

## Zusammenfassende Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes:	Wohnungseigentum Nr. 2 in einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, insgesamt 2 Wohneinheiten
Objektadresse:	Werder 20 17217 Penzlin Ortsteil Werder
Wertermittlungsstichtag:	29.08.2024
Tag der Besichtigung:	29.08.2024
Auftraggeber:	Amtsgericht Waren (Müritz) Zum Amtsbrink 4 17192 Waren (Müritz)
Gutachtenauftrag:	gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Waren (Müritz), Geschäftszeichen 621 K 20/23 vom 05.07.2024
Katasterangaben:	Gemarkung Werder, Flur 3, Flurstück 83 (Grundstücksgröße: 3.396,0 m <sup>2</sup> )
Angaben zum Grundstück:	<p>Das Bewertungsgrundstück befindet sich am Ortsausgang der Ortschaft Penzlin OT Werder in Richtung der Ortschaft Lübkow. Das Grundstück weist einen unregelmäßigen Grundstückszuschnitt auf. Es handelt sich um ein Eckgrundstück, welches mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, einer Garage mit einseitig angebautem Doppelcarport und einer sich hinter dem Doppelcarport befindlichen Werkstatt bebaut ist. Für das Bewertungsgrundstück wurde Eigentum i.S. d. WEG (Gesetz über das Wohnungseigentum und Dauerwohnrecht) gebildet. Die Wohnung Nr. 1 einschließlich seiner Sondernutzungsrechte ist ausschließlich nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.</p> <p>Das Grundstück ist in alle Himmelsrichtungen mit Maschendrahtzaun in Kombination mit Hecken-, Baum- und Strauchbewuchs eingefriedet. Das Eckgrundstück verfügt über eine Zufahrt an der westlichen Seite. Die Zufahrt wird durch ein elektrisch angetriebenes Tor begrenzt. An der südlichen Seite des Grundstücks besteht eine zweite Zufahrt zum Grundstück. Diese Zufahrt ist über ein mechanisch betriebenes Tor befahrbar. Das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich im westlichen Teil des Grundstücks. Der Gemüsegarten und die Obstwiese befinden sich im südöstlichen Teil des Grundstückes.</p> <p>Gemäß der vorliegenden Bauunterlagen ist das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in 1998 erbaut. Es handelt sich um einen eingeschossigen Bau in massiver Bauweise. Hinter dem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich eine Werkstatt mit einem einseitig angebauten Doppelcarport, und ein Unterstand für ein Wohnmobil, welche ebenfalls 2012 errichtet wurden. Hinter dem Doppelcarport befindet sich eine kleine, in Massivbauweise errichtete Werkstatt, welche aktuell zu Lager-, und Abstellzwecken genutzt wird. Der Abgleich mit den vorliegenden Bauunterlagen mit den Gegebenheiten im Ortstermin ergab Abweichungen in der Grund- und Nutzfläche für die Garage mit einseitig angebautem Carport. Die Wertermittlung wird daher auf die festgestellten Maße im Ortstermin abgestellt. An der nördlichen Grenze befindet sich noch ein Hundezwinger, welcher teilweise</p>

---

Objekt: Eigentumswohnung Werder 20 in 17217 Penzlin OT Werder

**Geschäfts-Nr. 621 K 20/23**  
**Ausfertigung Nr. 2 von 6**

in massiver Bauweise errichtet ist. Das Grundstück einschließlich der darauf befindlichen Gebäude wurden ausschließlich eigengenutzt und sind aktuell leerstehend.

- Energieausweis: Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht vor.
- Wohnung Nr. 2: Erdgeschoss: 1 Windfang, 1 Gäste-WC, 1 Hauswirtschaftsraum, 1 Diele mit offenem Küchenbereich, Wohnzimmer, 1 Abstellraum unter der Treppe, 1 Terrasse  
Dachgeschoss: 2 Kinderzimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Partyraum, 1 Bad, 1 Arbeitszimmer, 1 Flur
- Bruttogrundflächen  
Einfamilienhaus mit  
Einliegerwohnung:  
Erdgeschoss: 11,74 m x 17,99 m = 211,20 m<sup>2</sup>; rd. 211,0 m<sup>2\*\*</sup>  
Dachgeschoss: 11,74 m x 17,99 m = 211,20 m<sup>2</sup>; rd. 211,0 m<sup>2\*\*</sup>  
Terrasse: ca. 5,50 m x ca. 4,0 m = rd. 22,0 m<sup>2\*</sup>
- Bruttogrundflächen  
Garage  
(Whg. 1 gehörend): Maße: ca. 8,30 m x ca. 4,50 m<sup>2</sup>= 37,35 m<sup>2</sup>; rd. 37 m<sup>2</sup>
- Bruttogrundfläche  
Doppelcarport  
(zur Whg. 2 gehörend): Maße: ca. 5,90 m x ca. 5,50 m = 32,45 m<sup>2</sup>; rd. 32 m<sup>2</sup>; Höhe 2,50 m\*
- Bruttogrundflächen  
Werkstatt  
(Whg. 2 gehörend): Maße: ca. 5,0 m x ca. 3,0 m<sup>2</sup>= 15,0 m<sup>2\*</sup>
- Bruttogrundfläche  
Unterstand Wohnmobil: Maße: ca. 4,50 m x ca. 9,50 m<sup>2</sup>=42,75 m<sup>2\*</sup>, rd. 43,0 m<sup>2</sup>
- Mietsituation: Das Bewertungsobjekt (nur Wohnung Nr. 2) wurde eigengenutzt und ist aktuell leerstehend.

#### Bewertungsgrundstück

anteiliger Bodenwert gemäß MEA	anteiliger Sachwert gemäß MEA	Vergleichswert	Verkehrswert
49.932,00 €	291.868,00 €	nicht gerechnet	341.800,00 €

Verkehrswert: 341.800,00 € (ohne Zubehör)

Zubehör: Einbauküche Wohnung 2 (Baujahr 1998) -> 1.500,00 € (pauschaler Zeitwert)  
Tresen Partyraum (Eigenmarke) -> 500,00 € (pauschaler Zeitwert)

\* Die Berechnungen der Bruttogrundflächen und Nutz-/ Wohnflächen wurde von mir durchgeführt. Sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

\*\* Die Bruttogrundflächen wurden den zur Verfügung gestellten Projektunterlagen entnommen.

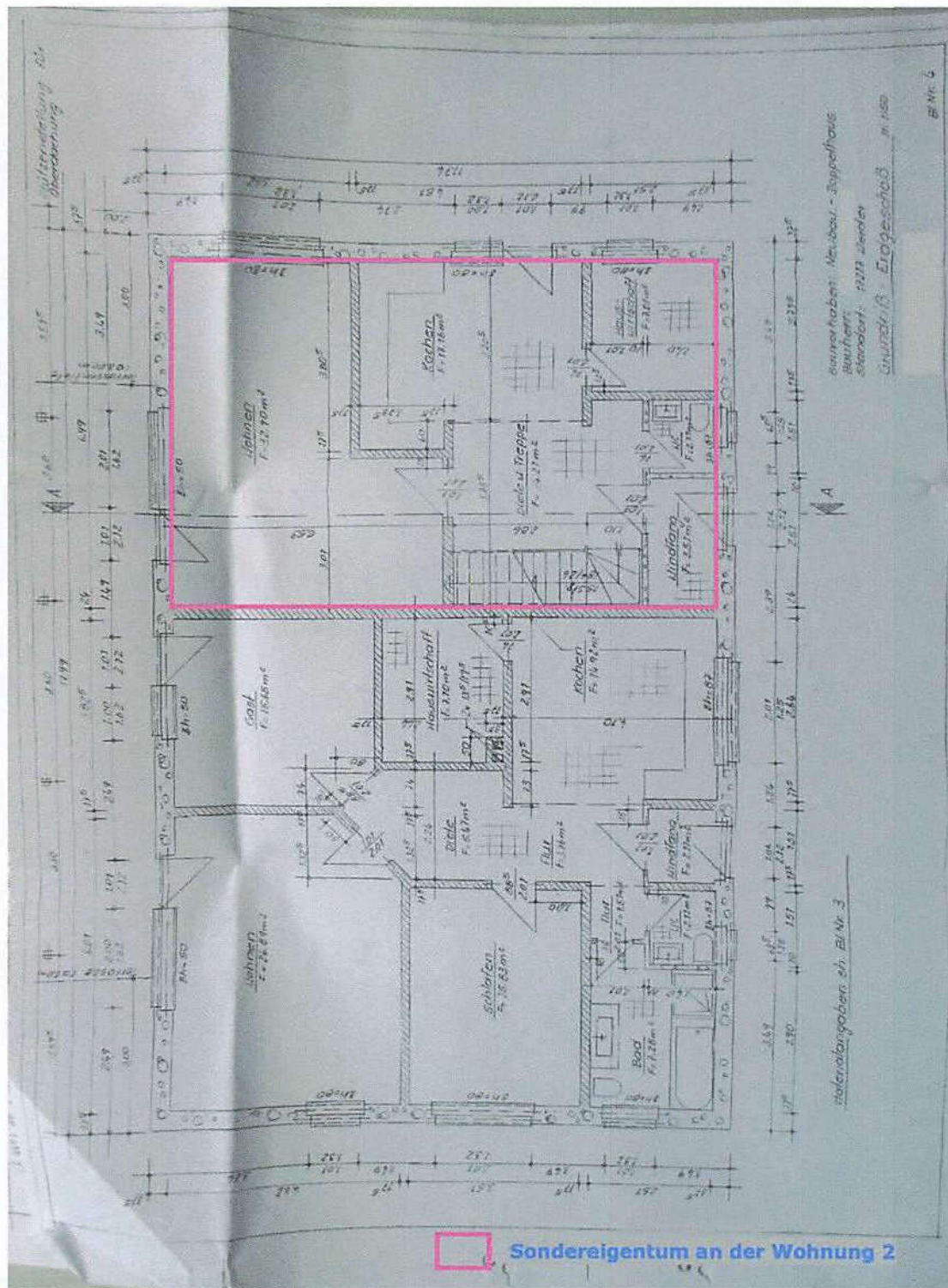
Objekt: Eigentumswohnung Werder 20 in 17217 Penzlin OT Werder

Geschäfts-Nr. 621 K 20/23

Ausfertigung Nr. 2 von 6

Anlage 6: Grundrisse  
Seite 1 von 3

Grundriss Erdgeschoss



Objekt: Eigentumswohnung Werder 20 in 17217 Penzlin OT Werder

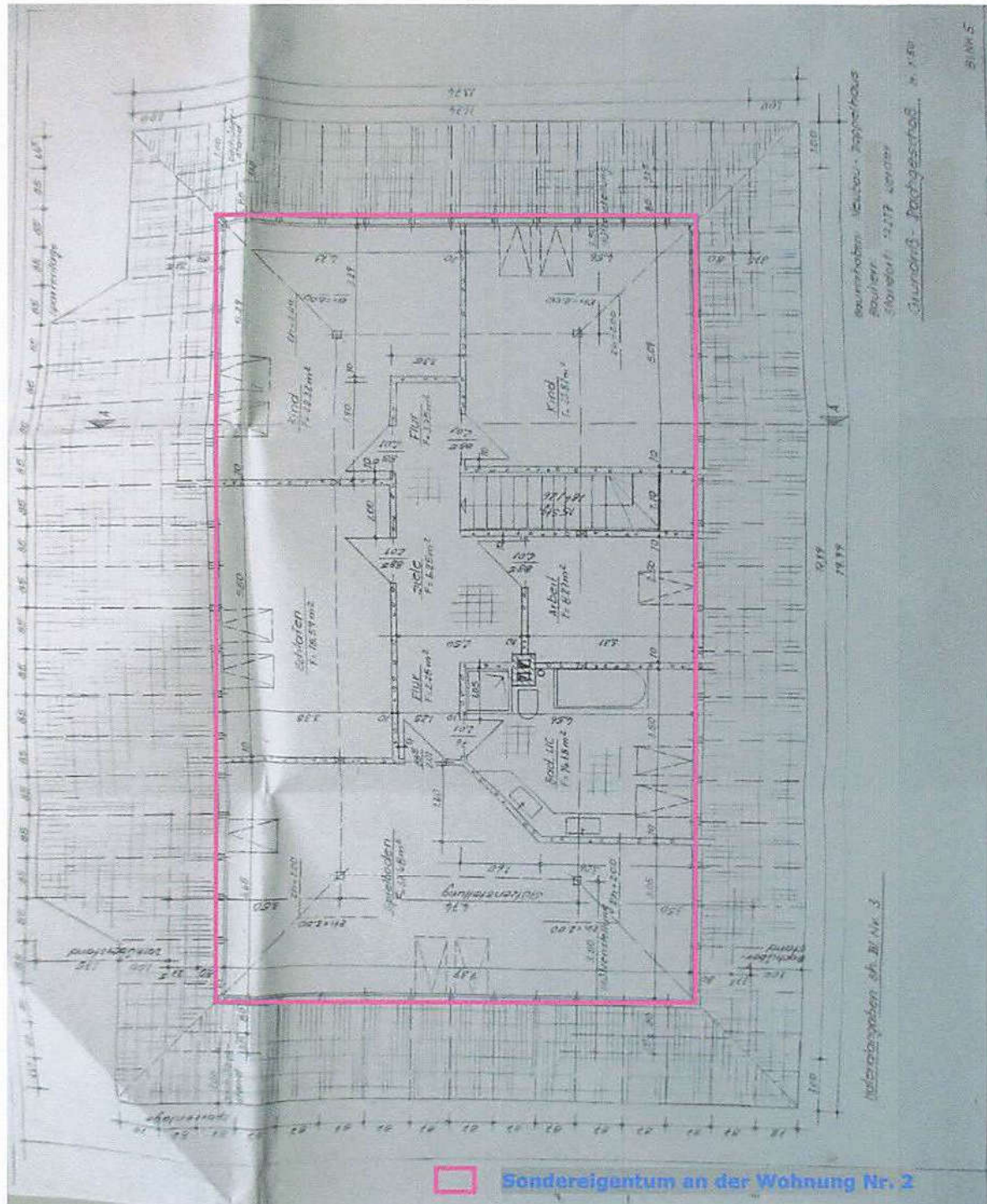
Geschäfts-Nr. 621 K 20/23

Ausfertigung Nr. 2 von 6

Anlage 6: Grundrisse

Seite 2 von 3

Grundriss Dachgeschoss



Objekt: Eigentumswohnung Werder 20 in 17217 Penzlin OT Werder

Geschäfts-Nr. 621 K 20/23

Ausfertigung Nr. 2 von 6