

CHRISTIAN LOHMANN

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

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



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

An den Bleichen 38
18435 Stralsund

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



GUTACHTEN

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

Erbbaurechtes an dem Grundstück

Wassersteig 11 in 18311 Ribnitz-Damgarten

Grundstücksnutzung: mit einem Einfamilienhaus sowie Nebengebäuden bebaut

Auftraggeber: Amtsgericht Stralsund
Frankendamm 17
18439 Stralsund

Aktenzeichen Gericht: 703 K 59/24

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

Wertermittlungstichtag: 14.11.2025

Ausfertigungsdatum: 25.11.2025

Register-Nr. Gutachten: 2025-1089

Dieses Gutachten umfasst insgesamt 46 Seiten einschließlich 5 Anlagen mit 10 Seiten.
Es wurde in 6-facher Ausfertigung erstellt, wovon eine in meinen Unterlagen verbleibt.

__ . Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

1.0	ALLGEMEINE ANGABEN	4
1.1	Auftrag / Ortsbesichtigung / Arbeitsgrundlagen.....	4
1.2	Grundbuchangaben	5
1.3	Rechtliche Grundlagen.....	6
1.4	Hinweise	7
2.0	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG.....	8
2.1	Lagebeschreibung	8
2.2	Baurechtliche Situation.....	8
2.3	Erschließungszustand	9
2.4	Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften	9
2.5	wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	10
3.0	BAUBESCHREIBUNG	11
3.1	Gebäude	11
3.2	Rohbau / Ausbau.....	11
3.3	Baulicher Zustand	12
3.4	Außenanlagen.....	13
3.5	Zubehör im Sinne des § 97 BGB	13
3.6	Flächenermittlung.....	13
4.0	WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	15
5.0	GRUNDSTÜCKSMARKT.....	16
6.0	BODENWERTERMITTLUNG.....	18
6.1	Vorbemerkungen	18
6.2	Wertansätze	18
6.3	Bodenwertermittlung	19
7.0	SACHWERTVERFAHREN	20
7.1	Vorbemerkungen	20
7.2	Wertansätze	20
7.3	Ermittlung des vorläufigen Sachwertes	23
7.4	Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes	23
7.5	Ermittlung des Sachwertes	25

8.0	ERTRAGSWERTVERFAHREN.....	26
8.1	Vorbemerkungen	26
8.2	Wertansätze	26
8.3	Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes	29
8.4	Ermittlung des Ertragswertes	29
9.0	BERÜCKSICHTIGUNG DES ERBBAURECHTES	30
9.1	Vorbemerkungen	30
9.2	Abzug des Bodenwertes sowie Bestimmung des Bodenwertvor-/ -nachteils aus dem Erbbaurecht.....	30
9.3	Würdigung der Entschädigung der baulichen Anlagen.....	32
9.4	Erbbaurechtsfaktor	33
9.5	Verkehrswert für das Erbbaurecht unter Berücksichtigung des bestehenden Erbbauzinses.....	34
9.6	Verkehrswert für das Erbbaurecht im lastenfreien Zustand	34
10.0	ZUSAMMENSTELLUNG	35
11.0	ANLAGEN.....	37
11.1	Auszug aus der Regionalkarte	37
11.2	Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem	38
11.3	Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem mit hinterlegtem Luftbild.....	39
11.4	Bauzeichnungen.....	40
11.5	Fotodokumentation	43

1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftrag / Ortsbesichtigung / Arbeitsgrundlagen

Auftraggeber:	Amtsgericht Stralsund Frankendamm 17 18439 Stralsund
Aktenzeichen Gericht:	703 K 59/24
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:	14.11.2025
Qualitätstichtag:	14.11.2025
Ortsbesichtigung:	14.11.2025
Teilnehmer:	- (Eigentümerin des Erbbaurechtes zu 1/2 Anteil; keine Nennung zum Zwecke des Datenschutzes) - Frau Lohmann (Mitarbeiterin im Sachverständigenbüro)
Besonderheiten:	Dem Sachverständigen wurde trotz Gewährung eines 2. Ortstermins kein Zugang zu dem Einfamilienhaus sowie den Nebengebäuden ermöglicht. Die Ortsbesichtigung beschränkte sich daher auf die äußere Inaugenscheinnahme des Gebäudes. Seitens der Eigentümerin wurden Angaben zum Ausstattungsstandard getroffen. Es erfolgt eine Bewertung nach dem äußeren Anschein.
Arbeitsgrundlagen:	- Grundbuchauszug vom 12.07.2024 - notarielle Bewilligung über die Bestellung eines Erbbaurechtes (UR Nr. 562/2002, Notar in Ribnitz-Damgarten) - Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) als digitaler WepMapService (WMS) - Bebauungsplan Nr. 45 „Wohnbebauung Wasserstraße II“ der Stadt Ribnitz-Damgarten, rechtskräftig seit dem 09.07.2001

- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Anschreiben des Landkreises Vorpommern-Rügen, Fachdienst Bau und Planung vom 08.08.2025
- Altlastenauskunft gemäß Umweltinformationsgesetz, Anschreiben des Landkreises Vorpommern-Rügen, Fachdienst Umwelt vom 23.07.2025
- Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen vom 24.10.2025
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitt) sowie Wohnflächenberechnung nach II. BV für Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport aus den Unterlagen des Kreisarchivs
- Angaben zur Höhe des aktuellen Erbbauzinses, Anschreiben des Pommerschen Ev. Kirchenkreises vom 17.07.2025
- Ortsbesichtigung

1.2 Grundbuchangaben

Amtsgericht Stralsund,
Grundbuch von Ribnitz-Damgarten, Blatt 8151, Auszug vom 12.07.2024

Bestandsverzeichnis – Bezeichnung der Grundstücke und mit dem Eigentum verbundene Rechte

Gesamterbbaurecht auf 75 Jahre ab Eintragungstag am Grundstück Ribnitz-Damgarten Blatt 8150, Bestandsverzeichnis lfd. Nr.:

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche [m ²]
1	Damgarten	1	1187/13	650
			1187/26	66
			1208/3	13
			Gesamtfläche:	

eingetragen in Abt. II Nr. 1;

Eigentümer: Die evangelische Kirchengemeinde in Damgarten;

Zustimmung des Eigentümers erforderlich zur:

- Veräußerung
- Belastung mit Grundpfandrechten, Reallasten, Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten
- Erweiterung von Belastungen durch Inhaltsänderung

gemäß Bewilligung vom 24.05.2002, Notar _____, UR Nr. 562/2002,
vermerkt am 08.04.2003

Erste Abteilung – Eigentümer

lfd. Nr. 1.1: XXX (keine Nennung des Eigentümers zum Zwecke des Datenschutzes)

lfd. Nr. 1.2: XXX (keine Nennung des Eigentümers zum Zwecke des Datenschutzes)

Zweite Abteilung – Lasten und Beschränkungen

lfd. Nr. 1: Erbbauzins in Höhe von 745,33 EUR (Siebenhundertfünfundvierzig 33/100 EUR) mit Anpassungsklausel für den jeweiligen Eigentümer Ribnitz-Damgarten Blatt 8150 BV Nr. 1 und 2; Vereinbarung gemäß § 9 Abs. 3 ErbbauVO besteht; gemäß Bewilligung vom 24.05.2002, Notar _____, UR Nr. 562/2002, eingetragen am 08.04.2003

lfd. Nr. 2: Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer Ribnitz-Damgarten Blatt 8150 BV Nr. 1 und 2; gemäß Bewilligung vom 24.05.2002, Notar _____, UR Nr. 562/2002, eingetragen am 08.04.2003

lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Stralsund, AZ.: 703 K 59/24)
...

Anmerkung zum Grundbuch:

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

1.3 Rechtliche Grundlagen

Die Wertermittlung basiert auf der Grundlage folgender rechtlicher Bestimmungen:

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 20.12.2023 (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 4 des Gesetzes vom 07.04.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 109)
- 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 das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG) vom 15.01.1919 (RGBl. S. 72, ber. S. 122), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 7 G v. 01.10.2013 (BGBl. I S. 3719)
- 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 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 - WoFlV) in der Fas-sung der Bek. vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)

1.4 Hinweise

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

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

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

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

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

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

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

2.0 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

2.1 Lagebeschreibung

Makrolage:	Die rund 15.000 Einwohner zählende Stadt Ribnitz-Damgarten befindet sich im westlichen Randbereich der Landkreises Vorpommern-Rügen, zwischen den Hansestädten Rostock und Stralsund. Es handelt sich um eines von 18 Mittelzentren des Landes. Historisch ist die Stadt aus den beiden Stadtteilen Ribnitz (Mecklenburg) und Damgarten (Vorpommern) gewachsen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu der Urlaubsregion Fischland-Darß-Zingst ist die Kleinstadt touristisch ausgerichtet. Seit 2009 trägt die Stadt den Beinamen „Bernsteinstadt“.
Mikrolage:	Die Bewertungsfläche befindet sich im nördlichen Bereich des Ortsteils Damgarten, westlich der Barther Straße, auf der westlichen Seite der Wasserstraße. Die Nachbarbebauung besteht aus Einfamilienhäusern in offener, 1-geschossiger Bauweise. Es handelt sich insgesamt um eine durchschnittliche Wohnlage.
Verkehrslage:	Über die Barther Straße besteht der Anschluss an die Bundesstraße B 105. Die Bundesautobahn A 19 ist über die B 105 in ca. 30 km Entfernung erreichbar. Die Bundesautobahn A 20 ist über die L 191 in ca. 30 km Entfernung erreichbar. Der Bahnhof der Stadt befindet sich in ca. 4 km Entfernung. Der ÖPNV ist über Buslinien gesichert. Eine Haltestelle befindet sich im Bereich der Barther Straße in fußläufiger Entfernung.

2.2 Baurechtliche Situation

Entwicklungsstufe:	baureifes Land
tatsächliche Nutzung:	Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus sowie einfachen Nebengebäuden (geschlossener Carport sowie Gartenlaube in Holzständerbauweise) bebaut. Das Gebäude wird zu Dauerwohnzwecken eigengenutzt.
Bauplanungsrecht:	Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 45 „Wohnbebauung Wasserstraße II“ der Stadt Ribnitz-Damgarten. Es ergeben sich hiernach folgende wesentliche Festsetzungen: <ul style="list-style-type: none">- allgemeines Wohngebiet (WA)- maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3- maximal 1 Vollgeschoss- offene Bauweise- nur Einzelhäuser zulässig

Die private Zufahrtsstraße (Flurstück 1187/26) ist innerhalb des Bebauungsplans mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Ribnitz-Damgarten belastet.

Bauordnungsrecht:	Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus, welches 2002 errichtet wurde, bebaut. Es wird von einer Legalität der vorhandenen Bebauung ausgegangen. Die notwendigen Abstandsf lächen wurden augenscheinlich eingehalten.
bauliches Nutzungsmaß:	Die vorhandene Grundflächenzahl (GRZ) beträgt rund 0,2. (einschließlich Carport und 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:	Wasserstraße: Asphaltdecke ohne separaten Gehweg; Straßenbeleuchtung; breiter Grünstreifen mit Alleebaumreihe zwischen Grundstück und Straße Wassersteig: Betonsteinpflasterdecke ohne separaten Gehweg; Straßenbeleuchtung
Zuwegung:	Eine direkte Zuwegung ist sowohl von der Wasserstraße, als auch der Straße Wassersteig gegeben. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt von der Straße Wassersteig mittels einer Privatstraße, welche sich im Eigentum des Erbbaurechtes befindet (Flurstück 1187/26).
Versorgungsleitungen:	Wasser-, Erdgas-, Strom- und Telefonanschluss
Entsorgungsleitungen:	über öffentliches Kanalnetz
beitragsrechtlicher Zustand:	Das Grundstück ist voll erschlossen. Zukünftige Abgaben nach Kommunalabgabengesetz sind nicht zu erwarten.

2.4 Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften

Grundstückszuschnitt:	nahezu regelmäßig; etwa 31 m Frontbreite; etwa 21 bis 22 m Grundstückstiefe
Topografie:	ebenes Gelände

Bodenverhältnisse:	Augenscheinlich handelt es sich um normale, tragfähige Bau- grundverhältnisse. Weiterführende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt und sind regelmäßig nicht Gegenstand ei- nes Verkehrswertgutachtens.
Alllasten, Schadstoffe:	Innerhalb des digitalen Bodenschutz- und Alllastenkatasters MV liegen für die Bewertungsfläche keine Eintragungen von Verdachtsflächen, schädlichen Bodenverunreinigungen, alltas- tenverdächtigen Flächen oder Alllasten i.S.d. § 2 Abs. 3 bis 6 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vor. Es wird daher bei der Bewertung von einem alllastenfreien Zustand des Grundstückes ausgegangen.
Immissionen:	Verkehrsbedingte Immissionsbelastungen konnten nicht fest- gestellt werden. Die Straße ist durch eine sehr geringe Pkw- Frequentierung gekennzeichnet (Anwohnerstraße).

2.5 wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

grundbuchlich gesicherte
Rechte und Belastungen:

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug (Inhalt siehe Ab-
schnitt 1.2) ist das Erbbaurecht mit folgenden Eintragungen in
der Abteilung II belastet:

- Erbbauzins
(Ifd. Nr. 1 der Abt. II)
- Vorkaufsrecht für den Eigentümer des Erbbaugrundstückes
(Ifd. Nr. 2 der Abt. II)

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

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

sonstige Rechte/Belastungen: sind nicht bekannt

3.0 BAUBESCHREIBUNG

Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf den Zustand des Gebäudes, wie er nach dem äußeren Anschein ersichtlich war. Das Gebäude konnte durch den Sachverständigen nur von außen besichtigt werden (kein Zugang für die Innenräume gewährt). Hinsichtlich der Innenausstattung des Gebäudes erfolgt eine Baubeschreibung, wie sie entsprechend der Angaben der Eigentümerin sowie der vorliegenden Baubeschreibung (laut Bauzeichnung) zu erwarten ist. 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 einfachen Nebengebäuden (geschlossener Carport sowie Gartenlaube) bebaut. Das Einfamilienhaus wurde 2002 errichtet und weist einen baujahrstypischen Ausstattungsstandard auf.

3.2 Rohbau / Ausbau

Bauart:	freistehendes Gebäude in konventioneller Mauerwerksbauweise
Keller:	nicht unterkellert
Fundamente / Bodenplatte:	Streifenfundamente sowie Bodenplatte aus bewehrtem Beton; 120 mm Hartschaumdämmung sowie 50 mm Estrich
Außenwände / Fassade:	verputztes Mauerwerk (36,5 cm Porenbetonmauerwerk) mit Farbanstrich
Innenwände:	überwiegend verputztes Mauerwerk (Porenbetonmauerwerk) bzw. Trockenbauwände (Gipskarton)
Dachkonstruktion:	Krüppelwalmdach in Tonziegeleindeckung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Decken:	Stahlbetondecke mit 40 mm Trittschalldämmung sowie 60 mm Estrich
Treppen:	Massivholztreppe
Fenster:	Thermofenster aus Kunststoff (2-fach Verglasung)
Türen:	Kassettentüren in Massivholz (Kiefer, gelaugt)
Bodenbeläge:	Bodenfliesen im Erdgeschoss; Laminat im Dachgeschoss
Heizung:	Zentralheizungsanlage (Brennwertherme; Baujahr 2002) mit Fußbodenheizung im Erdgeschoss bzw. Plattenheizkörpern im Dachgeschoss

Sanitär:	kleines Gäste-WC im Erdgeschoss mit Waschbecken sowie Wand- und Bodenfliesen (Ausbaustandard wie Baujahr) Bad im Dachgeschoss mit Wanne, Dusche, WC, Waschbecken sowie Wand- und Bodenfliesen (Ausbaustandard wie Baujahr)
Carport:	Carport in Holzständerbauweise; flaches Pultdach in Bitumenbahneindeckung; Seitenwände aus gestrichenen Holzbrettern; Segmentrolltor; zwei Fenster mit Isolierverglasung; augenscheinlich durchschnittlicher Erhaltungszustand
Gartenlaube:	einfache Gartenlaube mit Anbauten in Holzständerbauweise; flaches Satteldach in Bitumenbahneindeckung; Seitenwände aus gestrichenen Holzbrettern; einfach verglaste Holzfenster; augenscheinlich mäßiger bis durchschnittlicher Erhaltungszustand

3.3 Baulicher Zustand

Grundrissgestaltung:	durchschnittlicher und zeitgemäßer Grundriss; im Erdgeschoss mit großem Wohnzimmer, Küche, Hauswirtschaftsraum sowie kleinem WC; im Dachgeschoss drei Zimmer sowie Vollbad
Raumhöhen:	Erdgeschoss: ca. 2,52 m Dachgeschoss: ca. 2,56 m
Gesamtausstattung:	Der tatsächliche Ausstattungsstand des Gebäudes ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Es wird innerhalb des Gutachtens ein durchschnittlicher, baujahrstypischer Ausstattungsstandard unterstellt.
energetische Eigenschaften:	Ein Energieausweis wurde für das Gebäude bisher nicht ausgestellt. Die energetischen Eigenschaften sind, dem Baujahr entsprechend, als durchschnittlich zu beurteilen.
Elektroinstallationen:	durchschnittliche Ausführung entsprechend dem Baujahr
Bauzustand:	Das Einfamilienhaus befindet sich nach äußerem Anschein in einem durchschnittlichen Erhaltungszustand. Der Erhaltungszustand im Bereich des Innenausbaus ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Im Bereich der Holzbretterverkleidung des Dachkastens besteht sichtbarer Anstrichbedarf bei den Holzbrettern. Der sichtbare Unterhaltungsrückstand beim Dachkasten wird innerhalb der Bewertung mit einem Wertabzug in Höhe von 3.000,- EUR erfasst.

3.4 Außenanlagen

Allgemein: private Zufahrtstraße in Betonsteinpflaster befestigt; Terrasse in Betonsteinpflaster; Gehwege und Wegeflächen in Betonsteinpflaster bzw. teilweise in Ortbeton; zwei Kleinstpavillons in Holzbauweise; Rasenfläche; Hecken

3.5 Zubehör im Sinne des § 97 BGB

Wohnwagen: Auf dem Grundstück befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung ein kleiner Wohnwagen älteren Baujahrs. Der Wohnwagen wird als nicht gesondert werthaltig eingestuft.

3.6 Flächenermittlung

Bruttogrundfläche: Entsprechend der vorliegenden Grundrisszeichnungen (vgl. Anlage 11.4), ergeben sich folgende Bruttogrundflächen:

Einfamilienhaus:

Erdgeschoss: ca. 9,40 m x 7,80 m =
ca. 3,22 m x 0,82 m = circa 76 m²

Dachgeschoss: ca. 9,40 m x 7,80 m = circa 73 m²

BGF insgesamt: **circa 149 m²**

Carport: ca. 7,00 m x 3,00 m = **circa 21 m²**

Gartenlaube: ca. 4,80 m x 3,00 m =
ca. 3,60 m x 5,80 m = **circa 35 m²**

Anmerkung:

Die Abmessungen für die Nebengebäude wurden aus dem digitalen Luftbildbestand entnommen. Es handelt sich lediglich um „Circa-Maßangaben“.

Wohnfläche: Entsprechend der vorliegenden Grundrisszeichnungen (vgl. Anlage 11.4) sowie der vorliegenden Wohnflächenberechnung nach II. BV ergeben sich nach 3 % Abzug für den Putz folgende überschlägige Wohnflächen:

Erdgeschoss:	Flur =	circa 8,5 m ²
	Hauswirtschaftsraum =	circa 4,7 m ²
	Gäste-WC =	circa 1,9 m ²
	Küche =	circa 10,8 m ²
	Wohnzimmer =	circa 30,4 m ²
Dachgeschoss:	Flur =	circa 6,8 m ²
	Bad =	circa 7,8 m ²
	Schlafzimmer =	circa 11,2 m ²
	Kinderzimmer I =	circa 9,1 m ²
	Kinderzimmer II =	circa 9,4 m ²
Wohnfläche insgesamt:		circa 100,6 m²

Anmerkung:

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

4.0 WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

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

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

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist eine ausreichende Menge zeitnaher Kauffälle. Für die Ermittlung des Wertes des Erbbaurechtes liegen keine ausreichenden zeitnahen Vergleichspreise vor. Eine Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren scheidet somit aus (siehe hierzu Abschnitt 5.0 des Gutachtens).

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

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

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

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

Im speziellen Bewertungsfall handelt es sich um ein Eigenheimgrundstück, welches üblicher Weise nach dem marktangepassten Sachwert bewertet wird.

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 2022 bis 2025
- Erbbaurechte bebaut
- Landkreis Vorpommern-Rügen (ohne Ostseebäder, Stralsund und Insel Rügen)

Es liegen für den Teilmarkt „bebaute Erbbaurechte“ erfahrungsgemäß sehr wenig Kaufpreise vor. Dementsprechend konnten unter den vorweg aufgeführten Selektionskriterien lediglich sechs Kaufpreise ermittelt werden. Zum Zwecke der Anonymisierung wird auf eine Wiedergabe der Hausnummern verzichtet.

Kaufpreise bebaute Erbbaurechte, Landkreis Vorpommern-Rügen, (ohne Ostseebäder, Stralsund und Insel Rügen)

Ifd. Nr.	Lage	Datum Kaufvertrag	Baujahr	Grundstück	Kaufpreis	Wohnfläche	Kennzahl EUR/m ² Wohnfl.
1	Barth, Walter-Rathenau-Str.	04/2022	1967	862 m ²	210.000,- EUR	95 m ²	2.211,- EUR/m ²
2	Splietsdorf, Vorland	07/2023	1990	1.236 m ²	85.000,- EUR	100 m ²	850,- EUR/m ²
3	Sundhagen, Hof Levin	05/2024	-	3.204 m ²	123.456,- EUR	190 m ²	650,- EUR/m ²
4	Barth, Am Kemmenacker	09/2024	1995	663 m ²	249.000,- EUR	115 m ²	2.165,- EUR/m ²
5	Sundhagen, Zum Pfarrhof	10/2024	1995	1.455 m ²	140.000,- EUR	85 m ²	1.647,- EUR/m ²
6	Ribnitz-Damg., Wasserstraße	12/2024	1965	1.386 m ²	224.000,- EUR	102 m ²	2.196,- EUR/m ²
Durchschnitt				1.468 m²	171.909,- EUR	115 m²	1.620,- EUR/m²

kursiv = Baujahr und Wohnfläche nicht bekannt

(Baujahr grob geschätzt; zwischen 1991 und 2002; nach historischem Luftbildbestand; Wohnfläche mittels digitalem Liegenschaftskataster überschlägig bestimmt / grob abgeleitet)

Die vorliegenden Kaufpreise weisen eine Preisspanne zwischen 85.000,- bis 249.000,- EUR auf. Hierbei werden sich die beiden niedrigen Kaufpreise Ifd. Nr. 2 und 3 auf einen unsanierten oder teilsanierten Gebäudezustand beziehen (Kauffall Ifd. Nr. 2 ist dem Sachverständigen aus zurückliegender Bewertung bekannt; unsaniert; Holzständerbauweise; Planasbesttafelplatten). Die Kaufpreise sind aufgrund des abweichenden Erhaltungszustandes nicht vergleichbar. Sie werden daher ausgesondert.

Die verbleibenden vier Kaufpreise werden sich auf einen sanierten Gebäudezustand beziehen (Kaufpreis Ifd. Nr. 1 und 6) bzw. auf weitgehend zeitgemäße Neubauten (Baujahr zwischen 1991 bis 2002).

selektierte Stichprobe – zeitgemäßer Ausstattungsstandard

lfd. Nr.	Lage	Datum Kaufvertrag	Baujahr	Grundstück	Kaufpreis	Wohnfläche	Kennzahl EUR/m ² Wohnfl.
1	Barth, Walter-Rathenau-Str.	04/2022	1967	862 m ²	210.000,- EUR	95 m ²	2.211,- EUR/m ²
2	Barth, Am Kemmenacker	09/2024	1995	663 m ²	249.000,- EUR	115 m ²	2.165,- EUR/m ²
3	Sundhagen, Zum Pfarrhof	10/2024	1995	1.455 m ²	140.000,- EUR	85 m ²	1.647,- EUR/m ²
4	Ribnitz-Damg., Wasserstraße	12/2024	1965	1.386 m ²	224.000,- EUR	102 m ²	2.196,- EUR/m ²
Durchschnitt				1.092 m²	205.750,- EUR	99 m²	2.055,- EUR/m²

kursiv = Baujahr und Wohnfläche nicht bekannt
 (Baujahr grob geschätzt; zwischen 1991 und 2002; nach historischem Luftbildbestand;
 Wohnfläche mittels digitalem Liegenschaftskataster überschlägig bestimmt / grob abgeleitet)

Die Kaufpreise weisen nach der Selektion eine Preisspanne zwischen 140.000,- bis 249.000,- EUR auf. Die Kennzahl „EUR/m² Wohnfläche“ liegt ohne Würdigung des Kauffalls lfd. Nr. 3 in einer Spanne zwischen 2.165,- bis 2.211,- EUR/m² Wohnfläche.

Aufgrund der gut vergleichbaren Wohnfläche des Bewertungsobjektes (rund 101 m² Wohnfläche) kann anhand der vorliegenden Vergleichspreise eine grobe **Preisspanne** von etwa **2.000,- bis 2.400,- EUR/m² Wohnfläche** als angemessen und marktüblich beurteilt werden (somit rund 202.000,- bis 242.000,- EUR Absolutpreis bezogen auf rund 101 m² Wohnfläche).

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 den Ortsteil Damgarten einen **Richtwert** in Höhe von **85,- EUR/m²** (baureifes Land; erschließungsbeitragsfrei; Wohnbauflächen; offene Bauweise; 1 bis 2 Vollgeschosse; 650 m² Grundstücksgröße) aus. Innerhalb der Richtwertzone liegt das Bewertungsgrundstück.

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

Bodenwert für die Baulandfläche:

Das Baugrundstück (Flurstücke 1187/13 und 1208/3) weist eine Flächengröße von 663 m² auf.

Da die Qualitätskriterien des Bewertungsgrundstückes mit denen des Richtwertgrundstückes hinreichend übereinstimmen, kann auf eine Anpassung verzichtet werden. Der Bodenrichtwert in Höhe von 85,- EUR/m² wird daher für die Bodenwertermittlung herangezogen.

Bodenwert der Baulandfläche**85,00 EUR/m²****Bodenwert für die private Wegefläche:**

Das Flurstück 1187/26 stellt eine private Wegefläche dar (Zufahrt zu dem Baugrundstück). Es ist Bestandteil des Bewertungsgrundstückes. In seiner Wertigkeit ist die Fläche gemindert (kein Bauland).

Für derartige Flächen liegen in der Regel keine separaten Kaufpreise vor (werden im Zusammenhang mit dem Baugrundstück veräußert). Sofern ein gesonderter Wertanteil innerhalb des Kaufvertrages ausgewiesen wurde, so lag dieser in der Spanne von 10,- EUR/m² bis 50 % des Baulandwertes. Aufgrund der geringen Flächengröße von 66 m² halte ich im vorliegenden Fall einen Ansatz in Höhe von 50 % des Baulandwertes für angemessen.

zonaler Bodenrichtwert:	85,00 EUR/m ²
gewählter Prozentsatz vom Bodenrichtwert:	x 50,0 %

42,50 EUR/m²

zur Rundung

0,50 EUR/m²**Bodenwert der privaten Wegefläche****43,00 EUR/m²****6.3 Bodenwertermittlung**

Nr.	Bezeichnung	Fläche	EUR/m ²	EUR
1	Gemarkung Damgarten, Flur 1, Flurstück 1187/13	650	85,00	55.250,-
2	Gemarkung Damgarten, Flur 1, Flurstück 1187/26	66	43,00	2.838,-
3	Gemarkung Damgarten, Flur 1, Flurstück 1208/3	13	85,00	1.105,-
		729		59.193,-
	zur Rundung			-193,-
	Bodenwert			59.000,-

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 2002 errichtet. Somit ergeben sich ein tatsächliches Gebäudealter von 23 Jahren sowie eine rechnerische Restnutzungsdauer von 57 Jahren. Durchgreifende Sanierungs-/ Modernisierungsmaßnahmen, welche zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen können, sind nicht erfolgt. Unter Berücksichtigung des tatsächlichen Baujahrs halte ich daher eine **Restnutzungsdauer** von **57 Jahre** für angemessen und sachgerecht.

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 unter-
kellert, Erdgeschoss, ausgebautes Dach-
geschoss); Standardstufe 3 (siehe
folgende Erläuterung); inkl. Bauneben-
kosten:

1.005,- EUR/m² BGF**geschlossener Carport:**

in Anlehnung an allgemeine Erfahrungs-;
werte; inkl. Baunebenkosten:

150,- EUR/m² BGF**Gartenlaube:**

in Anlehnung an allgemeine Erfahrungs-;
werte; inkl. Baunebenkosten:

150,- EUR/m² BGF

Ermittlung des Gebäudestandards Einfamilienhaus Typ 1.21	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 Kostenkennwerte für Gebäudetyp 1.21 [in EUR/m ²]	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	100,0%
	790,00	875,00	1.005,00	1.215,00	1.515,00	

angepasster Kostenkennwert:	1.005,- EUR/m²
------------------------------------	----------------------------------

Anmerkung: Dies entspricht einer durchschnittlichen Standardstufe von:

3,00

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 III. Quartal 2025 zu Index Jahr 2010 (Basis 2021 = 100)	134,3 / 70,8 = 1,897
angepasste Kostenwerte:	Einfamilienhaus: 1.005,- EUR/m ² x 0,95 x 1,897 =	1.811,16 EUR/m ²
	gerundet	1.811,- EUR/m² BGF
	geschlossener Carport: 150,- EUR/m ² x 1,897 =	284,55 EUR/m ²
	gerundet	285,- EUR/m² BGF
	Gartenlaube: 150,- EUR/m ² x 1,897 =	284,55 EUR/m ²
	gerundet	285,- EUR/m² BGF
Außenanlagen:	pauschaler Ansatz nach Erfahrungswerten (einschließlich Terrasse)	3,0 %

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	Einfamilienhaus	149	1.811,00	269.839,-
2	geschlossener Carport	21	285,00	5.985,-
3	Gartenlaube	35	285,00	9.975,-
				285.799,-
Außenanlagen			3,00%	8.574,-
				294.373,-
Alterswertminderungsfaktor		GND: 80 RND: 57	28,75%	-84.632,-
				209.741,-
zur Rundung				259,-
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen				210.000,-
Bodenwert (aus Seite 19)				59.000,-
vorläufiger Sachwert im fiktiven Volleigentum				269.000,-

7.4 Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes

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

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

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

Für die Ableitung des Sachwertfaktors wird daher hilfsweise auf die Grundstücksmarktberichte 2024 der Gutachterausschüsse in den benachbarten Landkreisen Rostock sowie Nordwestmecklenburg Bezug genommen.

Nach den Auswertungen in dem **Grundstücksmarktbericht 2024** des **Landkreises Rostock** ergibt sich für Ein-/ Zweifamilienhäuser im ländlichen Raum Nord bei einem **vorläufigen Sachwert** in Höhe von **270.000,- EUR** sowie einem Bodenwertniveau unter 100,- EUR/m² ein rechnerischer Sachwertfaktor in Höhe von **1,23**. Dies entspricht einem Marktanpassungszuschlag in Höhe von 23 %.

Die Auswertungen in dem **Grundstücksmarktbericht 2024** des **Landkreises Nordwestmecklenburg** führen zu einem deutlich niedrigen Marktanpassungszuschlag. Für den Landkreis allgemein (ohne Ostseeregion; ohne ländliche Zentralorte) wurde folgende Formel zur Berechnung des Sachwertfaktors abgeleitet:

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

wobei: y = Sachwertfaktor
x = vorläufiger Sachwert

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

$$y = - 0,317 \ln (269.000,- \text{EUR}) + 5,0624$$

$$y = 1,10$$

Es ergibt sich ein rechnerischer Sachwertfaktor in Höhe von **1,10**. Dies entspricht einem Marktanpassungszuschlag in Höhe von 10 %.

Es ergeben sich entsprechend der vorliegenden Auswertungen Sachwertfaktoren in Höhe von 1,10 bzw. in Höhe von 1,23. Ein Marktanpassungszuschlag in Höhe von 23 % wird für die einfache Lage in Damgarten als deutlich zu hoch eingeschätzt. Ein leichter Marktanpassungszuschlag in Höhe von 10 % erscheint dagegen angemessen.

Auf die Ableitung des Sachwertfaktors in dem Grundstücksmarktbericht des Landkreises Rostock wird daher kein Bezug genommen. Es wird vielmehr auf die Auswertungen in dem Grundstücksmarktbericht des Landkreises Nordwestmecklenburg zurückgegriffen. Es wird ein **Sachwertfaktor** in Höhe von **1,10** angesetzt. Der herangezogene Sachwertfaktor entspricht einem Marktanpassungszuschlag in Höhe von 10 % auf den vorläufigen, rein rechnerisch ermittelten Sachwert der Immobilie.

vorläufiger Sachwert (aus Seite 23)	269.000,- EUR
Sachwertfaktor	x 1,10
	<hr/>
	295.900,- EUR
zur Rundung	100,- EUR
vorläufiger marktangepasster Sachwert im fiktiven Volleigentum	296.000,- 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 im fiktiven Volleigentum:

vorläufiger marktangepasster Sachwert	(aus Seite 24)	296.000,- EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
Würdigung der Abweichungen im Bauzustand	(aus Seite 12)	-3.000,- EUR
Sachwert im fiktiven Volleigentum		293.000,- 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 101 m². Es weist eine gut marktgängige Objektgröße auf. Entsprechend dem Baujahr sowie dem äußeren Erscheinungsbild wird ein durchschnittlicher, weitgehend zeitgemäßer Ausstattungsstandard unterstellt. Der Mietwert kann dementsprechend als gut eingeschätzt werden.

Das regionale Mietniveau für zeitgemäß ausgestattete Wohnungen kann auf etwa 7,- bis 8,- EUR/m² Wohnfläche eingeschätzt werden. Die Miete von Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften oder Reihenhäusern liegt etwas höher (schwankt jedoch stark je nach Wohnfläche). Es kann ein Mietansatz von etwa 8,- bis 10,- EUR/m² als plausibel eingeschätzt werden. Aufgrund der durchschnittlichen Objektgröße halte ich im vorliegenden Fall einen mittleren Ansatz von etwa 9,- EUR/m² Wohnfläche für marktgerecht.

Unter Berücksichtigung der vorweg getroffenen Ausführungen halte ich eine **Objektmiete** in Höhe von **900,- EUR/Monat** einschließlich Grundstücksnutzung für angemessen und marktgerecht. Dieser Mietansatz entspricht rund 8,95 EUR/m² Wohnfläche.

Der geschlossene **Carport sowie** die **Gartenlaube** 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 359,- EUR/Jahr je Wohngebäude (Einfamilienhaus) berücksichtigt.

359,- EUR/Jahr = **359,- EUR**

Instandhaltungskosten: Die zu erwartenden Instandhaltungskosten werden, in Anlehnung an die Modellwerte nach Anlage 3 ImmoWertV, mit 14,00 EUR/m² Wohnfläche berücksichtigt. Der geschlossene Carport sowie die Gartenlaube werden durch einen pauschalen Ansatz in Höhe von 150,- EUR/Jahr erfasst.

14,00 EUR/m² x 100,6 m² Wohnfläche = **1.408,- EUR**
geschlossener Carport / Gartenlaube = **150,- EUR**

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

950,- EUR/Monat x 12 Monate x 2,0 % = **228,- EUR**

Summe der Bewirtschaftungskosten insgesamt = **2.145,- EUR**

Dies entspricht 18,8 % 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 Sachwertfaktors wird daher hilfsweise auf die aktuellen Grundstücksmarktberichte 2024 der benachbarten Landkreise Rostock und Greifswald Bezug genommen.

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

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

Es kann auf der Basis der vorliegenden Ableitungen zunächst von einem durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von etwa 2,5 % ausgegangen werden. Auf eine gesonderte Anpassung des mittleren Liegenschaftszinssatzes kann verzichtet werden.

Aus gutachterlicher Sicht wird unter Berücksichtigung der vorweg getroffenen Ausführungen ein Liegenschaftszinssatz von **2,5 %** als angemessen und marktgerecht erachtet.

Restnutzungsdauer:

Die Restnutzungsdauer wird, in Analogie zu der Sachwertermittlung, auf **57 Jahre** eingeschätzt (vgl. Abschnitt 7.2).

8.3 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

Nr.	Bezeichnung	Einheit	EUR/Einheit	EUR
1	marktübliche Objektmiete	1 Mo	900,00	900,-
2	Zuschlag Carport / Gartenlaube	1 Mo	50,00	50,-
monatlicher Rohertrag				950,-
Jahresrohertrag				x 12 11.400,-
Bewirtschaftungskosten				rd. 18,82% des Rohertrags -2.145,-
Jahresreinertrag				9.255,-
Bodenwertverzinsung				2,50% von 59.000,-EUR -1.475,-
Gebäudereinertrag				7.780,-
Vervielfältiger bei 57 Jahren Restnutzungsdauer und 2,50%				[30,21] x 30,21
				235.031,-
zur Rundung				-31,-
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen				235.000,-
Bodenwert (aus Seite 19)				59.000,-
vorläufiger Ertragswert im fiktiven Volleigentum				294.000,-

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)	294.000,- EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
Würdigung der Abweichungen im Bauzustand	(aus Seite 12)	-3.000,- EUR
Ertragswert im fiktiven Volleigentum		291.000,- EUR

9.0 BERÜCKSICHTIGUNG DES ERBBAURECHTES

9.1 Vorbemerkungen

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

Sachwert im fiktiven Volleigentum	(aus Seite 25)	293.000,- EUR
Ertragswert im fiktiven Volleigentum	(aus Seite 29)	291.000,- EUR

vorläufiger Verkehrswert auf Basis des Sachwertes		293.000,- EUR
zur Rundung		0,- EUR
vorläufiger Verkehrswert im Volleigentum		293.000,- EUR

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

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

Abzug Bodenwert	(aus Seite 19)	- 59.000,- EUR
------------------------	----------------	-----------------------

Anschließend ist über die Restlaufzeit des Erbbaurechtes die Differenz aus dem angemessenen und dem vertraglich erzielbaren Erbbauzins zu kapitalisieren. Für die Kapitalisierung wird auf einen marktüblichen Liegenschaftszinssatz für die vorliegende Nutzungsart (wohnwirtschaftliche Nutzung) abgestellt. Der Liegenschaftszinssatz wurde unter Abschnitt 8.2 des Gutachtens auf 2,5 % bestimmt.

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

Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Rostock:

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

bzw.

Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Greifswald:

Wohnen 2,82 %
(Median aus 31 ausgewerteten Kaufpreisen)

bzw.

Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg:

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

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Auswertungen und Veröffentlichungen halte ich einen **aktuellen Erbbauzinssatz** in Höhe von etwa **3,0 %** für angemessen und erzielbar. Entsprechend dem aktuellen Bodenwert sowie dem angemessenen Erbbauzinssatz ergibt sich folgender angemessene Erbbauzins:

Bodenwert:	(aus Seite 19)	59.000,- EUR
angemessener Erbbauzinssatz:		x 3,0 %

angemessener Erbbauzins:		1.770,- EUR

Der aktuell **gezahlte Erbbauzins** beträgt **1.050,44 EUR/Jahr**. Die Erhöhung des Erbbauzinses erfolgte zum 01.01.2024 und ist somit sehr zeitnah. Es ergibt sich auf der Basis des vertraglichen Erbbauzinses folgender jährlicher Bodenwertvorteil für das bestehende Erbbaurecht:

angemessener Erbbauzins:	1.770,00 EUR/Jahr
vertraglich erzielbarer Erbbauzins:	- 1.050,44 EUR/Jahr

Differenz (Bodenwertvorteil):	719,56 EUR/Jahr

Das Erbbaurecht wurde über eine Laufzeit von 75 Jahren vergeben. Die Eintragung im Grundbuch erfolgte am 08.04.2003. Somit ergibt sich zum aktuellen Stichtag eine **Restlaufzeit des Erbbaurechtes** von rund **52 Jahren**.

Über den Zeitraum von 52 Jahren wird die Differenz aus dem angemessenen und dem vertraglich vereinbarten Erbbauzins kapitalisiert. Für die Kapitalisierung wird auf den Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,5 % zurückgegriffen.

Differenz aus angemessenen und vertraglich erzielbaren Erbbauzins:	719,56 EUR/Jahr
Vervielfältiger bei 52 Jahren Laufzeit und 2,5 % Zinssatz:	x 28,92

	20.810,- EUR
zur Rundung	190,- EUR

Bodenwertvorteil für das bestehende Erbbaurecht **21.000,- EUR**

9.3 Würdigung der Entschädigung der baulichen Anlagen

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

Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen wurde auf 57 Jahre eingeschätzt (siehe Seite 20). Die Restlaufzeit des Erbbaurechtes beträgt rund 52 Jahre. Somit ist die Laufzeit des Erbbaurechtes um 5 Jahre kürzer, als die Nutzungsdauer des Gebäudes.

Die Entschädigung nach Ablauf des Erbbaurechtes wurde gemäß vorliegendem Erbbaurechtsvertrag auf 2/3 des gemeinen Wertes (entspricht dem Verkehrswert der baulichen Anlagen) festgesetzt. Folglich werden **1/3 des Wertes nicht entschädigt**. Es ergibt sich unter der Annahme einer Restnutzungsdauer des Gebäudes von 5 Jahren zum Ablauf des Erbbaurechtes entsprechend der unter Abschnitt 7.3 des Gutachtens ausgeführten Sachwertermittlung folgender bei Zeitablauf nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen Anlagen.

Nr.	Bezeichnung	BGF [m ²]	NHK [EUR/m ²]	EUR
1	Einfamilienhaus	149	1.811,00	269.839,-
2	geschlossener Carport	21	285,00	5.985,-
3	Gartenlaube	35	285,00	9.975,-
				285.799,-
Außenanlagen			3,00%	8.574,-
				294.373,-
Alterswertminderungsfaktor		GND: 80	RND: 5	93,75%
				-275.975,-
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen				18.398,-
Ansatz für nicht zu entschädigenden Wertanteil				x 1/3
bei Zeitablauf nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen				6.133,-
Diskontierungsfaktor bei 52 Jahren und 2,5 % Zinssatz				x 0,2769
				1.698,-
zur Rundung				302,-
abgezinster Wertanteil der bei Zeitablauf nicht zu entschädigender Gebäudewert				2.000,-

9.4 Erbbaurechtsfaktor

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

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

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

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

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

Verkehrswert im fiktiven Volleigentum	(aus Seite 30)	293.000,- EUR
Abzug Bodenwert	(aus Seite 30)	- 59.000,- EUR
Bodenwertvorteil für das bestehende Erbbaurecht	(aus Seite 31)	21.000,- EUR
Abzug nicht zu entschädigender Gebäudewert	(aus Seite 32)	- 2.000,- EUR

rechnerischer Wert des Erbbaurechtes		253.000,- EUR

Es ergibt sich ein Faktor von 0,86 ($253.000,- \text{ EUR} / 293.000,- \text{ EUR} = 0,863$), welcher nahe bei dem Mittelwert innerhalb der Hansestadt Rostock liegt. Die Marktgängigkeit des Erbbaurechtes in der Stadt Ribnitz-Damgarten muss als schlechter gegenüber der Hansestadt Rostock eingestuft werden (deutlich geringere Nachfrage als in Rostock). Daher ist ein Faktor unterhalb der Kennzahl von 0,85 plausibel.

Ich halte unter Berücksichtigung der vorweg getroffenen Ausführungen einen Erbbaurechtsfaktor in Höhe von 0,90 für angemessen. Unter Anwendung dieses Faktors ergibt sich ein Wert, welcher bei rund 78 % des Verkehrswertes im fiktiven Volleigentum liegt.

objektspezifischer Erbbaurechtsfaktor

0,90

9.5 Verkehrswert für das Erbbaurecht unter Berücksichtigung des bestehenden Erbbauzinses

Verkehrswert im fiktiven Volleigentum	(aus Seite 30)	293.000,- EUR
abzüglich Bodenwert	(aus Seite 30)	-59.000,- EUR
Bodenwertvorteil für das Erbbaurecht	(aus Seite 31)	21.000,- EUR
Abzug nicht zu entschädigender Gebäudewert	(aus Seite 32)	-2.000,- EUR
finanzmathematische Wert des Erbbaurechts		253.000,- EUR
Erbbaurechtsfaktor	(aus Seite 33)	x 0,90
vorläufiger Verkehrswert des Erbbaurechts		227.700,- EUR
Sicherheitsabschlag für Außenbesichtigung	-10,00%	-22.770,- EUR
zur Rundung		70,- EUR
Verkehrswert des Erbbaurechts		205.000,- EUR

9.6 Verkehrswert für das Erbbaurecht im lastenfreien Zustand

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

Dieser Wert lässt sich unter Anrechnung der kapitalisierten Erbbauzinsreallast bestimmen. Der aktuelle **Erbbauzins** beträgt **1.050,44 EUR/Jahr**. Die Restlaufzeit des Erbbaurechtes beträgt rund 52 Jahre.

Für die Kapitalisierung des Erbbauzinses wird auf den unter Abschnitt 8.2 des Gutachtens abgeleiteten Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,5 % zurückgegriffen. Es ergibt sich somit folgender Barwert des vertraglich erzielbaren Erbbauzinses:

vertraglich erzielbarer Erbbauzins:	1.050,44 EUR/Jahr
Vervielfältiger bei 52 Jahren Laufzeit und 2,5 % Zinssatz:	x 28,92
Barwert des Erbbauzinses	30.379,- EUR

Berechnung:

Verkehrswert des Erbbaurechtes	205.000,- EUR
zuzüglich Barwert des Erbbauzinses	30.379,- EUR

	235.379,- EUR
zur Rundung	- 379,- EUR
Verkehrswert des Erbbaurechtes im lastenfreien Zustand	235.000,- EUR

10.0 ZUSAMMENSTELLUNG

Verkehrswert im lastenfreien Zustand (ohne Berechnung des Erbbauzinses):

Verkehrswert im lastenfreien Zustand	(aus Seite 34)	235.000,- EUR
--------------------------------------	----------------	---------------

Verkehrswert im lastenfreien Zustand		235.000,- EUR
---	--	----------------------

Verkehrswert unter Berücksichtigung des Erbbauzinses:

Verkehrswert des Erbbaurechtes	(aus Seite 34)	205.000,- EUR
--------------------------------	----------------	---------------

Verkehrswert des Erbbaurechtes		205.000,- EUR
---------------------------------------	--	----------------------

Erläuterungen zu den Verkehrswerten:

Der ermittelte Verkehrswert entspricht: 2.038,- EUR/m² Wohnfläche
(Kennzahl bezogen auf Verkehrswert des Erbbaurechtes)

bzw. 2.263,- EUR/m² Wohnfläche
(Kennzahl ohne Einrechnung des Sicherheitsabschlags)

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

Das zu bewertende Erbbaurecht bezieht sich auf ein Grundstück, welches mit einem kleinen Einfamilienhaus sowie einfachen Nebengebäuden bebaut ist. Das Gebäude wird zu Dauerwohnzwecken eigengenutzt.

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

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

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

Aufgrund der Unsicherheiten, welche mit einer Bewertung des Gebäudes nach dem äußeren Anschein verbunden sind (u.a. tatsächlicher Ausstattungs- und Erhaltungszustand) wurde bei der Ableitung des Verkehrswertes (Marktwertes) ein Sicherheitsabschlag vorgenommen. Die Höhe des Sicherheitsabschlages wurde sachverständig mit 10,0 % des vorläufigen Verkehrswertes angesetzt. Es wird auf die Berechnungen auf Seite 34 des Gutachtens verwiesen.

Unter Berücksichtigung der vorweg getroffenen Ausführungen wurde der Verkehrswert (Marktwert) des Erbbaurechtes an dem Grundstück Wassersteig 11 in 18311 Ribnitz-Damgarten zum Wertermittlungsstichtag ermittelt auf insgesamt:

Verkehrswert unter Berücksichtigung des Erbbauzinses

205.000,- EUR

(in Worten: zweihundertfünftausend Euro)

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

Verkehrswert im lastenfreien Zustand

235.000,- EUR

(in Worten: zweihundertfünfunddreißigtausend Euro)

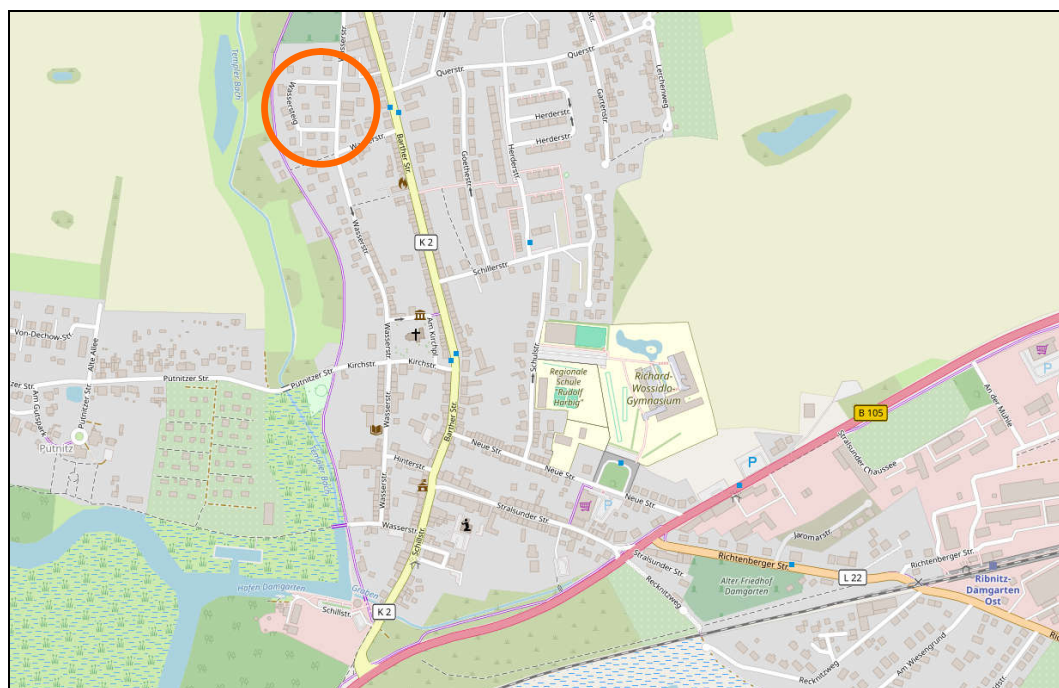
Stralsund, den 25. November 2025

[Lohmann]

11.0 ANLAGEN

11.1 Auszug aus der Regionalkarte

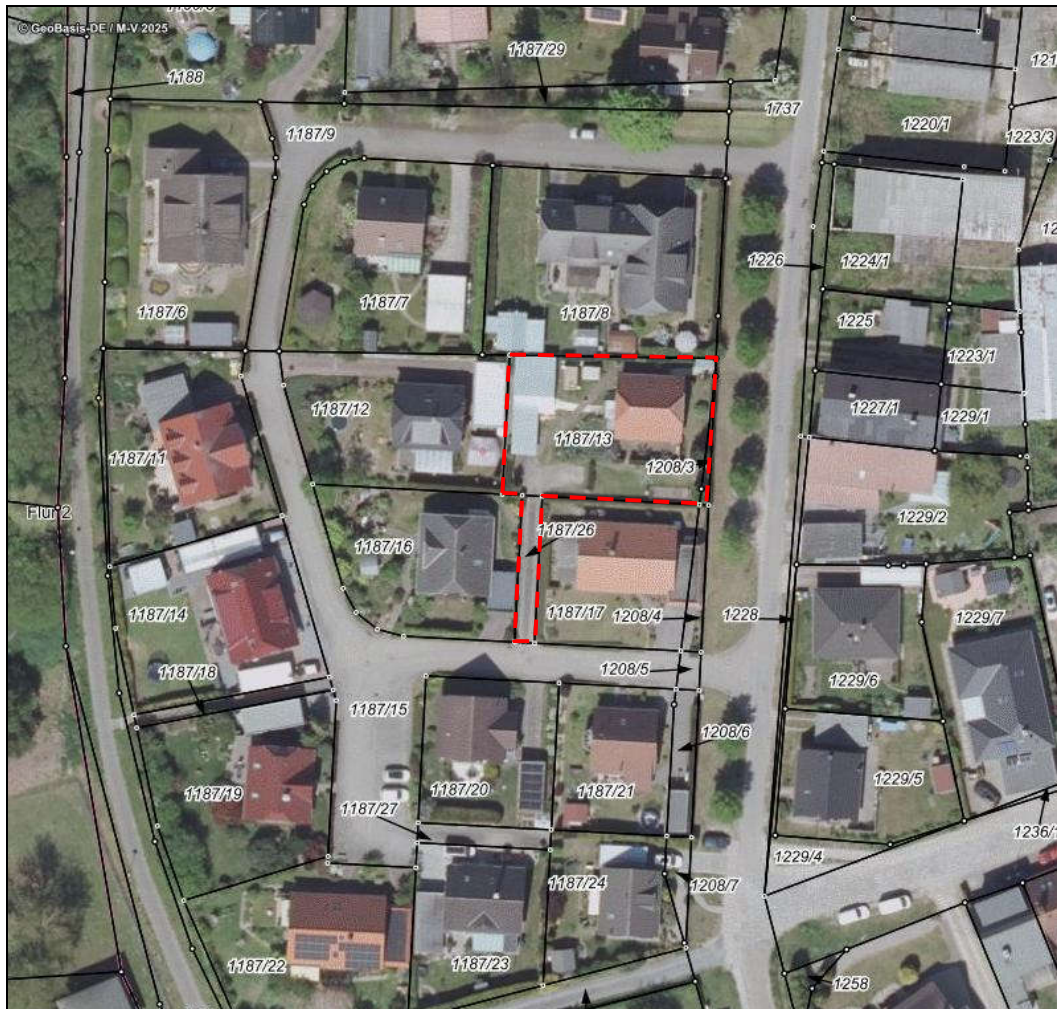
(durch Verkleinerung ohne Maßstab)



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

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

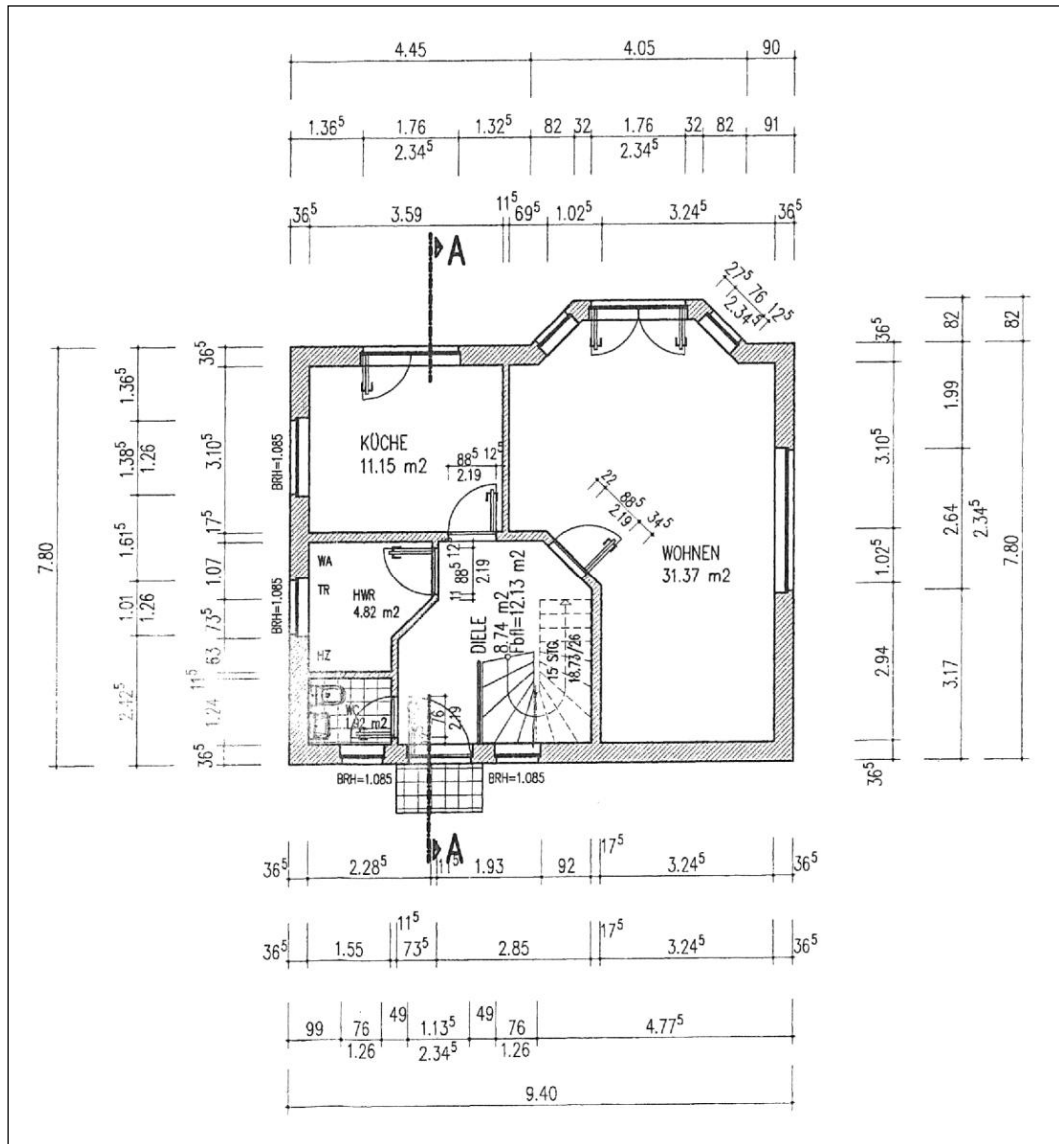
(durch Verkleinerung ohne Maßstab)



11.4 Bauzeichnungen

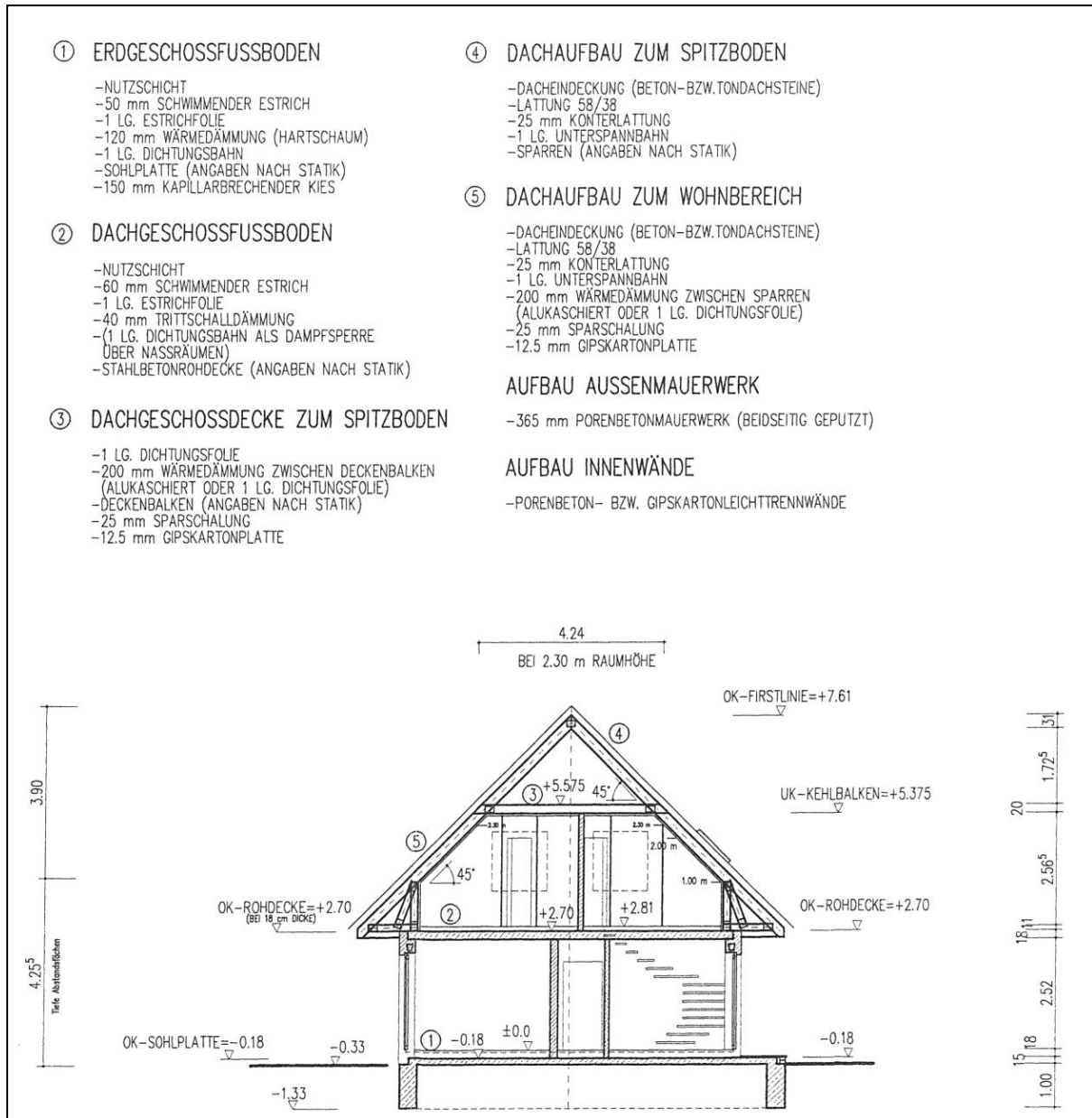
Grundriss Erdgeschoss

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



Schnitt

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



11.5 Fotodokumentation



Ansicht des Einfamilienhauses aus nordöstlicher Richtung



Blick auf das Einfamilienhaus aus Richtung der Wasserstraße



Ansicht des Einfamilienhauses aus südwestlicher Richtung



Blick auf die Terrasse auf der Süd-Seite des Einfamilienhauses



Ansicht der Gartenlaube an der westlichen Grundstücksgrenze



Blick auf den geschlossenen Carport an der westlichen Grenze des Grundstückes



Blick auf die private Zufahrtsstraße (Flurstück 1187/26)
aus südlicher Richtung gesehen