

Gutachten über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB

für das mit einem Zweifamilienhaus als Doppelhaushälfte (Wohnung 1 ca. 100 m² und Wohnung 2 ca. 93 m² Wohnfläche) bebaute Grundstück mit einer Grundstücksgröße von 2.623 m², Eickboomweg 21 in 18320 Neuenlütke zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2022 zwecks Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.



Tag der Ortsbesichtigung:	09.12.2022
Geschäfts-Nummer:	701 K 61/22 (Aktualisierung des Gutachtens vom 10.09.2010, Geschäfts-Nummer 5 K 27 / 2010)
Auftraggeber des Gutachtens:	Amtsgericht Stralsund, Abteilung Zwangsversteigerung
Anwesende der Ortsbesichtigung:	Antragsgegner und Sachverständiger
Grundbuch von:	Trinwillershagen, Blatt 860
Gemarkung:	Neuenlütke, Flur 11
Flurstück:	61, Größe 2.623 m ²

Verkehrswert: 120.000 €

Dieses Gutachten wurde in 11facher Ausfertigung erstellt und umfasst insgesamt 39 Seiten zuzüglich Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

<u>1</u>	<u>AUFTRAGSBESCHREIBUNG</u>	<u>1</u>
1.1	GEGENSTAND DES AUFTRAGES	1
1.2	NACHFOLGENDE UNTERLAGEN WURDEN DURCH DIE AUFTRAGGEBERIN ZUR VERFÜGUNG GESTELLT	1
1.3	VOM AUFTRAGGEBER AUSDRÜCKLICH GEWÜNSCHTE BERÜCKSICHTIGUNGEN	2
1.4	BESONDERE MAßGABEN	2
<u>2</u>	<u>ZUSAMMENFASSUNG DES GEGENSTANDES DER WERTERMITTLUNG UND DES ERGEBNISSES</u>	<u>2</u>
<u>3</u>	<u>GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG</u>	<u>3</u>
3.1	LAGE	3
3.2	ERSCHLIEßUNG	6
3.3	GRUNDSTÜCK	7
3.4	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	9
3.4.1	GRUNDBUCH	9
3.4.2	BAULASTEN	9
3.4.3	BAULEITPLANUNG	10
3.4.4	NUTZUNGSVERHÄLTNISSE UND PREISBINDUNGEN	11
<u>4</u>	<u>BAUBESCHREIBUNG</u>	<u>11</u>
4.1	VORBEMERKUNGEN	11
4.2	BAUJAHR UND ART	12
4.3	ROHBAU UND AUSBAU	13
4.4	BRUTTO-GRUNDFLÄCHE	14
4.5	WOHNFLÄCHEN UND ZUBEHÖR-/ ZUSATZRÄUME	15
4.6	AUBENANLAGEN UND SONSTIGE ANLAGEN	20
4.7	BAULICHER ZUSTAND	22
4.7.1	BAULICHER ZUSTAND	22
4.7.2	MODERNISIERUNGSBEDARF	23
4.7.3	INSTANDSETZUNGSBEDARF	24
4.7.4	ALTERSWERTMINDERUNG	25
4.7.5	ENERGETISCHER STANDARD DES HAUSES	25
<u>5</u>	<u>ERMITTLUNG DES SACHWERTES</u>	<u>26</u>
5.1	BODENWERT	27
5.2	GEBÄUDEWERT	28
5.2.1	HERSTELLUNGSWERT	28
5.2.1.1.	BAUKOSTEN	23
5.3	ERMITTLUNG DES SACHWERTES	30
5.4	MARKTANPASSUNG DES SACHWERTES	30
<u>6</u>	<u>ZUSAMMENFASSENDE ÜBERSICHT</u>	<u>32</u>
6.1	BEWERTUNGSRELEVANTE DATEN	32

6.2	ERGEBNIS AUS DEN WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	33
7	<u>ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTS</u>	33
8	<u>LITERATURVERZEICHNIS</u>	36
9	<u>ANLAGENVERZEICHNIS</u>	36

1 Auftragsbeschreibung

1.1 Gegenstand des Auftrages

Das Amtsgericht Stralsund forderte mich auf, den nach Paragraph 74a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) festzusetzenden Verkehrswert des zu versteigernden Grundbesitzes, Grundbuch von Trinwillershagen Blatt 860, im Verfahren der Zwangsversteigerung, im Wege der Zwangsvollstreckung zu ermitteln.

Zeitpunkt der Auftragserteilung:	11.11.2022
Auftragseingang:	14.11.2022
Aktenzeichen, unter dem der Auftrag bei dem Auftragnehmer geführt wird:	701 K 61/22
Zeitvorgaben:	bis 08.02.2022

Die persönliche Besichtigung erfolgte durch visuelle Inaugenscheinnahme ohne Öffnung von Bauteilen und Freilegung.

Die Ausführungen zu den Baumängeln und Bauschäden in dem Verkehrswertgutachten werden ausdrücklich unter den Vorbehalt der Nachprüfung durch Spezialsachverständige für, zum Beispiel Schäden an Gebäuden, gestellt.

Der Tag der Besichtigung ist der Wertermittlungsstichtag.

1.2 Nachfolgende Unterlagen wurden durch die Auftraggeberin zur Verfügung gestellt

- 1 Blatt Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 02.06.2010, Maßstab 1:1000
- 9 Blatt beglaubigter Grundbuchauszug vom 24.08.2022

1.3 Vom Auftraggeber ausdrücklich gewünschte Berücksichtigungen

Berichtet werden soll in dem Gutachten auch

- a) über die Verkehrs- und Geschäftslage,
- b) über den baulichen Zustand und etwa anstehende Reparaturen,
- c) ob Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vorliegen,
- d) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht,
- e) ob ein Flurneuordnungsverfahren anhängig ist.

Beizufügen sind dem Gutachten

- a) einige Fotos der Gebäude oder Örtlichkeiten,
- b) einfache Lage- und Gebäudepläne,
- c) Wohnungsgrundrisse, insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern und bei Eigentumswohnungen.

Nicht beizufügen ist der Grundbuchauszug.

1.4 Besondere Maßgaben

Sofern sich auf dem Grundbesitz bewegliches Zubehör, im Sinne von §97 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) befindet, welches von der Beschlagnahme in diesem Verfahren erfasst sein könnte, ist dieses getrennt anzugeben und zu bewerten. Sollte eine solche Bewertung nicht von mir durchgeführt werden können, soll ich das Gericht hierüber verständigen.

2 Zusammenfassung des Gegenstandes der Wertermittlung und des Ergebnisses

Das Grundstück Eickboomweg 21 in 18320 Neuenlütke ist eingetragen im Grundbuch von Trinwillershagen, Blatt 860. Das Flurstück 61, Flur 11 der Gemarkung Neuenlütke hat eine Größe von 2.623 m² und eine Straßenfront von rund 21 m. Das zu bewertende Flurstück grenzt südlich an die Ortsdurchfahrtsstraße und nördlich an eine Anliegerstraße.

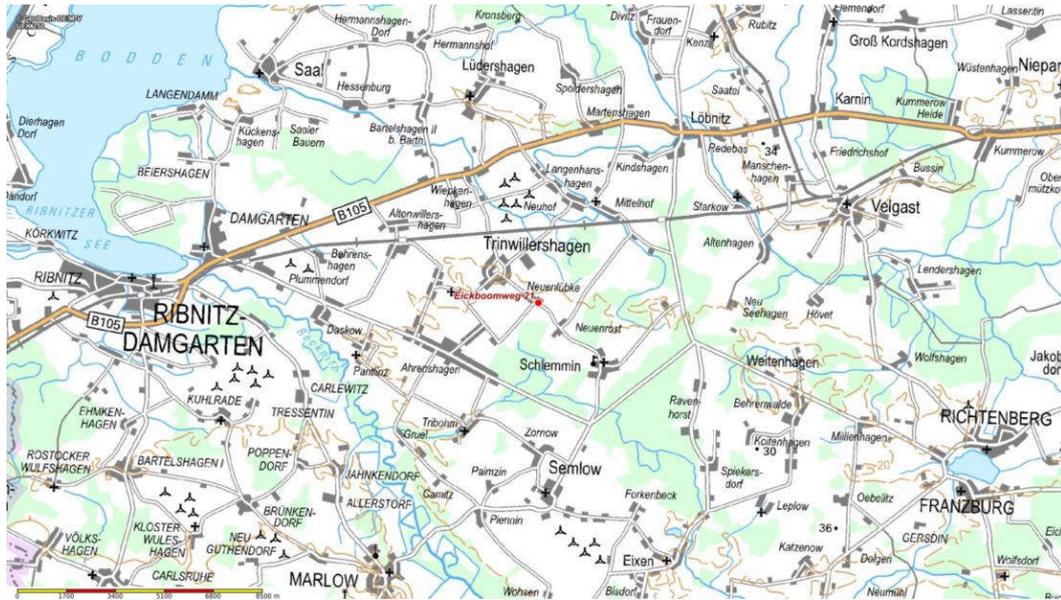
Das auf dem Grundstück stehende Zweifamilienhaus als südöstliche Doppelhaushälfte ist in einem befriedigenden baulichen Zustand. Es besteht Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf. Die Brutto-Grundfläche des Wohnhauses beträgt rund 291 m² und die Summe der Wohnflächen beträgt rund 193 m² (Wohnung 1 ca. 100 m² und Wohnung 2 ca. 93 m²). Das Grundstück wurde wahrscheinlich in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts bebaut und nach 1990 teilmodernisiert. Das Grundstück wurde zum Tag der Ortsbesichtigung durch die Eigentümer genutzt. Ein Mietvertrag lag mir nicht vor. Der Verkehrswert des bebauten Grundstückes beträgt zum Bewertungsstichtag 09.12.2022 gerundet

120.000 €.

3 Grundstücksbeschreibung

3.1 Lage

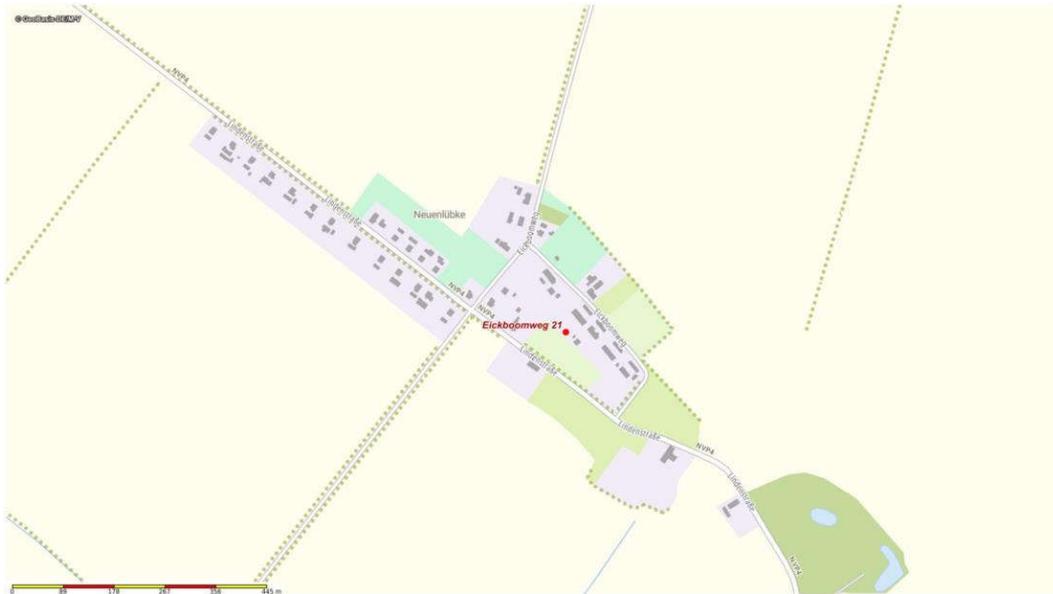
Neuenlütke ist einer von sechs Ortsteilen der Gemeinde Trinwillershagen im Landkreis Vorpommern-Rügen. Die Gemeinde Trinwillershagen zählt rund 1.300 Einwohner und gehört zum Amt Barth. Trinwillershagen mit den Ortsteilen liegt südlich der Bundesstraße B105, westlich der Landesstraße L23 und nördlich der Landesstraße L22 zwischen den Flüssen Barthe und Recknitz in einer flachen Ebene. Nördlich von Trinwillershagen führt die Bahnstrecke Rostock – Stralsund (Haltepunkt Altenwillershagen) vorbei.



Regionalkarte (Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>)

Die Entfernung bis nach Trinwillershagen beträgt rund 2 km, bis nach Ribnitz sind es rund 18 km und bis zum Ostseestrand nach Neuhaus rund 28 km.

Durch Neuenlütke führt eine Straße von Trinwillershagen nach Schlemmin. Auf dieser Straße verkehrt ein Bus der Verkehrsgemeinschaft. Die nächsten Schulen gibt es in Lüdershagen, Trinwillershagen und Ahrenshagen/ Daskow und weiterführende Schulen gibt es unter anderem in Ribnitz-Damgarten und Barth. In Trinwillershagen und Ahrenshagen gibt es Kinderbetreuungseinrichtungen und Ärzte.



Ortskarte (Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>)

Das Grundstück liegt nordöstlich der Ortsdurchfahrtsstraße und westlich des Fußballplatzes. Die Ortsdurchfahrtsstraße ist eine zweispurige, asphaltierte Straße ohne Fußweg und ohne Beleuchtung und der nordöstlich angrenzende Eickboomweg ist eine einspurige, asphaltierte Straße ohne Fußweg und mit Beleuchtung.

Die Grundstücke östlich und westlich des Bewertungsgrundstückes sind ebenfalls mit Doppelhaushälften bebaut. Die eingeschossigen Gebäude mit ausgebauten Dachgeschossen haben zumeist Satteldächer. Das umliegende Gelände ist leicht bewegt.

Die Lage ist zusammengefasst als einfach zu beschreiben. In diesen Lagen muss zukünftig mit einem Bevölkerungsrückgang gerechnet werden.

Die Grundstücksgrößen in der Umgebung sind annähernd gleich bzw. etwas kleiner als das zu bewertende Grundstück und haben zumeist gleiche Himmelsausrichtungen.

Allgemein besteht aufgrund der steigenden Baufinanzierungszinsen und der geänderten Beleihungswertrichtlinien zum Bewertungsstichtag eine

schwache Nachfrage nach gebrauchten Doppelhaushälften in dieser Lage.

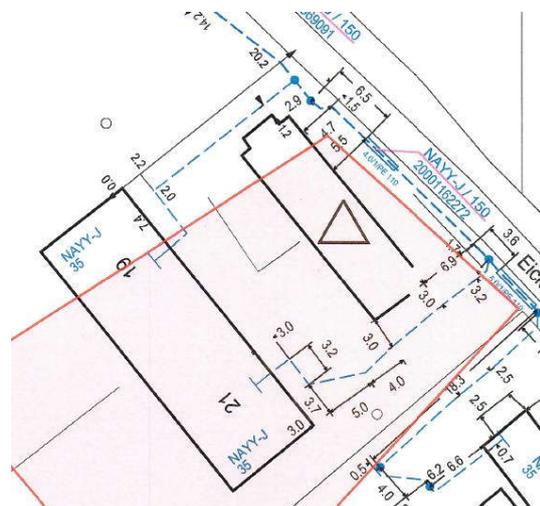
3.2 Erschließung

Das zu bewertende Grundstück liegt an zwei öffentlichen Straßen. Die im nordöstlichen Teil einspurige und im südwestlichen Teil zweispurige Straße sind asphaltiert.

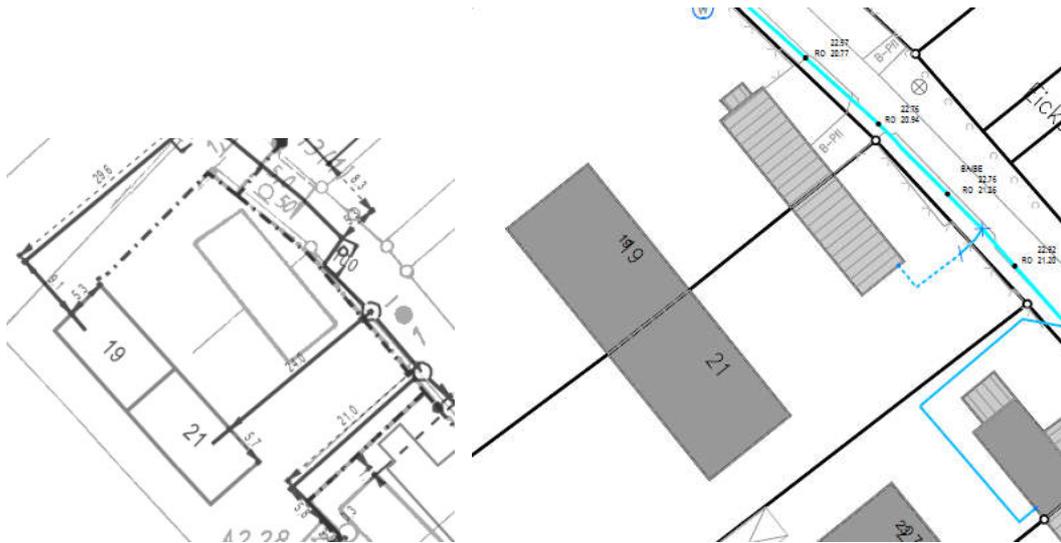
Nach Auskunft der Eigentümer ist 2017/2018 eine Kleinkläranlage eingebaut worden. Eine Betriebsbescheinigung wurde mir nicht vorgelegt. Es dürfen nur biologische Kleinkläranlagen angeschlossen werden. Die Versorgungsleitung für Trinkwasser und Strom liegen am Grundstück und sind in das Gebäude geführt.



Auszug Leitungsplan Regenwasser



Auszug Leitungsplan Elektro (e-dis)

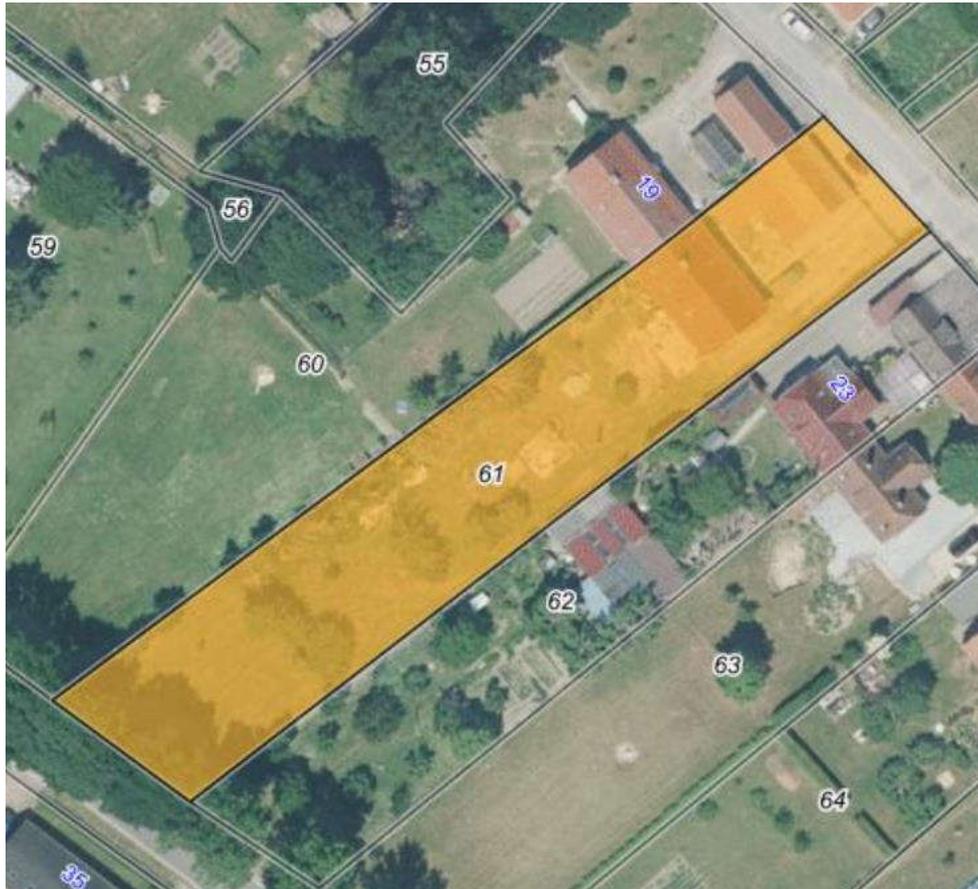


Auszug Leitungsplan Telekom (Glasfaser) Auszug Leitungsplan Trinkwasser

Gemäß Auskunft der Hanse Gas vom 24.11.2022 befinden sich keine Gas- und Wärmeleitungen am Grundstück. Der 4.500 Liter Heiztank ist nach Auskunft der Eigentümer gekauft.

3.3 Grundstück

Das Grundstück mit der Flurstücksnummer 61 hat gemäß Grundbuchangaben eine Größe von 2.623 m² und stimmt mit der Angabe im Kataster überein. Gemäß Kataster werden 665 m² als Wohnbaufläche und die übrigen Teilflächen als Grünanlage / Garten ausgewiesen.



Quelle: <https://geoport.lk-vr.de/kvwmap/index.php>

Es handelt sich um ein trapezförmig geschnittenes Reihengrundstück. Die Breite der Straßenfront habe ich aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte mit rund 21 m abgegriffen. Aus der Liegenschaftskarte wurden Grundstückstiefen von rund 123 bis 128 m abgegriffen.

Der Gebäudebestand auf der Liegenschaftskarte stimmt hinsichtlich der massiv errichteten Gebäude mit dem tatsächlichen Gebäudebestand auf dem zu bewertenden Grundstück überein.

Zur Eignung als Baugrund, zur Bodengüte, zu Belastungen mit Ablagerungen – gegebenenfalls Alt- oder Neulasten – und Grundverhältnissen liegen keine Angaben vor und es wurden keine eigenen Untersuchungen durchgeführt. Gesicherte Erkenntnisse können zu diesen Punkten nur durch einen Spezialexperten erlangt werden. Ich gehe bei der Wertermittlung von den normalen Einflüssen aus, die gleichermaßen oder

regelmäßig für alle Grundstücke in der Gegend gelten und deshalb in den Bodenrichtwerten berücksichtigt sind.

3.4 Rechtliche Gegebenheiten

3.4.1 Grundbuch

Bei diesem Grundstück handelt es sich um ein real geteiltes Grundstück.

Ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 24.08.2022 liegt mir vor. Die nachfolgenden Angaben sind aus diesem Grundbuchauszug:

Grundbuch von Trinwillershagen

Blatt 860

laufende Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses

Bestandsverzeichnis:	Gemarkung:	Neuenlütke
	Flur:	11
	Flurstück:	61
	Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche	
	Lage:	Eickboomweg 21
	Größe:	2.623 m ²

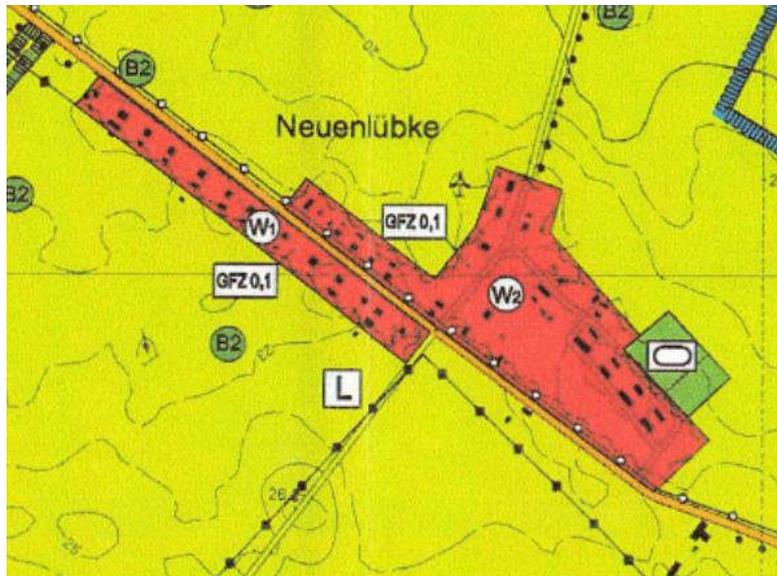
Die Angaben zur Flurstücksnummer und zur Straße stimmen mit der Liegenschaftskarte überein. Es ist kein Flurneuordnungsverfahren anhängig.

3.4.2 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis ist nach Auskunft der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen für das Grundstück keine Baulast eingetragen.

3.4.3 Bauleitplanung

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Grundstück um ein im nordöstlichen Teil bebautes Grundstück (baureifes Land) und im südwestlichen Teil wird es als Hausgarten genutzt. Die Bebaubarkeit der Fläche richtet sich nach meiner Einschätzung nach § 34 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Trinwillershagen ist das Grundstück vollständig rot als Wohnbaufläche W2 mit einer Grundflächenzahl von 0,1 dargestellt.



Auszug Flächennutzungsplan

Für den südwestlichen Grundstücksteil ergibt sich somit eine gewisse Bauerwartung. Auf dem zu bewertenden Grundstück sind ca. 272,5 m² Grundfläche überdacht. Danach sind derzeitig $(272,5 \text{ m}^2 / 2.623 \text{ m}^2 * 100 =)$ 10,4 % der Grundstücksfläche bebaut. Aus meiner Sicht ergeben sich deshalb bei einer GFZ von 0,1 keine nennenswerten Erweiterungspotenziale auf dem Grundstück.

Noch rechtskräftige Bauvorbescheide oder Baugenehmigungen zu Umnutzungen, An- oder Umbau liegen mir nicht vor. Genauere Erkenntnisse über die Bebaubarkeit können nur über einen Bauvorbescheid abgeklärt werden.

Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind mir darüber hinaus nicht bekannt.

3.4.4 Nutzungsverhältnisse und Preisbindungen

Das zu bewertende Grundstück mit den baulichen Anlagen wird zum Bewertungsstichtag durch einige Antragsgegner genutzt. Unterlagen zu Mietverhältnissen lagen mir nicht vor.

4 Baubeschreibung

4.1 Vorbemerkungen

Mir lagen zur Bewertung keine Gebäudeunterlagen vor. Dem Bauarchiv des Landkreises Nordvorpommern lagen ebenfalls keine Bauunterlagen zu diesem Grundstück vor. Ich habe deshalb ein überschlägiges Teilaufmaß und eine Fotodokumentation erstellt. Die Fotodokumentation wird zur Anlage des Gutachtens gemacht.

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität sämtlicher vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Die Baubeschreibung reflektiert den optisch erkennbaren Gebäudezustand. Feststellungen zur Bausubstanz wurden nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen und dergleichen wurden nicht entfernt. Einzelheiten wie Fenster, Türen, Haustechnik usw. wurden nicht auf Funktionstüchtigkeit geprüft. Besondere Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge wurden nicht vorgenommen.

Aussagen über Baumängel, Bauschäden, Belastbarkeit, statische Probleme usw. sind daher, soweit in diesem Gutachten aufgeführt, möglicherweise unvollständig. Aus diesen Gründen ist die Bewertung kein Bausubstanzgutachten.

Auch wurde das Gebäude nicht auf schadstoffbelastete Substanzen und andere umwelthygienisch problematische Baustoffe untersucht. Dies gilt ebenso für Verunreinigungen des Grund und Bodens, deren Sanierung wesentlichen Einfluss auf die Werthaltigkeit des Grundstücks haben kann.

Die zur Feststellung der aufgeführten Baumängel/-schäden notwendigen Untersuchungen und die Gefährdungsabschätzungen anlässlich von Altlastenuntersuchungen erfordern regelmäßig spezielle Maßnahmen auf der Grundlage besonderer Fach- und Sachkenntnisse (Sonderfachleute).

Aufgaben der vorgenannten Art sprengen jedoch den üblichen Umfang einer Wertermittlung für die Liegenschaft.

4.2 Baujahr und Art

Baujahr: Das Baujahr des Wohnhauses und des Nebengebäudes sind mir nicht bekannt. Ich gehe davon aus, dass die baulichen Anlagen in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts erstellt wurden, wahrscheinlich in der Zeit um 1930.

Art: eingeschossige, nicht unterkellerte Doppelhaushälfte als Zweifamilienhaus mit einem ausgebauten Satteldach und einem Nebengebäude als Doppelhaushälfte mit einem Vollgeschoss und nicht ausgebautem Satteldach.

4.3 Rohbau und Ausbau

Eine Fotodokumentation befindet sich in der Anlage zum Gutachten.

Nachfolgend eine Kurzdarstellung des aktuellen **Ausstattungsstandards** entsprechend Normalherstellungskosten (NHK 2010) Anlage 2, Tabelle 1.

Tabelle 1: Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale auflisten. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putzverkleidung mit Faserzementplatten, Bitumen-schindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden elektr.; höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölbarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

durchschnittliche, gewichtete Standardstufe:

$$(2 \times 23 + 3 \times 15 + 3 \times 11 + 2,5 \times 11 + 1,5 \times 11 + 2,5 \times 5 + 3 \times 9 + 3 \times 9 + 3 \times 9) : 100 = 2,615$$

Seit der letzten Besichtigung im Jahr 2010 haben sich nachfolgende Änderungen in der Ausstattung ergeben:

Die Buderus-Zentralheizung S115 aus dem Jahre 1997 tropft dauerhaft Wasser, sodass ständig Wasser nachgefüllt werden muss, damit der Druck im Heizkreislauf ausreichend ist und auch die Dachgeschosswohnräume geheizt werden.

In der der Wohnung 1 befindet sich ein Kaminofen.

Ein Zimmer im Erdgeschoss wurde der Wohnung 2 zugeschlagen.

Im Erdgeschoss wurde ein neues Bad geschaffen und das andere Bad wurde modernisiert.

Es wurden zwei Terrassentürenelemente und ein Fenster gewechselt, jedoch noch nicht fachgerecht angeputzt.

Es wurde eine neue Hauseingangstür eingebaut.

Es wurden Türrahmen erneuert.

Die Geschosstreppe als Raumsparstreppe wurde durch eine neue Raumsparstreppe ersetzt.

Ein Nebengebäude wurde abgerissen.

Ich gehe davon aus, dass der überwiegende Teil der Kaufinteressenten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr umfassende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigen werden, die zu einem mittleren Ausstattungsstandard führen werden. Weil diese Maßnahmen in der Bewertung berücksichtigt werden, wird bei dem Ansatz eines mittleren Ausstattungsstandards (3,5) der geschätzte Kostenaufwand für die Instandsetzung und Modernisierung berücksichtigt.

4.4 Brutto-Grundfläche

Mir lag zur Bewertung keine Berechnung der Brutto-Grundfläche vor. Deshalb habe ich eigene Berechnungen vorgenommen.

Brutto-Grundfläche gemäß DIN 277

Gebäude			
Wohnhaus			
Erdgeschoss	15 m	9,7 m	145,5 m ²
Dachgeschoss	15 m	9,7 m	145,5 m ²
Summe Wohnhaus			291,0 m²
Nebengebäude			
Erdgeschoss	10,8 m	5 m	54,0 m ²
Dachgeschoss	10,8 m	5 m	54,0 m ²
Summe Nebengebäude			108,0 m²
Überdachungen zwischen Wohnhaus und Nebengebäude			~ 55 m²
Überdachung nördlich am Nebengebäude			~ 18 m²

4.5 Wohnflächen und Zubehör-/ Zusatzräume

Mir lag zur Bewertung keine Wohnflächenaufstellung vor. Ich habe während der Ortsbesichtigung ein überschlägiges Teilaufmaß am fertiggestellten Bau erstellt. Dieses wird Grundlage der Berechnung.

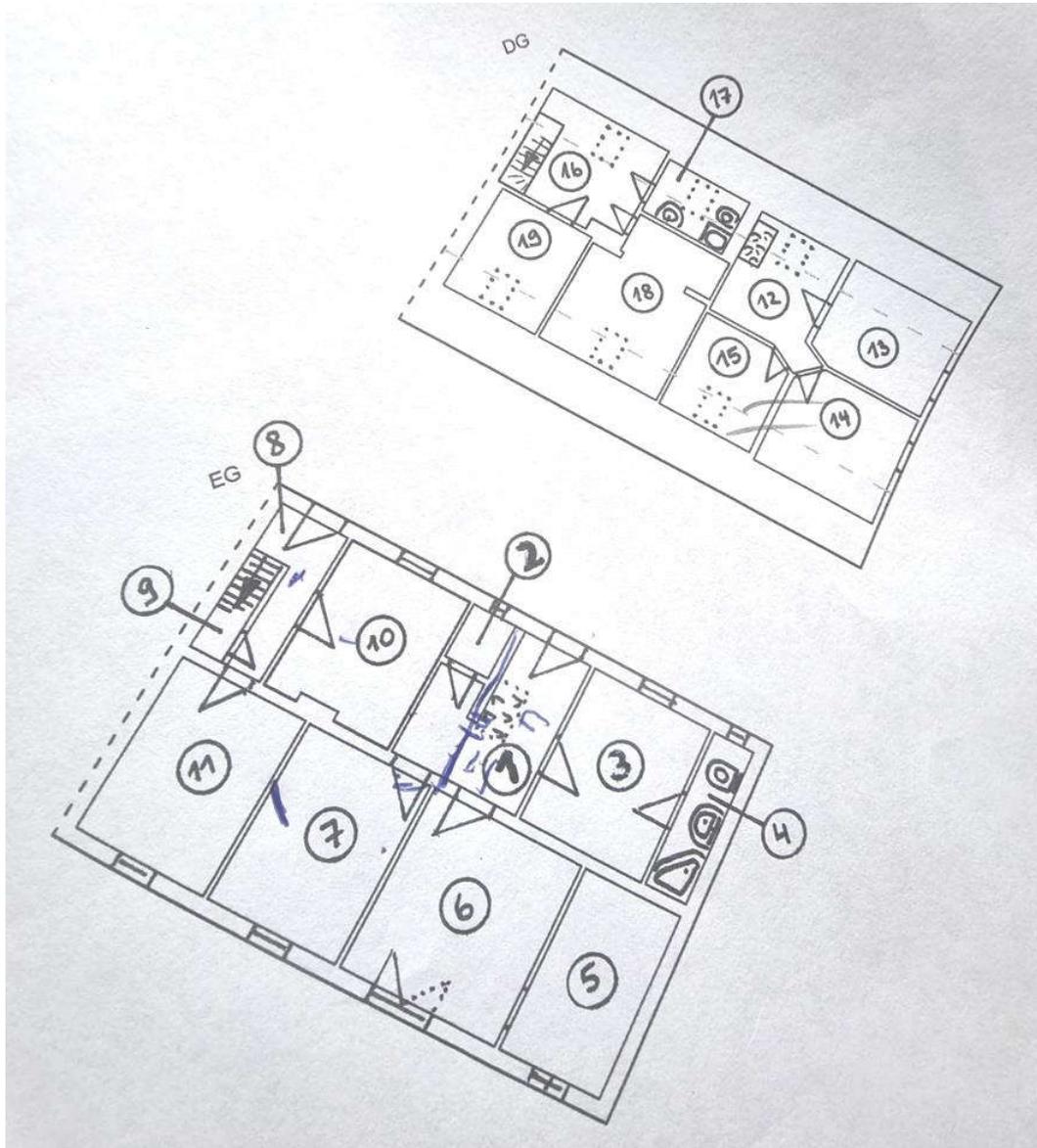
Weil dieses Objekt keiner öffentlichen Wohnraumförderung unterliegt, bestehen für diesen mietspreisfreien Altbau auch keine verbindlichen Vorgaben für die Ermittlung der Wohnfläche.

Die vorherrschende Berechnungsmethode in der regionalen Vermietungspraxis ist nach meiner Einschätzung die der II. Berechnungsverordnung (§§ 42 -44), die durch die Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 abgelöst wurde.

Für Neuenlütke und die Gemeinde Trinwillershagen gibt es keinen Mietspiegel. Aber die Mietspiegel für Ribnitz-Damgarten und Stralsund legen ebenfalls die Wohnflächenverordnung als Berechnungsnorm zugrunde.

Die befestigte, nicht überdachte Terrasse am Wohnzimmer (Raum 6) wird nicht in der Wohnflächenberechnung berücksichtigt. Weil der Spitzboden

nur sehr mühsam mittels einer anzustellenden Leiter zur Erreichung ist und die maximale lichte Raumhöhe lediglich 1,83 m beträgt, wird dieser schlecht nutzbare Raum nicht in der Wohnflächenberechnung berücksichtigt.



Grundrisszeichnungen Erdgeschoss und Dachgeschoss

Wohnflächenberechnung auf der Grundlage des überschlägigen Teilaufmaßes am fertig gestellten Bau.

W o h n u n g 1

Erdgeschoss

1. Treppenflur/Diele	$1,97 * 4,13 =$	8,14 m ²
1. Küche	$3,55 * 4,13 =$	14,66 m ²
2. Bad	$1,21 * 4,14 =$	5,01 m ²
3. Zimmer	$2,78 * 4,47 =$	12,43 m ²
4. Wohnzimmer	$4,25 * 4,47 =$	19,00 m ²

Summe Wohnflächen Erdgeschoss **59,24 m²**

Dachgeschoss

12. Treppenflur	$3,04 * 2,94 + 0,85 * 0,85 / 4 * 3 =$	9,48 m ²
13. Zimmer	$2,81 * 4,00 - 0,18 \text{ m}^2 =$	11,06 m ²
14. Zimmer	$2,99 * 4,00 - 0,18 \text{ m}^2 + 2,72 * 3,05 - 0,18 \text{ m}^2 =$	19,88 m ²

Summe Wohnflächen Dachgeschoss **40,42 m²**

Summe Wohnflächen Wohnung 1 **99,66 m²**

befestigte, nicht überdeckte Terrasse $8,3 * 5,05 =$ 41,92 m²

Wohnung 2

Erdgeschoss

2. Bad	$1,51 * 1,28 + 1,14 * 2,44 =$	4,71 m ²
7. Zimmer	$3,46 * 4,46 =$	15,43 m ²
8. Treppenflur	$4,12 * 0,92 + 1,05 * 1,34 =$	5,20 m ²
9. Raum unter der Treppe		~ 1,00 m ²
10. Küche	$4,12 * 3,55 - 1,07 * 0,24 =$	14,37 m ²
11. Zimmer	$4,47 * 3,49 =$	15,60 m ²
Summe Wohnflächen Erdgeschoss		56,31 m²

Dachgeschoss

16. Treppenflur	$2,77 * 4,02 - 2,5 * 0,84 - 1,06 * 0,38 =$	8,64 m ²
17. Bad	$1,23 * 2,78 =$	3,42 m ²
18. Zimmer	$2,84 * 3,91 + 2,17 * 0,2 + 3,09 * 1,31 =$	15,58 m ²
19. Raum	$2,95 * 3,03 =$	8,94 m ²
Summe Wohnflächen Dachgeschoss		36,58 m²

Summe Wohnflächen Wohnung 2 92,89 m²

Im Wohnhaus wurden nachfolgende lichte Raumhöhen stichprobenartig gemessen:

- im Erdgeschoss
 - o Raum 6: 2,60 m
 - o Raum 7: 2,63 m
 - o Raum 10: 2,62 m
- im Dachgeschoss mit Dachschrägen
 - o Raum 12: 2,41 m

Grundrissgestaltung/ Grundrissituation

Wohnung 1:

Durch den separaten Eingang gelangt man in den Treppenflur, von dem aus man die Küche (3), das Wohnzimmer (6) und das Zimmer 7 erreichen kann. Die Küche (3) fungiert als Durchgangszimmer zum Bad (4) der Wohnung 1. Das Wohnzimmer fungiert als Durchgangszimmer zum Raum Nr. 5, der dadurch entstanden ist, dass eine Leichtbauwand aufgebaut wurde, die im Bereich des Heizkörpers an die Außenwand stößt. Durch die

zweiflügelige Terrassentür im Wohnzimmer gelangt man auf die befestigte, nicht überdachte Terrasse mit einer Fläche von rund 42 m². Über die Geschosstreppe im Flur (1) gelangt man in das voll ausgebaute Dachgeschoss. Neben dem Treppenflur gibt es hier ursprünglich drei Räume (zwei wurden zusammengelegt). Im Dachgeschoss gibt es kein Bad/ WC. Das Bad wurde modernisiert. Der größte Raum der 4 Zimmerwohnung mit insgesamt rund 100 m² hat eine Größe von 20 m².

Wohnung 2

Durch den separaten Hauseingang gelangt man in den Treppenflur der Wohnung 2. Unter der eingehausten Holztreppe befindet sich ein Abstellraum. Von dem Treppenflur aus gelangt man in die Küche (10), das neu hergerichtete Bad und die hofseitigen Zimmer (11) und (7). Von dem Treppenflur im Dachgeschoss aus gelangt man in das Bad mit Dusche, das Zimmer Nr. 18 und den Raum Nummer 19. Die 4-Zimmerwohnung mit rund 93 m² ist gut geschnitten. Trotzdem hat kein Raum mehr als rund 15,6 m² Wohnfläche.

In der Küche ist ein Kaminofen an den noch vorhandenen Schornstein angeschlossen. Dieser Schornstein grenzt an die Zimmer 7 und 11.

Allgemein:

Im Nebengebäude stehen ausreichend Abstellmöglichkeiten zur Verfügung. Auf der Terrasse stehen großflächige, befestigte Flächen zur Verfügung. Die Überdachung zwischen Wohnhaus und Nebengebäude kann als überdachter Wäscheplatz oder überdachter Sitzplatz genutzt werden. Die Überdachung 2, zwischen Nebengebäude und Straße, kann als Abstellmöglichkeit genutzt werden.

Durch die angrenzende Bebauung ist der Ausblick aus den Fenstern teilweise verbaut. Im Übrigen ist der Ausblick gut.

Die Fassadengestaltung ist mit den verfugten Mauerwerksfassaden, den einfachen Fenstern, meist ohne Gliederung, und den gegliederten Türen

mit Glasausschnitten, sowie dem einfachen Satteldach als einfach zu beschreiben.

Die lichten Raumhöhen in dem Bewertungsobjekt sind durchschnittlich.

Neben den baulichen Anlagen befinden sich auf dem südwestlichen Grundstücksteil Freiflächen, die als Wiesen und Pflanzflächen einfach angelegt sind.

Zum Bewertungsstichtag stelle ich fest, dass das einfache Zweifamilien-Wohnhaus einfache Wohnbedürfnisse im dörflichen Umfeld befriedigt. Es besteht Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf.

4.6 Außenanlagen und sonstige Anlagen

Entwässerungseinrichtungen und Versorgungseinrichtungen

- Siehe Punkt Erschließungsanlagen

Bauliche Nebenanlagen

- **Nebengebäude:**
Mauerwerk mit Fugenglattstrich, Satteldach mit S-Pfannen (teilweise beschädigt), im westlichen Raum mit einer Fläche von rund 22,5 m² befindet sich die zentrale Heizungsanlage und die Heizöltanks, Betonfußboden und einfache Installation, im zweiten Raum des Erdgeschosses mit einer Fläche von ebenfalls rund 22,5 m², ebenfalls einfache Installation, Metallfenster mit Einfachverglasung, Holzbalkendecke – darüber gegossene Massivdecke,
Das Nebengebäude 1 befindet sich in einem verschlissenen baulichen Zustand
- **Überdachung 1:**

wenige Holzpfosten mit unterschiedlichen Querschnitten, auf den Sparren Profilplatten aus Kunststoff und Regenentwässerung

- **Überdachung 2:**

Stützkonstruktion aus Holz, Dach des Nebengebäudes abgeschleppt,

Bodenbefestigungen, Einfriedungen / Anpflanzungen / Gartengestaltung

- teilweise befestigte Wege
- befestigte Flächen
- Hoftore
- Wiesen- und Gartenflächen
- Einfriedungen mittels Maschendrahtzaun, Wellasbestplatten und Pfählen aus Holz oder Metall
- Anpflanzungen, Koniferen, Laub- und Nadelbäume unterschiedlicher Größen
- Wäscheplatz

Die baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen müssen nach meiner Einschätzung im Hinblick auf ihre Funktion und wertrelevanten Annehmlichkeitwert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einem Zweifamilienhaus als Doppelhaushälfte differenziert betrachtet werden. Die einfach gestalteten Freianlagen vermitteln teilweise einen provisorischen Eindruck bzw. sind noch nicht fertig gestellt. Die Außenanlagen, baulichen Nebenanlagen und sonstigen Anlagen werden gemäß Beschreibung der Kategorie einfach zugeordnet. Der einfache bis mittlere Zustand des Wohnhauses mit Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf beeinflusst den Wert der Außenanlagen, der baulichen Nebenanlagen und der sonstigen Anlagen, weshalb bei der Bewertung von einem pauschalen Ansatz von 3% der Herstellungskosten des Wohnhauses ausgegangen wird.

4.7 Baulicher Zustand

4.7.1 baulicher Zustand

Das mindestens 80 Jahre alte Zweifamilienhaus als Doppelhaushälfte ist in einem befriedigenden, baulichen Zustand. In der Vergangenheit wurden seit 1993

- die Bäder modernisiert
- eine Ölheizung und Tanks, neue Heizleitungen und Heizkörper eingebaut (1997)
- die Elektroinstallation im Wohnhaus teilweise erneuert
- Türrahmen erneuert
- teilweise neue Fenster und Türen mit Isolierverglasung eingebaut (1997) und Terrassentüren (zwischen 2010 und 2022)
- das Dach gedämmt und neue Dachsteine verlegt (2002)

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für dieses mindestens 80 Jahre alte Zweifamilienhaus als Doppelhaushälfte schätze ich vor einer umfassenden Instandsetzung und Modernisierung, aufgrund des Grundrisses, der Geschosshöhen, der Lage, der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und des befriedigenden, baulichen Zustandes in Anlehnung an die Anlage 4 der NHK 2010 auf 20 Jahre.

Es besteht sowohl erheblicher Instandsetzungsbedarf als auch Modernisierungsbedarf.

4.7.2 Modernisierungsbedarf

Es handelt sich bei den nachfolgend stichpunktartig aufgeführten Modernisierungsmaßnahmen um mögliche Ansätze, die von den Marktteilnehmern aufgrund verschiedenster Wohn-/ Nutzungskonzepte, eigener finanzieller Möglichkeiten und handwerklicher Fähigkeiten sehr unterschiedlich gesehen werden. Das Grundstück soll im jetzigen Zustand bewertet werden. Ich gehe davon aus, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die überwiegende Anzahl der Marktteilnehmer Modernisierungsmaßnahmen bei ihren Überlegungen berücksichtigen werden. Diese sind aus meiner Sicht im Einzelnen nachfolgend stichpunktartig aufgeführt:

- Einbau einer neuen Heizungsanlage
- Einbau von zwei neuen Fenstern in dem Dachgeschossgiebel
Wohnung 1
- Einbau einer gut begehbaren Geschosstreppe in der
Wohnung 1
- Einbau eines Bades im Dachgeschoss Wohnung 1
- Elektroinstallation
- Abdeckung Schornstein Wohnhaus
- Hofgestaltung und neue Einfriedung

Ein Kapitalanleger wird bei seinen Modernisierungsüberlegungen immer die höchstmögliche Rendite im Auge haben, wogegen der Eigennutzer die höchstmögliche Annehmlichkeit beabsichtigt. Bei dem Eigennutzer können diese Vorstellungen individuell stark differieren. Kostenvoranschläge zu den Modernisierungsmaßnahmen lagen nicht vor.

Aufgrund von Erfahrungssätzen können die Kosten inkl. Baunebenkosten für derartige Modernisierungsmaßnahmen um die 400 €/m² Wohnfläche liegen, je nach Umfang, Ausführung und Qualität.

$$400 \text{ €/ m}^2 \times 193 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} = 77.200 \text{ €}$$

Nach einer solchen Investition schätze ich die Verlängerung der Restnutzungsdauer auf insgesamt 40 Jahre (Verjüngungsprinzip, mittlerer Ausstattungsstandard), schätze den Ansatz der baulichen Neben- und Außenanlagen, sowie sonstigen Anlagen auf 10 % der Herstellungskosten des Wohnhauses und halte eine lineare Alterswertminderung für sachgerecht.

4.7.3 Instandsetzungsbedarf

- Schwarzsimmel an liegenden Holzdachfenstern, Holzschutz liegende Dachfenster
- Fensterlaibung Zimmer 11
- Dachdämmung fachgerecht ausführen
- gerissene Fliesen im Dachgeschoss
- Renovierung einiger Wohnräume
- Instandsetzung Nebengebäude 1
- fachgerechter Einbau der beiden Terrassentüren und des Fensters
- Beseitigung der Schuttablagerungen im Garten

Nach meiner Einschätzung handelt es sich bei diesem vorgenannten Instandsetzungsaufkommen teilweise um das Ergebnis nicht ordnungsgemäßer Instandhaltung. Die Baumängel und Bauschäden scheinen jedoch alle behebbare.

Aufgrund von Erfahrungswerten können die Kosten, inklusive Baunebenkosten, für derartige Instandsetzungsmaßnahmen um die 150€/ m² Wohn-

fläche für das Wohnhaus und um die 150 €/ m² Bruttogrundfläche für das Nebengebäude liegen, je nach Umfang, Ausführung und Qualität.

$$150\text{€/ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 193 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} + 150 \text{ €/ m}^2 \text{ Bruttogrundfläche} \\ \times 108 \text{ m}^2 \text{ Bruttogrundfläche} = 45.150 \text{ €}$$

Ein Verdacht aus Hausschwamm besteht nach meiner Einschätzung nicht.

4.7.4 Alterswertminderung

Gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung ist die Alterswertminderung gleichmäßig vorzunehmen. Die Alterswertminderung wird deshalb linear durchgeführt.

Ausgangsdaten unter der Annahme einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 40 Jahren, weil umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen angesetzt wurden:

- Gesamtnutzungsdauer (GND): 80 Jahre
- Restnutzungsdauer (RND): 40 Jahre
- Gebäudealter (fiktives Alter): 40 Jahre

Es ergibt sich eine lineare Alterswertminderung von $40 / 80 = 50 \%$

4.7.5 Energetischer Standard des Hauses

Es wurde kein Energiepass vorgelegt. Bei Verkauf und Vermietung von Immobilien ist der Energieausweis ab 01.01.2009 grundsätzlich für alle Anbieter Pflicht.

Das Gebäude ist nach meiner Einschätzung entsprechend den Ansätzen des Energieausweises zum Bewertungsstichtag in einem unterdurchschnittlichen Wärmedämmstandard.

Auf entspannten Märkten wird der energetische Standard des Hauses zu einem wichtigen Nachfragekriterium. Steigende Energiepreise heizen die Nachfrage nach energetisch optimierten Häusern an. Neben dem energetischen Standard wirkt sich, aus meiner Sicht, das Vorhandensein eines Schornsteines mit Anschlussmöglichkeiten positiv auf den Kaufpreis aus.

5 Ermittlung des Sachwertes

Der Sachwert umfasst den Bodenwert, den Wert der baulichen und der sonstigen Anlagen.

Das Sachwertverfahren kann insbesondere bei eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern zur Anwendung kommen.

Da Kaufpreise und Sachwerte in der Regel nicht übereinstimmen, ist es unumgänglich, dass der Sachwert an die Marktlage angepasst wird. Voraussetzung ist, dass zur Verkehrswertableitung aus dem Sachwert aus dem Teilmarkt abgeleitete, aktuelle Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung stehen.

Für die Bodenrichtwertlage bis 50 €/ m² im Landkreis Vorpommern-Rügen wurden für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke solche Marktanpassungsfaktoren gesichert aus Kauffällen der Jahre 2019/2020 ermittelt. Die aktuelle Marktlage ist nach meiner Einschätzung mit den vorangegangenen Jahren vergleichbar. Nach meiner Einschätzung können deshalb die vom Gutachterausschuss abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren der letzten Jahre herangezogen werden.

Die Anwendung der Marktanpassungsfaktoren setzt aber voraus, dass die Grundstückssachwerte nach dem einheitlich angewandten Verfahren er-

mittelt werden (ohne grundstücksbezogene individuelle Marktkomponenten). Die angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauern liegen zwischen 40 und 80 Jahren, die durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer bei 80 Jahren.

einheitlich angewandtes Verfahren

	<u>Brutto-Grundfläche der Gebäude mit Hauptnutzung</u>
x	<u>Normalherstellungskosten (NHK) 2000</u>
x	<u>Baupreisindex (Einfamilien-Wohngebäude, Deutschland)</u>
x	<u>Produkt der angesetzten Korrekturfaktoren gemäß NHK 2000</u>
	<u>Außenanlagen inkl. bauliche Nebenanlagen pauschal unter Marktsichtspunkten</u>
+	<u>Baunebenkosten</u>
-	<u>lineare Wertminderung wegen Alters</u>
	<u>Bodenwert (Bodenrichtwert am Bewertungsstichtag x Grundstücksgröße in m²)</u>
=	<u>Grundstückssachwert</u>

5.1 Bodenwert

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche, auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewerte. Sie sind für einzelne Gebiete, bei denen annähernd gleiche Nutzungs- oder Wertverhältnisse vorliegen, unter Beachtung der ortsüblichen Baunutzung ermittelt und abgeleitet.

Bodenrichtwert Neuenlütke Ortslage

Stand 01.01.2022

Wohnbauflächen, erschließungsbeitragsfrei, offene Bauweise, ein Vollgeschoss, Bodenrichtwertgrundstücksgröße 1.000 m²	16 €/m²
---	---------------------------

Der Bodenwert kann bei bebauten Grundstücken nicht exakt errechnet werden. Es ergeben sich bei bebauten Grundstücken schon deshalb Probleme, da es sich bei den Bodenwerten um einen rein theoretischen Wertansatz handelt. Die Marktteilnehmer differenzieren die Kaufpreise nicht nach Boden- und Gebäudeanteil, sondern bilden vielmehr Kaufpreise als Gesamtbetrag.

Entsprechend der Maßgaben zur sachgerechten Ableitung und Anwendung der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen veröffentlichten Formel zur Ermittlung mittlerer statistischer Marktanpassungsfaktoren beträgt der Bodenwert nach dem einheitlich angewandten Verfahren für das bebaute Grundstück

$1.000 \text{ m}^2 \times 16 \text{ €/m}^2 + 1.623 \text{ m}^2 \times 4 \text{ €/m}^2$ (Hausgarten mit Bauerwartung 25% vom BRW) = 22.492 €

5.2 Gebäudewert

5.2.1 Herstellungswert

Ansatz finden die gewöhnlichen Herstellungskosten für eine Neuerrichtung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten und von Erfahrungswerten.

5.2.1.1 Baukosten

NHK 2010

Ansätze in Anlehnung an Einfamilien-Wohnhaus, Kopfhäuser

Typ 2.21 Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert

Kosten der BGF inklusive besondere Bauteile (Standardstufe 2,61):

900 €/ m² BGF

Bruttogrundfläche:

291 m²

Baupreisindex (2010=100) Stand 11.2022

171,8

Bauliche Außenanlagen, bauliche Nebenanlagen und sonstige Anlagen pauschal:	10 % der Herstellungskosten des Wohnhauses
lineare Alterswertminderung:	50 %
Abschlag wegen Modernisierungsbedarfs:	77.200 €
Abschlag wegen Instandsetzungsbedarfs:	45.150 €
Bodenwert:	22.492 €

5.3 Ermittlung des Sachwertes

Sachwertberechnung	
Kosten der Bruttogrundfläche (BGF)	
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010	900 €/m ² BGF
Baupreisindex	1,718
Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag	1.546,20 €/m² BGF
Bruttogrundfläche des Wohnhauses	291 m ²
Herstellungswert des Wohngebäudes am Wertermittlungsstichtag	449.944,20 €
+ Wert der baulichen Außenanlagen, baulichen Nebenanlagen und sonstigen Anlagen in Prozent von den Herstellungskosten des Wohnhauses	10 %
Herstellungswert des Wohngebäudes, der baulichen Außenanlagen, der baulichen Nebenanlagen und sonstigen Anlagen am Wertermittlungsstichtag	494.938,62 €
- lineare Alterswertminderung	50 %
Zeitwert der baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung	247.469,31 €
+ Bodenwert	22.492 €
= Sachwert	269.961,31 €

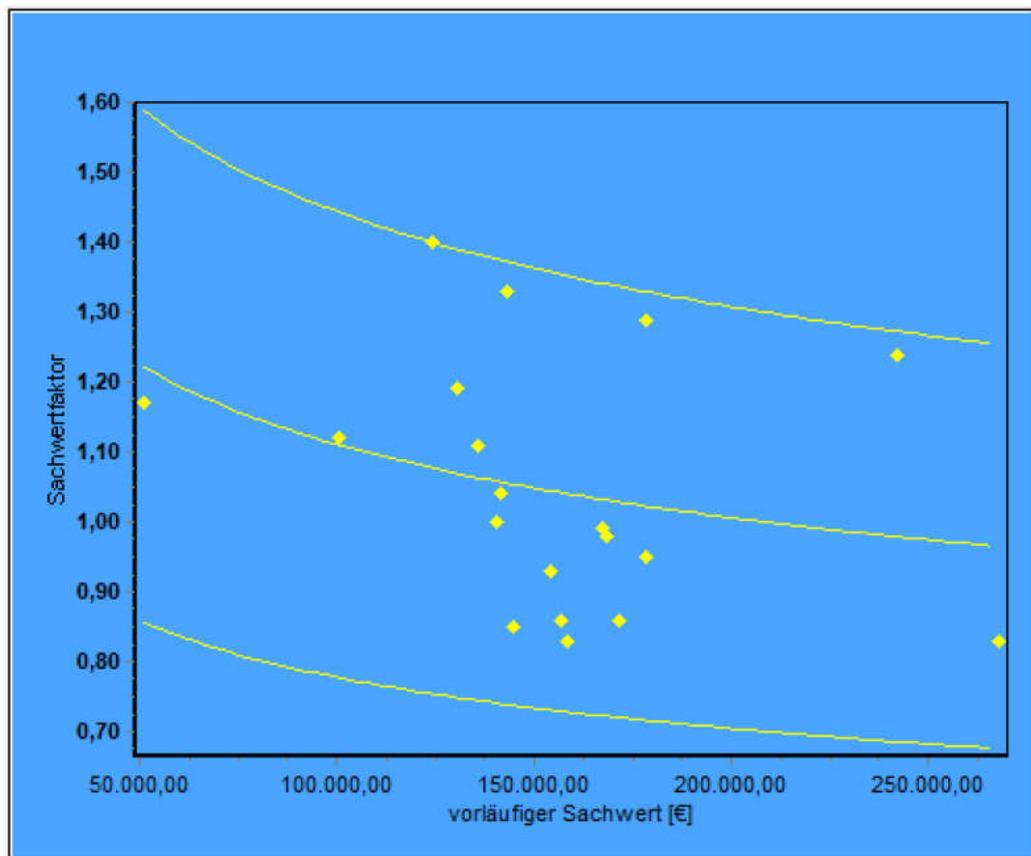
5.4 Marktanpassung des Sachwertes

Da Kaufpreise und Sachwerte in der Regel nicht übereinstimmen, ist es unumgänglich, dass der Sachwert an die Marktlage angepasst wird.

Der Immobilienmarkt für Ein- und Zweifamiliengrundstücke weist eine große Spannungsbreite auf. Dies beginnt bei kosten- und flächensparend errichteten Reihenhäusern und mündet in luxuriösen Villen auf hochwertigem Grund. Bei hohen Sachwerten muss häufig ein Marktanpassungsabschlag an dem Sachwert angebracht werden, um zu dem Verkehrswert zu kommen. Teilmarktspezifische Marktanalysen zu Marktanpassungsfaktoren wurden letztmalig im Entwurf des Grundstücksmarktberichtes 2021

des Landkreises Vorpommern-Rügen für alle Bodenrichtwertniveaus veröffentlicht. Für den Landkreis Vorpommern-Rügen wurden für die Bodenrichtwertlage $< 50 \text{ €/m}^2$ Marktanpassungsfaktoren gesichert für die Jahre 2019/2020 ermittelt. Es zeigte sich dabei eine Abhängigkeit des Marktanpassungsfaktors von der Höhe des Sachwertes und insgesamt eine große Streuung der Einzelwerte.

Häufigkeitsverteilung – BRW $< 50 \text{ €/m}^2$



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2021 (Entwurf) Landkreis Vorpommern-Rügen, Seite 69

Nach meiner Einschätzung können die abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren aufgrund der im letzten Quartal 2022 vergleichbaren Marktsituation in dieser Lage als Anhaltspunkt dienen.

Die Formel zur Ermittlung der sachwertspezifischen Marktanpassungsfaktoren wurden für Doppelhaushälften und Reihenhäuser in der Bodenrichtwertlage $< 50 \text{ €/m}^2$ aus 19 Kauffällen abgeleitet. Die Anwendung der For-

meln zur Ermittlung der sachwertspezifischen Marktanpassungsfaktoren führt bei diesem Wertermittlungsobjekt mit einem Sachwert von rund 270.000 € zu einem mittleren Marktanpassungsfaktor von 1,05.

Weil es sich hier lediglich um eine Doppelhaushälfte in einer Lage mit sehr niedrigem Bodenrichtwert (16 €/m²) und überdurchschnittlichem Sachwert (-) handelt, das Zweifamilienhaus zwei sehr große Wohnungen hat (-) und der Bodenwertanteil am Gesamtsachwert mit nur 8,3% sehr gering ist, halte ich einen Sachwertfaktor von 0,9 für marktgerecht und objektspezifisch.

vorläufiger Sachwert:	269.961,31 €
<u>Marktanpassungsfaktor:</u>	<u>0,9</u>
marktangepasster Sachwert:	242.965,18 €
abzüglich Abschlag wegen Instandsetzungsbedarf und Modernisierungsbedarf:	
<u>77.200 € + 45.150 € =</u>	<u>122.350,00 €</u>
grundstücksbezogener, marktangepasster Sachwert:	120.615,18 €
abgerundet:	120.000 €

6 Zusammenfassende Übersicht

6.1 bewertungsrelevante Daten

Grundstücksgröße	2.623 m ²
Bodenrichtwert	16 €/m ²
Bruttogrundfläche des Wohnhaus	291 m ²
Wohnfläche im Wohnhaus	193 m ²
Abschlag wegen Modernisierungsbedarf	77.200 €
Abschlag wegen Instandsetzungsbedarf	45.150 €
Restnutzungsdauer	40 Jahre
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2000	900 €/m ² BGF
Baupreisindex	171,8
Alterswertminderung	50 %

6.2 Ergebnis aus den Wertermittlungsverfahren

Sachwert 120.000 €

Der Bodenwert von 22.492 € entspricht rund 19 % vom marktangepassten, objektspezifischen Sachwert.

7 Ermittlung des Verkehrswerts

"Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre." § 194 Baugesetzbuch

Bei dieser Wertermittlung mussten überdurchschnittlich viele eingehende Daten eigenverantwortlich ergänzt werden.

Bauunterlagen lagen nicht vor. Die Wohnflächenberechnung und die Berechnung der Brutto-Grundflächen wurden eigenständig durchgeführt. Die Grundrisszeichnungen wurden selbstständig erstellt.

Für das instandsetzungs- und modernisierungsbedürftige Wohnhaus lagen keine Baukostenvoranschläge vor.

Aufgrund des bewohnten Zustandes konnten nicht alle Bauteile in Augenschein genommen werden und ein Bauschadensgutachten von einem spezialisierten Sachverständigen für Schäden an Gebäuden lag nicht vor.

Der Investitionsbedarf, dessen Höhe erst nach umfangreichen baulichen Untersuchungen und Einholung von Baukostenangeboten näher eingegrenzt werden kann, stellt insoweit einen Vermarktungsnachteil dar, da nicht wenige mögliche Interessenten nur ein Gebäude erwerben wollen,

bei dem erforderliche Investitionen im Voraus sicher kalkuliert sind. Auch sind nicht alle möglichen Interessenten geneigt, sich dem Stress auszusetzen, der mit umfangreichen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen verbunden ist.

Mietverhältnisse lagen mir nicht vor.

Auf der Grundlage der Analyse der gestellten Wertermittlungsaufgabe, der erforschten Sachverhalte, der zur Verfügung stehenden Daten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls bin ich im Sachwertverfahren zu einem marktangepassten Ergebnis gelangt. Einer weiteren Anpassung des Ergebnisses bedarf es nach meiner Einschätzung nicht.

Deshalb kann aus dem grundstücksbezogenen, marktangepassten Sachwert der Verkehrswert abgeleitet werden.

Ich schätze aufgrund vorgenannter Ausführungen den Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus als Doppelhaushälfte bebaute Grundstück Eickboomweg 21 in 18320 Neuenlütke zum Bewertungsstichtag 09.12.2022 auf

120.000 €

(in Worten: einhundertzwanzigtausend Euro).

Der Verkehrswert entspricht einem Preis pro Quadratmeter Wohnfläche von $120.000 \text{ €} / 193 \text{ m}^2 = 622 \text{ €/m}^2$ Wohnfläche.

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 09.12.2022 von mir besichtigt; das Gutachten wurde von mir erstellt.

Ich haften für Schäden, die auf einem mangelhaften Gutachten beruhen – gleich aus welchem Rechtsgrund – nur dann, wenn ich oder meine Erfüllungsgehilfen die Schäden durch eine vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung verursacht haben. Dies gilt auch für Schäden, die ich bei der Vorbereitung meines Gutachtens verursacht habe, sowie für Schäden,

die nach erfolgter Nacherfüllung entstanden sind. § 639 BGB bleibt unberührt. Alle darüberhinausgehenden Schadensersatzansprüche werden ausgeschlossen."

Stralsund, 08.02.2023

.....

Gunnar Marquardt

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

8 Literaturverzeichnis

Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage
2021, Reguvis Verlag

Wikipedia Zahlen und Daten zur Gemeinde Neuenlütke

Zahlenspiegel Mecklenburg-Vorpommern, Januar 2022, des Statistischen
Amtes Mecklenburg-Vorpommern

Wohnumfeldinformationen zu Neuenlütke, Übersicht
www.immobilienscout24.de

9 Anlagenverzeichnis

Anlage 1 5 Blatt mit 25 Bildern Fotodokumentation



Bild 1: Eickboomweg und westliche Richtung



Bild 4: Wohnhaus Nordfassade



Bild 2: Eickboomweg in östliche Richtung



Bild 5: Ostgiebel des Wohnhauses



Bild 3: Zugang / Zufahrt zum
Bewertungsobjekt



Bild 6: Detail unvollständiger Fenstereinbau



Bild 7: Südfassade Wohnhaus



Bild 10: Detail unvollständiger
Terrassentüreneinbau



Bild 8: Detail unvollständiger
Terrassentüreneinbau



Bild 11: Bad Wohnung 1



Bild 9: Detail unvollständiger Fenstereinbau



Bild 12: Bad Wohnung 1



Bild 13: Raumspartreppe



Bild 16: neues Bad im Erdgeschoss Wohnung 2



Bild 14: Haustür Wohnung 1 und E-Verteilung



Bild 17: wie Bild 16



Bild 15: Schwarzsimmel an liegenden Dachfenstern



Bild 18: Bad im Dachgeschoss Wohnung 2



Bild 19: Risse in Badfliesen Whg. 2 DG



Bild 22: nördliche Überdachung am
Nebengebäude



Bild 20: Überdachungen und Nebengebäude



Bild 23: südlicher Hausgarten



Bild 21: defekter Heizkessel im Nebengebäude



Bild 24: wie Bild 23



Bild 25: Schuttablagerungen im Garten