

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 der

Eigentumswohnung Nr. 10 (Erdgeschoss rechts Haus Nr. 5 d)

gelegen in dem Mehrfamilienhaus Ribnitzer Straße 5c / 5d in 18337 Marlow

Auftraggeber: Amtsgericht Stralsund
Frankendamm 17
18439 Stralsund

Aktenzeichen Gericht: 703 K 78/23

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

Wertermittlungsstichtag: 16.05.2025

Ausfertigungsdatum: 26.05.2025

Register-Nr. Gutachten: 2025-1026

Dieses Gutachten umfasst insgesamt 38 Seiten einschließlich 6 Anlagen mit 13 Seiten.
Es wurde in 5-facher Ausfertigung erstellt, wovon eine in meinen Unterlagen verbleibt.

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	8
2.5	wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	8
3.0	BAUBESCHREIBUNG	9
3.1	Gebäude	9
3.2	Rohbau / Ausbau	9
3.3	Baulicher Zustand	10
3.5	Zubehör	11
3.6	Außenanlagen	11
3.7	Flächenermittlung	11
4.0	WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	12
5.0	VERGLEICHSWERTVERFAHREN	13
5.1	Aufstellung und Selektion der Vergleichspreise	13
5.2	Anpassung der Vergleichspreise	15
5.3	Ableitung des vorläufigen Vergleichswertes	17
5.4	Ermittlung des Vergleichswertes	18
6.0	ERTRAGSWERTVERFAHREN	19
6.1	Vorbemerkungen	19
6.2	Wertansätze	19
6.3	Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes	23
6.4	Ermittlung des Ertragswertes	23
7.0	BESONDERE OBJEKTSPZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	24
7.1	Wertabzug für Beräumungs- und Revitalisierungsbedarf	24
8.0	ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES	25
9.0	ANLAGEN	26
9.1	Auszug aus der Regionalkarte	26
9.2	Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem	27
9.3	Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem mit hinterlegtem Luftbild	28
9.4	Bauzeichnungen	29
9.5	Ableitung der Restnutzungsdauer	32
9.6	Fotodokumentation	35

1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftrag / Ortsbesichtigung / Arbeitsgrundlagen

Auftraggeber:	Amtsgericht Stralsund Frankendamm 17 18439 Stralsund
Aktenzeichen Gericht:	703 K 78/23
Zweck der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für die Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungsstichtag:	16.05.2025
Qualitätsstichtag:	16.05.2025
Ortsbesichtigung:	16.05.2025
Teilnehmer:	- (Mitarbeiter der Ostseesparkasse Rostock) - (Mitarbeiterin im Sachverständigenbüro) - Herr Lohmann als beauftragter Sachverständiger
Besonderheiten:	Die Eigentumswohnung steht aktuell leer. Der ehemalige Mieter ist verstorben. Die vorhandene Möblierung ist zukünftig zu entsorgen.
Arbeitsgrundlagen:	<ul style="list-style-type: none">- Grundbuchauszug vom 25.06.2024- notarielle Teilungserklärung vom 13.06.1995 (UR-Nr. 2712/95 des Notar Gebhard Müller in Ribnitz-Damgarten) nebst Grundrisszeichnungen- Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) als digitaler WepMapService (WMS)- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Anschreiben des Landkreises Vorpommern-Rügen, Fachdienst Bau und Planung vom 06.03.2025- Altlastenauskunft gemäß Umweltinformationsgesetz, Anschreiben des Landkreises Vorpommern-Rügen, Fachdienst Umwelt vom 19.02.2025- Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen vom 12.05.2025- Energieausweis vom 30.04.2014- Ortsbesichtigung

1.2 Grundbuchangaben

Amtsgericht Stralsund,
Grundbuch von Marlow, Blatt 2093, Auszug vom 25.06.2024

Bestandsverzeichnis – Bezeichnung der Grundstücke und mit dem Eigentum verbundene Rechte

66 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Ifd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche [m ²]
1	Bartelshagen I	11	74	3.080
2 / zu 1	Bartelshagen I	11	75	4.233
dies entspricht einem Miteigentumsanteil von rund:				483

verbunden mit dem Sondereigentum Aufteilungsplan Nr. 10; im Erdgeschoss gelegene Wohnung nebst Kellerraum.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte (eingetragen in den Blättern Marlow Blatt 2084 bis 2092, Marlow Blatt 2094 bis 2099) beschränkt; mit Sondernutzungsrecht am Pkw-Stellplatz Nr. 10

Veräußerungsbeschränkung: - Zustimmung durch Verwalter

Ausnahme: Veräußerung an Ehegatten, an Verwandte in gerader Linie, an Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie, durch Konkursverwalter sowie im Wege der Zwangsvollstreckung

gemäß Bewilligung vom 13.06.1995 (Notar Gebhard Müller, Ribnitz-Damgarten; UR 2712/95) eingetragen am 13.02.1996.

Erste Abteilung – Eigentümer

Ifd. Nr. 3: (keine Nennung zum Zwecke des Datenschutzes)

Zweite Abteilung – Lasten und Beschränkungen

Ifd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Stralsund, Az.: 703 K 78/23); eingetragen am 25.06.2024.

Ifd. Nr. 4: Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Stralsund, Az.: 704 L 4/23); eingetragen am 25.06.2024.

Anmerkung zum Grundbuch:

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

1.3 Rechtliche Grundlagen

Die Wertermittlung basiert auf der Grundlage folgender rechtlicher Bestimmungen:

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 28.07.2023 (BGBl. I S. 221)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bek. vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.03.2023 (BGBl. I S. 72)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauN-VO) in der Fassung der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (ZVG) vom 24.03.1897 (BGBl. III Gliederungsnr. 310-314), zuletzt geändert durch Art. 24 G v. 19.12.2022 (BGBl. I S. 2606)
- DIN 277 „Grundflächen und Rauminhalt 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 der Eigentumswohnung, 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

Die nachfolgende Grundstücksbeschreibung bezieht sich lediglich auf die wesentlichen Merkmale des Bewertungsobjektes, wie sie für die Bewertung der Eigentumswohnung von Bedeutung sind.

2.1 Lagebeschreibung

Makrolage:

Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich innerhalb der Ortschaft Bartelshagen I, welche der Kleinstadt Marlow zugeordnet ist. Bartelshagen I befindet sich etwa 6 km südlich der Stadt Ribnitz-Damgarten, im ländlich geprägten Raum. Das Gemeindegebiet der Kleinstadt Marlow ist stark ländlich geprägt und verfügt über eine geringe Einwohnerdichte. Die wichtigsten Wirtschaftsfaktoren im Gemeindegebiet sind die Firma „ScanHaus Marlow GmbH“ sowie die Landwirtschaft. Weiterhin ist der Vogelpark Marlow ein überregionaler Erholungs- und Tourismusstandort.

Mikrolage:

Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich befindet sich im nördlichen Bereich der Ortschaft Bartelshagen I, auf der westlichen Seite der Ribnitzer Straße. Die Umgebungsbebauung wird durch ein weiteres Mehrfamilienhaus in Großblockbauweise (3 Vollgeschosse), Einfamilienhäuser, eine Kindertagesstätte sowie eine Garagenzeile geprägt. In nördlicher Richtung grenzen Kleingärten an. Die Infrastruktur ist in Bartelshagen I nicht ausreichend entwickelt. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Service-/ Versorgungseinrichtungen sowie Schulen und Kindertagesstätten befinden sich innerhalb der Stadt Ribnitz-Damgarten in ca. 6 km Entfernung.

Verkehrslage:

Über die Landstraße L 191 besteht die Anbindung an die Bundesstraße B 105 (Höhe Ribnitz-Damgarten in etwa 5 km Entfernung). Von dort besteht der Anschluss an das überregionale Straßennetz. Die Bundesautobahn A 20 ist über die Anschlussstelle Sanitz in circa 20 km erreichbar. Der nächste Bahnhof der DB-Bahn befindet sich in Ribnitz-Damgarten in etwa 7 km Entfernung. Der ÖPNV ist über Buslinien gesichert.

2.2 Baurechtliche Situation

Allgemein:

Die Eigentumswohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus, welches 1973 errichtet wurde. Eine verbindliche Bauleitplanung liegt nicht vor. Das Baurecht bestimmt sich im vorliegenden Fall für den bebauten Grundstücksteil nach § 34 BauGB. Die Kleingartenfläche ist dem Außenbereich zuzuordnen. Innerhalb der Bewertung wird von einer Legalität der vorhandenen Bebauung ausgegangen.

Baulastenverzeichnis: Gemäß schriftlicher Auskunft der unteren Bauaufsichtsbehörde liegen zu Lasten der Bewertungsfläche keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.

2.3 Erschließungszustand

Allgemein: Die Zufahrt erfolgt über die Ribnitzer Straße. Das Wohngrundstück ist ortsüblich erschlossen. Zukünftige Abgaben nach Kommunalabgabengesetz sind nicht zu erwarten.

2.4 Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften

Allgemein: Das Wohngrundstück weist einen sehr regelmäßigen Zuschnitt auf. Das Gelände ist weitgehend eben. Eintragungen im Altlasenkataster liegen nicht vor. Die Bodenverhältnisse wurden nicht untersucht. Es wird insoweit von normalen, tragfähigen Baugrundverhältnissen ausgegangen. Es ergibt sich eine durchschnittliche Pkw-Frequentierung.

2.5 wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

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

3.0 BAUBESCHREIBUNG

3.1 Gebäude

Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses Ribnitzer Straße 5 c / 5 d. In dem Gebäude befinden sich auf vier Geschossen (Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss, Dachgeschoss) 16 Wohnungen, welches über zwei Hauseingänge erschlossen werden. Auf dem Grundstück befinden sich weiterhin 12 Pkw-Stellplätze laut Lageplan (derzeit im Ausbau). Das Gebäude wurde 1973 errichtet und Mitte der 1990-er Jahre grundlegend saniert / modernisiert.

3.2 Rohbau / Ausbau

Gebäude

Bauart:	freistehendes Gebäude in Großblockbauweise (0,8 Tonnenbauweise; Industrieller Wohnungsbau)
Keller:	voll unterkellert
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Außenwände / Fassade:	Großblockbauweise mit Leichtbetonblöcken; in 1990-er Jahren nachträglich Wärmedämmverbundsystem aufgebracht; 2023 neu gestrichen
Innenwände:	Großblockbauweise mit Normalbetonblöcken
Dachkonstruktion:	steiles Satteldach in Stahlbetonfertigteilbauweise; harte Eindeckung in Betondachstein; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; wahrscheinlich nach 1990 nachträglich zu Wohnzwecken ausgebaut
Decken:	Stahlbetondecken
Treppen:	Stahlbetontreppen mit Fliesenbelag und gestrichenem Stahlgeländer mit Kunststoffhandlauf
Aufzug:	nicht vorhanden

Wohnung

Lage der Wohnung im Haus: Erdgeschoss rechts

Ausrichtung der Wohnung: östliche und westliche Himmelsausrichtung

Raumaufteilung:	3-Raumwohnung mit Wohnzimmer, Schlafzimmer sowie kleinem Kinderzimmer; Bad und Küche
Innenwände:	vermutlich Großblockbauweise mit Normalbetonblöcken
Fenster:	Thermofenster in Kunststoff (2-fach verglast; Baujahr Mitte der 1990-er Jahre)
Türen:	Wohnungseingangstür als zeitgemäße Eingangstür in Holzbauweise in Furnierholzoptik; Innentüren als baujahrstypische Röhrenspan-/ Wabenkerntür in Holzbauweise mit Farbanstrich sowie Holzzarge mit Farbanstrich
Bodenbeläge:	Bodenfliesen in Küche und Bad; sonstige Zimmer mit mieterseitigem Textilbelag
Heizung:	Zentralheizung für gesamte Eigentumswohnanlage auf Flüssiggasbasis; Standort im Keller; etwa 2024 neu eingebaut; Plattenheizkörper aus den 1990-er Jahren innerhalb der Wohnung
Sanitär:	Bad mit Dusche, WC, Waschbecken sowie Wand- und Bodenfliesen; Ausbaustand etwa Mitte der 1990-er Jahre
Elektroinstallation:	einfache Elektroinstallationen; teilweise in 1990-er Jahren erneuert; jedoch geringe Anzahl an Steckdosen je Raum
Balkon / Freisitz:	nicht vorhanden
Abstellraum:	etwa 10 m ² großer Abstellraum im Kellergeschoss, welcher der Eigentumswohnung zugeordnet ist; baujahrstypischer Ausbauzustand mit einfacher Holzlattentür

Pkw-Stellplatz

Allgemein:	Der Wohnung ist ein Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz Nr. 10 zugeordnet. Der Pkw-Stellplatz vor dem Mehrfamilienhaus befindet sich derzeit im Ausbau.
------------	---

3.3 Baulicher Zustand

Grundrissgestaltung:	zweckmäßige Grundrisslösung; gute Belichtung; Nachteil: fehlender Balkon
Gesamtausstattung:	durchschnittlich
energetische Eigenschaften:	Gemäß vorliegendem Energieausweis vom 30.04.2014 ergibt sich für das Gebäude ein Endenergiebedarf von 101,7 kWh/(m ² a). Dies entspricht einem mittleren Verbrauchswert nach aktuellen Effizienzklassen (Effizienzklasse C bis D).

Bauzustand: guter baulicher Erhaltungszustand des Gebäudes; Wohnung weist umfassenden Revitalisierungs- und Beräumungsbedarf auf; wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wertmindernd erfasst

3.5 Zubehör

Einbauküche: nicht vorhanden

3.6 Außenanlagen

Allgemein: umlaufende Zufahrtsstraße in Ortbeton; Hauseingänge mit Treppe gefliest sowie mit beidseitigem Stahlgeländer; innenliegende Briefkastenanlage; tlw. Baumbestand; sonst Rasenfläche

Kleingärten: etwa 8 Kleingärten auf dem Flurstück 75, welche verpachtet sind; bauliche Anlagen sind nicht Gegenstand der Bewertung (kein Sondereigentum oder Sondernutzungsrecht im Zusammenhang mit der zu bewertenden Eigentumswohnung)

3.7 Flächenermittlung

Wohnfläche: Entsprechend der vorliegenden Grundrisszeichnung (vgl. Anlage 9.4) ergibt sich folgende Wohnfläche:

Wohnung Nr. 10:	Flur =	circa 5,55 m ²
	Küche =	circa 7,95 m ²
	Bad =	circa 5,20 m ²
	Wohnzimmer =	circa 19,45 m ²
	Schlafzimmer =	circa 10,65 m ²
	Kinderzimmer =	circa 9,65 m ²
	Wohnfläche insgesamt:	circa 58,45 m ²

Wohnfläche gerundet **circa 58,5 m²**

Anmerkung:

Die laut Teilungserklärung angegebene Wohnfläche von 68,7 m² ist nicht zutreffend (Berechnung inkl. Abstellraum im Keller). Eventuell bedarf die Teilungserklärung einer zukünftigen Berichtigung hinsichtlich der falschen Wohnflächenangaben.

4.0 WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Eigentumswohnungen werden in der Wertermittlungspraxis in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren bewertet, sofern als Vergleichswerte geeignete Kaufpreise von Wohnungen mit ähnlichen Lage- und Qualitätsmerkmalen vorliegen. Erforderlichenfalls sind Abweichungen in Form von entsprechenden Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen.

Sofern geeignete Vergleichswerte nicht vorliegen, führt eine Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren zu einem marktgerechten Wert. Bei einer Eigentumswohnung handelt es sich, aus gutachterlicher Sicht, vorrangig um ein Objekt zur Eigennutzung. Im Falle einer vorgesehnen Fremdvermietung der Wohnung ist für die Wertbemessung in erster Linie die Renditeerwartung auf der Grundlage der zu erwartenden Mieterträge relevant. Gleiches gilt grundsätzlich auch für eine eigengenutzte Wohnung. Hier treten an die Stelle der erzielten Mieterträge allerdings die ersparten Aufwendungen zur Anmietung eines vergleichbaren Objektes.

Das Sachwertverfahren ist, nach Einschätzung des Gutachters, für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) von Eigentumswohnungen nicht geeignet. Zum einen handelt es sich bei Wohneigentum nicht um eine eigenständige bauliche Anlage, sondern um Sondereigentum an der eigentlichen Wohnung sowie um gemeinschaftliches Eigentum an Teilen, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, welche nicht im Sondereigentum stehen (z.B. Dach, Treppenflure etc.), sowie am Grundstück. Insbesondere aufgrund der fehlenden tatsächlichen Teilbarkeit des gemeinschaftlichen Eigentums und Zuordnung zum einzelnen Sondereigentum dürfte der Bauwert einer Eigentumswohnung sachgerecht nur schwer zu ermitteln sein.

Darüber hinaus werden auf dem Grundstücksmarkt Eigentumswohnungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht nach ihrem Anteil am Sachwert des Gesamtgebäudes gehandelt. Die Kaufpreise bestimmen sich vielmehr nach dem Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche, welcher neben den besonderen Eigenschaften insbesondere von der erzielbaren oder für eine vergleichbare Wohnung aufzuwendenden Miete beeinflusst wird, und nicht nach dem Herstellungswert eines Anteils am Gesamtgebäude. Auch insofern ist die Anwendung dieses Verfahrens im vorliegenden Bewertungsfall nicht marktgerecht.

Die Marktpreise für Eigentumswohnungen werden, neben der allgemeinen Nachfragesituation auf dem Grundstücksmarkt, wesentlich von den Kriterien

- Art
- Wohnlage
- Größe und Zuschnitt
- Ausstattung
- Beschaffenheit

beeinflusst.

Die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) wird im vorliegenden Fall vorrangig auf der Basis des Vergleichswertverfahrens durchgeführt. Aufgrund der geringen Anzahl zeitnaher Vergleichspreise wird stützend das Ertragswertverfahren herangezogen.

5.0 VERGLEICHSWERTVERFAHREN

5.1 Aufstellung und Selektion der Vergleichspreise

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

- Zeitraum 2023 bis 2025
- Eigentumswohnungen
- Wohnfläche 50 bis 100 m²
- Baujahr 1950 bis 1990
- Festlandbereich des Landkreises Vorpommern-Rügen ohne Stralsund und Ostseebäder
- Teilmarkt Weiterverkauf

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

**Stichprobe Eigentumswohnungen, Baujahr 1950 bis 1990,
Festlandbereich ohne Stralsund und Ostseebäder, Teilmarkt Weiterverkauf**

Ird. Nr.	Lage	Datum Kauffall	Kaufpreis	Baujahr	Stockwerk	Wohnfläche	Kennzahl EUR/m ² Wohnfläche
1	Grimmen, S.-N.-Borsts chewstraße	01/2023	60.000,- EUR	1990	2. OG	63,0 m ²	952,- EUR/m ²
2	Barth, Bertolt-Brecht-Straße	02/2023	60.000,- EUR	1975	OG	67,7 m ²	886,- EUR/m ²
3	Sundhagen, Ringweg	04/2023	70.000,- EUR	1981	OG	63,4 m ²	1.104,- EUR/m ²
4	Altenpleen, Straße der Jugend	10/2023	20.000,- EUR	1970	2. OG	78,6 m ²	254,- EUR/m ²
5	Sundhagen, Am Rosenplatz	10/2023	34.000,- EUR	1978	EG	76,0 m ²	447,- EUR/m ²
6	Barth, Bertolt-Brecht-Straße	11/2023	85.000,- EUR	1975	OG	76,5 m ²	1.111,- EUR/m ²
7	Grimmen, S.-N.-Borsts chewstraße	02/2024	59.500,- EUR	1990	3. OG	63,0 m ²	944,- EUR/m ²
8	Süderholz, Alte Dorfstraße	04/2024	18.000,- EUR	1985	EG	69,9 m ²	258,- EUR/m ²
9	Sundhagen, Am Rosenplatz	09/2024	55.000,- EUR	1978	EG	69,8 m ²	788,- EUR/m ²
10	Barth, Friedrich-Engels-Straße	09/2024	50.000,- EUR	1970	DG	62,2 m ²	804,- EUR/m ²
11	Barth, Bertolt-Brecht-Straße	09/2024	90.000,- EUR	1975	OG	61,5 m ²	1.463,- EUR/m ²
12	Sundhagen, Am Rosenplatz	02/2025	69.500,- EUR	1978	2. OG	69,8 m ²	996,- EUR/m ²
Durchschnitt			55.917,- EUR			68,5 m²	834,- EUR/m²

Ein gesonderter Wertanteil für Inventar (Einbauküche) wurde innerhalb der Kaufverträge nicht ausgewiesen. Insofern konnte auf eine Bereinigung der Kaufpreise verzichtet werden.

Die Kaufpreise beziehen sich jeweils auf Eigentumswohnungen in vergleichbaren Gebäudetypen (Mehrfamilienhäuser in Großblockbauweise oder in konventioneller Mauerwerksbauweise; 3 bis 4 Vollgeschosse mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss; Baujahre 1970-er bis 1980-er Jahre). Die Gebäude wurden jeweils in den 1990-er Jahren saniert / modernisiert. Der Sanierungs-/ Modernisierungsgrad innerhalb der Wohnungen ist teilweise unterschiedlich.

Bei der Auswertung der Kaufpreise fallen die drei sehr niedrigen Kaufpreise lfd. Nr. 4, 5 und 8 auf. Diese Wohnungen weisen jeweils einen sanierungs-/ revitalisierungsbedürftigen Innenausbau auf. Ein Preisvergleich ist nicht sachgerecht (vorläufiger Vergleichswert bezieht sich auf einen ordnungsgemäßen Ausstattungs- und Erhaltungszustand der Wohnung). Die Kaufpreise lfd. Nr. 4, 5 und 8 werden daher ausgesondert.

Weiterhin fällt der sehr hohe Kaufpreis lfd. Nr. 11 auf. Die Kennzahl in Höhe von 1.463,- EUR/m² Wohnfläche weicht von den durchschnittlichen Kennzahlen der Stichprobe ab. Innerhalb des gleichen Mehrfamilienhauses wurden sonst Kennzahlen in Höhe von 886,- bzw. 1.111,- EUR/m² realisiert. Es besteht der Verdacht auf ungewöhnliche Verhältnisse. Eventuell wurde die Wohnung zu teuer angekauft. Aufgrund der deutlichen Preisabweichung wird der Kaufpreis lfd. Nr. 11 ebenfalls ausgesondert.

bereinigte Stichprobe

lfd. Nr.	Lage	Datum Kauffall	Kaufpreis	Baujahr	Stockwerk	Wohnfläche	Kennzahl EUR/m ² Wohnfläche
1	Grimmen, S.-N.-Borsts chewstraße	01/2023	60.000,- EUR	1990	2. OG	63,0 m ²	952,- EUR/m ²
2	Barth, Bertolt-Brecht-Straße	02/2023	60.000,- EUR	1975	OG	67,7 m ²	886,- EUR/m ²
3	Sundhagen, Ringweg	04/2023	70.000,- EUR	1981	OG	63,4 m ²	1.104,- EUR/m ²
4	Barth, Bertolt-Brecht-Straße	11/2023	85.000,- EUR	1975	OG	76,5 m ²	1.111,- EUR/m ²
5	Grimmen, S.-N.-Borsts chewstraße	02/2024	59.500,- EUR	1990	3. OG	63,0 m ²	944,- EUR/m ²
6	Sundhagen, Am Rosenplatz	09/2024	55.000,- EUR	1978	EG	69,8 m ²	788,- EUR/m ²
7	Barth, Friedrich-Engels-Straße	09/2024	50.000,- EUR	1970	DG	62,2 m ²	804,- EUR/m ²
8	Sundhagen, Am Rosenplatz	02/2025	69.500,- EUR	1978	2. OG	69,8 m ²	996,- EUR/m ²
Durchschnitt			63.625,- EUR			66,9 m²	948,- EUR/m²

5.2 Anpassung der Vergleichspreise

Die Eigentumswohnungen verfügen teilweise über einen Balkon. Teilweise sind auch befestigte Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden. Ein klarer positiver Preiseinfluss für den Bestand eines Balkons oder eines Pkw-Stellplatzes lässt sich aus der vorliegenden Stichprobe nicht ableiten. Die Merkmale werden in der nachfolgenden Tabelle wiedergegeben.

Ifd. Nr.	Lage	Kaufpreis	Baujahr	Stockwerk	Wohnfläche	Kennzahl EUR/m ² Wohnfläche	Balkon	Pkw-Stellplatz
1	Grimmen, S.-N.-Borsts chewstraße	60.000,- EUR	1990	2. OG	63,0 m ²	952,- EUR/m ²	ja	ja
2	Barth, Bertolt-Brecht-Straße	60.000,- EUR	1975	OG	67,7 m ²	886,- EUR/m ²	ja	nein
3	Sundhagen, Ringweg	70.000,- EUR	1981	OG	63,4 m ²	1.104,- EUR/m ²	nein	ja
4	Barth, Bertolt-Brecht-Straße	85.000,- EUR	1975	OG	76,5 m ²	1.111,- EUR/m ²	ja	nein
5	Grimmen, S.-N.-Borsts chewstraße	59.500,- EUR	1990	3. OG	63,0 m ²	944,- EUR/m ²	ja	ja
6	Sundhagen, Am Rosenplatz	55.000,- EUR	1978	EG	69,8 m ²	788,- EUR/m ²	nein	?
7	Barth, Friedrich-Engels-Straße	50.000,- EUR	1970	DG	62,2 m ²	804,- EUR/m ²	nein	nein
8	Sundhagen, Am Rosenplatz	69.500,- EUR	1978	2. OG	69,8 m ²	996,- EUR/m ²	nein	?
Durchschnitt		63.625,- EUR			66,9 m²	948,- EUR/m²		

Zur **Anpassung der vorliegenden Kaufpreise** an die Eigenschaften der zu bewertenden Eigentumswohnung werden die **Nachteile** bzw. die geringwertigeren Eigenschaften (z.B. größere Wohnfläche; schlechtere Lage etc.) **mit einem Zuschlag** zur Anpassung an das Bewertungsobjekt erfasst. Im Gegenzug sind **Vorteile** bzw. höherwertigere Eigenschaften (z.B. geringere Wohnfläche; bessere Lage etc.) **mit einem Abschlag** zur Anpassung an das Bewertungsobjekt zu würdigen.

Auf eine **Anpassung** der verwertbaren Vergleichspreise hinsichtlich eines **Balkons** oder eines **Pkw-Stellplatzes kann** aus gutachterlicher Sicht **verzichtet werden**.

Es ist jedoch zu vermuten, dass die **Stockwerkslage** einen Einfluss auf die Höhe des Kaufpreises ausübt. So wurden für Eigentumswohnungen im Erdgeschoss sowie im Dachgeschoss die niedrigsten Kaufpreise realisiert. Wohnungen im Dachgeschoss sind aufgrund des erhöhten Aufwands beim Treppensteigen weniger beliebt. Bei Wohnungen im Erdgeschoss ergibt sich eine erhöhte Einsehbarkeit.

Die nachfolgende Anpassung der Vergleichspreise bezieht sich zunächst auf eine durchschnittliche Stockwerkslage (Obergeschoss).

Der **Kaufpreis Ifd. Nr. 6** (Wohnung im Erdgeschoss) wird mit einem **Zuschlag** in Höhe von **10,0 %** für die **Würdigung der abweichenden Geschosslage** angepasst (Zuschlag zur Anpassung des Kaufpreises an eine durchschnittliche Geschosslage in einem Obergeschoss). Es ergibt sich somit ein angepasster Kaufpreis in Höhe von **60.500,- EUR** (55.000,- x 1,10).

Der **Kaufpreis Ifd. Nr. 7** (Wohnung im Dachgeschoss) wird mit einem **Zuschlag** in Höhe von **10,0 %** für die **Würdigung der abweichenden Geschosslage** angepasst (Zuschlag zur Anpassung des Kaufpreises an eine durchschnittliche Geschosslage in einem Obergeschoss). Es ergibt sich somit ein angepasster Kaufpreis in Höhe von **55.000,- EUR** (50.000,- x 1,10).

Weiterhin gilt zu berücksichtigen, dass sich der **Kaufpreis Ifd. Nr. 3** auf eine Wohnung mit einem **guten und zeitgemäßen Sanierungsstandard** bezieht (u.a. zeitgemäße Elektroinstallativen, zeitgemäße Innentüren etc.). Die Wohnung ist **höherwertiger** als die zu bewertende Eigentumswohnung. Ich halte daher einen entsprechenden **Abschlag** in Höhe von **15,0 %** zur Anpassung des Kaufpreises an den schlechteren Ausstattungsstandard der zu bewertenden Eigentumswohnung für sachgerecht. Es ergibt sich somit ein angepasster Kaufpreis in Höhe von **59.500,- EUR** (70.000,- x 0,85).

Aufgrund des relativ hohen Kaufpreises ist auch bei dem **Kauffall Ifd. Nr. 4** ein besserer und höherwertigerer Ausstattungsstandard zu erwarten. Ich halte daher bei diesem Kauffall ebenfalls einen **Abschlag** in Höhe von **15,0 %** zur Anpassung des Kaufpreises an den schlechteren Ausstattungsstandard der zu bewertenden Eigentumswohnung für sachgerecht. Es ergibt sich somit ein angepasster Kaufpreis in Höhe von **72.250,- EUR** (85.000,- x 0,85).

angepasste Stichprobe

Ifd. Nr.	Lage	Kaufpreis	Baujahr	Stockwerk	Wohnfläche	Kennzahl EUR/m ²	Wohnfläche	Balkon	Pkw-Stellplatz
1	Grimmen, S.-N.-Borsts chewstraße	60.000,- EUR	1990	2. OG	63,0 m ²	952,- EUR/m ²	ja	ja	
2	Barth, Bertolt-Brecht-Straße	60.000,- EUR	1975	OG	67,7 m ²	886,- EUR/m ²	ja	nein	
3	Sundhagen, Ringweg	59.500,- EUR	1981	OG	63,4 m ²	938,- EUR/m ²	nein	ja	
4	Barth, Bertolt-Brecht-Straße	72.250,- EUR	1975	OG	76,5 m ²	944,- EUR/m ²	ja	nein	
5	Grimmen, S.-N.-Borsts chewstraße	59.500,- EUR	1990	3. OG	63,0 m ²	944,- EUR/m ²	ja	ja	
6	Sundhagen, Am Rosenplatz	60.500,- EUR	1978	EG	69,8 m ²	867,- EUR/m ²	nein	?	
7	Barth, Friedrich-Engels-Straße	55.000,- EUR	1970	DG	62,2 m ²	884,- EUR/m ²	nein	nein	
8	Sundhagen, Am Rosenplatz	69.500,- EUR	1978	2. OG	69,8 m ²	996,- EUR/m ²	nein	?	
Durchschnitt		62.031,- EUR			66,9 m²	927,- EUR/m²			

kursiv = Kaufpreise sachverständig angepasst

5.3 Ableitung des vorläufigen Vergleichswertes

Es ergibt sich nach der erfolgten Aussonderung und Anpassung der Kaufpreise eine Preisspanne zwischen 884,- bis 996,- EUR/m² Wohnfläche. Dies entspricht einer maximalen Abweichung von – 4,6 bis + 7,4 % um den arithmetischen Mittelwert der Stichprobe. Die Streuung der Kaufpreise ist sehr niedrig. Das Ergebnis kann daher, trotz der geringen Anzahl an verwertbaren Kaufpreisen, als relativ sicher und gut verwertbar eingestuft werden.

Der vorweg abgeleitete Vergleichswert bezieht sich auf eine durchschnittliche Stockwerkslage (Obergeschoss). Die bewertende Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss. Aufgrund der abweichenden Stockwerkslage ist von einem niedrigen Marktwert der Wohnung auszugehen. Entsprechend der Hochparterre-Lage sowie den ruhigen Lagedeigenschaften (keine unmittelbare Lage an einer Straße) halte ich einen diesbezüglichen Wertabschlag in Höhe von 5,0 % für ausreichend und angemessen.

Auf der Basis der vorweg angepassten Vergleichspreise ergibt sich unter Rückgriff der maßgeblichen Kennzahl „EUR/m² Wohnfläche“ folgender vorläufiger Vergleichswert:

Kennzahl (Mittelwert der angepassten Stichprobe):	927,- EUR/m ² Wohnfläche
Korrektur für Stockwerkslage Erdgeschoss:	- 5,0 %
angepasste Kennzahl:	881,- EUR/m ² Wohnfläche
Wohnfläche der Wohnung Nr. 10:	x 58,5 m ²
zur Rundung:	51.539,- EUR
	461,- EUR
vorläufiger Vergleichswert	52.000,- EUR

5.4 Ermittlung des Vergleichswertes

Der Vergleichswert der Eigentumswohnung ergibt sich aus dem vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Die Abweichungen im Bauzustand (Beräumungs- und Revitalisierungsbedarf der Wohnung) werden unter Abschnitt 7.1 des Gutachtens gesondert erfasst. Es ergibt sich somit unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale folgender Vergleichswert:

vorläufiger Vergleichswert	(aus Seite 17)	52.000,- EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
Wertabzug für Beräumung / Revitalisierung	(aus Seite 24)	-17.000,- EUR
Vergleichswert		35.000,- EUR

6.0 ERTRAGSWERTVERFAHREN

6.1 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.

6.2 Wertansätze

Rohhertrag:

Für die Ermittlung des Rohertrages wird unter Berücksichtigung der örtlichen Marktsituation zum Wertermittlungsstichtag eine marktüblich erzielbare Miete in Ansatz gebracht, welche der Art, der Lage, der Ausstattung sowie dem Erhaltungszustand des Bewertungsobjektes angemessen ist.

Die zu bewertende Eigentumswohnung steht aktuell leer. Eine Vermietung ist im derzeitigen Erhaltungszustand nicht möglich. Die Wohnung ist zu beräumen. Weiterhin sind Revitalisierungsarbeiten für eine erneute Vermietungsfähigkeit der Wohnung durchzuführen (Erneuerung der Innen türen sowie der Bodenbeläge; Malerarbeiten; Austausch von Armaturen bei den Sanitärob-

ekte; grundlegende Reinigung von Bad; Austausch der Steckdosen). Die notwendigen Maßnahmen werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wertmindernd abgesetzt (siehe Abschnitt 7.1 des Gutachtens).

Das marktübliche Mietniveau für vergleichbare Wohnungen kann auf etwa 6,00 bis 6,50 EUR/m² eingeschätzt werden. Innerhalb der Ertragswertermittlung wird ein Mietansatz in Höhe von **6,00 EUR/m²** angesetzt.

Der zukünftig fertiggestellte **Pkw-Stellplatz** vor dem Haus wird mit einem Mietansatz in Höhe von **10,- EUR/Monat** gewürdigt.

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 429,- EUR/Jahr für die Eigentumswohnung berücksichtigt. Für den Pkw-Stellplatz wird kein zusätzliches Verwaltungsentgelt angesetzt.

429,- EUR/Eigentumswohnung = **429,- EUR**

Instandhaltungskosten: Die zu erwartenden Instandhaltungskosten werden, in Anlehnung an die Modellwerte nach Anlage 3 ImmoWertV, mit 14,00 EUR/m² Wohnfläche berücksichtigt. Der Pkw-Stellplatz wird durch einen pauschalen Ansatz in Höhe von 25,- EUR/Jahr erfasst.

14,00 EUR/m² x 58,5 m² Wohnfläche = **819,- EUR**
Pkw-Stellplatz = **25,- EUR**

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

361,- EUR/Monat x 12 Monate x 2,0 % = **87,- EUR**

Summe der Bewirtschaftungskosten insgesamt = **1.360,- EUR**

Dies entspricht 31,4 % des Jahresrohertrages.

Bodenwertanteil:

Für die zu bewertende Eigentumswohnung ergibt sich entsprechend der Grundbuchangaben (vgl. Abschnitt 1.2) ein zugehöriger Miteigentumsanteil am Grund und Boden von rund 483 m².

Hiervon entfallen rund **203 m²** auf das bebaute **Wohngrundstück** (Flurstück 74; 66 / 1.000 Anteil an 3.080 m² = 203 m²) sowie rund **279 m²** auf das **Kleingartengrundstück** (Flurstück 75; 66 / 1.000 Anteil an 4.233 m² = 279 m²).

Für die Ableitung des anteiligen Bodenwertes für das bebaute Wohngrundstück wird auf den zonalen Bodenrichtwert, welcher in der Bodenrichtwertkarte des Landkreises Vorpommern-Rügen mit Stand 01.01.2024 ausgewiesen ist, Bezug genommen. Es ist für den betreffenden Standort in Bartelshagen I ein Bodenrichtwert in Höhe von **60,- EUR/m²** (baureifes Land; Wohnbauflächen; offene Bauweise; 1 Vollgeschoss; durchschnittliche Flächengröße = 850 m²) ausgewiesen.

Die erhebliche Übergröße des Flurstückes 74 (3.080 m²) gegenüber dem Bodenrichtwert (850 m²) wird durch einen Abschlag in Höhe von 30 % gewürdigt. Auf eine weitere Anpassung des ausgewiesenen Bodenrichtwertes kann aufgrund der langen Restnutzungsdauer aus gutachterlicher Sicht verzichtet werden.

zonaler Bodenrichtwert (Preisstand 01.01.2024):		60,00 EUR/m ²
Abschlag für erhebliche Übergröße:	- 30,0 %	- 18,00 EUR/m ²

		42,00 EUR/m ²
zur Rundung		0,00 EUR/m ²
angepasster Bodenwert für die Baulandfläche		42,00 EUR/m²

Das **Flurstück 75** wird als **Kleingartenfläche** genutzt. Es liegt im planungsrechtlichen Außenbereich und verfügt über kein Baurecht. In Anlehnung an die Bodenrichtwertausweisung für Kleingartenanlagen im ländlichen Raum (z.B. Bodenrichtwert Kleingartenanlage in Marlow = 3,50 EUR/m²; Bodenrichtwert Kleingartenanlage in Ribnitz-Damgarten = 4,00 EUR/m²) wird das Flurstück 75 mit einem **Bodenwertansatz** in Höhe von **3,50 EUR/m²** bewertet.

Nr.	Bezeichnung	Fläche	EUR/m ²	EUR
1	ideeler Miteigentumsanteil an dem Flurstück 74	203	42,00	8.526,-
2	ideeler Miteigentumsanteil an dem Flurstück 75	279	3,50	977,-
		482		9.503,-
zur Rundung				498,-
Bodenwertanteil				10.000,-

Liegenschaftszinssatz:

Vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden für Eigentumswohnungen keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Für weitgehend vergleichbare Lagen werden innerhalb des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern nachfolgende Liegenschaftszinssätze für den Teilmarkt „Weiterverkauf“ von Eigentumswohnungen ausgewiesen:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 für Eigentumswohnungen im ländlichen Bereich einen mittleren Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,0 % aus (Mittelwert von 56 Kaufpreisen aus dem Geschäftsjahren 2022 und 2023). Der mittlere Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf eine durchschnittliche Nettokaltmiete in Höhe von 5,23 EUR/m², 31 Jahre Restnutzungsdauer sowie 60 m² Wohnfläche.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Rostock weist in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 für Eigentumswohnungen im ländlichen Raum Nord sowie ländliche Zentren einen mittleren Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,6 % aus (Mittelwert von 19 Kaufpreisen aus den Geschäftsjahren 2021 bis 2023). Der mittlere Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf eine durchschnittliche Nettokaltmiete in Höhe von 6,43 EUR/m² sowie 41 Jahre Restnutzungsdauer.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg weist in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 für Eigentumswohnungen im gesamten Kreisgebiet (ohne Ostseeregion) im Weiterverkauf einen mittleren Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,0 % aus (Mittelwert von 45 Kaufpreisen aus den Geschäftsjahren 2023; Spanne 1,1 bis 3,9 %).

Unter Berücksichtigung der vorweg aufgeführten Auswertungen kann zunächst eine grobe Liegenschaftszinssatzspanne von etwa 3,0 bis 3,6 % als marktüblich beurteilt werden. Aufgrund des tatsächlichen Leerstands sowie dem Risiko hinsichtlich des finanziellen Aufwands (Mietausfall bis zu einer erneuten Vermietung; Kosten für Beräumung und Revitalisierung) ergibt sich eine verschlechterte Marktgängigkeit der Immobilie. Ich halte daher eine leichte Anhebung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes auf **4,0 %** für angemessen und marktgerecht.

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 Liegenschaftszinssätze zugrunde gelegt wurde).

Das Gebäude wurde 1973 errichtet. Somit ergeben sich ein tatsächliches Gebäudealter von 52 Jahren sowie eine rechnerische Restnutzungsdauer von 28 Jahren. Die nach 1990 durchgeführten Sanierungs-/ Modernisierungsmaßnahmen führen zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer. Nach der Anlage 2 ImmoWertV würde sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von etwa 36 Jahren ergeben (Berechnung siehe Anlage 9.5). Ein Ansatz von rund 35 Jahren kann als sachgerecht beurteilt werden.

Unter Würdigung des tatsächlichen Gebäudealters, der durchgeführten Sanierungs-/ Modernisierungsmaßnahmen sowie der allgemeinen wirtschaftlichen Verwertbarkeit (Ausstattungsgrad, Grundriss, Raumhöhen etc.) schätze ich die **Restnutzungsdauer** auf rund **35 Jahre** ein.

6.3 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

Nr.	Bezeichnung	Einheit	EUR/Einheit	EUR
1	marktlicher Mietansatz für die Wohnung	58,5 m ²	6,00	351,-
2	Mietansatz Pkw-Stellplatz	1 Mo	10,00	10,-
	monatlicher Rohertrag			361,-
	Jahresrohertrag		x 12	4.332,-
	Bewirtschaftungskosten	rd. 31,39% des Rohertrags		-1.360,-
	Jahresreinertrag			2.972,-
	Bodenwertverzinsung	4,00% von 10.000,-EUR		-400,-
	Gebäudereinertrag			2.572,-
	Vervielfältiger bei 35 Jahren Restnutzungsdauer und 4,00%	[18,66]	x 18,66	
				48.005,-
	zur Rundung			-5,-
	vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			48.000,-
	ideeller Bodenwertanteil			10.000,-
	vorläufiger Ertragswert			58.000,-

6.4 Ermittlung des Ertragswertes

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

Die Abweichungen im Bauzustand (Beräumungs- und Revitalisierungsbedarf der Wohnung) werden unter Abschnitt 7.1 des Gutachtens gesondert erfasst. Es ergibt sich somit unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale folgender Ertragswert:

vorläufiger Ertragswert	(aus Seite 23)	58.000,- EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
Wertabzug für Beräumung / Revitalisierung	(aus Seite 24)	-17.000,- EUR
Ertragswert		
		41.000,- EUR

7.0 BESONDERE OBJEKSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

7.1 Wertabzug für Beräumungs- und Revitalisierungsbedarf

Innerhalb der vorweg durchgeföhrten Vergleichs- und Ertragswertermittlungen wurde von einem ordnungsgemäßen, altersgerechten Erhaltungszustand der Eigentumswohnung ausgegangen. Es besteht jedoch umfassender Beräumungsbedarf der Wohnung.

Weiterhin ist für eine zukünftige Vermietbarkeit eine Revitalisierung der Wohnung notwendig. Es werden folgende Sanierungsarbeiten als notwendig erachtet:

- Erneuerung der fünf Innentüren
- Erneuerung der Bodenbeläge (außer Bad und Küche)
- Erneuerung der Steckdosen und Lichtschalter
- Austausch der Armaturen bei den Sanitärobjekten sowie Grundreinigung Bad
- vollständige Malerarbeiten in der Wohnung (Wände und Decken streichen)

Auf der Basis üblicher Herstellungs-/ Sanierungskosten halte ich für die vorweg aufgeföhrten Abweichungen folgenden Wertabzug für angemessen und marktgerecht:

- Beräumung der Wohnung	2.000,- EUR
- Erneuerung der fünf Innentüren (750,- EUR/Tür)	3.750,- EUR
- Erneuerung der Bodenbeläge (etwa 60,- bis 70,- EUR/m ²)	3.000,- EUR
- Erneuerung der Steckdosen und Lichtschalter (pauschal)	3.000,- EUR
- Austausch der Armaturen bei den Sanitärobjekten sowie Grundreinigung Bad	1.000,- EUR
- Malerarbeiten in der Wohnung (Wände und Decken streichen)	3.000,- EUR
-----	-----
Summe:	15.750,- EUR
Zuschlag für Unvorhergesehenes / Risiko (+ 10,0 %)	1.575,- EUR
-----	-----
Summe	17.325,- EUR
zur Rundung	- 325,- EUR
Wertabzug für Beräumungs- und Revitalisierungsbedarf	17.000,- EUR

Anmerkung:

Die vorweg abgeleitete Wertminderung für den ausstehenden Beräumungs- und Revitalisierungsbedarf wurde in Anlehnung an marktübliche Kosten abgeleitet. Es handelt sich hierbei lediglich um eine überschlägige Einschätzung, wie sie innerhalb eines Verkehrswertgutachtens möglich ist. Die tatsächlichen Revitalisierungskosten können, je nach Aufwand / Material, von dem angesetzten Wertabzug abweichen.

8.0 ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES

Vergleichswert	(aus Seite 18)	35.000,- EUR
Ertragswert	(aus Seite 23)	41.000,- EUR
vorläufiger Verkehrswert (auf Basis Vergleichswert)		35.000,- EUR
zur Rundung		0,- EUR
Verkehrswert		35.000,- EUR

Erläuterungen zum Verkehrswert:

Der ermittelte Verkehrswert entspricht: 8,1-facher Jahresrohertrag (Soll-Miete)
598,- EUR/m² Wohnfläche

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.

Die zu bewertende Eigentumswohnung steht aktuell leer. Es besteht Beräumungs- und Revitalisierungsbedarf, welcher innerhalb der Bewertung wertmindernd erfasst wurde. Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgte auf der Basis des Vergleichswertes sowie des Ertragswertes. Aufgrund der geringen Preisschwankungen bei den vorliegenden Vergleichspreisen erfolgte eine Ableitung des Verkehrswertes nach dem Vergleichswert. Der stützend abgeleitete Ertragswert liegt im Bereich des ermittelten Vergleichswertes.

Unter Berücksichtigung wertrelevanter Einflussfaktoren wie Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit wurde der Verkehrswert (Marktwert) der Eigentumswohnung Nr. 10, gelegen im Erdgeschoss rechts des Gebäudes Ribnitzer Straße 5 d in 18337 Marlow zum Wertermittlungsstichtag ermittelt auf insgesamt:

35.000,- EUR

(in Worten: fünfunddreißigtausend Euro)

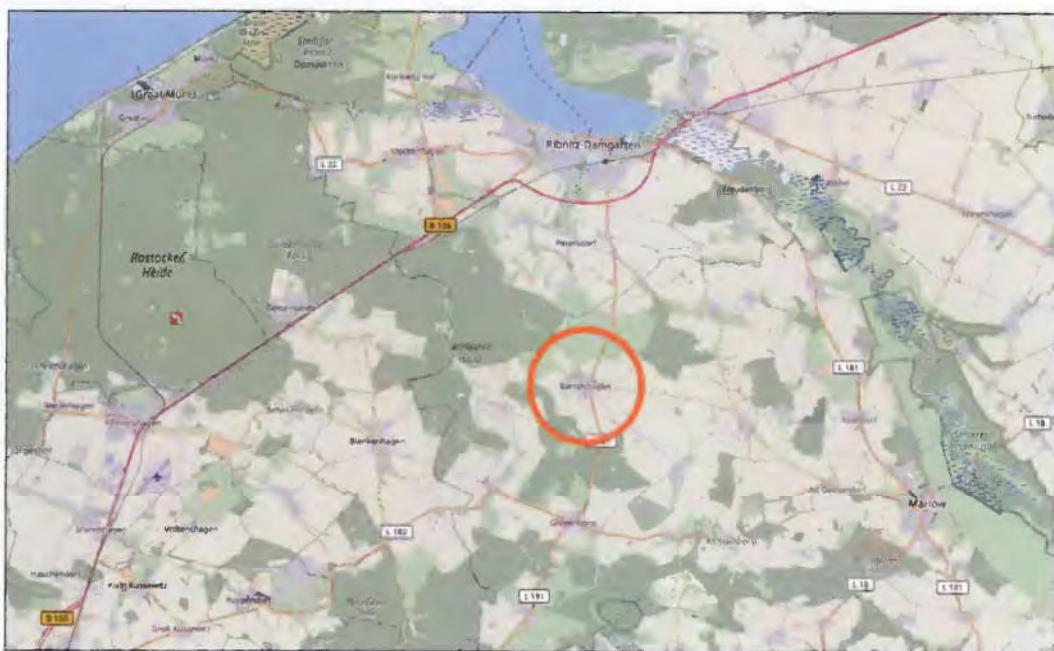
Stralsund, den 26. Mai 2025

[Lohmann]

9.0 ANLAGEN

9.1 Auszug aus der Regionalkarte

(durch Verkleinerung ohne Maßstab)



9.2 Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster-informationssystem (ALKIS)

(durch Verkleinerung ohne Maßstab)



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

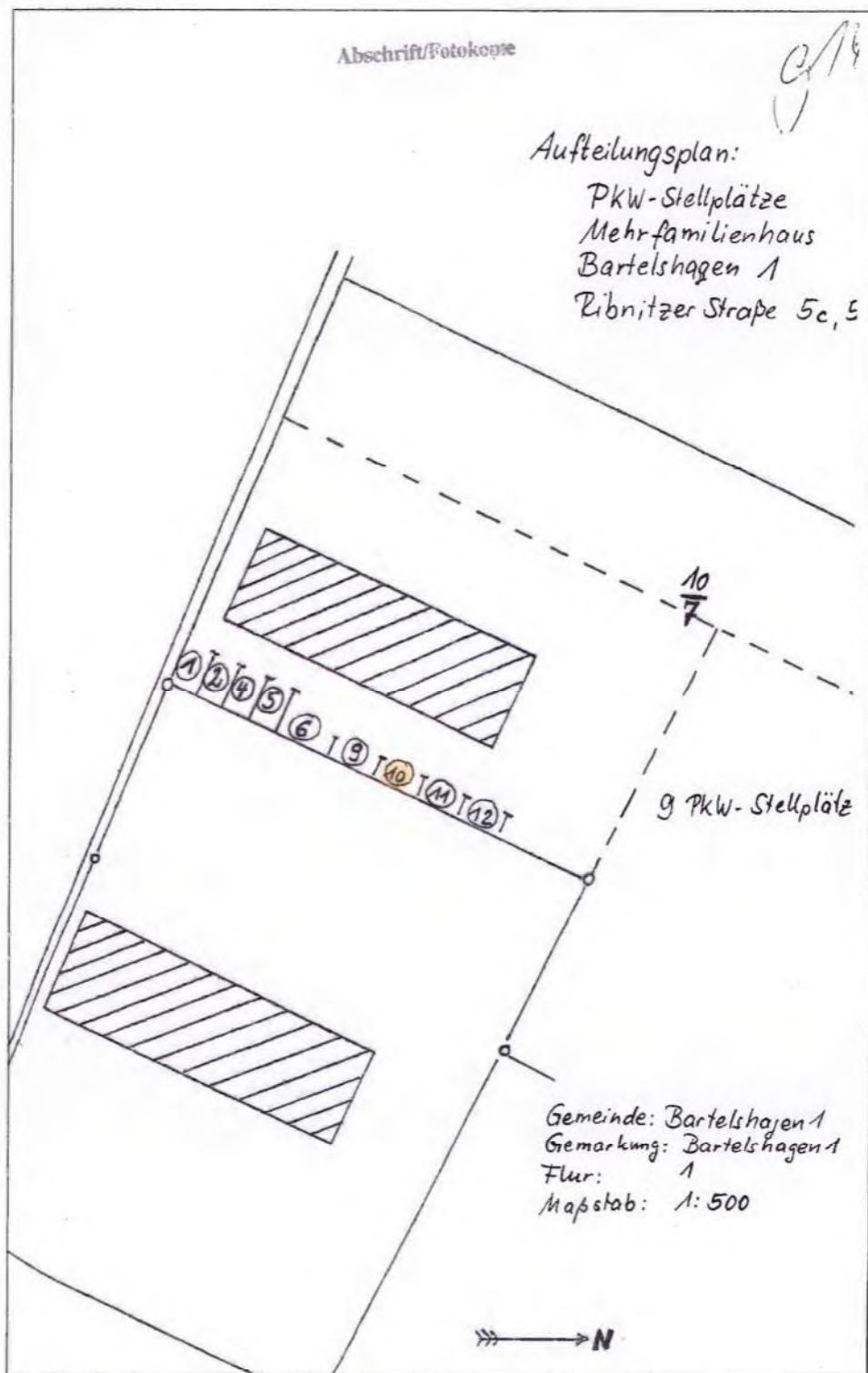
(durch Verkleinerung ohne Maßstab)



© GeoBasis-DE/M-V 2025

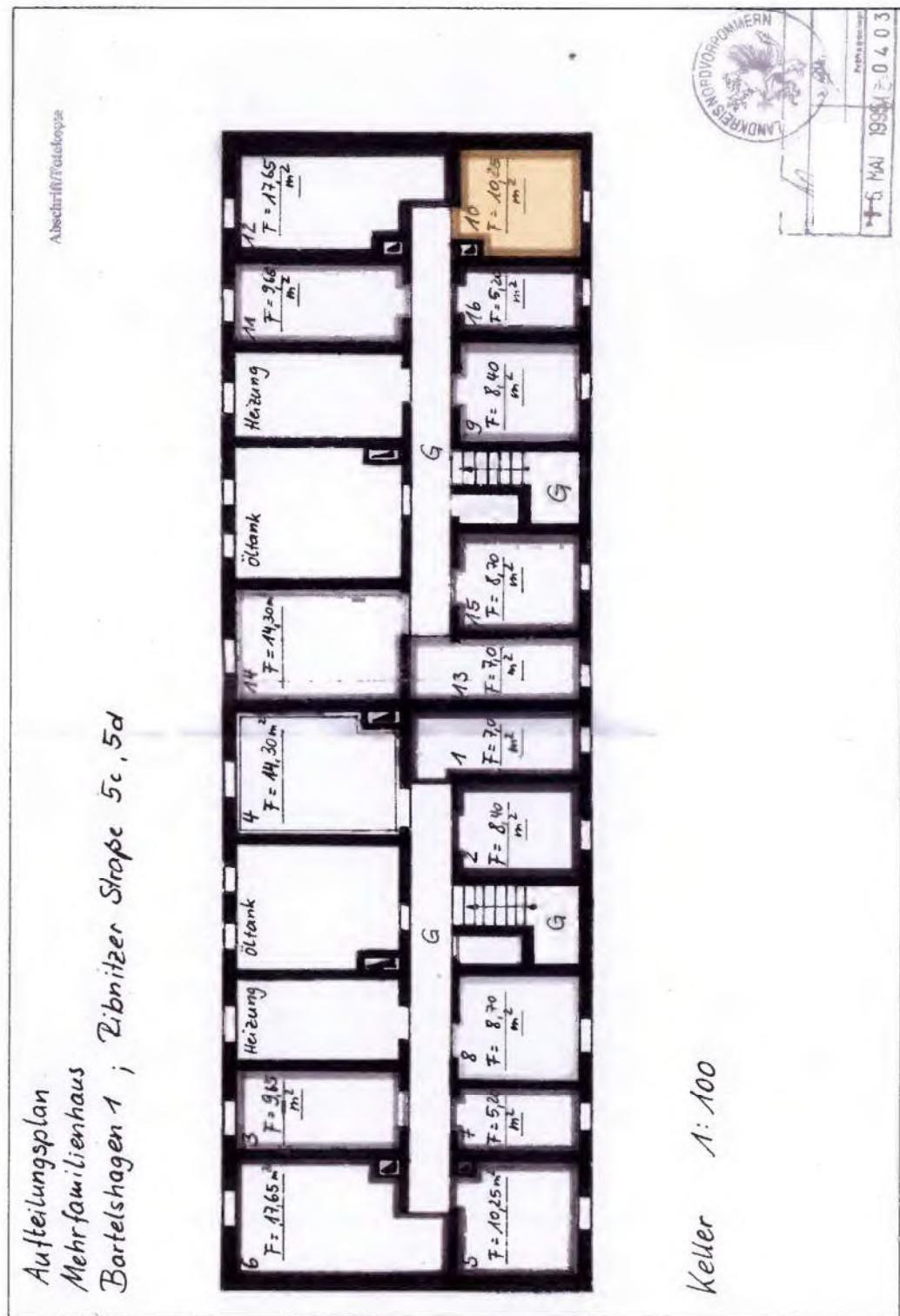
9.4 Bauzeichnungen

Lageplan mit Markierung der Pkw-Stellplätze
(aus der notarielle Teilungserklärung; durch Verkleinerung ohne Maßstab)



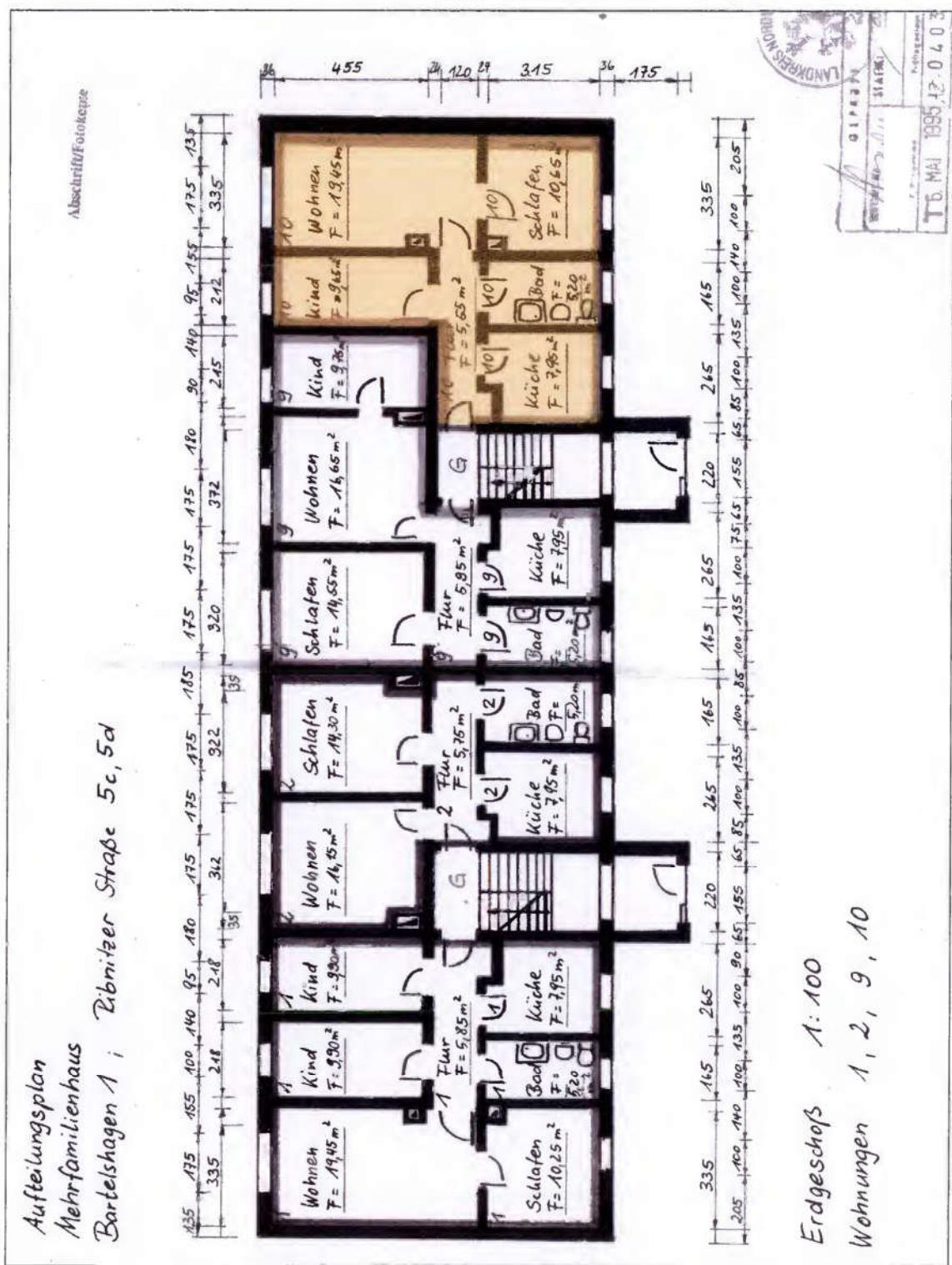
Grundriss Kellergeschoß

(aus der notarielle Teilungserklärung; durch Verkleinerung ohne Maßstab)



Grundriss Erdgeschoss

(aus der notarielle Teilungserklärung; durch Verkleinerung ohne Maßstab)



9.5 Ableitung der Restnutzungsdauer

Für die transparente und nachvollziehbare Ableitung der Restnutzungsdauer wurde im Rahmen der Novellierung der Immobilienwertermittlungsverordnung mit der Anlage 2 ein „Modell zu Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen“ eingeführt, welches in seiner Anwendung zu sachgerechten Ergebnissen führt. Innerhalb dieses Gutachtens wird auf die Anlage 2 der ImmoWertV zurückgegriffen.

Ableitung der Restnutzungsdauer nach Anlage 2 der ImmoWertV:

I. Ermittlung der Modernisierungspunktzahl

Die Modernisierungspunktzahl kann durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente nach Nummer 1 oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades nach Nummer 2 ermittelt werden.

Im vorliegenden Fall wird die ausführliche Berechnung mittels Vergabe von Punkten für einzelne Modernisierungselemente angewendet.

Auf der Grundlage der nachfolgenden Tabelle sind unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungselemente vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind.

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2
Summe	20

Tabelle 1 nach Anlage 2 ImmoWertV

Das Gebäude wurde Mitte der 1990-er Jahren überwiegend saniert / modernisiert (Neueindeckung Dach, Dämmung Fassade, Sanitär, Heizung, tlw. Elektroinstallationen, tlw. Innentüren). Es erfolgte jedoch nicht eine allumfassende Sanierung / Modernisierung. Weiterhin liegen die Sanierungs- / Modernisierungsmaßnahmen bereits etwa 30 Jahre zurück. Insofern ist ein reduzierter Ansatz der maximal zu vergebenden Punkte sachgerecht.

Modernisierungspunkte für das Bewertungsobjekt

Modernisierungselemente	vergebene Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	1
Modernisierung der Heizungsanlage	1
Wärmedämmung der Außenwände	1
Modernisierung von Bädern	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0
Summe	6

Die Modernisierungspunktezahl liegt im Bereich zwischen 6 bis 10 Punkten. Dies entspricht einem mittleren Modernisierungsgrad.

II. Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen

Aus der vorweg ermittelten Modernisierungspunktzahl ergibt sich die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage unter Nutzung der nachfolgenden Formel auf der Grundlage der zugrunde gelegten Gesamtnutzungsdauer und des Alters der baulichen Anlage.

Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer (RND) auf maximal 70 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet wird:

$$RND = a \times Alter^2 / GND - b \times Alter + c \times GND$$

Modernisierungs-punkte	a	b	c
0	1,2500	2,6250	1,5250
1	1,2500	2,6250	1,5250
2	1,0767	2,2757	1,3878
3	0,9033	1,9263	1,2505
4	0,7300	1,5770	1,1133
5	0,6725	1,4578	1,0850
6	0,6150	1,3385	1,0567
7	0,5575	1,2193	1,0283
8	0,5000	1,1000	1,0000
9	0,4660	1,0270	0,9906
10	0,4320	0,9540	0,9811
11	0,3980	0,8810	0,9717
12	0,3640	0,8080	0,9622
13	0,3300	0,7350	0,9528
14	0,3040	0,6760	0,9506
15	0,2780	0,6170	0,9485
16	0,2520	0,5580	0,9463
17	0,2260	0,4990	0,9442
18	0,2000	0,4400	0,9420
19	0,2000	0,4400	0,9420
20	0,2000	0,4400	0,9420

Tabelle 3 nach Anlage 2 ImmoWertV – Angaben der Variablen a, b und c für die Anwendung der Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer

Bei Anwendung der Variablen ergibt sich unter der vorweg aufgeführten Formel folgende rechnerische Restnutzungsdauer:

$$RND = a \times \text{Alter}^2 / \text{GND} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$$

$$RND = 0,6150 \times 52^2 / 80 \text{ Jahre} - 1,3385 \times 52 \text{ Jahre} + 1,0567 \times 80 \text{ Jahre}$$

$$RND = 35,72 \text{ Jahre}$$

Anhand der vorweg durchgeführten Berechnungen ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 35,72 Jahren. Es handelt sich hierbei lediglich um eine rechnerische Restnutzungsdauer, wie sie anhand der vergebenen Modernisierungspunkte als nachvollziehbar angesehen werden kann. Es ergibt sich eine gerundete Restnutzungsdauer von:

$$\text{Restnutzungsdauer} = 36 \text{ Jahre}$$

9.6 Fotodokumentation



Ansicht des Mehrfamilienhauses aus östlicher Richtung mit Markierung der Wohnung Nr. 10



Ansicht des Mehrfamilienhauses aus westlicher Richtung mit Markierung der Wohnung Nr. 10



Blick auf den Hauseingang



Flur im Kellergeschoss



Treppenhaus



Wohnungseingangstür der Wohnung
Nr. 10



Flur innerhalb der Wohnung Nr. 10



Bad der Wohnung Nr. 10



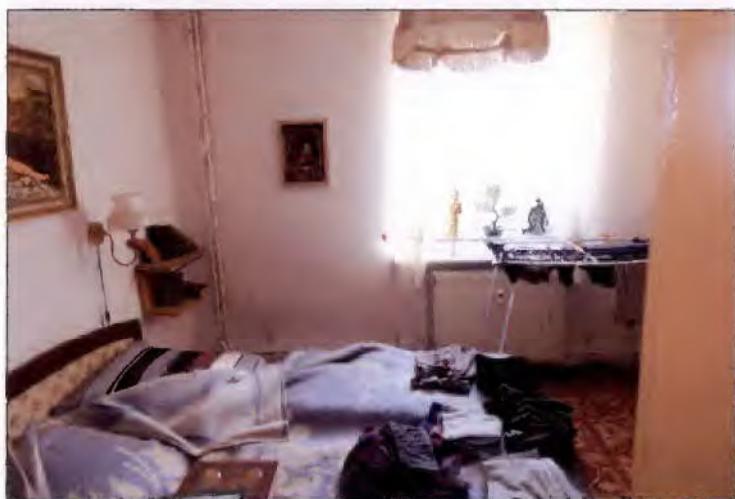
Detailansicht einer Innentür innerhalb der Wohnung Nr. 10



Küche der Wohnung Nr. 10



Wohnzimmer der Wohnung Nr. 10



Schlafzimmer der Wohnung Nr. 10



kleines Zimmer innerhalb der Wohnung Nr. 10