

SVB Marquardt – Dänholmstraße 7 - 18439

Amtsgericht Stralsund

Frankendamm 17
18439 Stralsund

Datum: 09.02.2024
Az.: 701 K 33/22

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem **unterkellerten Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (EWS 71, Baujahr 1977 bis 1983, diverse Baumängel und nicht genehmigter Teil eines Anbaus) und vermieteter Einliegerwohnung (nicht besichtigt, Nutzung ohne Baugenehmigung) bebaute Grundstück in 18551 Lohme, Kiekut 11 mit Wohnungsrecht und Nießbrauch im Zwangsversteigerungsverfahren**



Bewertungsstichtag: 20.09.2023
unbelasteter Verkehrswert: 220.000 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 45 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.5.2	Bauplanungsrecht	11
2.5.3	Bauordnungsrecht	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
3.2	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	14
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	14
3.2.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	15
3.3	Außenanlagen	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.3	Bodenwertermittlung	17
4.4	Sachwertermittlung	17
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	18
4.4.3	Sachwertberechnung	21
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	21
4.5	Ertragswertermittlung	27
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	27
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	28
4.5.3	Ertragswertberechnung	30

4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	31
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	33
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	33
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	33
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	33
4.6.4	Verkehrswert	33
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	36
5.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	36
5.2	Verwendete fachspezifische Software	36
6	Verzeichnis der Anlagen	37

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Nebenräumen
Objektadresse:	Kiekut 11 18551 Lohme
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Lohme, Blatt 1013
Katasterangaben:	Gemarkung Ranzow, Flur 1, Flurstück 6/1, zu bewertende Fläche 520 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Stralsund vom 25.07.2023 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten nach § 74 a Abs. 5 ZVG der Verkehrswert ermittelt werden.
Wertermittlungstichtag:	20.09.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	20.09.2023
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 20.09.2023 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 24.08.2023 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Die mit einem Wohnungsrecht belastete Einheit im Kellergeschoss und die Wohnung im Hochparterre und Dachgeschoss wurden ebenso besichtigt wie die Nebenräume unter der Terrasse und im Nebengebäude. Zudem wurden die Außenanlagen besichtigt. Die vermietete Einheit im Keller wurde nicht besichtigt.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Eigentümer, der Sachverständige, ein Rechtsbeistand, ein Mieter, der Wohnungsrechtsbegünstigte
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"> • Beschluss • Auftrag • beglaubigter Grundbuchauszug vom 22.11.2022 Vom Auftraggeber und den Beteiligten wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"> • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) • Aufmaß • Auszug aus der Bauakte • Mietbescheinigung • Energieausweis • Bescheinigung Schornsteinfeger 25.10.2021 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"> • Eintragungsnachrichten • Leitungsbestände • Marktdaten

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Im Grundbuch sind eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB) und ein Nießbrauchrecht eingetragen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Mecklenburg-Vorpommern

Kreis: Vorpommern-Rügen

Ort und Einwohnerzahl

Die Gemeinde Lohme als staatlich anerkannter Erholungsort liegt im Landkreis Vorpommern-Rügen im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern im Nordosten der Halbinsel Jasmund (Karte Anlage 1). Lohme belegt mit den Ortsteilen Bisdamitz, Blandow, Hagen Nardeviltz, Nipmerow und Ranzow eine Fläche von 1.380 ha. Mit 465 Einwohnern (Stand: 31.12.2022 laut Amt Nord-Rügen) ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von 34 Einwohnern pro km². Durch Zuzug von 67 Einwohnern konnten sowohl der Wegzug (51 Einwohner) als auch die Differenz aus Geburten (2) und Gestorbenen (9) ausgeglichen werden, im Ergebnis nahm die Bevölkerung im Jahr 2022 um 9 Einwohner zu.

Die Altersstruktur ist relativ ausgewogen, mit einem Anteil von 18,8 % unter 18 Jahren, 59,7 % zwischen 18 und 64 Jahren und 21,5 % über 64 Jahren. Gemäß geomap beträgt das Durchschnittsalter der Bevölkerung 51,7 Jahre, die Arbeitslosigkeit beträgt 5,8% und es gibt 249 Gebäude (Gebäude bis 2 Wohnungen: 230).

Lohmes wirtschaftliche Struktur ist geprägt vom Tourismus. Laut Statistikamt Mecklenburg-Vorpommern konnte Lohme im Jahr 2022 22.284 Ankünfte (-9,1 % ggü. 2021) und 73.150 Übernachtungen (-15,3 % ggü. 2021) verzeichnen. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste betrug 3,3 Tage (Vorjahr 3,5).

Die Werte für das letzte Vor-Corona-Jahr 2019 lagen bei 32.698 Ankünften, 104.746 Übernachtungen und einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von 3,2 Tagen in Lohme.

Die durchschnittliche Auslastung aller Beherbergungsbetriebe (einschl. Camping) lag für Mecklenburg-Vorpommern gesamt bei 31,8 % (2019: 33,2 %; 2021: 38,2 %), für die Inseln Rügen und Hiddensee bei 30,9 % (2019: 33,0 %; 2021: 38,2%). Für Lohme zeigt die Statistik für 2022 21,7 % (2019: 29,0 %; 2021: 33,7 %).

Quelle: Statistisches Amt M-V

In ca. 0,5 km östlich des Bewertungsobjektes beginnt der 18-Loch Golfplatz Schloss Ranzow mit Ostseeblick.

Rügen als Urlaubsinsel bietet zahlreiche Hotels auch im Sterne-Bereich an. So haben 3 5-Sterne Hotels, 21 4-Sterne-Hotels und 43 3-Sterne-Hotels ihren Standort auf der Insel. Insgesamt bietet Rügen Unterkünfte in 690 Hotels, Gasthöfen und Pensionen. Hiervon sind 245 Unterkünfte der Hotellerie und 445 Möglichkeiten anderen Anbietern (Ferienunterkünfte, Campingplätze etc.) zuzurechnen.

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Straße: Die L303 führt direkt nach Sassnitz. Von dort besteht über die E251/B96 Verbindung nach Bergen/Rügen und Stralsund. Hier besteht Anschluss an die B105, weiter nach Rostock (ca. 172 km) und Greifswald (92 km). Die Ostseeautobahn A 20 (Anschluss Stralsund, ca. 83 km) ist direkt mit der E 251 angebunden (siehe Anlage 1).

Bus: Lohme wird von der VVR mit der Buslinie 14 bedient und mit Sassnitz verbunden.

Bahn: Es gibt für Lohme keine eigene Bahn-anbindung. Der nächstgelegene Bahnhof Sassnitz ist ca. 11 km entfernt und mit dem Auto über die L303 und mit der Buslinie 14 der VVR

erreichbar. Von hier besteht über den RE 9 Verbindung an die Hansestadt Stralsund und die Hansestadt Rostock, die wiederum Anschluss zu Intercity-Zügen (IC) und ICE-Zügen nach Hamburg, Berlin, Dresden und München bieten.

Schiff: Lohme hat einen kleinen Yachthafen, der direkt an der Steilküste liegt und vor allem von Seglern genutzt wird.

Fahrrad: In und um Lohme gibt es zahlreiche Radwege und -touren, die durch den Nationalpark Jasmund, die Buchenwälder und zum Kreidefelsen und den umliegenden Küstenorten führen. Beispiele sind die 44 km lange Jasmundtour durch den Buchenwald von Jasmund mit schönen Aussichten auf die Ostsee und den Kreidefelsen und eine Radtour von Altenkirchen zum Königsstuhl (Stubbenkammer), dem berühmten Aussichtspunkt der Kreidefelsen. Fahrradverleiher für verschiedene Fahrradtypen sind zahlreich vor Ort aktiv.

nächstgelegene größere Städte:
Bergen (ca. 30 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Schwerin (ca. 237 km entfernt)

Bundesstraßen:
B 96 (ca. 11 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
A 20 Anschluss Stralsund (ca. 83 km entfernt)

Bahnhof:
Sassnitz (ca. 11 km entfernt)

Flughafen:
Laage (ca. 171 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage

Der Kiekut erstreckt sich beginnend an der Arkonastraße in der Nähe der Ortsmitte über 125 m in Richtung Süden bis zum Bewertungsobjekt am Ortsrand. Es handelt sich um eine Anliegerstraße mit kleinteiliger Betonpflasterung, die einspurig ausgelegt ist. Geh-/Radwege sind nicht vorhanden. Das Bewertungsobjekt (Hausnummer 11) liegt am Ende der Straße, wodurch nur sehr geringer Anlieger- und kein Durchgangsverkehr zu verzeichnen sind. Der Anschluss an den ÖPNV (Bushaltestelle der VVR) ist fußläufig in 230 m Entfernung gegeben.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil

Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus Ferienwohnungen und -häusern sowie eigengenutzten EFH.

In einer Entfernung von ca. 0,5 km befindet sich das Ortszentrum mit einem großen Parkplatz, einem Dorfladen für Waren des täglichen Bedarfs und diversen Restaurants und Fischräuchereien. Größere Supermärkte liegen in einiger Entfernung in Sagard (Edeka – 7,3 km), Sassnitz (REWE – 7,7 km) und Bergen (Familia – 21 km). Mehrere Apotheken befinden sich in ca. 10 km Entfernung ist Sassnitz. Hier residiert ebenfalls das Krankenhaus (Sana-Krankenhaus Rügen GmbH).

Lohme hat keine eigene Schule. Die nächstgelegene Schule ist die Grundschule Sagard (12,5 km). Weiterführende Schulen bieten die Städte Sassnitz, Bergen oder Binz.

Beeinträchtigungen

Das Bewertungsobjekt liegt nicht in einem potenziellen

Überschwemmungsgebiet. In Lohme ist lediglich ein schmaler Küstenstreifen direkt am Ufer der Ostsee als potentiell gefährdet mit geringer Wahrscheinlichkeit ausgewiesen (siehe Anlage 3)
Quelle: lk-vr.de
Südwestlich steht in einer Entfernung von ~ 50 m ein Funksendemast.

Topographie

Lohmes Topografie ist geprägt von der Lage an der Steilküste der Insel Rügen, die hier bis zu 50 Meter hoch ist. Die Landschaft ist abwechslungsreich und hügelig. Es gibt Wälder, Wiesen und Felder. Der Ort liegt auf einer durchschnittlichen Höhe von 85 m NN, minimal werden 0 m und maximal 164 m ausgewiesen (siehe Anlage 2). Quelle: topographic-map.com

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:
ca. 22,5 m;

mittlere Tiefe:
ca. 23 m

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

einspurige Anliegerstraße, die von der Arkonastraße bis zum Bewertungsobjekt auf ca. 115 Metern um mehr als 10 Meter ansteigt;
Stichstraße mit sehr wenig Verkehr

Straßenausbau:

Fahrbahn aus Betonverbund- und Natursteinpflaster;
Gehwege nicht vorhanden;
Parkstreifen nicht vorhanden
Mastleuchten

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Trinkwasser, zentraler Abwasserkanal, gemäß Leitungsauskunft der EWEnetz verläuft die Gasleitung über das nördlich angrenzende Grundstück auf das Bewertungsobjekt (keine dingliche Sicherung)
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses
Das Flurstück 6/7, Flur 1 der Gemarkung Ranzow ist nicht Teil der Bewertung, ist jedoch in die Nutzung des Bewertungsobjektes einbezogen.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
keine Hochwassergefahr

Altlasten:

Bis zur Bebauung ab 1977/78 wurde die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Ich unterstelle deshalb, dass das zu bewertende Grundstück frei von Altlasten ist.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 22.11.2022 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Lohme, Blatt 1013 folgende wertbeeinflussende Eintragungen:

laufende Nummer 1

beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093),

Berechtigung zur Nutzung des Vorraumes, des Mehrzweckzimmers, des Flurs und des Vorraumes unter Ausschluss des Eigentümers auf Lebenszeit als Wohnung. Hierzu gehört auch die Mitbenutzung der Waschküche sowie die Toilette, die Werkstatt sowie aller Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen.

Begünstigter: 85 Jahre

Leibrentenbarwertfaktor 2020-2022 - Eine Person - männlich			
Stand: 26.07.2023			
Alter des Mannes	85		
Zinssatz	3		
Vorschüssig/Nachschüssig	Vorschüssig		
Anzahl der Zinsperioden im Jahr	12		
		Korrekturfaktor bei	LBF
		abw. Zahlungsweise	Korrigiert
Leibrentenbarwertfaktor Mann (jährlich)	5,5313	-0,4616	5,0697
An das Leben gebundener Abzinsungsfaktor	0,90937	(jährlich-nachschüssig)	

laufende Nummer 4

lastend auf 1/2 Anteil: Nießbrauch mit gesetzlicher Lastenverteilung

Der Nießbraucher ist also berechtigt, den Nießbrauchgegenstand ordnungsgemäß (durch Eigennutzung oder Vermietung) zu nutzen, jedoch verpflichtet, für die Dauer des Nießbrauchs die laufenden öffentlichen Lasten (wie z. B. Grundsteuer) zu tragen sowie die Verzinsung (nicht Tilgung) der derzeit auf dem nießbrauchbelasteten Objekt bestehenden Kredite und sonstiger auf Zahlung gerichteten Pflichten (z. B. Reallasten). Er hat weiter für die Erhaltung der Sache in ihrem wirtschaftlichen Bestand zu sorgen und Ausbesserungen und Erneuerungen vorzunehmen, die zur gewöhnlichen Unterhaltung des Vertragsgegenstands gehören. Die außergewöhnlichen Erneuerungen und Ausbesserungen (etwa neue Eindeckungen des Daches bei vollständiger Abnutzung, Austausch der Heizungsanlage etc.) sowie einmalige öffentliche Lasten, die die nießbrauchbelastete Sache selbst betreffen (Erschließungskosten), muss er jedoch nicht tragen.

Berechtigter: 63 Jahre

Leibrentenbarwertfaktor 2020-2022 - Eine Person - männlich			
Stand: 26.07.2023			
Alter des Mannes	63		
Zinssatz	3,00		
Vorschüssig/Nachschüssig	Vorschüssig		
Anzahl der Zinsperioden im Jahr	12		
		Korrekturfaktor bei	LBF
		abw. Zahlungsweise	Korrigiert
Leibrentenbarwertfaktor Mann (jährlich)	14,4366	-0,4632	13,9734
An das Leben gebundener Abzinsungsfaktor	0,59690	(jährlich-nachschüssig)	

Gemäß Auftrag sollen die beiden vorgenannten Rechte bewertet werden. Entscheidend ist hierbei nicht, welchen Wert die Rechte für den Berechtigten haben, sondern in welcher

Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch die Rechte gemindert wird.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält gemäß dem Geodatenportal des Landkreises keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist aufgrund der Lage (westlich Kleingartenanlage, nördlich in ~13 m Wohnbebauung, östlich in ~ 30 m Wohnbebauung, südlich parkähnliches Grundstück mit nächster Bebauung in ~130 m) nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung wurde so weit als möglich geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche zur Auskunft des Bauarchivs Rg 085/77 – Eigenheim EWS 71 – wurden festgestellt.

Diese Widersprüche betreffen die Höhenlage des Gebäudes, die Größe der Kellerfenster, die Nutzung des Kellers, die lichte Raumhöhe des Kellers und die Größe des unterkellerten Terrassenanbau.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand beruhen auf den Angaben der Beteiligten.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Eine Nutzungseinheit wird durch den Begünstigten des Wohnungsrechtes genutzt. Eine Nutzungseinheit im Keller ist vermietet. Die Wohnung im Hochparterre und Dachgeschoss wird durch eine Eigentümerin genutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend; mit Anbauten
Baujahr:	1977 bis 1983, im Mittel angenommenes Baujahr 1980
Modernisierung:	isoverglaste Fenster und Außentüren (~ 1998), Zentralheizung von Viessmann, Elektro teilweise Bad der Wohnung im HP/DG wird zum Bewertungsstichtag modernisiert
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten/Nachgenehmigungen:	Eine Nutzung des Kellergeschosses als Wohnraum ist bislang gemäß vorliegenden Akten nicht beantragt und genehmigt worden, zudem wurde die unterkellerte Terrasse größer gebaut. Aufgrund der Lage gehe ich davon aus, dass bauliche Entwicklungen gemäß §35 BauGB beurteilt werden. Ich halte eine zu beantragende Nachgenehmigung der wohnwirtschaftlichen Kellernutzung für wenig wahrscheinlich.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen, Rauputz; Sockel verputzt und gestrichen, Glattputz

3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau, EWS 71, modifiziert
Fundamente:	Streifenfundament, Bodenplatte, Beton
Keller:	Mauerwerk unterschiedliche Materialien
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Q6-Stahlbetondecken
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton <u>Geschosstreppe:</u> Stahlkonstruktion mit Stufen aus Holz Außentreppe zur Wohnung im Hochparterre aus Metall mit Betonstufen
Hauseingang(sbereich):	Eingangstüren aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Haupthaus Holzdach <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach, Anbauten Flachdach <u>Dacheindeckung:</u> Haupthaus Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech oder Kunststoff; südlicher Anbau teilweise mit Stahlbetondecke und teilweise mit Wellasbestplatten auf Holzkonstruktion Dachflächen ungedämmt

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch tlw. überaltert und tlw. erneuert
Heizung:	Zentralheizung 16 kW mit Gebläse; Baujahr Wärmeerzeuger gemäß Energieausweis 2004 und gemäß Schornsteinfegerbescheinigung 2007 Stahlradiatoren, mit Thermostatventilen Viessmann Gas-Brennwert-Kompaktgerät Vitodens 333 im Dachgeschoss Energieausweis für Wohngebäude gemäß §§16ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013 wurde vorgelegt:

Energieverbrauch diese Gebäudes 117 kWh(m²a); Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 129 kWh (m²a), gültig bis 03.03.2025

Warmwasserversorgung: überwiegend zentral über Heizung
 Bad mit Dusche, WC, Waschbecken und Handtuchtrockner im Hochparterre im Bau befindlich
 Bad mit Dusche/Duschabtrennung, kleiner Badewanne, Waschbecken und Stand-WC im Dachgeschoss

3.2.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Eingangstreppe, Kelleraußentreppe

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Besonnung und Belichtung: gut

Bauschäden und Baumängel: Baumängel: Gelände nicht ausreichend an Gebäude angefüllt (Abdichtung, Kellerlichtschächte, Anpassung Zugänge ... beachten), Badmodernisierung Hochparterre nicht abgeschlossen, Fugenverstrich Betondachsteine innen tlw. abgeplatzt, innen Fenster nicht fachgerecht eingeputzt, Putzabplatzungen Fassade Garage, sicherer Zugang südöstliche Außentür unzureichend, Abdichtung Stahlbetondecke über Anbau nicht fachgerecht abgedichtet, besichtigte Einheit im Keller sowie Abstellraum und Garage nicht fertiggestellt

wirtschaftliche Wertminderungen: mangelnde Wärmedämmung

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist sehr unterschiedlich. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Stützmauer Rasenflächen, Stauden, Gehölze und Bäume

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück in 18551 Lohme, Kiekut 11 zum Wertermittlungsstichtag 20.09.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Lohme	1013	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Ranzow	1	6/1	520 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Bodenrichtwertzone 1673 Lohme – Ortslage. Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen wurde letztmalig auf den Stichtag 01.01.2022 für die Ortslage Lohme ein Bodenrichtwert von 135 €/m² für ein erschließungsbeitragsfreies Bodenrichtwertgrundstück mit einer Fläche von 800 m², baureifes Wohnbauland mit offener Bauweise veröffentlicht.

Aufgrund der konjunkturellen Entwicklung vom 01.01.2022 bis zum Bewertungsstichtag gehe ich von keiner Bodenwertentwicklung aus.

Auf dem Bewertungsobjekt steht ein Einfamilienhaus in offener Bauweise mit drei Nutzungseinheit. Aufgrund der baulichen Nutzung nehme ich keine Anpassung des Bodenrichtwertes vor.

Das zu bewertende Grundstück ist mit 520 m² deutlich kleiner als das Bodenrichtwertgrundstück. Der Landkreis Vorpommern-Rügen hat in seinem letzten Grundstücksmarktbericht keine Auswertungen zur Anpassung von Flächengrößen an das Richtwertgrundstück veröffentlicht. Im Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Rostock ist auf Seite 65 unter Punkt 3.8.5 eine umfangreiche Auswertung (2.713 Kauffälle, Jahre 2005 bis 2020) veröffentlicht und die Formel $y = 1,000x - 0,231$ abgeleitet. Bei Anwendung dieser Formel ergibt sich ein Umrechnungskoeffizient von 1,1. Ich berücksichtige deshalb einen Zuschlag von 10%.

Berechnung: $135 \text{ €/m}^2 \times 1,1 = 148,50 \text{ €/m}^2$

Aufgrund der Lage am Ende eines Stichweges in ~ 65 Meter über Normal Null und ~ 400 Meter von der Ostsee entfernt mit einem Ausblick, nehme ich einen pauschalen Zuschlag von 10% vor.

Berechnung: $148,50 \text{ €/m}^2 \times 1,1 = 163,35 \text{ €/m}^2$, abgerundet 163 €/m²

Ermittlung des Bodenwerts	
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 163,00 €/m²
Fläche (m ²)	× 520,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 84.760,00 € <u>rd. 84.800,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.09.2023 insgesamt

84.800,00 €.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudelfläche (m²) des (**Norm**)Gebäudes mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden

Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbautuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarke Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierendem Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	Anbau	unterkellerte Terrasse mit Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	760,00 €/m ² BGF	820,00 €/m ² BGF	633,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	285,00 m ²	14,00 m ²	40,00 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	216.600,00 €	11.480,00 €	25.320,00 €
Baupreisindex (BPI) 20.09.2023 (2010 = 100)	x	177,9/100	178,3/100	178,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	385.331,40 €	20.468,84 €	45.145,56 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	385.331,40 €	20.468,84 €	45.145,56 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		37 Jahre	37 Jahre	37 Jahre
• prozentual		53,75 %	53,75 %	53,75 %
• Faktor	x	0,4625	0,4625	0,4625
Alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten	=	178.215,77 €	9.466,84 €	20.879,82 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	0,00 €	1.000,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	178.215,77 €	10.466,84 €	20.879,82 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		209.562,43 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	6.286,87 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	215.849,30 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	84.800,00 €
vorläufiger Sachwert	=	300.649,30 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	300.649,30 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	80.000,00 €
Sachwert	=	220.649,30 €
	rd.	221.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und

- Anrechnung von (ausbaubaren, aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;
bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	68,5 %	31,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschall- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	

Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestand- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	68,5	496,63
3	835,00	31,5	263,03
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 759,66 gewogener Standard = 2,3 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 759,66 €/m² BGF
 rd. 760,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Anbau

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, FD oder flach geneigtes Dach

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestand- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	705,00	0,0	0,00
2	785,00	70,0	549,50
3	900,00	30,0	270,00
4	1.085,00	0,0	0,00

5	1.360,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 819,50 gewogener Standard = 2,3 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 820,00 €/m² BGF
 rd. 820,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: unterkellerte Terrasse mit Garage

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				0,5	0,5
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	50,0 %	50,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise
Standardstufe 5	individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: unterkellerte Terrasse mit Garage

Nutzungsgruppe: Garagen
 Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	50,0	242,50
5	780,00	50,0	390,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 632,50 gewogener Standard = 4,5 (entspricht gehobenem bis stark gehobenem Ausstattungsstandard)			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	632,50 €/m ² BGF
	rd.	633,00 €/m ² BGF

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Die Außentreppe muss aufgrund der Änderung des Höhenniveaus angepasst werden. Den Zuschlag schätze ich deshalb lediglich auf pauschal 1.000 €.

Gebäude: Anbau

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) eine Metallaußentreppe	1.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	1.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (209.562,43 €)	6.286,87 €
Summe	6.286,87 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Anbau

Das 1980 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Ausgehend von den Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1980 = 43 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 43 Jahre =) 37 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 37 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (37 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 37 Jahre =) 43 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 43 Jahren =) 1980.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Anbau“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 37 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1980

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Für Einfamilienhäuser wurden im Landkreis Vorpommern-Rügen Sachwertfaktoren veröffentlicht. Letztmalig wurden im Grundstücksmarktbericht 2021 im Landkreis Vorpommern-Rügen aus Verkäufen der Jahre 2019/2020 Sachwertfaktoren abgeleitet. Ich halte das Preisniveau dieser Jahre mit dem Bewertungsstichtag für vergleichbar. Für die Bodenrichtwertlage 100 €/m² wurde die Formel $k = 0,68 \times (\text{vorläufiger Sachwert} / 1.000.000) - 0,41$ abgeleitet und für die Bodenrichtwertlage 200 €/m² die Formel $k = 0,65 \times (\text{vorläufiger Sachwert} / 1.000.000) - 0,48$. Bei einem Bodenrichtwert von 135 €/m² und einem vorläufigen Sachwert von rund 300.000 € ergeben sich bei Anwendung der Formeln Sachwertfaktoren von 1,11 bzw. 1,15, im Mittel rund 1,13. Aufgrund des baulichen Zustandes mit vielen unfertigen Arbeiten, deren Kosten erst nach Einholung von Kostenangeboten genauer abgeschätzt werden kann sowie der nicht besichtigten und als Wohnung vermieteten Einheit im Keller schätze ich den Sachwertfaktor auf 1,0.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den

Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Baumängel		-30.000,00 €
• bei der Errichtung nicht vertretbare Änderung der Höhenlage des Gebäudes vorgenommen	-30.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-50.000,00 €
• Abschlag wegen unfertiger Baumaßnahmen	-50.000,00 €	
Summe		-80.000,00 €

Erläuterungen zu den Baumängeln

Aufgrund einer Baustellenbesichtigung während der Errichtung wurde festgestellt, dass hinsichtlich der projektierten Höhenlage des Gebäudes nicht vertretbare Änderungen vorgenommen wurden. So ist im Projekt eindeutig ausgewiesen, dass die Höhenlage des Gebäudes, bezogen auf Oberkante Fußboden Erdgeschoss zur Oberfläche Gelände, 1 Meter betragen soll. Die Erdarbeiten wurden jedoch so ausgeführt, dass nicht einmal die Fundamentbankette, die Erdüberdeckung aufweisen müssen, Die frostfreie Gründung des Gebäudes ist deshalb nicht gewährleistet. Den Abschlag für diesen Baumangel schätze ich auf pauschal 30.000 € (60 lfdm x 500 €/m, Gebäudeabdichtung, Einbindung der Zugänge/Treppen, Kellerfensterschächte, Oberboden anfüllen).

Erläuterungen zu den weiteren Besonderheiten

Abweichend von der Baugenehmigung wird das Kellergeschoss teilweise wohnwirtschaftlich genutzt, die Kellerfenster wurden größer gebaut und die unterkellerte Terrasse ist größer. Aufgrund der Lage im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, gehe ich davon aus, dass lediglich die genehmigte Nutzung (Waschküche, Keller, Heizkeller, Werkraum, Garage) zulässig ist. Dieser Nutzwert wird im Ertragswertverfahren berücksichtigt und im Sachwertverfahren wird eine typische Ausbaupqualität für derartige Nutzungen unterstellt.

Das Bad im Hochparterre ist noch unfertig, die Fenster sind teilweise noch nicht eingeputzt, die besichtigte Nutzungseinheit, die Terrasse und der Abstellraum/Garage unter der Terrasse sind unfertig. Den Abschlag für unfertige Baumaßnahmen schätze ich pauschal auf 50.000 €.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch

angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	2	Einheit 2, KG	51,06		3,00	153,18	1.838,16
	1	Einheit 3, KG	37,10		3,00	111,30	1.335,60
		Wohnung 1 HP + DG	173,57		6,00	1.041,42	12.497,04
		Garage KG		1	50,00	50,00	600,00
Summe			261,73	1		1.355,90	16.270,80

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	16.270,80 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (25 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 4.067,70 €
jährlicher Reinertrag	= 12.203,10 €
Reinertragsanteil des Bodens 3 % von 84.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 2.544,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 9.659,10 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3 % Liegenschaftszinssatz und RND = 37 Jahren Restnutzungsdauer	× 22,167
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 214.113,27 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 84.800,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 298.913,27 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 298.913,27 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 80.000,00 €
Ertragswert	= 218.913,27 €
	rd. 219.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Mir wurde eine Mietbescheinigung vom 28.09.2022 zu einer 29 m² großen Mieteinheit (20 m² zu 100% und 30 m² zu 33%, Mietbeginn 01.05.2018) zur Verfügung gestellt. Die vereinbarte Grundmiete beträgt demnach 6,44 €/m².

Weitere Nettokaltmieten aus dem Objekt sind mir nicht bekannt. Einen Mietspiegel gibt es in der Gemeinde Lohme nicht. Immobilienscout24 weist eine durchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnungen in Lohme von durchschnittlich 6,89 €/m² aus (III. Quartal 2023, +6,3% zum III. Quartal 2022). Das Mietwertniveau liegt rund 10% unter dem Durchschnitt Rügens. Eigene Mietauswertungen von Wohnungsmietangeboten der Jahre 2021 bis 2023 auf der Halbinsel Jasmund liegen in einer Spanne von 5 bis 11 €/m², im Mittel 7,10 €/m² (bezogen auf 45 m²). Mit steigender Wohnfläche reduziert sich die Nettokaltmiete.

In Anlehnung an vorgenannte Ausführungen schätze ich die Nettokaltmiete für die Wohnung im Hochparterre und Dachgeschoss nach Fertigstellung der Restarbeiten (Bad, Fenster, Terrasse, Elektro sowie Höhenniveau außen) auf 6 €/m² und für die beiden Einheiten im Keller auf 3 €/m² (1/2 der Wohnungsmiete im HP/DG). Für die Garage berücksichtige ich nach Fertigstellung eine Nettokaltmiete von monatlich 50 €. Die übrigen Nebenflächen/Nebenräume sind in den vorgenannten Mieteinnahmen enthalten.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Letztmalig wurden Liegenschaftszinssätze im Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen veröffentlicht. Ausgewertet wurden Kauffälle der Jahre 2019 und 2020. Ich halte das Kaufpreisniveau mit der konjunkturellen Lage am Bewertungsstichtag für vergleichbar.

Auszug:

Bodenrichtwertlage > 100 €/m²

Ein-/Zweifamilienhäuser: 0,07 bis 3,75%, im Mittel 1,5%

Mehrfamilienhäuser: 2,75 bis 5,7%, im Mittel 4,5%

Für das zu bewertende Dreifamilienhausgrundstück halte ich einen Liegenschaftszinssatz von 3% für marktüblich.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-30.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> bei der Errichtung nicht vertretbare Änderung der Höhenlage des Gebäudes vorgenommen 	-30.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-50.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Abschlag wegen unfertiger Baumaßnahmen 	-50.000,00 €
Summe	-80.000,00 €

Erläuterungen zu den Baumängeln

Aufgrund einer Baustellenbesichtigung während der Errichtung wurde festgestellt, dass hinsichtlich der projektierten Höhenlage des Gebäudes nicht vertretbare Änderungen vorgenommen wurden. So ist im Projekt eindeutig ausgewiesen, dass die Höhenlage des Gebäudes, bezogen auf Oberkante Fußboden Erdgeschoss zur Oberfläche Gelände, 1 Meter betragen soll. Die Erdarbeiten wurden jedoch so ausgeführt, dass nicht einmal die Fundamentbankette, die Erdüberdeckung aufweisen müssen, Die frostfreie Gründung des Gebäudes ist deshalb nicht gewährleistet. Den Abschlag für diesen Baumangel schätze ich auf pauschal 30.000 € (60 lfdm x 500 €/m, Gebäudeabdichtung, Einbindung der Zugänge/Treppen, Kellerfensterschächte, Oberboden anfüllen).

Erläuterungen zu den weiteren Besonderheiten

Abweichend von der Baugenehmigung wird das Kellergeschoss teilweise wohnwirtschaftlich genutzt, die Kellerfenster wurden größer gebaut und die unterkellerte Terrasse ist größer. Aufgrund der Lage im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, gehe ich davon aus, dass lediglich die genehmigte Nutzung (Waschküche, Keller, Heizkeller, Werkraum, Garage) zulässig ist. Dieser Nutzwert wird im Ertragswertverfahren berücksichtigt und im Sachwertverfahren wird eine typische Ausbauqualität für derartige Nutzungen unterstellt.

Das Bad im Hochparterre ist noch unfertig, die Fenster sind teilweise noch nicht eingeputzt, die besichtigte Nutzungseinheit, die Terrasse und der Abstellraum/Garage unter der Terrasse sind unfertig. Den Abschlag für unfertige Baumaßnahmen schätze ich pauschal auf 50.000 €.

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **221.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **219.000,00 €**

ermittelt.

Aufgrund der geringen Abweichung der beiden Verfahrensergebnisse schätze ich den Verkehrswert auf 220.000 €.

4.6.4 Verkehrswert

Der unbelastete **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück in 18551 Lohme, Kiekut 11

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lohme	1013	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Ranzow	1	6/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.09.2023 mit rd.

220.000 €

in Worten: zweihundertzwanzigtausend Euro

geschätzt.

Gemäß Auftrag sollen die beiden vorgenannten Rechte lfd. Nr. 1 und 4 der Zweiten Abteilung bewertet werden. Entscheidend ist hierbei nicht, welchen Wert die Rechte für den Berechtigten haben, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch die Rechte gemindert wird.

Lfd. Nr. 1

Leibrentenbarwertfaktor 5,0697 x (jährlicher Reinertrag des Wohnungsrechts abzgl. 25% Bewirtschaftungskosten 1.378,62 €) = 6.989,19 €

Den Wert des Rechtes lfd. Nr. 1 für den Berechtigten schätze ich auf rund 7.000 €.

Lfd. Nr. 4

Leibrentenbarwertfaktor 13,9734 x (jährlicher Reinertrag ohne Reinertrag des Wohnungsrechts für den Wohnungsrechtsberechtigten abzgl. 25% Bewirtschaftungskosten) abzgl. ½ des Abschlages von 80.000 € = 41.764,80

Den Wert des Rechtes lfd. Nr. 4 für den Berechtigten schätze ich auf rund 42.000 €.

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

Stralsund, 09.02.2024

Gunnar Marquardt

Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- Grundstücksmarktberichte 2021/2022 der Gutachterausschüsse in M-V
- Kleiber digital
- Immobilienscout24
- geomap

5.2 Verwendete fachspezifische Software

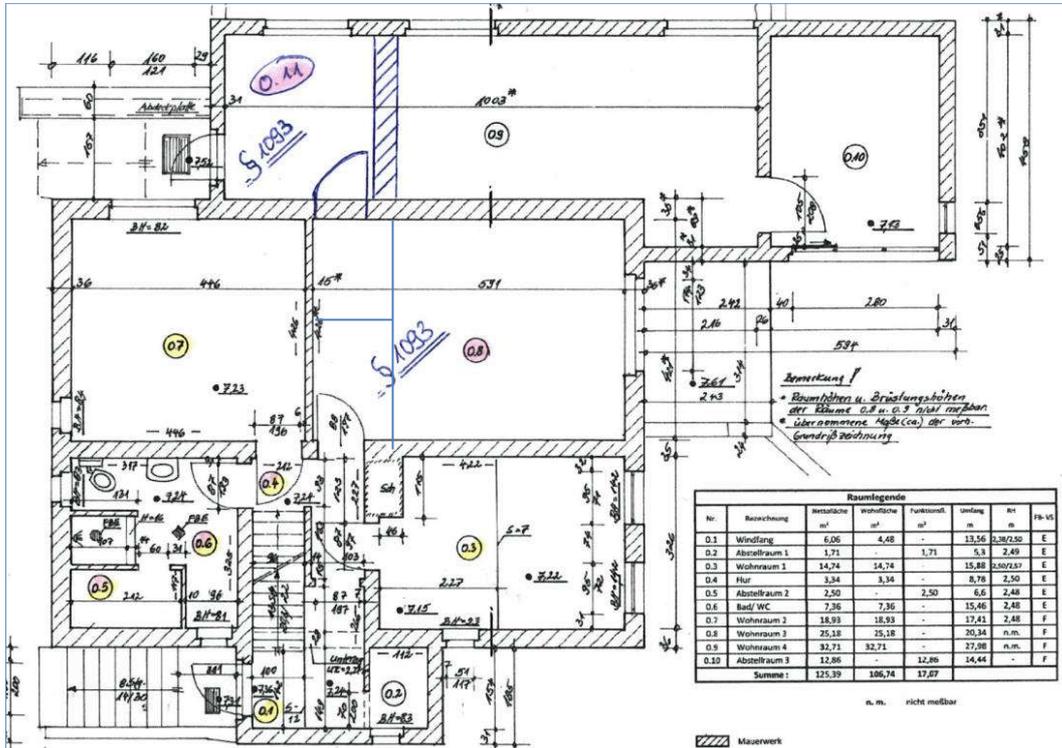
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 06.12.2023) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

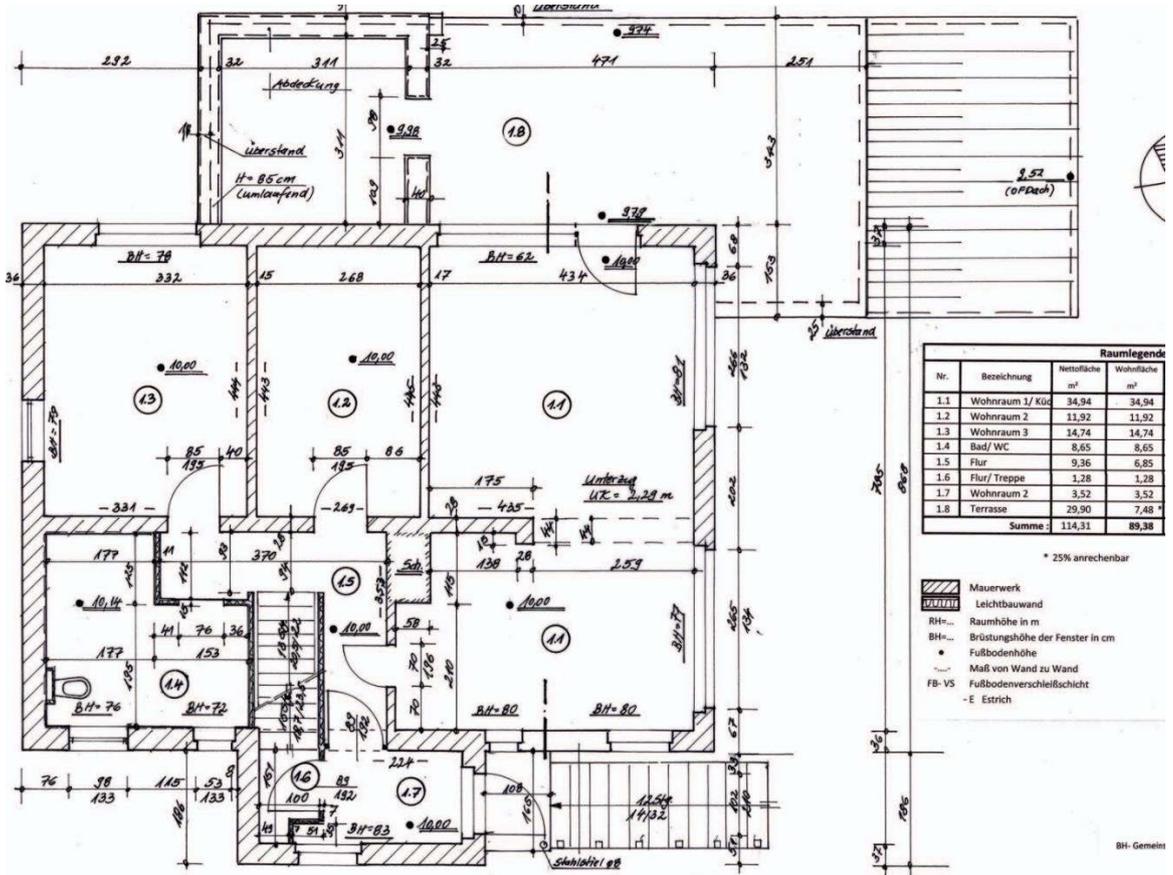
- Anlage 1: Grundrisse KG, EG und DG
- Anlage 2: Energieausweis
- Anlage 3: Regionalkarte
- Anlage 4: Ortskarte

Anlage 1: Grundrisse KG, EG und DG

Seite 1 von 3



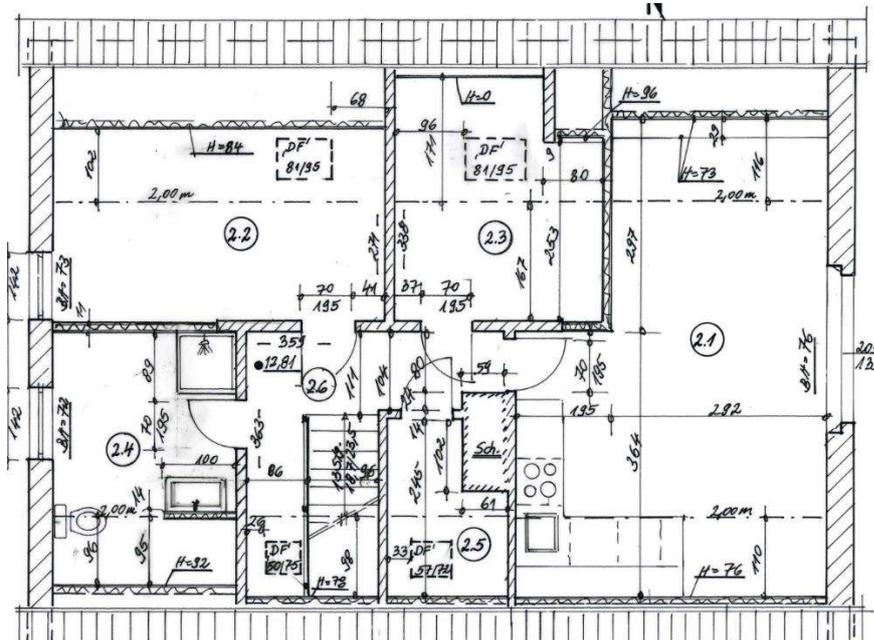
tatsächlicher Grundriß Kellergeschoss



tatsächlicher Grundriss Erdgeschoss

Anlage 1: Grundrisse KG, EG und DG

Seite 3 von 3



tatsächlicher Grundriss Dachgeschoss

Anlage 2: Energieausweis

Seite 1 von 3

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäudegemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Gültig bis: 03.03.2025

Registriernummer ² MV-2015-000394823

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

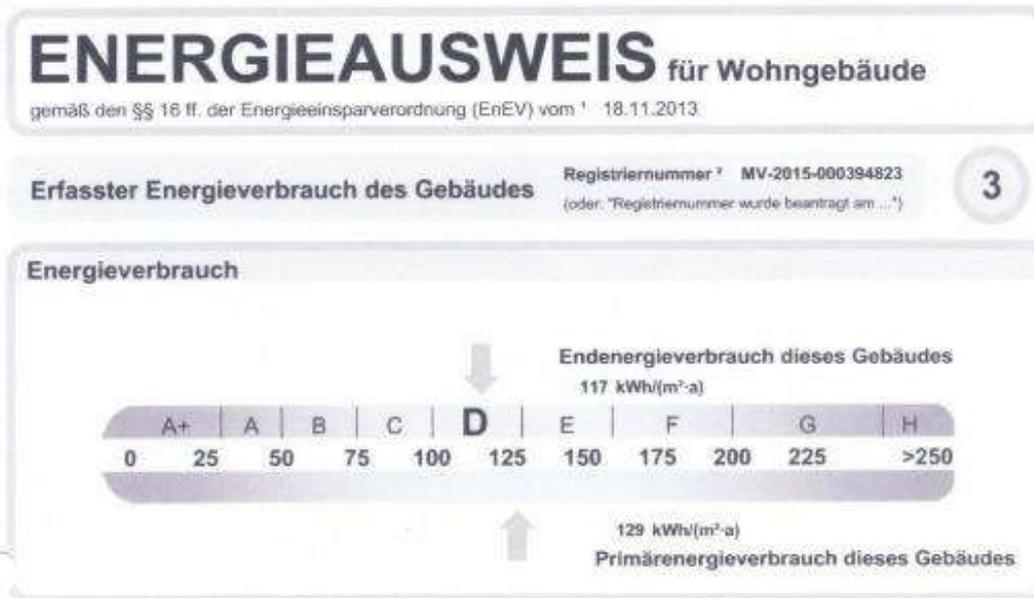
1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Kiekut 11, 18551 Lohme		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1980		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2004		
Anzahl Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A _N)	252 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf		

Anlage 2: Energieausweis

Seite 2 von 3



Anlage 2: Energieausweis

Seite 3 von 3

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: **MV-2015-000394823**

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

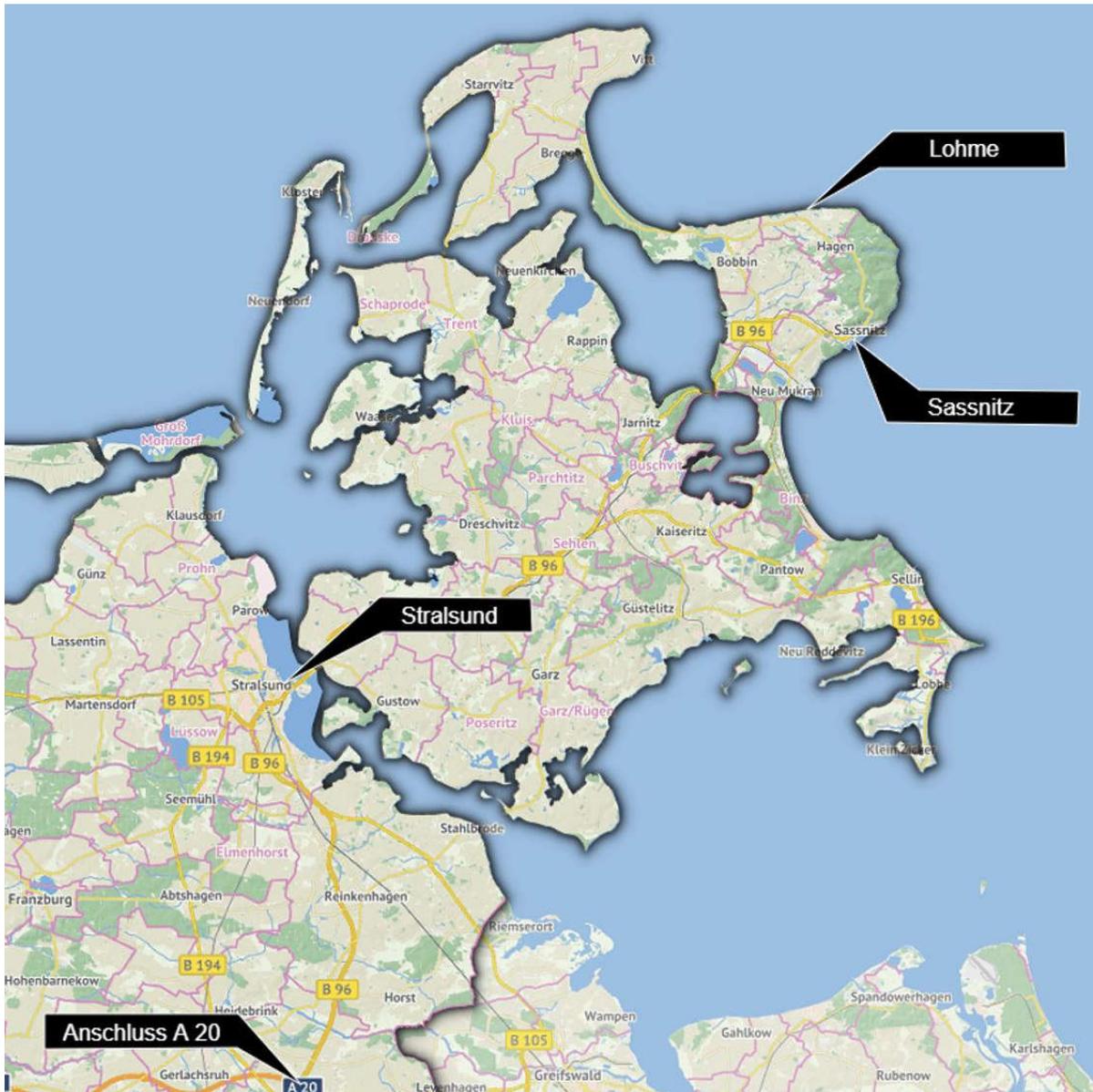
Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Außenwand gg. Außenluft	Dämmung als Wärmedämmverbundsystem (WDVS) Mindestdämmung 14cm, WLG 035	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Außenwand gg. Erdreich	Perimeterdämmung mit Abdichtung, mindestens 12cm, WLG 035	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Warmwasserbereitung	Solare Trinkwassererwärmung und Heizungsunterstützung, ca. 15 m ² Kollektorfläche	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Wärmeverteilung / -abgabe	Einbau elektronisch geregelter Pumpen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
5	Wärmeverteilung / -abgabe	Rohrleitungsämmung der Warmwasserrohre	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

Anlage 3: Regionalkarte

Seite 1 von 1



Anlage 4: Ortskarte

Seite 1 von 1

