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

Erbbaurechtes an dem Grundstück

Stralsunder Straße 18 b in 18445 Prohn

Grundstücksnutzung:	mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaut
Auftraggeber:	Amtsgericht Stralsund Außenstelle Justizzentrum Frankendamm 17 18439 Stralsund
Aktenzeichen Gericht:	703 K 40/24
Auftragsstellung:	Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für die Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungsstichtag:	08.11.2024
Ausfertigungsdatum:	05.02.2024
Register-Nr. Gutachten:	2024-1085

Dieses Gutachten umfasst insgesamt 51 Seiten einschließlich 5 Anlagen mit 10 Seiten.
Es wurde in 5-facher Ausfertigung erstellt, wovon eine in meinen Unterlagen verbleibt.

1. Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

1.0 ALLGEMEINE ANGABEN 4
1.1 Auftrag / Ortsbesichtigung / Arbeitsgrundlagen 4
1.2 Grundbuchangaben 5
1.3 Rechtliche Grundlagen 7
1.4 Hinweise 8

2.0 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG 9
2.1 Lagebeschreibung 9
2.2 Baurechtliche Situation 9
2.3 Erschließungszustand 10
2.4 Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften 10
2.5 wertbeeinflussende Rechte und Belastungen 11

3.0 BAUBESCHREIBUNG 12
3.1 Gebäude 12
3.2 Rohbau / Ausbau 12
3.3 Baulicher Zustand 14
3.4 Zubehör im Sinne des § 97 BGB 15
3.5 Außenanlagen 15
3.6 Flächenermittlung 15

4.0 WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS 17

5.0 GRUNDSTÜCKSMARKT 19

6.0 BODENWERTERMITTLUNG 22
6.1 Vorbemerkungen 22
6.2 Wertansätze 22
6.3 Bodenwertermittlung 23

7.0 SACHWERTVERFAHREN 24
7.1 Vorbemerkungen 24
7.2 Wertansätze 24
7.3 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes 26
7.4 Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes 26
7.5 Ermittlung des Sachwertes 28

8.0 ERTRAGSWERTVERFAHREN 29
8.1 Vorbemerkungen 29
8.2 Wertansätze 29
8.3 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes 32
8.4 Ermittlung des Ertragswertes 32

9.0 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE 33
9.1 Würdigung der Abweichungen im Bauzustand 33

10.0 BERÜCKSICHTIGUNG DES ERBBAURECHTES 35
10.1 Vorbemerkungen 35
10.2 Abzug des Bodenwertes sowie Bestimmung des Bodenwertvor-/-nachteils aus dem Erbbaurecht 35
10.3 Würdigung der Entschädigung der baulichen Anlagen 37
10.4 Erbbaurechtsfaktor 38
10.5 Verkehrswert für das Erbbaurecht unter Berücksichtigung des bestehenden Erbbauzinses 39
10.6 Verkehrswert für das Erbbaurecht im lastenfreien Zustand 39

12.0 ZUSAMMENSTELLUNG 40

13.0 ANLAGEN 42
13.1 Auszug aus der Regionalkarte 42
13.2 Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem 43
13.3 Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem mit hinterlegtem Luftbild 44
13.4 Lagepläne 45
13.5 Fotodokumentation 47

1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftrag / Ortsbesichtigung / Arbeitsgrundlagen

Auftraggeber:	Amtsgericht Stralsund Außenstelle Justizzentrum Frankendamm 17 18439 Stralsund
Aktenzeichen Gericht:	703 K 40/24
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. Auftragsgemäß ist der Verkehrswert im fiktiv lastenfreien Zustand zu ermitteln (ohne Erbbauzins). Lediglich das dinglich abgesicherte Vorkaufsrecht wird bestehen bleiben. Es wird diesbezüglich um Feststellung hiermit verbundener Wertbeeinträchtigungen gebeten. Weiterhin wird zu Informationszwecken der Verkehrswert im belasteten Zustand (unter Würdigung des Erbbauzinses) ausgewiesen.
Wertermittlungsstichtag:	08.11.2024
Qualitätsstichtag:	08.11.2024
Ortsbesichtigung:	08.11.2024
Teilnehmer:	- (Grundstückseigentümerin; keine Nennung zum Zwecke des Datenschutzes) - (Grundstückseigentümer; keine Nennung zum Zwecke des Datenschutzes) - (Mitarbeiterin im Sachverständigenbüro) - Herr Lohmann als beauftragter Sachverständiger
Besonderheiten:	Dem Sachverständigen wurde bei der Ortsbesichtigung ein umfassender Zugang zu sämtlichen Räumen des Ein-/ Zweifamilienhauses gewährt. Mangels vorliegender Grundrisszeichnungen erfolgte ein Flächenaufmaß des Gebäudebestandes. Die Anfertigung von Innenfotos für die Akte des Sachverständigen wurde durch die Eigentümer gestattet. Einer Verwertung von Innenfotos innerhalb des Gutachtens wurde seitens des Bewohners des Gebäudes widersprochen.

Arbeitsgrundlagen:

- Grundbuchauszug vom 31.05.2024
- notarielle Bewilligung über die Bestellung eines Erbbaurechtes (UR Nr. 1807/1994, Notar Helmut Seipel in Stralsund)
- Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) als digitaler WepMapService (WMS)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Prohn, rechtswirksam seit dem 06.09.2004
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Anschreiben des Landkreises Vorpommern-Rügen, Fachdienst Bau und Planung vom 26.08.2024
- Auszug aus dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vom 04.12.2024
- Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen vom 26.11.2024
- Bauzeichnungen (Lageplan, Grundriss, Schnitt) für Neubau eines Nebengebäudes vom 10.02.2012 aus den Unterlagen des Kreisarchivs
- Angaben zur Höhe des aktuellen Erbbauzinses, Anschreiben des Pommerschen Ev. Kirchenkreises vom 05.09.2024
- Ortsbesichtigung

1.2 Grundbuchangaben

Amtsgericht Stralsund,
Grundbuch von Prohn, Blatt 482, Auszug vom 31.05.2024

Bestandsverzeichnis –
Bezeichnung der Grundstücke und mit dem Eigentum verbundene Rechte

Erbbaurecht an dem Grundstück Prohn Blatt 481, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche [m²]
1	Prohn	2	31/2	1.502

eingetragen in Abt. II Nr. 1 auf 75 Jahre seit dem Tage der Eintragung;

Zustimmung des Grundstückseigentümers ist erforderlich zur:
a) Veräußerung,
b) Belastung mit Grundpfandrechten, Reallasten, Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten;

Eigentümer des Grundstücks: Kirchengemeinde Prohn

Gemäß Bewilligung vom 11.07.1994 (UR 1807/94, Notar H. Seipel, Stralsund) angelegt am 11.04.1996.

Erste Abteilung – Eigentümer

lfd. Nr. 3.1: XXX (*keine Nennung des Eigentümers zum Zwecke des Datenschutzes)*

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

Zweite Abteilung – Lasten und Beschränkungen

lfd. Nr. 1: Erbbauzins von jährlich 700,- DM (siebenhundert Deutsche Mark) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Nr. 1 in Prohn Blatt 481; gemäß Bewilligung vom 11.07.1994 (UR 1807/94, Notar H. Seipel, Stralsund) ...

lfd. Nr. 2: Erbbauzinserhöhungsvormerkung für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Nr. 1 in Prohn Blatt 481; gemäß Bewilligung vom 11.07.1994 (UR 1807/94, Notar H. Seipel, Stralsund) ...

lfd. Nr. 3: Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Nr. 1 in Prohn Blatt 481; gemäß Bewilligung vom 11.07.1994 (UR 1807/94, Notar H. Seipel, Stralsund) ...

lfd. Nr. 4: *gelöscht*

lfd. Nr. 5: *gelöscht*

lfd. Nr. 6: *gelöscht*

lfd. Nr. 7: *gelöscht*

lfd. Nr. 8: *gelöscht*

lfd. Nr. 9: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Stralsund, AZ.: 703 K 40/24) ...

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 – BauNVO) 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 das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG) vom 15.01.1919 (RGBl. S. 72, ber. S. 122), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 7 G v. 01.10.2013 (BGBl. I S. 3719)
- 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 Wohnungsbaugesetz (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 - WoFlV) in der Fassung 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

Makrolage:	Die etwa 2.000 Einwohner zählende Gemeinde Prohn befindet sich circa 6 km nördlich der Hansestadt Stralsund im Verwaltungsbereich des Amtes Altenpleen. Es handelt sich um eine durchschnittliche Ortschaft im weiteren Einzugsbereich der Hansestadt Stralsund. Prohn verfügt über einen SB-Markt sowie kleinere Versorgungseinrichtungen (Bäcker, Fleischer etc.). Weiterhin befindet sich in der Ortschaft eine Ganztagsschule.
Mikrolage:	Die Bewertungsfläche befindet sich im südlichen Bereich der kleinen Ortschaft Prohn, zwischen der Dorfkirche und dem Edeka-Markt. Die Umgebungsbebauung besteht aus Einfamilienhäusern in offener, 1-geschossiger Bauweise. In nördlicher Richtung befindet sich die Dorfkirche. Die Infrastruktur ist innerhalb von Prohn gut entwickelt.
Verkehrslage:	Über die Stralsunder Straße besteht die Anbindung an die Hansestadt Stralsund (etwa 7 km Entfernung). Von dort bestehen Anschlussmöglichkeiten an die Bundesstraßen B 96, B 105 und B 194. Die Bundesautobahn A 20 ist über die B 96 in ca. 40 km Entfernung erreichbar. Der nächstgelegene Bahnhof der DB befindet sich innerhalb von Stralsund in ca. 8 km Entfernung. Der ÖPNV ist über Buslinien gesichert. Haltestellen befinden sich im Bereich der Stralsunder Straße in fußläufiger Entfernung.

2.2 Baurechtliche Situation

Entwicklungsstufe:	baureifes Land
tatsächliche Nutzung:	Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung sowie einem Nebengebäude (Kaltlager) bebaut. Das Einfamilienhaus wird zu Dauerwohnzwecken eigengenutzt. Die Einliegerwohnung steht aktuell leer. Weiterhin befindet sich auf dem Grundstück ein Doppelcarport.
Bauplanungsrecht:	Eine verbindliche Bauleitplanung liegt für den betreffenden Bereich von Prohn nicht vor. Innerhalb des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Prohn 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.

	Das Baurecht bestimmt sich im vorliegenden Bewertungsfall nach Einschätzung des Sachverständigen nach § 34 BauGB (nicht überplanter Innenbereich). Gesonderte Satzungen (Sanierungssatzung, Erhaltungssatzung etc.) liegen nicht vor.
Bauordnungsrecht:	Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus, welches um 1996 errichtet wurde, bebaut. Es wird von einer Legalität der vorhandenen Bebauung ausgegangen. Die notwendigen Abstandsflächen wurden augenscheinlich eingehalten.
bauliches Nutzungsmaß:	Die vorhandene Grundflächenzahl (GRZ) beträgt rund 0,3.
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:	Asphaltdecke mit einseitigem Gehweg aus Betonsteinpflaster, Straßenbeleuchtung
Zuwegung:	Eine direkte Zuwegung und Zufahrt zum Grundstück ist über die Stralsunder Straße gegeben.
Versorgungsleitungen:	Wasser-, Erdgas-, Strom- und Telefonanschluss
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 unregelmäßiger, gut nutzbarer Zuschnitt; etwa 28 m Frontbreite; etwa 50 bis 56 m Grundstückstiefe
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: Erhöhte verkehrsbedingte Immissionsbelastungen konnten nicht festgestellt werden. Die Straße weist eine durchschnittliche Pkw-Frequentierung auf. Aufgrund der zurückgesetzten Lage des Wohnhauses sowie der hohen Hecken an der straßenseitigen Grundstücksgrenze ergeben sich vergleichsweise ruhige Lageeigenschaften.

2.5 wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen: Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug (Inhalt siehe Abschnitt 1.2) ist das Erbbaurecht mit folgenden Eintragungen in der Abteilung II belastet:

- Erbbauzins
  (lfd. Nr. 1 der Abt. II)
- Vormerkung auf Erhöhung des Erbbauzinses
  (lfd. Nr. 2 der Abt. II)
- Vorkaufsrecht für den Eigentümer des Erbbaugrundstückes
  (lfd. Nr. 3 der Abt. II)

Bei den eingetragenen Rechten und Belastungen handelt es sich um die üblichen dinglichen Absicherungen eines Erbbaurechtes. Der Erbbauzins wird innerhalb des Gutachtens gesondert berücksichtigt.

Das Vorkaufsrecht wirkt sich nicht auf die Höhe des abzuleitenden Verkehrswertes des Erbbaurechtes aus. Es handelt sich um ein allgemeines Vorkaufsrecht ohne preisbeeinflussenden Charakter.

sonstige Rechte/Belastungen: sind nicht bekannt

3.0 BAUBESCHREIBUNG

3.1 Gebäude

Das Grundstück ist mit einem 1-geschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Das Gebäude besteht aus einer rund 186 m² großen Hauptwohnung sowie einer rund 64 m² großen Einliegerwohnung. Zusätzlich befinden sich auf dem Grundstück ein einfaches Nebengebäude (Kaltlager) sowie ein Doppelcarport.

Das Gebäude wurde um 1996 errichtet. Es liegt überwiegend ein Ausstattungs- und Erhaltungszustand aus dem Baujahr vor. Lediglich die Bodenbeläge sowie die Bäder in der Hauptwohnung wurden erneuert / revitalisiert. Es liegt sichtbarer Unterhaltungsrückstand im Bereich der Gebäudehülle vor. Weiterhin stehen Restbauarbeiten aus.

3.2 Rohbau / Ausbau

Bauart:	freistehendes Gebäude in konventioneller Mauerwerksbauweise
Keller:	nicht unterkellert
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente / Bodenplatte aus Beton
Außenwände / Fassade:	Gasbetonmauerwerk mit Luftschicht und zusätzlichem Klinkerblendmauerwerk
Innenwände:	überwiegend verputztes Mauerwerk; im Dachgeschoss Trockenbauwände
Dachkonstruktion:	Krüppelwalmdach in Betondachsteineindeckung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech mit Farbbeschichtung
Decken:	Holzbalkendecke
Treppen:	Massivholztreppe mit Farbanstrich sowie einseitigem Handlauf aus Holz *Anmerkung: Die Treppe ist nicht verkehrssicher im Sinne des Bauordnungsrechtes. Es fehlt eine ausreichende Absturzsicherung (kein Geländer in Richtung des offenen Flurs im Erdgeschoss).*
Fenster:	Thermofenster aus Holz (3-fach Verglasung; stammen noch aus dem Baujahr)
Türen:	Kassettentüren in Holzbauweise mit weißer Farbbeschichtung

Bodenbeläge:	innerhalb der Hauptwohnung zeitgemäßes Echtholzparkett (Klickparkett); Bäder mit Bodenfliesen; Hauswirtschaftsraum ohne Bodenbelag; Einliegerwohnung ohne Bodenbelag (lediglich Bad mit Bodenfliesen)
Heizung:	Zentralheizungsanlage (Brennwerttherme, Baujahr 2015) mit Fußbodenheizung zusätzlicher Kaminofen im Wohnzimmer der Hauptwohnung (Betriebserlaubnis läuft 2025 aus; daher nicht gesondert werthaltig)
Sanitär:	innerhalb der Einliegerwohnung Bad mit Wanne, WC, Waschbecken, Wand- und Bodenfliesen (einfacher Ausbaustand wie Baujahr) innerhalb der Hauptwohnung Gäste-WC im Erdgeschoss sowie Hauptbad im Dachgeschoss; zusätzliches Bad im Rohbauzustand im Dachgeschoss Gäste-WC im Erdgeschoss mit Waschtisch, WC sowie Wand- und Bodenfliesen (etwa 1 m hoher umlaufener Fliesenspiegel; zeitgemäße Sanitärausstattung aus dem Jahr 2021) Hauptbad im Dachgeschoss mit Wanne, Duschtasse, Doppelwaschbecken, WC sowie Wand- und Bodenfliesen (etwa 1,2 m hoher umlaufener Fliesenspiegel; zeitgemäße Sanitärausstattung aus dem Jahr um 2020) Rohbau: bisher nur Holzständerwände ohne Beplankung sowie teilweise Rohbauinstallationen für WC, Waschbecken sowie geplante Dusche vorhanden; keine Sanitärobjekte, Fliesen oder Armaturen vorhanden
Warmwasserversorgung:	zentral über das Heizsystem
Nebengebäude:	Baujahr 2012; Holzständerbauweise mit Bretterbeplankung; flaches Pultdach in Bitumenbahn auf Bretterschalung; Kunststoffisolierglasfenster; Türen in Holzbauweise; Elektroanschluss; mäßiger baulicher Erhaltungszustand mit sichtbarem Anstrichbedarf
Doppelcarport:	Holzständerbauweise mit Bretterbeplankung; flaches Pultdach in Bitumenbahn auf Bretterschalung; Seitenwände mit Holzbrettern verkleidet; Bodenbelag aus Betonsteinpflaster; durchschnittlicher baulicher Erhaltungszustand

3.3 Baulicher Zustand

Grundrissgestaltung:	Die Hauptwohnung verfügt im Erdgeschoss über ein Gäste-WC, einen Hauswirtschaftsraum, eine offene Küche sowie ein großzügiges Wohnzimmer. Im Dachgeschoss befinden sich ein großzügiger Flurbereich, vier Zimmer, ein Bad sowie ein Raum im Rohbauzustand (geplantes Duschbad). Der vorhandene Grundriss ist sehr großzügig (erhebliche Wohnfläche). Die Einliegerwohnung (ehemals Büro) verfügt über ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine Küche sowie ein kleines Bad und einen kleinen Hauswirtschaftsraum. Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig und zeitgemäß. Aufgrund des eingeschränkten Schallschutzes (nicht entkoppelte Holzbalkendecke; Zimmer der Hauptwohnung über der Einliegerwohnung) ist eine Fremdvermietungsmöglichkeit der Einliegerwohnung eingeschränkt.
Raumhöhen:	Erdgeschoss: ca. 2,50 m Dachgeschoss: ca. 2,38 m
Gesamtausstattung:	durchschnittlich
energetische Eigenschaften:	Ein Energieausweis wurde dem Sachverständigen zur Bewertung nicht zur Verfügung gestellt. Die energetischen Eigenschaften sind, dem Baujahr entsprechend, als durchschnittlich zu beurteilen.
Elektroinstallationen:	durchschnittliche, noch zeitgemäße Ausführungen (überwiegend noch aus dem Baujahr; lediglich Schalter und Steckdosen erneuert)
Bauzustand:	Das Gebäude befindet sich in einem mäßigen baulichen Erhaltungszustand. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung lagen folgende Abweichungen von einem ordnungsgemäßen, altersgerechten Bauzustand vor: - Anstrichbedarf der Holzfenster und der Außentüren - Anstrichbedarf der Verblechung des Erker-Anbauten - Dachrinnen zu schmal dimensioniert (Erneuerungsbedarf) - fehlender Bodenbelag in der Einliegerwohnung (Rohbau) - fehlender Bodenbelag im Hauswirtschaftsraum (Hauptwhg.) - fehlende Entwässerungsrinnen bei fünf Außentüren - fehlende Duschkabine im Hauptbad - Fertigstellungsbedarf Bad im Rohbauzustand - teilweise fehlende Fußbodenleisten im Dachgeschoss - Anstrichbedarf des Nebengebäudes Die vorweg aufgeführten Abweichungen im Bauzustand werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen unter **Abschnitt 9.1** gesondert wertmindernd erfasst.

3.4 Zubehör im Sinne des § 97 BGB

Einbauküche:

Einbauküche innerhalb der Hauptwohnung; Flachstrecke mit Geschirrspüler sowie Spüle; hoher Schrankteil mit Backofen, Geschirrspüler und Gefrierfach; separate Hochinsel mit Cerankochfeld; weißes Dekor; Arbeitsplatten in Massivholz; Neupreis im Jahr 2016 etwa 10.000,- EUR

Der **Zeitwert** der **Einbauküche** kann auf etwa **5.000,- EUR** eingeschätzt werden (Anschaffungskosten im Jahr 2016 ca. 10.000,- EUR; angenommene Nutzungsdauer: 15 bis 20 Jahre; lineare Alterswertminderung: 8 / 20 Jahre = 40 % bzw. 8 / 15 Jahre = 53,5 %; 10.000,- EUR x 46,7 bis 60 % Restwert = 4.670,- bis 6.000,- EUR).

Solaranlagen:

zwei sog. „Balkonkraftwerke" mit jeweils zwei Solarplatten sowie zwei Wechselrichtern zur Einspeisung in den Hausstrom ohne Speicher

Der **Zeitwert** der **Solaranlagen** kann auf **0,- EUR** eingeschätzt werden (nicht mehr gesondert werthaltig, da aktuell sehr niedriger Kaufpreis bei Neuanschaffung; daher am Grundstücksmarkt nicht gesondert werthaltig; bereits gebrauchter und eingebauter Zustand).

3.5 Außenanlagen

Allgemein:

Zufahrt, Wegeflächen und Terrasse in Betonsteinpflaster; Einfriedung mittels hoher Hecken; kleines Gewächshaus aus transparenten Kunststoffplatten; Spielgeräte; Rasenfläche mit einzelnen Stauden oder Gehölzen

3.6 Flächenermittlung

Bruttogrundfläche:

Entsprechend des durchgeführten Außenaufmaßes der Gebäude ergeben sich folgende Bruttogrundflächen (vgl. Lageskizze in der Anlage 13.4):

Ein-/ Zweifamilienhaus:

Erdgeschoss:	ca. 15,16 m x 9,16 m =	
	ca. 7,68 m x 5,10 m =	circa 178 m²
Dachgeschoss:	ca. 15,16 m x 9,16 m =	
	ca. 7,68 m x 5,10 m =	circa 178 m²
BGF insgesamt:		**circa 356 m²**
Nebengebäude:	ca. 3,83 m x 8,22 m =	**circa 31 m²**

Wohnfläche:

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

Einliegerwohnung:

Erdgeschoss:	Flur =	circa 8,9 m²
	Bad =	circa 4,9 m²
	Hauswirtschaftsraum =	circa 3,9 m²
	Küche =	circa 10,6 m²
	Wohnzimmer =	circa 22,9 m²
	Schlafzimmer =	circa 12,7 m²
Wohnfläche insgesamt:		**circa 63,9 m²**

Hauptwohnung:

Erdgeschoss:	Flur =	circa 10,0 m²
	Gäste-WC =	circa 5,2 m²
	Hauswirtschaftsraum =	circa 6,1 m²
	Küche =	circa 27,8 m²
	Wohnzimmer =	circa 33,7 m²
Dachgeschoss:	Flur =	circa 21,9 m²
	Bad =	circa 8,0 m²
	Rohbauzimmer (Bad) =	circa 4,9 m²
	Zimmer 1 =	circa 15,6 m²
	Zimmer 2 =	circa 15,5 m²
	Zimmer 3 =	circa 17,0 m²
	Zimmer 4 =	circa 20,6 m²
Wohnfläche insgesamt:		**circa 186,3 m²**

Zusammenstellung:

Wohnfläche Einliegerwohnung =	circa 63,9 m²
Wohnfläche Hauptwohnung =	circa 186,3 m²
Wohnfläche insgesamt =	**circa 250,2 m²**

Anmerkung:

Auf einen gesonderten Flächenansatz der vorgelagerten Terrasse wird aufgrund der vorhandenen Gebäudeart verzichtet (da Terrassen quasi beliebig vergrößert werden können; Grundfläche der Terrasse bei dem Nutzwert eines Einfamilienhauses von untergeordneter Bedeutung).

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 Menge zeitnaher Kauffälle. Für die Ermittlung des Wertes des Erbbaurechtes liegen keine ausreichenden zeitnahen Vergleichspreise vor. Eine Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren scheidet somit aus.

Die Bewertung des Erbbaurechtes hat bei fehlenden ausreichenden Vergleichspreisen (bei Erbbaurechten im regionalen Raum regelmäßig der Fall) gemäß der Bestimmungen der ImmoWertV nach dem mittelbaren Vergleichswertverfahren (i.S.d. § 49 Abs. 1 Nr. 2 ImmoWertV) unter Anwendung des finanzmathematischen Verfahren zu erfolgen (§ 50 ImmoWertV). Ausgangsgröße für das finanzmathematische Verfahren ist der Wert des fiktiven Volleigentums (einschließlich Bodenwert).

Von dem fiktiven Volleigentum wird der Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks abgesetzt. Über die Restlaufzeit des Erbbaurechtes ist die Differenz aus dem angemessenen und dem vertraglich erzielbaren Erbbauzins zu kapitalisieren.

Sofern die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen länger als die Restlaufzeit des Erbbaurechtes ist, muss ergänzend der bei Zeitablauf nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen Anlagen abgezinst und abgezogen werden.

Abschließend ist der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtsfaktor an die Lage am Grundstücksmarkt anzupassen (Marktanpassung des Erbbaurechts).

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 im fiktiven Volleigentum durchgeführt.

Das Erbbaurecht wird abschließend gesondert wertmindernd berücksichtigt.

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
- Erbbaurechte bebaut
- Bodenrichtwertlagen 100,- bis 150,- EUR/m²
- Landkreis Vorpommern-Rügen

Es liegen für den Teilmarkt „bebaute Erbbaurechte" erfahrungsgemäß sehr wenig Kaufpreise vor. Dementsprechend konnte unter den vorweg aufgeführten Selektionskriterien lediglich ein Kaufpreis ermittelt werden, welcher nachfolgend anonymisiert wiedergegeben wird (ohne Wiedergabe der Hausnummer):

Kaufpreise bebaute Erbbaurechte, Landkreis Vorpommern-Rügen, Bodenrichtwertlagen 100,- bis 150,- EUR/m²

lfd. Nr.	Lage	Datum Kaufvertrag	Baujahr	Grundstück	Kaufpreis	Wohnfläche	Kennzahl EUR/m² Wohnfl.
1	Wiek, Rotdornweg	01/2023	1997	403 m²	270.000,- EUR	100 m²	2.700,- EUR/m²

Es handelt sich um eine Doppelhaushälfte mit einem vergleichbaren Baujahr sowie einem weitgehend vergleichbaren Ausstattungsstandard. Als Besonderheit ist anzuführen, dass sich der jährlich zu zahlende Erbbauzins in Höhe von rund 258,- EUR auf die Entwicklungsqualität von Rohbauland bezieht. Die in den 1990-er Jahren angefallenen Erschließungskosten wurden von den Eigentümern der Erbbaurechte gezahlt. Insofern ist bereits aufgrund des abweichenden Entwicklungszustandes kein Preisvergleich möglich. Aber auch die Objektgröße ist deutlich abweichend zu dem Bewertungsobjekt (Doppelhaushälfte mit 100 m² Wohnfläche anstatt Ein-/ Zweifamilienhaus mit 250 m² Wohnfläche).

Es kann somit festgestellt werden, dass für den Teilmarkt „bebaute Erbbaurechte" keine direkt vergleichbaren Kaufpreise vorliegen.

Für eine hinreichend transparente Darstellung des Grundstücksmarktes wurden zusätzlich Kaufpreise für Ein-/ Zweifamilienhausgrundstücke in der Ortslage Prohn für Volleigentum (Häuser einschließlich Grund und Boden) abgefragt. Es wurden folgende Kaufpreise selektiert:

- Zeitraum 2023 bis 2024
- Ein-/ Zweifamilienhausgrundstücke
- Ortslage Prohn

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 (Volleigentum) in Prohn

lfd. Nr.	Lage	Datum Kaufvertrag	Baujahr	Grundstück	Kaufpreis	Wohn-fläche	Kennzahl EUR/m² Wohnfl.
1	Lütter Hammer	06/2023	2004	622 m²	300.000,- EUR	115 m²	2.609,- EUR/m²
2	Am Gühlen	08/2023	*1998*	603 m²	271.000,- EUR	112 m²	2.420,- EUR/m²
3	Froschgang	09/2023	*1998*	548 m²	342.000,- EUR	148 m²	2.311,- EUR/m²
4	Sommerf. Weg	11/2023	2022	364 m²	270.750,- EUR	103 m²	2.629,- EUR/m²
5	Am Gühlen	12/2023	1997	616 m²	232.500,- EUR	97 m²	2.397,- EUR/m²
6	Stralsunder Str.	01/2024	-	1.668 m²	350.000,- EUR	-	-
7	Strelastraße	03/2024	*1998*	506 m²	289.000,- EUR	138 m²	2.094,- EUR/m²
8	An der Eiche	07/2024	2000	1.647 m²	570.000,- EUR	250 m²	2.280,- EUR/m²
Durchschnitt				**822 m²**	**328.156,- EUR**	**138 m²**	**2.391,- EUR/m²**

kursiv = Baujahr nicht genau bekannt; sachverständig geschätzt

Die Kaufpreise beziehen sich mehrheitlich auf kleine Einfamilienhäuser mit Baujahren zwischen 1997 und 2004. Der Kaufpreis lfd. Nr. 4 ist nicht verwertbar, da es sich um ein Neubauobjekt (vermutlich Bauträgerverkauf) handelt. Weiterhin ist der Kauffall lfd. Nr. 8 auszusondern, da die Immobilie von einem üblichen Einfamilienhaus abweicht (voll unterkellertes Einfamilienhaus mit großzügiger Wohnfläche, guter Ausstattung und sehr ruhigen Lageeigenschaften). Der Kaufall kann nicht direkt mit dem Bewertungsobjekt verglichen werden. Der Kauffall lfd. Nr. 6 kann aufgrund der unbekannten Wohnfläche sowie dem unbekannten Baujahr nicht ausgewertet werden.

selektierte Stichprobe - Kaufpreise Volleigentum

lfd. Nr.	Lage	Datum Kaufvertrag	Baujahr	Grundstück	Kaufpreis	Wohn-fläche	Kennzahl EUR/m² Wohnfl.
1	Lütter Hammer	06/2023	2004	622 m²	300.000,- EUR	115 m²	2.609,- EUR/m²
2	Am Gühlen	08/2023	*1998*	603 m²	271.000,- EUR	112 m²	2.420,- EUR/m²
3	Froschgang	09/2023	*1998*	548 m²	342.000,- EUR	148 m²	2.311,- EUR/m²
4	Am Gühlen	12/2023	1997	616 m²	232.500,- EUR	97 m²	2.397,- EUR/m²
5	Strelastraße	03/2024	*1998*	506 m²	289.000,- EUR	138 m²	2.094,- EUR/m²
Durchschnitt				**579 m²**	**286.900,- EUR**	**122 m²**	**2.366,- EUR/m²**

kursiv = Baujahr nicht genau bekannt; sachverständig geschätzt

Die vorliegenden Kaufpreise liegen in einer **Preisspanne** zwischen **232.500,- bis 342.000,- EUR**, bezogen auf Einfamilienhäuser mit Baujahren zwischen 1997 bis 2004. Die Wohnfläche liegt zwischen 97 bis 148 m². Die **Kennzahl „EUR/m² Wohnfläche"** schwankt zwischen **2.094,- bis 2.609,- EUR/m²**.

Die höchste Kennzahl (2.609,- EUR/m² Wohnfläche) bezieht sich auf ein etwas jüngeres Baujahr (2004 anstatt 1996). Die niedrigste Kennzahl (2.094,- EUR/m² Wohnfläche) bezieht sich auf ein durchschnittliches Einfamilienhaus in Holzständerbauweise.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Kennzahl „EUR/m² Wohnfläche" mit Zunahme der Wohnfläche absinkt. Aufgrund der erheblichen Übergröße bei der Wohnfläche dürfte im vorliegenden Fall lediglich eine **grobe Kennzahl** von etwa **1.800,- bis 2.000,- EUR/m² Wohnfläche marktüblich** sein (bezogen auf fiktives Volleigentum sowie ordnungsgemäßen Bauzustand).

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 Ortschaft Prohn einen **Richtwert** in Höhe von **135,- EUR/m²** (baureifes Land; erschließungsbeitragsfrei; Wohnbauflächen; offene Bauweise; 1 Vollgeschosse; 800 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)		**135,00 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/m²
- Lage im Ort gegenüber den Vergleichsgrundstücken		
Abschlag für einfache Lageeigenschaften unmittelbar an der Ortsdurchgangsstraße (Stralsunder Straße)	- 15,0 %	- 20,25 EUR/m²
- Art und Maß der baulichen Nutzung	0,0 %	0,00 EUR/m²
- Erschließungszustand	0,0 %	0,00 EUR/m²
- sonstige Grundstücksqualitäten (Grundstücksgröße, Form, Bebaubarkeit, Beschaffenheit, Zuwegung, Nachbarbebauung, Umfeld etc.)		
Abschlag für abweichende Größe gegenüber dem Richtwertgrundstück: 1.502 m² anstatt 800 m² (Abschlag in Anlehnung an Auswertungen des Oberen Gutachterausschusses im Land Mecklenburg-Vorpommern)	- 18,0 %	- 24,30 EUR/m²
Summe der Zu- oder Abschläge	- 33,0 %	- 44,55 EUR/m² 90,45 EUR/m²
angepasster Bodenwert der Bewertungsfläche gerundet		**90,00 EUR/m²**

6.3 Bodenwertermittlung

Nr.	Bezeichnung	Fläche	EUR/m²	EUR
1	Gemarkung Prohn, Flur 2, Flurstück 31/2	1.502	90,00	135.180,-
		1.502		135.180,-
zur Rundung				-180,-
Bodenwert				**135.000,-**

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 Wertermittlungsstichtag 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 1996 errichtet. Somit ergeben sich ein tatsächliches Gebäudealter von 28 Jahren sowie eine rechnerische Restnutzungsdauer von 52 Jahren. Durchgreifende Sanierungs-/ Modernisierungsmaßnahmen, welche zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen können, sind nicht erfolgt (Revitalisierung der Bäder zählen zu einem normalen Sanierungsaufwand im Rahmen einer ordnungsgemäßen Instandhaltung).

Unter Würdigung des tatsächlichen Gebäudealters sowie der allgemeinen wirtschaftlichen Verwertbarkeit (Ausstattungsgrad, Grundriss, Raumhöhen etc.) schätze ich die **Restnutzungsdauer** auf **52 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:	**Ein-/ Zweifamilienhaus**: in Anlehnung an NHK 2010; Typ 1.21 (freistehendes Einfamilienhaus, nicht unterkellert, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss); Standardstufe 3; inkl. Baunebenkosten:	1.005,- EUR/m² BGF
	Nebengebäude: in Anlehnung an allgemeine Erfahrungswerte; inkl. Baunebenkosten:	250,- EUR/m² BGF
Korrekturfaktor Zweifamilienhaus:	NHK-Kostenkennwerte für Typ 1.21 basieren auf Einfamilienhäusern; Bewertungsobjekt mit zusätzlicher Einliegerwohnung = Zweifamilienhaus; Zuschlag in Anlehnung an NHK 2010	1,05
Baupreisindex:	nach Statistischem Bundesamt Wiesbaden, Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäuden, Index III. Quartal 2024 zu Index Jahr 2010 (Basis 2021 = 100)	130,3 / 70,8 = 1,840
angepasste Kostenwerte:	**Ein-/ Zweifamilienhaus**: 1.005,- EUR/m² x 1,05 x 1,840 =	1.941,66 EUR/m²
	gerundet	**1.942,- EUR/m² BGF**
	Nebengebäude: 250,- EUR/m² x 1,840 =	460,00 EUR/m²
	gerundet	**460,- EUR/m² BGF**
Außenanlagen:	pauschaler Ansatz nach Erfahrungswerten (einschließlich Terrasse und Gewächshaus)	3,0 %
besondere Bauteile:	Doppelcarport (pauschaler Ansatz nach Erfahrungswerten)	3.000,- EUR

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. „linearen Wertminderung").

7.3 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes

Nr.	Bezeichnung	BGF [m²]	NHK [EUR/m²]	EUR
1	Ein-/ Zweifamilienhaus	356	1.942,00	691.352,-
2	Nebengebäude	31	460,00	14.260,-
				705.612,-
	Außenanlagen		3,00%	21.168,-
	besondere Bauteile - Doppelcarport			3.000,-
				729.780,-
	Alterswertminderungsfaktor GND: 80	RND: 52	35,00%	-255.423,-
				474.357,-
	zur Rundung			-357,-
	vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen			474.000,-
	Bodenwert (aus Seite 23)			135.000,-
	vorläufiger Sachwert im fiktiven Volleigentum			**609.000,-**

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 den aktuellen Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in dem Landkreis Nordwestmecklenburg Bezug genommen.

Dem aktuellen **Grundstücksmarktbericht 2024** des **Landkreises Nordwestmecklenburg** kann man für Ein-/ Zweifamilienhäuser im Landkreis folgende Formel zur Berechnung des Sachwertfaktors entnehmen:

$$y = - 0{,}317 \ln (x) + 5{,}0624$$

wobei: y = Sachwertfaktor
x = vorläufiger Sachwert

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

$$y = - 0{,}317 \ln (609.0000{,}- \text{EUR}) + 5{,}0624$$

$$y = 0{,}84$$

Es ergibt sich ein rechnerischer Sachwertfaktor in Höhe von **0,84**. Dies entspricht einem Marktanpassungsabschlag in Höhe von 16 %. Die ausgewerteten Kaufpreise stammen aus dem Jahr 2023 und sind somit relativ zeitnah.

Ein Marktanpassungsabschlag in Höhe von 16 %, wie er sich nach den Auswertungen in dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Landkreises Nordwestmecklenburg ergibt, würde zu einem Absolutpreis in Höhe von rund 511.000,- EUR führen (609.000,- EUR x 0,84 = 511.560,- EUR).

Ein Kaufpreis oberhalb der Kennzahl von 500.000,- EUR wird aufgrund des fortgeschnittenen Alters sowie den vergleichsweise einfachen Lageeigenschaften an der Stralsunder Straße als zu hoch eingeschätzt. Ich halte daher eine Reduzierung des rechnerischen Sachwertfaktors für notwendig.

Unter Berücksichtigung der vorweg getroffenen Ausführungen halte ich einen reduzierten **Sachwertfaktor** in Höhe von **0,80** für angemessen und marktgerecht. Der herangezogene Sachwertfaktor entspricht einem Marktanpassungsabschlag in Höhe von 20 % auf den vorläufigen, rein rechnerisch ermittelten Sachwert der Immobilie.

vorläufiger Sachwert (aus Seite 26)	609.000,- EUR
Sachwertfaktor	x 0,80
	487.200,- EUR
zur Rundung	-200,- EUR
vorläufiger marktangepasster Sachwert im fiktiven Volleigentum	**487.000,- 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 Abweichungen im Bauzustand werden unter Abschnitt 9.1 des Gutachtens gesondert erfasst. Es ergibt sich somit unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale folgender Sachwert im fiktiven Volleigentum:

vorläufiger marktangepasster Sachwert	(aus Seite 28)	487.000,- EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
Würdigung der Abweichungen im Bauzustand	(aus Seite 33)	-50.000,- EUR
Sachwert im fiktiven Volleigentum		**437.000,- 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 Wertermittlungsstichtag eine marktüblich erzielbare Miete in Ansatz gebracht, welche der Art, der Lage, der Ausstattung sowie dem Erhaltungszustand des Bewertungsobjektes angemessen ist.

Das Gebäude verfügt über eine rund 186 m² große Hauptwohnung sowie eine rund 64 m² große Einliegerwohnung. Der Nutzwert des Einfamilienhauses kann als gut eingestuft werden (zeitgemäß). Der Nutzwert der Einliegerwohnung ist etwas schlechter (Bad noch aus dem Baujahr).

Das regionale Mietniveau für zeitgemäß ausgestattete Einfamilienhäuser oder Doppelhaushälften im Umland der Hansestadt Stralsund kann auf etwa 8,- bis 10,- EUR/m² Wohnfläche eingeschätzt werden. Aufgrund der erheblichen Übergröße kann für die Hauptwohnung lediglich ein Mietansatz von etwa 7,- bis 8,- EUR/m² als marktüblich beurteilt werden. Die Einliegerwohnung stellt eine mögliche Dauerwohnung dar (2-Raum-Wohnung). Der Mietwert für diese Nutzungseinheit kann auf etwa 7,- bis 8,- EUR/m² eingestuft werden.

Unter Berücksichtigung der vorweg getroffenen Ausführungen halte ich folgende Mietansätze für angemessen und marktgerecht:

Objektmiete Einfamilienhaus	**1.350,- EUR/Monat**	./. 186,3 m² = 7,25 EUR/m²
Objektmiete Einliegerwohnung	**475,- EUR/Monat**	./. 63,9 m² = 7,43 EUR/m²
Doppelcarport	**30,- EUR/Monat**	./. 2 Stellplätze = 15,- EUR/Platz

Der Nutzwert des Nebengebäudes (einfaches Kaltlager) ist mit den vorweg aufgeführten Mietansätzen abgegolten (nicht gesondert ertragsfähig).

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 je Wohnung berücksichtigt. Für den Doppelcarport wird kein zusätzliches Verwaltungsentgelt angesetzt (Annahme: Nutzung durch Mieter des Ein-/ Zweifamilienhauses).

351,- EUR/Jahr x 2 Wohnungen = **702,- EUR**

Instandhaltungskosten: Die zu erwartenden Instandhaltungskosten werden, in Anlehnung an die Modellwerte nach Anlage 3 ImmoWertV, mit 13,80 EUR/m² Wohnfläche berücksichtigt. Nebengebäude und Doppelcarport werden wird durch Absolutbeträge von jeweils 100,- EUR/Jahr gewürdigt.

13,80 EUR/m² x 250 m² Wohnfläche = **3.450,- EUR**
Nebengebäude = **100,- EUR**
Doppelcarport = **100,- EUR**

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

1.855,- EUR/Monat x 12 Monate x 2,0 % = **445,- EUR**

Summe der Bewirtschaftungskosten insgesamt = **4.797,- EUR**

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

Der Grundstücksmarktbericht 2024 des benachbarten **Landkreises Rostock** weist für Ein-/ Zweifamilienhäuser einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz in Höhe von **2,6 %** aus (Mittelwert aus 25 Kaufpreisen aus den Jahren 2021 bis 2023; durchschnittliche Nettokaltmiete = 8,45 EUR/m²; durchschnittliche Restnutzungsdauer = 49 Jahre).

Der Grundstücksmarktbericht 2024 des **Landkreises Nordwestmecklenburg** weist für Ein-/ Zweifamilienhäuser einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz in Höhe von **2,4 %** aus (Mittelwert aus 85 Kaufpreisen aus dem Jahr 2023; Nettokaltmiete = 4,90 bis 8,90 EUR/m²).

Es kann auf der Basis der vorliegenden Ableitungen zunächst von einem durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von etwa 2,4 bis 2,6 % ausgegangen werden. Die Kaufpreise, welche für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze herangezogen wurden, stammen teilweise noch aus der Hochpreisphase am Immobilienmarkt. Weiterhin ist die Übergröße des Einfamilienhauses mit der zusätzlichen Einliegerwohnung angemessen zu würdigen. Es ergibt sich hierdurch ein eingeschränkter Käuferkreis. Das Mietausfallrisiko steigt. Ich halte daher im vorliegenden Fall eine leichte Anhebung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes um etwa 15 bis 25 % auf **3,0 %** für angemessen und marktgerecht

Restnutzungsdauer:

Die Restnutzungsdauer wird, in Analogie zu der Sachwertermittlung, auf **52 Jahre** eingeschätzt (vgl. Abschnitt 7.2).

8.3 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

Nr.	Bezeichnung	Einheit	EUR/Einheit	EUR
1	Objektmiete Einfamilienhaus	1 Mo	1.350,00	1.350,-
2	Objektmiete Einliegerwohnung	1 Mo	475,00	475,-
3	Zuschlag Doppelcarport	1 Mo	30,00	30,-
	monatlicher Rohertrag			1.855,-
	Jahresrohertrag		x 12	22.260,-
	Bewirtschaftungskosten	rd. 21,55%	des Rohertrags	-4.797,-
	Jahresreinertrag			17.463,-
	Bodenwertverzinsung	3,00%	von 135.000,-EUR	-4.050,-
	Gebäudereinertrag			13.413,-
	Vervielfältiger bei 52 Jahren Restnutzungsdauer und	3,00%	[26,17]	x 26,17
				350.968,-
	zur Rundung			32,-
	vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			351.000,-
	Bodenwert (aus Seite 23)			135.000,-
	vorläufiger Ertragswert im fiktiven Volleigentum			**486.000,-**

8.4 Ermittlung des Ertragswertes

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

Die Abweichungen im Bauzustand wurden unter Abschnitt 9.1 des Gutachtens gesondert erfasst. Es ergibt sich somit unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale folgender Ertragswert:

vorläufiger Ertragswert	(aus Seite 32)	486.000,- EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
Würdigung der Abweichungen im Bauzustand	(aus Seite 33)	-50.000,- EUR
Ertragswert im fiktiven Volleigentum		**436.000,- EUR**

9.0 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

9.1 Würdigung der Abweichungen im Bauzustand

Die vorweg abgeleiteten vorläufigen Sach- und Ertragswerte beziehen sich auf einen ordnungsgemäßen, altersgerechten Bauzustand. In der Realität liegen jedoch folgende Abweichungen vor:

- Anstrichbedarf der Holzfenster und der Außentüren
- Anstrichbedarf der Verblechung des Erker-Anbauten
- Dachrinnen zu schmal dimensioniert (Erneuerungsbedarf)
- fehlender Bodenbelag in der Einliegerwohnung (Rohbau)
- fehlender Bodenbelag im Hauswirtschaftsraum (Hauptwohnung)
- fehlende Entwässerungsrinnen bei fünf Außentüren
- fehlende Duschkabine im Hauptbad
- Fertigstellungsbedarf Bad im Rohbauzustand
- teilweise fehlende Fußbodenleisten im Dachgeschoss
- Anstrichbedarf des Nebengebäudes

Auf der Basis üblicher Sanierungs-/ Herstellungskosten halte ich für die vorweg aufgeführten Abweichungen folgenden Wertabzug für angemessen und marktgerecht:

- Anstrichbedarf der Holzfenster und der Außentüren	10.000,- EUR
- Anstrichbedarf der Verblechung des Erker-Anbauten	1.000,- EUR
- Erneuerung der Dachrinnen	5.000,- EUR
- Bodenbelag Einliegerwohnung neu herstellen (ohne Bad)	7.000,- EUR
- Bodenbelag Hauswirtschaftsraum (Hauptwohnung) neu herstellen	1.000,- EUR
- Einbau von Entwässerungsrinnen bei fünf Außentüren	5.000,- EUR
- Duschkabine im Hauptbad	1.500,- EUR
- Fertigstellungsbedarf Bad im Rohbauzustand	10.000,- EUR
- teilweise fehlende Fußbodenleisten im Dachgeschoss (pauschal)	1.000,- EUR
- Anstrichbedarf des Nebengebaudes	2.000,- EUR
Summe:	43.500,- EUR
Zuschlag für Unvorhergesehenes / Risiko (+ 15,0 %)	6.525,- EUR
Summe	50.025,- EUR
zur Rundung	- 25,- EUR
Wertabzug für Abweichungen im Bauzustand	**50.000,- EUR**

Anmerkung:

Die vorweg abgeleitete Wertminderung für die Abweichungen im Bauzustand wurde in Anlehnung an Angaben entsprechender Fachliteratur abgeleitet. Es handelt sich hierbei lediglich um eine überschlägige Einschätzung, wie sie innerhalb eines Verkehrswertgutachtens möglich ist. Die tatsächlichen Sanierungs-/ Herstellungskosten können von dem angesetzten Wertabzug abweichen.

10.0 BERÜCKSICHTIGUNG DES ERBBAURECHTES

10.1 Vorbemerkungen

Innerhalb der Bewertung erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes (Marktwertes) des Erbbaurechtes nach dem finanzmathematischen Verfahren (vgl. § 50 ImmoWertV). Ausgangspunkt dieses Verfahrens ist der Wert des bebauten Grundstückes im Volleigentum (Wert des Grund und Bodens sowie der baulichen Anlagen). Dieser Wert wurde mittels des Sachwertverfahrens (Abschnitt 7) sowie des Ertragswertverfahrens (Abschnitt 8) unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale im fiktiven Volleigentum wie folgt bestimmt:

Sachwert im fiktiven Volleigentum	(aus Seite 28)	437.000,- EUR
Ertragswert im fiktiven Volleigentum	(aus Seite 32)	436.000,- EUR
vorläufiger Verkehrswert auf Basis des Sachwertes		437.000,- EUR
zur Rundung		0,- EUR
vorläufiger Verkehrswert im Volleigentum		**437.000,- EUR**

10.2 Abzug des Bodenwertes sowie Bestimmung des Bodenwertvor- / -nachteils aus dem Erbbaurecht

Der Bodenwert zählt nicht zum Eigentum des Erbbaurechtes. Daher ist er zunächst vollständig von dem vorläufigen Verkehrswert im Volleigentum abzusetzen.

Abzug Bodenwert	(aus Seite 23)	**- 135.000,- EUR**

Anschließend ist über die Restlaufzeit des Erbbaurechtes die Differenz aus dem angemessenen und dem vertraglich erzielbaren Erbbauzins zu kapitalisieren. Für die Kapitalisierung wird auf einen marktüblichen Liegenschaftszinssatz für die vorliegende Nutzungsart (wohnwirtschaftliche Nutzung) abgestellt. Der Liegenschaftszinssatz wurde unter Abschnitt 8.2 des Gutachtens auf 3,0 % bestimmt.

Der angemessene Erbbauzins bestimmt sich nach dem aktuellen Bodenwert sowie dem marktüblichen Erbbauzinssatz. Den einzelnen Grundstücksmarktberichten im Land Mecklenburg-Vorpommern kann man für die betreffende Nutzungsart (Wohnen) folgende Auswertungen für Neuabschlüsse von Erbbaurechten entnehmen:

Grundstücksmarktbericht 2019 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen:

Wohnen	4,8 %
	(Spanne aus 13 Kauffällen: 3,2 bis 6,1 %)

Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Rostock:

Wohnen	2,22 %
	(Mittelwert aus 15 ausgewerteten Kaufpreisen)

bzw.

Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg:

Wohnen	4,0 %
	(Spanne: 3,0 bis 5,0 %)

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Auswertungen und Veröffentlichungen halte ich einen **aktuellen Erbbauzinssatz** in Höhe von etwa **3,5 %** für angemessen und erzielbar. Entsprechend dem aktuellen Bodenwert sowie dem angemessenen Erbbauzinssatz ergibt sich folgender angemessene Erbbauzins:

Bodenwert:	(aus Seite 23)	135.000,- EUR
angemessener Erbbauzinssatz:		x 3,5 %
angemessener Erbbauzins:		**4.725,- EUR**

Der vertraglich vereinbarte und aktuell **gezahlte Erbbauzins** beträgt **584,67 EUR/Jahr**. Die Erhöhung des Erbbauzinses erfolgte erst zum 01.01.2024 und ist somit sehr zeitnah. Es ergibt sich auf der Basis des vertraglichen Erbbauzinses folgender jährlicher Bodenwertvorteil für das bestehende Erbbaurecht:

angemessener Erbbauzins:	4.725.00 EUR/Jahr
vertraglich erzielbarer Erbbauzins:	- 584,67 EUR/Jahr
Differenz (Bodenwertvorteil):	**4.140,33 EUR/Jahr**

Das Erbbaurecht wurde über eine Laufzeit von 75 Jahren vergeben. Die Eintragung im Grundbuch erfolgte am 11.04.1996. Somit ergibt sich zum aktuellen Stichtag eine **Restlaufzeit des Erbbaurechtes** von rund **46 Jahren**.

Über den Zeitraum von 46 Jahren wird die Differenz aus dem angemessenen und dem vertraglich vereinbarten Erbbauzins kapitalisiert. Für die Kapitalisierung wird auf den Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,0 % zurückgegriffen.

Differenz aus angemessenen und vertraglich erzielbaren Erbbauzins:	4.140,33 EUR/Jahr
Vervielfältiger bei 46 Jahren Laufzeit und 3,0 % Zinssatz:	x 24,78
	102.597,- EUR
zur Rundung	403,- EUR
Bodenwertvorteil für das bestehende Erbbaurecht	**103.000,- EUR**

10.3 Würdigung der Entschädigung der baulichen Anlagen

Sofern die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen länger als die Restlaufzeit des Erbbaurechtes ist, muss ergänzend der bei Zeitablauf nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen Anlagen abgezinst und abgezogen werden.

Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen wurde auf 52 Jahre eingeschätzt (siehe Seite 23). Die Restlaufzeit des Erbbaurechtes beträgt 46 Jahre. Somit ist die Laufzeit des Erbbaurechtes um 6 Jahre kürzer als die Nutzungsdauer des Gebäudes.

Die Entschädigung nach Ablauf des Erbbaurechtes wurde gemäß vorliegendem Erbbaurechtsvertrag auf 2/3 des gemeinen Wertes (entspricht dem Verkehrswert der baulichen Anlagen) festgesetzt. Folglich werden **1/3 des Wertes nicht entschädigt**. Es ergibt sich unter der Annahme einer Restnutzungsdauer des Gebäudes von 6 Jahren zum Ablauf des Erbbaurechtes entsprechend der unter Abschnitt 7.3 des Gutachtens ausgeführten Sachwertermittlung folgender bei Zeitablauf nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen Anlagen.

Nr.	Bezeichnung	BGF [m²]	NHK [EUR/m²]	EUR
1	Ein-/ Zweifamilienhaus	356	1.942,00	691.352,-
2	Nebengebäude	31	460,00	14.260,-
				705.612,-
	Außenanlagen		3,00%	21.168,-
	besondere Bauteile - Doppelcarport			3.000,-
				729.780,-
	Alterswertminderungsfaktor GND: 80 RND: 6		92,50%	-675.047,-
	vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen			54.734,-
	Ansatz für nicht zu entschädigenden Wertanteil			x 1/3
	bei Zeitablauf nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen			18.245,-
	Diskontierungsfaktor bei 46 Jahren und 3,0 % Zinssatz			x 0,2567
				4.683,-
	zur Rundung			317,-
	abgezinster Wertanteil der bei Zeitablauf nicht zu entschädigender Gebäudewert			**5.000,-**

10.4 Erbbaurechtsfaktor

Der sich nach dem finanzmathematischen Verfahren ergebende Wert des Erbbaurechts ist abschließend mittels eines objektspezifischen Erbbaurechtsfaktors an die Lage am Grundstücksmarkt anzupassen.

Der notwendige Korrekturfaktor liegt regelmäßig unter 1,0. Am Grundstücksmarkt werden bebaute Erbbaurechte regelmäßig unterhalb der Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke im fiktiven Volleigentum gehandelt. Es sind deutliche Preisabschläge üblich.

Durch die Gutachterausschüsse im Land Mecklenburg-Vorpommern wurden entsprechende Erbbaurechtsfaktoren bisher noch nicht abgeleitet. Lediglich der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hansestadt Rostock hat entsprechende Untersuchungen durchgeführt und in dem Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlicht. Die Auswertungen beziehen sich auf den Teilmarkt „Wohnen in Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern".

Es wurde festgestellt, dass die Kaufpreise für Erbbaurechte im Durchschnitt bei etwa 85 % des Wertes im fiktiven Volleigentum lagen (Spanne von 9 ausgewerteten Kaufpreisen: 44 bis 115 %).

Im vorliegenden Bewertungsfall würde sich folgender Preisvergleich zum fiktiven Volleigentum ergeben:

Verkehrswert im fiktiven Volleigentum	(aus Seite 35)	**437.000,- EUR**
Abzug Bodenwert	(aus Seite 35)	- 135.000,- EUR
Bodenwertvorteil für das bestehende Erbbaurecht	(aus Seite 36)	103.000,- EUR
Abzug nicht zu entschädigender Gebäudewert	(aus Seite 37)	- 5.000,- EUR
rechnerischer Wert des Erbbaurechtes		**400.000,- EUR**

Es ergibt sich ein Faktor von 0,92 (400.000,- EUR ./. 437.000,- EUR = 0,915), welcher deutlich über dem Mittelwert innerhalb der Hansestadt Rostock liegt. Es ist daher ein spürbarer Marktanpassungsabschlag für die eingeschränkte Marktgängigkeit des Erbbaurechtes anzusetzen. Dieser muss aus gutachterlicher Sicht höher ausfallen, als in der Hansestadt Rostock (hohe Nachfrage an Immobilien).

Ich halte unter Berücksichtigung der vorweg getroffenen Ausführungen einen Erbbaurechtsfaktor in Höhe von 0,85 für angemessen. Unter Anwendung dieses Faktors ergibt sich ein Wert, welcher bei rund 78 % des Verkehrswertes im fiktiven Volleigentum liegt.

objektspezifischer Erbbaurechtsfaktor **0,85**

10.5 Verkehrswert für das Erbbaurecht unter Berücksichtigung des bestehenden Erbbauzinses

Verkehrswert im fiktiven Volleigentum	(aus Seite 35)	437.000,- EUR
abzüglich Bodenwert	(aus Seite 35)	-135.000,- EUR
Bodenwertvorteil für das Erbbaurecht	(aus Seite 36)	103.000,- EUR
Abzug nicht zu entschädigender Gebäudewert	(aus Seite 37)	-5.000,- EUR
finanzmathematische Wert des Erbbaurechts		400.000,- EUR
Erbbaurechtsfaktor	(aus Seite 38)	x 0,85
		340.000,- EUR
zur Rundung		,- EUR
Verkehrswert des Erbbaurechts		**340.000,- EUR**

10.6 Verkehrswert für das Erbbaurecht im lastenfreien Zustand

Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens ist der Verkehrswert (Marktwert) des Erbbaurechtes zwingend im unbelasteten Zustand auszuweisen. Es ist folglich der Verkehrswert eines fiktiv erbbauzinsfreien Erbbaurechtes zu ermitteln.

Dieser Wert lässt sich unter Anrechnung der kapitalisierten Erbbauzinsreallast bestimmen. Der aktuelle **Erbbauzins** beträgt **584,67 EUR/Jahr**. Die Restlaufzeit des Erbbaurechtes beträgt rund 46 Jahre.

Für die Kapitalisierung des Erbbauzinses wird auf den unter Abschnitt 8.2 des Gutachtens abgeleiteten Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,0 % zurückgegriffen. Es ergibt sich somit folgender Barwert des vertraglich erzielbaren Erbbauzinses:

vertraglich erzielbarer Erbbauzins:	584,67 EUR/Jahr
Vervielfältiger bei 46 Jahren Laufzeit und 3,0 % Zinssatz:	x 24,78
Barwert des Erbbauzinses	**14.488,- EUR**

Berechnung:

Verkehrswert des Erbbaurechtes	340.000,- EUR
zuzüglich Barwert des Erbbauzinses	14.488,- EUR
	354.488,- EUR
zur Rundung	- 488,- EUR
Verkehrswert des Erbbaurechtes im lastenfreien Zustand	**354.000,- EUR**

12.0 ZUSAMMENSTELLUNG

Verkehrswert im lastenfreien Zustand (ohne Berechnung des Erbbauzinses):

Verkehrswert im lastenfreien Zustand	(aus Seite 39)	354.000,- EUR
Wertansatz für Zubehör (Einbauküche)	(aus Seite 15)	5.000,- EUR
Verkehrswert im lastenfreien Zustand		**359.000,- EUR**

Verkehrswert unter Berücksichtigung des Erbbauzinses:

Verkehrswert des Erbbaurechtes	(aus Seite 39)	340.000,- EUR
Wertansatz für Zubehör (Einbauküche)	(aus Seite 15)	5.000,- EUR
Verkehrswert des Erbbaurechtes		**345.000,- EUR**

Erläuterungen zu den Verkehrswerten:

Der ermittelte Verkehrswert entspricht: 1.380,- EUR/m² Wohnfläche
(bezogen auf Verkehrswert des Erbbaurechtes)

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 zu bewertende Erbbaurecht bezieht sich auf ein Grundstück, welches mit einem großen Einfamilienhaus mit zusätzlicher Einliegerwohnung bebaut ist. Das Gebäude wird zu Dauerwohnzwecken eigengenutzt. Die Einliegerwohnung steht leer. Es liegen Unterhaltungsrückstand sowie ausstehende Restbauarbeiten vor.

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.

Für die Ableitung des Marktwertes des Erbbaurechtes wurde innerhalb dieses Gutachtens auf das mittelbaren Vergleichswertverfahren (i.S.d. § 49 Abs. 1 Nr. 2 ImmoWertV) unter Anwendung des finanzmathematischen Verfahrens (§ 50 ImmoWertV) Bezug genommen.

Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens ist zusätzlich der Verkehrswert (Marktwert) des Erbbaurechtes im unbelasteten Zustand auszuweisen (Verkehrswert eines fiktiv erbbauzinsfreien Erbbaurechtes).

Das dinglich abgesicherte Vorkaufsrecht zugunsten des Grundstückseigentümers (lfd. Nr. 3 der Ableitung II des Grundbuchs) wird nach den bisher abzusehenden Versteigerungsbedingungen bestehen bleiben. Das Vorkaufsrecht wirkt sich nicht auf die Höhe des abzuleitenden Verkehrswertes des Erbbaurechtes aus (Vorkaufsrecht ohne preisbeeinflussenden Charakter).

Unter Berücksichtigung der vorweg getroffenen Ausführungen wurde der Verkehrswert (Marktwert) des Erbbaurechtes an dem Grundstück Stralsunder Straße 18 b in 18445 Prohn zum Wertermittlungsstichtag einschließlich Zubehör ermittelt auf insgesamt:

Verkehrswert unter Berücksichtigung des Erbbauzinses

345.000,- EUR

(in Worten: dreihundertfünfundvierzigtausend Euro)

Im fiktiv lastenfreien Zustand (fiktiv erbbauzinsfreier Zustand) ergibt sich für das Erbbaurecht ein Verkehrswert (Marktwert) in Höhe von:

Verkehrswert im lastenfreien Zustand

359.000,- EUR

(in Worten: dreihundertneunundfünfzigtausend Euro)

Stralsund, den 05. Dezember 2024

[Lohmann]

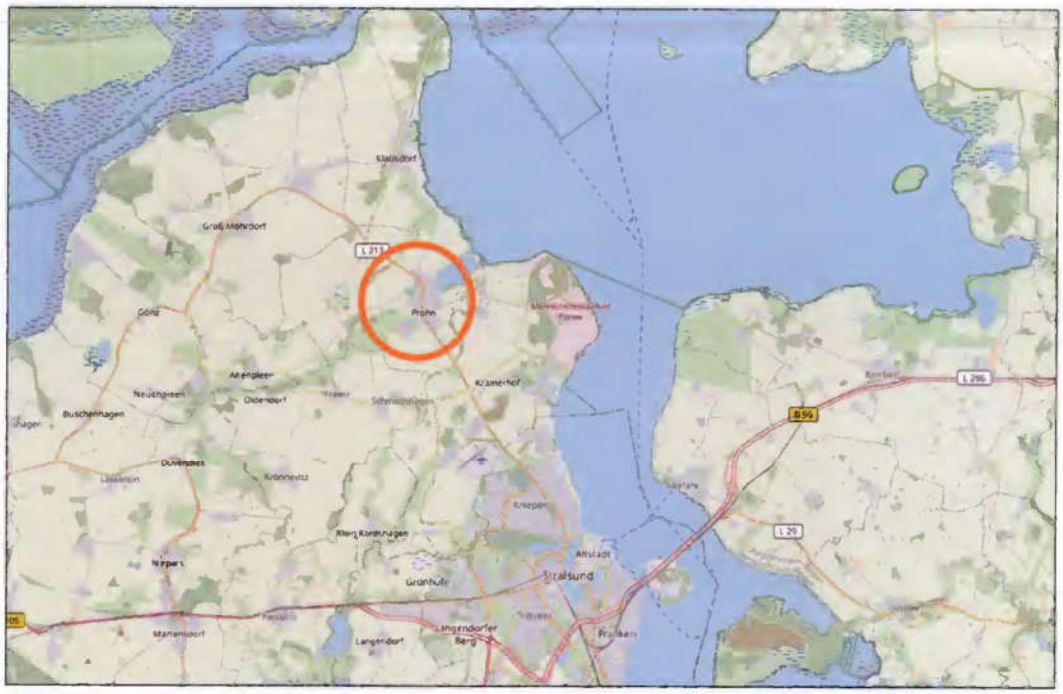
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger von der Industrie- und Handelskammer
Dipl.-Ing. (FH) Christian Lohmann
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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.

13.0 ANLAGEN

13.1 Auszug aus der Regionalkarte

(durch Verkleinerung ohne Maßstab)



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

13.2 Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster-informationssystem (ALKIS)

(durch Verkleinerung ohne Maßstab)

© GeoBasis-DE/M-V 2024

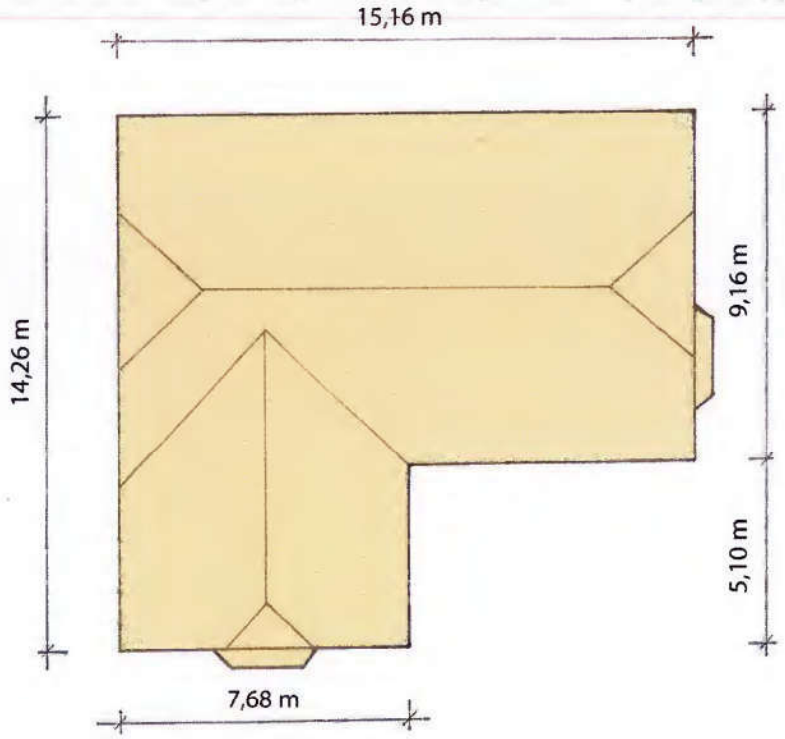
13.3 Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster-informationssystem (ALKIS) mit hinterlegtem Luftbild

(durch Verkleinerung ohne Maßstab)

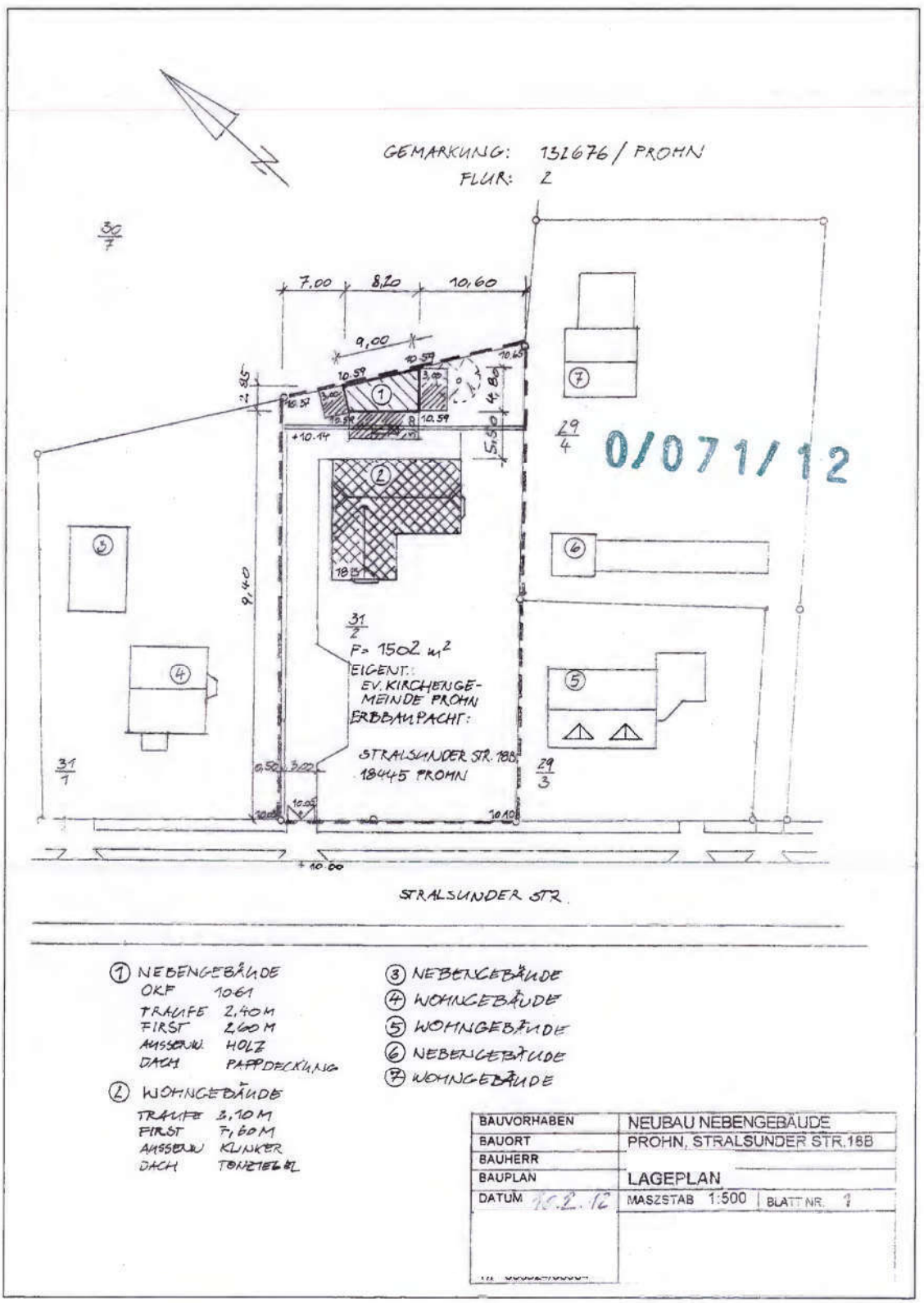
© GeoBasis-DE/M-V 2024

13.4 Lagepläne

Lageskizze Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
(nach örtlichem Aufmaß gefertigt; Maßstab ca. 1 : 200)



Lageplan für Neubau Nebengebäude (Kaltlager)
(aus den Unterlagen des Kreisarchivs; durch Verkleinerung ohne Maßstab)



13.5 Fotodokumentation

Blick auf das Wohngebäude aus westlicher Richtung

Ansicht des Gebäudes aus südwestlicher Richtung

Blick auf die südöstliche Giebelseite

Detailansicht des Erkers der Einliegerwohnung (Süd-Ost-Seite)

Blick auf das Wohngebäude aus östlicher Richtung

Blick auf das Wohngebäude aus nördlicher Richtung

Detailansicht - Fenster im Dachgeschoss mit sichtbarem Anstrichbedarf

Detailansicht – Fenster und Türen im Erdgeschoss mit sichtbarem Anstrichbedarf

Detailansicht - Farbabplatzungen an der Verblechung eines Erkers

Detailansicht – zu schmale Dachrinne (bei Starkregen nicht ausreichend dimensioniert)

Detailansicht - Eingangsbereich ohne notwendige Entwässerungsrinne

Blick auf das Nebengebäude (Kaltlager) an der westlichen Grundstücksgrenze

Blick auf den Doppelcarport im straßenseitigen Grundstücksbereich

Ansicht des Gewächshauses auf dem Grundstück