

**Ingenieurbüro Dr.-Ing. Martin Knispel**  
**Industrieprojektierungen**  
**23974 Zarnekow**  
Tel.: 038426/4000 FAX. /22490 D2 : 0172 /3 80 33 82

Von der Industrie- und Handelskammer zu  
Schwerin öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Wertermittlung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

**E-Mail: [dr.knispel@t-online.de](mailto:dr.knispel@t-online.de) [www.ingbuero-knispel.de](http://www.ingbuero-knispel.de) Grundstücksverkehr Projektentwicklung**  
Ordentliches Mitgl. im Bundesverband Deutscher Grundstückssachverständiger Nr.: 1097  
Mitglied im Verband der Bausachverständigen Deutschlands VBD

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach §§ 192 - 197 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2305 ff.) in der jeweils gültigen Fassung für das Grundstück:

für das un- / bebaute Grundstück in:

**xxxx ; Fl.: x, Fl.-St.: x**

**Mehrzweckgebäude mit angrenzendem Sportplatz  
und Nebenflächen**

**Verkehrswert : xxxx , - €**

Qualitätsstichtag: 11.10.2011

*Ausfertigung Nr.:*

*Dieses Gutachten enthält 25 Seiten und 5 Anlagen, wie Fotografien, Grundbuchauszug Katasterauszug, Lageplan, Übersichtskarten usw. mit 32 Seiten.*

*Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für unsere Archivierung. AZ: T.x\_xxxx\_e*

## Inhaltsverzeichnis

		Seite
	Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse	3
1.	Allgemeine Angaben	4
	Auftrag / Veranlassung und Zweck der Bewertung	4
1.1	Termine / Unterlagen	4
1.2	Eigentümer / Bezeichnungen zum Objekt	5
2.	Zustandsmerkmale	6
	Rechtliche Gegebenheiten	6
2.1	Lage / Grundstücksbeschreibung	7
3.	Gebäudebeschreibung	9
3.1	Mehrzweckgebäude / Sportplatz, xxxx	
3.2	Gesamtbeurteilung / sonstige Beschaffenheit	11
 <b>Verkehrswertableitung</b>		
4.	Wertermittlungsverfahren / Auswahlbegründung	12
5.	Bodenwert	13
	Berechnung des spezifischen Bodenwertes	15
6.	Sachwertverfahren	16
6.1	Sachwertberechnungen	17
6.2 – 6.3	Zusammenstellungen der Sachwerte , Marktanpassungen	18
7.	Ertragswertverfahren	19
7.1	Ertragswertberechnung	20
8.	Verkehrswert (-diskussion) Zusammenfassung d. Ergebnisse	22
	Literaturverzeichnis	25
	Anlagen	Blatt 1 – 32
	Anlage 1 : NHK2000, Baupreis-Index, Ausz. Vergl. Bodenwerte, Preise usw.	1 - 4
	Anlage 2 : Fotodokumentation	1 - 8
	Anlage 3 : Flächen, Rauminhalte, Auszug Planungsunterlagen	1 - 13
	Anlage 4 : Auszug, Flurkarte, Kataster ; GB – Auszug	1 - 6
	Anlage 5 : Übersichtskarten	1 - 1

**Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse<sup>1)</sup> in xxxx**

signifikantes Foto	Bewertungsobjekt: Flur: x; Fl.-St.: x, Hauptnutzung: Nutzfl.: m <sup>2</sup> Zweck: Qualitätsstichtag : Rechte/Belastungen: nachbarl. Gemeinsamk.:	Mehrzweckgebäude nicht unterkellert,  xxxx 11.10.2011 xxxx xxxx	signifikantes Innenfoto
--------------------	---	---	-------------------------

<b>Bodenwert</b>	<b>Gesamtfläche: xxxx m<sup>2</sup></b>	<b>Bodenwert aller Teilfl.</b>	<b>xxxx,- €</b>
<b>Entwicklungszustände:</b>	<b>(1) Bauland</b> xxx m <sup>2</sup> xxx,-€/m <sup>2</sup>	<b>(2) Gartenland</b> m <sup>2</sup> €/m <sup>2</sup>	<b>(3) Grünland</b> -m <sup>2</sup> €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand:</b>	<b>(1) voll erschlossen</b>	<b>(2) ortsüblich</b>	<b>(3) ggf. beitragspflichtig</b>
<b>Planungsgrundlagen:</b>	<b>(1) Innenbereich § 34</b> BauGB	<b>(2) Außenb. §35</b> <b>BauGB</b>	<b>(3) Sanierungsgebiet,</b> Denkmalschutz
<b>Art u. Maß der baulichen Nutzung:</b>	<b>(1) MD (2) GFMI</b> <b>GFZ:</b>	<b>(3) GFHD (4) G</b>	<b>(5) GR (6) AK</b>
<b>Baujahr:</b>	<b>ursprünglich</b>	<b>1970</b>	<b>fiktiv ab 2000</b>
<b>GND/ RND: 40/ 25 J.</b>			
<b>Gebäude (Anzahl / Art)</b>	<b>(1) 1 Mehrzweckgebäude</b>	<b>(2)</b>	<b>(3)</b>

<b>wertbeeinflussende Umstände:</b>	<b>Instandhaltungsstau</b>	<b>.....,- €</b>	<b>gesamtes Objekt</b>
	<b>Freilegungskosten</b>	<b>,- €</b>	
	<b>Entkernungskosten</b>	<b>, - €</b>	
	<b>Entsorgungskosten</b>	<b>,- €</b>	
	<b>Sicherungsmaßnahmen</b>	<b>,- €</b>	

<b>Vergleichswert (incl. Boden):</b>	<b>,- €</b>
--------------------------------------	-------------

<b>Ertragswert (incl. Boden)</b>	<b>- €</b>
<b>Liegenschaftszinssatz:</b>	<b>%</b>
<b>Jahresrohertrag:</b>	<b>,- € monatlich , - €</b>
<b>Bewirtschaftungsk.:</b>	<b>,- € gesamt %</b>
<b>Ertragsfaktor:</b>	<b>Ertragsfaktor: Quotient aus Verkehrswert und Rohertrag (gerundete Werte)</b>

<b>Sachwert (incl. Boden)</b>	<b>, - €</b>		
<b>Gebäudetyp:</b>	<b>(1) z.B. Funktionsgebäude f. Sportanlagen</b>	<b>Korrekturfaktor:</b>	<b>xxxx</b>
<b>NHK:</b>	<b>rd. xxxx,- €/m<sup>2</sup> BGF</b>	<b>Baupreisindex:</b>	<b>120 %</b>
<b>Ausstattung:</b>		<b>Martanp.- faktor:</b>	<b>xxxx</b>

<b>Verkehrswert:</b>	<b>xxxx,- € Gesamtzustand: xxxx</b>
----------------------	-------------------------------------

1) Die Zusammenfassung der wichtigsten Eckwerte / Wertansätze, die auch aus qualitativen und empirischen Einschätzungen sowie Erfahrungen des Gutachters abgeleitet sind, entbindet den Auftraggeber nicht von der Sorgfalt das ganze Gutachten in dem die Nachvollziehbarkeit dieser Werte beschrieben ist, zur Kenntnis zu nehmen !