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
Nachtbriefkasten
20. April 2026
..... fach/Bl. ..... Anl. ..... Akten
€ ..... KM/KMST/Scheck



GUTACHTEN

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

Am Langen Saal 25 in 18442 Niepars

Grundstücksnutzung:	mit einem Einfamilienhaus sowie einer Garage bebaut
Auftraggeber:	Amtsgericht Stralsund Frankendamm 17 18439 Stralsund
Aktenzeichen Gericht:	703 K 51/25
Auftragsstellung:	Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für die Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungsstichtag:	12.03.2026
Ausfertigungsdatum:	20.04.2026
Register-Nr. Gutachten:	2026-1012

Dieses Gutachten umfasst insgesamt 45 Seiten einschließlich 5 Anlagen mit 14 Seiten.
Es wurde in 5-facher Ausfertigung erstellt, wovon eine in meinen Unterlagen verbleibt.

1. Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

1.0 ALLGEMEINE ANGABEN ... 3
1.1 Auftrag / Ortsbesichtigung / Arbeitsgrundlagen ... 3
1.2 Grundbuchangaben ... 4
1.3 Rechtliche Grundlagen ... 5
1.4 Hinweise ... 6

2.0 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG ... 7
2.1 Lagebeschreibung ... 7
2.2 Baurechtliche Situation ... 7
2.3 Erschließungszustand ... 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 ... 13

4.0 WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS ... 14

5.0 GRUNDSTÜCKSMARKT ... 15

6.0 BODENWERTERMITTLUNG ... 18
6.1 Vorbemerkungen ... 18
6.2 Wertansätze ... 18
6.3 Bodenwertermittlung ... 19

7.0 SACHWERTVERFAHREN ... 20
7.1 Vorbemerkungen ... 20
7.2 Wertansätze ... 20
7.3 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes ... 23
7.4 Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes ... 23
7.5 Ermittlung des Sachwertes ... 25

8.0 ERTRAGSWERTVERFAHREN ... 26
8.1 Vorbemerkungen ... 26
8.2 Wertansätze ... 26
8.3 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes ... 29
8.4 Ermittlung des Ertragswertes ... 29

9.0 ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES ... 30

10.0 ANLAGEN ... 32
10.1 Auszug aus der Regionalkarte ... 32
10.2 Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem ... 33
10.3 Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem mit hinterlegtem Luftbild ... 34
10.4 Bauzeichnungen ... 35
10.5 Fotodokumentation ... 39

1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftrag / Ortsbesichtigung / Arbeitsgrundlagen

Auftraggeber:	Amtsgericht Stralsund Frankendamm 17 18439 Stralsund
Aktenzeichen Gericht:	703 K 51/25
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.
Ortsbesichtigung:	12.03.2026
Teilnehmer:	- (Grundstückseigentümerin zu 1/2 Anteil; keine Nennung zum Zwecke des Datenschutzes) - (Grundstückseigentümer zu 1/2 Anteil; keine Nennung zum Zwecke des Datenschutzes) - (Rechtsanwältin eines Grundstückseigentümers) - Frau Lohmann (Mitarbeiterin im Sachverständigenbüro) - Herr Lohmann als beauftragter Sachverständiger
Besonderheiten:	Dem Sachverständigen wurde bei der Ortsbesichtigung lediglich der Zugang zu den Räumen im Dachgeschoss des Einfamilienhauses gewährt. Das Erdgeschoss durfte nicht von Innen besichtigt werden. Die Bewertung erfolgt daher teilweise nach dem äußeren Anschein.
Arbeitsgrundlagen:	- Grundbuchauszug vom 25.07.2025 - Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) als digitaler WepMapService (WMS) - Flächennutzungsplan der Gemeinde Niepars, rechtswirksam seit dem 25.04.2006 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Anschreiben des Landkreises Vorpommern-Rügen, Fachdienst Bau und Planung vom 15.01.2026

- Altlastenauskunft gemäß Umweltinformationsgesetz, Anschreiben des Landkreises Vorpommern-Rügen, Fachdienst Umwelt vom 13.01.2026
- Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen vom 17.04.2026
- Bauunterlagen für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage (Baugenehmigung, Grundrisse, Ansichten, Schnitte etc.) aus den Jahren 1993 / 1994 (Unterlagen aus dem Aktenbestand des Archivs im Landkreis Vorpommern-Rügen)
- Ortsbesichtigung

1.2 Grundbuchangaben

Amtsgericht Stralsund,
Grundbuch von Niepars, Blatt 125, Auszug vom 25.07.2025

Bestandsverzeichnis –
Bezeichnung der Grundstücke und mit dem Eigentum verbundene Rechte

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche [m²]
1	Niepars	1	21/2	1.014

Erste Abteilung – Eigentümer

lfd. Nr. 3a: (*keine Nennung zum Zwecke des Datenschutzes*) zu 1/2 Anteil

lfd. Nr. 3b: (*keine Nennung zum Zwecke des Datenschutzes*) zu 1/2 Anteil

Zweite Abteilung – Lasten und Beschränkungen

lfd. Nr. 1: *gelöscht*

lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Stralsund, ..., Az.: 703 K 51/25) ...

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. 3 G v. 18.12.2025 (BGBl. I S. 347)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bek. vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 364)
- 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 die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (ZVG) vom 24.03.1897 (BGBl. III Gliederungsnr. 310-314), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes am 24.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 329)
- 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:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich innerhalb der Gemeinde Niepars. Die rund 1.800 Einwohner zählende Gemeinde Niepars befindet sich zwischen den Städten Ribnitz-Damgarten und Stralsund, unmittelbar nördlich angrenzend an der Bundesstraße B 105. Das Gemeindegebiet ist landwirtschaftlich geprägt und verfügt über eine Vielzahl von Handwerkerbetrieben / Gewerbetreibenden.

Mikrolage:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich am nördlichen Ortsrand von Niepars, im mittleren Bereich der Straße „Am Langen Saal". Die Umgebungsbebauung wird durch Einfamilienhäuser in offener, 1-geschossiger Bauweise geprägt. In nördlicher Richtung grenzen ein kleiner Teich sowie Wald- und Grünflächen an.

Die Infrastruktur ist innerhalb von Niepars ausreichend entwickelt. Im Bereich der nahegelegenen Bundesstraße B 105 befindet sich ein zeitgemäßer SB-Markt. In Niepars befinden sich eine Kindertagesstätte sowie eine Grund-/ Regionalschule.

Verkehrslage:

Über die nahegelegene Bundesstraße B 105 besteht die Anbindung an das überregionale Straßennetz. Über die etwa 12 km entfernte Hansestadt Stralsund bestehen Anschlussmöglichkeiten an die Bundesstraßen B 96 und B 194. Die Bundesautobahn A 20 ist über die B 96 in ca. 40 km Entfernung erreichbar. Der nächstgelegene Bahnhof der DB-Bahn befindet sich in Martensdorf in circa 1 km Entfernung. Der ÖPNV ist über Buslinien gesichert.

2.2 Baurechtliche Situation

Entwicklungsstufe:

baureifes Land

tatsächliche Nutzung:

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus sowie einer Garage bebaut. Das Gebäude wird zu Dauerwohnzwecken eigengenutzt.

Aktuell wurde eine Außentreppe für die Erschließung des Dachgeschosses angefügt. Mittels der Außentreppe soll der Zugang der Dachgeschoss-Ebene über das Erdgeschoss verhindert werden. Eine tatsächliche Abgeschlossenheit beider Ebenen ist jedoch nicht gegeben (offenes Treppenhaus).

Bauplanungsrecht:	Eine verbindliche Bauleitplanung liegt für den betreffenden Bereich von Niepars nicht vor. Innerhalb des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Niepars 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 sowie einer Garage, welche 1996 errichtet wurden, bebaut. Es wird von einer Legalität der vorhandenen Bebauung ausgegangen (Baugenehmigung vom 24.08.1994 liegt in Kopie vor). Die notwendigen Abstandsflächen wurden augenscheinlich eingehalten (Garage als zulässige Grenzbebauung errichtet). Im Laufe der Nutzungszeit wurde an der Nord-Seite des Einfamilienhauses ein großes Schleppdach angefügt (Baujahr 2015). Weiterhin wurde eine überdachte Terrasse an die Garage angebaut.
bauliches Nutzungsmaß:	Die vorhandene Grundflächenzahl (GRZ) beträgt rund 0,2. (ohne Anrechnung der versiegelten Freiflächen)
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:	Kopfsteinpflasterdecke mit beidseitigem Gehweg aus Betonsteinpflaster, Straßenbeleuchtung
Zuwegung:	Eine direkte Zuwegung und Zufahrt zum Grundstück ist über die anliegende Straße „Am Langen Saal" 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:	unregelmäßig; etwa 18 m Frontbreite; etwa 45 bis 54 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 Straße ist durch eine sehr geringe Pkw-Frequentierung gekennzeichnet (Anwohnerstraße). Aufgrund des Kopfsteinpflasterbelages sind jedoch temporär erhöhte Lärmbelastungen möglich.

2.5 wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:	Bestehen laut vorliegendem Grundbuchauszug nicht.
sonstige Rechte/Belastungen:	sind nicht bekannt

3.0 BAUBESCHREIBUNG

Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf den Zustand des Gebäudes, wie er entsprechend der erfolgten Zugänglichkeit ersichtlich war. Das Erdgeschoss des Einfamilienhauses konnte durch den Sachverständigen nicht besichtigt werden. Es erfolgten Angaben der Beteiligten zum Ausbauzustand des Erdgeschosses. In Teilbereichen können jedoch Abweichungen zu dem tatsächlichen Ausstattungsstandard vorliegen!

3.1 Gebäude

Das Grundstück ist mit einem 1-geschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie einer Garage bebaut. An die Nord-Seite des Einfamilienhauses wurde ein großer Carport mittels abgeschleppten Pultdachs angefügt. Auf dem Grundstück befinden sich zusätzlich ein 6-eckiger Glaspavillon, ein überdachter Sitzplatz, ein kleines Gewächshaus sowie ein offenes Holzlager.

Das Einfamilienhaus sowie die Garage wurden in den Jahren 1995 / 96 errichtet. Die Überdachungen wurden später errichtet.

3.2 Rohbau / Ausbau

Bauart:	freistehendes Gebäude in konventioneller Mauerwerksbauweise
Keller:	nicht unterkellert
Fundamente:	Streifenfundamente sowie Bodenplatte aus bewehrtem Beton
Außenwände / Fassade:	verputztes Mauerwerk mit Farbanstrich (37,5 cm starkes Porenbetonmauerwerk laut Baubeschreibung)
Innenwände:	im Erdgeschoss Porenbetonmauerwerk; im Dachgeschoss Trockenbauwände
Dachkonstruktion:	Satteldach in Betondachsteineindeckung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Decken:	Massivdecke in Stahlbetonbauweise (18 cm Filigrandecke laut Baubeschreibung)
Treppen:	Treppe aus Kunststeinplatten auf Metalllagern sowie gestrichenem Stahlgeländer mit einseitigem Handlauf aus Holz zusätzliche Außentreppe mit Geländer aus feuerverzinktem Stahl
Fenster:	Thermofenster aus Holz (Baujahr 1995 / 96)
Türen:	durchschnittliche Wabenkern-/ Röhrenspantüren in Furnierholzoptik

Bodenbeläge:	im Erdgeschoss nicht genau bekannt; vermutlich Laminat oder Textilbelag; im Dachgeschoss Textilbelag bzw. Parkett; Bäder mit Bodenfliesen
Heizung:	Zentralheizungsanlage (Brennwerttherme mit separatem Pufferspeicher, Baujahr 2015) mit Fußbodenheizung; zusätzlicher Kamin im Wohnzimmer
Sanitär:	Duschbad im Erdgeschoss mit Dusche, WC, Waschbecken sowie Wand- und Bodenfliesen (im Jahr 2021 komplettes Bad im Erdgeschoss erneuert) Wannenbad im Dachgeschoss mit Eckwanne. WC, Waschbecken sowie Wand- und Bodenfliesen (Ausbaustandard wird Baujahr)
Warmwasserversorgung:	zentral über das Heizsystem
Garage:	Baujahr 1995 / 96; verputztes Mauerwerk mit Farbanstrich; flaches Pultdach in Bitumenbahneindeckung; Metallschwingtor; zusätzliches Fenster mit Isolierverglasung; Betonfußboden; Elektroanschluss, ausreichend instand gehalten
Doppelcarport:	Baujahr um 2015; abgeschlepptes Pultdach als Anbau an die nördliche Fassade des Einfamilienhauses; Holzständerbauweise; Bodenbelag aus Rasengittersteinen in Beton
Terrassenüberdachung:	überdachte Terrasse als Anbau zur Garage; Holzständerbauweise; flaches Pultdach in transparenten Kunststoffplatten; Bodenbelag aus großformatigen Betonsteinplatten; teilweiser Sicht- und Windschutz an den Seiten
Holzlager:	einfaches Holzlager an der nördlichen Grundstücksgrenze in Holzständer- bzw. Stahlrohrbauweise mit flach geneigtem Pultdach in Bitumenbahneindeckung
Pavillon:	6-eckiger Pavillon in Stahlrahmenbauweise mit Glasplattenverkleidung; Zeltdach in transparenten Kunststoffplatten eingedeckt
Gewächshaus:	kleines Gewächshaus einfacher Bauart nördlich der Garage

3.3 Baulicher Zustand

Grundrissgestaltung:	Das Einfamilienhaus verfügt über einen zweckmäßigen und zeitgemäßen Grundriss. Im Erdgeschoss befinden sich ein großer Wohnbereich mit offener Küche, ein Duschbad, ein Hauswirtschaftsraum sowie ein Schlafzimmer. Das Dachgeschoss verfügt über ein Bad, drei Zimmer sowie einen großen Dielenbereich. Ein Kinderzimmer verfügt zusätzlich über einen kleinen Balkon.

Aktuell wurde auf Höhe des Balkons eine Außentreppe für die Erschließung des Dachgeschosses angefügt. Mittels der Außentreppe soll der Zugang der Dachgeschoss-Ebene über das Erdgeschoss verhindert werden. Eine tatsächliche Abgeschlossenheit beider Ebenen ist jedoch nicht gegeben (offenes Treppenhaus). Da es sich um ein typisches Einfamilienhaus handelt, trägt die vorhandene Außentreppe nicht zu einer Wertbildung bei (eventuell zukünftiger Rückbau sinnvoll).

Raumhöhen:

Erdgeschoss: ca. 2,54 m (laut Bauzeichnung)
Dachgeschoss: ca. 2,51 m

Gesamtausstattung: durchschnittlich

energetische Eigenschaften: Ein Energieausweis wurde für das Gebäude bisher nicht ausgestellt. Die energetischen Eigenschaften sind, dem Baujahr entsprechend, als leicht unterdurchschnittlich zu beurteilen.

Elektroinstallationen: durchschnittliche Ausführungen entsprechend dem Baujahr

Bauzustand: Das Gebäude befindet sich in einem durchschnittlichen baulichen Erhaltungszustand. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung mussten folgende Abweichungen von einem ordnungsgemäßen, altersgerechten Bauzustand festgestellt werden:

- teilweiser Anstrichbedarf der Holzfenster (eventuell auch teilweiser Ausbesserungsbedarf an den Rahmen)
- fehlendes Geländer und fehlender Bodenaufbau des Balkons
- Sockelleisten in einem Zimmer im Dachgeschoss fehlen
- fehlender ordnungsgemäßer Einbau der Außentür am Balkon

Hinsichtlich der erfolgten räumlichen Trennung zwischen Erdgeschoss und Dachgeschoss wird von einem zukünftigen Umbau-/ Rückbaubedarf der Außentür am Balkon ausgegangen (Einbau einer Ganzglasstür notwendig, da sonst keine ausreichende Belichtung des Kinderzimmers gegeben). Ob ein Rückbau der Außentreppe erfolgt, dürfte individuell von jedem Kaufinteressenten beurteilt werden. Ein gesonderter Wertabzug wird hierfür nicht angesetzt.

Für die vorweg aufgeführten Abweichungen von einem ordnungsgemäßen baulichen Erhaltungszustand wird innerhalb dieses Gutachtens ein **Wertabzug** in Höhe von **15.000,- EUR** angesetzt. Die tatsächlichen Sanierungskosten-/ Umbaukosten können höher ausfallen.

3.4 Außenanlagen

Allgemein: Zufahrt in Betonsteinpflaster; Terrasse mit großformatigen Betonplatten; Carport in Rasengitterplatten aus Beton; Rasen; ein-

zelne Solitärbäume; Hecken als Grundstückseinfriedung; gepflegte Freianlagen

3.5 Flächenermittlung

Bruttogrundfläche:

Entsprechend der vorliegenden Grundrisszeichnungen (vgl. Anlage 10.4), welche bei der Ortsbesichtigung stichprobenartig geprüft wurden, sowie einem teilweisen örtlichen Flächenaufmaß (Nebengebäude) ergeben sich folgende Bruttogrundflächen:

Einfamilienhaus:

Erdgeschoss:	ca. 9,99 m x 10,25 m = ca. (5,12 m + 6,12 m) / 2 x 1,00 m =	circa 108 m²
Dachgeschoss:	ca. 9,99 m x 10,25 m = ca. (5,12 m + 6,12 m) / 2 x 1,00 m =	circa 108 m²
BGF insgesamt:		**circa 216 m²**
Garage:	ca. 7,00 m x 4,00 m =	**circa 28 m²**
Doppelcarport:	ca. 6,00 m x 6,00 m =	**circa 36 m²**
Terrassen-überdachung:	ca. 7,00 m x 4,00 m =	**circa 28 m²**

Wohnfläche:

Entsprechend der vorliegenden Grundrisszeichnungen (vgl. Anlage 10.4) sowie einem durchgeführten Flächenaufmaß (Dachgeschoss) ergibt sich, in Anlehnung an die Berechnungsvorgaben der Wohnflächenverordnung, folgende Wohnfläche:

Erdgeschoss:	Flur =	circa 9,3 m²
	Duschbad =	circa 2,9 m²
	Hauswirtschaftsraum =	circa 7,5 m²
	Küche =	circa 9,8 m²
	Wohnzimmer =	circa 38,0 m²
	Schlafzimmer =	circa 15,9 m²
Dachgeschoss:	Flur =	circa 15,2 m²
	Bad =	circa 6,4 m²
	Kinderzimmer 1 =	circa 13,4 m²
	Kinderzimmer 2 =	circa 12,9 m²
	Kinderzimmer 3 =	circa 11,4 m²
	Balkon (25 % Ansatz) =	circa 1,8 m²
Wohnfläche insgesamt:		**circa 144,5 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 Einfamilienhausgrundstücken zu marktkonformen Ergebnissen.

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

5.0 GRUNDSTÜCKSMARKT

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

- Zeitraum 2024 bis 2026
- Ein-/ Zweifamilienhäuser
- Gemeinde Niepars

Entsprechend der vorweg aufgeführten Selektionskriterien liegen folgende zeitnahe Kaufpreise vor. Zum Zwecke der Anonymisierung wird auf eine Wiedergabe der Hausnummern verzichtet.

Kaufpreise Ein-/ Zweifamilienhäuser, Niepars

lfd. Nr.	Lage	Datum Kaufvertrag	Baujahr	Grundstück	Kaufpreis	Wohn-fläche	Kennzahl EUR/m² Wohnfl.
1	Am Feldrain	04/2024	2025	675 m²	286.905,- EUR	77 m²	3.726,- EUR/m²
2	Finkenweg	05/2024	1988	745 m²	140.000,- EUR	102 m²	1.373,- EUR/m²
3	Friedensstraße	07/2024	-	1.129 m²	99.000,- EUR	*100 m²*	990,- EUR/m²
4	Am Feldrain	08/2024	2022	508 m²	410.000,- EUR	111 m²	3.694,- EUR/m²
5	Gartenstraße	09/2024	1956	772 m²	175.000,- EUR	*105 m²*	1.667,- EUR/m²
6	Gartenstraße	09/2024	-	1.089 m²	169.700,- EUR	182 m²	932,- EUR/m²
7	Mühlenberg	10/2024	*1998*	600 m²	280.000,- EUR	*110 m²*	2.545,- EUR/m²
8	Am Feldrain	11/2024	2026	641 m²	456.302,- EUR	115 m²	3.968,- EUR/m²
9	Neue Straße	04/2025	-	685 m²	270.000,- EUR	*110 m²*	2.455,- EUR/m²
10	Amselweg	09/2025	1980	500 m²	179.000,- EUR	128 m²	1.398,- EUR/m²
Durchschnitt				**734 m²**	**246.591,- EUR**	**114 m²**	**2.275,- EUR/m²**

kursive = Baujahr und Wohnfläche nicht bekannt; mittels digitalem Luftbildbestand sachverständig grob abgeschätzt

Die vorliegenden Kaufpreise sind in ihrer Vergleichbarkeit stark eingeschränkt. Die Kaufpreise lfd. Nr. 1, 4 und 8 beziehen sich auf Neubauten (teilweise Direktverkauf vom Bauträger). Eine direkte Vergleichbarkeit ist nicht gegeben.

Kaufpreise Ein-/ Zweifamilienhäuser, Niepars - Neubauten

lfd. Nr.	Lage	Datum Kaufvertrag	Baujahr	Grundstück	Kaufpreis	Wohn-fläche	Kennzahl EUR/m² Wohnfl.
1	Am Feldrain	04/2024	2025	675 m²	286.905,- EUR	77 m²	3.726,- EUR/m²
2	Am Feldrain	08/2024	2022	508 m²	410.000,- EUR	111 m²	3.694,- EUR/m²
3	Am Feldrain	11/2024	2026	641 m²	456.302,- EUR	115 m²	3.968,- EUR/m²
Durchschnitt				**608 m²**	**384.402,- EUR**	**101 m²**	**3.796,- EUR/m²**

Kaufpreise Ein-/ Zweifamilienhäuser, Niepars - Bestandsgebäude

lfd. Nr.	Lage	Datum Kaufvertrag	Baujahr	Grundstück	Kaufpreis	Wohn-fläche	Kennzahl EUR/m² Wohnfl.
1	Finkenweg	05/2024	1988	745 m²	140.000,- EUR	102 m²	1.373,- EUR/m²
2	Friedensstraße	07/2024	-	1.129 m²	99.000,- EUR	*100 m²*	990,- EUR/m²
3	Gartenstraße	09/2024	1956	772 m²	175.000,- EUR	*105 m²*	1.667,- EUR/m²
4	Gartenstraße	09/2024	-	1.089 m²	169.700,- EUR	182 m²	932,- EUR/m²
5	Mühlenberg	10/2024	*1998*	600 m²	280.000,- EUR	*110 m²*	2.545,- EUR/m²
6	Neue Straße	04/2025	-	685 m²	270.000,- EUR	*110 m²*	2.455,- EUR/m²
7	Amselweg	09/2025	1980	500 m²	179.000,- EUR	128 m²	1.398,- EUR/m²
Durchschnitt				**789 m²**	**187.529,- EUR**	**120 m²**	**1.623,- EUR/m²**

kursive = Baujahr und Wohnfläche nicht bekannt; mittels digitalem Luftbildbestand sachverständig grob abgeschätzt

Die verbleibenden Kaufpreise beziehen sich auf Altbauten bzw. auf Häuser aus der „DDR-Zeit" und den 1990-er Jahren. Aufgrund der unterschiedlichen Baujahre ergeben sich abweichende Ausstattungs- und Erhaltungszustände.

Der sehr niedrige Kaufpreis lfd. Nr. 2 wird sich auf einen weitgehend oder vollständig unsanierten Altbau beziehen. Ein Preisvergleich ist nicht gegeben.

Der Kaufpreis lfd. Nr. 1 bezieht sich auf einen teilsanierten Altbau. Aufgrund der Gebäudeart (Holzständerbau der Firma HOMA mit Asbestbelastung) konnte lediglich ein vergleichsweise sehr niedriger Kaufpreis realisiert werden.

Die beiden Kaufpreise lfd. Nr. 3 und 4 beziehen sich jeweils auf teilsanierte Altbauten (Gebäudehülle wurde in den 1990-er Jahren saniert; Innenausbau überwiegend noch nicht saniert oder bereits wieder sanierungsbedürftig).

Sondert man diese vier Kaufpreise aus, so verbleiben lediglich nachfolgende drei Kaufpreise:

Kaufpreise Ein-/ Zweifamilienhäuser, Niepars – verwertbare Vergleichspreise

lfd. Nr.	Lage	Datum Kaufvertrag	Baujahr	Grundstück	Kaufpreis	Wohn-fläche	Kennzahl EUR/m² Wohnfl.
1	Mühlenberg	10/2024	*1998*	600 m²	280.000,- EUR	*110 m²*	2.545,- EUR/m²
2	Neue Straße	04/2025	-	685 m²	270.000,- EUR	*110 m²*	2.455,- EUR/m²
3	Amselweg	09/2025	1980	500 m²	179.000,- EUR	128 m²	1.398,- EUR/m²
Durchschnitt				**595 m²**	**243.000,- EUR**	**116 m²**	**2.133,- EUR/m²**

kursive = Baujahr und Wohnfläche nicht bekannt; mittels digitalem Luftbildbestand sachverständig grob abgeschätzt

Die beiden ersten Kaufpreise werden sich auf einen weitgehend zeitgemäßen und hinreichend vergleichbaren Gebäudezustand beziehen. Der letzte Kaufpreis dürfte sich dagegen nur auf einen teilsanierten Ausstattungs- und Erhaltungszustand beziehen.

Es kann somit zunächst von einer groben Kennzahl von etwa 2.500,- EUR/m² Wohnfläche ausgegangen werden (bezogen auf kleine Einfamilienhäuser mit einer Wohnfläche von etwa 110 m²).

Für größere Einfamilienhäuser sinkt die Kennzahl „EUR/m² Wohnfläche" regelmäßig ab. Für das zu bewertende Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von rund 145 m² kann eine **grobe Preisspanne** von etwa **2.000,- bis 2.300,- EUR/m² Wohnfläche** erwartet werden (entspricht einem Absolutbetrag von rund 289.000,- bis 332.000,- EUR). Die besonderen objektspezifischen grundstücksmerkmale sind gesondert zu berücksichtigen.

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 normale Ortslage von Niepars (kein Bebauungsplangebiet) einen **Richtwert** in Höhe von **42,- EUR/m²** (baureifes Land; erschließungsbeitragsfrei; Wohnbauflächen; offene Bauweise; 1 Vollgeschoss; 950 m² Grundstücksgröße) aus. Innerhalb der Richtwertzone liegt das Bewertungsgrundstück.

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2026 befinden sich aktuell in der Ausarbeitung und werden erst im II. Quartal 2026 veröffentlicht werden. Ergebnisse liegen bisher noch nicht vor.

Da die Qualitätskriterien des Bewertungsgrundstückes mit denen des Richtwertgrundstückes hinreichend übereinstimmen, kann auf eine Anpassung verzichtet werden. Der Bodenrichtwert in Höhe von 42,- EUR/m² wird daher für die Bodenwertermittlung herangezogen.

6.3 Bodenwertermittlung

Nr.	Bezeichnung	Fläche	EUR/m²	EUR
1	Gemarkung Niepars, Flur 1, Flurstück 21/2	1.014	42,00	42.588,-
		1.014		42.588,-
zur Rundung				412,-
Bodenwert				**43.000,-**

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 1995 / 96 errichtet. Somit ergeben sich ein tatsächliches Gebäudealter von 30 Jahren sowie eine rechnerische Restnutzungsdauer von 50 Jahren. Die zwischenzeitlich durchgeführten Revitalisierungsmaßnahmen (Austausch der Heizungsanlage, Sanierung Bad im Erdgeschoss) wirken sich nicht spürbar auf eine mögliche Verlängerung der Restnutzungsdauer aus. Es handelt sich vielmehr um übliche Instandhaltungs-/ Revitalisierungsmaßnahmen.

Unter Würdigung des tatsächlichen Gebäudealters, der durchgeführten Sanierungs-/ Revitalisierungsmaßnahmen sowie der allgemeinen wirtschaftlichen Verwertbarkeit (Ausstattungsgrad, Grundriss, Raumhöhen etc.) schätze ich die **Restnutzungsdauer** auf rund **50 Jahre** ein.

Für die Nebengebäude wird davon ausgegangen, dass sie das Schicksal der Hauptsache teilen und ebenfalls noch 50 Jahre genutzt werden.

Herstellungskosten:

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

Kostenkennwerte:

Einfamilienhaus:
in Anlehnung an NHK 2010; Typ 1.21 (freistehendes Einfamilienhaus, nicht unterkellert, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss); Standardstufe 2 bis 3 (siehe folgende Erläuterung); inkl. Baunebenkosten: 971,- EUR/m² BGF

Garage:
in Anlehnung an NHK 2010; Typ 14.1; Standardstufe 4; inkl. Baunebenkosten: 485,- EUR/m² BGF

Doppelcarport:
in Anlehnung an allgemeine Erfahrungswerte; inkl. Baunebenkosten: 150,- EUR/m² BGF

Terrassenüberdachung:
in Anlehnung an allgemeine Erfahrungswerte; inkl. Baunebenkosten: 150,- EUR/m² BGF

Ermittlung des Gebäudestandards Einfamilienhaus Typ 1.21	**Standardstufe**					**Wägungsanteil**
	1 (sehr einfach)	**2** (einfach)	**3** (mittel)	**4** (gehoben)	**5** (stark gehoben)	
Außenwände			1,00			23,0%
Dach		1,00				15,0%
Fenster und Außentüren			1,00			11,0%
Innenwände und -türen		1,00				11,0%
Decken / Treppen			1,00			11,0%
Fußböden			1,00			5,0%
Sanitärausstattung			1,00			9,0%
Heizungsanlage			1,00			9,0%
sonstige techn. Ausstattung			1,00			6,0%
Summe der Standardstufen	0,00	0,26	0,74	0,00	0,00	100,0%
Kostenkennwerte für Gebäudetyp 1.21 [in EUR/m²]	790,00	875,00	1.005,00	1.215,00	1.515,00	

angepasster Kostenkennwert:	**971,- EUR/m²**

Anmerkung: Dies entspricht einer durchschnittlichen Standardstufe von: 2,74

Korrekturfaktor Drempel:	NHK-Kostenkennwerte für Typ 1.21 basieren auf Dachgeschoss mit 1 m Drempelhöhe; Bewertungsobjekt ohne Drempel; Abschlag in Anlehnung an entsprechende Auswertungen	0,95
Baupreisindex:	nach Statistischem Bundesamt Wiesbaden, Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäuden, Index IV. Quartal 2025 zu Index Jahr 2010 (Basis 2021 = 100)	135,0 / 70,8 = 1,907
angepasste Kostenwerte:	**Einfamilienhaus**:	
	971,- EUR/m² x 0,95 x 1,907 =	1.759,11 EUR/m²
	gerundet	**1.759,- EUR/m² BGF**
	Garage:	
	485,- EUR/m² x 1,907 =	924,90 EUR/m²
	gerundet	**925,- EUR/m² BGF**
	Doppelcarport:	
	150,- EUR/m² x 1,907 =	286,05 EUR/m²
	gerundet	**286,- EUR/m² BGF**
	Terrassenüberdachung:	
	150,- EUR/m² x 1,907 =	286,05 EUR/m²
	gerundet	**286,- EUR/m² BGF**
Außenanlagen:	pauschaler Ansatz nach Erfahrungswerten (einschließlich Terrasse und Gewächshäuser)	4,0 %
besondere Bauteile:	Kaminofen (pauschaler Ansatz nach Erfahrungswerten)	3.000,- EUR
	Balkon (pauschaler Ansatz nach Erfahrungswerten)	5.000,- EUR
	Gaube im Dachgeschoss (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	Einfamilienhaus	216	1.759,00	379.944,-
2	Garage	28	925,00	25.900,-
3	Doppelcarport	36	286,00	10.296,-
4	Terrassenüberdachung	28	286,00	8.008,-
				424.148,-
	Außenanlagen		4,00%	16.966,-
	besondere Bauteile - Kamin			3.000,-
	besondere Bauteile - Balkon			5.000,-
	besondere Bauteile - Gaube			3.000,-
				452.114,-
	Alterswertminderungsfaktor	GND: 80 RND: 50	37,50%	-169.543,-
				282.571,-
	zur Rundung			429,-
	vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen			283.000,-
	Bodenwert (aus Seite 19)			43.000,-
	vorläufiger Sachwert			**326.000,-**

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

Für die Ableitung des Sachwertfaktors wird daher hilfsweise auf die Grundstücksmarktberichte 2025 der Gutachterausschüsse in den benachbarten Landkreisen Rostock sowie Nordwestmecklenburg Bezug genommen.

Nach den Auswertungen in dem **Grundstücksmarktbericht** 2025 des **Landkreises Rostock** ergibt sich für Ein-/ Zweifamilienhäuser im ländlichen Raum Nord bei einem **vorläufigen Sachwert** in Höhe von 280.000,- EUR sowie einem Bodenwertniveau unter 100,- EUR/m² ein rechnerischer Sachwertfaktor in Höhe von **1,03**. Dies entspricht einem Marktanpassungszuschlag in Höhe von 3 %. Bei einem **vorläufigen Sachwert** in Höhe von **340.000,- EUR** ergibt sich bei gleichem Bodenwertniveau ein Sachwertfaktor in Höhe von **1,01** (entspricht 1 % Marktanpassungszuschlag). Bei einem **vorläufigen Sachwert** in Höhe von **326.000,- EUR** ergibt sich somit ein interpolierter Sachwertfaktor in Höhe von rund **1,01** (entspricht 1 % Marktanpassungszuschlag).

Die Auswertungen in dem **Grundstücksmarktbericht** 2025 des **Landkreises Nordwestmecklenburg** führen zu einem etwas geringeren Sachwertfaktor. Für Ein-/ Zweifamilienhäuser im Landkreis allgemein sowie ländlichen Zentralorten wurde bei einem **Bodenwertniveau** zwischen **18,- bis 80,- EUR/m²** folgende Formel zur Berechnung des Sachwertfaktors abgeleitet:

$$y = - 0{,}182 \ln (x) + 3{,}2766$$

wobei: y = Sachwertfaktor
x = vorläufiger Sachwert

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

$$y = - 0{,}182 \ln (326.000{,}- \text{EUR}) + 3{,}2766$$

$$y = 0{,}97$$

Es ergibt sich ein rechnerischer Sachwertfaktor in Höhe von **0,97**. Dies entspricht einem Marktanpassungsabschlag in Höhe von 3 %.

Die vorliegenden Auswertungen führen zu einem weitgehend vergleichbaren Ergebnis. Es ergibt sich bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 326.000,- EUR ein Sachwertfaktor, welcher etwa bei 1,0 liegt. Dies entspricht 0 % Marktanpassung. Das Ergebnis kann im vorliegenden Fall als plausibel und angemessen beurteilt werden.

Unter Berücksichtigung der vorweg getroffenen Ausführungen halte ich einen **Sachwertfaktor** in Höhe von **1,00** 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 23)	326.000,- EUR
Sachwertfaktor	x 1,00
	326.000,- EUR
zur Rundung	0,- EUR
vorläufiger marktangepasster Sachwert	**326.000,- 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 wurden unter Abschnitt 3.3 des Gutachtens gesondert erfasst. Es ergibt sich somit unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale folgender Sachwert:

vorläufiger marktangepasster Sachwert	(aus Seite 25)	326.000,- EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
Würdigung der Abweichungen im Bauzustand	(aus Seite 12)	-15.000,- EUR
Sachwert		**311.000,- 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 Einfamilienhaus verfügt über eine Wohnfläche von rund 145 m² und weist einen weitgehend noch durchschnittlichen Ausstattungsstandard auf. Der Mietwert kann daher als durchschnittlich bis gut eingeschätzt werden.

Das regionale Mietniveau für zeitgemäß ausgestattete Einfamilienhäuser oder Doppelhaushälften im ländlichen Raum kann auf etwa 7,- bis 10,- EUR/m² Wohnfläche eingeschätzt werden (je nach Lage und Objektgröße). Aufgrund der leicht überdurchschnittlichen Wohnfläche halte ich im vorliegenden Fall lediglich einen Ansatz von etwa 7,- bis 8,- EUR/m² Wohnfläche für marktgerecht.

Unter Berücksichtigung der vorweg getroffenen Ausführungen halte ich eine **Objektmiete** in Höhe von **1.100,- EUR/Monat** einschließlich Grundstücksnutzung für angemessen und marktgerecht. Dieser Mietansatz entspricht rund 7,61 EUR/m² Wohnfläche.

Die **Garage** sowie der **Doppelcarport** werden mit einem Zuschlag / Mietansatz in Höhe von **50,- EUR/Monat** erfasst.

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 367,- EUR/Jahr je Wohngebäude (Einfamilienhaus) berücksichtigt.

367,- EUR/Einfamilienhaus = **367,- EUR**

Instandhaltungskosten: Die zu erwartenden Instandhaltungskosten werden, in Anlehnung an die Modellwerte nach Anlage 3 ImmoWertV, mit 14,40 EUR/m² Wohnfläche berücksichtigt. Die Garage wird durch einen modellkonformen Ansatz in Höhe von 108,- EUR/Jahr erfasst. Der Doppelcarport wird mit einem pauschalisierten Zusatz in Höhe von 50,- EUR/Jahr gewürdigt.

14,40 EUR/m² x 144,5 m² Wohnfläche = **2.081,- EUR**
freistehende Garage = **108,- EUR**
Doppelcarport = **50,- EUR**

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

1.150,- EUR/Monat x 12 Monate x 2,0 % = **276,- EUR**

Summe der Bewirtschaftungskosten insgesamt = **2.882,- EUR**

Dies entspricht 20,9 % 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.

Für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes wird daher hilfsweise auf die aktuellen Grundstücksmarktberichte 2025 der Gutachterausschüsse in den benachbarten Landkreisen Rostock sowie Nordwestmecklenburg Bezug genommen.

Dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2025 des benachbarten Landkreises Rostock kann man für Einfamilienhäuser einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,8 % entnehmen (Mittelwert aus 20 ausgewerteten Kaufpreisen). Die Ableitungen basieren auf einem durchschnittlichen Mietniveau in Höhe von 7,77 EUR/m² Wohnfläche sowie einer mittleren Restnutzungsdauer von 48 Jahren.

Dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2025 des Landkreises Nordwestmecklenburg kann man für Ein-/ Zweifamilienhäuser einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,4 % entnehmen (Mittelwert aus 136 ausgewerteten Kaufpreisen). Die Ableitungen basieren auf dem Untersuchungszeitraum Jahr 2024 sowie einem durchschnittlichen Mietniveau in Höhe von 5,00 bis 9,00 EUR/m².

Es kann auf der Basis der vorliegenden Ableitungen zunächst von einem durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von etwa 2,4 bis 2,8 % ausgegangen werden. Unter Berücksichtigung der weitgehend durchschnittlichen Objekteigenschaften halte ich einen Ansatz im mittleren Spannenbereich für sachgerecht.

Aus gutachterlicher Sicht wird unter Berücksichtigung der vorweg getroffenen Ausführungen ein Liegenschaftszinssatz von **2,60 %** als angemessen und marktgerecht erachtet.

Restnutzungsdauer:

Die Restnutzungsdauer wird, in Analogie zu der Sachwertermittlung, auf **50 Jahre** eingeschätzt (vgl. Abschnitt 7.2).

8.3 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

Nr.	Bezeichnung	Einheit	EUR/Einheit	EUR
1	marktübliche Objektmiete	1 Mo	1.100,00	1.100,-
2	Zuschlag für Garage / Doppelcarport	1 Mo	50,00	50,-
	monatlicher Rohertrag			1.150,-
	Jahresrohertrag		x 12	13.800,-
	Bewirtschaftungskosten	rd. 20,88%	des Rohertrags	-2.882,-
	Jahresreinertrag			10.918,-
	Bodenwertverzinsung	2,60%	von 43.000,-EUR	-1.118,-
	Gebäudereinertrag			9.800,-
	Vervielfältiger bei 50 Jahren Restnutzungsdauer und	2,60%	[27,80]	x 27,80
				272.479,-
	zur Rundung			-479,-
	vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			272.000,-
	Bodenwert (aus Seite 19)			43.000,-
	vorläufiger Ertragswert			**315.000,-**

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 3.3 des Gutachtens gesondert erfasst. Es ergibt sich somit unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale folgender Ertragswert:

vorläufiger Ertragswert	(aus Seite 29)	315.000,- EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
Würdigung der Abweichungen im Bauzustand	(aus Seite 12)	-15.000,- EUR
Ertragswert		**300.000,- EUR**

9.0 ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES

Sachwert	(aus Seite 25)	311.000,- EUR
Ertragswert	(aus Seite 29)	300.000,- EUR
vorläufiger Verkehrswert (auf Basis Sachwert)		311.000,- EUR
zur Rundung		-1.000,- EUR
vorläufiger Verkehrswert		**310.000,- EUR**
Sicherheitsabschlag für tlw. Außenbesichtigung	-5,00%	-15.500,- EUR
zur Rundung		500,- EUR
Verkehrswert		**295.000,- EUR**

Erläuterungen zum Verkehrswert:

Der ermittelte Verkehrswert entspricht:	2.145,- EUR/m² Wohnfläche
(Kennzahlen bezogen auf vorläufigen Verkehrswert)	13,9 % Bodenwertanteil

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

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus sowie einer Garage bebaut. 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 weitgehend.

Aufgrund der Unsicherheiten, welche sich aufgrund der teilweise fehlenden Innenbesichtigung ergeben (Erdgeschoss nicht zugänglich) wurde bei der Ableitung des Verkehrswertes ein gesonderter Sicherheitsabschlag vorgenommen. Die Höhe des Sicherheitsabschlages wurde sachverständig mit 5,0 % des vorläufigen Verkehrswertes angesetzt.

Unter Berücksichtigung wertrelevanter Einflussfaktoren wie Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit wurde der Verkehrswert (Marktwert) des mit einem Einfamilienhaus sowie einer Garage bebauten Grundstückes Am Langen Saal 25 in 18442 Niepars zum Wertermittlungsstichtag ermittelt auf insgesamt:

295.000,- EUR

(in Worten: zweihundertfünfundneunzigtausend Euro)

Stralsund, den 20. April 2026

[Lohmann]

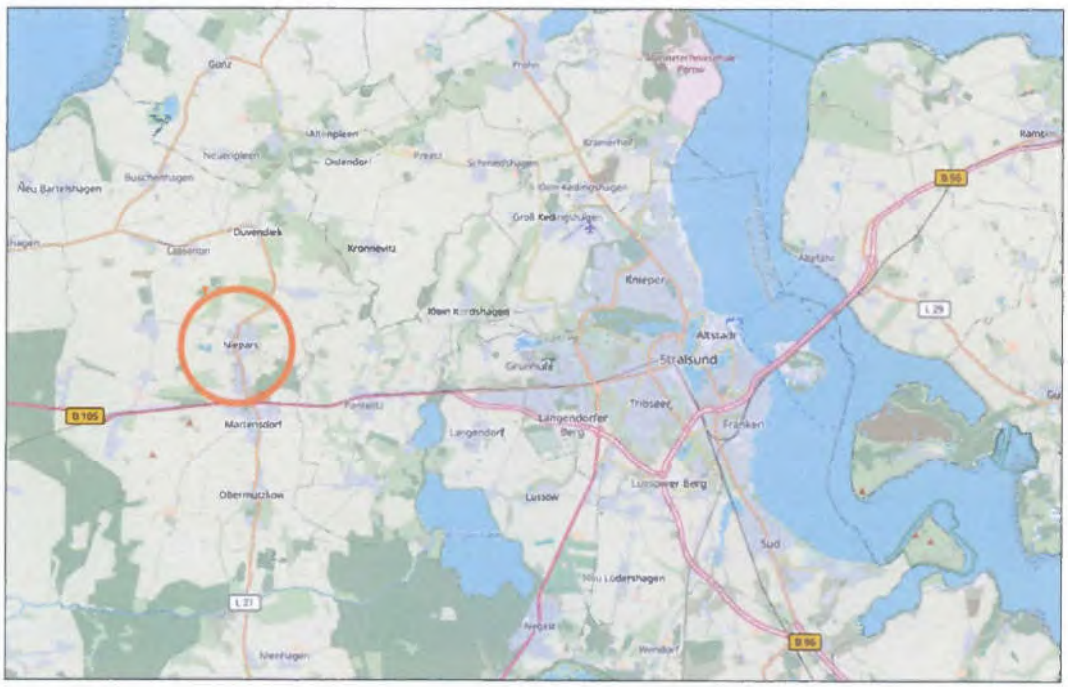


Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet.

10.0 ANLAGEN

10.1 Auszug aus der Regionalkarte

(durch Verkleinerung ohne Maßstab)

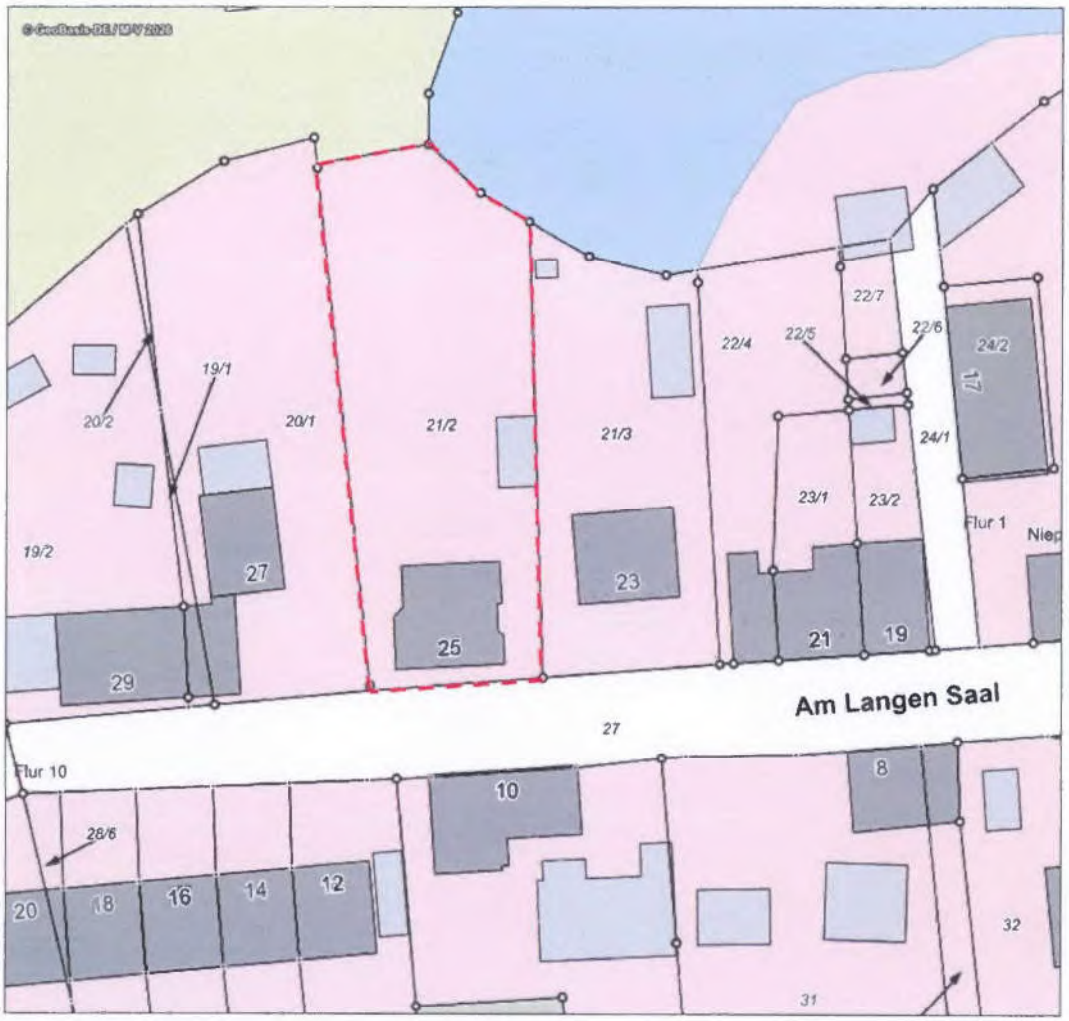




Kartenmaterial entnommen aus www.OpenStreetMap.de unter Lizenz "Creative Commons Attribution-Share Alike 2.0"

10.2 Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster-informationssystem (ALKIS)

(durch Verkleinerung ohne Maßstab)



© GeoBasis-DE/M-V 2026

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

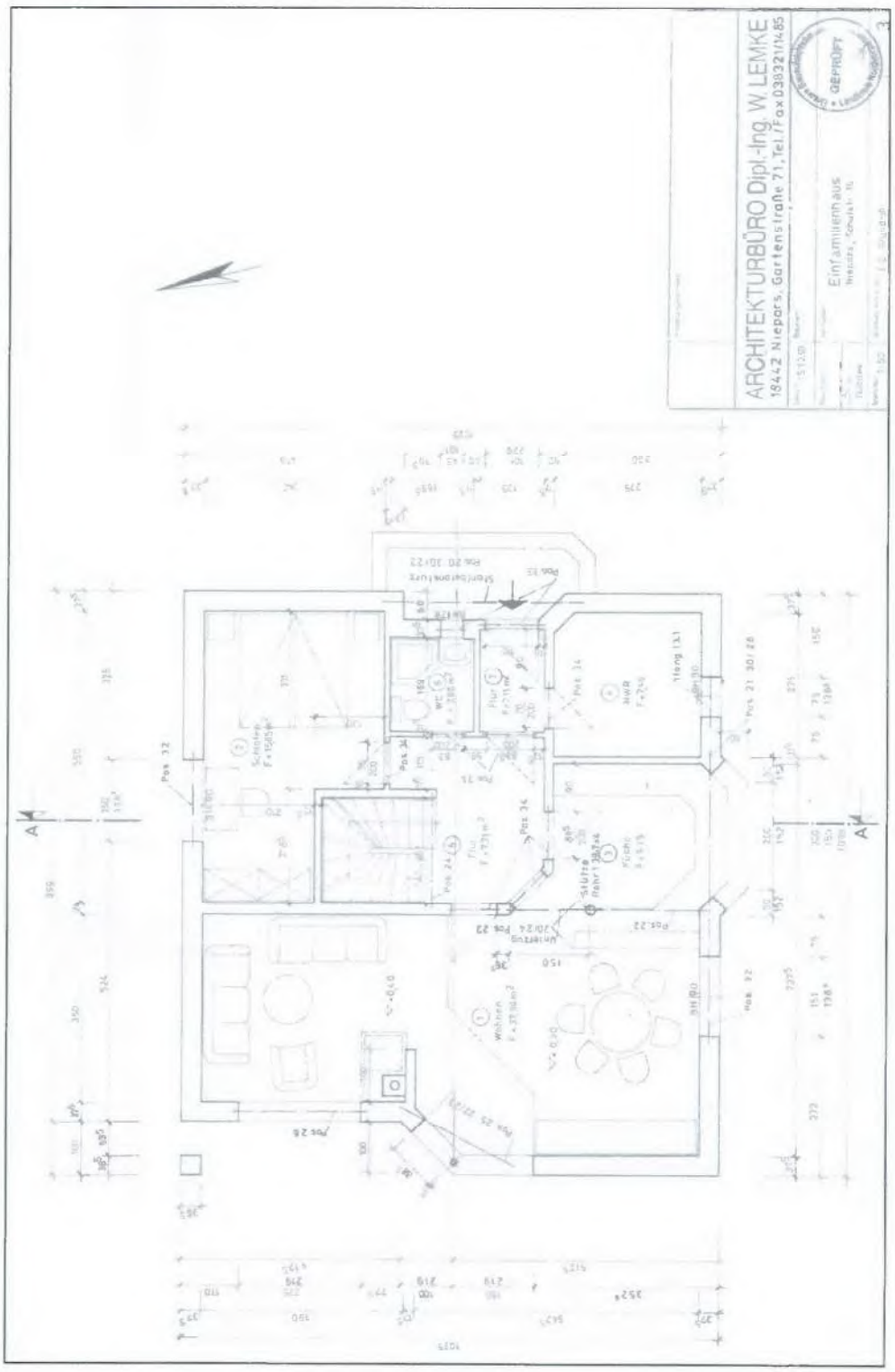
(durch Verkleinerung ohne Maßstab)



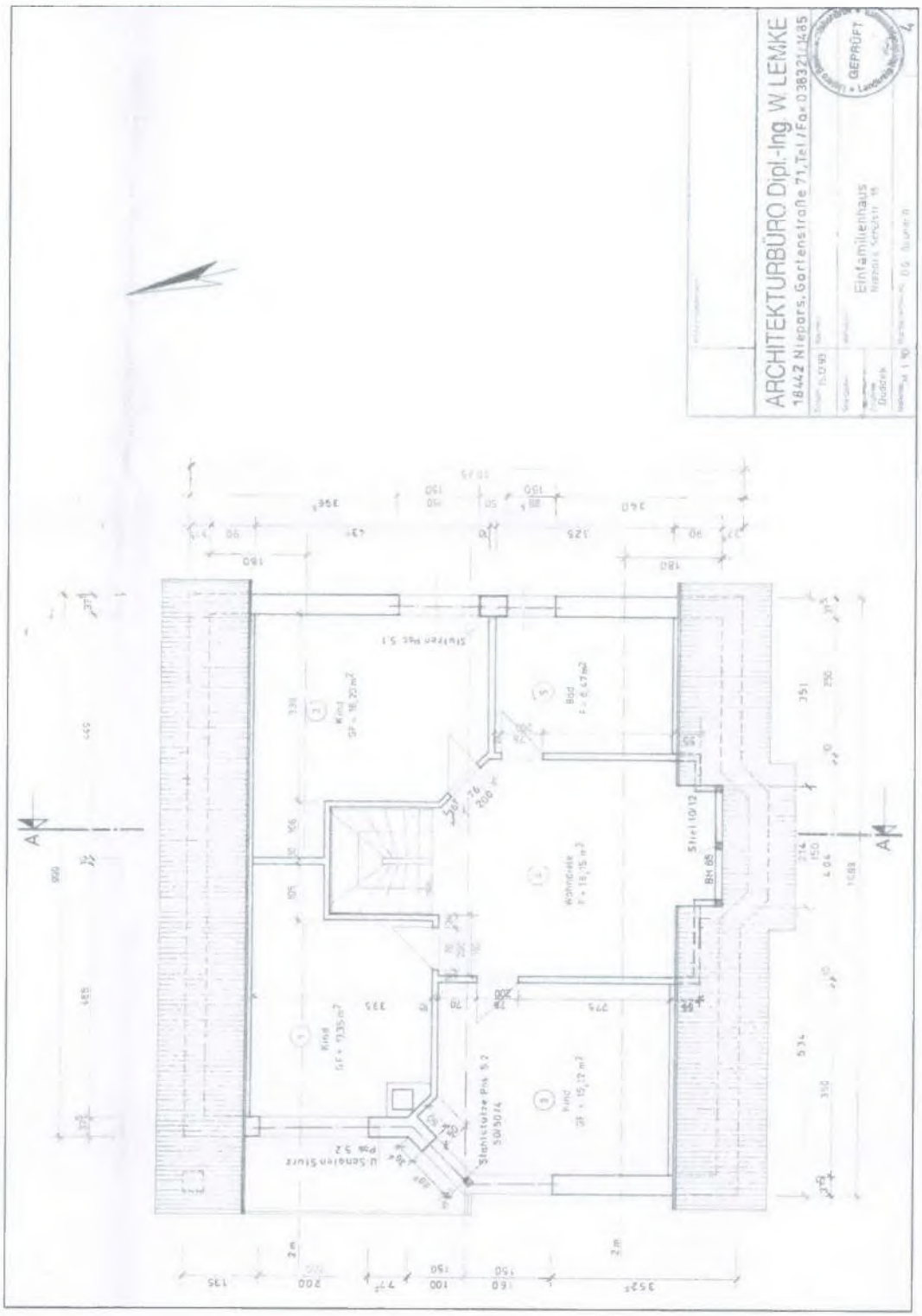
© GeoBasis-DE/M-V 2026

10.4 Bauzeichnungen

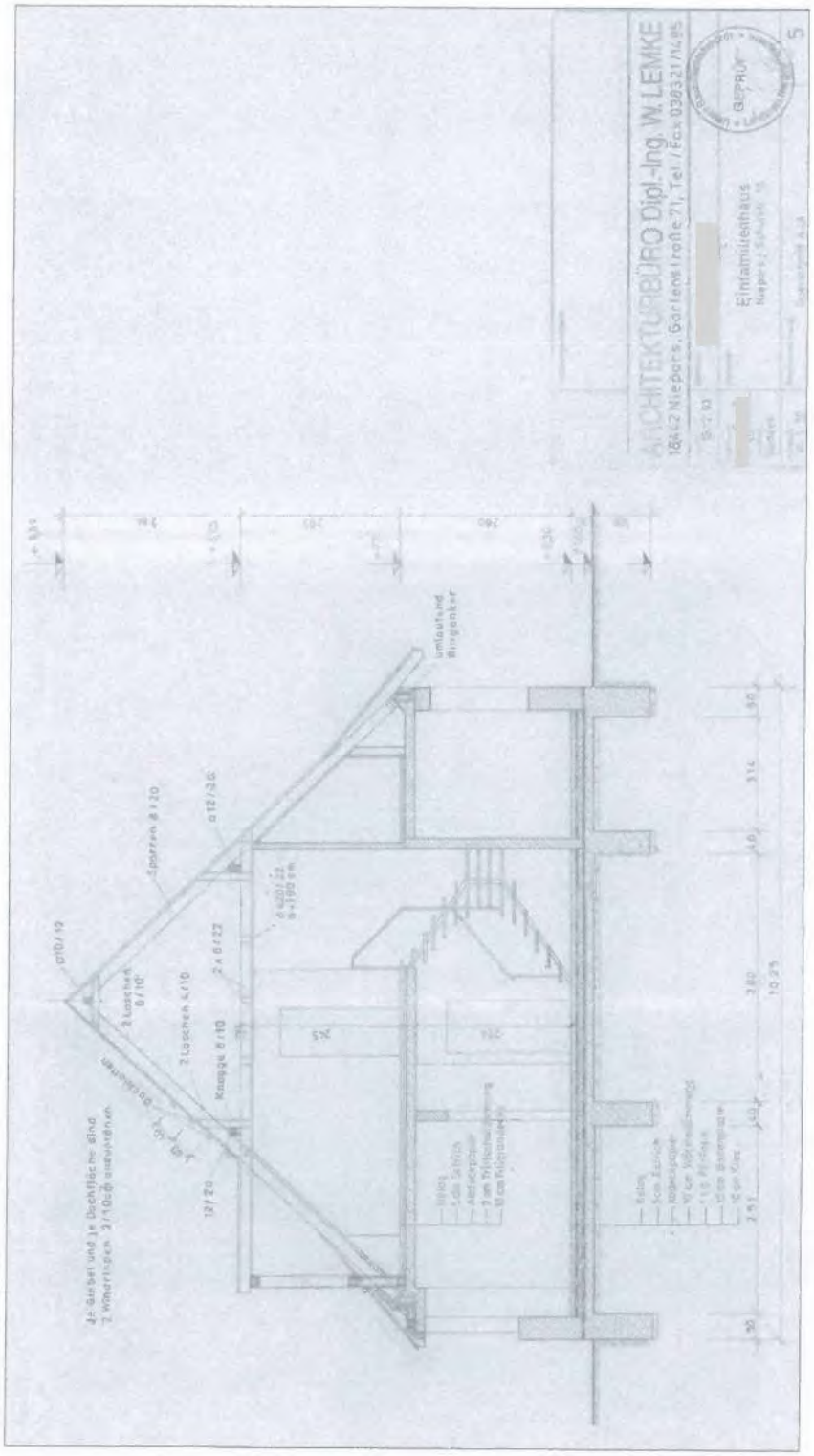
Grundriss Erdgeschoss
(aus den Unterlagen des Kreisarchivs; durch Verkleinerung ohne Maßstab)



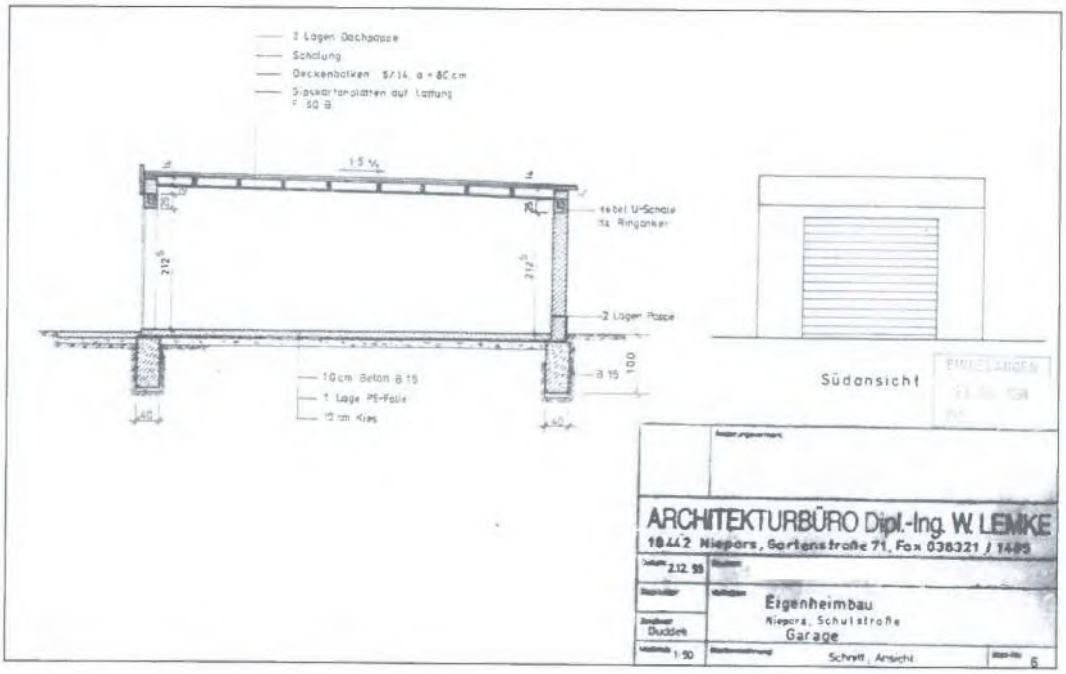
Grundriss Dachgeschoss
(aus den Unterlagen des Kreisarchivs; durch Verkleinerung ohne Maßstab)

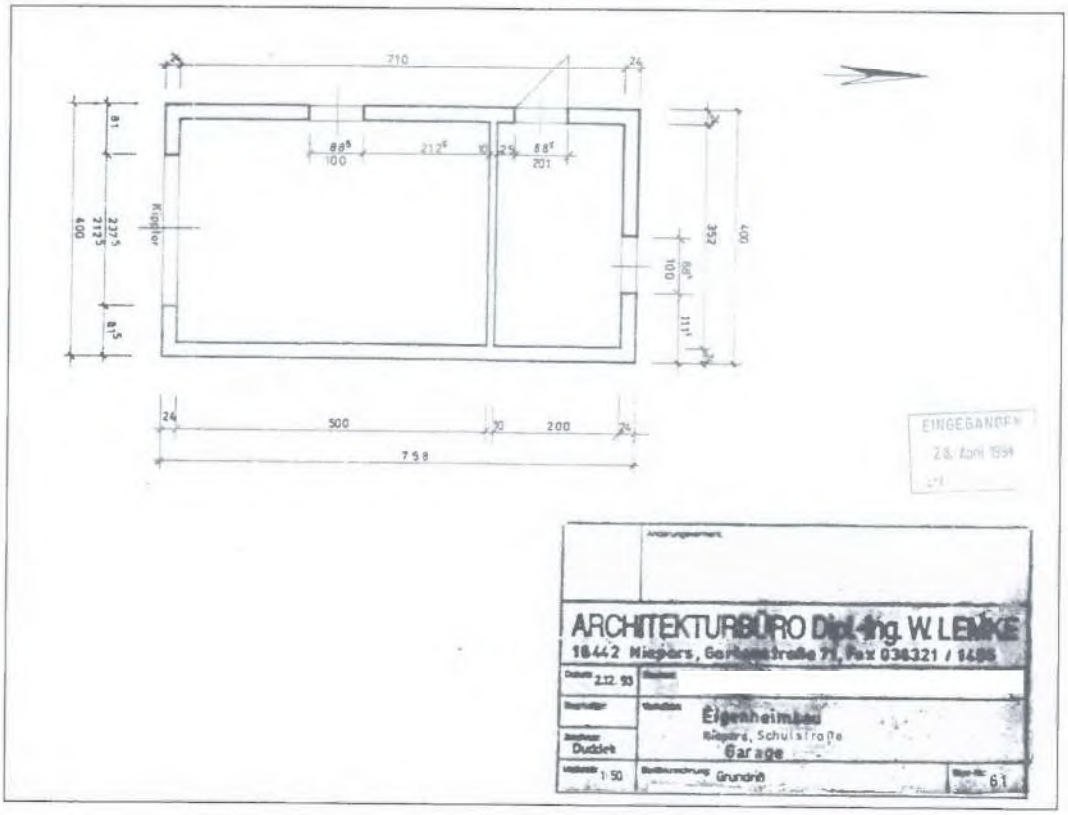


Schnitt
(aus den Unterlagen des Kreisarchivs; durch Verkleinerung ohne Maßstab)



Garage
(aus den Unterlagen des Kreisarchivs; durch Verkleinerung ohne Maßstab)





Anmerkung: Die Garage wurde etwa kürzer realisiert (circa 7,0 m Länge). Weiterhin wurde kein separater Abstellraum hergestellt (lediglich ein großer Raum).

10.5 Fotodokumentation



Blick auf das Einfamilienhaus aus südwestlicher Richtung



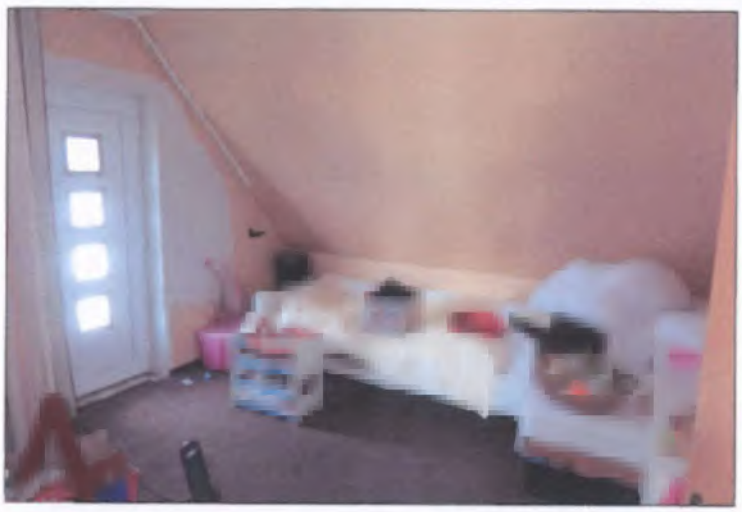
Blick auf das Einfamilienhaus aus südöstlicher Richtung



straßenseitige Ansicht des Gebäudes



Blick auf das Einfamilienhaus, die Garage sowie die Anbauten (Nord-Seite)



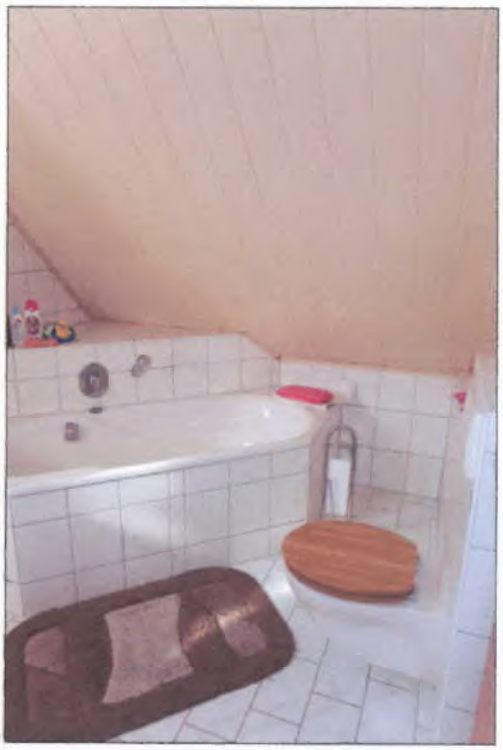
Zimmer mit Zugang zum Balkon im Dachgeschoss



Kinderzimmer im Dachgeschoss



Bad im Dachgeschoss





Blick auf den Balkon im Dachgeschoss (Rohbauzustand)



Tür als Zugang zum Balkon (zukünftiger Umbaubedarf)



Blick auf den nicht ausgebauten Spitzboden



Detailansicht - Anstrichbedarf der Holzfenster



Detailansicht - Anstrichbedarf der Holzfenster



Blick auf die Garage mit überdachtem Sitzplatz



Innenansicht der Garage



Anbau Doppelcarport an die Nordseite des Einfamilienhauses



Blick in den Garten



6-eckiger Pavillon



einfaches Holzlager an der nördlichen Grundstücksgrenze



einfaches Gewächshaus bei der Garage



Blick auf den nordöstlich angrenzenden Teich



anliegende Erschließungsstraße auf Höhe des Bewertungsgrundstückes