

CHRISTIAN LOHMANN

Von der Industrie- und Handelskammer Rostock öffentlich
bestellter und vereidigter Sachverständiger
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Beratender Ingenieur
Dipl.-Ing. für Architektur (FH)
Dipl.-Wirt.-Ing. für Immobilienbewertung (FH)



Telefon 0 38 31 · 70 38 67
Fax 0 38 31 · 70 38 68
Mobil 0163 · 97 29 404

An den Bleichen 38
18435 Stralsund

www.gutachter-lohmann.de
info@gutachter-lohmann.de



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) in Anlehnung an den § 194 BauGB des Grundstückes

Bäderstraße 10 in 18337 Marlow / OT Allerstorf

Grundstücksnutzung: mit einem Einfamilienhaus mit ehem. Stallteil und einem Nebengebäude bebaut

Auftraggeber: Amtsgericht Stralsund
Frankendamm 17
18439 Stralsund

Aktenzeichen Gericht: 703 K 21/24

Auftragsstellung: Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für die Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsstichtag: 24.07.2024

Ausfertigungsdatum: 24.09.2024

Register-Nr. Gutachten: 2024-1064

Dieses Gutachten umfasst insgesamt 53 Seiten einschließlich 6 Anlagen mit 21 Seiten.
Es wurde in 6-facher Ausfertigung erstellt, wovon eine in meinen Unterlagen verbleibt.

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------|--|----|
| 1.0 | ALLGEMEINE ANGABEN..... | 3 |
| 1.1 | Auftrag / Ortsbesichtigung / Arbeitsgrundlagen | 3 |
| 1.2 | Grundbuchangaben..... | 4 |
| 1.3 | Rechtliche Grundlagen..... | 5 |
| 1.4 | Hinweise | 6 |
| 2.0 | GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG..... | 7 |
| 2.1 | Lagebeschreibung | 7 |
| 2.2 | Baurechtliche Situation..... | 7 |
| 2.3 | Erschließungszustand | 8 |
| 2.4 | Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften | 9 |
| 2.5 | wertbeeinflussende Rechte und Belastungen..... | 9 |
| 3.0 | BAUBESCHREIBUNG | 10 |
| 3.1 | Gebäude..... | 10 |
| 3.2 | Rohbau / Ausbau..... | 10 |
| 3.3 | Baulicher Zustand | 11 |
| 3.4 | Außenanlagen..... | 13 |
| 3.5 | Flächenermittlung..... | 13 |
| 4.0 | WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS | 15 |
| 5.0 | GRUNDSTÜCKSMARKT | 16 |
| 6.0 | BODENWERTERMITTLUNG..... | 18 |
| 6.1 | Vorbemerkungen | 18 |
| 6.2 | Wertansätze..... | 18 |
| 6.3 | Bodenwertermittlung | 19 |
| 7.0 | SACHWERTVERFAHREN..... | 20 |
| 7.1 | Vorbemerkungen..... | 20 |
| 7.2 | Wertansätze..... | 20 |
| 7.3 | Ermittlung des vorläufigen Sachwertes | 23 |
| 7.4 | Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes | 23 |
| 7.5 | Ermittlung des Sachwertes | 25 |
| 8.0 | ERTRAGSWERTVERFAHREN | 26 |
| 8.1 | Vorbemerkungen..... | 26 |
| 8.2 | Wertansätze..... | 26 |
| 8.3 | Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes..... | 29 |
| 8.4 | Ermittlung des Ertragswertes..... | 29 |
| 9.0 | BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE..... | 30 |
| 9.1 | Wertminderung für Befall durch Hausschwamm | 30 |
| 10.0 | ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES..... | 31 |
| 11.0 | ANLAGEN | 33 |
| 11.1 | Auszug aus der Regionalkarte..... | 33 |
| 11.2 | Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem | 34 |
| 11.3 | Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem mit hinterlegtem Luftbild..... | 35 |
| 11.4 | Lageskizze | 36 |
| 11.5 | Ableitung der Restnutzungsdauer | 37 |
| 11.6 | Fotodokumentation | 40 |

1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftrag / Ortsbesichtigung / Arbeitsgrundlagen

| | |
|---------------------------|--|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Stralsund Frankendamm 17 18439 Stralsund |
| Aktenzeichen Gericht: | 703 K 21/24 |
| Zweck der Wertermittlung: | Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) als Grundlage für die Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren |
| Besonderheiten: | Dieses Gutachten wurde für die Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG erstellt. Abweichend zu einer Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB findet innerhalb dieses Gutachtens § 6 Abs. 2 ImmoWertV keine Anwendung. Der ermittelte Verkehrswert bezieht sich auf einen fiktiv unbelasteten Zustand des Bewertungsgrundstückes. |
| Wertermittlungsstichtag: | 24.07.2024 |
| Qualitätsstichtag: | 24.07.2024 |
| Ortsbesichtigung: | 24.07.2024 |
| Teilnehmer: | <ul style="list-style-type: none">- [redacted] (Vertreter für ein Mitglied der Erbengemeinschaft)- [redacted] (Mitglied der Erbengemeinschaft und Antragstellerin) sowie- [redacted] (Mitglied der Erbengemeinschaft) sowie dessen- [redacted] (Mitglied der Erbengemeinschaft)- [redacted] (Mitglied der Erbengemeinschaft)- [redacted] (Mitarbeiterin im Sachverständigenbüro)- Herr Lohmann als beauftragter Sachverständiger |
| Besonderheiten: | Auf die namentliche Nennung der Teilnehmer wird aus Datenschutzgründen verzichtet. Dem Sachverständigen wurde bei der Ortsbesichtigung eine umfangreiche Zugänglichkeit gewährt. |
| Arbeitsgrundlagen: | <ul style="list-style-type: none">- Grundbuchauszug vom 26.03.2024- Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) als digitaler WepMapService (WMS)- Flächennutzungsplan der Stadt Marlow, rechtswirksam seit dem 29.01.2007 |

- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Anschreiben des Landkreises Vorpommern-Rügen, Fachdienst Bau und Planung vom 26.06.2024
- Auszug aus dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vom 18.06.2024
- Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen vom 18.09.2024
- Ortsbesichtigung mit Flächenaufmaß

1.2 Grundbuchangaben

Amtsgericht Stralsund,
Grundbuch von Marlow, Blatt 2375, Auszug vom 26.03.2024

Bestandsverzeichnis – Bezeichnung der Grundstücke und mit dem Eigentum verbundene Rechte

| lfd. Nr. | Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche [m ²] |
|----------|------------|------|-----------|--------------------------|
| 2 | Allerstorf | 12 | 36 | 1.144 |

Erste Abteilung – Eigentümer

lfd. Nr. 3.2: *(keine Nennung zum Zwecke des Datenschutzes)*

zu 1/2 Anteil

lfd. Nr. 3.1.1: *(keine Nennung zum Zwecke des Datenschutzes)*

lfd. Nr. 3.1.2: *(keine Nennung zum Zwecke des Datenschutzes)*

lfd. Nr. 3.1.3: *(keine Nennung zum Zwecke des Datenschutzes)*

lfd. Nr. 3.1.4: *(keine Nennung zum Zwecke des Datenschutzes)*

lfd. Nr. 3.1.5: *(keine Nennung zum Zwecke des Datenschutzes)*

lfd. Nr. 3.1.6: *(keine Nennung zum Zwecke des Datenschutzes)*

zu 1/2 Anteil in Erbengemeinschaft

Zweite Abteilung – Lasten und Beschränkungen

lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Stralsund, Az.: 703 K 21/24); eingetragen am 26.03.2024.

Anmerkung zum Grundbuch:

Ggf. in Abt. III des Grundbuchs eingetragene Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden finden bei der Bewertung keine Berücksichtigung, da sich der Verkehrswert regelmäßig auf ein (ggf. fiktiv) finanziell unbelastetes Grundstück bezieht.

1.3 Rechtliche Grundlagen

Die Wertermittlung basiert auf der Grundlage folgender rechtlicher Bestimmungen:

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 28.07.2023 (BGBl. I S. 221)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bek. vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.03.2023 (BGBl. I S. 72)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauN-VO) in der Fassung der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (ZVG) vom 24.03.1897 (BGBl. III Gliederungsnr. 310-314), zuletzt geändert durch Art. 24 G v. 19.12.2022 (BGBl. I S. 2606)
- DIN 277 „Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen“ in der Fassung vom August 2021 (Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)
- Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbau-gesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) in der Fassung der Bek. vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 G v. 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) in der Fas-sung der Bek. vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)

1.4 Hinweise

Die nachstehende Wertermittlung wurde durch den Sachverständigen auf der Grundlage der, vom Auftraggeber vorgelegten, Unterlagen und Angaben zum Bewertungsobjekt sowie der durchgeführten Ortsbesichtigung vorgenommen.

Die Wertermittlung bezieht sich auf den Zustand des Grundstückes, wie er bei der Ortsbesichtigung vorgefunden und im Gutachten beschrieben wurde. Gegebenenfalls vorhandene Baumängel und -schäden wurden, soweit sie offensichtlich erkennbar waren, bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Hiervon abweichende tatsächliche Grundstücksverhältnisse (z.B. zwischenzeitlich erfolgte Änderungen im Grundbuch, nachträglich eingetretene oder offensichtlich gewordene Mängel) sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Die Richtigkeit der ihm zur Bewertung vorliegenden Angaben wird daher unterstellt. Diese werden zur Grundlage der Bewertung gemacht. Hiervon abweichende tatsächliche Grundstücksverhältnisse können zu einem anderen Ergebnis der Wertermittlung führen.

Die vorliegende Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar. Untersuchungen zur Standsicherheit, zum Schall- und Wärmeschutz, über gesundheitsschädliche Baumaterialien sowie Altlastenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Diesbezügliche Aussagen oder Ansprüche können daher aus dem Gutachten nicht abgeleitet werden.

Die Beschreibung der baulichen Anlagen bezieht sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen, insbesondere zur Feststellung von tierischen oder pflanzlichen Schäden, wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen bzw. Installationen (Wasser, Elektrizität, Heizung etc.) wurde nicht geprüft. Bei der Bewertung wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Das Vorliegen einer bauordnungsrechtlichen Genehmigung für vorhandene bauliche Anlagen sowie deren Übereinstimmen mit den genehmigten Vorgaben wurde nicht geprüft. Bei der Bewertung wird daher, soweit nichts Gegenteiliges bekannt ist, von einer Legalität der vorgefundenen Bauwerke ausgegangen.

2.0 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

2.1 Lagebeschreibung

- Mikrolage: Das Bewertungsgrundstück befindet sich im westlichen Bereich des Landkreises Vorpommern-Rügen, zwischen der Stadt Ribnitz-Damgarten sowie der Kleinstadt Marlow, innerhalb des Ortsteils Allerstorf. Die Verwaltung erfolgt über die Stadt Marlow. Das Gemeindegebiet der Kleinstadt Marlow ist stark ländlich geprägt und verfügt über eine geringe Einwohnerdichte. Die wichtigsten Wirtschaftsfaktoren im Gemeindegebiet sind die Firma „ScanHaus Marlow GmbH“ sowie die Landwirtschaft. Weiterhin ist der Vogelpark Marlow ein überregionaler Erholungs- und Tourismusstandort.
- Mikrolage: Die Bewertungsfläche befindet sich innerhalb des Ortsteils Allerstorf, auf der östlichen Seite der Bäderstraße. Die Umgebungsbebauung wird durch Einfamilienhäuser in offener, 1-geschossiger Bauweise geprägt. In der näheren Umgebung grenzen Flächen der Landwirtschaft an. Die Infrastruktur ist in Allerstorf nicht ausreichend entwickelt. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, einzelne Service-/ Versorgungseinrichtungen sowie Grundschule und Kindertagesstätte befinden sich innerhalb der Stadt Marlow in ca. 3 km Entfernung.
- Verkehrslage: Über die Landstraße L 181 besteht die Anbindung an die Bundesstraße B 105 (Höhe Ribnitz-Damgarten in etwa 10 km Entfernung). Von dort besteht der Anschluss an das überregionale Straßennetz. Die Bundesautobahn A 20 ist über die Anschlussstelle Bad Sülze in 19 km erreichbar. Der nächste Bahnhof der DB-Bahn befindet sich Ribnitz-Damgarten in etwa 12 km Entfernung. Der ÖPNV ist über Buslinien gesichert.

2.2 Baurechtliche Situation

- Entwicklungsstufe: baureifes Land bzw. bebaute Fläche im planungsrechtlichen Außenbereich
- tatsächliche Nutzung: Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit ehem. Stallteil sowie einem einfachem Nebengebäude bebaut. Das Gebäude steht aktuell leer und ist ohne Nutzung.
- Bauplanungsrecht: Eine verbindliche Bauleitplanung liegt für den betreffenden Bereich von Allerstorf nicht vor. Innerhalb des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Marlow ist der betreffende Bereich als Fläche der Landwirtschaft dargestellt.
- Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind kein Beurteilungskriterium für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines

Vorhabens. Dies ist nur über eine verbindliche Bauvoranfrage zu klären.

Das Baurecht bestimmt sich im vorliegenden Bewertungsfall nach Einschätzung des Sachverständigen nach § 34 BauGB (nicht überplanter Innenbereich) bzw. § 35 BauGB (Außenbereich). Eine gesicherte Aussage zum Bauplanungsrecht (Lage im 34-er oder 35-er Gebiet) kann nur mittels Einholung einer Bauvoranfrage bei der unteren Bauaufsichtsbehörde erfolgen. Eine derartige Auskunft ist nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens.

Innerhalb der Bewertung wird davon ausgegangen, dass das vorhandene Gebäude lediglich über einen Bestandsschutz verfügt (mögliche Neubebauung des Grundstückes kann nur über Bauvoranfrage geklärt werden).

| | |
|------------------------|---|
| Bauordnungsrecht: | Das Grundstück ist mit einem historischen Siedlungshaus mit ehem. Stallteil bebaut. Es wurde vermutlich in den 1950-er Jahren errichtet. Mitte der 1980-er Jahre erfolgte die Ergänzung eines 1-geschossigen Anbaus an der westlichen Giebelseite. Das Nebengebäude wurde augenscheinlich zu „DDR-Zeiten“ errichtet. Es wird von einer Legalität der vorhandenen Bebauung ausgegangen. Die notwendigen Abstandsflächen wurden durch das Wohngebäude augenscheinlich eingehalten. Das Nebengebäude wurde grenzseitig errichtet. Es kann von einer historisch bedingten und zu dulddenden Grenzbebauung ausgegangen werden (nach heutigen Anforderungen an das Bauordnungsrecht nicht zulässige Grenzbebauung). |
| bauliches Nutzungsmaß: | Die vorhandene Grundflächenzahl (GRZ) beträgt rund 0,2. |
| Baulastenverzeichnis: | Gemäß schriftlicher Auskunft der unteren Bauaufsichtsbehörde liegen zu Lasten der Bewertungsfläche keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor. |
| Denkmalschutz: | liegt nicht vor |

2.3 Erschließungszustand

| | |
|-----------------------|--|
| Straßenzustand: | Bäderstraße: Asphaltdecke mit einseitigem Gehweg aus Asphalt; Straßenbeleuchtung Stichweg: unbefestigte Schotterdecke |
| Zuwegung: | Eine direkte Zuwegung und Zufahrt zu dem Grundstück ist über die Bäderstraße gegeben. Der Stichweg ist vermutlich nicht öffentlich gewidmet. |
| Versorgungsleitungen: | Wasser-, Strom- und Telefonanschluss |

| | |
|------------------------------|--|
| Entsorgungsleitungen: | Die Entsorgung erfolgt dezentral über grundstückseigene Kleinkläranlagen. Das Bewertungsgrundstück verfügt nicht über eine eigene Kleinkläranlage. Es erfolgt eine gemeinschaftliche Nutzung mit dem Nachbargrundstück (Bäderstraße 11). Eine dingliche Sicherung für das Nutzungsrecht ist nicht vorhanden. Bei einer Veräußerung des Grundstückes ist die Herstellung einer grundstückseigenen Kleinkläranlage erforderlich. Für die zukünftig notwendige Herstellung einer grundstückseigenen Kleinkläranlage wird innerhalb des Gutachtens ein Wertabzug in Höhe von 5.000,- EUR vorgenommen. |
| beitragsrechtlicher Zustand: | Das Grundstück ist, bis auf den fehlenden Bestand einer Kleinkläranlage, ortsüblich erschlossen. Zukünftige Abgaben nach Kommunalabgabengesetz sind nicht zu erwarten. |

2.4 Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften

| | |
|-------------------------|---|
| Grundstückszuschnitt: | unregelmäßiger, trapezförmiger Zuschnitt; insgesamt jedoch gut nutzbar |
| Topografie: | nahezu ebenes Gelände |
| Bodenverhältnisse: | Augenscheinlich handelt es sich um normale, tragfähige Baugrundverhältnisse. Weiterführende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt und sind regelmäßig nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens. |
| Altlasten, Schadstoffe: | Innerhalb des digitalen Bodenschutz- und Altlastenkatasters MV liegen für die Bewertungsfläche keine Eintragungen von Verdachtsflächen, schädlichen Bodenverunreinigungen, altlastenverdächtigen Flächen oder Altlasten i.S.d. § 2 Abs. 3 bis 6 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vor. Es wird daher bei der Bewertung von einem altlastenfreien Zustand des Grundstückes ausgegangen. |
| Immissionen: | Verkehrsbedingte Immissionsbelastungen konnten nicht festgestellt werden. Die Straße ist durch eine sehr geringe Pkw-Frequenzierung gekennzeichnet. |

2.5 wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

| | |
|--|---|
| grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen: | Gegebenenfalls im Grundbuch eingetragene Rechte und Belastungen finden innerhalb der Bewertung keine Berücksichtigung, da das Gutachten zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG erstellt wird. |
| sonstige Rechte/Belastungen: | sind nicht bekannt |

3.0 BAUBESCHREIBUNG

3.1 Gebäude

Das Grundstück ist mit einem 1-geschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie einem ehemaligen Stallteil bebaut. Das Wohnhaus besteht aus einem Haupthaus mit 1-geschossigem Anbau an der westlichen Giebelseite. Der ehem. Stallteil wird als Kaltlager genutzt. Das Dachgeschoss in diesem Gebäudeabschnitt ist nicht ausgebaut.

Das Baujahr ist nicht genau bekannt. Es wurde durch die Beteiligten auf die 1950-er Jahre angegeben. Eventuell handelt es sich auch um einen Wiederaufbau einer Neusiedlerstelle aus den 1930-er Jahren. Der 1-geschossige Anbau wurde Mitte der 1980-er Jahre errichtet. In den 1990-er Jahren erfolgte eine geringfügige Sanierung des Gebäudes (Fenster, Heizung, tlw. Sanitär).

3.2 Rohbau / Ausbau

| | |
|-----------------------|--|
| Bauart: | freistehendes Gebäude in konventioneller Ziegelbauweise |
| Keller: | teilweise unterkellert (etwa 1/3 der Grundfläche; sehr geringer Nutzwert, da geringe Raumhöhe und einfachster Ausbauzustand) |
| Fundamente: | augenscheinlich Streifenfundamente aus Feldstein |
| Außenwände / Fassade: | verputztes Ziegelmauerwerk mit Farbanstrich; Wandstärke im Wohnbereich ca. 40 cm; Wandstärke im ehem. Stallteil ca. 25 cm |
| Innenwände: | überwiegend Fachwerk mit Lehmgefachen (laut Auskunft der Beteiligten); tlw. auch verputztes Mauerwerk bzw. Trockenbauwände |
| Dachkonstruktion: | Satteldach in Betondachsteineindeckung (Eindeckung aus dem Jahr 1975; in 1990-er Jahren farblich beschichtet); Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech |
| Decken: | Holzbalkendecken |
| Treppen: | Holztreppe mit Holzgeländer, Farbanstrich sowie Textilbelag auf den Trittstufen (Treppe aus dem Baujahr) |
| Fenster: | überwiegend Thermofenster aus Holz (Baujahr 1993); vereinzelt auch noch Kunststofffenster mit Baujahr um 2000 sowie ein einfaches Gusseisenfenster (einfach verglastes Dachflächenfenster) |
| Türen: | überwiegend einfache Röhrenspantüren oder Kassettentüren in Holzbauweise mit Farbanstrich (jeweils aus dem Baujahr); vereinzelt auch zeitgemäße Röhrenspantüren in Furnierholzoptik |

| | |
|------------------|---|
| Bodenbeläge: | sehr unterschiedlich: Dielen, Bodenfliesen sowie PVC-Belag; im Dachgeschoss einfacher Textilbelag auf Dielen |
| Heizung: | Zentralheizungsanlage (Brennkessel auf Heizölbasis; Baujahr 1992; Standort Heizung und Heizöllager im ehem. Stallteil); Plattenheizkörper aus den 1990-er Jahren bzw. tlw. noch ältere Gliederheizkörper; Heizungsrohre teilweise noch alt auf Basis der ehem. Schwerkraftheizung <i>Anmerkung: Aufgrund des Alters der Ölheizung (über 30 Jahre) muss die Heizungsanlage bei einem Eigentumswechsel innerhalb von 2 Jahren erneuert werden.</i> |
| Sanitär: | zeitgemäßes Duschbad mit ebenerdiger Dusche, WC, Waschbecken sowie Wand- und Bodenfliesen (Ausbaustand 2019; innenliegend ohne Fenster; Standort im Erdgeschoss) zusätzlich einfaches Bad im Erdgeschoss mit Dusche, WC, Waschtisch sowie Wand- und Bodenfliesen (Ausbaustand Fliesen vor 1990; Sanitärobjekte nach 1990 erneuert; insgesamt nicht mehr zeitgemäß) zusätzlich einfaches WC mit Handwaschbecken im Dachgeschoss (Ausbaustand vor 1990) |
| ehem. Stallteil: | Betonfußboden; Thermofenster aus Kunststoff; einfache Stahltür; Elektroanschluss; Nutzung als Standort für Heizung und Heizöllager sowie Kaltlager |
| Nebengebäude: | Baujahr augenscheinlich vor 1990; verputztes Ziegelmauerwerk; flaches Pultdach in Bitumenbahneindeckung; Holzbrettertüren sowie Metallschwingtor im Bereich der Garage; Betonfußboden bzw. einfacher Lehm Boden; schlechter baulicher Erhaltungszustand; wirtschaftlich verbraucht und nicht gesondert werthaltig |

3.3 Baulicher Zustand

| | |
|----------------------|---|
| Grundrissgestaltung: | Es ergibt sich eine nicht mehr zeitgemäße Grundrisslösung. Die Zimmergrößen sind klein. Es liegen zahlreiche Durchgangszimmer vor. Im Dachgeschoss befindet sich kein Bad. Die Zimmer im Dachgeschoss weisen einen sehr einfachen Ausbaugrad auf. |
| Raumhöhen: | Erdgeschoss: ca. 2,40 bis 2,43 m; Anbau ca. 2,23 m Dachgeschoss: ca. 2,47 m |
| Gesamtausstattung: | einfach; nicht mehr zeitgemäß |

energetische Eigenschaften: Ein Energieausweis wurde für das Gebäude bisher nicht ausgestellt. Die energetischen Eigenschaften sind, dem Baujahr bzw. der erfolgten Modernisierungsmaßnahmen entsprechend, als schlecht zu beurteilen (keine Wärmedämmung von Fassade und Dach).

Elektroinstallationen: einfache, nicht mehr zeitgemäße Ausführung (überwiegend vor 1990; lediglich partiell erneuert)

Bauzustand: Das Gebäude befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand. Es besteht umfassender Sanierungs-/ Modernisierungsbedarf an der gesamten Bausubstanz. Lediglich das im Jahr 2019 eingebaute / sanierte Bad kann als zeitgemäß beurteilt werden. Im gegenwärtigen baulichen Erhaltungszustand kann das Gebäude nur noch über eine kurze Restnutzungsdauer genutzt werden. Es mussten im Rahmen der Ortsbesichtigung folgende augenscheinlich sichtbare Bauschäden / Baumängel festgestellt werden:

- partielle aufsteigende Feuchte / Salzausblühungen im Sockelbereich der Innenwände
- Abplatzungen der Fliesen an dem Eingangspodest
- Schadstellen bei den Holzbrettern an der westlichen Giebelseite (Dachgeschoss an der Dachterrasse)
- Rissbildungen bei den Trockenbauwänden im Dachgeschoss
- teilweise Verschmutzung der Fassade

Für die vorweg aufgeführten **Abweichungen** von einem ordnungsgemäßen, **altersgerechten Erhaltungszustand** wird innerhalb der Bewertung ein **Wertabzug** in Höhe von **15.000,- EUR** angesetzt. Der Wertabzug stellt lediglich eine zusätzliche Wertminderung über die reine Alterswertminderung hinaus dar. Die tatsächlichen Sanierungskosten fallen deutlich höher aus (Gebäude jedoch vollständig sanierungs-/ modernisierungsbedürftig).

Weiterhin wird ein Wertabzug für den zeitnahen **Austauschbedarf** der **Heizungsanlage** angesetzt. Aufgrund des Alters der Heizungsanlage ist nach Eigentumswechsel innerhalb von 2 Jahren ein Austausch zwingend vorzunehmen. Für den Einbau einer neuen Heizungsanlage sowie den Rückbaubedarf der bestehenden Heizung sowie der Heizöltanks wird innerhalb des Gutachtens ein **Wertabzug** in Höhe von **20.000,- EUR** angesetzt.

Im Bereich des Kellergeschosses wurde massiger Pilz-/ Schwammbefall festgestellt. Es besteht der **Verdacht** auf **Befall durch Echten Hausschwamm**. Es wird eine fachgerechte Untersuchung des Schadensumfangs durch einen Holzschutzsachverständigen dringend angeraten.

Aufgrund des vorgefundenen Schwammbefalls ist wahrscheinlich die gesamte Kellerdecke sowie die Kellertreppe schadhaft und auszutauschen. Weiterhin sind die befallenen Wände fachgerecht zu sanieren. Die **Wertminderung** aufgrund des zu erwartenden Befalls durch Echten Hausschwamm wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen unter **Abschnitt 9.1** des Gutachtens bestimmt.

3.4 Außenanlagen

Allgemein: einfache Freianlagen ohne wesentliche Gestaltung; Zuwegung in Betonsteinpflaster; straßenseitige Einfriedung als Jägerzaun in Metall mit Farbanstrich; sonst einfacher Maschendrahtzaun; Rasenflächen; alter Obstbaumbestand; Solitäre und Stauden

3.5 Flächenermittlung

Bruttogrundfläche: Entsprechend des durchgeführten Außenaufmaßes der Gebäude ergeben sich folgende Bruttogrundflächen:

Einfamilienhaus:

Erdgeschoss: ca. 4,70 m x 3,48 m =
ca. 11,75 m x 8,55 m = circa 117 m²

Dachgeschoss: ca. 11,75 m x 8,55 m = circa 100 m²

BGF insgesamt: circa 217 m²

ehem. Stallteil: ca. 10,57 m x 5,35 m = circa 56 m²

Nebengebäude: ca. 12,40 m x 5,20 m = circa 64 m²

Anmerkung:

Auf eine Anrechnung des Kellerraums wurde aufgrund der geringen Raumgröße sowie der geringen Raumhöhe verzichtet (sehr geringer Nutzwert).

Wohnfläche:

Entsprechend dem durchgeführten Flächenaufmaß vor Ort ergibt sich, in Anlehnung an die Berechnungsvorgaben der Wohnflächenverordnung, folgende Wohnfläche:

| | | |
|-----------------------|----------------------------|---------------------------|
| Erdgeschoss: | Flur = | circa 8,0 m ² |
| | Waschküche = | circa 7,9 m ² |
| | WC neben Waschküche = | circa 2,3 m ² |
| | Küche = | circa 12,2 m ² |
| | Wohnzimmer I = | circa 16,2 m ² |
| | Wohnzimmer II = | circa 16,9 m ² |
| | Zimmer im Anbau = | circa 12,2 m ² |
| | Schlafzimmer = | circa 13,3 m ² |
| | Bad am Schlafzimmer = | circa 3,4 m ² |
| | Wohnfläche Erdges.: | circa 92,4 m ² |
| Dachgeschoss: | Flur = | circa 8,6 m ² |
| | Kammer = | circa 2,9 m ² |
| | WC = | circa 1,2 m ² |
| | Waschraum = | circa 1,8 m ² |
| | Schlafzimmer I = | circa 13,1 m ² |
| | Schlafzimmer II = | circa 13,4 m ² |
| | Balkonzimmer = | circa 10,5 m ² |
| | Balkon (25 % Ansatz) = | circa 4,0 m ² |
| Wohnfläche Dachges.: | circa 55,5 m ² | |
| Wohnfläche insgesamt: | circa 147,9 m ² | |

Nutzfläche:

Entsprechend dem durchgeführten Flächenaufmaß vor Ort ergibt sich, in Anlehnung an die Berechnungsvorgaben der DIN 277, folgende Nutzfläche für den ehem. Stallteil:

| | | |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| ehem. Stall: | Kattlager = | circa 30,8 m ² |
| | Heizung / Öllager = | circa 13,5 m ² |
| Nutzfläche insgesamt: | circa 44,3 m ² | |

4.0 WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Zur Bewertung bebauter Grundstücke sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Hierbei gliedern sich die Wertermittlungsverfahren in folgende Verfahrensschritte: Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts, Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts sowie abschließende Ermittlung des Verfahrenswerts.

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert (Marktwert) des Bewertungsobjektes aus dem Vergleich mit tatsächlich gezahlten Kaufpreisen ermittelt. Dem Vergleichswertverfahren wird eine Vorrangstellung gegenüber den anderen Wertermittlungsverfahren bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, die aufgrund ihrer Eigenschaften eine unmittelbare Vergleichbarkeit zulassen und über die am ehesten eine genügende Anzahl von Kaufpreisen vorliegt, eingeräumt. Der Vorteil des Vergleichswertverfahrens ist, dass es quasi direkt zum Verkehrswert führt. Eine Anpassung an die Marktlage, wie sie bei dem Sach- und Ertragswertverfahren erforderlich ist (Marktanpassungsfaktor bzw. Liegenschaftszinssatz) kann bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens i.d.R. entfallen.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist eine ausreichende Anzahl zeitnaher, vergleichbarer Kaufpreise. Für die Ermittlung des Marktwertes des Bewertungsobjektes liegen keine ausreichenden Vergleichswerte vor. Eine Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren scheidet somit aus (siehe hierzu Abschnitt 5.0 des Gutachtens).

Für die Bewertung des Grundstückes wird somit, entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung, vom Sach- und Ertragswert ausgegangen. Im speziellen Bewertungsfall handelt es sich um ein Eigenheimgrundstück, welches üblicher Weise nach dem marktangepassten Sachwert bewertet wird.

Nach Auffassung des Gutachters ist es durchaus sachgerecht, zur Stützung und Überprüfung des ermittelten Sachwertes zusätzlich den Ertragswert des Grundstückes abzuleiten. Das Sachwertverfahren erhält erst durch den Ansatz eines Marktanpassungsfaktors Bezug zum regionalen Grundstücksmarkt. Dieser Faktor kann am örtlichen Markt einen hohen Prozentsatz des unangepassten Sachwertes ausmachen. Aufgrund der geringen Datendichte liegen oftmals nur unzureichend gesicherte Marktanpassungsfaktoren vor. Aus diesen Gründen führt, meines Erachtens, auch das Ertragswertverfahren bei richtig gewählten Ansätzen (insbesondere des Liegenschaftszinssatzes) bei durchschnittlichen Einfamilienhausgrundstücken zu marktkonformen Ergebnissen.

Da sowohl für das Sachwert- als auch für das Ertragswertverfahren der Bodenwert erforderlich ist, wird zunächst der Bodenwert des Bewertungsgrundstückes ermittelt. Darauf aufbauend werden die Sach- und Ertragswertermittlungen durchgeführt.

5.0 GRUNDSTÜCKSMARKT

Durch den Gutachter wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen eingeholt. Es wurden folgende Kaufpreise selektiert:

- Zeitraum 2023 bis 2024
- Einfamilienhäuser, Baujahr bis 1980
- Festlandbereich des Landkreises (ohne Insel Rügen)
- Bodenwertniveau 20,- bis 30,- EUR/m²

Entsprechend der vorweg aufgeführten Selektionskriterien liegen folgende zeitnahe Kaufpreise vor. Es wurden nur Kaufpreise mit einer Wohnflächenangabe selektiert. Sofern ein gesonderter Wertanteil für das Inventar ausgewiesen wurde, erfolgte ein entsprechender Abzug von dem Kaufpreis. Zum Zwecke der Anonymisierung wird auf eine Wiedergabe der Hausnummern verzichtet.

Kaufpreise Einfamilienhäuser, Baujahr bis 1980, Bodenwertniveau 20,- bis 30,- EUR/m²

| lfd. Nr. | Lage | Datum Kaufvertrag | Baujahr | Grundstück | Kaufpreis | Wohnfläche | Kennzahl EUR/m ² Wohnfl. |
|---------------------|------------------------------|-------------------|---------|----------------------------|----------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| 1 | Glewitz, Voigtsdorf | 02/2023 | 1965 | 1.509 m ² | 115.000,- EUR | 80 m ² | 1.438,- EUR/m ² |
| 2 | Ahrenshagen-D., Behrenshagen | 02/2023 | 1954 | 1.404 m ² | 325.000,- EUR | 210 m ² | 1.548,- EUR/m ² |
| 3 | Grammendorf, Dorfstraße | 05/2023 | - | 5.321 m ² | 85.000,- EUR | 80 m ² | 1.063,- EUR/m ² |
| 4 | Süderholz, Poggendorf | 06/2023 | 1950 | 2.500 m ² | 180.000,- EUR | 178 m ² | 1.011,- EUR/m ² |
| 5 | Dettmannsdorf-Kölzow | 06/2023 | 1958 | 2.571 m ² | 145.000,- EUR | 105 m ² | 1.381,- EUR/m ² |
| 6 | Niepars, Kummerow | 06/2023 | 1974 | 1.827 m ² | 241.000,- EUR | 110 m ² | 2.191,- EUR/m ² |
| 7 | Süderholz, Rakow | 09/2023 | 1930 | 4.645 m ² | 290.700,- EUR | 200 m ² | 1.454,- EUR/m ² |
| 8 | Süderholz, Barkow | 11/2023 | 1900 | 3.782 m ² | 55.000,- EUR | 70 m ² | 786,- EUR/m ² |
| 9 | Süderholz, Rakow | 11/2023 | 1890 | 1.255 m ² | 188.000,- EUR | 188 m ² | 1.000,- EUR/m ² |
| 10 | Semlow, Zornower Straße | 12/2023 | 1979 | 640 m ² | 190.000,- EUR | 114 m ² | 1.667,- EUR/m ² |
| 11 | Löbnitz, Waldstraße | 02/2024 | 1978 | 1.145 m ² | 220.000,- EUR | 119 m ² | 1.849,- EUR/m ² |
| Durchschnitt | | | | 2.418 m² | 184.973,- EUR | 132 m² | 1.399,- EUR/m² |

Die vorliegenden Kaufpreise beziehen sich in der Mehrzahl auf sanierte Einfamilienhäuser mit einem besseren Ausstattungs- und Erhaltungszustand. Entsprechend den Auswertungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Einstufung Ausstattungsstandard), vorliegender Außenfotos der Gebäude sowie einzelner Exposé können lediglich folgende Kaufpreise als hinreichend vergleichbar eingestuft werden:

selektierte Stichprobe – weitgehend vergleichbare Einfamilienhäuser

| lfd. Nr. | Lage | Datum Kaufvertrag | Baujahr | Grundstück | Kaufpreis | Wohnfläche | Kennzahl EUR/m ² Wohnfl. |
|---------------------|-------------------------|-------------------|---------|----------------------------|----------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| 1 | Glewitz, Voigtsdorf | 02/2023 | 1965 | 1.509 m ² | 115.000,- EUR | 80 m ² | 1.438,- EUR/m ² |
| 2 | Grammendorf, Dorfstraße | 05/2023 | - | 5.321 m ² | 85.000,- EUR | 80 m ² | 1.063,- EUR/m ² |
| 3 | Dettmannsdorf-Kölzow | 06/2023 | 1958 | 2.571 m ² | 145.000,- EUR | 105 m ² | 1.381,- EUR/m ² |
| 4 | Süderholz, Barkow | 11/2023 | 1900 | 3.782 m ² | 55.000,- EUR | 70 m ² | 786,- EUR/m ² |
| 5 | Süderholz, Rakow | 11/2023 | 1890 | 1.255 m ² | 188.000,- EUR | 188 m ² | 1.000,- EUR/m ² |
| Durchschnitt | | | | 2.888 m² | 117.600,- EUR | 105 m² | 1.133,- EUR/m² |

Die Preise liegen in einer Preisspanne zwischen 55.000,- bis 188.000,- EUR. Der Mittelwert der Stichprobe liegt bei rund 118.000,- EUR – bezogen auf eine Wohnfläche von durchschnittlich 105 m².

Die Kennzahl „EUR/m² Wohnfläche“ liegt in einer Spanne zwischen 786,- bis 1.438,- EUR/m². Der Mittelwert der Stichprobe beträgt 1.133,- EUR/m².

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Kennzahl „EUR/m² Wohnfläche“ von der Größe der Wohnfläche beeinflusst wird. Es gilt die Regel „Je kleiner, desto teurer.“ Aufgrund der vergleichsweise großen Wohnfläche von rund 148 m² ist mit einer relativ niedrigen Kennzahl „EUR/m² Wohnfläche“ zu rechnen.

Entsprechend einer Modellrechnung des Sachverständigen kann eine grobe Kennzahl von etwa 900,- bis 1.100,- EUR/m² Wohnfläche als marktüblich beurteilt werden (entspricht rund 133.000,- bis 163.000,- EUR als Absolutpreis).

Anhand der vorliegenden Marktdaten kann eine **grobe Preisspanne** von etwa **130.000,- bis 160.000,- EUR** als marktüblich beurteilt werden.

Die Abweichungen im Bauzustand sowie der vorhandene Hausschwammbefall sind von dieser groben Preisspanne gesondert wertmindernd abzusetzen.

6.0 BODENWERTERMITTLUNG

6.1 Vorbemerkungen

Die Ermittlung des Bodenwertes wird in der Bewertungspraxis in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren vorgenommen. Hierbei wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt (§ 24 Abs. 1 ImmoWertV). Sofern nicht ausreichend oder keine geeigneten Kaufpreise als Vergleichswerte vorliegen, kann gemäß § 24 Abs. 1 ImmoWertV „bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 ImmoWertV herangezogen werden.“

Weicht das zu bewertende Grundstück hinsichtlich seiner wertbildenden Merkmale von den Vergleichsgrundstücken oder dem, dem Bodenrichtwert zugrunde liegenden, Richtwertgrundstück ab, so sind die Abweichungen auf der Grundlage von Indexreihen (§ 18 ImmoWertV) oder Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

Wertbeeinflussende Merkmale und damit Kriterien zur Einstufung des Bewertungsgrundstückes im Verhältnis zu den Vergleichs- oder Richtwertgrundstücken sind dabei insbesondere:

- der planungsrechtliche Zustand des Bewertungsgrundstückes
- die Art und das Maß der baulichen Nutzung
- die Lage im Ort (Einflüsse auf die Ertragsfähigkeit bzw. den Wohnwert)
- Grundstücksform, Zuschnitt, Größe, Verwertbarkeit der Grundstücksfläche etc.

Ausreichend geeignete, zeitnahe Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke liegen dem Gutachter zur Bewertung nicht vor, so dass eine direkte Ableitung des Bodenwertes aus Vergleichswerten bzw. Kaufpreisen nicht möglich ist.

Die Bodenwertermittlung wird daher durch indirekten Preisvergleich über Bodenrichtwerte, jedoch unter Anpassung an die besonderen Lage- und Qualitätsmerkmale des Bewertungsgrundstückes, vorgenommen.

6.2 Wertansätze

Die Bodenrichtwertkarte des Landkreises Vorpommern-Rügen, Stand 01.01.2022, weist für die Ortslage **Allerstorf** einen zonalen **Richtwert** in Höhe von **22,- EUR/m²** (baureifes Land; erschließungsbeitragsfrei; Wohnbauflächen; offene Bauweise; 1 Vollgeschoss; 1.500 m² Grundstücksgröße) aus. Innerhalb der Richtwertzone liegt das Bewertungsgrundstück.

Die aktuellen Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 befinden sich derzeit in Bearbeitung. Es kann jedoch aufgrund der negativen Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt (sehr geringe bis nahezu keine Nachfrage an Baugrundstücken) von einer Konstanz der Bodenrichtwerte ausgegangen werden. Eine **positive konjunkturelle Entwicklung** ist **nicht zu erwarten**.

Da die Qualitätskriterien des Bewertungsgrundstückes von denen des Richtwertgrundstückes abweichen, wird folgende Anpassung vorgenommen:

| | | |
|--|----------|---|
| Ausgangswert = zonaler Bodenrichtwert (Stand 01.01.2022) | | 22,00 EUR/m² |
| Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag sowie der besonderen Qualitätsmerkmale des Bewertungsgrundstückes: | | |
| - allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag (keine konjunkturelle Entwicklung zu erwarten) | 0,0 % | 0,00 EUR/m ² |
| - Lage im Ort gegenüber den Vergleichsgrundstücken | 0,0 % | 0,00 EUR/m ² |
| - Art und Maß der baulichen Nutzung | 0,0 % | 0,00 EUR/m ² |
| - Erschließungszustand | 0,0 % | 0,00 EUR/m ² |
| - sonstige Grundstücksqualitäten (Grundstücksgröße, Form, Bebaubarkeit, Beschaffenheit, Zuwegung, Nachbarbebauung, Umfeld etc.) | | |
| Zuschlag für abweichende Größe gegenüber dem Richtwertgrundstück: 1.144 m ² anstatt 1.500 m ² (Zuschlag in Anlehnung an Auswertungen des Oberen Gutachterausschusses im Land Mecklenburg-Vorpommern) | + 12,0 % | + 2,64 EUR/m ² |
| | | ----- |
| Summe der Zu- oder Abschläge | + 12,0 % | + 2,64 EUR/m ² 24,64 EUR/m ² |
| angepasster Bodenwert der Bewertungsfläche gerundet | | 25,00 EUR/m² |

6.3 Bodenwertermittlung

| Nr. | Bezeichnung | Fläche | EUR/m ² | EUR |
|-----|---|--------|--------------------|-----------------|
| 1 | Gemarkung Allerstorf, Flur 12, Flurstück 36 | 1.144 | 25,00 | 28.600,- |
| | zur Rundung | | | 400,- |
| | Bodenwert | | | 29.000,- |

7.0 SACHWERTVERFAHREN

7.1 Vorbemerkungen

Die Grundlagen des Sachwertverfahrens sind in der ImmoWertV, §§ 35 bis 39, geregelt. Der Sachwert eines Grundstückes wird durch den Bodenwert und den vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen ermittelt. Hierbei ergibt sich der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen aus der Multiplikation der durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Alterswertminderungsfaktors. Der vorläufige Sachwert des Grundstückes ist mittels Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) an die allgemeinen Marktverhältnisse des örtlichen Grundstücksmarktes anzupassen. Der sich hieraus ergebende vorläufige marktangepasste Sachwert ist abschließend mittels der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) an das Bewertungsobjekt anzupassen.

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte je Flächen- bzw. Raumeinheit (Normalherstellungskosten) zugrunde zu legen. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der aktuelle Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes zu verwenden. Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, sofern die Anlagen wertbeeinflussend sind. In der Regel werden die Außenanlagen und besonderen Bauteile nach Erfahrungswerten ermittelt und als prozentualer Zuschlag auf die Normalherstellungskosten in Ansatz gebracht.

7.2 Wertansätze

Gesamt-/ Restnutzungsdauer:

Die **Gesamtnutzungsdauer** des Gebäudes wird, in Anlehnung an die Vorgaben der Anlage 1 ImmoWertV, mit **80 Jahren** angenommen (in Anlehnung an die Gesamtnutzungsdauer, welche durch die Gutachterausschüsse für die Ableitung der Sachwertfaktoren zugrunde gelegt wurde).

Das Gebäude wurde vermutlich in den 1950-er Jahren errichtet. Bei einem angenommenen Baujahr von 1955 ergeben sich ein tatsächliches Gebäudealter von 69 Jahren sowie eine rechnerische Restnutzungsdauer von 11 Jahren. Die nach 1990 durchgeführten Sanierungs-/ Modernisierungsmaßnahmen führen zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer. Weiterhin wird der Einbau einer neuen Heizungsanlage unterstellt (vgl. Abschnitt 3.3). Nach der Anlage 2 ImmoWertV würde sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von etwa 26 Jahren ergeben (Berechnung siehe Anlage 10.5). Unter Berücksichtigung der einfachen Gebäudesubstanz wird eine leichte Verkürzung der Restnutzungsdauer auf 25 Jahre als sachgerecht beurteilt.

Unter Würdigung des tatsächlichen Gebäudealters, der durchgeführten Sanierungs-/ Modernisierungsmaßnahmen sowie der allgemeinen wirtschaftlichen Verwertbarkeit (Ausstattungsgrad, Grundriss, Raumhöhen etc.) schätze ich die **Restnutzungsdauer** auf rund **25 Jahre** ein.

Herstellungskosten:

Die Normalherstellungskosten werden im Rahmen dieser Bewertung auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010, Anlage 4 ImmoWertV) unter zeitlicher Anpassung an den Wertermittlungsstichtag (Baupreisindex) angesetzt.

Kostenkennwerte:

Einfamilienhaus:

in Anlehnung an NHK 2010; Typ 1.21
(freistehendes Einfamilienhaus, nicht unterkellert, Erdgeschoss, ausgebauten Dachgeschoss); Standardstufe etwa 2
(siehe folgende Erläuterung); inkl. Baunebenkosten:

879,- EUR/m² BGF

Anbau Kaltlager (ehem. Stall):

in Anlehnung an NHK 2010; Typ 16.1;
Standardstufe 3; inkl. Baunebenkosten:

350,- EUR/m² BGF

Nebengebäude:

kein Ansatz, da nicht mehr werthaltig

| Ermittlung des Gebäudestandards Einfamilienhaus Typ 1.21 | Standardstufe | | | | | Wägungsanteil |
|--|---------------------|----------------|---------------|----------------|----------------------|---------------|
| | 1 (sehr einfach) | 2 (einfach) | 3 (mittel) | 4 (gehoben) | 5 (stark gehoben) | |
| Außenwände | 1,00 | | | | | 23,0% |
| Dach | | 1,00 | | | | 15,0% |
| Fenster und Außentüren | | 1,00 | | | | 11,0% |
| Innenwände und -türen | | 1,00 | | | | 11,0% |
| Decken / Treppen | | 1,00 | | | | 11,0% |
| Fußböden | | 1,00 | | | | 5,0% |
| Sanitärausstattung | | | 1,00 | | | 9,0% |
| Heizungsanlage | | | 1,00 | | | 9,0% |
| sonstige techn. Ausstattung | | 1,00 | | | | 6,0% |
| Summe der Standardstufen | 0,23 | 0,59 | 0,18 | 0,00 | 0,00 | 100,0% |
| Kostenkennwerte für Gebäudetyp 1.21 [in EUR/m ²] | 790,00 | 875,00 | 1.005,00 | 1.215,00 | 1.515,00 | |

| | |
|------------------------------------|--------------------------------|
| angepasster Kostenkennwert: | 879,- EUR/m² |
|------------------------------------|--------------------------------|

Anmerkung: Dies entspricht einer durchschnittlichen Standardstufe von: 1,95

Korrekturfaktor Drempe:

NHK-Kostenkennwerte für Typ 1.21 basieren auf Dachgeschoss mit 1 m Drempehöhe; Bewertungsobjekt ohne Drempe; Abschlag in Anlehnung an entsprechende Auswertungen

0,95

| | | |
|-------------------------|---|---|
| Baupreisindex: | nach Statistischem Bundesamt Wiesbaden, Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäuden, Index II. Quartal 2024 zu Index Jahr 2010 (Basis 2021 = 100) | $129,4 / 70,8 = 1,828$ |
| angepasste Kostenwerte: | Einfamilienhaus: 879,- EUR/m ² x 0,95 x 1,828 = gerundet | 1.526,47 EUR/m ² 1.526,- EUR/m² BGF |
| | Anbau Kaltlager (ehem. Stall): 350,- EUR/m ² x 1,828 = gerundet | 639,80 EUR/m ² 640,- EUR/m² BGF |
| Außenanlagen: | pauschaler Ansatz nach Erfahrungswerten (geringer Ansatz, da sehr einfach) | 2,0 % |

Alterswertminderungsfaktor:

Die Wertminderung wegen Alters ergibt sich aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur üblichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen und wird als Vomhundertsatz des Herstellungswertes ermittelt. Entscheidend für die Höhe der Alterswertminderung ist nicht das tatsächliche Alter des Gebäudes, sondern die Restnutzungsdauer, welche dem Bauwerk zum Wertermittlungsstichtag noch beigemessen werden kann. Das Baujahr des Gebäudes stellt dabei allenfalls eine „Hilfsgröße“ dar.

Nach den Vorgaben der ImmoWertV entspricht der Alterswertminderungsfaktor dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Es handelt sich somit um eine **gleichmäßige Wertminderung** (sog. „lineare Wertminderung“).

7.3 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes

| Nr. | Bezeichnung | BGF [m ²] | NHK [EUR/m ²] | EUR |
|--|-----------------------------------|-----------------------|---------------------------|------------------|
| 1 | Einfamilienhaus | 217 | 1.526,00 | 331.142,- |
| 2 | Anbau Kaltlager (ehem. Stallteil) | 56 | 640,00 | 35.840,- |
| | | | | 366.982,- |
| Außenanlagen | | | 2,00% | 7.340,- |
| | | | | 374.322,- |
| Alterswertminderungsfaktor | | GND: 80 RND: 25 | 68,75% | -257.346,- |
| | | | | 116.976,- |
| zur Rundung | | | | 24,- |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | | | | 117.000,- |
| Bodenwert (aus Seite 19) | | | | 29.000,- |
| vorläufiger Sachwert | | | | 146.000,- |

7.4 Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes

Der Sachwert stellt einen reinen „Substanzwert“ der Immobilie dar und ist regelmäßig an die Marktlage anzupassen. Durch die regionalen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte werden zu diesem Zweck sog. Marktanpassungsfaktoren, welche aus dem Verhältnis Sachwert zu Kaufpreis ermittelt werden, abgeleitet.

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen wurden derartige Untersuchungen durchgeführt und letztmalig in dem Grundstücksmarktbericht 2019 veröffentlicht. Die Auswertungen beziehen sich auf Einfamilienhausgrundstücke sowie auf Doppelhaushälften und Reihenhäuser. Die Ableitungen basieren auf den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010).

Auf die Ableitung der Sachwertfaktoren innerhalb des Grundstücksmarktberichtes 2019 kann aufgrund der zwischenzeitlich vorliegenden „Überalterung“ kein Bezug genommen werden. Die Kaufpreise, welche den Auswertungen zugrunde liegen, stammen aus den Jahren 2017 und 2018 und spiegeln nicht mehr den aktuellen Markt wieder. In den letzten Jahren haben sich deutliche Preissteigerungen ergeben. Daher entsprechen die Ableitungen in dem Grundstücksmarktbericht 2019 nicht mehr dem Preisniveau zum Wertermittlungsstichtag.

Für die Ableitung des Sachwertfaktors wird daher hilfsweise auf die Grundstücksmarktberichte 2022 bzw. 2024 der Gutachterausschüsse in den benachbarten Landkreisen Vorpommern-Greifswald sowie Rostock Bezug genommen.

Nach den Auswertungen in dem Grundstücksmarktbericht 2022 des benachbarten Landkreises Vorpommern-Greifswald ergibt sich für Einfamilienhäuser im ländlichen Raum bei einem Bodenwertniveau in Höhe von 20,- EUR/m² folgende Formel zur Berechnung des Sachwertfaktors:

$$y = 0,89 \times (\text{vSW in Mio. EUR})^{-0,08}$$

wobei: y = Sachwertfaktor
vSW = vorläufiger Sachwert

Bei Anwendung der vorweg aufgeführten Formel ergibt sich folgender rechnerischer Sachwertfaktor:

$$y = 0,89 \times (0,146 \text{ EUR})^{-0,08}$$

$$y = 1,04$$

Es ergibt sich ein rechnerischer Sachwertfaktor in Höhe von 1,04. Dies entspricht einem Marktanpassungszuschlag in Höhe von 4 %. Das ausgewiesene Bodenwertniveau in Höhe von 20,- EUR/m² ist gut mit dem Bodenwertniveau für die Ortslage Allerstorf vergleichbar.

Nach den Auswertungen in dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Landkreises Rostock ergibt sich für Ein-/ Zweifamilienhäuser im ländlichen Raum Süd, ländlichen Zentren Süd sowie städtischen Grundzentren Süd bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 90.000,- EUR ein rechnerischer Sachwertfaktor in Höhe von 1,13. Dies entspricht einem Marktanpassungszuschlag in Höhe von 13 %. Bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 150.000,- EUR ergibt sich ein Sachwertfaktor in Höhe von 1,07 (entspricht 7 % Marktanpassungszuschlag). Bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 146.000,- EUR ergibt sich somit ein interpolierter Sachwertfaktor in Höhe von rund 1,07 (entspricht 7 % Marktanpassungszuschlag).

Entsprechend der vorliegenden Auswertungen ergibt sich ein durchschnittlicher Sachwertfaktor in Höhe von 1,04 (Landkreis Vorpommern-Greifswald) bzw. 1,07 (Landkreis Rostock). Unter Berücksichtigung der einfachen Gebäudesubstanz wird ein Sachwertfaktor in Höhe von 1,04 als angemessen beurteilt.

Unter Berücksichtigung der vorweg getroffenen Ausführungen halte ich einen **Sachwertfaktor** in Höhe von **1,04** für angemessen und marktgerecht. Der herangezogene Sachwertfaktor entspricht einem Marktanpassungszuschlag in Höhe von 4 % auf den vorläufigen, rein rechnerisch ermittelten Sachwert der Immobilie.

| | |
|--|----------------------|
| vorläufiger Sachwert (aus Seite 23) | 146.000,- EUR |
| Sachwertfaktor | x 1,04 |
| | 151.840,- EUR |
| zur Rundung | 160,- EUR |
| vorläufiger marktangepasster Sachwert | 152.000,- EUR |

7.5 Ermittlung des Sachwertes

Der Sachwert des Grundstückes ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Die fehlende grundstückseigene Kleinkläranlage sowie die Abweichungen im Bauzustand wurden unter den Abschnitten 2.3 sowie 3.3 des Gutachtens gesondert erfasst. Die Belastung des Einfamilienhauses aufgrund des Befalls mit Hausschwamm wird unter Abschnitt 9.1 des Gutachtens gewürdigt. Es ergibt sich somit unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale folgender Sachwert:

| | | |
|--|----------------|---------------------|
| vorläufiger marktangepasster Sachwert | (aus Seite 24) | 152.000,- EUR |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: | | |
| Würdigung der fehlenden Kläranlage | (aus Seite 09) | -5.000,- EUR |
| Würdigung der Abweichungen im Bauzustand | (aus Seite 12) | -15.000,- EUR |
| Würdigung des Austauschbedarfs der Heizung | (aus Seite 12) | -20.000,- EUR |
| Wertabzug für Befall durch Hausschwamm | (aus Seite 30) | -30.000,- EUR |
| Sachwert | | 82.000,- EUR |

8.0 ERTRAGSWERTVERFAHREN

8.1 Vorbemerkungen

Innerhalb des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) wird von marktüblich erzielbaren Erträgen aus der Nutzung des Grundstückes ausgegangen. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung aus dem Grundstück marktüblich erzielbaren Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten). Er ist um die Bewirtschaftungskosten zu kürzen. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entstehenden Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis. Sie werden üblicherweise nach Modellwerten der Anlage 3 ImmoWertV angesetzt.

Der nach Abzug der Bewirtschaftungskosten verbleibende Reinertrag wird darüber hinaus um den Betrag gemindert, welcher sich durch die angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Als angemessener Verzinsungsbetrag wird derjenige Betrag angesetzt, welcher sich durch Verzinsung des den Erträgen zuzuordnenden Bodenwertes mit dem angemessenen Liegenschaftszinssatz ergibt. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Der verbleibende Gebäudeertrag wird mit dem Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisiert. Als Restnutzungsdauer wird dabei die Anzahl der Jahre angesehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung wirtschaftlich genutzt werden können.

Der Gebäudeertragswert ergibt sich demnach als Barwert einer mit dem Liegenschaftszinssatz verzinsten, jährlich nachschüssigen Rente über die Laufzeit der Restnutzungsdauer, wobei als Rentenbetrag der um die Bewirtschaftungskosten und die angemessene Bodenverzinsung geminderte Jahresrohertrag zum Ansatz kommt.

Der Ertragswert des Grundstücks ergibt sich aus der Summe des Ertragswertes der baulichen Anlagen und des Bodenwertes. Es handelt sich hierbei um den vorläufigen Ertragswert, welcher abschließend mittels der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) an das Bewertungsobjekt anzupassen ist.

8.2 Wertansätze

Rohertrag:

Für die Ermittlung des Rohertrages wird unter Berücksichtigung der örtlichen Marktsituation zum Wertermittlungstichtag eine marktüblich erzielbare Miete in Ansatz gebracht, welche der Art, der Lage, der Ausstattung sowie dem Erhaltungszustand des Bewertungsobjektes angemessen ist.

Das Einfamilienhaus verfügt über eine Wohnfläche von rund 148 m² und weist einen einfachen, nicht mehr zeitgemäßen Ausstattungsstandard auf. Der Mietwert muss daher als relativ niedrig beurteilt werden.

Das regionale Mietniveau für zeitgemäß ausgestattete Einfamilienhäuser im ländlichen Raum kann auf etwa 7,- bis 9,- EUR/m² Wohnfläche eingeschätzt werden. Aufgrund des nicht mehr zeitgemäßen Ausstattungsstandards sowie der erheblichen Wohnfläche von rund 148 m² kann im vorliegenden Fall lediglich ein Ansatz von etwa 5,- bis 6,- EUR/m² als marktgerecht beurteilt werden.

Unter Berücksichtigung der vorweg getroffenen Ausführungen halte ich eine **Objektmiete** in Höhe von **800,- EUR/Monat** einschließlich Grundstücksnutzung für angemessen und marktgerecht. Dieser Mietansatz entspricht rund 5,41 EUR/m² Wohnfläche.

Der **Kaltlagerbereich** (ehem. Stallteil) kann für einfache Lagerzwecke genutzt werden und wird mit einem Zuschlag / Mietansatz in Höhe von **50,- EUR/Monat** erfasst (entspricht rund 1,13 EUR/m² Nutzfläche).

Bewirtschaftungskosten:

Die Bewirtschaftungskosten werden auf der Basis der Modellwerte nach Anlage 3 ImmoWertV wie folgt berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass die anfallenden Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden.

Verwaltungskosten: Die Verwaltungskosten werden, in Anlehnung an die Modellwerte nach Anlage 3 ImmoWertV, mit 351,- EUR/Jahr (Einfamilienhaus) berücksichtigt.

351,- EUR/Einfamilienhaus = **351,- EUR**

Instandhaltungskosten: Die zu erwartenden Instandhaltungskosten werden, in Anlehnung an die Modellwerte nach Anlage 3 ImmoWertV, mit 13,80 EUR/m² Wohnfläche berücksichtigt. Der ehem. Stallteil wird mit einem Ansatz in Höhe von 30 %, somit 4,14 EUR/m² Nutzfläche erfasst.

13,80 EUR/m² x 148 m² Wohnfläche = **2.042,- EUR**
4,14 EUR/m² x 44 m² Nutzfläche = **182,- EUR**

Mietausfallwagnis: Das Mietausfallwagnis wird für das zu bewertende Einfamilienhaus entsprechend der wohnwirtschaftlichen Nutzung mit einem marktüblichen Ansatz in Höhe von 2,0 % des jährlichen Rohertrages berücksichtigt.

850,- EUR/Monat x 12 Monate x 2,0 % = **204,- EUR**

Summe der Bewirtschaftungskosten insgesamt = **2.779,- EUR**

Dies entspricht 27,3 % des Jahresrohertrages.

Liegenschaftszinssatz:

Vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im **Landkreis Vorpommern-Rügen** wurden für Einfamilienhäuser sowie Doppelhaushälften und Reihenhäuser Liegenschaftszinssätze abgeleitet und zuletzt in dem Grundstücksmarktbericht 2019 veröffentlicht.

Auf die Ableitung der Liegenschaftszinssätze innerhalb des Grundstücksmarktberichtes 2019 kann aufgrund der zwischenzeitlich vorliegenden „Überalterung“ kein Bezug genommen werden. Die Kaufpreise, welche den Auswertungen zugrunde liegen, stammen aus den Jahren 2017 und 2018 und spiegeln nicht mehr den aktuellen Markt wieder. In den letzten Jahren haben sich deutlich Preissteigerungen ergeben. Daher entsprechen die Ableitungen in dem Grundstücksmarktbericht 2019 nicht mehr dem aktuellen Preisniveau.

Für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes wird daher hilfsweise auf die Grundstücksmarktberichte 2022 bzw. 2024 der Gutachterausschüsse in den benachbarten Landkreisen Vorpommern-Greifswald sowie Rostock Bezug genommen.

Der **Grundstücksmarktbericht 2022** des benachbarten **Landkreises Vorpommern-Greifswald** weist für Einfamilienhäuser im ländlichen Raum einen durchschnittlichen **Liegenschaftszinssatz** in Höhe von **2,8 %** aus (Mittelwert aus 443 ausgewerteten Kaufpreisen). Die Ableitungen basieren auf einem durchschnittlichen Mietniveau in Höhe von **5,36 EUR/m² Wohnfläche**, einer durchschnittlichen Wohnfläche von **133 m²** sowie einer mittleren Restnutzungsdauer von **34 Jahren**.

Dem **Grundstücksmarktbericht 2024** des **Landkreises Rostock** kann man für Ein-/ Zweifamilienhäuser einen durchschnittlichen **Liegenschaftszinssatz** in Höhe von **2,6 %** entnehmen (Spanne 0,5 bis 7,8 %; Mittelwert aus 25 ausgewerteten Kaufpreisen; durchschnittliche Restnutzungsdauer = 49 Jahre; durchschnittliche Nettokaltmiete = 8,45 EUR/m²).

Es kann auf der Basis der vorliegenden Ableitungen zunächst von einem durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von etwa **2,6 bis 2,8 %** ausgegangen werden. Auf eine gesonderte Anpassung kann im vorliegenden Fall verzichtet werden. Es erfolgt eine Einordnung innerhalb des vorweg aufgeführten Spannenbereiches.

Aus gutachterlicher Sicht wird unter Berücksichtigung der vorweg getroffenen Ausführungen ein Liegenschaftszinssatz von **2,7 %** als angemessen und marktgerecht erachtet.

Restnutzungsdauer:

Die Restnutzungsdauer wird, in Analogie zu der Sachwertermittlung, auf **25 Jahre** eingeschätzt (vgl. Abschnitt 7.2).

8.3 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

| Nr. | Bezeichnung | Einheit | EUR/Einheit | EUR |
|-----|---|------------|-----------------|------------------|
| 1 | angenommene monatliche Objektmiete | 1 Mo | 800,00 | 800,- |
| 2 | Zuschlag für Kaltlager (ehem. Stallteil) | 1 Mo | 50,00 | 50,- |
| | monatlicher Rohertrag | | | 850,- |
| | Jahresrohertrag | | x 12 | 10.200,- |
| | Bewirtschaftungskosten | rd. 27,25% | des Rohertrags | -2.779,- |
| | Jahresreinertrag | | | 7.421,- |
| | Bodenwertverzinsung | 2,70% | von 29.000,-EUR | -783,- |
| | Gebäudereinertrag | | | 6.638,- |
| | Vervielfältiger bei 25 Jahren Restnutzungsdauer und 2,70% | [18,01] | | x 18,01 |
| | | | | 119.549,- |
| | zur Rundung | | | 451,- |
| | vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen | | | 120.000,- |
| | Bodenwert (aus Seite 19) | | | 29.000,- |
| | vorläufiger Ertragswert | | | 149.000,- |

8.4 Ermittlung des Ertragswertes

Der Ertragswert des Grundstückes ergibt sich aus dem vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Die fehlende grundstückseigene Kleinkläranlage sowie die Abweichungen im Bauzustand wurden unter den Abschnitten 2.3 sowie 3.3 des Gutachtens gesondert erfasst. Die Belastung des Einfamilienhauses aufgrund des Befalls mit Hausschwamm wird unter Abschnitt 9.1 des Gutachtens gewürdigt. Es ergibt sich somit unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale folgender Ertragswert:

| | | |
|--|----------------|---------------------|
| vorläufiger Ertragswert | (aus Seite 29) | 149.000,- EUR |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: | | |
| Würdigung der fehlenden Kläranlage | (aus Seite 09) | -5.000,- EUR |
| Würdigung der Abweichungen im Bauzustand | (aus Seite 12) | -15.000,- EUR |
| Würdigung des Austauschbedarfs der Heizung | (aus Seite 12) | -20.000,- EUR |
| Wertabzug für Befall durch Hausschwamm | (aus Seite 30) | -30.000,- EUR |
| Ertragswert | | 79.000,- EUR |

9.0 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

9.1 Wertminderung für Befall durch Hausschwamm

Bei dem Gebäude besteht der erhebliche Verdacht auf den Befall durch Echten Hausschwamm. Es wird auf die Fotodokumentation in der Anlage des Gutachtens verwiesen. Hiernach liegt massiver Schwammbefall im Bereich des Kellers vor. Die Kellertreppe sowie Teile des Kellermauerwerks weisen massiven Schwamm-Befall auf.

Es wird eine fachgerechte Untersuchung des Schadensumfangs durch einen Holzschutzsachverständigen dringend angeraten. Ohne eine fachgerechte Untersuchung lassen sich die Sanierungskosten nicht genau abschätzen. Innerhalb des Gutachtens kann daher lediglich ein **pauschalisierter Wertabzug** für den notwendigen **Sanierungsbedarf** vorgenommen werden. Dieser wird mit einem Pauschalbetrag in Höhe von **15.000,- EUR** gewürdigt.

| | |
|--|---------------------|
| Wertabzug für mögliche Sanierungskosten Hausschwamm (tatsächlich zu erwartende Kosten nicht bekannt) | 15.000,- EUR |
|--|---------------------|

Bei einem Befall durch Echten Hausschwamm liegt weiterhin ein sog. merkantiler Minderwert vor. Ein merkantiler Minderwert eines Gebäudes liegt vor, wenn nach erfolgter Mangelbeseitigung eine verringerte Verwertbarkeit gegeben ist, weil die maßgeblichen Verkehrskreise ein im Vergleich zur vertragsgemäßen Ausführung geringeres Vertrauen in die Qualität des Gebäudes haben.

In der Literatur finden sich zahlreiche Angaben, welche Umstände zu einem merkantilen Minderwert führen können, ohne hierfür jedoch einzelne Werte zu nennen. Eine Ableitung nach der Vergleichswertmethode kommt aufgrund der regelmäßig fehlenden Vergleichsdaten nicht in Betracht. Anhand einzelner Urteile hat sich jedoch eine übliche **Spanne zwischen 0 bis 10 % des Marktwertes der Immobilie** herausgebildet. Diese Spanne wird der Bewertung zugrunde gelegt.

Aufgrund des massiven Schadensumfangs sowie der allgemein hohen „Negativ-Wirkung“ eines Befalls durch Echten Hausschwamm halte ich im vorliegenden Fall einen **Wertabzug** in Höhe von **10,0 %** des Verkehrswertes (Marktwertes) für angemessen und marktgerecht.

| | |
|--|---------------------|
| vorläufiger marktangepasster Sachwert (vgl. Seite 24): | 152.000,- EUR |
| gewählter Prozentsatz für merkantiler Minderwert: | x 10,0 % |
| | ----- |
| | 15.200,- EUR |
| zur Rundung | - 200,- EUR |
| Wertabzug für merkantilen Minderwert | 15.000,- EUR |

Zusammenstellung:

| | |
|---|---------------------|
| Wertabzug für mögliche Sanierungskosten Hausschwamm | 15.000,- EUR |
| Wertabzug für merkantilen Minderwert | 15.000,- EUR |
| | ----- |
| Wertabzug für Befall durch Hausschwamm | 30.000,- EUR |

10.0 ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES

| | | |
|---|----------------|---------------------|
| Sachwert | (aus Seite 25) | 82.000,- EUR |
| Ertragswert | (aus Seite 29) | 79.000,- EUR |
| vorläufiger Verkehrswert (auf Basis Sachwert) | | 82.000,- EUR |
| zur Rundung | | -2.000,- EUR |
| Verkehrswert | | 80.000,- EUR |

Erläuterungen zum Verkehrswert:

Der ermittelte Verkehrswert entspricht: 541,- EUR/m² Wohnfläche
36,3 % Bodenwertanteil

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

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem großen Siedlungshaus mit ehemaligen Stallteil sowie einem Nebengebäude (einfaches Kaltlager) bebaut. Das Gebäude ist als großzügiges Einfamilienhaus nutzbar. Es besteht der Verdacht auf Befall durch Echten Hausschwamm.

Die Wertbemessung derartiger Objekte auf dem Grundstücksmarkt erfolgt auf der Grundlage ihres Substanzwertes. Der Verkehrswert wurde daher aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet, welcher einer gesonderten Marktanpassung unterzogen wurde. Eine Ertragswertermittlung wurde stützend durchgeführt und bestätigt den marktangepassten Sachwert des Grundstückes.

Die Abweichungen im Bauzustand, der kurzfristig notwendige Austausch der Heizungsanlage sowie der massive Befall mit Hausschwamm (Verdacht auf Befall durch Echten Hausschwamm) führen zu einer erheblichen Minderung des vorläufigen Verkehrswertes (Marktwertes).

Direkte Vergleichspreise liegen nur in geringer Anzahl und unzureichender Datengüte vor. Es wird diesbezüglich auf die Erläuterungen unter Abschnitt 5.0 verwiesen.

Unter Berücksichtigung wertrelevanter Einflussfaktoren wie Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit wurde der Verkehrswert (Marktwert) des mit einem Einfamilienhaus sowie einem Nebengebäude bebauten Grundstückes Bäderstraße 10 in 18337 Marlow zum Wertermittlungsstichtag ermittelt auf insgesamt:

80.000,- EUR

(in Worten: achtzigtausend Euro)

Stralsund, den 25. September 2024

[Lohmann]



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 des Sachverständigen gestattet.

11.2 Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

(durch Verkleinerung ohne Maßstab)



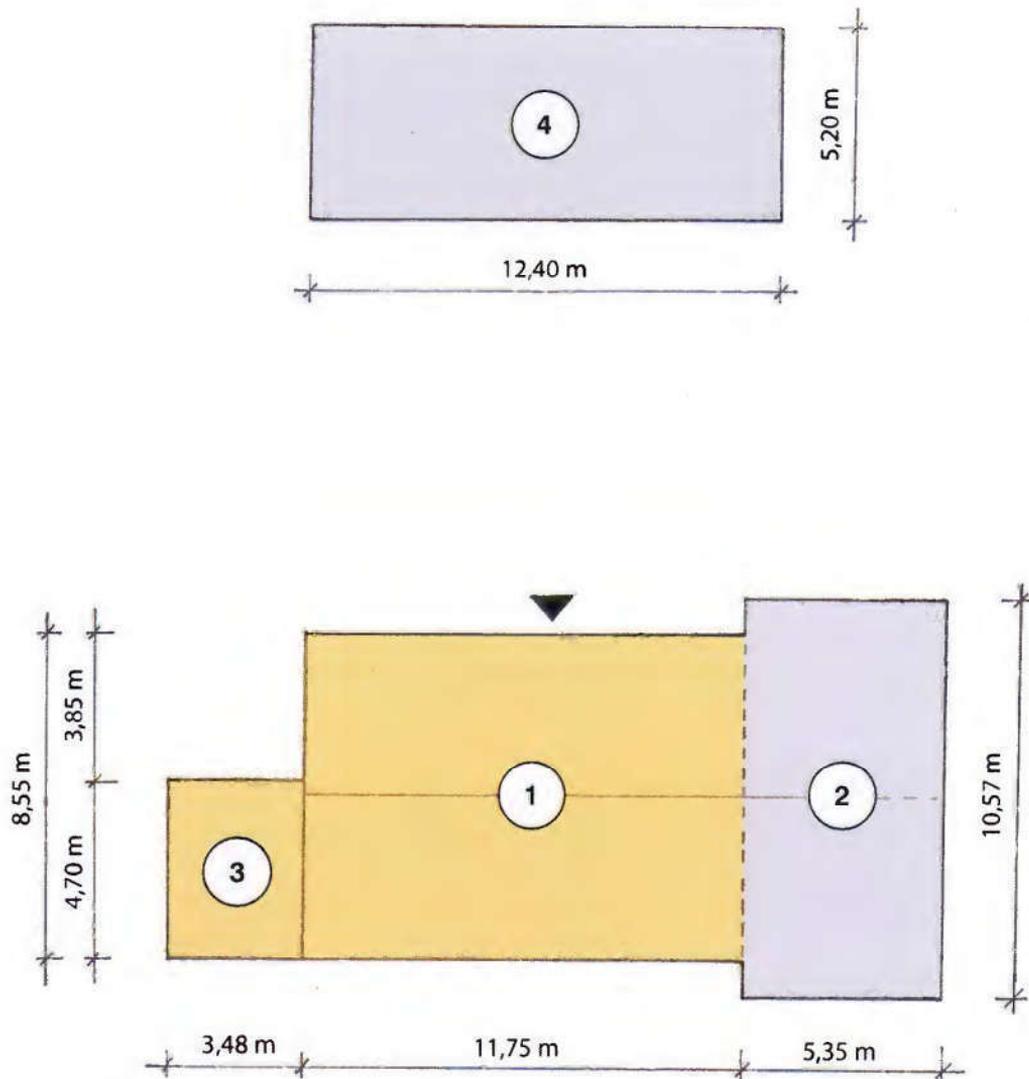
11.3 Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) mit hinterlegtem Luftbild

(durch Verkleinerung ohne Maßstab)



11.4 Lageskizze

(nach örtlichem Aufmaß gefertigt; Maßstab ca. 1 : 200)



Ifd. Nr. 1 = Einfamilienhaus

Ifd. Nr. 2 = ehemaliger Stallteil (Kaltlager)

Ifd. Nr. 3 = 1-geschossiger Anbau (Wohnen)

Ifd. Nr. 4 = Nebengebäude

11.5 Ableitung der Restnutzungsdauer

Für die transparente und nachvollziehbare Ableitung der Restnutzungsdauer wurde im Rahmen der Novellierung der Immobilienwertermittlungsverordnung mit der Anlage 2 ein „Modell zu Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen“ eingeführt, welches in seiner Anwendung zu sachgerechten Ergebnissen führt. Innerhalb dieses Gutachtens wird auf die Anlage 2 der ImmoWertV zurückgegriffen.

Ableitung der Restnutzungsdauer nach Anlage 2 der ImmoWertV:

I. Ermittlung der Modernisierungspunktzahl

Die Modernisierungspunktzahl kann durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente nach Nummer 1 oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades nach Nummer 2 ermittelt werden.

Im vorliegenden Fall wird die ausführliche Berechnung mittels Vergabe von Punkten für einzelne Modernisierungselemente angewendet.

Auf der Grundlage der nachfolgenden Tabelle sind unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungselemente vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind.

| Modernisierungselemente | Maximal zu vergebende Punkte |
|---|-------------------------------------|
| Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung | 4 |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren | 2 |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2 |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 2 |
| Wärmedämmung der Außenwände | 4 |
| Modernisierung von Bädern | 2 |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen | 2 |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung | 2 |
| Summe | 20 |

Tabelle 1 nach Anlage 2 ImmoWertV

Das Gebäude wurde nach 1990 lediglich geringfügig saniert / modernisiert (Heizung, Fenster, teilweise Sanitär). Es ist daher lediglich eine teilweise Vergabe von Modernisierungspunkten sachgerecht. Weiterhin liegen die Sanierungs-/ Modernisierungsmaßnahmen teilweise bereits etwa 30 Jahre zurück. Insofern ist ein reduzierter Ansatz der maximal zu vergebenden Punkte sachgerecht. Positiv ist der unterstellte Einbau einer neuen Heizungsanlage zu würdigen (vgl. Abschnitt 3.3).

Modernisierungspunkte für das Bewertungsobjekt

| Modernisierungselemente | vergebene Punkte |
|---|------------------|
| Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung | 0 |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren | 1 |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 1 |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 1,5 |
| Wärmedämmung der Außenwände | 0 |
| Modernisierung von Bädern | 1,5 |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen | 0 |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung | 0 |
| Summe | 5 |

Die Modernisierungspunktzahl liegt im Bereich zwischen 2 bis 5 Punkten. Dies entspricht kleinen Modernisierungen im Rahmen der normalen Instandhaltung.

II. Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen

Aus der vorweg ermittelten Modernisierungspunktzahl ergibt sich die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage unter Nutzung der nachfolgenden Formel auf der Grundlage der zugrunde gelegten Gesamtnutzungsdauer und des Alters der baulichen Anlage.

Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer (RND) auf maximal 70 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet wird:

$$RND = a \times \text{Alter}^2 / GND - b \times \text{Alter} + c \times GND$$

| Modernisierungspunkte | a | b | c |
|-----------------------|---------------|---------------|---------------|
| 0 | 1,2500 | 2,6250 | 1,5250 |
| 1 | 1,2500 | 2,6250 | 1,5250 |
| 2 | 1,0767 | 2,2757 | 1,3878 |
| 3 | 0,9033 | 1,9263 | 1,2505 |
| 4 | 0,7300 | 1,5770 | 1,1133 |
| 5 | 0,6725 | 1,4578 | 1,0850 |
| 6 | 0,6150 | 1,3385 | 1,0567 |
| 7 | 0,5575 | 1,2193 | 1,0283 |
| 8 | 0,5000 | 1,1000 | 1,0000 |
| 9 | 0,4660 | 1,0270 | 0,9906 |
| 10 | 0,4320 | 0,9540 | 0,9811 |
| 11 | 0,3980 | 0,8810 | 0,9717 |
| 12 | 0,3640 | 0,8080 | 0,9622 |
| 13 | 0,3300 | 0,7350 | 0,9528 |
| 14 | 0,3040 | 0,6760 | 0,9506 |
| 15 | 0,2780 | 0,6170 | 0,9485 |
| 16 | 0,2520 | 0,5580 | 0,9463 |
| 17 | 0,2260 | 0,4990 | 0,9442 |
| 18 | 0,2000 | 0,4400 | 0,9420 |
| 19 | 0,2000 | 0,4400 | 0,9420 |
| 20 | 0,2000 | 0,4400 | 0,9420 |

Tabelle 3 nach Anlage 2 ImmoWertV – Angaben der Variablen a, b und c für die Anwendung der Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer

Bei Anwendung der Variablen ergibt sich unter der vorweg aufgeführten Formel folgende rechnerische Restnutzungsdauer:

$$\text{RND} = a \times \text{Alter}^2 / \text{GND} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$$

$$\text{RND} = 0,6725 \times 69^2 / 80 \text{ Jahre} - 1,4578 \times 69 \text{ Jahre} + 1,0850 \times 80 \text{ Jahre}$$

$$\text{RND} = 26,2 \text{ Jahre}$$

Anhand der vorweg durchgeführten Berechnungen ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 26,2 Jahren. Es handelt sich hierbei lediglich um eine rechnerische Restnutzungsdauer, wie sie anhand der vergebenen Modernisierungspunkte als nachvollziehbar angesehen werden kann. Es ergibt sich eine gerundete Restnutzungsdauer von:

$$\text{Restnutzungsdauer} = 26 \text{ Jahre}$$

11.6 Fotodokumentation



Ansicht des Wohnhauses aus südlicher Richtung



Blick auf Anbau an der westlicher Giebelseite



Blick auf das Einfamilienhaus aus nordwestlicher Richtung



Blick auf das Gebäude aus nördlicher Richtung



Blick auf den ehem. Stallteil im östlichen Gebäudebereich



Lagerraum im ehem. Stallteil (einfaches Kaltlager)



Innenwand im ehem. Stallbereich



Blick auf den Dachboden im ehem. Stallbereich



Detailansicht – Fraßspuren am Deckenbalken im ehemaligen Stallbereich



Heizöllager im ehem. Stallteil



Heizungsanlage im ehemaligen Stallbereich



Detailansicht des Eingangspodestes mit massiven Abplatzungen der Fliesen



Flur mit Treppe zum Dachgeschoss



Detailansicht der Elektroinstallationen



Detailansicht eines alten Glieder-
heizkörpers



Detailansicht eines Plattenheizkörpers
aus den 1990-er Jahren



Küche im Erdgeschoss



Schlafzimmer im Erdgeschoss



Wohnzimmer im Erdgeschoss



Waschküche mit zusätzlicher Dusche



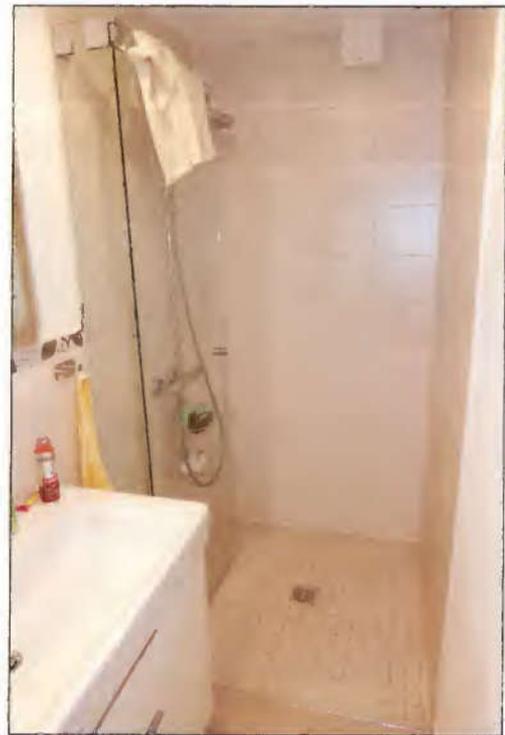
einfaches WC an der Waschküche



Detailansicht – Stockflecken im Bereich des WC's



zeitgemäßes Bad im Erdgeschoss



zeitgemäßes Bad im Erdgeschoss



Detailansicht des Sicherungskastens



Flur im Dachgeschoss



Waschraum im Dachgeschoss



WC im Dachgeschoss



Detailansicht - Heizungsleitungen



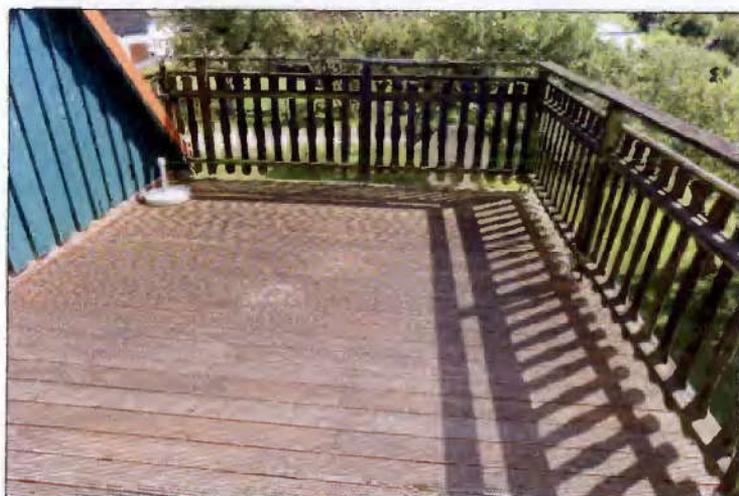
Balkonzimmer im Dachgeschoss



Schlafzimmer 1 im Dachgeschoss



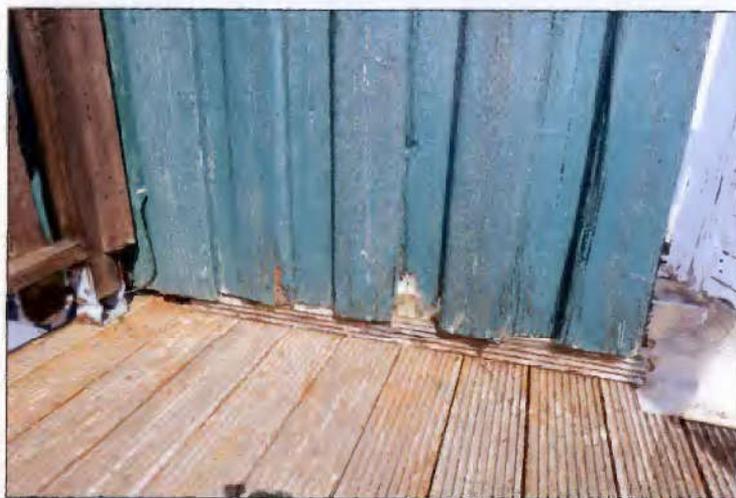
Schlafzimmer 2 im Dachgeschoss



Blick auf den Balkon an der westlichen Giebelseite



Kammer im Dachgeschoss



Detailansicht – schadhafte Holzbohlen an der westlichen Giebelwandverkleidung (Höhe Balkon)



Detailansicht – Ausblühungen an einer Innenwand im Erdgeschoss



Detailansicht der Kellertreppe mit massivem Schwammbefall



Detailansicht - Schwammbefall und Sporenbildung



Detailansicht - Hausschwammbefall im Mauerwerk des Kellergeschosses



Blick auf das Nebengebäude an der nördlichen Grundstücksgrenze (wertneutral)



Blick in die Garage (Nebengebäude)



Blick in das Kaltlager (Nebengebäude)



Blick auf das Grundstück aus Richtung der Bäderstraße



Blick auf das Nebengebäude aus Richtung der Bäderstraße



Blick auf die Bäderstraße sowie die Umgebung