

Wichtiger Hinweis:

Bitte beachten Sie, dass die im
Gutachten mitbewerteten
Grundstücke BV Nr. 2 und 3
nicht Gegenstand dieses
Verfahrens sind

CHRISTIAN LOHMANN

Von der Industrie- und Handelskammer Rostock öffentlich
bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
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

Kirchstraße 9 in 18347 Ostseebad Dierhagen sowie weitere Grundstücksflächen

Grundstücksnutzung: mit einem Einfamilienhaus sowie Nebengebäuden bebaut

Auftraggeber: Amtsgericht Stralsund
Außenstelle Justizzentrum
Frankendamm 17
18439 Stralsund

Aktenzeichen Gericht: 703 K 38/24

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

Wertermittlungsstichtag: 07.11.2024

Ausfertigungsdatum: 12.02.2024

Register-Nr. Gutachten: 2024-1102

Dieses Gutachten umfasst insgesamt 52 Seiten einschließlich 5 Anlagen mit 14 Seiten.
Es wurde in 5-facher Ausfertigung erstellt, wovon eine in meinen Unterlagen verbleibt.

1. Ausfertigung

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	9
2.4	Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften	9
2.5	wertbeeinflussende Rechte und Belastungen.....	10
3.0	BAUBESCHREIBUNG	11
3.1	Gebäude	11
3.2	Rohbau / Ausbau.....	11
3.3	Baulicher Zustand	13
3.4	Außenanlagen.....	13
3.5	Flächenermittlung.....	14
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	27
7.0	SACHWERTVERFAHREN.....	28
7.1	Vorbemerkungen	28
7.2	Wertansätze	28
7.3	Ermittlung des vorläufigen Sachwertes	30
7.4	Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes	30
7.5	Ermittlung des Sachwertes	33
8.0	BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE.....	34
8.1	Wertminderung für Abbruchbedarf der Nebengebäude.....	34
9.0	ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES	36
10.0	ANLAGEN	39
10.1	Auszug aus der Regionalkarte.....	39
10.2	Auszüge aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem	40
10.3	Auszüge aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem mit hinterlegtem Luftbild.....	43
10.4	Lageskizze	46
10.5	Fotodokumentation	47

1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftrag / Ortsbesichtigung / Arbeitsgrundlagen

Auftraggeber:	Amtsgericht Stralsund Außenstelle Justizzentrum Frankendamm 17 18439 Stralsund
Aktenzeichen Gericht:	703 K 38/24
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.
Wertermittlungstichtag:	07.11.2024
Qualitätstichtag:	07.11.2024
Ortsbesichtigung:	07.11.2024
Teilnehmer:	- Frau Lohmann (Mitarbeiterin im Sachverständigenbüro) - Herr Lohmann als beauftragter Sachverständiger
Besonderheiten:	Dem Sachverständigen wurde trotz rechtzeitiger Einladung zu dem Ortstermin seitens des Bewohners (Mitglied der Erbengemeinschaft) kein Zugang zu dem Grundstück gewährt. Die Ortsbesichtigung beschränkte sich daher auf die äußere Inaugenscheinnahme des Gebäudes von der öffentlichen Straße. Es erfolgt eine Bewertung nach dem äußeren Anschein.
Arbeitsgrundlagen:	- Grundbuchauszug vom 31.05.2024 - Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) als digitaler WepMapService (WMS) - Auskunft bezüglich dem Stand der Bauleitplanung, Anschreiben des Amtes Darß / Fischland, Amt für Planung und Liegenschaften vom 18.09.2024 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Anschreiben des Landkreises Vorpommern-Rügen, Fachdienst Bau und Planung vom 19.09.2024

- Auszug aus dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vom 17.09.2024
- Auszüge aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen vom 07.08.2024 sowie vom 29.01.2025
- Anschreiben zum Gebäudezustand eines Bevollmächtigten der Erbgemeinschaft vom 07.11.2024
- positiver Bauvorbescheid für das Flurstück 205 vom 10.01.2022
- Ortsbesichtigung

1.2 Grundbuchangaben

Amtsgericht Stralsund,
Grundbuch von Dierhagen, Blatt 91, Auszug vom 31.05.2024

Bestandsverzeichnis –

Bezeichnung der Grundstücke und mit dem Eigentum verbundene Rechte

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche [m²]
1	Dierhagen	1	245	2.168
			288	2.168
			205	3.621
2	Dierhagen	2	303	3.219
			304	3.206
3	Dierhagen	2	301	3.229
			326	3.252
Gesamtfläche:				20.863

Erste Abteilung – Eigentümer

lfd. Nr. 2.1: XXX (keine Nennung zum Zwecke des Datenschutzes)

lfd. Nr. 2.2: XXX (keine Nennung zum Zwecke des Datenschutzes)

in Erbgemeinschaft

Zweite Abteilung – Lasten und Beschränkungen

lfd. Nr. 1: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Stralsund, Az.: 703 K 38/24); eingetragen am 31.05.2024.

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 sowie des Gebäudes, wie er bei der Ortsbesichtigung nach dem äußeren Anschein vorgefunden und im Gutachten beschrieben wurde. Gegebenenfalls vorhandene Baumängel und -schäden wurden, soweit sie offensichtlich erkennbar waren, bei der Wertermittlung berücksichtigt. Das Grundstück wurde lediglich ausgehend vom öffentlichen Straßenraum begutachtet.

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

Die nachfolgende Grundstücksbeschreibung beschränkt sich auf das Grundstück Kirchstraße 9 in Dierhagen (Flurstück 205). Die weiteren Flurstücke sind ohne Baulandqualität. Sie liegen außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und sind von geringer Wertigkeit. Diese Flurstücke werden daher lediglich bei der Bodenwertableitung in Kurzform beschrieben.

2.1 Lagebeschreibung

Makrolage:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich auf der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst, in dem Ortsteil Dierhagen Dorf der Gemeinde Ostseebad Dierhagen. Die rund 1.600 Einwohner große Gemeinde Dierhagen liegt am südlichen Ende der Halbinsel Fischland, etwa 12 km nordwestlich von Ribnitz-Damgarten. Das Ostseebad wird durch den Tourismus geprägt.
Mikrolage:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich zentralen Bereich von Dierhagen Dorf, unmittelbar an der Kreuzung Kirchstraße / Kirchweg, südlich der Dorfkirche. Die Umgebungsbebauung wird durch Einfamilienhäuser sowie Ferienhäuser in offener, 1-geschossiger Bauweise geprägt. In nördlicher Richtung grenzt die Kirche an. Es handelt sich um eine ruhige, relativ dörflich geprägte Wohnlage für die Region Fischland-Darß-Zingst. Die Infrastruktur ist innerhalb von Dierhagen Dorf ausreichend entwickelt. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich an der Landstraße L 21 in fußläufiger Entfernung.
Verkehrslage:	Über die Ortsstraße besteht die Anbindung an die Bäderstraße (L 21 in etwa 0,5 km Entfernung). Von dort besteht die Anbindung an die Stadt Ribnitz-Damgarten (etwa 12 km Entfernung) sowie die Ostseebäder Wustrow und Ahrenshoop. Die Bundesautobahn A 19 ist über die Bundesstraße B 105 auf Höhe Rostock in ca. 30 km Entfernung erreichbar. Der ÖPNV ist über Buslinien gesichert.

2.2 Baurechtliche Situation

Entwicklungsstufe:	baureifes Land
tatsächliche Nutzung:	Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus sowie mehreren Nebengebäuden (Stall, Scheune, Wagenscheune, Doppelgarage etc.) bebaut. Das Gebäude wird durch ein Mitglied der Erbengemeinschaft zu Dauerwohnzwecken eigengenutzt. Die Nebengebäude werden zur Pferdehaltung genutzt.

Bauplanungsrecht:	Eine verbindliche Bauleitplanung liegt für den betreffenden Bereich von Dierhagen Dorf nicht vor. Innerhalb des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Dierhagen ist der betreffende Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind kein Beurteilungskriterium für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens. Dies ist nur über eine verbindliche Bauvoranfrage zu klären. Für den betreffenden Bereich befindet sich der Bebauungsplan Nr. 44 „Ortsteil Dierhagen Dorf“ in Aufstellung. Ein Entwurf für den Bebauungsplan liegt noch nicht vor. Das Baurecht bestimmt sich im vorliegenden Bewertungsfall nach § 34 BauGB (nicht überplanter Innenbereich). Die positive Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienhauses im westlichen Bereich des Flurstückes 205 weist für den Standort ein Baurecht nach § 34 BauGB aus. Für die Ortslage Dierhagen Dorf besteht eine Satzung über die „Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“. Hiernach soll „die Verdrängung der Wohnbevölkerung sowie die Änderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung als Folge baulicher Veränderungen mit dem Ziel, Zweitwohnungen oder Ferienwohnungen zu errichten, verhindert werden.“ Die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen bedarf der Genehmigung der Gemeinde Ostseebad Dierhagen.
Bauordnungsrecht:	Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus, welches augenscheinlich bereits vor 1945 errichtet wurde, bebaut. Es wird von einer Legalität der vorhandenen Bebauung ausgegangen. Die notwendigen Abstandsflächen wurden augenscheinlich eingehalten. Durch den vorhandenen Holzschuppen ergibt sich augenscheinlich ein geringfügiger Überbau zu Lasten der öffentlichen Verkehrsfläche. Für die Nebengebäude wird aufgrund des Missverhältnisses hinsichtlich des Nutzwertes der baulichen Anlagen sowie dem hohen Bodenwert von einem zukünftigen Abbruchbedarf ausgegangen.
bauliches Nutzungsmaß:	Die vorhandene Grundflächenzahl (GRZ) beträgt rund 0,1. (im aktuellen Zustand einschließlich der Nebengebäude)
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:	Kirchstraße: Asphaltdecke mit einseitigem Gehweg aus Betonsteinpflaster; Straßenbeleuchtung
	Kirchweg: Asphaltdecke ohne separaten Gehweg; Pkw-Parkstreifen auf Höhe der Kirche
Zuwegung:	Eine direkte Zuwegung ist sowohl über die Kirchstraße, als auch den Kirchweg gegeben. Eine Zufahrt zum Grundstück besteht über den Kirchweg.
Versorgungsleitungen:	Wasser-, Erdgas-, Strom- und Telefonanschluss im Straßenraum anliegend
Entsorgungsleitungen:	über öffentliches Kanalnetz
beitragsrechtlicher Zustand:	Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen. Zukünftige Abgaben nach Kommunalabgabengesetz sind nicht zu erwarten.

2.4 Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften

Grundstückszuschnitt:	leicht unregelmäßig; baulich gut nutzbar; etwa 35 m Frontbreite auf Höhe der Kirchstraße; etwa 90 bis 92 m Grundstückstiefe (Frontlänge auf Höhe des Kirchweges)
Topografie:	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 anliegenden Straßen sind durch eine sehr geringe Pkw-Frequenzierung gekennzeichnet (Anwohnerstraßen).

2.5 wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

grundbuchlich gesicherte

Rechte und Belastungen:

Bestehen laut vorliegendem Grundbuchauszug nicht.

sonstige Rechte/Belastungen: sind nicht bekannt

3.0 BAUBESCHREIBUNG

Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf den Zustand des Wohngebäudes, wie er nach dem äußeren Anschein ersichtlich war. Das Gebäude konnte durch den Sachverständigen nicht besichtigt werden (kein Zugang gewährt). Hinsichtlich der Innenausstattung des Gebäudes erfolgt eine Baubeschreibung, wie sie entsprechend dem äußeren Anschein sowie den erfolgten Angaben eines Bevollmächtigten der Erbgemeinschaft zu erwarten ist. In Teilbereichen können jedoch Abweichungen zu dem tatsächlichen Ausstattungsstandard vorliegen!

3.1 Gebäude

Das Grundstück ist mit 1-geschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie einem 1-geschossigen Anbau, welcher vermutlich nicht zu Wohnzwecken ausgebaut wurde, bebaut. An den Anbau fügt sich ein 1-geschossiger Anbau in Leichtbauweise an. Weiterhin befinden sich auf dem Grundstück mehrere Nebengebäude, welche überwiegend für die Pferdehaltung genutzt werden (Stall, Scheune, Wagenscheune, massive Doppelgarage, Holzschuppen).

Das Baujahr ist nicht bekannt. Es wurde vermutlich als einfaches Siedlungshaus um 1900 bis 1930 errichtet. Das Gebäude weist nach dem äußeren Anschein einen einfachen und weitgehend nicht sanierten Ausstattungs- und Erhaltungszustand auf.

3.2 Rohbau / Ausbau

Bauart:	freistehendes Gebäude in konventioneller Mauerwerksbauweise
Keller:	vermutlich nicht unterkellert
Fundamente:	augenscheinlich Streifenfundamente aus Naturstein
Außenwände / Fassade:	verputztes Ziegelmauerwerk mit Farbanstrich
Innenwände:	nicht bekannt; vermutlich im Erdgeschoss massiv sowie im Dachgeschoss in Leichtbauweise
Dachkonstruktion:	Krüppelwalmdach in Betondachsteindeckung (Dacheindeckung vermutlich vor 1990 gedeckt; um 2000 / 2010 farblich beschichtet / versiegelt); Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Decken:	Holzbalkendecke
Treppen:	nicht bekannt; vermutlich einfache Holztreppe
Fenster:	Thermofenster aus Kunststoff (Baujahr um 2000 / 2010)
Türen:	nicht bekannt

Bodenbeläge:	im Erdgeschoss überwiegend Eichenparkett; im Dachgeschoss überwiegend Dielen
Heizung:	Zentralheizung auf Gas-Basis (Baujahr der Heizung nicht bekannt); Gusseisen-Heizkörper; zusätzlich funktionstüchtige Öfen
Sanitär:	nicht bekannt
Anbau:	1-geschossiger Anbau mit Satteldach in Tonziegeleindeckung (augenscheinlich Eindeckung noch aus dem Baujahr); Außenmauerwerk in Ziegel mit Putzfassade und Farbanstrich; Dachboden nicht ausgebaut; Thermofenster aus Kunststoff bzw. einfach verglaste Gußeisenfenster; Innenausbau nicht bekannt (vermutlich Standort der Heizung sowie Nebenräume)
Anbau in Holzbauweise:	1-geschossiger Anbau mit flachem Pultdach in Bitumenbahneindeckung; Bauweise augenscheinlich in Holzständerbauweise mit Holzbretterbeplankung; Thermofenster aus Kunststoff; Innenausbau nicht bekannt (vermutlich nicht zu Wohnzwecken ausgebaut)
Stall / Scheune:	Baujahr vor 1945; teilweise Massivbauweise sowie tlw. Holzständerbauweise mit Bretterbeplankung; flaches Satteldach in Bitumenbahneindeckung; Holzbalkendecke; einfach verglaste Holzfenster; Holzbrettertüren; Innenausbau nicht bekannt; vollständig unsaniert; wirtschaftlich verbraucht
Garage / Wagenscheune:	Baujahr vermutlich vor 1945 oder etwas später; Doppelgarage in Massivbauweise mit Putzfassade ohne Farbanstrich; Wagenscheune als Anbau in Holzständerbauweise mit Bretterbeplankung; flaches Pultdach in Bitumenbahneindeckung; Doppelflügeltore in Holzbauweise bzw. in Holzbretterbauweise; Innenausbau nicht bekannt; vollständig unsaniert; wirtschaftlich verbraucht
Verbinder:	Verbinder zwischen Stall-/ Scheunengebäude und der Doppelgarage; Baujahr nicht bekannt (vor 1990); Holzständerbauweise mit Holzbretterbeplankung; flaches Pultdach in Wellasbesttafelplatten; Innenausbau nicht bekannt; vollständig unsaniert; wirtschaftlich verbraucht
Holzschuppen:	Holzständerbauweise mit Bretterbeplankung; flaches Pultdach in Bitumenbahneindeckung; Holzbrettertüren und -tore; Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Innenausbau nicht bekannt; augenscheinlich wirtschaftlich verbraucht

3.3 Baulicher Zustand

Grundrissgestaltung:	Die Grundrisslösung ist nicht bekannt. Entsprechend der vorhandenen Gebäudeart sowie dem zu erwartenden Baujahr muss von einer nicht mehr zeitgemäßen Grundrissgestaltung mit kleinen Zimmergrößen sowie Durchgangszimmern ausgegangen werden.
Gesamtausstattung:	nicht bekannt; augenscheinlich einfach
energetische Eigenschaften:	Ein Energieausweis wurde für das Gebäude bisher nicht ausgestellt. Die energetischen Eigenschaften sind, dem Baujahr entsprechend, als schlecht zu beurteilen.
Elektroinstallationen:	nicht bekannt
Bauzustand:	Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem weitgehend unsanierten Ausstattungs- und Erhaltungszustand. Aufgrund der vorliegenden Nutzung zu Dauerwohnzwecken ist jedoch von einem bewohnbaren Zustand auszugehen. Es besteht jedoch wahrscheinlich umfassender Sanierungs-/ Modernisierungsbedarf an der gesamten Bausubstanz. Die vorhandenen Nebengebäude stehen in einem Missverhältnis zu dem hochwertigen Grund und Boden. Aufgrund des Missverhältnisses sowie dem augenscheinlich wirtschaftlich verbrauchten Erhaltungszustand ist von einem zukünftigen Abbruchbedarf der Nebengebäude auszugehen.

3.4 Außenanlagen

Allgemein:	insgesamt sehr einfache Außenanlagen; Nutzung des Grundstückes für die Pferdehaltung mit kleiner Koppel; südlicher Grundstücksteil augenscheinlich mit älterem Baumbestand; straßenseitige Einfriedung im Bereich der Kirchstraße aus historischem Holzlattenzaun; sonstige Grundstücksseiten ohne Einfriedung bzw. mittels einfachem Maschendrahtzaun
------------	--

3.5 Flächenermittlung

Bruttogrundfläche: Entsprechend einem überschlägigen Flächenabgriff aus dem digitalen Liegenschaftskataster (per Luftbildbestand) ergeben sich folgende überschlägige Bruttogrundflächen (siehe auch Lage-skizze in der Anlage 10.4 des Gutachtens):

Einfamilienhaus:

Erdgeschoss:	ca. 12,70 m x 10,10 m =	circa 128 m ²
Dachgeschoss:	ca. 12,70 m x 10,10 m =	circa 128 m ²
BGF insgesamt:		circa 256 m ²
Anbau Massiv:	ca. 9,85 m x 4,40 m =	circa 43 m ²
Anbau in Holz:	ca. 7,80 m x 4,20 m =	circa 33 m ²
Stall / Scheune:	ca. 12,60 m x 10,80 m =	circa 136 m ²
Garage:	ca. 11,00 m x 6,50 m =	circa 72 m ²
Verbinder:	ca. 5,50 m x 5,50 m =	circa 30 m ²
Holzschuppen:	ca. 6,00 m x 3,50 m =	circa 21 m ²

Anmerkung:

Es handelt sich lediglich um überschlägige Berechnungen, da ein Vor-Ort-Aufmaß aufgrund des fehlenden Zugangs nicht möglich war.

Wohnfläche:

Die Angabe einer Wohnfläche ist aufgrund des unbekannten Ausbaugrades des Einfamilienhauses (Anbauten) nicht gesichert möglich.

Unter folgender Annahme:

- nur Hauptgebäude zu Wohnzwecken ausgebaut
- Dachgeschoss vollständig zu Wohnzwecken ausgebaut

würde sich unter Anwendung von objekttypischen Umrechnungsfaktoren für das Verhältnis Bruttogrundfläche zu Wohnfläche folgende überschlägige Wohnfläche ergeben:

Erdgeschoss:	ca. 128 m ² x 0,78 =	circa 100 m ²
Dachgeschoss:	ca. 128 m ² x 0,55 =	circa 70 m ²
mögliche Wohnfläche insgesamt:		circa 170 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 die Anwendung des Ertragswertverfahrens aufgrund der unbekannten Innenausstattung nicht sachgerecht. Aufgrund der notwendigen Bewertung nach dem äußeren Anschein ist die Ableitung eines marktüblichen Mietansatzes nicht möglich. Die wesentlichen Ausstattungskriterien wie Sanitärausstattung oder Heizung sind nicht bekannt. Die tatsächliche Wohnfläche ist ebenfalls nicht bekannt. Daher muss auf die zusätzliche Anwendung des Ertragswertverfahrens verzichtet werden.

Da für das Sachwertverfahren der Bodenwert erforderlich ist, wird zunächst der Bodenwert des Bewertungsgrundstückes ermittelt. Darauf aufbauend wird die Sachwertermittlung durchgeführt.

Aufgrund der **erheblichen Grundstücksgröße** ergibt sich eine **Baulandreserve** für etwa 2 bis 3 weitere Bauparzellen (je nach Zerlegung). Für die zukünftige bauliche Entwicklung des Standortes ist ein **Abbruch der Nebengebäude notwendig**. Innerhalb der Bewertung wird daher von einem zukünftigen Abbruch der Nebengebäude ausgegangen. Die zu erwartenden Abbruchkosten werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wertmindernd abgesetzt.

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
- Ein-/ Zweifamilienhäuser
- Gemeinden Born, Dierhagen und Wieck

Entsprechend der vorweg aufgeführten Selektionskriterien liegen folgende zeitnahe Kaufpreise vor. Sofern ein gesonderter Wertanteil für das Inventar ausgewiesen wurde, erfolgte ein entsprechender Abzug von dem Kaufpreis (Abzug jedoch nur bis maximal 5 % des Kaufpreises angesetzt, da vereinzelt überhöhte Beträge angegeben werden). Zum Zwecke der Anonymisierung wird auf eine Wiedergabe der Hausnummern verzichtet.

Kaufpreise Ein-/ Zweifamilienhäuser, Gemeinden Born, Dierhagen und Wieck

lfd. Nr.	Lage	Datum Kaufvertrag	Baujahr	Grundstück	Kaufpreis	Wohnfläche	Kennzahl EUR/m ² Wohnfl.
1	Wieck, Hossbrink	01/2023	2013	900 m ²	785.000,- EUR	150 m ²	5.233,- EUR/m ²
2	Dierhagen, Am Schnittberg	06/2023	2001	566 m ²	439.000,- EUR	90 m ²	4.878,- EUR/m ²
3	Wieck, Brake	06/2023	1900	1.141 m ²	494.000,- EUR	140 m ²	3.529,- EUR/m ²
4	Born, An de Bäk	08/2023	2015	742 m ²	656.500,- EUR	133 m ²	4.936,- EUR/m ²
5	Wieck, Kielstraße	09/2023	1970	902 m ²	542.500,- EUR	64 m ²	8.477,- EUR/m ²
6	Wieck, Hossbrink	09/2023	2011	1.277 m ²	1.634.000,- EUR	250 m ²	6.536,- EUR/m ²
7	Dierhagen, Am Wäldchen	02/2024	1970	498 m ²	150.000,- EUR	67 m ²	2.256,- EUR/m ²
8	Wieck, Quergang	04/2024	2001	197 m ²	280.000,- EUR	65 m ²	4.308,- EUR/m ²
9	Born, Mittelweg	05/2024	1905	222 m ²	290.000,- EUR	55 m ²	5.273,- EUR/m ²
10	Dierhagen, Am Rökerberg	06/2024	2004	568 m ²	528.000,- EUR	145 m ²	3.641,- EUR/m ²
11	Born, An der Grabenwiese	07/2024	2005	459 m ²	560.000,- EUR	72 m ²	7.778,- EUR/m ²
Durchschnitt				679 m²	578.091,- EUR	112 m²	5.168,- EUR/m²
Median				568 m²	528.000,- EUR	90 m²	4.936,- EUR/m²

Die vorliegenden Kaufpreise beziehen sich in der Mehrzahl auf Einfamilienhäuser bzw. Ferienhäuser mit einem deutlich jüngeren Baujahr. Die Gebäude mit einem Baujahr nach 1990 müssen als deutlich besser und somit hochwertiger eingestuft werden. Ein Preisvergleich ist nicht sachgerecht. Die Kaufpreise lfd. Nr. 1, 2, 4, 6, 8, 10 und 11 werden daher ausgesondert. Es verbleibt somit folgende bereinigte Stichprobe:

selektierte Stichprobe - Ein-/ Zweifamilienhäuser mit Baujahr vor 1990

lfd. Nr.	Lage	Datum Kaufvertrag	Baujahr	Grundstück	Kaufpreis	Wohnfläche	Kennzahl EUR/m ² Wohnfl.
1	Wieck, Brake	06/2023	1900	1.141 m ²	494.000,- EUR	140 m ²	3.529,- EUR/m ²
2	Wieck, Kielstraße	09/2023	1970	902 m ²	542.500,- EUR	64 m ²	8.477,- EUR/m ²
3	Dierhagen, Am Wäldchen	02/2024	1970	498 m ²	150.000,- EUR	67 m ²	2.256,- EUR/m ²
4	Born, Mittelweg	05/2024	1905	222 m ²	290.000,- EUR	55 m ²	5.273,- EUR/m ²
Durchschnitt				691 m²	369.125,- EUR	81 m²	4.883,- EUR/m²
Median				700 m²	392.000,- EUR	65 m²	4.401,- EUR/m²

Die vier verbleibenden Kaufpreise beziehen sich auf Altbauten mit einem Baujahr vor 1990. Der tatsächliche Ausstattungs- und Erhaltungszustand der Vergleichspreise ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Es kann überwiegend ein sanierter bzw. teilsanierter Gebäudezustand erwartet werden.

Auffällig ist der sehr niedrige Kaufpreis lfd. Nr. 3 in Höhe von 150.000,- EUR. Der reine Bodenwert liegt bei rund 184.000,- EUR ($498 \text{ m}^2 \times 370,- \text{ EUR/m}^2 \text{ Bodenrichtwert} = 184.260,- \text{ EUR}$). Das Grundstück ist mit einem einfachen Bungalow in massiver Bauweise bebaut. Das Grundstück ist durch den Bungalow baulich unterausgenutzt. Es ist vermutlich von einem zukünftigen Abbruchbedarf des Gebäudes auszugehen. Der Kaufpreis lfd. Nr. 3 ist daher nicht vergleichbar.

Die weiteren Kaufpreise liegen in einer Preisspanne zwischen 290.000,- bis 542.500,- EUR. Hierbei weisen die hohen Kaufpreise große Grundstücke auf. Der niedrige Kaufpreis in Höhe von 290.000,- EUR bezieht sich dagegen auf ein sehr kleines Grundstück. Die realisierten Kaufpreise werden stark durch den Bodenwert beeinflusst.

Setzt man bei den drei Kaufpreisen den jeweiligen Bodenwertanteil ab (auf Basis des jeweiligen Bodenrichtwertes zum Stichtag 01.01.2022; ohne Anpassung aufgrund der abweichenden Grundstücksgrößen), so ergeben sich Kaufpreisanteile für die baulichen Anlagen in Höhe von rund 78.000,- bis 213.000,- EUR (im Mittel = 165.852,- EUR).

Für einen direkten Preisvergleich sind die vorliegenden Kaufpreise nicht hinreichend geeignet. Sie können lediglich für eine transparente Darstellung des Grundstücksmarktes herangezogen werden. Die Ableitung einer allgemeinen Preisspanne ist nicht möglich.

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 01.01.2024, weist für das Ostseebad Dierhagen, Ortsteil Dierhagen Dorf einen **Richtwert** in Höhe von **370,- EUR/m²** (baureifes Land; erschließungsbeitragsfrei; Wohnbauflächen; offene Bauweise; 1 Vollgeschoss; 750 m² Grundstücksgröße) aus. Innerhalb der Richtwertzone liegt das bebaute Bewertungsgrundstück (Flurstück 205).

Aufgrund der unterschiedlichen planungsrechtlichen Entwicklungsqualitäten ist eine getrennte Bodenwertableitung für die einzelnen Flurstücke erforderlich.

Bodenwertableitung für das Flurstück 205 – Bauland:



© GeoBasis-DE/M-V 2025

Auszug aus dem digitalen Liegenschaftskataster mit Markierung der Bewertungsfläche

Das Flurstück 205 liegt innerhalb der zonalen Bodenrichtwertzone mit einer Richtwertausweisung in Höhe von 370,- EUR/m². Das gesamte Flurstück ist als Bauland einzustufen (positive Bauvoranfrage mit Beurteilung des Baurechts nach § 34 BauGB liegt vor). Für die Ortslage Dierhagen Dorf befindet sich ein Bebauungsplan in Aufstellung (Bebauungsplan Nr. 44). Ein Entwurf für den Bebauungsplan liegt derzeit noch nicht vor. Die zukünftigen Festsetzungen sind derzeit noch nicht bekannt.

Aufgrund der erheblichen Übergröße von 3.621 m² ist eine Aufteilung des Flurstückes 205 in eine anteilige Baulandfläche für das vorhandene Einfamilienhaus sowie eine zusätzliche Baulandreserve vorzunehmen.

Entsprechend einem überschlägigen Abgriff aus dem digitalen Liegenschaftskataster wird dem vorhandenen Wohnhaus eine anteilige Baulandfläche von 1.000 m² zugeordnet. Dies entspricht bei einer Frontbreite von ca. 35 m auf Höhe der Kirchstraße einer Grundstückstiefe von etwa 29 m. Die verbleibende Grundstücksfläche von 2.621 m² wird als Baulandreserve bewertet.

anteilige Baulandfläche für das vorhandene Wohnhaus	1.000 m²
Baulandreserve	2.621 m²

Bodenwertableitung der Baulandfläche für das vorhandene Wohnhaus:

Es wird Bezug genommen auf den zonalen Bodenrichtwert in Höhe von 370,- EUR/m². Da die Qualitätskriterien der anteiligen Baulandfläche teilweise von denen des Richtwertgrundstückes abweichen, wird folgende Anpassung vorgenommen:

Ausgangswert = zonaler Bodenrichtwert (Stand 01.01.2024)

370,00 EUR/m²

Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag sowie der besonderen Qualitätsmerkmale des Bewertungsgrundstückes:

- allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag (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.)		
Abschlag für abweichende Größe gegenüber dem Richtwertgrundstück: 1.000 m ² anstatt 750 m ² (Abschlag in Anlehnung an Auswertungen des Oberen Gutachterausschusses im Land Mecklenburg-Vorpommern)	- 10,0 %	- 37,00 EUR/m ²

Summe der Zu- oder Abschläge

- 10,0 %
- 37,00 EUR/m²
333,00 EUR/m²

angepasster Bodenwert der anteiligen Baulandfläche

333,00 EUR/m²

Bodenwertableitung der anteiligen Baulandreserve:

Die verbleibende Teilfläche von 2.621 m² kann als Baulandreserve eingestuft werden. Es ergibt sich aktuell ein Baurecht nach § 34 BauGB. Aufgrund der vorhandenen Anbindung an den Kirchweg ist eine hinreichende Erschließung gesichert.

Die tatsächliche Bebaubarkeit der Baulandreserve (Anzahl der zulässigen Wohnhäuser) kann nur im Rahmen einer Bauvoranfrage geklärt werden. Es wird auf die Nutzungsbeschränkungen aufgrund der bestehenden Erhaltungssatzung verwiesen (siehe hierzu Ausführungen unter Abschnitt 2.2 des Gutachtens).

Es wird Bezug genommen auf den zonalen Bodenrichtwert in Höhe von 370,- EUR/m². Da die Qualitätskriterien der Baulandreserve teilweise von denen des Richtwertgrundstückes abweichen, wird folgende Anpassung vorgenommen:

Ausgangswert = zonaler Bodenrichtwert (Stand 01.01.2024)		370,00 EUR/m²
Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag sowie der besonderen Qualitätsmerkmale des Bewertungsgrundstückes:		
- allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag (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.)		
Abschlag für abweichende Größe gegenüber dem Richtwertgrundstück: 2.621 m ² anstatt 750 m ² (Abschlag in Anlehnung an Auswertungen des Oberen Gutachterausschusses im Land Mecklenburg-Vorpommern)	- 33,0 %	- 122,10 EUR/m ²
Abschlag für notwendige Zerlegungsvermessung und Vermarktung der separaten Baulandflächen (Abschlag sachverständig geschätzt)	- 10,0 %	- 37,00 EUR/m ²
Summe der Zu- oder Abschläge	- 43,0 %	- 159,10 EUR/m ² 210,90 EUR/m ²
angepasster Bodenwert der anteiligen Baulandreserve		211,00 EUR/m²

Bodenwertableitung für die Flurstücke 301, 303, 304 und 326 – Grünland:

© GeoBasis-DE/M-V 2025

Auszug aus dem digitalen Liegenschaftskataster mit Markierung der Bewertungsfläche

Die Flurstücke 301, 303, 304 und 326 sind unbebaut. Sie liegen außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Ortslage Dierhagen Dorf, südlich der Kirchstraße. Es handelt sich um einfache Grünlandflächen mit teilweiser Nutzung als Pferdekoppel. Die Flächen liegen innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

Innerhalb des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Dierhagen ist der betreffende Bereich als Fläche der Landwirtschaft dargestellt. Laut Auskunft des Amtes Darß / Fischland, Amt für Planung und Liegenschaften liegen die Grundstücksflächen im planungsrechtlichen Außenbereich. Eine Entwicklung der Flächen ist mittelfristig nicht zu erwarten.

Aus planungsrechtlicher Sicht handelt es sich um einfache Grünlandflächen. Allerdings wäre eine Bodenwertableitung auf der Basis eines durchschnittlichen Bodenwertes einer landwirtschaftlichen Grünlandfläche in Höhe von aktuell **0,72 EUR/m²** (Bodenrichtwert Grünland zum Stichtag 01.01.2024) im vorliegenden Fall nicht sachgerecht. Die Grundstücksflächen sind durch eine unmittelbare Nähe zum Siedlungszusammenhang gekennzeichnet. Derartige Flächen weisen erfahrungsgemäß ein höheres Bodenwertniveau auf.

Für die Ableitung des Bodenwertes wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen eingeholt. Es wurde nach folgenden Kriterien selektiert:

- besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit Nähe zum Siedlungsgebiet
- Zeitraum 2022 bis 2024
- Bereich Fischland-Darß-Zingst

Es ergibt sich zunächst folgende Stichprobe (zum Zwecke der Anonymisierung wird auf eine genaue Katasterangabe verzichtet):

Stichprobe vor Selektion

Ifd. Nr.	Gemarkung	Jahr Kauf	Nutzung	Kaufpreis	Fläche	Kennzahl
1	Wieck	2022	Wald	22.000,- EUR	4.858 m ²	4,53 EUR/m ²
2	Wustrow	2022	private Grünfläche	15.000,- EUR	2.407 m ²	6,23 EUR/m ²
3	Wieck	2022	Grünland	22.000,- EUR	5.919 m ²	3,72 EUR/m ²
4	Wustrow	2022	Grünland	657.000,- EUR	73.000 m ²	9,00 EUR/m ²
5	Zingst	2022	Grünland	16.400,- EUR	2.570 m ²	6,38 EUR/m ²
6	Prerow	2023	private Grünfläche	671,- EUR	1.236 m ²	0,54 EUR/m ²
7	Prerow	2023	private Grünfläche	500,- EUR	1.134 m ²	0,44 EUR/m ²
8	Prerow	2023	Grünland	3.500,- EUR	1.892 m ²	1,85 EUR/m ²
9	Wieck	2023	private Grünfläche	17.448,- EUR	5.014 m ²	3,48 EUR/m ²
10	Ahrenshoop	2023	Ackerland	17.000,- EUR	2.847 m ²	5,97 EUR/m ²
11	Zingst	2023	private Grünfläche	22.000,- EUR	1.860 m ²	11,83 EUR/m ²
Mittelwert				72.138,- EUR	9.340 m²	4,91 EUR/m²

Die Kaufpreise beziehen sich auf reine Außenbereichsstandorte ohne eine aktuelle Bauerwartung, jedoch teilweise in unmittelbarer Nähe zu dem Siedlungsraum. Die Kaufpreise wurden durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nicht direkt als Arrondierungsfläche eingestuft.

Nach einer Sichtung der Kaufpreise im digitalen Liegenschaftskataster mit hinterlegtem Luftbild sind einzelne Kaufpreise auszusondern. Der Kaufpreis Ifd. Nr. 1 weist bessere Lageeigenschaften auf (Anbindung an eine Straße; mögliche Arrondierung zu benachbarten Erholungsgrundstücken etc.). Er wird daher ausgesondert.

Bei dem Kaufpreis Ifd. Nr. 2 handelt es sich um einen Arrondierungszukauf zu einem großzügigen Wohngrundstück im planungsrechtlichen Außenbereich. Es ergab sich daher ein erhöhtes Ankaufsinteresse. Der Kaufpreis Ifd. Nr. 2 ist als höherwertiger einzustufen. Er wird daher ausgesondert.

Bei dem Kaufpreis Ifd. Nr. 4 handelt es sich um einen spekulativen Kaufpreis für ein mögliches Bebauungsplangebiet. Aufgrund der Lageeigenschaften sowie der Größe der Grundstücksflä-

che bietet sich in der Zukunft eine Überplanung des Standortes an. Der Kaufpreis lfd. Nr. 4 wird daher ebenfalls ausgesondert.

Die beiden Kaufpreise lfd. Nr. 6 und 7 weisen mit Preisen von 0,54 EUR/m² bzw. 0,44 EUR/m² ein deutlich zu geringes Niveau auf. Sie können für die betreffenden Lageeigenschaften nicht als marktüblich beurteilt werden. Es besteht der Verdacht auf ungewöhnliche Verhältnisse. Die Kaufpreise lfd. Nr. 6 und 7 müssen daher ausgesondert werden.

Schließlich weist der Kaufpreis lfd. Nr. 11 ein ungewöhnlich hohes Preisniveau auf. Das Grundstück ist Bestandteil des Planfeststellungsverfahrens zur „Wiederinbetriebnahme der Darßbahn“. Vermutlich wurde hierdurch spekulativ ein relativ hoher Kaufpreis realisiert. Der Kaufpreis lfd. Nr. 11 wird daher ebenfalls ausgesondert.

bereinigte Stichprobe nach Selektion

lfd. Nr.	Gemarkung	Jahr Kauf	Nutzung	Kaufpreis	Fläche	Kennzahl
1	Wieck	2022	Grünland	22.000,- EUR	5.919 m ²	3,72 EUR/m ²
2	Zingst	2022	Grünland	16.400,- EUR	2.570 m ²	6,38 EUR/m ²
3	Prerow	2023	Grünland	3.500,- EUR	1.892 m ²	1,85 EUR/m ²
4	Wieck	2023	private Grünfläche	17.448,- EUR	5.014 m ²	3,48 EUR/m ²
5	Ahrenshoop	2023	Ackerland	17.000,- EUR	2.847 m ²	5,97 EUR/m ²
Mittelwert				15.270,- EUR	3.648 m²	4,28 EUR/m²

Die verwertbaren Kaufpreise liegen in einer Spanne zwischen 1,85 bis 6,38 EUR/m². Der Mittelwert der Stichprobe liegt bei 4,28 EUR/m². Ich halte daher auf der Basis der vorliegenden Vergleichspreise folgenden Bodenwertansatz für die Flurstücke 301, 303, 304 und 326 für angemessen und marktgerecht:

arithmetischer Mittelwert der Stichprobe
zur Rundung

4,28 EUR/m²
- 0,28 EUR/m²

Bodenwert der Flurstücke 301, 303, 304 und 326

4,00 EUR/m²

Bodenwertableitung für die Flurstücke 245 und 288 – Wald und Grünland:

© GeoBasis-DE/M-V 2025

Auszug aus dem digitalen Liegenschaftskataster mit Markierung der Bewertungsfläche

Die Flurstücke 245 und 288 sind unbebaut. Sie liegen außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, südlich der Ortslage Dierhagen Strand bzw. östlich der Ortslage Neuhaus, südlich der Ernst-Moritz-Arndt-Straße. Es handelt sich um einfache Grünlandflächen bzw. um Waldflächen. Die Flächen liegen innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Der südliche Teilbereich des Flurstückes 288 liegt innerhalb des Naturschutzgebietes „Dierhäger Moor“.

Innerhalb des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Dierhagen ist der betreffende Bereich als Fläche der Landwirtschaft bzw. als Fläche für Wald dargestellt. Laut Auskunft des Amtes Darß / Fischland, Amt für Planung und Liegenschaften liegen die Grundstücksflächen im planungsrechtlichen Außenbereich. Eine Entwicklung der Flächen ist mittelfristig nicht zu erwarten.

Aufgrund des stark ungünstigen Zuschnitts ist eine höherwertige Nutzung- oder Entwicklungsmöglichkeit nicht gegeben. Die beiden Flurstücke werden daher als einfaches Grünland bzw. einfache Waldfläche bewertet (Flurstück 245 = überwiegend Wald; Flurstück 288 = überwiegend Grünland).

Die aktuelle Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen weist zum Stichtag 01.01.2024 für den Bereich Fischland-Darß-Zingst bzw. den Festlandbereich des Landkreises (ohne Insel Rügen) folgende Bodenrichtwerte für Grünland bzw. für Flächen der Forstwirtschaft aus:

Grünland (Region Fischland-Darß-Zingst):

0,72 EUR/m²

Definition des Richtwertes:

- Grünland
- Grünlandzahl = 27
- 29.500 m² Grundstücksgröße

Flächen der Forstwirtschaft (Region Festlandbereich des Landkreises):

1,00 EUR/m²

Definition des Richtwertes:

- forstwirtschaftliche Flächen
- 17.000 m² Grundstücksgröße

Auf der Basis der vorweg aufgeführten Bodenrichtwerte halte ich für die beiden Flurstücke 245 und 288 einen Bodenwertansatz in Höhe von rund 1,00 EUR/m² für angemessen und marktgerecht:

Bodenrichtwert für Grünland

0,72 EUR/m²

Bodenrichtwert für Flächen der Forstwirtschaft

1,00 EUR/m²

Mittelwert

0,86 EUR/m²

zur Rundung

0,14 EUR/m²

Bodenwert des Flurstücke 245 und 288

1,00 EUR/m²

6.3 Bodenwertermittlung

Bodenwert der anteiligen Baulandfläche für das Wohnhaus:

Nr.	Bezeichnung	Fläche EUR/m ²		EUR
1	Gemarkung Dierhagen, Flur 1, Flurstück 205 - Teilfläche	1.000	333,00	333.000,-
		1.000		333.000,-
	zur Rundung			0,-
Bodenwert der anteiligen Baulandfläche				333.000,-

Bodenwert der anteiligen Baulandreserve:

Nr.	Bezeichnung	Fläche EUR/m ²		EUR
1	Gemarkung Dierhagen, Flur 1, Flurstück 205 - Teilfläche	2.621	211,00	553.031,-
		2.621		553.031,-
	zur Rundung			-31,-
Bodenwert der anteiligen Baulandreserve				553.000,-

Bodenwert der sonstigen Grundstücksflächen:

Nr.	Bezeichnung	Fläche EUR/m ²		EUR
1	Gemarkung Dierhagen, Flur 1, Flurstück 245	2.168	1,00	2.168,-
2	Gemarkung Dierhagen, Flur 1, Flurstück 288	2.168	1,00	2.168,-
3	Gemarkung Dierhagen, Flur 2, Flurstück 301	3.229	4,00	12.916,-
4	Gemarkung Dierhagen, Flur 2, Flurstück 303	3.219	4,00	12.876,-
5	Gemarkung Dierhagen, Flur 2, Flurstück 304	3.206	4,00	12.824,-
6	Gemarkung Dierhagen, Flur 2, Flurstück 326	3.252	4,00	13.008,-
		17.242		55.960,-
	zur Rundung			40,-
Bodenwert für die sonstigen Flächen				56.000,-

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 Jahren zwischen 1900 und 1930 errichtet (tatsächliches Baujahr nicht bekannt). Es ergibt sich somit ein zu erwartendes Gebäudealter von etwa 95 bis 125 Jahren (grobe Spanne). Die Restnutzungsdauer ist somit rechnerisch bereits weitgehend aufgebraucht. Eine genaue Ableitung der Restnutzungsdauer ist aufgrund des unbekannten Innenausbaus nicht möglich. Die Restnutzungsdauer kann lediglich nach dem äußeren Anschein geschätzt werden. Hiernach ist von einem überwiegenden Sanierungs-/ Modernisierungsbedarf des Gebäudes auszugehen. Das Gebäude wurde nach 1990 jedoch zumindest teilweise saniert (Fenster aus 2000-er Jahren; Gaszentralheizung). Das Gebäude wird noch bewohnt.

Unter Würdigung des tatsächlichen Gebäudealters, der zu erwartenden Sanierungs-/ Modernisierungsmaßnahmen sowie der allgemeinen wirtschaftlichen Verwertbarkeit schätze ich die **Restnutzungsdauer** sachverständig auf 15 bis 25 Jahre, im Mittel rund **20 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 Wertermittlungstichtag (Baupreisindex) angesetzt.

Kostenkennwerte:	Einfamilienhaus: in Anlehnung an NHK 2010, Typ 1.21 (freistehendes Einfamilienhaus, nicht unterkellert, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss), Standardstufe 2,0 (sachverständig geschätzt nach äußerem Anschein), inkl. Baunebenkosten:	875,- EUR/m ² BGF
------------------	---	------------------------------

Anbau Massiv: in Anlehnung an NHK 2010, Typ 16.2, (Lagergebäude mit bis zu 25 % Misch- nutzung); Standardstufe 3, inkl. Bau- nebenkosten:	550,- EUR/m ² BGF
--	------------------------------

Anbau in Holzbauweise: in Anlehnung an NHK 2010, Typ 16.1, (Lagergebäude ohne Mischnutzung), Standardstufe 3, inkl. Baunebenkosten:	350,- EUR/m ² BGF
---	------------------------------

Baupreisindex:	nach Statistischem Bundesamt Wiesbaden, Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäuden, Index IV. Quartal 2024 zu Index Jahr 2010 (Basis 2021 = 100)	130,8 / 70,8 = 1,847
----------------	---	----------------------

angepasste Kostenwerte:	Einfamilienhaus:	
	875,- EUR/m ² x 1,847 =	1.616,13 EUR/m ²
	gerundet	1.616,- EUR/m² BGF

Anbau Massiv:	
550,- EUR/m ² x 1,847 =	1.015,85 EUR/m ²
gerundet	1.016,- EUR/m² BGF

Anbau in Holzbauweise:	
350,- EUR/m ² x 1,847 =	646,45 EUR/m ²
gerundet	646,- EUR/m² BGF

Außenanlagen:	pauschaler Ansatz nach Erfahrungswerten (geringer Ansatz, da sehr einfach)	1,0 %
---------------	---	-------

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 [m²]	NHK [EUR/m²]	EUR
1	Einfamilienhaus	256	1.616,00	413.696,-
2	Anbau Massiv	43	1.016,00	43.688,-
3	Anbau in Holzbauweise	33	646,00	21.318,-
				478.702,-
Außenanlagen			1,00%	4.787,-
				483.489,-
Alterswertminderungsfaktor		GND: 80 RND: 20	75,00%	-362.617,-
				120.872,-
zur Rundung				128,-
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen				121.000,-
Bodenwert der anteiligen Baulandfläche (aus Seite 27)				333.000,-
vorläufiger Sachwert				454.000,-

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 2024 der Gutachterausschüsse in den benachbarten Landkreisen Rostock und Nordwestmecklenburg Bezug genommen.

Nach den Auswertungen in dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Landkreises Rostock ergibt sich für Ein-/ Zweifamilienhäuser in der Region „Ostseebäder, Umfeld der Ostseebäder sowie Mittelzentrum Bad Doberan“ bei einem **vorläufigen Sachwert** in Höhe von 450.000,- EUR ein rechnerischer Sachwertfaktor in Höhe von 1,15. Dies entspricht einem Marktanpassungszuschlag in Höhe von 15 %.

Es wurden 81 Kaufpreise aus den Jahren 2021 bis 2023 ausgewertet. Die Ableitungen beziehen sich auf ein durchschnittliches Bodenwertniveau in Höhe von 308,- EUR/m², eine durchschnittliche Wohnfläche von 136 m², einen durchschnittlichen vorläufigen Sachwert in Höhe von 431.586,- EUR, ein durchschnittliches Baujahr von 1988 sowie eine durchschnittliche Grundstückgröße von 595 m².

Die Auswertungen in dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Landkreises Nordwestmecklenburg führen zu einem geringeren Sachwertfaktor. Für die Ostseeregion wurde folgende Formel zur Berechnung des Sachwertfaktors abgeleitet:

$$y = -0,35 \ln(x) + 5,5484$$

wobei: y = Sachwertfaktor
 x = vorläufiger Sachwert

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

$$y = -0,35 \ln(454.000,- \text{ EUR}) + 5,5484$$

$$y = 0,99$$

Es ergibt sich ein rechnerischer Sachwertfaktor in Höhe von 0,99. Dies entspricht einem Marktanpassungsabschlag in Höhe von 1 %. Die Kaufpreise, welcher für die Auswertung herangezogen wurde, beziehen sich auf das 2023. Sie sind somit sehr zeitnah. Es wurden nur Kaufpreise für Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von mindestens 20 Jahren ausgewertet. Das statistische Bestimmtheitsmaß ist sehr gering ($R^2 = 0,0703$).

Die Ableitungen aus dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Landkreises Rostock führen aus gutachterlicher Sicht zu keinem marktgerechten Ergebnis. Die Kaufpreise, welche den Auswertungen zugrunde liegen, stammen aus dem Jahren 2021 bis 2023. Sie stammen somit über-

wiegend noch aus der „Hochpreisphase“ am Immobilienmarkt. Ein Rückgriff auf diese Ableitungen ist daher nicht sachgerecht.

Die Anwendung der Sachwertfaktoren aus dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Landkreises Nordwestmecklenburg ist ebenfalls mit Unsicherheiten behaftet. Die angesetzte Restnutzungsdauer von 20 Jahren liegt an der Grenze der ausgewerteten Kaufpreise (mindestens 20 Jahre Restnutzungsdauer).

Die Ableitung des Sachwertfaktors kann daher im vorliegenden Fall nur sachverständig geschätzt werden. Aufgrund der erheblichen Objektgröße (zu erwartende Wohnfläche etwa 170 m²) bietet sich das Gebäude sehr gut zu einer Nutzung als großzügiges Einfamilienhaus an. Die Grundstücksgröße von 1.000 m² ist ebenfalls großzügig. Eine Umnutzung des Gebäudes zu Ferienwohnzwecken dürfte nicht zulässig sein (bestehende Erhaltungssatzung). Der potentielle Käuferkreis für die Nutzung als Ferienhaus entfällt somit. Die Marktgängigkeit der Immobilie ist hierdurch eingeschränkt. Insgesamt halte ich daher, trotz des niedrigen vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen, einen Sachwertfaktor in Höhe von 1,00 für angemessen und marktgerecht.

Unter Berücksichtigung der vorweg getroffenen Ausführungen halte ich einen **Sachwertfaktor** in Höhe von **1,0** für angemessen und marktgerecht. Der herangezogene Sachwertfaktor entspricht einem Marktanpassungszu-/ -abschlag in Höhe von 0 % auf den vorläufigen, rein rechnerisch ermittelten Sachwert der Immobilie.

vorläufiger Sachwert (aus Seite 30)	454.000,- EUR
Sachwertfaktor	x 1,00
	454.000,- EUR
zur Rundung	0,- EUR
vorläufiger marktangepasster Sachwert	454.000,- EUR

7.5 Ermittlung des Sachwertes

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

Der zukünftige Abbruchbedarf der Nebengebäude wird unter Abschnitt 8.1 des Gutachtens wertmindernd berücksichtigt. Die Bodenwerte der Baulandreserve sowie der sonstigen Grundstücksflächen wurden unter Abschnitt 5.3 des Gutachtens ermittelt. Es ergibt sich somit unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale folgender Sachwert:

vorläufiger marktangepasster Sachwert	(aus Seite 32)	454.000,- EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
Abbruchbedarf der Nebengebäude	(aus Seite 34)	-41.000,- EUR
Bodenwert der Baulandreserve	(aus Seite 27)	553.000,- EUR
Bodenwert der sonstigen Flächen	(aus Seite 27)	56.000,- EUR
Sachwert		1.022.000,- EUR

8.0 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

8.1 Wertminderung für Abbruchbedarf der Nebengebäude

Aufgrund des schlechten baulichen Erhaltungszustandes, aber insbesondere aufgrund der vorhandenen Unterausnutzung des hochwertigen Grund und Bodens, wird bei der Bewertung von einem alsbaldigen Abbruch der Nebengebäude zum Zwecke einer wirtschaftlich sinnvollen Nachnutzung des westlichen Bereichs des Flurstückes 205 ausgegangen (vorhandene Bau-landreserve).

Da der Abbruch nicht unmittelbar zum Wertermittlungsstichtag, sondern erst in naher Zukunft erfolgen wird, ist die notwendige Wertminderung auf den heutigen Zeitpunkt abzuzinsen. Als Zeitpunkt für eine mögliche Freilegung wird ein Zeitraum von 3 Jahren als angemessen eingeschätzt. Hierbei wird von einem marktüblichen Diskontierungszinssatz in Höhe von 3,0 % ausgegangen.

Es werden nachfolgend die möglichen Kosten für den Abbruch der vorhandenen Nebengebäude auf der Basis üblicher Abbruch- und Entsorgungskosten geschätzt. Hierbei liegen die regionalen Abbruchkosten für Objekte normaler Bauart bei etwa 30,- EUR/m³ Bruttorauminhalt (einschließlich Entsorgung). Aufgrund des unbekannten Innenausbaus sowie der möglichen Belastung mit Schadstoffen (z.B. teerhaltige Dachpappe, Plan- oder Wellasbesttafelplatten etc.) erfolgt eine sachverständige Anhebung des Kostenkennwertes auf 40,- EUR/m³ Bruttorauminhalt.

Unter Heranziehung der zu erwartenden Bruttorauminhalte (bebaute Fläche nach digitalem Luftbildbestand grob bestimmt; Gebäudehöhen nach äußerem Anschein geschätzt) ergibt sich folgende Berechnung:

Stall-/ Scheunengebäude:	136 m ² x 4 m mittlere Höhe =	ca. 544 m ³ BRI
Garage / Wagenscheune:	72 m ² x 4 m mittlere Höhe =	ca. 288 m ³ BRI
Verbinder:	30 m ² x 3 m mittlere Höhe =	ca. 90 m ³ BRI
Holzschuppen:	21 m ² x 3 m mittlere Höhe =	ca. 63 m ³ BRI

Bruttorauminhalt der Gebäude insgesamt:		ca. 985 m ³ BRI
Kostenkennwert für Abbruch / Entsorgung:		x 40,- EUR/m ³ BRI
mögliche Abbruchkosten der Gebäude:		39.400,- EUR
Zuschlag für Freilegung der Außenanlagen (Hoffläche, Baumbestand, Einzäunungen etc.; pauschaler Ansatz):		5.000,- EUR
Abbruchkosten insgesamt:		44.400,- EUR
Diskontierungsfaktor bei 3 Jahren Wartezeit und 3,0 % Zinssatz:		x 0,9151

		40.630,- EUR
zur Rundung:		370,- EUR
Wertminderung für Abbruchbedarf der Nebengebäude:		41.000,- EUR

Anmerkung:

Die Wertminderung wurde in Anlehnung an die zukünftig zu erwartenden Abbruch- und Freilegungskosten berechnet. Es handelt sich hierbei lediglich um sachverständig eingeschätzte Abbruchkosten. Die tatsächlichen Kosten können von dem angesetzten Wertabzug abweichen (je nach Jahreszeit sowie herangezogenem Abbruchunternehmen). Weiterhin ist eine mögliche Belastung der Gebäude mit schadstoffhaltigen Baumaterialien nicht bekannt (Zugang zum Grundstück wurde nicht gewährt).

9.0 ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES

Sachwert	(aus Seite 33)	1.022.000,- EUR
Sicherheitsabschlag für Außenbesichtigung	5,00%	-51.100,- EUR
vorläufiger Verkehrswert		970.900,- EUR
zur Rundung		-900,- EUR

Verkehrswert

970.000,- EUR

Erläuterungen zum Verkehrswert:

Der ermittelte Verkehrswert entspricht:

97,1 % 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 Einfamilienhaus mit zwei Anbauten sowie mehreren Nebengebäuden (Stall, Scheune, Garage etc.) bebaut. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung ist eine genaue Beurteilung des Ausstattungs- und Erhaltungszustandes nicht möglich. Innerhalb der Bewertung wurde entsprechend dem äußeren Anschein von einem weitgehend unsanierten Gebäudezustand ausgegangen.

Es handelt sich um ein typisches Gebäude der Eigennutzung. 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.

Aufgrund der Unsicherheiten, welche mit einer Bewertung des Gebäudes nach dem äußeren Anschein verbunden sind (u.a. tatsächlicher Ausstattungs- und Erhaltungszustand; mögliche Baumängel / Bauschäden) wurde bei der Ableitung des Verkehrswertes (Marktwertes) ein Sicherheitsabschlag vorgenommen. Die Höhe des Sicherheitsabschlages wurde sachverständig mit 5,0 % des vorläufigen Verkehrswertes angesetzt (geringer Abschlag, da Verkehrswert weitgehend nur durch den Bodenwert geprägt wird).

Das großzügige Grundstück Kirchstraße 9 verfügt über eine erhebliche Baulandreserve. Es ergibt sich aktuell ein Baurecht nach § 34 BauGB. Ein Bebauungsplan befindet sich in Aufstellung. Es besteht eine Satzung über die „Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“. Die Umnutzung bestehender Wohngebäude zu Ferienwohnzwecken oder als Zweitwohnsitz ist hiernach nicht gewünscht.

Die weiteren Grundstücksflächen stellen einfaches Grünland bzw. teilweise Waldflächen im planungsrechtlichen Außenbereich dar. Die Wertigkeit dieser Flächen ist entsprechend gering.

Der Bewertungsauftrag gliedert sich auf drei Grundstücke im Rechtssinne (Grundstücke unter separaten Nummern im Grundbuch gebucht). Auf die Grundstücke im Rechtssinne entfallen folgende Wertanteile auf den vorweg abgeleiteten Verkehrswert (Marktwert):

Ifd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses
(Gemarkung Dierhagen, Flur 1, Flurstücke 205, 245 und 288)

Verkehrswert insgesamt	(aus Seite 36)	970.000,- EUR
abzüglich Verkehrswert Ifd. Nr. 2 des BV	(aus Seite 37)	-26.000,- EUR
abzüglich Verkehrswert Ifd. Nr. 3 des BV	(aus Seite 37)	-26.000,- EUR
Summe		918.000,- EUR
zur Rundung		0,- EUR

Verkehrswert - Ifd. Nr. 1 des BV **918.000,- EUR**

Ifd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses
(Gemarkung Dierhagen, Flur 2, Flurstücke 303 und 304)

Bodenwert Flurstück 303	(aus Seite 27)	12.876,- EUR
Bodenwert Flurstück 304	(aus Seite 27)	12.824,- EUR
Summe		25.700,- EUR
zur Rundung		300,- EUR

Verkehrswert - Ifd. Nr. 2 des BV **26.000,- EUR**

Ifd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses
(Gemarkung Dierhagen, Flur 2, Flurstücke 301 und 326)

Bodenwert Flurstück 301	(aus Seite 27)	12.916,- EUR
Bodenwert Flurstück 326	(aus Seite 27)	13.008,- EUR
Summe		25.924,- EUR
zur Rundung		76,- EUR

Verkehrswert - Ifd. Nr. 3 des BV **26.000,- EUR**

Unter Berücksichtigung wertrelevanter Einflussfaktoren wie Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit wurde der Verkehrswert (Marktwert) des mit einem Einfamilienhaus sowie abbruchwürdigen Nebengebäuden bebauten Grundstückes Kirchstraße 9 in 18347 Ostseebad Dierhagen sowie weiterer Grundstücksflächen zum Wertermittlungstichtag ermittelt auf insgesamt:

970.000,- EUR

(in Worten: neunhundertsiebzigtausend Euro)

Stralsund, den 12. Februar 2025


[Lohmann]

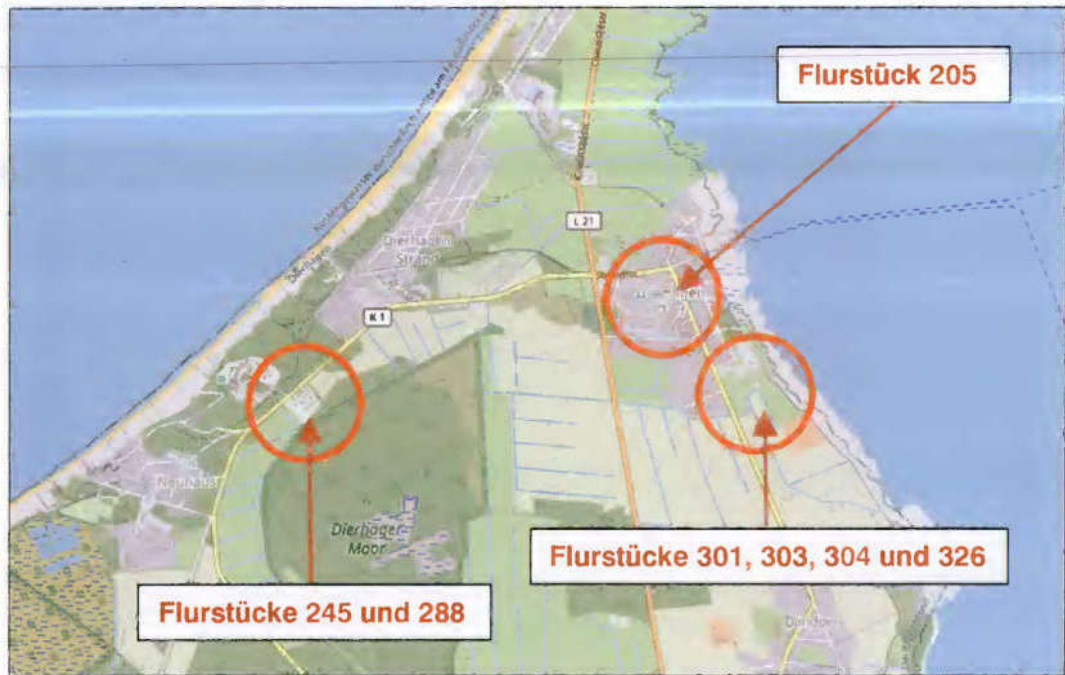


Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet.

10.0 ANLAGEN

10.1 Auszug aus der Regionalkarte

(durch Verkleinerung ohne Maßstab)

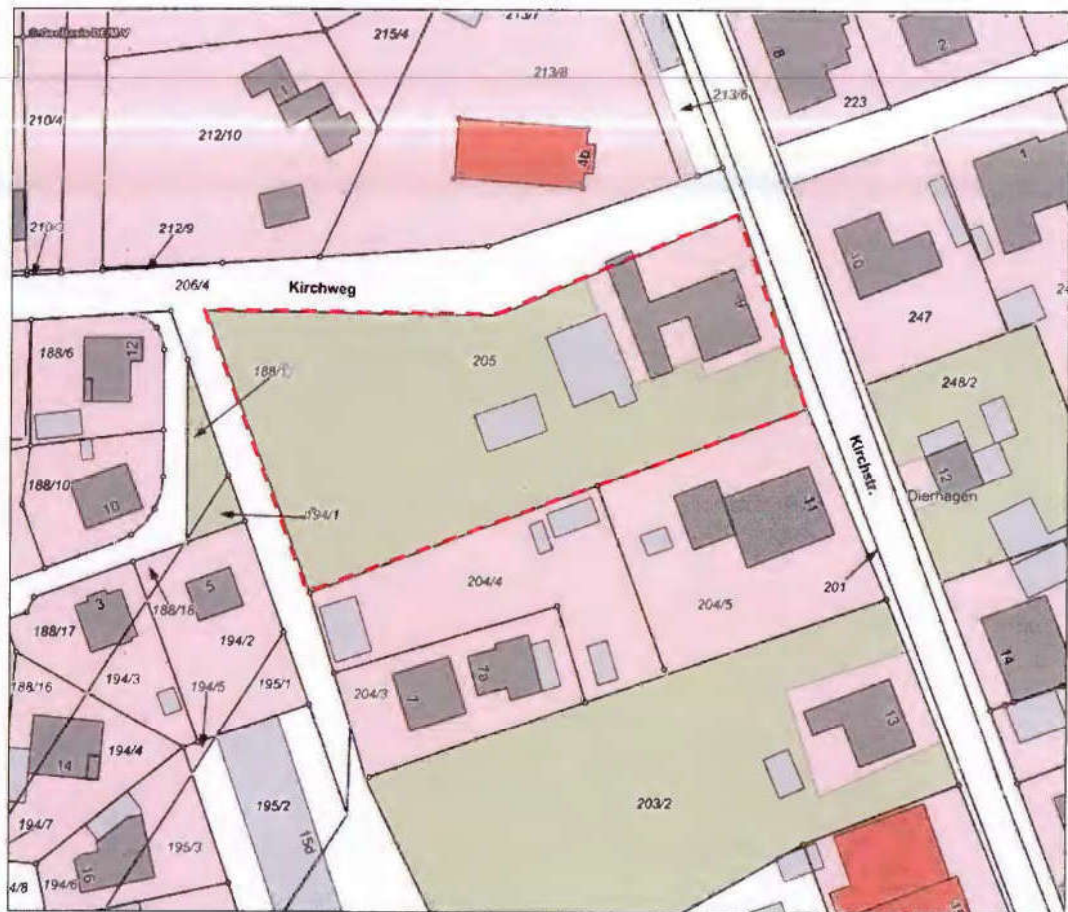


Kartenmaterial entnommen aus www.OpenStreetMap.de unter Lizenz "Creative Commons Attribution-Share Alike 2.0"

10.2 Auszüge aus dem amtlichen Liegenschaftskataster-informationssystem (ALKIS)

Flurstück 205

(durch Verkleinerung ohne Maßstab)

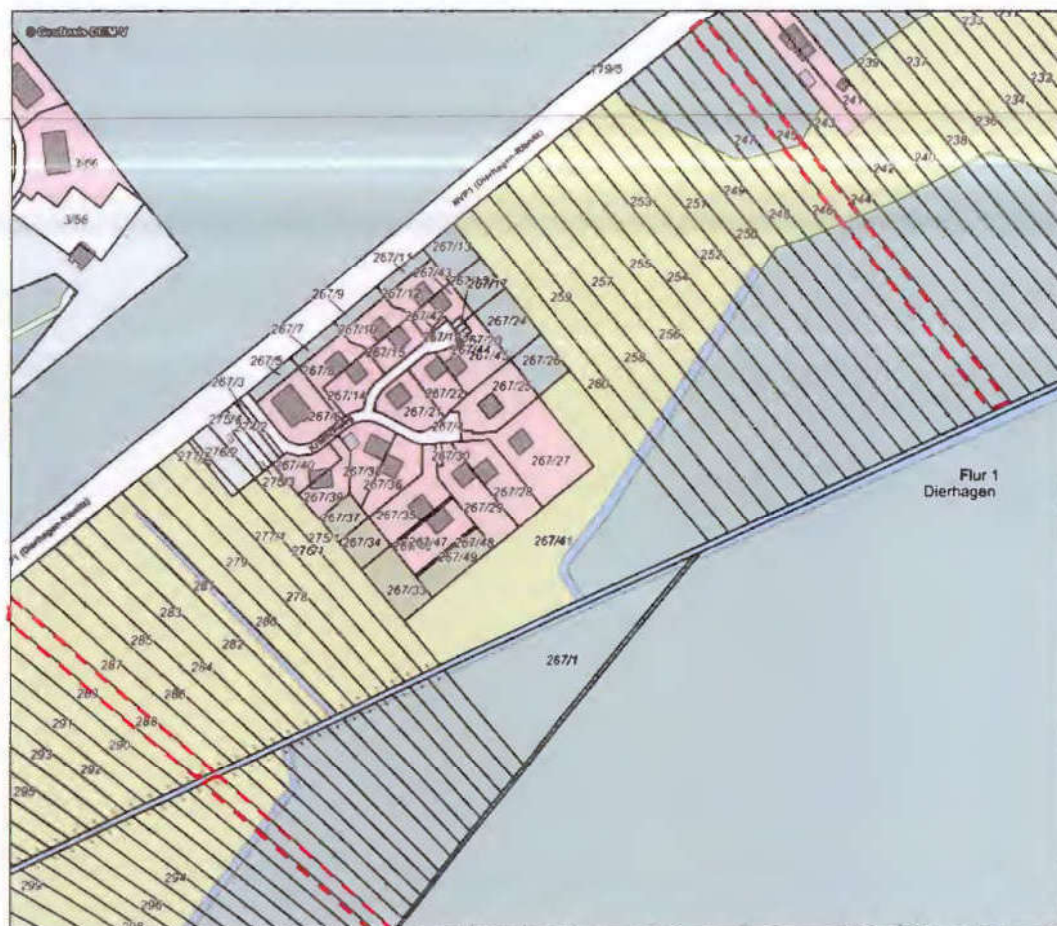


Flurstücke 301, 303, 304 und 326
(durch Verkleinerung ohne Maßstab)



Flurstücke 245 und 288

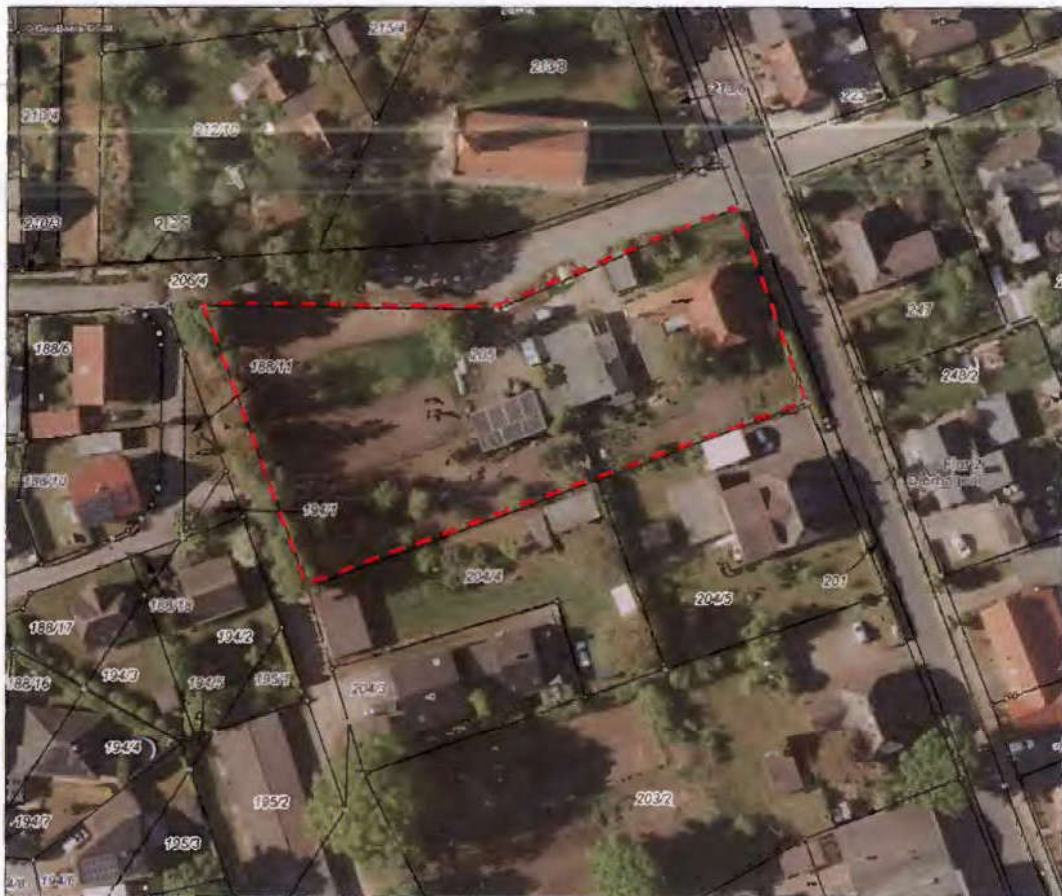
(durch Verkleinerung ohne Maßstab)



10.3 Auszüge aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) mit hinterlegtem Luftbild

Flurstück 205

(durch Verkleinerung ohne Maßstab)



© GeoBasis-DE/M-V 2025

Flurstücke 301, 303, 304 und 326
(durch Verkleinerung ohne Maßstab)



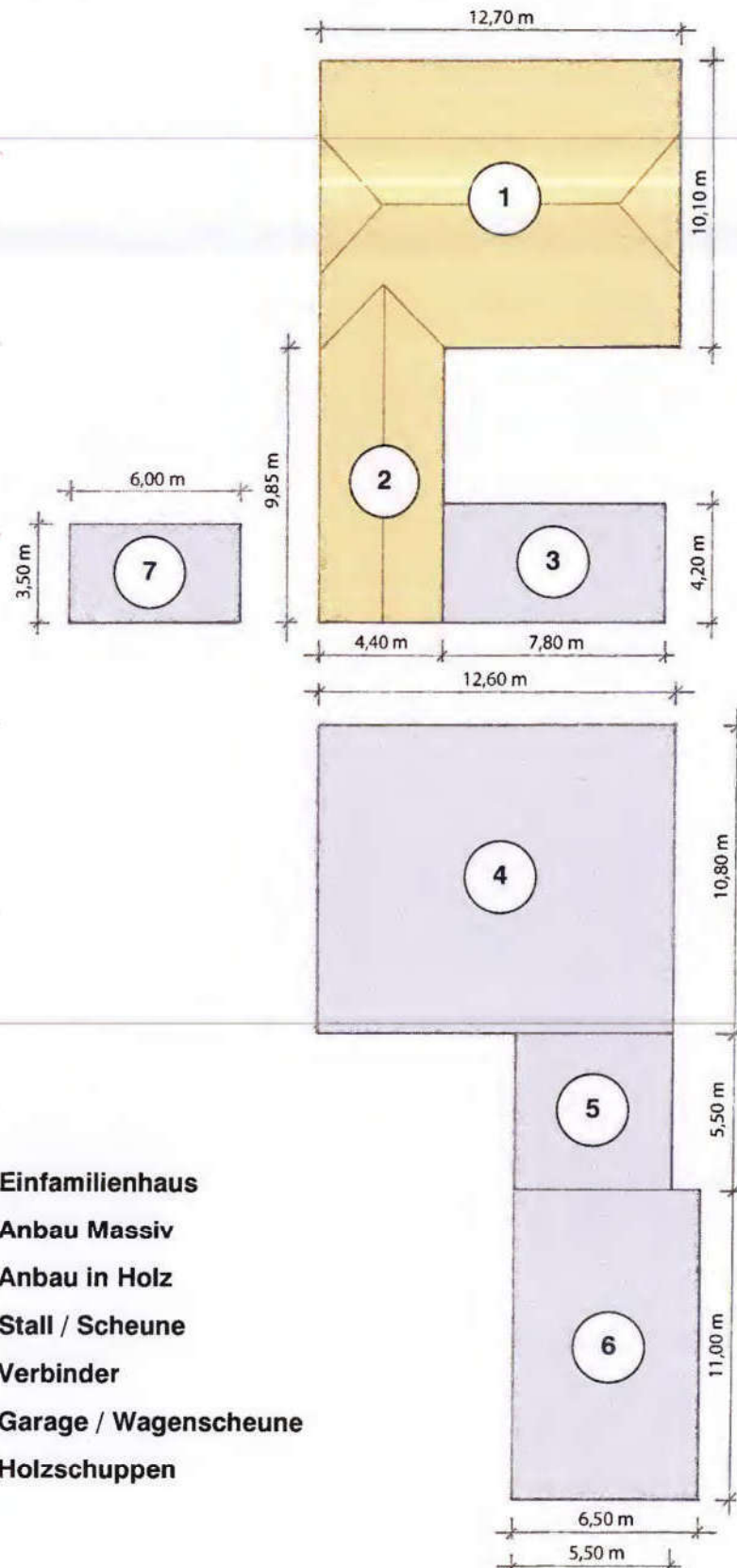
Flurstücke 245 und 288

(durch Verkleinerung ohne Maßstab)



10.4 Lageskizze

nach Angaben aus dem digitalen Liegenschaftskataster gefertigt
(Maßangaben stellen lediglich „Circa-Werte“ dar; Maßstab ca. 1 : 250)



Ifd. Nr. 1 = Einfamilienhaus

Ifd. Nr. 2 = Anbau Massiv

Ifd. Nr. 3 = Anbau in Holz

Ifd. Nr. 4 = Stall / Scheune

Ifd. Nr. 5 = Verbinder

Ifd. Nr. 6 = Garage / Wagenscheune

Ifd. Nr. 7 = Holzschuppen

10.5 Fotodokumentation



Ansicht des Einfamilienhauses aus nordöstlicher Richtung



Blick auf das Einfamilienhaus aus östlicher Richtung



Blick auf das Wohngebäude sowie den seitlichen Anbau



Blick auf den massiven Anbau sowie den Anbau in Holzbauweise



Blick auf das Stall-/ Scheunengebäude aus nordöstlicher Richtung



Blick auf das Stall-/ Scheunengebäude aus nördlicher Richtung



Blick auf die Doppelgarage / die Wagenscheune sowie den Verbindungsbau



Blick auf die Nebengebäude aus Richtung des Kirchweges



Blick auf den westlichen Bereich des Grundstücks (aus Richtung des Kirchweges)



Ansicht des Holzschuppens auf Höhe des Kirchweges



Blick auf das Flurstück 301 (linker Bildbereich) aus westlicher Richtung



Ansicht der Flurstücke 303 und 304 aus nordwestlicher Richtung



Blick auf die Flurstücke 303 und 304 aus westlicher Richtung



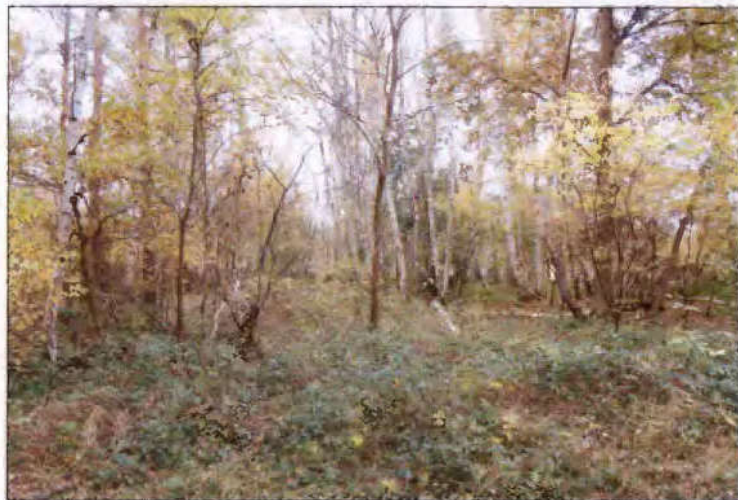
anliegende Straße auf Höhe der Flurstücke 301, 303 und 304



Ansicht des Flurstückes 326 aus nördlicher Richtung



Blick auf den anliegenden Weg auf Höhe des Flurstückes 326



Blick in Richtung des Flurstückes 245 von der öffentlichen Straße gesehen



Blick in Richtung des Flurstückes 288 von der öffentlichen Straße gesehen