-komplex		0,00%		1.300.000,00 €	1.300.000,00 €	
Baulicher Aufwand / Reparaturrückstau / Rekonstruktionsaufwand					1.300.000,00 €	
Bauwert (vor Abzug von Reparaturrückstau, Modernisierungsrisiko etc.)					7.626.066,24 €	
Baulicher Aufwand / Reparaturrückstau					1.300.000,00 €	
Bauwert					6.326.066,24 €	
Bauwert					6.326.066,24 €	
Bodenwert					613.200,00 €	
Sachwert					6.939.266,24 €	
Sachwert / Vergleich / Kontrollwert gerundet					6.935.000,00 €	

Bodenwert + Gebäudewert = Sachwert

Sachwertberechnungen wie vor und auch siehe dazu auch die Anlage dazu = 6.939.066,00 €

Sachwert gerundet	6.939.000,00 €
- Siehe die Berechnung oben stehend – und als Anlage	
Gerundet auf volle Fünftausender	6.935.000,00 €

Immobilienobjekt: Wohn- und Geschäftshaus – 17036 Neubrandenburg – Helmut – Just – Str. 8/10 – welches weiter modernisiert wird und teilweise zu „Service-Wohnen-umgestaltet wird.

Ertragswertberechnung nachstehend:

Ermittlung des Ertragswertes				Die angesetzten Mieten sind nach der Sanierung / Modernisierung nachhaltig erzielbar			
				weiter gesteigert werden - problemlos bis ca. 6,- € / m². Beim Service-Wohnen sind d			
				bis ca. 8,50 €/m² leicht möglich. Der errechnete Ertragswert kann danach weiter steige			
Nutzungsart	Fläche m² / Stück	Miete je m² durchschnitt	Miete netto kalt p.m.	Miete netto kalt p.a.	Miete Wohnen p.a. netto kalt	Miete Gewerbe p.a. netto kalt	
GFL vermietet	W + G	5.000,00	5,10	25.500,00 €	306.000,00 €	306.000,00 €	- €
GFL / WFL leer	leer	3.357,00	4,50	15.106,50 €			181.278,00 €
Parken	Stück	40,00	25,00 €	1.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €
Service-Wohnen		2.000,00	6,50 €	13.000,00 €	156.000,00 €	156.000,00 €	0,00 €
Gesamtmieter netto kalt p.a. (Rohertrag)					474.000,00 €	193.278,00 €	667.278,00 €
Instandhaltung	G	p.a. /m²	10,00 € bei Fläche	5.000,00 €	50.000,00 €		
	G = Service- Wohnen	p.a. /m²	10,00 € bei Fläche	5.357,00 €			53.570,00 €
Verwaltung	G	5%	von	474.000,00 €		23.700,00 €	
	G	5%	von	193.278,00 €			9.663,90 €
Mietausfallwagnis	G	2%	von	474.000,00 €		9.480,00 €	
	G	3%	von	193.278,00 €			5.798,34 €
Bewirtschaftungskosten gesamt					83.180,00 €	69.032,24 €	152.212,24 €
Rohertrag p.a.					667.278,00 €		
Bewirtschaftungskosten p.a.					Minus	152.212,24 €	
Reinertrag p.a.						515.065,76 €	
Liegenschaftszinssatz						5,50%	
Gesamtreinertrag p.a.							515.065,76 €
Bodenverzinsung	0,0550	von		613.200,00 €			33.726,00 €
Gebäudeeinertrag							481.339,76 €
Bei einem Zins 5,5% und 28 Jahre							
Restnutzungsdauer ergibt sich ein rechnerischer Vervielfältiger von rund					14,1214		
Das ergibt einen Gebäudeertragswert von							
Gebäudeertragswert							6.797.191,29 €
Reparaturrückstau / Umbau / Sanierung = Brandschutz u. Fassade / Modernisierung							1.300.000,00 €
Ertragswert ohne Bodenwert							5.497.191,29 €
Bodenwert							613.200,00 €
Ertragswert + Bodenwert							6.110.391,29 €
Ertragswert / Verkehrswert gerundet ca. im August 2021							6.110.000,00 €

• Besonderheiten:

Für Haus 8 + 10 ist eine Wohngebäudeversicherung vorhanden.

Bitte den Eigentümer darauf ansprechen.

Die Dienstbarkeiten lt. Abt. II in den Grundbüchern sind beim Eigentümer zu erfragen.

Es liegen 3 Dienstbarkeiten vor – diese sind in erster Linie Leitungsrechte.

**Immobilienobjekt: Wohn- und Geschäftshaus – 17036 Neubrandenburg –
Helmut – Just – Str. 8/10 – welches weiter modernisiert wird und teilweise zu „Service-Wohnen-
umgestaltet wird.**

Alle Maße im Gebäude werden Zurzeit neu erstellt.

Bei größeren Abweichungen der Flächen ist ein Neugutachten erforderlich.

Der errechnete Ertragswert beträgt wie vor = **6.110.000,00 €**

**Nunmehr kann zur Ermittlung des Verkehrswertes
übergangen werden.**

H Verkehrswert:

Im vorliegenden Fall führt der ermittelte Ertragswert zum Verkehrswert / Marktwert.

Verkehrswertmittlung / Marktwert:

Wir ermittelten einen Verkehrswert / Marktwert von 6.110.000,00 €.

In Zusammenfassung der vorstehenden Ausführungen schätzt der Unterzeichnete den Verkehrswert, den Marktwert des Wohn- und Geschäftshauses in Neubrandenburg – Helmut-Just-Str. 8/10

auf insgesamt gerundet ca. **6.110.000,00 €** .

Der **Verkehrswert** beträgt gerundet **ca. 6.110.000,00 €**

(in Worten: Sechsmillionenundeinhundertzehntausend Euro)

Der Verkehrswert liegt damit noch unter dem Rahmen des Marktspiegels vergleichbarer Immobilienanlagen und dürfte sich auch als Verkaufserlös bei einer eventuellen weiteren freihändigen Veräußerung leicht realisieren lassen. Zumal die ermittelnden neuen Maße höher liegen werden als die bisher berechneten. Geht man davon aus, dass die Mieterträge für das „Service-Wohnen“ zukünftig ebenfalls weit höher liegen werden als die bisher berechneten Mieterträge, wird der reine Ertragswert / Verkehrswert nach Beendigung der Modernisierung über ca. 7 Millionen steigen.

**Immobilienobjekt: Wohn- und Geschäftshaus – 17036 Neubrandenburg –
Helmut – Just – Str. 8/10 – welches weiter modernisiert wird und teilweise zu „Service-Wohnen-
umgestaltet wird.**

GIW Geprüfte Immobilien GmbH – Joachim Andreas – Geprüfter zert. Gutachter der EIA
 DIN EN ISO Qualitätsmanagement 9001 : 2008 u.a. sowie technische Due Diligence – internationaler Sachverständiger / Gutachter –
 Mitglied: Weltverband FIABCI - Immobilienverband BVFI – BDSF Bund
 deutscher Sachverständigen und Fachgutachter – Europäischer Maklerverband CEI – Bund der Steuerzahler BdST u.a.
 Robert-Koch-Platz 4 – 10115 Berlin – Tel.030-24628804 – Außendienst : 0160-97239157
 Sachverständiger für unbebaute und bebaute Grundstücke – Immobilienspezialist für
 Erbschaftsangelegenheiten – Berater von Immobilienverbänden und Anwälten – Gutachten für deutsche Gerichte, Notare, Anwälte,
 Banken, Konzerne, Fondsgesellschaften, Firmen, Privatpersonen u.a. – Tätigkeitsfeld: Deutschland – Europa - Übersee

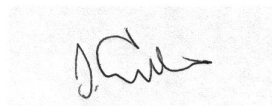
Sollten sich anhand eines örtlichen Aufmaßes andere Flächen als die hier zugrunde gelegten ergeben, sind die Verkehrswerte entsprechend zu modifizieren.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt, es wurde nach bestem Wissen erstellt. Eine Haftung gegenüber Dritten ist jedoch ausgeschlossen.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig oder seine Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Berlin, den 17. August 2021

GIW Geprüfte Immobilien GmbH




(Joachim Andreas)
 Geprüfter und zertifizierter Sachverständiger
 für Immobilienwertermittlungen der Europäischen Immobilienakademie EIA
 des Verbandes deutscher Makler VDM und des Immobilienverbandes Deutschland IVD
 Zulassungsnr. 0035/ 2002 – sowie ISO DIN EN 9001 : 2008 - 9001 : 2000 und weitere.
 Alle Fortbildungslehrgänge ca. 2-3 pro Jahr tragen die Vorgaben der Hypzert und andere
 internationale Bewertungsmethoden.

**Immobilienobjekt: Wohn- und Geschäftshaus – 17036 Neubrandenburg –
 Helmut – Just – Str. 8/10 – welches weiter modernisiert wird und teilweise zu „Service-Wohnen-
 umgestaltet wird.**

J - Anlagen

- Vergleichswerte des Gutachterausschuss
- 2 Grundbuchauszüge unbeglaubigt aus April 2021
- Sachwert und Ertragswertberechnung
- Flurkarte
- Grundrisse

K Literaturverzeichnis

II. BV- Zweite Berechnungsverordnung - Auszug aus der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) Flächenverordnung
Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken" veröffentlicht durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen
(Wertermittlungsverordnung – ImmoWertV)
Kleiber / Langner / Weyers; überarbeitete Auflage des Bundesanzeiger
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Sprengnetterwertermittlungsunterlagen
AIZ Angaben des Immobilienverbandes Deutschland IVD und des BVFI
Angaben des Bundesverbandes deutscher Sachverständiger und Fachgutachter BDSF
NHK 2010 gemäß „Normalherstellungskosten und dem Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen
Ross / Brachmann / Holzner : "Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken",
Simon / Kleiber : "Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten",
Kleiber / Simon / Weyers : "Verkehrswertermittlung von Grundstücken.", Bundesanzeiger,