

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



Justizzentrum Stralsund
Nachbriefkasten

20. Jan. 2025

fach/Bl. Anl. Akten
€ KM/KMST/Scheck

GUTACHTEN

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

Pappelweg 3 in 18337 Marlow, OT Neu Guthendorf

Grundstücksnutzung: mit einer unsanierten Doppelhaushälfte und abbruchwürdigen Nebengebäuden bebaut

Auftraggeber: Amtsgericht Stralsund
Außenstelle Justizzentrum
Frankendamm 17
18439 Stralsund

Aktenzeichen Gericht: 703 K 41/24

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

Wertermittlungsstichtag: 29.11.2024

Ausfertigungsdatum: 20.01.2025

Register-Nr. Gutachten: 2024-1111

Dieses Gutachten umfasst insgesamt 46 Seiten einschließlich 5 Anlagen mit 14 Seiten.
Es wurde in 6-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.....	8
2.4	Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften.....	9
2.5	wertbeeinflussende Rechte und Belastungen.....	9
3.0	BAUBESCHREIBUNG.....	10
3.1	Gebäude.....	10
3.2	Rohbau / Ausbau.....	10
3.3	Baulicher Zustand	11
3.4	Außenanlagen.....	12
3.5	Flächenermittlung.....	12
4.0	WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS.....	14
5.0	GRUNDSTÜCKSMARKT	15
6.0	BODENWERTERMITTLUNG.....	17
6.1	Vorbemerkungen.....	17
6.2	Wertansätze.....	17
6.3	Bodenwertermittlung.....	19
7.0	SACHWERTVERFAHREN.....	20
7.1	Vorbemerkungen.....	20
7.2	Wertansätze.....	20
7.3	Ermittlung des vorläufigen Sachwertes.....	22
7.4	Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes.....	23
7.5	Ermittlung des Sachwertes	24
8.0	ERTRAGSWERTVERFAHREN	25
8.1	Vorbemerkungen.....	25
8.2	Wertansätze.....	25
8.3	Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes.....	28
8.4	Ermittlung des Ertragswertes.....	28
9.0	BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE.....	29
9.1	Wertabzug für Instandsetzungsbedarf	29
9.2	Wertabzug für Abbruch- und Beräumungsbedarf.....	30
10.0	ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES.....	31
11.0	ANLAGEN	33
11.1	Auszug aus der Regionalkarte.....	33
11.2	Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem	34
11.3	Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem mit hinterlegtem Luftbild.....	35
11.4	Lageskizze.....	36
11.5	Fotodokumentation	37

1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftrag / Ortsbesichtigung / Arbeitsgrundlagen

Auftraggeber:	Amtsgericht Stralsund Außenstelle Justizzentrum Frankendamm 17 18439 Stralsund
Aktenzeichen Gericht:	703 K 41/24
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:	29.11.2024
Qualitätstichtag:	29.11.2024
Ortsbesichtigung:	29.11.2024
Teilnehmer:	- <input type="text"/> (gerichtlich bestellter Nachlasspfleger) - <input type="text"/> (Mitarbeiterin im Sachverständigenbüro) - Herr Lohmann als beauftragter Sachverständiger
Besonderheiten:	Durch den Sachverständigen konnte bei der Ortsbesichtigung die leerstehende Doppelhaushälfte umfassend besichtigt werden. Die Nebengebäude waren nicht zugänglich und wurden lediglich von außen in Augenschein genommen.
Arbeitsgrundlagen:	- Grundbuchauszug vom 19.06.2024 - Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) als digitaler WepMapService (WMS) - Flächennutzungsplan der Stadt Marlow, rechtswirksam seit dem 29.01.2007 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Anschreiben des Landkreises Vorpommern-Rügen, Fachdienst Bau und Planung vom 02.10.2024

- Auszug aus dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vom 02.10.2024
- Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen vom 20.11.2024
- Ortsbesichtigung

1.2 Grundbuchangaben

Amtsgericht Stralsund,
Grundbuch von Marlow, Blatt 2524, Auszug vom 19.06.2024

Bestandsverzeichnis – Bezeichnung der Grundstücke und mit dem Eigentum verbundene Rechte

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche [m ²]
1	Neu-Guthendorf	1	306	1.589

Erste Abteilung – Eigentümer

lfd. Nr. 1.1: (keine Nennung zum Zwecke des Datenschutzes) zu 1/2 Anteil

lfd. Nr. 1.2: (keine Nennung zum Zwecke des Datenschutzes) zu 1/2 Anteil

Zweite Abteilung – Lasten und Beschränkungen

lfd. Nr. 1: *gelöscht*

lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Stralsund, Az.: 703 K 41/24); eingetragen am 19.06.2024.

Anmerkung zum Grundbuch:

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

1.3 Rechtliche Grundlagen

Die Wertermittlung basiert auf der Grundlage folgender rechtlicher Bestimmungen:

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

1.4 Hinweise

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

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

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

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

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

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen bzw. Installationen (Wasser, Elektrizität, Heizung etc.) wurde nicht geprüft. Bei der Bewertung wird aufgrund des weitgehend ruinösen Erhaltungszustandes keine Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

2.0 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

2.1 Lagebeschreibung

Mikrolage:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im westlichen Bereich des Landkreises Vorpommern-Rügen, westlich der Kleinstadt Marlow, innerhalb des Ortsteils Neu Guthendorf. Die Verwaltung erfolgt über die Stadt Marlow. Das Gemeindegebiet der Kleinstadt Marlow ist stark ländlich geprägt und verfügt über eine geringe Einwohnerdichte. Die wichtigsten Wirtschaftsfaktoren im Gemeindegebiet sind die Firma „ScanHaus Marlow GmbH“ sowie die Landwirtschaft. Weiterhin ist der Vögelpark Marlow ein überregionaler Erholungs- und Tourismusstandort.
Mikrolage:	Die Bewertungsfläche befindet sich innerhalb des Ortsteils Neu Guthendorf, nördlich der Landstraße L 182. Die Umgebungsbebauung wird durch Einfamilienhäuser sowie Doppelhaushälften in offener, 1-geschossiger Bauweise geprägt. In der näheren Umgebung grenzen Flächen der Landwirtschaft an. Die Infrastruktur ist in Neu Guthendorf nicht ausreichend entwickelt. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, einzelne Service- / Versorgungseinrichtungen sowie Grundschule und Kindertagesstätte befinden sich innerhalb der Stadt Marlow in ca. 5 km Entfernung.
Verkehrslage:	Über die Landstraße L 182 besteht die Anbindung an die Bundesstraße B 105 (Höhe Ribnitz-Damgarten in etwa 13 km Entfernung). Von dort besteht der Anschluss an das überregionale Straßennetz. Die Bundesautobahn A 20 ist über die Anschlussstelle Bad Sülze in 20 km erreichbar. Der nächste Bahnhof der DB-Bahn befindet sich in Ribnitz-Damgarten in etwa 15 km Entfernung. Der ÖPNV ist über Buslinien gesichert.

2.2 Baurechtliche Situation

Entwicklungsstufe:	baureifes Land
tatsächliche Nutzung:	Das Grundstück ist mit einer Doppelhaushälfte sowie einfachen Nebengebäuden bebaut. Die Doppelhaushälfte steht leer und befindet sich in einem weitgehend ruinösen und nicht mehr bewohnbaren Erhaltungszustand. Die Nebengebäude sind abbruchwürdig. Es besteht erheblicher Beräumungsbedarf.
Bauplanungsrecht:	Eine verbindliche Bauleitplanung liegt für den betreffenden Bereich von Neu Guthendorf nicht vor. Innerhalb des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Marlow 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. Es gilt anzumerken, dass eine gesicherte Aussage zum Bauplanungsrecht nur mittels Einholung einer Bauvoranfrage möglich ist. Eine entsprechende Auskunft ist regelmäßig nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens.

Bauordnungsrecht:

Das Grundstück ist mit einer Doppelhaushälfte, welche augenscheinlich bereits vor 1945 errichtet wurde, bebaut. Es wird von einer Legalität der vorhandenen Bebauung ausgegangen. Die notwendigen Abstandsflächen wurden augenscheinlich eingehalten.

Die Nebengebäude werden als abbruchwürdig eingestuft. Sie wurden überwiegend Grenzseitig errichtet (Baujahr nicht bekannt; augenscheinlich zwischen 1945 und 1989). Eventuell liegen partielle Überbauungen zu Lasten der benachbarten Grundstücke vor (kann nur im Rahmen einer Grenzvermessung festgestellt werden).

bauliches Nutzungsmaß:

Die vorhandene Grundflächenzahl (GRZ) beträgt rund 0,1. (ohne Einrechnung der abbruchwürdigen 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:

Asphaltdecke ohne Gehweg

Zuwegung:

Eine direkte Zuwegung und Zufahrt zum Grundstück ist über die anliegende Dorfstraße gegeben.

Versorgungsleitungen:

Wasser-, Strom- und Telefonanschluss

Entsorgungsleitungen:

vermutlich dezentral über grundstückseigene Kleinkläranlagen

beitragsrechtlicher Zustand:

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen. Zukünftige Abgaben nach Kommunalabgabengesetz sind nicht zu erwarten.

2.4 Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften

Grundstückszuschnitt:	nahezu regelmäßig; etwa 25 m Frontbreite; etwa 59 bis 66 m Grundstückstiefe
Topografie:	nahezu ebenes Gelände
Bodenverhältnisse:	Augenscheinlich handelt es sich um normale, tragfähige Baugrundverhältnisse. Weiterführende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt und sind regelmäßig nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens.
Altlasten, Schadstoffe:	Innerhalb des digitalen Bodenschutz- und Altlastenkatasters MV liegen für die Bewertungsfläche keine Eintragungen von Verdachtsflächen, schädlichen Bodenverunreinigungen, altlastenverdächtigen Flächen oder Altlasten i.S.d. § 2 Abs. 3 bis 6 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vor. Es wird daher bei der Bewertung von einem altlastenfreien Zustand des Grundstückes ausgegangen.
Immissionen:	Verkehrsbedingte Immissionsbelastungen konnten nicht festgestellt werden. Die angrenzende Landstraße ist durch eine sehr geringe Pkw-Frequentierung gekennzeichnet.

2.5 wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

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

3.0 BAUBESCHREIBUNG

3.1 Gebäude

Das Grundstück ist mit einer 1-geschossigen Doppelhaushälfte mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sowie mehreren Nebengebäuden bebaut. Das Gebäude ist lediglich zu etwa 2/3 zu Wohnzwecken ausgebaut. Etwa 1/3 des Erdgeschosses ist nicht ausgebaut (ehem. Stall-Teil).

Das Baujahr ist nicht genau bekannt. Es handelt sich im Kern um eine ehemalige Stallung des Gutes Neu Guthendorf. Nach 1945 erfolgten eine Aufteilung des Gebäudes sowie ein Ausbau zu Wohnzwecken (wahrscheinlich um 1945 bis 1950). Nach 1990 erfolgten keine grundlegenden Sanierungs-/ Modernisierungsarbeiten an dem Gebäude (lediglich Fenster ausgetauscht). Es liegt umfassender Sanierungs-/ Modernisierungsbedarf der gesamten Bausubstanz vor.

3.2 Rohbau / Ausbau

Bauart:	einseitig angebautes Gebäude in konventioneller Ziegelbauweise
Keller:	nicht unterkellert
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente aus Naturstein / Feldstein
Außenwände / Fassade:	Ziegelsichtmauerwerk (24-er Mauerwerk bzw. an der Giebelseite 36-er Mauerwerk)
Innenwände:	überwiegend verputztes Mauerwerk
Dachkonstruktion:	flach geneigtes Satteldach in Bitumenbahneindeckung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech (teilweise Fallrohre fehlend)
Decken:	Holzbalkendecke
Treppen:	einfache Massivholztreppe mit Holzhandlauf
Fenster:	Thermofenster aus Kunststoff (Baujahr 1993); im nicht ausgebauten Dachgeschoss noch einfach verglaste Gußeisenfenster
Türen:	einfache Wabenkerntüren mit Farbanstrich
Bodenbeläge:	einfacher Textilbelag
Heizung:	nicht vorhanden; lediglich einzelne Ölradiatoren
Sanitär:	innenliegendes Bad mit Wanne, Dusche (Fertigteilduschkabine), WC, Waschbecken sowie Wandfliesen; einfacher Ausbaustandard aus den 1990-er Jahren

Warmwasserversorgung:	dezentral über Elektroboiler
Nebengebäude:	ruinöse Nebengebäude in Leichtbauweise bzw. Massivbauweise mit flachen Sattel- bzw. Pultdächern in Bitumenbahneindeckung bzw. Wellasbesttafelplatteneindeckung; umfassender Belüftungsbedarf zu erwarten; aufgrund massiver Spontanvegetation nicht mehr zugänglich; teilweise bereits eingestürzt; vollständiger Abbruchbedarf

3.3 Baulicher Zustand

Grundrissgestaltung:	Das Gebäude ist lediglich zu etwa 2/3 der Grundfläche des Erdgeschosses ausgebaut. Es befinden sich vier Zimmer, Küche, Bad und Flur in der Wohneinheit. Die Grundrisslösung ist nicht mehr zeitgemäß (Bad und Küche innenliegend; teilweise Durchgangszimmer). Das Dach ist nicht ausgebaut.
Raumhöhen:	Erdgeschoss ca. 2,57 m
Gesamtausstattung:	einfachst
energetische Eigenschaften:	Ein Energieausweis wurde für das Gebäude bisher nicht ausgestellt. Die energetischen Eigenschaften sind, dem Baujahr entsprechend, als schlecht zu beurteilen.
Elektroinstallationen:	einfache, nicht mehr zeitgemäße Ausführungen (Leitungsbestand überwiegend noch vor 1990)
Bauzustand:	<p>Das Gebäude befindet sich in einem sehr schlechten, weitgehend ruinösen Erhaltungszustand. Das Gebäude steht leer und ist im derzeitigen Erhaltungszustand nicht mehr bewohnbar. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung lagen folgende augenscheinlich sichtbare Bauschäden / Baumängel vor:</p> <ul style="list-style-type: none">- massive Schädigung des Dachstuhls bedingt durch undichte Dacheindeckung (vermutlich bereits länger bestehend)- bedingt durch Nässeinwirkungen Schwamm- oder Pilzbefall an Teilen des Dachstuhls sowie der Dacheindeckung (Verdacht auf Befall mit Echtem Hausschwamm)- bedingt durch Nässeinwirkungen Feuchteschäden / Schadstellen an der Decke des Erdgeschosses (Wohnzimmer) <p>Es wird dringend eine fachgerechte Untersuchung der Schädigungen an den Holzbauteilen durch einen Holzschutzsachverständigen angeraten. Vermutlich muss im Zuge der notwendigen Sanierungs-/ Modernisierungsarbeiten der gesamte Dachstuhl erneuert werden. Es besteht weiterhin umfassender Belüftungsbedarf des Gebäudes.</p>

3.4 Außenanlagen

Allgemein: stark vernachlässigte und verwilderte Außenanlagen; nicht mehr werthaltig; umfassender Beräumungsbedarf (zwei ehem. Kfz-Fahrzeuge, Altreifen, Hausrat, Schrott, Planasbesttafelplatten etc.)

3.5 Flächenermittlung

Bruttogrundfläche: Entsprechend des durchgeführten Außenaufmaßes des Gebäudes ergibt sich folgende Bruttogrundfläche:

Doppelhaushälfte:

Erdgeschoss:	ca. 10,94 m x 16,18 m =	circa 177 m ²
Dachgeschoss:	ca. 10,94 m x 16,18 m =	circa 177 m ²
BGF insgesamt:		circa 354 m ²

Nebengebäude 1: ca. 9,00 m x 7,00 m = circa 63 m²

Nebengebäude 2: ca. 3,00 m x 2,00 m = circa 6 m²

Nebengebäude 3: ca. 6,00 m x 3,50 m = circa 21 m²

Nebengebäude 4: ca. 11,00 m x 5,00 m = circa 66 m²

Nebengebäude 5: ca. 8,00 m x 4,00 m = circa 32 m²

Anmerkung:

Die Abmessungen der Nebengebäude stellen lediglich grobe Schätzwerte dar. Aufgrund massiver Spontanvegetation war ein Aufmaß vor Ort nicht möglich. Die Flächen für die Nebengebäude wurden aus dem digitalen Luftbildbestand grob abgegriffen.

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

Erdgeschoss:	Flur =	circa 15,3 m ²
	Bad =	circa 7,7 m ²
	Küche =	circa 6,5 m ²
	Wohnzimmer =	circa 18,4 m ²
	Esszimmer =	circa 17,2 m ²
	Schlafzimmer 1 =	circa 13,8 m ²
	Schlafzimmer 2 =	circa 13,9 m ²

Dachgeschoss: nicht ausgebaut

Wohnfläche insgesamt: circa 92,8 m²

Anmerkung:

Im Zuge einer Sanierung / Modernisierung könnte der ehem. Stall-Bereich ausgebaut werden (vorhandene Nutzfläche = 56,5 m²). Die Wohnfläche könnte somit auf etwa 140 bis 145 m² vergrößert werden (ohne Ausbau des Dachbodens).

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

Kaltlager im Erdgeschoss: circa 56,5 m²

4.0 WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

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

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

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

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

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

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

Aufgrund des schlechten baulichen Erhaltungszustandes ist die **Doppelhaushälfte im gegenwärtigen Erhaltungszustand nicht mehr bewohnbar**. Ein Abbruch erscheint jedoch marktfern. Innerhalb der Bewertung wird die Durchführung von einfachsten **Instandsetzungsmaßnahmen zur erneuten Innutzungnahme im vorhandenen Ausstattungszustand unterstellt**. Hierzu zählen: Reparatur der Schadstelle im Dach samt Trockenlegung und partiellen Austausch der Balken, Einbau von Infrarotplattenheizkörpern, Beräumung und malermäßige Sanierung der Wohnräume. Die zu erwartenden Kosten werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen abgesetzt.

5.0 GRUNDSTÜCKSMARKT

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

- Zeitraum 2023 bis 2024
- Festlandbereich des Landkreises (ohne Insel Rügen)
- Doppelhaushälften
- Baujahr vor 1990
- Bodenrichtwertlagen 10,- bis 20,- EUR/m²

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 Doppelhaushälften, Baujahr vor 1990, Bodenrichtwertlagen 10,- bis 20,- EUR/m²

Ifd. Nr.	Lage	Datum Kaufvertrag	Baujahr	Grundstück	ASS nach NHK 2010	Kaufpreis	Wohnfläche	Kennzahl EUR/m ² Wohnfl.
1	Tribohm	01/2023	-	646 m ²	-	77.000,- EUR	54 m ²	1.426,- EUR/m ²
2	Bremerhagen	01/2023	1901	2.966 m ²	1,8	72.000,- EUR	97 m ²	742,- EUR/m ²
3	Ungnade	03/2023	1920	1.329 m ²	-	135.000,- EUR	160 m ²	844,- EUR/m ²
4	Neuenlübke	04/2023	1920	3.064 m ²	-	150.000,- EUR	90 m ²	1.667,- EUR/m ²
5	Hövet	06/2023	1897	1.356 m ²	1,7	40.000,- EUR	85 m ²	471,- EUR/m ²
6	Fahrenhaupt	06/2023	1920	1.906 m ²	-	145.000,- EUR	116 m ²	1.250,- EUR/m ²
7	Breesen	06/2023	1972	1.618 m ²	2,2	115.000,- EUR	107 m ²	1.075,- EUR/m ²
8	Böhlendorf	06/2023	1961	1.406 m ²	2,5	125.000,- EUR	74 m ²	1.689,- EUR/m ²
9	Gransebieth	10/2023	1956	1.165 m ²	-	75.000,- EUR	76 m ²	987,- EUR/m ²
10	Altenhagen	10/2023	1885	6.831 m ²	1,6	150.000,- EUR	165 m ²	909,- EUR/m ²
11	Jahnkow	11/2023	1954	3.153 m ²	2,2	171.500,- EUR	131 m ²	1.309,- EUR/m ²
12	Hövet	12/2023	1899	1.684 m ²	1,2	77.000,- EUR	85 m ²	906,- EUR/m ²
13	Obermützko.	12/2023	1956	421 m ²	1,7	80.000,- EUR	72 m ²	1.111,- EUR/m ²
14	Pantlitz	02/2024	1988	968 m ²	2,2	110.000,- EUR	98 m ²	1.122,- EUR/m ²
Durchschnitt				2.037 m²		108.750,- EUR	101 m²	1.108,- EUR/m²

ASS nach NHK 2010 = Ausstattungsstandard nach NHK 2010
(siehe Ausführungen unter Abschnitt 7.2 des Gutachtens; durch Geschäftsstelle eingestuft)

Entsprechend der vorliegenden Außenfotos der Gebäude (überwiegend vorhanden) sowie der teilweise erfolgten Einstufung des Ausstattungsstandards nach NHK 2010 lassen sich die vorliegenden Kaufpreise in unsanierte Doppelhaushälften sowie teilsanierte / weitgehend zeitgemäße Doppelhaushälften einteilen. Für einen Preisvergleich sind die Kaufpreise für unsanierte Doppelhaushälften heranzuziehen. Dieses sind die Ifd. Nr. 1, 2, 5, 9, 12 und 13. Der Kaufpreis Ifd. Nr. 10 in Altenhagen bezieht sich zwar auch auf einen weitgehend unsanierten Gebäudezu-

stand. Es handelt sich jedoch um ein historisch attraktives Gebäude (vergleichbar wie ein Gutshaus). Aufgrund der attraktiven Gebäudeform konnte ein vergleichsweise hoher Kaufpreis realisiert werden.

Kaufpreise unsanierte Doppelhaushälften

lfd. Nr.	Lage	Datum Kaufvertrag	Baujahr	Grundstück	ASS nach NHK 2010	Kaufpreis	Wohnfläche	Kennzahl EUR/m ² Wohnfl.
1	Tribohm	01/2023	-	646 m ²	-	77.000,- EUR	54 m ²	1.426,- EUR/m ²
2	Bremerhagen	01/2023	1901	2.966 m ²	1,8	72.000,- EUR	97 m ²	742,- EUR/m ²
3	Hövet	06/2023	1897	1.356 m ²	1,7	40.000,- EUR	85 m ²	471,- EUR/m ²
4	Gransebieth	10/2023	1956	1.165 m ²	-	75.000,- EUR	76 m ²	987,- EUR/m ²
5	Hövet	12/2023	1899	1.684 m ²	1,2	77.000,- EUR	85 m ²	906,- EUR/m ²
6	Obermützko.	12/2023	1956	421 m ²	1,7	80.000,- EUR	72 m ²	1.111,- EUR/m ²
Durchschnitt				1.373 m²		70.167,- EUR	78 m²	940,- EUR/m²

ASS nach NHK 2010 = Ausstattungsstandard nach NHK 2010
(siehe Ausführungen unter Abschnitt 7.2 des Gutachtens; durch Geschäftsstelle eingestuft)

Es verbleibt nach der Selektion eine Stichprobe mit einer Preisspanne zwischen 40.000,- bis 80.000,- EUR. Sondert man den sehr niedrigen Kaufpreis in Höhe von 40.000,- EUR aus, so verbleibt eine bereinigte Preisspanne zwischen 72.000,- bis 80.000,- EUR. Es kann daher zunächst eine grobe Preisspanne von etwa **70.000,- bis 80.000,- EUR** als marktüblich beurteilt werden.

Diese Preisspanne bezieht sich auf einen schadensfreien und geräumten Zustand des Gebäudes bzw. des Grundstückes. Die **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** sind von dieser Preisspanne **gesondert abzusetzen**.

6.0 BODENWERTERMITTLUNG

6.1 Vorbemerkungen

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

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

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

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

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

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

6.2 Wertansätze

Die Bodenrichtwertkarte des Landkreises Vorpommern-Rügen, Stand 01.01.2024, weist für die Siedlung Neu Guthendorf einen **Richtwert** in Höhe von **42,- EUR/m²** (baureifes Land; erschließungsbeitragsfrei; Dorfgebiet; offene Bauweise; 1 Vollgeschoss; 1.000 m² Grundstücksgröße) aus.

Dem vorhandenen Bewertungsgrundstück wird, in Anlehnung an die Flächengröße des Richtwertgrundstückes, eine anteilige Baulandfläche von 1.000 m² zugeordnet. Die verbleibende Grundstücksfläche von 589 m² wird als sog. hausnahes Gartenland bewertet (südlicher Grundstücksbereich ohne Baurecht; daher lediglich Nutzung als einfaches hausnahes Gartenland möglich).

Bodenwert der anteiligen Baulandfläche:

Da die Qualitätskriterien der anteiligen Baulandfläche mit denen des Richtwertgrundstückes hinreichend übereinstimmen, kann auf eine Anpassung verzichtet werden. Der Bodenrichtwert in Höhe von 17,- EUR/m² wird daher für die Bodenwertermittlung herangezogen.

Bodenwert der anteiligen Baulandfläche**42,00 EUR/m²****Bodenwert für das anteilige hausnahe Gartenland:**

Die restliche Grundstücksfläche (1.589 m² – 1.000 m² = 589 m²) wird als hausnahes Gartenland bewertet. Flächen für hausnahes Gartenland liegen regelmäßig in einer Wertspanne zwischen 5 bis 30 % des angrenzenden Baulandwertes. Hierbei bewirkt ein hohes Bodenwertniveau einen Ansatz im unteren Spannenbereich. Bei geringen Baulandwerten ergeben sich Wertansätze im oberen Spannenbereich. Weiterhin wirkt sich, nach Erfahrung des Sachverständigen, die Flächengröße auf den Bodenwert des Gartenlandes aus.

Ableitungen hinsichtlich des Bodenwertniveaus von hausnahem Gartenland in Bezug auf den angrenzenden Baulandwert wurden durch den örtlichen Gutachterausschuss bisher nicht vorgenommen. Dem Grundstücksmarktbericht 2022 des benachbarten Landkreises Vorpommern-Greifswald kann man derartige Ableitungen entnehmen. Hiernach ergibt sich bei einem Baulandwert in Höhe von 40,- EUR/m² ein durchschnittlicher Bodenwert für das hausnahe Gartenland in Höhe von 9,60 EUR/m² (entspricht rund 24 % des Baulandwertes).

Unter Berücksichtigung des stark verwilderten Zustands der südlichen Grundstücksfläche halte ich im vorliegenden Bewertungsfall lediglich eine Werteinstufung in Höhe von 15 % des Baulandwertes für angemessen.

zonaler Bodenrichtwert:	42,00 EUR/m ²
gewählter Prozentsatz vom Bodenrichtwert:	x 15,0 %

	6,30 EUR/m ²
zur Rundung	- 0,30 EUR/m ²

Bodenwert der anteiligen Gartenlandfläche**6,00 EUR/m²**

6.3 Bodenwertermittlung

Nr.	Bezeichnung	Fläche EUR/m ²		EUR
1	Flurstück 306 - anteilige Baulandfläche	1.000	42,00	42.000,-
2	Flurstück 306 - anteilige Gartenlandfläche	589	6,00	3.534,-
		1.589		45.534,-
	zur Rundung			466,-
	Bodenwert			46.000,-

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 im Kern bereits vor 1930 errichtet (ehemaliger Stall des Gutes). Nach 1945 erfolgte ein Ausbau zu Wohnzwecken (vermutlich um 1945 / 1950). Setzt man den wohnwirtschaftlichen Ausbau als fiktives Baujahr an, so ergibt sich ein Gebäudealter von etwa 75 bis 80 Jahren. Die Restnutzungsdauer ist rechnerisch nahezu aufgebraucht. Nach 1990 wurden lediglich die Fenster ausgetauscht und die Sanitärausstattung teilweise saniert. Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer lässt sich rechnerisch kaum darstellen. Innerhalb der Bewertung wird davon ausgegangen, dass das Gebäude nach der Durchführung einer einfachsten Instandsetzung noch über einen Zeitraum von 10 Jahren genutzt werden kann.

Unter Würdigung des tatsächlichen Gebäudealters, der ausstehenden Sanierungs-/ Modernisierungsmaßnahmen sowie der allgemeinen wirtschaftlichen Verwertbarkeit schätze ich die **Restnutzungsdauer** sachverständig auf rund **10 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.

Kostenkennwert:

Doppelhaushälfte:

in Anlehnung an NHK 2010; Typ 2.22
(Doppelhaushälfte, nicht unterkellert,
Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dach-
geschoss); Standardstufe 1 bis 2
(siehe folgende Erläuterung); inkl. Bau-
nebenkosten:

575,- EUR/m² BGF

Ermittlung des Gebäudestandards Doppelhaushälfte Typ 2.22	Standardstufe					Wäg- ungs- anteil
	1 (sehr einfach)	2 (einfach)	3 (mittel)	4 (gehoben)	5 (stark gehoben)	
Außenwände	1,00					23,0%
Dach	1,00					15,0%
Fenster und Außentüren		1,00				11,0%
Innenwände und -türen	1,00					11,0%
Decken / Treppen		1,00				11,0%
Fußböden		1,00				5,0%
Sanitärausstattung		1,00				9,0%
Heizungsanlage	1,00					9,0%
sonstige techn. Ausstattung		1,00				6,0%

Summe der Standardstufen	0,58	0,42	0,00	0,00	0,00	100,0%
Kostenkennwerte für Gebäudetyp 2.22 [in EUR/m ²]	550,00	610,00	700,00	845,00	1.055,00	

angepasster Kostenkennwert:	575,- EUR/m²
------------------------------------	--------------------------------

Anmerkung: Dies entspricht einer durchschnittlichen Standardstufe von: 1,42

Korrekturfaktor für ehem.
Stallteil:

NHK-Kostenkennwerte für Typ 2.22 basieren
auf Doppelhaushälften mit vollständig ausge-
bautem Erdgeschoss; Bewertungsobjekt im
Erdgeschoss zu etwa 35 % nicht ausgebaut;
Abschlag sachverständig geschätzt

0,85

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
angepasster Kostenwert:	Doppelhaushälfte: 575,- EUR/m ² x 0,85 x 1,847 = gerundet	902,72 EUR/m ² 903,- EUR/m² BGF
Außenanlagen:	kein Ansatz, da nicht gesondert werthaltig	0,0 %

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. „linearen Wertminderung“).

7.3 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes

Nr.	Bezeichnung	BGF [m ²]	NHK [EUR/m ²]	EUR
1	Doppelhaushälfte	354	903,00	319.662,-
	Außenanlagen		0,00%	319.662,-
	Alterswertminderungsfaktor	GND: 80 RND: 10	87,50%	-279.704,-
	zur Rundung			39.958,-
	vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen			42,-
	Bodenwert (aus Seite 19)			40.000,-
	vorläufiger Sachwert			46.000,-
				86.000,-

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.

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im benachbarten Landkreis Vorpommern-Greifswald wurden derartige Untersuchungen durchgeführt und letztmalig in dem Grundstücksmarktbericht 2022 veröffentlicht. Die Auswertungen beziehen sich auf Einfamilienhausgrundstücke sowie auf Doppelhaushälften und Reihenhäuser. Die Ableitungen basieren auf den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010).

Es wurden jedoch nur Sachwertfaktoren für Wohngebäude mit einer Restnutzungsdauer von mindestens 25 Jahren abgeleitet. Für unsanierte Gebäude liegen keine Sachwertfaktoren vor.

So werden für die betreffende Gebäudeart (Doppelhaushälften) sowie den ländlichen Raum (Bodenwertniveau 5,- EUR/m², 10,- EUR/m², 20,- EUR/m² sowie 40,- EUR/m²) erst ab einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 100.000,- EUR Sachwertfaktoren ausgewiesen.

Der Sachwertfaktor kann daher im vorliegenden Fall lediglich sachverständig geschätzt werden. Es ergibt sich ein vorläufiger Sachwert in Höhe von 60.000,- EUR (ohne Abzug der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale). Die Kaufpreise für weitgehend vergleichbare Gebäude lagen in einer Preisspanne von 70.000,- bis 80.000,- EUR (vgl. Abschnitt 5.0; ohne Abzug der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale).

Der vorläufige Sachwert liegt im Bereich der marktüblichen Preisspanne. Daher kann auf eine gesonderte Marktanpassung verzichtet werden.

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 22)	86.000,- EUR
Sachwertfaktor	x 1,00
	<hr/>
	86.000,- EUR
zur Rundung	0,- EUR
vorläufiger marktangepasster Sachwert	86.000,- 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 notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen für die Doppelhaushälfte sowie der umfassende Abbruch- und Bäumungsbedarf des Grundstückes bzw. der Nebengebäude werden unter Abschnitt 9.0 des Gutachtens gesondert abgesetzt. Es ergibt sich somit unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale folgender Sachwert:

vorläufiger marktangepasster Sachwert	(aus Seite 24)	86.000,- EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
Wertabzug für Instandsetzungsbedarf	(aus Seite 29)	-35.000,- EUR
Wertabzug für Abbruch-/ Bäumungsbedarf	(aus Seite 30)	-25.000,- EUR
		<hr/>
Sachwert		26.000,- 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 Grundstückes 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.

Die Doppelhaushälfte verfügt über eine Wohnfläche von rund 93 m² und weist einen einfachen, nicht mehr zeitgemäßen Ausstattungsstandard auf. Der Mietwert muss daher als relativ niedrig beurteilt werden.

Das regionale Mietniveau für zeitgemäß ausgestattete Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften im ländlichen Raum kann auf etwa 6,- bis 7,- EUR/m² Wohnfläche eingeschätzt werden. Aufgrund des einfachen, nicht mehr zeitgemäßen Ausstattungsstandards kann im vorliegenden Fall lediglich ein Ansatz von etwa 4,- bis 5,- EUR/m² als marktgerecht beurteilt werden.

Unter Berücksichtigung der vorweg getroffenen Ausführungen halte ich eine **Objektmiete** in Höhe von **450,- EUR/Monat** einschließlich Grundstücksnutzung für angemessen und marktgerecht. Dieser Mietansatz entspricht 4,85 EUR/m² Wohnfläche.

Der **Kaltlagerbereich** (ehem. Stallteil) kann für einfache Lagerzwecke genutzt werden und wird mit einem Zuschlag / Mietansatz in Höhe von **75,- EUR/Monat** erfasst (entspricht rund 1,33 EUR/m² Nutzfläche).

Bewirtschaftungskosten:

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

Verwaltungskosten: Die Verwaltungskosten werden, in Anlehnung an die Modellwerte nach Anlage 3 ImmoWertV, mit 351,- EUR/Jahr (1 Wohneinheit) berücksichtigt.

351,- EUR/Jahr = **351,- EUR**

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

13,80 EUR/m² x 93 m² Wohnfläche = **1.283,- EUR**
4,14 EUR/m² x 57 m² Nutzfläche = **236,- EUR**

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

525,- EUR/Monat x 12 Monate x 2,0 % = **126,- EUR**

Summe der Bewirtschaftungskosten insgesamt = **1.996,- EUR**

Dies entspricht 32,7 % des Jahresrohertrages.

Liegenschaftszinssatz:

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

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

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

Der **Grundstücksmarktbericht 2022** des **Landkreises Vorpommern-Greifswald** weist für Doppelhaushälften im ländlichen Raum einen durchschnittlichen **Liegenschaftszinssatz** in Höhe von **3,2 %** aus (Mittelwert aus 200 ausgewerteten Kaufpreisen). Die Ableitungen basieren auf einem durchschnittlichen Mietniveau in Höhe von 5,08 EUR/m² Wohnfläche, einer durchschnittlichen Wohnfläche von 118 m² sowie einer mittleren Restnutzungsdauer von 27 Jahren.

Dem aktuellen **Grundstücksmarktbericht 2024** des **Landkreises Nordwestmecklenburg** kann man für Doppelhaushälften und Reihenhäuser einen durchschnittlichen **Liegenschaftszinssatz** in Höhe von **2,6 %** entnehmen (Spanne 1,7 bis 4,1 %; Mittelwert aus 37 ausgewerteten Kaufpreisen; durchschnittliche Nettokaltmiete = 5,50 bis 10,00 EUR/m²).

Es kann auf der Basis der vorliegenden Ableitungen zunächst von einem durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von etwa 2,6 bis 3,2 % ausgegangen werden. Aufgrund der sehr kurzen Restnutzungsdauer von lediglich 10 Jahren halte ich, trotz der einfachen Lageeigenschaften, einen Liegenschaftszinssatz im untersten Spannenbereich für sachgerecht.

Aus gutachterlicher Sicht wird unter Berücksichtigung der vorweg getroffenen Ausführungen ein Liegenschaftszinssatz von **2,6 %** als angemessen und marktgerecht erachtet.

Restnutzungsdauer:

Die Restnutzungsdauer wird, in Analogie zu der Sachwertermittlung, auf **10 Jahre** eingeschätzt (vgl. Abschnitt 7.2).

8.3 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

Nr.	Bezeichnung	Einheit	EUR/Einheit	EUR
1	angenommene Objektmiete	1 Mo	450,00	450,-
2	Zuschlag für Kaltlager	1 Mo	75,00	75,-
monatlicher Rohertrag				525,-
Jahresrohertrag				x 12 6.300,-
Bewirtschaftungskosten				rd. 31,68% des Rohertrags -1.996,-
Jahresreinertrag				4.304,-
Bodenwertverzinsung				2,60% von 46.000,-EUR -1.196,-
Gebäudereinertrag				3.108,-
Vervielfältiger bei 10 Jahren Restnutzungsdauer und 2,60%				[8,71] x 8,71
				27.061,-
zur Rundung				-61,-
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen				27.000,-
Bodenwert (aus Seite 19)				46.000,-
vorläufiger Ertragswert				73.000,-

8.4 Ermittlung des Ertragswertes

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

Die notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen für die Doppelhaushälfte sowie der umfassende Abbruch- und Bäumungsbedarf des Grundstückes bzw. der Nebengebäude werden unter Abschnitt 9.0 des Gutachtens gesondert abgesetzt. Es ergibt sich somit unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale folgender Ertragswert:

vorläufiger Ertragswert	(aus Seite 28)	73.000,- EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
Wertabzug für Instandsetzungsbedarf	(aus Seite 29)	-35.000,- EUR
Wertabzug für Abbruch-/ Bäumungsbedarf	(aus Seite 30)	-25.000,- EUR
Ertragswert		13.000,- EUR

9.0 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

9.1 Wertabzug für Instandsetzungsbedarf

Innerhalb der vorweg durchgeführten Sach- und Ertragswertermittlungen wurde von einem normalen, altersgerechten Erhaltungszustand der Doppelhaushälfte ausgegangen. Hinsichtlich des baulichen Erhaltungszustandes ergeben sich folgende wesentliche Abweichungen:

- notwendige Instandsetzung der Dachfläche (partielle Erneuerung der Dacheindeckung sowie der Schalungsbretter; teilweiser Austausch der Dachbalken; teilweiser Austausch der Deckenbalken Decke Erdgeschoss zu Dachgeschoss; notwendige Trockenlegung)
- Einbau von Infrarotplattenheizkörper (derzeit keine Heizung vorhanden)
- malermäßige Sanierung der Wohnräume inkl. Erneuerung der Bodenbeläge (Annahme: einfacher Anstrich der Innenwände und Decken; Austausch der Bodenbeläge gegen einfache Textilbeläge)

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

- notwendige Instandsetzung der Dachfläche	15.000,- EUR
- Einbau von Infrarotplattenheizkörpern	1.000,- EUR
- malermäßige Sanierung der Wohnräume	14.000,- EUR

Summe:	30.000,- EUR
Zuschlag für Risiko durch möglichen Befall mit Echtem Hausschwamm (tatsächlicher Schadensumfang nicht bekannt)	5.000,- EUR

Summe	35.000,- EUR
zur Rundung	0,- EUR
Wertabzug für Instandsetzungsbedarf	35.000,- EUR

Anmerkung:

Die vorweg abgeleitete Wertminderung bezieht sich lediglich auf die Durchführung von einfachsten Instandsetzungsmaßnahmen zur erneuten Innutzungsnahme im vorhandenen Ausstattungszustand. Der Wertabzug bezieht sich nicht auf eine vollständige Instandsetzung der gesamten Immobilie. Die tatsächlichen Kosten können von dem angesetzten Wertabzug abweichen (je nach tatsächlichem Schadensumfang; fachgerechte Untersuchung wird dringend angeraten).

9.2 Wertabzug für Abbruch- und Beräumungsbedarf

Die Doppelhaushälfte bedarf einer Beräumung von Hausrat und Sperrmüll. Weiterhin ist das Grundstück zu beräumen (zwei ehem. Kfz-Fahrzeuge, Altreifen, Hausrat, Schrott, Planasbesttafelplatten etc.). Schließlich sind zukünftig sämtliche Nebengebäude abzubauen (schlechter baulicher Erhaltungszustand; teilweise bereits eingestürzt).

Es wird davon ausgegangen, dass die Beräumung des Wohngebäudes sowie des Grundstückes zeitnah durchgeführt werden. Der Abbruch der Nebengebäude ist nicht sofort zum Wertermittlungsstichtag notwendig. Es wird daher von einem zeitlich gestreckten Abbruch der Nebengebäude ausgegangen. Weiterhin wird von einem Abbruch in Eigenleistung ausgegangen (im ländlichen Raum entsprechend üblich).

Für die vorweg notwendigen Maßnahmen halte ich folgende Wertabzüge für angemessen und marktgerecht:

- notwendige Beräumung des Wohngebäudes	5.000,- EUR
- notwendige Beräumung des Grundstückes	5.000,- EUR
- zukünftiger Abbruchbedarf der Nebengebäude	15.000,- EUR

Summe	25.000,- EUR
zur Rundung	0,- EUR
Wertabzug für Abbruch- und Beräumungsbedarf	<u>25.000,- EUR</u>

Anmerkung:

Die Wertminderung wurde in Anlehnung an allgemeine Erfahrungswerte angesetzt. Aufgrund massiver Spontanvegetation war eine Zugänglichkeit der Nebengebäude nicht gegeben. Dementsprechend konnte kein örtliches Flächenmaß durchgeführt werden. Weiterhin ist der tatsächliche Zustand der Nebengebäude nicht bekannt (eventuelle Belastung der Innenräume mit Sperrmüll etc.). Die tatsächlichen Abbruch- und Beräumungskosten können daher auch höher ausfallen.

10.0 ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES

Sachwert	(aus Seite 24)	26.000,- EUR
Ertragswert	(aus Seite 28)	13.000,- EUR
vorläufiger Verkehrswert (auf Basis Sachwert)		26.000,- EUR
zur Rundung		-1.000,- EUR
Verkehrswert		25.000,- EUR

Erläuterungen zum Verkehrswert:

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 einer leerstehenden Doppelhaushälfte mit weitgehend ruinösem Erhaltungszustand bebaut. Es liegen sichtbare Bauschäden / Baumängel vor. Weiterhin besteht erheblicher Beräumungsbedarf innerhalb des Gebäudes sowie des Grundstückes. Die auf dem Grundstück befindlichen Nebengebäude sind abbruchwürdig. Es besteht der Verdacht auf Befall mit Echtem Hausschwamm.

Die Wertbemessung derartiger Objekte auf dem Grundstücksmarkt erfolgt auf der Grundlage ihres Substanzwertes. Der Verkehrswert wurde daher aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet, welcher einer gesonderten Marktanpassung unterzogen wurde. Eine Ertragswertermittlung wurde stützend durchgeführt. Aufgrund der sehr kurzen Restnutzungsdauer führt das Ertragswertverfahren im vorliegenden Fall nicht mehr zu einem aussagekräftigen Ergebnis für die Ableitung des Verkehrswertes.

Im vorläufigen Verfahrensergebnis ergibt sich ein marktangepasster Sachwert in Höhe von 86.000,- EUR. ~~Dieser Wert liegt im Bereich einzelner Vergleichspreise für unsanierte Doppelhaushälften im ländlichen Raum.~~ Der bestehende Unterhaltungsrückstand, der Verdacht auf Befall mit Echtem Hausschwamm sowie der erhebliche Abbruch- und Beräumungsbedarf führen zu einer deutlichen Reduzierung des vorläufigen marktangepassten Sachwertes.

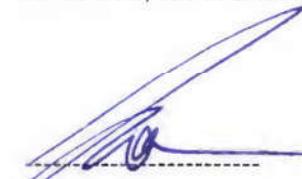
Es verbleibt lediglich ein sehr niedriger Verkehrswert (Marktwert), welcher unter Berücksichtigung des weitgehend ruinösen Erhaltungszustandes, den einfachen Lageeigenschaften sowie den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen als plausibel und angemessen beurteilt wird.

Unter Berücksichtigung wertrelevanter Einflussfaktoren wie Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit wurde der Verkehrswert (Marktwert) des mit einer unsanierten Doppelhaushälfte sowie abbruchwürdigen Nebengebäuden bebauten Grundstückes Pappelweg 3 in 18337 Marlow zum Wertermittlungsstichtag ermittelt auf insgesamt:

25.000,- EUR

(in Worten: fünfundzwanzigtausend Euro)

Stralsund, den 20. Januar 2025



[Lohmann]

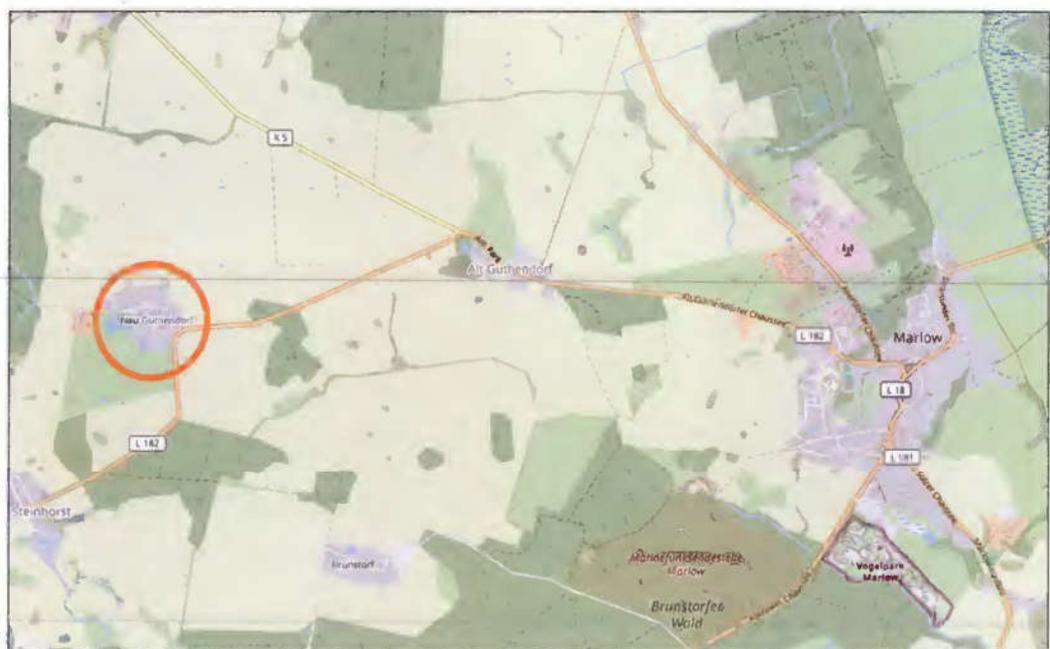
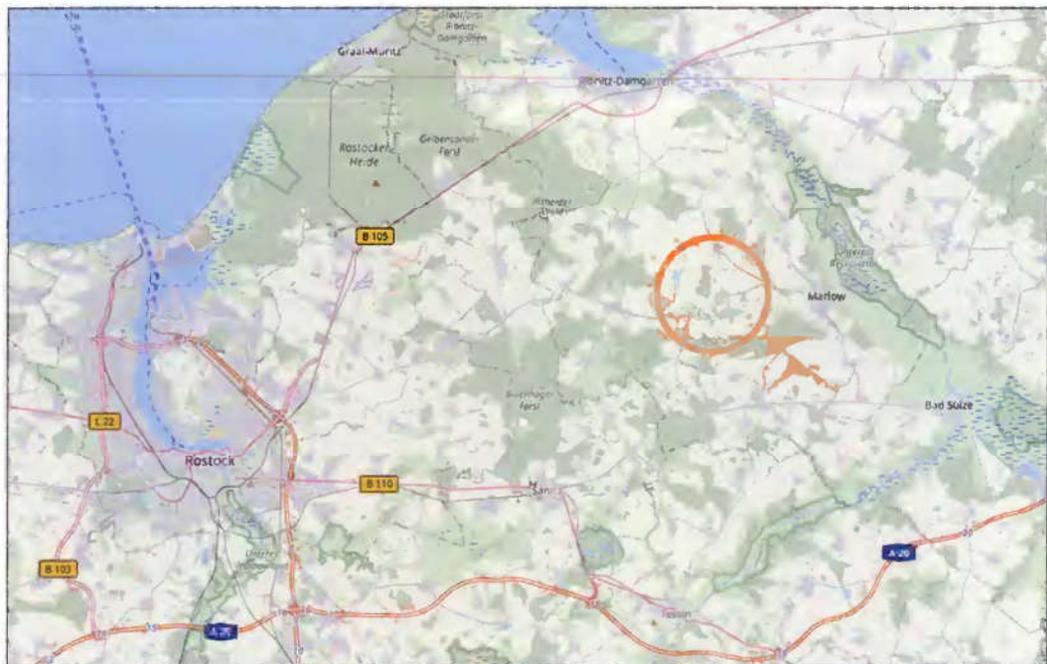


Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet.

11.0 ANLAGEN

11.1 Auszug aus der Regionalkarte

(durch Verkleinerung ohne Maßstab)



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

11.2 Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster-informationssystem (ALKIS)

(durch Verkleinerung ohne Maßstab)



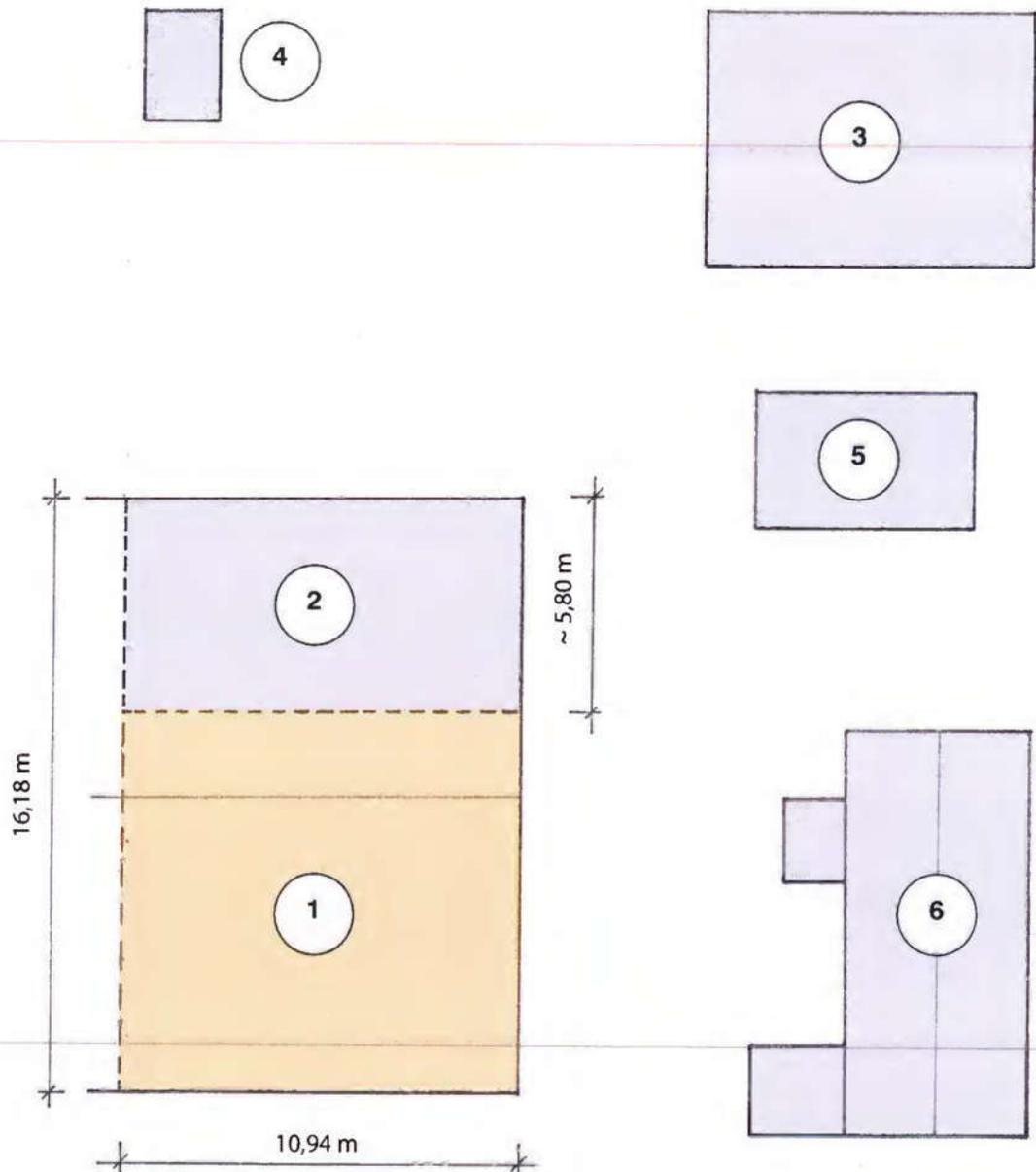
11.3 Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) mit hinterlegtem Luftbild

(durch Verkleinerung ohne Maßstab)



11.4 Lageskizze

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



- lfd. Nr. 1 = Doppelhaushälfte (Wohnen)**
- lfd. Nr. 2 = Doppelhaushälfte (Kaltlager)**
- lfd. Nr. 3 = Nebengebäude 1**
- lfd. Nr. 4 = Nebengebäude 2**
- lfd. Nr. 5 = Nebengebäude 3**
- lfd. Nr. 6 = Nebengebäude 4**
- lfd. Nr. 7 = Nebengebäude 5**

11.5 Fotodokumentation



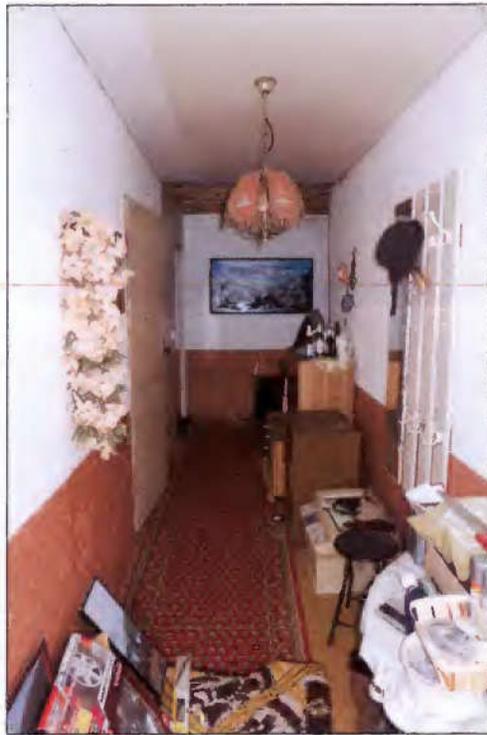
Blick auf das Bewertungsgrundstück aus nördlicher Richtung



Ansicht der Doppelhaushälfte aus nördlicher Richtung



Ansicht der Doppelhaushälfte aus östlicher Richtung



Flur



innenliegende Küche



innenliegendes Bad



innenliegendes Bad



Esszimmer



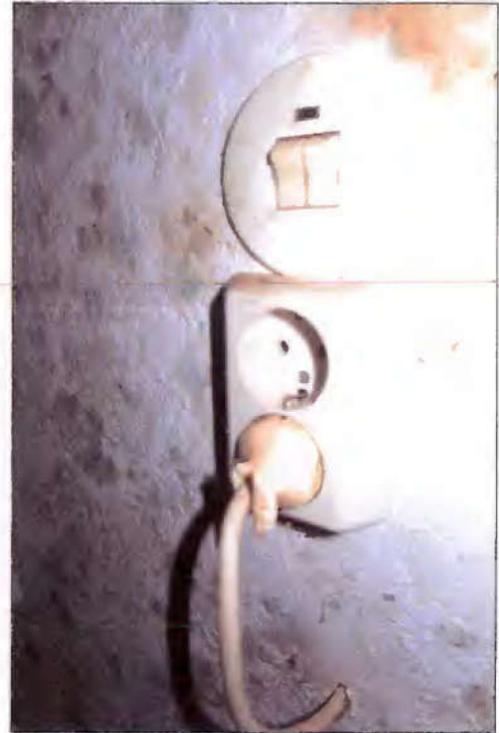
Wohnzimmer mit Feuchteschaden an der Decke



Detailansicht des massiven Feuchteschadens an der Decke im Wohnzimmer



Detailansicht einer Innentür



Detailansicht der nicht mehr zeitgemäßen Elektroinstallationen



Treppe zum Dachgeschoss



ausgebaute Kammer im Dachgeschoss mit massivem Feuchteschaden



nicht ausgebautes Dachgeschoss / Dachboden



nicht ausgebautes Dachgeschoss / Dachboden



Blick auf den massiven Feuchtigkeitsschaden im Dachgeschoss



Blick auf eine Schadstelle an der Dachhaut mit Verdacht auf Befall mit Hausschwamm



Detailansicht der Verdachtsstelle mit möglichem Befall durch Echten Hausschwamm



Blick in den ehem. Stallbereich (Kaltlager) mit massivem Beräumungsbedarf



Blick auf den nordwestlichen Grundstücksbereich mit Abbruch- und Bäumungsbedarf



Blick auf das Nebengebäude an der nordöstlichen Grundstücksecke (Abbruch)



ehem. Garage (Abbruch) sowie Bäumungsbedarf des Grundstückes



sichtbarer Beräumungsbedarf des Grundstückes (Höhe nördliches Nebengebäude)



Blick auf das Nebengebäude an der östlichen Grundstücksgrenze (Abbruch)



Blick auf das Nebengebäude an der östlichen Grundstücksgrenze (Abbruch)



Nebengebäude an der östlichen Grundstücksgrenze (Abbruchbedarf)



ruinöses Nebengebäude im östlichen Grundstücksbereich



Blick auf den südlichen Grundstücksbereich



Detailansicht der stark schadhaften Dacheindeckung an der Grenze zum Nachbarn



Detailansicht östliche Fassadenseite mit Rissbildungen im Mauerwerk



Blick auf die benachbarte Doppelhaushälfte