

**SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
GUNNAR MARQUARDT**

zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LS) - Berater –
Schlichter

Dänholmstraße 7 – 18439 Stralsund

SVB Marquardt – Dänholmstraße 7 – 18439 Stralsund

Amtsgericht Stralsund
- Außenstelle Justizzentrum -
Frankendamm 17
18439 Stralsund

Datum : 09.04.2025
Az. SV-Büro: A-0080-2024
Az. Gericht : 703 K 78/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch i.V. mit § 74a ZVG
für das mit einem

**leerstehenden Einfamilienhaus mit rückseitigem Anbau, einem
angebautem ehem. Ferienhaus mit ehem. Garage sowie mehreren
Nebengebäuden bebaute Grundstück
in 18573 Altefähr, Schlavitz 1**



Der unbelastete **Verkehrswert des Grundstücks** (ohne Berücksichtigung von in
Abt. II des Grundbuches eingetragenen Belastungen) wurde zum Stichtag
13.02.2025 ermittelt mit rd.

63.400 € (inkl. 2.000 € für bewegliches. Zubehör (Einbauküche)).

Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten besteht aus 69 Seiten inkl. 2 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	6
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	7
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	9
2	Grund- und Bodenbeschreibung	10
2.1	Lage	10
2.1.1	Großräumige Lage	10
2.1.2	Kleinräumige Lage	13
2.2	Gestalt und Form	14
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	14
2.4	Privatrechtliche Situation	15
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	16
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	16
2.5.2	Bauplanungsrecht	17
2.5.3	Bauordnungsrecht	17
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	20
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	21
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	21
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	22
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	22
3.2	Einfamilienhaus mit rückseitigem Anbau	22
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	22
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	24
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	25
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	26
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	27
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	27
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	27
3.3	Einfamilienhaus (ehem. FeWo und ehem. Garage)	28
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	28
3.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	29
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	30
3.3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	31
3.3.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	31
3.3.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	32
3.4	Nebengebäude	32
3.5	Außenanlagen	33

4	Ermittlung des Verkehrswerts	34
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche.....	34
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	34
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Baulandfläche im Außenbereich“	35
4.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Baulandfläche im Außenbereich“	37
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	37
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	38
4.4.3	Sachwertberechnung	40
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	40
4.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland (ohne Bauerwartung)“	45
4.6	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland (ohne Bauerwartung)“	46
4.6.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	46
4.7	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Grünanlage (Flurstücke 23/22 und 23/20)“	47
4.8	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Grünanlage (Flurstücke 23/22 und 23/20)“	49
4.8.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	49
4.9	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Verkehrsfläche (Flurstück 23/21)“	50
4.10	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Verkehrsfläche (Flurstück 23/23)“	51
4.11	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Verkehrsfläche (Flurstück 23/23)“	52
4.11.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	52
4.12	Verkehrswert	53
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	55
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	55
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	55
5.3	Verwendete fachspezifische Software	55
6	Verzeichnis der Anlagen.....	56

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem leerstehenden Einfamilienhaus mit Anbau, einem ehem. Ferienhaus mit ehemaliger Garage (nach Umbau derzeit als EFH genutzt), drei Nebengebäuden, einem Carport, einem Fahrradschuppen sowie einem Kinder-Baumhaus nebst kleinem Pool.

Objektadresse: Schlavitz 1
18573 Altefähr OT Schlavitz

Grundbuchangaben: Grundbuch von Altefähr, **Blatt 1195**

lfd. Nr. 1

Gemarkung Altefähr, Flur 4, Flurstück 23/19

Wirtschaftsart : Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche
Lage : Schlavitz 1
Größe : 2.174 m²

Gemarkung Altefähr, Flur 4, Flurstück 23/18

Wirtschaftsart : Erholungsfläche
Lage : Schlavitz 1
Größe : 6 m²

Gemarkung Altefähr, Flur 4, Flurstück 23/20

Wirtschaftsart : Erholungsfläche
Lage : An der B96n
Größe : 69 m²

Gemarkung Altefähr, Flur 4, Flurstück 23/21

Wirtschaftsart : Verkehrsfläche
Lage : B96n
Größe : 74 m²

Gemarkung Altefähr, Flur 4, Flurstück 23/22

Wirtschaftsart : Erholungsfläche
Lage : An der B96n
Größe : 191 m²

Gemarkung Altefähr, Flur 4, Flurstück 23/23

Wirtschaftsart : Verkehrsfläche
Lage : Weg nach Schlavitz
Größe : 357 m²

Katasterangaben: Gemarkung Altefähr Flur 4, Flurstück 23/19, zu bewertende Fläche 2.174 m²
Nutzungsarten gemäß Kataster: 752 m² Wohnbaufläche
1.422 m² Grünanlage (Garten)

Gemarkung Altefähr Flur 4, Flurstück 23/18, zu bewertende Fläche 6 m²
Nutzungsart gemäß Kataster: 6 m² Wohnbaufläche

Gemarkung Altefähr, Flur 4, Flurstück 23/20, zu bewertende Fläche 69 m²
Nutzungsart gemäß Kataster: 69 m² Grünanlage

Gemarkung Altefähr, Flur 4, Flurstück 23/21, zu bewertende Fläche 74 m²

Nutzungsart gemäß Kataster: 74 m² Straßenverkehr

Gemarkung Altefähr, Flur 4, Flurstück 23/22, zu bewertende Fläche 191 m²

Nutzungsart gemäß Kataster: 191 m² Grünanlage

Gemarkung Altefähr, Flur 4, Flurstück 23/23, zu bewertende Fläche 357 m²

Nutzungsart gemäß Kataster: 357 m² Weg

Die Angaben im Kataster stimmen mit den Angaben im Grundbuch überein.

Kataster Übersicht:



Quelle Bild: Atlas.VR – <<https://www.lk-vr.de/Kreisportrait/Atlas-VR/>>

Regionalkarte M-V: © Openstreetmap und uVGB M-V

Flurstücke : © Landkreis Vorpommern-Rügen

Kataster Detail:



Quelle Bild: Atlas.VR – <<https://www.lk-vr.de/Kreisportrait/Atlas-VR/>>
Regionalkarte M-V: © Openstreetmap und uVGB M-V
Flurstücke : © Landkreis Vorpommern-Rügen

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:

Amtsgericht Stralsund
- Außenstelle Justizzentrum -

Frankendamm 17
18439 Stralsund

Auftrag vom 17.12.2024 (Datum des Auftragsschreibens)

Eigentümer:

wird aus Datenschutzgründen nicht genannt

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Gemäß Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Stralsund vom 17.12.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten nach § 74 a Abs. 5 ZVG der Verkehrswert des genannten Grundbesitzes festgestellt werden.
Wertermittlungsstichtag:	13.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	13.02.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	Die 1. Einladung zum Ortstermin am 04.02.2025 erfolgte durch den Sachverständigen fristgerecht an die Prozessbeteiligten durch Schreiben vom 20.01.2025. Durch Anforderung eines Beteiligten und seines Rechtsbeistandes konnte der Ortstermin am 04.02.2025 nicht stattfinden. Zu dem Ortstermin am 13.02.2025 wurden die Prozessparteien durch Schreiben am 04.02.2025 fristgerecht geladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Besichtigt wurden das Grundstück und die baulichen Anlagen. Sämtliche Räume waren zugänglich (mit Ausnahme eines Raumes der ehemaligen Garage, der in der unter Punkt. 3.3.2 beigefügten Grundrisskizze mit "Raum" bezeichnet ist, und des kleinen Gartenhauses).
Teilnehmer am Ortstermin:	• der Antragsgegner/Eigentümer • Antragstellerin/Eigentümerin – zeitweilige Teilnahme (nahm nicht an der Besichtigung des derzeit bewohnten Objektes (ehemals FeWo/Garage) teil). • Verfahrensbevollmächtigter der Antragstellerin – nahm nur an der Besichtigung des ehemaligen Wohnhauses, das in diesem Gutachten unter Punkt 3.2 beschrieben wird, teil • der Sachverständige • die Mitarbeiterin des Sachverständigen (Gutachterin)
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<u>Vom Auftraggeber wurde für die Gutachtenerstellung zur Verfügung gestellt:</u> • Grundbuchauszug (Grundbuchblatt 1195 von Altefahr) als beglaubigte Abschrift (Blatt 1 bis 9) <u>Von den Verfahrensbeteiligten wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Angaben zur Verfügung gestellt:</u> • Gutachten im Rechtsstreit zwischen Eigentümer und Verkäufer des Bewertungsobjektes vom 16.06.2017 • Schriftsätze der Anwälte zum Verfahren beim Landgericht Stralsund AZ: 4 O 454/14 • Deckblatt des Verkaufsexposes mit Eckdaten des Bewertungsobjektes (Baujahr, Wohnfläche etc.) • Grundrisskizzen zum leerstehenden Wohnhaus und zur ehemaligen Ferienwohnung mit Garage (jeweils mit Flächenangaben der einzelnen Räume) • Skizze zur Niederschrift über den Grenztermin vom 26.08.2022 • mündliche Angaben bezüglich durchgeführter Bau-/Modernisierungsmaßnahmen und Baugenehmigungen an den Gebäuden (soweit bekannt) sowie zur vorhandenen Erschließung des Bewertungsgrundstückes

Vom Sachverständigen wurden im Wesentlichen folgende Unterlagen und Auskünfte beschafft:

- Bewilligungen zur Eintragung der in Abt. II unter lfd. Nr. 1 eingetragenen Grunddienstbarkeit (UR-Nr. 20-552-73 vom 22.11.1973 des Notars Klawe in Bergen und UR-Nr. 20-173-77 vom 28.03.1977 des Notars Klawe in Bergen)
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit hinterlegtem Luftbild
- Onlineabfrage zu Bodenrichtwerten beim Geoportal des Landkreises Vorpommern-Rügen (Atlas.VR)
- Onlineabfrage zu möglichem Bodenordnungs-/Flurneuordnungsverfahren (über Geodatenviewer GDI-MV (GAIAMVprofessional))
- schriftliche Auskunft aus dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster vom 19.02.2025
- schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 17.02.2025
- Lageplan (Quelle: Atlas.VR – <<https://www.lk-vr.de/Kreisportrait/Atlas-VR/>>)
- Onlineabfragen zu bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten am Bewertungsstandort (F-Plan, B-Plan etc.)
- Auskunft des Bauamtes des Amtes West-Rügen bezüglich der bauplanungsrechtlichen Situation am Bewertungsstandort sowie melderechtliche Auskunft des Bewertungsobjektes (Auskunft per Mail vom 24.03.2025)
- telefonische Auskunft des Amtes Südwest-Rügen vom 01.04.2025 bezüglich Zuwegungssituation zum Bewertungsgrundstück
- schriftliche Auskunft des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr M-V (Mail vom 01.04.2025) bezüglich des zu bewertenden Flurstückes 23/21 (offener Grunderwerb für den Straßenbaulastträger Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung))
- Onlineabfrage zu möglichem Denkmalschutzbestand (über Geodatenviewer GDI-MV (GAIA-MVprofessional) und über das Geoportal des Landkreises Vorpommern-Rügen bzw. Einsichtnahme in die Kreisdenkmalliste des Landkreises Vorpommern-Rügen (Stand 11/2018))
- Leitungspläne bzw. Leitungsauskünfte (Strom, Telekom, Trinkwasser, Abwasser, Gas)
- Recherche beim Bauarchiv des Landkreises Vorpommern-Rügen
(Hinweis: Gemäß telefonischer Auskunft des Bauarchivs vom 11.03.2025 sind im Bauarchiv keine Unterlagen bezüglich des Bewertungsobjektes archiviert.)
- eigene überschlägige Teilaufmaße
- überschlägige Flächenermittlungen (BGF, Wohn- und Nutzflächen)
- Erstellen von Grundrisszeichnungen
- Marktdaten

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von

Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen
- Überprüfen bzw. Durchführen der Aufstellungen bzw. Berechnungen der Brutto-Grundflächen und der Wohnflächen

- Anfertigung von unmaßstäblichen Zeichnungen des Aufmaßes für die Massenberechnungen
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Dieses Gutachten wird für die Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG erstellt. Abweichend zu einer Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB findet innerhalb dieses Gutachtens § 2 Abs. 3 Punkt 12 in Verbindung mit § 8 Abs. 3 Punkt 6 ImmoWertV keine Anwendung. Der ermittelte Verkehrswert bezieht sich zunächst auf einen ggf. fiktiv unbelasteten Zustand des Bewertungsobjektes. Auftragsgemäß soll jedoch das Recht, welches im Grundbuch n. Abt. II unter lfd. Nr. 1 eingetragen ist, gesondert bewertet werden.

Weiterhin soll das auf dem Grundbesitz befindliche und der Versteigerung unterliegende Zubehör (§§ 97, 98 BGB) in die Wertermittlung einbezogen werden.

Darüber hinaus ist festzustellen, ob Baulasten im Baulastenverzeichnis bestehen und inwieweit diese ggfs. den Wert des Grundstücks beeinträchtigen.

Fotoerlaubnis wurde vom Antragsgegner erteilt (Innenfotos dürfen auch im Gutachten verwendet werden).

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Schlavitz ist ein kleiner Ortsteil der Gemeinde Seebad Altefähr. Die Gemeinde liegt im Südwesten der Insel Rügen im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern. In der Kommunalstruktur ist Altefähr dem Landkreis Vorpommern-Rügen zugehörig. Amtsangehörig ist Altefähr dem Amt West-Rügen.

Nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP_VP_2010) zählt die Gemeinde Altefähr zum Stadt-Umland-Raum Stralsund mit der Hansestadt Stralsund als Kernstadt.

Kernstadt und Umland sind in mehrfacher Hinsicht eng miteinander verbunden: einerseits nutzen die Bewohner des Umlandes das Infrastrukturangebot und die Arbeitsmöglichkeiten in den Kernstädten, andererseits halten die Umlandgemeinden Funktionen für die Kernstädte vor (z. B. Naherholung). Nach dem RREP_VP_2010 ist die Gemeinde Altefähr des Weiteren als Gemeinde des Nahbereiches zum zugehörigen Oberzentrum Stralsund ausgewiesen.

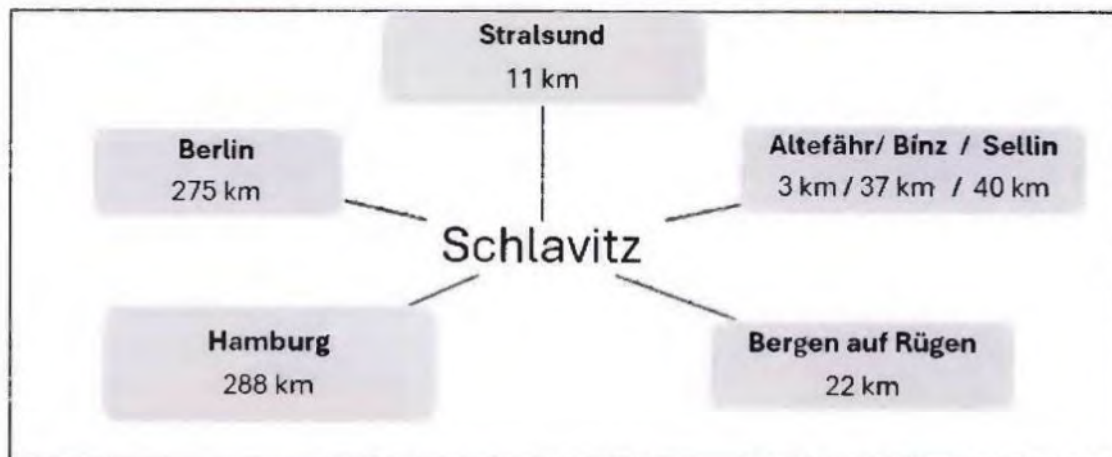


Quelle: Atlas.VR – www.lk-vr.de – Regionalkarte ©Openstreetmap und uVGB M-V

Verkehrsanbindungen

Auto:

Von der Hansestadt Stralsund führen die L296 oder die B96 über den sog. Rügendamm oder die 2007 eröffnete Rügenbrücke über den Strelasund auf die Insel. Die Entfernungen der nachfolgenden Übersicht beziehen sich auf die schnellsten Routen.



Bahnverbindung:

Von der Hansestadt Stralsund führt eine Bahnstrecke auf die Insel Rügen. Vom Bahnhof Altefähr aus kann der öffentliche Personennahverkehr genutzt werden. Haltestellen des VVR (Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Rügen) befinden sich in Altefähr.

Busverbindung:

Im Fernreiseverkehr wird die Insel Rügen durch den sog. Flixbus als Fernbus mit verschiedenen Haltestellen angefahren. Die nächstgelegenen Haltepunkte sind Stralsund und Bergen auf Rügen.

Radverkehr:

Die Insel Rügen bietet schon jetzt ein Radwegenetz, das es ermöglicht, die Insel mit dem Fahrrad zu erkunden. Der Ostseeküsten-Radweg ist ein beliebter Radfernweg. Zukünftig wird der Ausbau des Radwegenetzes weiter vorangetrieben.

In der Sommersaison ist die Fahrradmitnahme in Bussen der VVR (Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Rügen) sehr beliebt ("RADzfatz über die Insel").

Schiff:

Der Hafen Stahlbrode auf dem Festland in der Nähe von Reinberg führt eine Fahrlinie für Autos zum Hafen Glewitz. Glewitz liegt ca. 25 km von Schlavitz entfernt.

Liegeplätze für Sportboote gibt es im Sportboothafen Altefähr. Auf der Insel Rügen sind weitere Häfen Anlaufpunkte für individuellen Schiffsverkehr.

Eine Personenfähre verkehrt zwischen Stralsund und Altefähr.

Flugzeug:

In Gütin, einem Ortsteil der Gemeinde Dreschwitz, befindet sich ca. 8 km südwestlich der Stadt Bergen der einzige Verkehrslandeplatz für Charterflüge auf der Insel Rügen. Die Landebahn ist auf Luftfahrzeuge mit max. 5,7 t begrenzt.

Die nächstgelegenen Verkehrsflughäfen sind in Barth oder Rostock Laage und Heringsdorf (Insel Usedom).

Demographische Strukturdaten und Entwicklung

Der Ortsteil Schlavitz zählt aktuell 8 Einwohner. Die weitere Beschreibung der Lage bezieht sich wegen fehlender kleinteiliger Daten für diesen Ortsteil auf den Gemeindebereich Altefähr.

Das Gemeindegebiet erstreckt sich über 20,59 km².

Mit Stand Dezember 2023 beträgt die **Einwohnerzahl 1.290**. Die Bevölkerungsdichte liegt bei 63 Einwohner pro km².

Alter	0 bis < 20	20 bis <40	40 bis <65	65+
Einwohner	201	234	522	333
Anteil in %	15,6	18,1	40,5	25,8

Die **durchschnittliche Haushaltsgröße** in M-V beträgt in 2022 **1,93 Personen pro Haushalt** (vgl.: www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Tabellen/1-2-privathaushalte-bundeslaender.html, abgerufen am 26.01.2025)

Mit der Zensuserhebung 2022 wurden **647 Haushalte in der Gemeinde Altefähr** gezählt. Davon sind 265 Ein-Personen- und 246 Zwei-Personenhaushalte. Die oben abgebildete Altersstruktur zeigt sich auch in der Zensuszählung, dass 172 Seniorenhaushalte, 417 Haushalte ohne Senioren und 57 Haushalte mit gemischter Altersstruktur sind.

Der Zensus 2022 ergab des Weiteren eine Zählung von **445 Gebäuden mit Wohnraum** in der Gemeinde Altefähr. Darauf entfallen z. B. 337 freistehende Häuser, 75 Doppelhaushälften, 21 Reihenhäuser und 13 sonstige Gebäudetypen. Ca. 29 % der Gebäude sind im Zeitraum 1990-1999 errichtet worden.

Im Jahr 2022 lebten im Landkreis Vorpommern-Rügen 225.777 Menschen. Eine Simulation der Entwicklung bis 2040 sieht einen Rückgang auf 210.138.

(Quelle: 5. Bevölkerungsprognose Mecklenburg-Vorpommern bis 2040 – www.regierung-mv.de <<http://www.regierung-mv.de>>)

Eine vom Bundesinstitut für Bau, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumforschung (BBSR) hat in einer Studie basierend auf den Ergebnissen des Zensus 2022 eine Prognose bis 2045

vorgelegt, die von folgenden Kennzahlen 2022 zu 2045 ausgeht: 215.600 zu 201.700 Einwohner, was einem Rückgang von 6,4 % entspricht.

Makroökonomische Größen/Wirtschaft

Die Kaufkraftkennziffer für den Landkreis Vorpommern-Rügen ist mit 86,4 (MB-Research 2023) unterdurchschnittlich (84,3 (MB-Research 2020)). Für das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern liegt dieser etwas höher bei 88,2. Die Kaufkraft ist das verfügbare Nettoeinkommen der Bevölkerung. Quelle: © Michael Bauer Research GmbH 2024 basierend auf © Statistisches Bundesamt

Die Insel Rügen ist überwiegend wirtschaftlich vom Tourismus und Landwirtschaft/Fischerei geprägt.

Im Seebad Altefähr werden Stand November 2024 6 **Übernachtungsunterkünfte** mit insgesamt 203 Plätzen zur Verfügung gestellt. Stand November 2024 wurden 14.576 Ankünfte für das Jahr 2024 gezählt. Zum Vorjahreszeitraum 2023 war ein Zuwachs von 6,9 % zu verzeichnen. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer betrug 3,2 Tage. Die durchschnittliche Auslastung lag zwischen Januar und November 2024 bei 25,58 %. (Quelle: www.laiv-mv.de/Statistik)

Die **Arbeitslosenquote** lt. Statistischem Landesamt M-V beträgt im Landkreis Vorpommern-Rügen Stand Oktober 2024 8,4 %. Im Land Mecklenburg-Vorpommern 7,9 % für das Jahr 2024. Kennzahlen für Schlavitz liegen nicht vor.

Der Landkreis Vorpommern-Rügen ist als Teil des Flächenlandes Mecklenburg-Vorpommerns neben der erwähnten Agrarwirtschaft und Küstenfischerei und Fischverarbeitung des Weiteren standortgeprägt von der maritimen Wirtschaft, Boots- und Schiffbau und Hafenwirtschaft. Dienstleistungsangebote aus den Bereichen Handwerk, Handel, Bauwirtschaft, erneuerbare Energien, Gesundheitswirtschaft und Angebote der Informations- und Kommunikationstechnologie sind verfügbar.

Die **Arbeitsmarktsituation** in M-V sieht langfristig einen Fachkräftebedarf. Eine vom Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit des Landes Mecklenburg-Vorpommern beauftragte Studie mit dem Ziel, empirisch fundierte Grundlagen für die Ableitung von Handlungsempfehlungen zur künftigen Arbeits- und Fachkräftesicherung in Mecklenburg-Vorpommern zu erarbeiten, untersuchte in einem Szenario bis 2030 u. a. das Arbeitskräfteangebot. In diesem Szenario wird von einem Rückgang von 5,5 % ausgegangen. Auch unter der Annahme sinkender Arbeitskräftenachfrage ist davon auszugehen, dass langfristig Arbeitskräfte fehlen.

Quelle: prognos – Studie „Regionale Arbeits- und Fachkräftebedarfe in Mecklenburg-Vorpommern“.

Tourismus/Kultur

Der besondere Reiz der Insel Rügen sind u. a. die Ostseebäder mit ihren langen Sandstränden und ihrer besonderen Bäderarchitektur. Beliebte Ausflugsziele sind die weißen Kreidefelsen auf der Halbinsel Jasmund sowie der Baumwipfelpfad in Prora oder schwebende Wendeltreppe im Granitz-Turm sowie Kap Arkona. Viele Strandbäder bieten gerade in den Sommermonaten ein kulturelles Erlebnisprogramm. Die nächstgelegenen Theater sind in Putbus und Stralsund. Ein Kino ist in Bergen und auf dem Festland in Stralsund zu finden.

Topografie/Umwelt

Überwiegend liegen die Geländehöhen zwischen 5 bis 11 NHN, in kleinen Erhebungen auch bis 13 NHN.

Daseinsvorsorge

Haupteinkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs gibt es nur in den Städten, wie nächstgelegenen Stralsund oder auf der Insel in Bergen. Im ca. 4 km entfernten Ramin gibt es einen Bauernmarkt mit Café und Fischräucherei, der auch regionale Produkte anbietet.

Für die **gesundheitliche Versorgung** sind die nächsterreichbaren Arztpraxen in Altefähr, Ramin, Stralsund und Bergen. Weitere therapeutische Versorgungseinrichtungen sind nächstgelegenen in Stralsund und Bergen. Die im Umkreis anfahrbaren Krankenhäuser befinden sich in Bergen auf Rügen und Stralsund.

Altefähr ist **kein Schulstandort**. Die nächsten Grundschulen sind in Samtens und Dreschwitz auf der Insel Rügen.

Eine Förderschule befindet sich in Putbus. Ein Gymnasium ist im ca. 22 km entfernten Bergen auf Rügen. Hier befindet sich auch eine Höhere Berufsfachschule.

2.1.2 Kleineräumige Lage

Zum Bewertungsobjekt in Schlavitz führt die Fahrstrecke von Stralsund aus über die L296/B96 und den Abzweig Scharpitz. Von dort aus ca. 750 m in nordwestliche Richtung teilweise parallel zur L296/B96. Die von Scharpitz führende Straße ist keine Kreisstraße. Laut telefonischer Auskunft des Amtes Südwest-Rügen vom 01.04.2025 handelt es sich bei dieser unbefestigten Straße um keine Gemeindestraße. Schlavitz 1 liegt ca. 220 m Luftlinie südöstlich der B 96.

Zum Bewertungsobjekt zählen ein Hauptgebäude und mehrere Nebengebäude. Ca. 100 m der Zuwegung zum Ortsteil Schlavitz sind Bestandteil des Bewertungsobjektes.

Die Geländehöhe des Hauptflurstückes 23/19 beträgt ca. 7,5 NHN. Die angrenzenden Bewertungsflurstücke erreichen Geländehöhen bis zu 13 NHN.

Der Ortsteil Schlavitz ist südlich, östlich und westlich umgeben von Ackerflächen. Im nördlichen Bereich grenzen nach Ackerflächen die Landes- und Bundesstraßen L296 und B 96.

Die Flurstücke des Bewertungsobjektes mit Bebauung liegen in westlicher Richtung in Randlage. Die weiteren Bebauungen des Ortsteiles liegen in süd-, öst- und nordöstlicher Richtung. Der Ortsteil umfasst insgesamt Wohngebäude mit 4 Hausnummern.



Quelle: Atlas.VR – www.lk-vr.de – Regionalkarte ©Openstreetmap und uVGB M-V

Der Bahnhof Altefähr ist ca. 9 min Autofahrzeit in 5,7 km entfernt. Fußläufig ist der Bahnhof in kürzester Strecke 3,7 km entfernt. Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs sind nur in den angrenzenden Orten und Städten möglich. Der VVR für den Personennahverkehr verkehrt mit Bushaltestellen in Scharpitz und Altefähr.

Mit Stand März 2025 verfügt der Ort Schlavitz über einen Breitbandanschluss. Die Lage des Bewertungsobjektes ist **kein potenzieller Überflutungsraum** von geringer oder hoher Wahrscheinlichkeit. (Quelle: Atlas.VR – www.lk-vr.de – © LUNG M-V)

2.2 Gestalt und Form

Die Hofstelle "Schlavitz 1" (inkl. zugehörigem Garten) umfasst die Flurstücke 23/19 und 23/18. Hierbei handelt es sich um ein unregelmäßig geschnittenes Grundstück mit einer Gesamtgröße von 2.180 m². Die maximale Grundstückstiefe dieser Grundstücksfläche beträgt ca. 55 m (von Nordosten in Richtung Südwesten).

Bei den restlichen Flurstücken (23/20, 23/21, 23/22 und 23/23) handelt es sich um etwa 3 Meter breite schmale Flurstücke. Davon ist das Flurstück 23/23 Bestandteil des Fahrweges, der die Zufahrt zum Ortsteil Schlavitz darstellt. Das Flurstück 23/21 mit einer Größe von 74 m² ist Bestandteil der Bundesstraße 96. Die Flurstücke 23/20 und 23/22 sind Grünanlagen (als sogenannte Splitterflächen).

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Das Bewertungsobjekt erreicht man über einen, zu Teilen zum Bewertungsobjekt gehörenden unbefestigten Fahrweg (Flur 4 Flurstück 23/23), der weiter als unbefestigter Fahrweg verläuft und im Bereich des Ortes Scharpitz in eine Kommunalstraße mit geringem Verkehrsaufkommen mündet.

besondere Hinweise zur Zuwegungssituation:

Die Erschließung/Zuwegung zum Bewertungsgrundstück von der öffentlichen Straße, die in Scharpitz gelegen ist, erfolgt über einen unbefestigten Fahrweg, der laut Auskunft des Amtes Südwest-Rügen nicht im Eigentum der Gemeinde steht. Die Eigentümer der Flurstücke, die diesen Fahrweg bilden (Flurstück 23/26 der Flur 2 der Gemarkung Schlavitz sowie die Flurstücke 1/3, 2/4 und 3/4 jeweils der Flur 4 der Gemarkung Altefähr) konnte durch den Sachverständigen nicht abschließend geklärt werden. Gegebenenfalls (in Abhängigkeit der Eigentümer des Fahrweges) wären diesbezüglich zur Sicherung der Erschließung des Bewertungsgrundstückes von einer öffentlichen Straße entsprechende Wege-/Leistungsrechte erforderlich. Innerhalb der Bewertung wird davon ausgegangen, dass eine diesbezügliche Klärung (Schaffung/Sicherung einer öffentlichen Erschließung/Zuwegung zum Bewertungsgrundstück) im Zuge des Grunderwerbs des zu bewertenden Flurstückes 23/21 erfolgt (Flurstück 23/21 ist derzeit noch ein offener Grunderwerb der planfestgestellten Baumaßnahme B 96).

Straßenausbau:

Fahrweg (Weg nach Schlavitz): provisorisch ausgebaut, Fahrbahn unbefestigt, lediglich mit Schotterbelag; Gehwege nicht vorhanden, keine Randbefestigung

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

- Gemäß Leitungsauskunft der edis vom 03.03.2025 liegt ein Stromanschluss im westlichen Bereich des Bewertungsobjektes an.
- Abwasserentsorgung erfolgt über eine grundstückseigene Sickergrube (keine vollbiologische Kläranlage)
- Gemäß Leitungsauskunft der EWE netz vom 03.02.2025 liegt Gasanschluss im Bereich des Bewertungsobjektes.
- Gemäß Leitungsauskunft der Telekom vom 28.02.2025 liegt Glasfaser an, jedoch ist kein Anschluss vorhanden.
- Gemäß Leitungsauskunft des Zweckverbandes ZWAR vom 03.02.2025 liegt ein Trinkwasseranschluss **nur** auf dem nachbarlichen Flurstück 23/16 an.
Eine Trinkwasserversorgung für das Bewertungsgrundstück erfolgt über einen Brunnen, wobei sich der Brunnen auf dem nachbarlichen Flurstück 23/15 befindet.

Grenzverhältnisse,
nachbarliche Gemeinsamkeiten:

- **Keine** Grenzbebauung des leerstehenden Wohnhauses nebst dessen Anbau
- Grenzbebauung des derzeit als Wohnhaus genutzten ehem. Ferienhauses am nordwestlichen Grenzverlauf.
- Grenzüberbauung besteht durch das zu bewertende Werkstatt-/Lagergebäude (durch die seitliche Überdachung) auf das nachbarliche Flurstück 23/35 der Flur 4 der Gemarkung Altefähr.
- Grenzüberbauung besteht durch den zu bewertenden Carport und den angrenzenden Fahrradschuppen (nördlich gelegene Flurstücke 23/15 und 23/16 sind überbaut)
- Augenscheinlich befindet sich ein Gebäude des Grundstückes "Schlavitz 2a" auf der Grundstücksgrenze des zu bewertenden Flurstückes 22/18.

Die Überbauungen auf angrenzende Nachbargrundstücke werden innerhalb der Bewertung bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Angaben zum Baugrund liegen nicht vor und können nur im Rahmen eines gesonderten Baugrundgutachtens ermittelt werden. Ich gehe bei der Bewertung davon aus, dass der Baugrund normal tragfähig ist

Altlasten:

Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung von Altlasten gehört nicht zum Gutachtenauftrag und wurde daher nicht vorgenommen.

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 19.02.2025 des Fachgebietes Umweltschutz des Landkreises Vorpommern-Rügen befinden sich auf den Grundstücken keine Altlasten sowie Altlastverdachtsflächen im Sinne des § 2 Abs. 5 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Der Behörde liegen auch keine Informationen vor, die auf eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 2 Abs. 3 bis 4 BBodSchG hinweisen.

Der altlastenfreie Zustand wird daher dieser Begutachtung unterstellt. Sollten sich zukünftig hierzu andere Tatsachen ergeben, wäre das Gutachten anzupassen.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 30.09.2024 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Altefähr, Blatt 1195, folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1:

"Grunddienstbarkeit (Wegerecht und Brunnennutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer Altefähr Blatt 1045, BV Nr. 1; gemäß auf Grund des notariellen Kaufvertrages vom 22.11.1973 (Notar Klawe, Bergen; UR 20-552-73) und des notariellen Kaufvertrages vom 28.07.1977 (Notar Klawe, Bergen; UR 20-137-77) eingetragen am 19.02.1974."

Ifd. Nr. 3:

“Die **Zwangsversteigerung** zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Stralsund, Az.: 703 K 78 /24); eingetragen am 30.09.2024.”

Hinweis:

Bei einer Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren ist die Berücksichtigung dinglich gesicherter Lasten und Beschränkungen nicht erforderlich, da der Verkehrswert dahin gehend regelmäßig fiktiv unbelastet ermittelt wird. Im vorliegenden Fall **wird** somit der **unbelastete Verkehrswert (ohne Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastung) ermittelt**.

Auftragsgemäß wird jedoch die unter der Ifd. Nr. 1 der Abt. II des Grundbuchblattes 1195 von Altefähr eingetragene Belastung gesondert in diesem Gutachten bewertet.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschvermerke:

Im vorliegenden Grundbuchauszug sind keine Herrschvermerke eingetragen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind mir nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß Auskunft des Fachgebietes Bauordnung des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 17.02.2025 sind auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulasten im Sinne des § 83 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern eingetragen.

Denkmalschutz:

Laut Geoportal des Landkreises Vorpommern-Rügen und der Kreisdenkmalliste des Landkreises Vorpommern-Rügen (Stand: 11/2018) handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um kein Baudenkmal und das Grundstück befindet sich auch nicht im Denkmalbereich.

Somit wird auch unter Berücksichtigung der Gebäudeart und Bauweise des Bewertungsobjektes ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass Denkmalschutz nicht besteht.

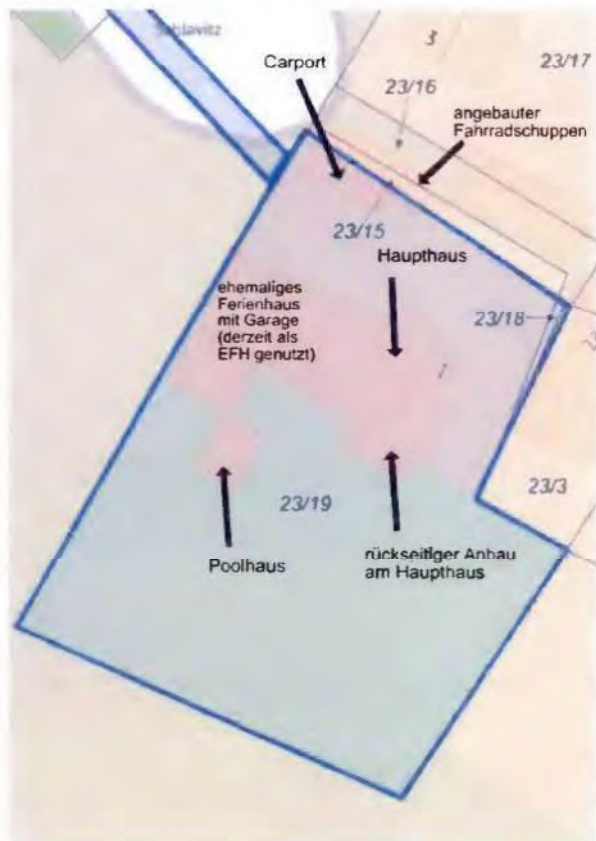
2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Altefähr als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Laut schriftlicher Auskunft des Bauamtes des Amtes Südwest-Rügen vom 24.03.2025 ist für den Bereich des Bewertungsobjektes weder ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden (§ 30 BauGB) noch liegt das Grundstück innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Innenbereich, § 34 BauGB). Laut Auskunft des vorgenannten Bauamtes liegt das Bewertungsgrundstück im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.
Innenbereichssatzung:	keine vorhanden
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung.
Verfügungs- und Veränderungssperre:	nicht bekannt
Bodenordnungsverfahren:	Gemäß online-Recherche (bei GAIA-MV professional) ist das Bewertungsgrundstück zum Bewertungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Hofstelle Schlavitz 1 ist mit folgenden Gebäuden bebaut:

- Haupthaus mit rückseitigem Anbau
- ehemaliges Ferienhaus mit ehemaliger Garage (als Anbau an der Nordwestseite des Haupthauses) (Hinweis: Dieses Gebäude (ehem. Ferienhaus mit ehem. Garage wird derzeit vom Antragsgegner in der Gesamtheit (nach durchgeführtem Umbau) als EFH genutzt.)
- mehrere Nebengebäude (Werkstatt-/Lagergebäude, Poolhaus, Gartenhaus, Carportanlage mit angebautem Fahrradschuppen sowie Kinder-Baumhaus)



Lageplan der Hofstelle „Schlavitz 1“ (mit eigenen Notizen bezüglich der vorhandenen Gebäude)

(Quelle Bild: Atlas.VR – <<https://www.lk-vr.de/Kreisportrait/Atlas-VR/>>
Regionalkarte M-V : © Openstreetmap und uVGB M-V
Flurstücke : © Landkreis Vorpommern-Rügen)

Genehmigte Bauunterlagen und Baugenehmigungen zu den vorhandenen baulichen Anlagen liegen dem Sachverständigen nicht vor.

Das Haupthaus wurde gemäß den vorliegenden Unterlagen ca. 1905 (laut Auskunft der Beteiligten als Müllerwohnhaus) errichtet und bis zum Jahr 2013 von den Eigentümern bewohnt. Seit ca. 2014 steht das Objekt leer. Seitdem wurden lediglich Rückbau-/Freilegungsmaßnahmen (insbesondere Innenausbauanteile) am Objekt vorgenommen (vgl. Fotos in der Anlage zum Gutachten).

An der Nordwestseite des Haupthauses befindet sich ein Anbau (ehemals genutztes Ferienhaus mit Garage). Dieser Anbau (inkl. Garage) wurde ab ca. 2013/2014 zu einem EFH umgebaut/umgenutzt. Eine diesbezügliche Bau-/Umnutzungsgenehmigung liegt nicht vor.

Im Bauarchiv des Landkreises Vorpommern-Rügen werden grundsätzlich Bauakten nur für Gebäude ab ca. dem Baujahr 1953 archiviert. Laut telefonischer Auskunft einer Mitarbeiterin des Bauarchivs vom 11.03.2025 liegen im Bauarchiv zum Bewertungsgrundstück keine Bauakten vor.

Das Baujahr der ursprünglichen Garage ist dem Sachverständigen nicht bekannt und wird auf ca. 1950 geschätzt. Es wird bei der Bewertung unterstellt, dass das ursprüngliche Garagengebäude legal errichtet wurde.

Ableitend aus der Einsichtnahme in Luftbilder verschiedener Jahre (1953, 1991, 2001, 2003 und 2023), ist davon auszugehen, dass der Verbindungsbau zwischen dem Haupthaus und der ursprünglichen Garage im Zeitraum von 1991 bis 2001 hergestellt wurde. In diesem Verbindungsbau befand sich ein wesentlicher Anteil der ehemaligen Ferienwohnung. Im Bauarchiv liegen keinerlei Bauunterlagen zu den durchgeführten Baumaßnahmen vor.

Aus den Luftbildern ist weiterhin abzuleiten, dass die Nebengebäude nach 1991 errichtet wurden. Da auch diesbezüglich keine Unterlagen im Bauarchiv vorliegen, muss unter Berücksichtigung der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich davon ausgegangen werden, dass die Nebengebäude baurechtswidrig errichtet wurden und somit bei der Bewertung keine Berücksichtigung finden.

Unter Berücksichtigung der vorweg getroffenen Ausführungen, wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass

- das Haupthaus mit rückseitigem Anbau materiell legal als Wohnhaus errichtet wurde
- lediglich der Bereich des ehemaligen Garagengebäudes (in der nachfolgenden Grundrisssskizze rot schraffiert dargestellt), materiell legal als sogenanntes Neben-/Garagengebäude errichtet wurde

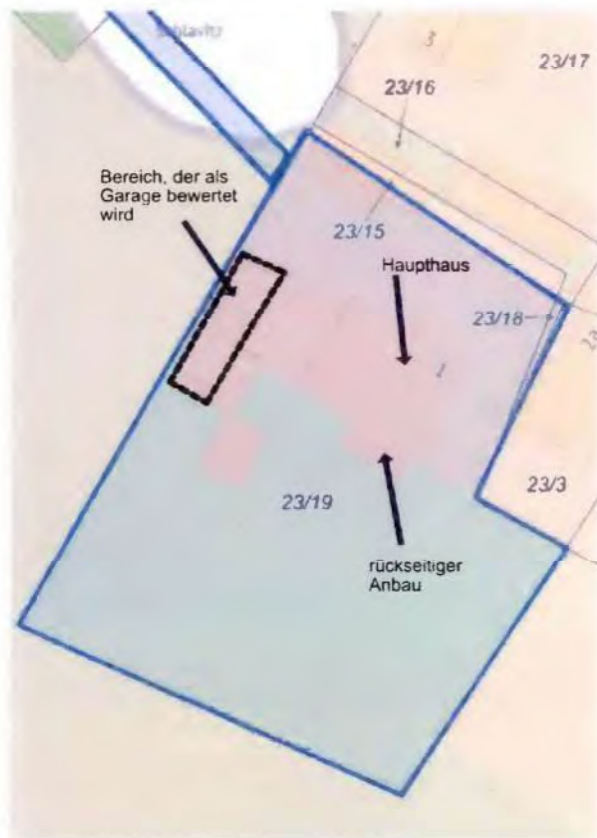


Abb.: Grundrisssskizze vom EFH, welches vom Antragsgegner genutzt wird

- der Verbindungsbau zwischen der Garage (rot schraffierter Bereich) und dem Haupthaus nicht legal errichtet wurde
- die Nebengebäude nicht legal errichtet wurden

Das Bauamt des Amtes West-Rügen teilte dem Sachverständigen auf Grund durchgeführter Recherchen mit, dass der Eigentümer mit alleiniger Wohnung im Einwohnermeldeprogramm erfasst ist und somit die Liegenschaft "Schlavitz 1 in Altefahr" bewohnt wird. Ob vor diesem Hintergrund für das alte (leerstehende) Wohnhaus, noch ein Bestandsschutz besteht, konnte der Sachverständige abschließend nicht in Erfahrung bringen. Dem äußeren Anschein nach macht das besagte (leerstehende) Wohnhaus einen bewohnbaren Eindruck. Dieses ist eines der wesentlichen Kriterien bei der Beurteilung eines noch vorhandenen Bestandsschutzes.

Unter Berücksichtigung der vorweg getroffenen Ausführungen finden bei der Bewertung das leerstehende Haupthaus mit rückseitigem Anbau (allerdings mit einem Wertansatz von 0 EUR – vgl. hierzu Punkt 4.2 "Verfahrenswahl mit Begründung") und die Garage Berücksichtigung (siehe nachfolgende Abbildung).



Lageplan der Hofstelle „Schlavitz 1“ (mit eigenen Notizen bezüglich der Gebäude, die bewertet werden)

(Quelle Bild: Atlas.VR – <<https://www.lk-vr.de/Kreisportrait/Atlas-VR/>>
Regionalkarte M-V : © Openstreetmap und uVGB M-V
Flurstücke : © Landkreis Vorpommern-Rügen)

Da bei den sonstigen Gebäuden (Verbindungsbau zwischen ehemaliger Garage und Haupthaus sowie sämtliche Nebengebäude) von einem baurechtswidrigen Zustand ausgegangen werden muss, werden diese Gebäude bei der Bewertung unberücksichtigt gelassen. Es wird unterstellt, dass der Nutzwert dieser Gebäude bis zum Zeitpunkt der möglichen Abrissverfügung den Abrisskosten entspricht. Sollten sich zu den im Gutachten getroffenen Annahmen andere Tatsachen ergeben, wäre das Gutachten anzupassen.

Sonstiges:

Es bestehen durch Nebengebäude des Bewertungsgrundstückes Überbauungen auf nachbarliche Flurstücke (siehe hierzu die Bemerkungen unter Punkt 2.3 unter "Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten") in diesem Gutachten).

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um unterschiedliche Nutzungsarten und somit um unterschiedliche Entwicklungszustände (Grundstücksqualitäten).

Bei einer Teilfläche des Flurstückes 23/19 (gemäß Katasterangabe 752 m²) sowie bei dem Flurstück 23/18 mit einer Grundstücksgröße von 6 m² handelt es sich jeweils um eine Wohnbaufläche. Hierbei (752 m² + 6 m² = **758 m²**) handelt es sich um **faktisch baureifes Land** (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21) bzw. um eine bebaute Fläche im Außenbereich.

Bei der restlichen Fläche des Flurstückes 23/19 (Teilfläche des Flurstückes 23/19 mit einer Größe von **1.422 m²**, die sich hinter dem Haupthaus und dem ehemaligen Ferienhaus befindet) handelt es sich um hausnahes Gartenland (**Hausgartenfläche ohne eigene Bauerwartung**).

Die Flurstücke 23/20 und 23/22 mit **69 m²** bzw. **191 m²** stellen sich als **Grünanlage** dar.

Bei den Flurstücken 23/21 und 23/23 mit einer Gesamtgrundstücksgröße von **431 m²** handelt es sich entsprechend der tatsächlichen Nutzung um **Verkehrsflächen** (Straßen-/Wegeflächen). Diese Flurstücke sind keinem der im § 3 Abs 1 bis 4 ImmoWertV 21 beschriebenen Entwicklungszuständen direkt zuzuordnen. Es handelt sich demnach um sonstige Flächen (§ 3 Abs. 5 ImmoWertV 21).

Bemerkungen zum Flurstück 23/21:

Im Bereich des Flurstücks 23/21 verläuft die Bundesstraße 96. Auf eine diesbezügliche Anfrage wurde dem Sachverständigen am 01.04.2025 vom Landesamt für Straßenbau und Verkehr M-V mitgeteilt, dass das besagte Flurstück **noch offener Grunderwerb** der planfestgestellten Straßenbaumaßnahme in diesem Bereich ist.

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück wird von der öffentlichen Straße (befindlich im Ortsteil Scharpitz) über einen unbefestigten Fahrweg erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass keine Erschließungsbeiträge in Beiträge fallen in absehbarer Zukunft anfallen.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich bzw. teilweise online (Geoportal des Landkreises Vorpommern-Rügen und Bau- und Planungsportal M-V/Bauleitplanung) eingeholt bzw. beruhen z. T. auf Angaben der Prozessbeteiligten und/oder auf Informationen des Amtes West-Rügen.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Sollten sich diesbezüglich hierzu andere Tatsachen ergeben, wäre das Gutachten anzupassen

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem leerstehenden Wohngebäude nebst Anbau (südlich), einem angebauten ehem. Ferienhaus mit ehemaliger Garage, drei Nebengebäuden, einem Carport nebst angebautem Fahrradschuppen sowie einem Kinder-Baumhaus nebst kleinem Pool bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist nicht vermietet, das ehem. Ferienhaus nebst ehemaliger Garage wird nach erfolgtem Umbau zu Wohnzwecken (in seiner Gesamtheit) vom Antragsgegner als Einfamilienhaus eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten; Unterlagen und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt (falls nicht anders beschrieben)

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Besondere Hinweise:

Die nachfolgenden Beschreibungen und Grundrisszeichnungen der Gebäude beziehen sich auf den vorhandenen Gebäudebestand (auch wenn im Gutachten eine davon z.T. abweichende Wertermittlung erfolgt).

3.2 Einfamilienhaus mit rückseitigem Anbau

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

- einseitig angebautes Wohnhaus (ehemaliges Müllerwohnhaus) als Einfamilienhaus mit Anbau auf der Rückseite (südlich)
- zu Wohnzwecken bestimmt, derzeit weitestgehend im Innern entkernt
- seit 2014 Leerstand
- eingeschossig
- ehemals voll ausgebautes Dachgeschoss (als Drempelgeschoss)
- Spitzboden nicht vorhanden
- geringe Teilunterkellerung (unterhalb Abstellraum und Bad) als Kriechkeller

Baujahr:

- Haupthaus: 1905 (gemäß vorliegender Unterlagen)
- rückseitiger Anbau: keine Angaben zum Anbau bezüglich des Baujahres (auf Luftaufnahmen von 1991 ist der Anbau bereits zu erkennen)

Modernisierung:

Soweit mir bekannt (Ortsbesichtigung und Bau-/Schadensgutachten aus dem Jahre 2017) sind folgende Maßnahmen realisiert worden:

- Ertüchtigung des Dachstuhls und des Daches 2003
- Holzfenster, überwiegend 1996, sowie einige Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung 2007
- Weitere Maßnahmen, die für die Wertermittlung von Bedeutung wären, haben in den letzten 20 Jahren nicht stattgefunden, oder wurden im Zuge der Entkernung bereits wieder entfernt / rückgebaut.

Flächen und Rauminhalte

Die Wohnflächen des leerstehenden Wohnhauses (inkl. des rückseitigen Anbaus) wurden von mir auf der Grundlage eines vor Ort durchgeführten überschlägigen Aufmaßes wie folgt ermittelt:

Raumbezeichnung	Geschosslage	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche ca. (m²)
Raum 1	EG	1,00	3,91
Raum 2	EG	1,00	9,38
Raum 3	EG	1,00	16,67
Raum 4	EG	1,00	1,81
Raum 5	EG	1,00	2,15
Raum 6	EG	1,00	1,93
Raum 7	EG	1,00	3,84
Raum 8	EG	1,00	9,46
Raum 9	EG	1,00	13,32
Raum 10	EG	1,00	17,12
Raum 11	EG	1,00	15,96
Raum 12	EG	1,00	20,49
Raum 17	DG	1,00	11,18
Terrasse	EG	0,25	5,59

Summe Wohnfläche Mieteinheit	132,81 m²
Summe Wohnfläche Gebäude	132,81 m²

Die überschlägig ermittelte **Gesamtwohnfläche** des leerstehenden Wohnhauses (inkl. des rückseitigen Anbaus) beträgt **ca. 132,81 m²**.

Bei der Wohnflächenermittlung wurden Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechtes genügen (vgl. Mindesthöhen nach § 37 LBauO M-V von 2,30 m im Dachgeschoss über mindestens der Hälfte der Netto-Grundfläche) nicht berücksichtigt.

Die Terrasse wurde mit 1/4 ihrer Grundfläche bei der Berechnung der Wohnfläche berücksichtigt.

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde von mir auf der Grundlage eines vor Ort durchgeführten überschlägigen Aufmaßes wie folgt ermittelt:

Geschoss	Länge in m	Breite in m	Fläche in m²
EG Wohnhaus	13,36	9,16	122,38
EG Wohnhaus Eingang	3,11	2,30	7,15
EG Wohnhaus Anbau	7,26	3,96	28,75
DG Wohnhaus	13,36	9,16	122,38
BGF des Wohnhauses insgesamt =			280,66

Die überschlägig ermittelte **Bruttogrundfläche (BGF)** beträgt für das Wohnhaus (inkl. rückseitigem Anbau) **ca. 280,66 m²**. Der kleine Teilkeller (Kriechkeller) wurde bei der Berechnung der BGF vernachlässigt.

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

Außenansicht:

insgesamt verputzt

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Die Raumaufteilung des Bewertungsobjektes ist den nachfolgenden Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

Erdgeschoss:

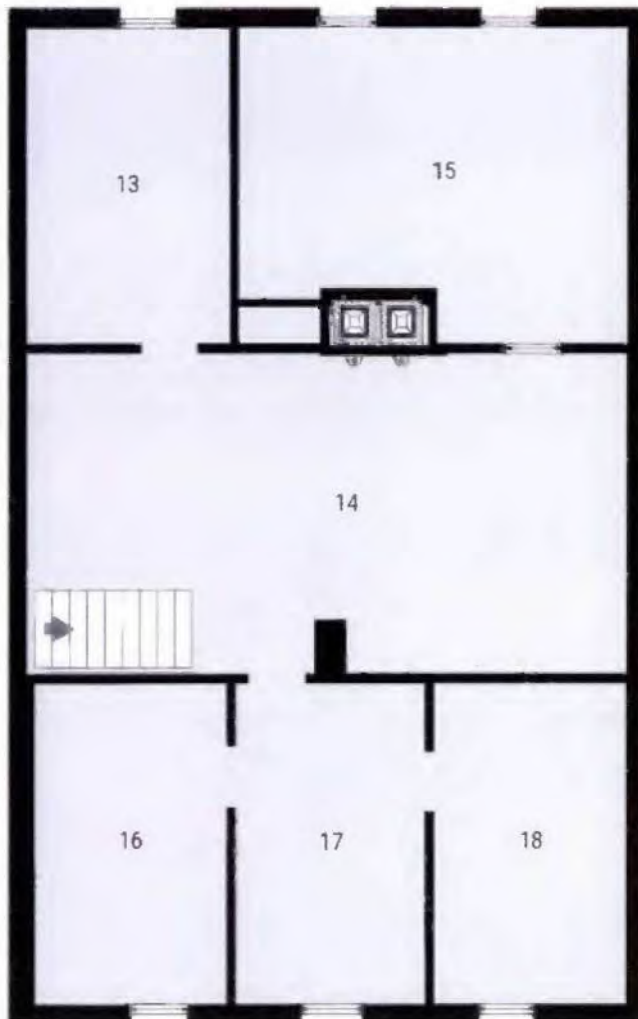
schematischer Grundriss vom Erdgeschoss (unmaßstäblich):

(erstellt vom Gutachterbüro anhand vorliegender Grundrisszeichnungen und eines überschlägig durchgeführten Aufmaßes)



Dachgeschoss:

schematischer Grundriss vom Dachgeschoss (unmaßstäblich):
(erstellt vom Gutachterbüro anhand vorliegender Grundrisskizzen und eines überschlägig durchgeführten Aufmaßes)



3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente (gemäß Fotos Bauschadensgutachten und Ortstermin)
Keller:	geringe Teilunterkellerung (unterhalb Raum 7 und 8)
Umfassungswände:	massives, einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerk, vermutlich teilweise Fachwerkwände
Geschossdecken:	Holzbalken

Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> keine vorhanden <u>Geschosstreppe:</u> einläufige Holzwangentreppe ohne Holzgeländer (als Aufgang zum Dachgeschoss) <u>Sonstige Treppenstufenanlage:</u> Im Erdgeschoss befindet sich innerhalb des Raumes 12 eine Treppenstufenanlage aus Beton (zum Ausgleich des Niveauunterschiedes zum Nebeneingang hin)
Hauseingang(sbereich):	• Haupteingangstür aus Holz, Hauseingangsbereich weitgehend entkernt Der Bereich vor der Eingangstür ist tlw. mit Mauerwerk eingefasst und überdacht. • Nebeneingang (an der Südostseite): einfache beschichtete Tür mit Lichteinlass (nicht vollständig eingeputzt)
Dach:	<u>Dachkonstruktion Haupthaus</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> flach geneigtes Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Blechprofileindeckung (Metall) <u>Anbau</u> mit flach geneigtem Pultdach und Sparrenlage aus Holz und Trapezblechprofileindeckung

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Wasserversorgung erfolgt über • einen Brunnen, der sich auf dem nachbarlichen Grundstück befindet • Wasserleitung welche über den Acker verläuft zum Nachbargrundstück • Wasserleitungen weitgehend aus verzinktem Rohr, soweit noch vorhanden teilweise unter und teilweise über Putz verlegt bzw. freigelegt
Abwasserinstallationen:	Ableitung über grundstückseigene Sickergrube (keine vollbiologische Kläranlage)
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert, tlw. auf Putz verlegt; tlw. bereits entfernt Zählerschrank
Heizung:	keine Heizung vorhanden Kaminanschluss mit offenem Kamin
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	keine mehr vorhanden

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Das Gebäude ist weitgehend entkernt (bzw. überwiegend fehlender Innenausbau) und gleicht derzeit einer stillgelegten Baustelle.

Zum Teil sind die Böden bzw. Bodenbeläge, die Wände, die Wand- und Deckenverkleidungen entfernt bzw. eingerissen worden.

Fenster noch vorhanden, teilweise aber beschädigt.

Vereinzelt sind noch alte, einfache Holztüren vorhanden.

Leitungssysteme sind bereits entfernt oder im Rückbau befindlich.

Auf Grund dieses Zustandes wird nicht im Einzelnen auf die Ausstattungsmerkmale eingegangen.

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Die nachfolgend aufgeführten Bauschäden/Baumängel sind beispielhaft und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Baumängel/Bauschäden:

- undichtes Dach mit Folgeschäden
- schadhafte Dachkonstruktion, Befall mit echtem Hauschwamm wird vermutet bzw. kann nicht ausgeschlossen werden (Würfelbruch erkennbar) etc.
- fehlendes Fallrohr am rückseitigen Anbau
- schadhafte/sanierungsbedürftige Fassade (teilweise Rissbildungen, deutlich sichtbare Algenbildung)
- u.a. Rissbildungen Bad EG (soweit noch vorhanden)
- Auslaugungen im Bereich des Gebäudesockels
- Durchfeuchtung Teilkeller
- Innenausbauanteile überwiegend verschlissen bzw. überwiegend ausgebaut
- überwiegend nicht mehr funktionstüchtige Haustechnik
- sanierungsbedürftige Terrasse
- Beräumungsarbeiten erforderlich (Lagerung von diversen Bauteilen, z. T. Bauschutt und sonstigen Gegenständen) – siehe hierzu die beigefügten Fotos

wirtschaftliche Wertminderungen:	• dem Baujahr entsprechende, nicht mehr zeitgemäße (unwirtschaftliche) Grundrisse (teilweise Durchgangsräume etc.) • mangelnde Raumhöhen im Dachgeschoss
----------------------------------	--

Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungstau. Das gesamte Gebäude bedarf einer umfassenden Sanierung und Modernisierung.
-----------------------	---

3.3 Einfamilienhaus (ehem. FeWo und ehem. Garage)

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	• Einfamilienhaus (ehem. Ferienwohnung und Garage) • einseitig angebautes Gebäude • ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt • eingeschossig • nicht unterkellert • Flachdächer
Baujahr:	Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt 1991 ist auf den Luftaufnahmen die Garage zu erkennen 2001 ist auf den Luftaufnahmen die Garage / FeWo zu erkennen (Quelle: geoport.lk-vr.de)
Modernisierung:	ab 2013 wurde gemäß Auskunft des Antragsgegners "fast alles erneuert": • Heizungsanlage wurde 2013 erneuert • Elektrik komplett (keine alten Leitungen mehr vorhanden) • Wohnzimmer und angrenzendes Kinderzimmer: komplett neuer Fußbodenaufbau (inkl. Estrich und Dämmung) – Diese beiden Räume liegen aber nunmehr etwas höher als die restlichen Räume. • Die anderen Fußböden (u.a. auch Küche) wurden nicht erneuert (teilweise aber neue Fußbodenbeläge). • Schlafzimmer, Flur, Küche und kleine Speisekammer mit neuem Vinylbelag • Kunststofffenster (mit 2-fach Verglasung) wurden etwa im Jahr 2014 neu eingesetzt (eingesetzt wurden aber gebrauchte Fenster), an einem Fensterprofil war das Baujahr 2004 ersichtlich • Einbauküche wurde im Jahr 2019 eingebaut • ehemalige Garage wurde im Jahr 2018 zu Wohnzwecken ausgebaut (1 Flur und 3 Zimmer) – ohne Bau-/Umnutzungsgenehmigung
Flächen und Rauminhalte	Eine Wohnflächenberechnung und bemaßte Grundrisse, aus dem Schadens- und Verkehrswertgutachten vom 16.06.2017, liegen vor. Die tatsächliche Raumaufteilung weicht jedoch zum Teil von den vorgenannten Grundrissen ab, auch wurde das Objekt im Erdgeschoss durch den wohnwirtschaftlichen Ausbau der Garage erweitert. Insofern wurden durch den Sachverständigen ergänzende Aufmaße vorgenommen. Vom Sachverständigen selbst erstellte Grundrisszeichnungen, die die aktuelle Raumaufteilung darstellen, liegen dem Gutachten bei (siehe hierzu unter Punkt 3.3.2). Die Wohnflächen wurden anhand von mir durchgeführter Aufmaße überschlägig wie folgt ermittelt:

Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raum (m²)
Flur 1	1	7,87	1,00	7,87
Flur 2	2	5,37	1,00	5,37
Raum	3	7,85	1,00	7,85
Abstellraum	4	6,61	1,00	6,61
Büro	5	3,04	1,00	8,46
Wohnzimmer	6	24,05	1,00	24,05
Kinderzimmer	7	11,30	1,00	11,30
Küche	8	15,16	1,00	15,16
Flur 3	9	1,50	1,00	1,50
Bad	10	5,52	1,00	5,52
Schlafzimmer	11	11,90	1,00	12,53
Terrasse	12	23,74	0,25	7,03

Summe Wohnfläche Mietereinheit **113,25 m²**
Summe Wohnfläche Gebäude **113,25 m²**

Die Wohnfläche beträgt ca. 113,25 m²

Die Bruttogrundfläche (BGF) der ehem. Ferienwohnung (inkl. ehem. Garage) wurde auf der Grundlage der vorliegenden Baupläne und ergänzender Aufmaße wie folgt überschlägig ermittelt:

Geschoss	Länge in m	Breite in m	Fläche in m²
EG ehem. FeWo und ehem. Garage	14,86	12,43	184,71
EG abzgl.	6,28	4,88	- 30,65
BGF des Wohnhauses insgesamt =			154,06

Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt ca.154,06 m².

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht:

insgesamt verputzt und gestrichen

3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Der Bereich der ehem. Ferienwohnung (inkl. der ehem. Garage) verfügt nur über ein Erdgeschoss. Hier befinden sich insgesamt 1 Eingangsflur, 2 weitere Flure, 1 Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Kinderzimmer, 1 Büro, 1 Küche, 1 Bad und 1 Heizungsraum, der nur von außen zugänglich ist.

Die Raumaufteilung des Bewertungsobjektes ist der nachfolgenden Grundrisskizze zu entnehmen.



Abb.: schematischer Grundriss vom Erdgeschoss (unmaßstäblich)
(erstellt vom Gutachterbüro anhand eines durchgeführten überschlägigen Aufmaßes und einer vorliegenden Grundrisskizze)

3.3.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Über die Fundamente ist mir nichts bekannt (angenommen Streifenfundamente).
Keller:	keiner
Umfassungswände:	Mauerwerk in Massivbauweise (an der Vorder-/Eingangsseite Putzfassade, aber ohne WDVS, ansonsten WDVS vorhanden)
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	nicht bekannt
Treppen:	zum Dachraum: ausklappbare Bodentreppe
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, Hauseingang gepflegt mit Überdachung
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Träger aus Metall, <u>Dachform:</u> flach geneigtes Pultdach

Dacheindeckung:
Trapezblech

3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an Brunnen, bzw. Leitung zum Nachbarn ergänzt Hauswasserwerk Das Hauswasserwerk befindet sich im Keller des Haupthauses (Verlegung von dort zum derzeit bewohnten Haus).
Abwasserinstallationen:	Ableitung über grundstückseigene Grube (keine vollbiologische Kläranlage)
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter
Heizung:	"Buderus"-Gaszentralheizung, Baujahr 2013 (nach Angaben des Antragsgegners) Flachheizkörper, Handtuchtrockner
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	überwiegend zentral über Heizung

3.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	• Eingangsflur mit Vinylbelag • 3 Zimmer und Flur (Bereich der ehem. Garage) jeweils mit Laminatfußboden • Wohnzimmer und angrenzendes Kinderzimmer: komplett neuer Fußbodenaufbau (inkl. Estrich und Dämmung) – diese beiden Räume liegen aber nunmehr etwas höher als die restlichen Räume • Fußböden (u.a. auch Küche) wurden nicht erneuert (teilweise, aber neue Fußbodenbeläge). • Schlafzimmer, Flur, Küche und kleine Speisekammer mit neuem Vinylbelag • Bad und Heizungsraum mit Bodenfliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz
Deckenbekleidungen:	Deckenputz
Fenster:	Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung Fensterbretter innen und außen
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Hauseingangstür aus Kunststoff mit Glasausschnitten <u>Zimmertüren:</u> massive Holztüren
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz, ausreichend vorhanden;

	<u>Bad:</u> mit Dusche, wandhängendem WC und WT, Handtuchtrockner und Bodenfliesen
besondere Einrichtungen:	• Einbauküche (wurde im Jahr 2019 eingebaut) • Kaminofen
Küchenausstattung:	Einbauküche mittlerer Qualität
Bauschäden und Baumängel:	• Risserscheinung in der Außenwand (rechts oberhalb des Fensters) • undichtes Dach (falsche Unterspannbahn und falsche Vernagelung, somit eindringendes Regenwasser) • undichte, schadhafte Dachrinnen • Eingangsflur mit Vinylbelag / Risse im Übergangsbereich Wand/Decke (durch eindringendes Wasser (undichtes Dach)) • Feuchtigkeiterscheinungen an den Wänden mit Folgeschäden (z.B. Zimmer im Bereich der ehem. Garage) • Schlafzimmerwand (Außenwand) beult aus (durch Feuchtigkeit) • Bodenfliesen im Bad gerissen
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, siehe Raumaufteilung Grundrissplan
wirtschaftliche Wertminderungen:	Das Hauswasserwerk befindet sich im Haupthauskeller und ist dann zum jetzigen bewohnten Haus verlegt worden.

3.3.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung Markise
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut ausreichend
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau.

3.4 Nebengebäude

Werkstatt-/Lagergebäude

- Grundfläche ca. 36m² (Quelle: geoport.lk-vr.de)
- seitliche Überdachung an der südöstlichen Seite auf Fremdgrundstück
- Baujahr 2019 (Auskunft des Antragsgegners)
- ohne Baugenehmigung errichtet (vorher stand dort ein kleinerer Container)
- als Modulbau auf massivem Fundament (Wände: 10er Balken, OSB-Platten und Dämmung)
- flach geneigtes Pultdach (Holzkonstruktion, gedämmt) mit Trapezblechprofileindeckung
- Decke unterseitig mit OSB-Platten
- Metalltor
- vorderseitig zusätzlich mit Nebeneingangstür
- Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung
- Massivfußboden

Poolhaus

- Grundfläche ca. 31m² (Quelle: geoport.lk-vr.de)
- Baujahr unbekannt, aber neueren Datums (DOP 2010 noch nicht vorhanden, 2013 dann schon)
- ohne Baugenehmigung errichtet
- als Modulbau auf massivem Fundament (Wände: 10er Balken, OSB-Platten und Dämmung)
- eine Innenwand als Trockenbauwand ausgeführt
- flaches Pultdach mit Trapezblechprofileindeckung
- Fußbodenheizung vorhanden
- 1 Raum und 1 abgetrenntes Bad (kleines Handwaschbecken, wandhängendes WC und ebenerdige Dusche)
- Elektrounterverteilung vorhanden (befindet sich im Bad)
- Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer (befindet sich im Bad)
- Fenster und Terrassentüren aus Kunststoff mit 2-fach Verglasung
- angrenzende überdachte Terrasse:
- befestigt mit OSB-Platten (mit Polyesterbeschichtung)
- Terrassenkonstruktion: aus Alu
- Terrassenüberdachung: Kunststoffplatten
- an der Rückseite des Poolhauses befindet sich ein, von außen zugänglicher, Nebenraum (Abstellraum mit elektrischem Außenrollladen, Massivfußboden)
- Bauschäden bzw. Fertigstellungsbedarf: nicht fertiggestellter Gebäudesockel

Gartenhaus

- Grundfläche ca. 8,5m² (gemessen)
- vermutlich in Holzbauweise (dem äußeren Anschein nach zu beurteilen)
- jeweils flaches Pultdach mit Pappeindeckung
- Bauschäden: Dachpappe verschlissen, rückseitig fehlende Dachrinne (vgl. Foto)

ältere Carportanlage

- Grundfläche ca. 57m² (Quelle: geoport.lk-vr.de)
- Baujahr nicht bekannt
- Carportanlage wurde jedoch im Jahr 2015 baulich erweitert (Auskunft des Antragsgegners)
- Carportanlage befindet sich zum Teil auf Fremdgrundstücken
- flaches Dach, Eindeckung mit Trapezblechprofilen
- rückseitige Verkleidung aus Holzbrettern

Fahrradschuppen

- in Holzbauweise mit Flachdach (als seitlicher Anbau an der Carportanlage)
- Baujahr nicht bekannt
- Fahrradschuppen befindet sich zum Teil auf Fremdgrundstücken

3.5 Außenanlagen

- befestigte Auffahrt (alter Ort beton)
- befestigte Wege (überwiegend gepflastert und teilweise alte Betonflächen)
- gepflasterte Auffahrt vor dem Werkstattgebäude
- Einfahrtstoranlage und teilweise Mauer als Grundstücksbegrenzung
- Baumhaus
- Holz-Kohle-Grill, Lehmbackofen und Räucherofen
- mehrere Terrassen
- Gartenpool
- in Teilbereichen Zäune
- Rasen-/Grünflächen, teilweise Anpflanzungen
- eine ältere Eiche

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem leerstehenden Einfamilienhaus mit rückseitigem Anbau, einem ehem. Ferienhaus mit Garage sowie mehreren Nebengebäuden bebaute Grundstück in 18573 Altefähr, Schlavitz 1 zum Wertermittlungssichttag 13.02.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Altefähr	1195	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Altefähr	4	23/19	2.174 m ²
Altefähr	4	23/18	6 m ²
Altefähr	4	23/20	69 m ²
Altefähr	4	23/21	74 m ²
Altefähr	4	23/22	191 m ²
Altefähr	4	23/23	357 m ²

Fläche insgesamt:

2.871 m²

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Baulandfläche im Außenbereich	Haupthaus (EFH) und Garage	758 m ²
hausnahes Gartenland (ohne Bauerwartung)		1.422 m ²
Grünanlage (Flurstücke 23/22 und 23/20)		260 m ²
Verkehrsfläche (Flurstück 23/21)		74 m ²
Verkehrsfläche (Flurstück 23/23)		357 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		2.871 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Bei der Hofstelle Schlavitz 1 handelt es sich um eine bebaute Fläche im Außenbereich. Sie ist mit einem leerstehenden Haupthaus mit rückseitigem Anbau bebaut. Das Haupthaus wurde gemäß vorliegender Unterlagen ca. 1905 errichtet und ehemals (im Zusammenhang mit dem rückseitigen Anbau) als EFH genutzt. Weiterhin wird bei der Bewertung der Gebäudeteil "Garage" berücksichtigt. Sonstige Gebäude, die sich auf dem Bewertungsgrundstück befinden bleiben bei der Bewertung unberücksichtigt (vgl. hierzu die ausführlichen Bemerkungen unter dem Punkt 2.3.3 "Bauordnungsrecht").

Zur Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts (EFH und Garage) **vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Besondere Bemerkungen zum Sachwert der baulichen Anlagen (leerstehendes Haupthaus):

Das Haupthaus (inkl. des rückseitigen Anbaus) steht seit ca. 2014 leer. Seitdem wurden am Haupthaus lediglich Rückbau-/Freilegungsmaßnahmen (insbesondere im Innern des Gebäude) vorgenommen (vgl. Fotos in der Anlage zum Gutachten). Das Objekt bedarf einer umfassenden Sanierung (u.a. Dacherneuerung, komplette Erneuerung der haustechnischen Anlagen (Elektro-, Heizungs- Sanitärinstallationen), Erneuerung des gesamten Innenausbaus (Fußböden, Treppe, Innentüren etc.), Fassadensanierung, Erneuerung der Fenster). Unter Berücksichtigung des schlechten baulichen Zustandes des Gebäudes und zudem der derzeitigen hohen Baupreise wird eingeschätzt, dass die am Objekt aufzubringenden Baukosten den Gebäudewert nach Fertigstellung der Objektsanierung übersteigen werden. Auf Grund dessen wird dem Hauptgebäude (inkl. des rückseitigen Anbaus) im vorliegenden Bewertungsfall kein Gebäudewert beigemessen.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Baulandfläche im Außenbereich“

Die zu bewertende Hofffläche liegt weder im Geltungsbereich eines verbindlichen Bauleitplanes (Bebauungsplan, § 30 BauGB) noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Innenbereich, § 34 BauGB) gelegen ist. Die Grundstücksteilfläche ist deshalb als **bebaute Fläche im Außenbereich** zu beurteilen. Der Bodenrichtwert für bebaute Flächen im Außenbereich in der Gemeinde Altefähr wurde letztmalig zum Stichtag 01.01.2024 beschlossen und beträgt 50 EUR/m² (vgl. nachfolgende Abb.).

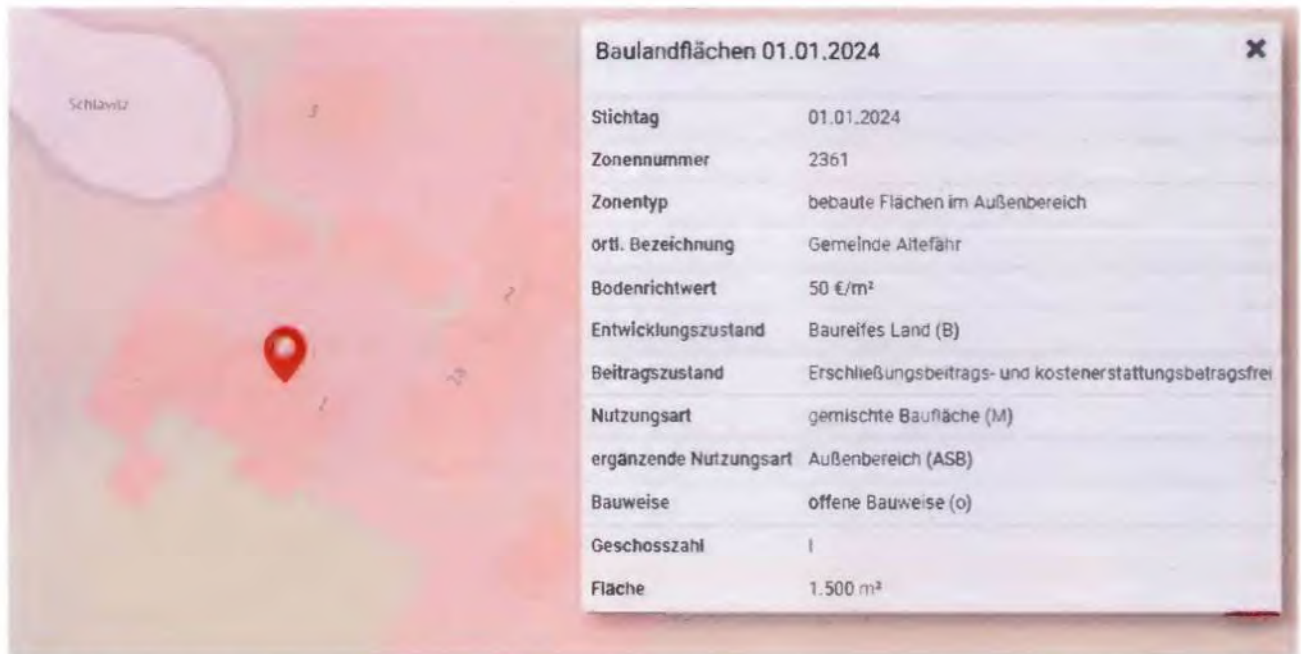


Abb.: Bodenrichtwert – Stichtag: 01.01.2024

(Quelle: Atlas.VR – <https://geodienste.lk-vr.de>) © Landkreis Vorpommern-Rügen;
Regionalkarte M-V : © Openstreetmap und uVGB M-V
Baulandflächen 01.01.2024: © Landkreis Vorpommern-Rügen)

Der Bodenrichtwert für bebaute Flächen im Außenbereich in der Gemeinde Altefähr in Höhe von 50 EUR/m² ist wie folgt definiert:

- Zonentyp: bebaute Flächen im Außenbereich
- Entwicklungszustand: Baureifes Land (B)
- Nutzungsart: gemischte Baufläche (M)
- ergänzende Nutzungsart: Außenbereich (ASB)
- Bauweise: offene Bauweise (o)
- Geschosszahl: I
- Grundstücksfläche: 1.500 m²

Auf Grund der konjunkturellen Entwicklung vom 01.01.2024 bis zum Bewertungsstichtag gehe ich von keiner Bodenwertentwicklung aus.

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit einem Vollgeschoss und einem Nebengebäude bebaut. Auf Grund der baulichen Nutzung und der Geschosszahl nehme ich keine Anpassung des Bodenrichtwertes vor.

Die Größe der zu bewertenden Teilfläche mit 758 m² weicht von der Größe des Richtwertgrundstückes (1.500 m²) ab. Der örtliche Gutachterausschuss hat in seinem Grundstücksmarktbericht keine Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht. Insofern wird nachfolgend auf diesbezügliche Auswertungen und Veröffentlichungen des nahegelegenen Landkreises Rostock Bezug genommen. Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Landkreises Rostock werden auf der Seite 66 Umrechnungskoeffizienten und eine Regressionsfunktion für die Anpassung von Flächengrößen an das Richtwertgrundstück angegeben.

Nach der veröffentlichten Regressionsfunktion $y = 1,000x^{-0,231}$ (mit x = Größe des Bewertungsgrundstückes/Größe des Richtwertgrundstückes) ergibt sich für das Bewertungsgrundstück folgender Umrechnungskoeffizient:

$$y = 1,000 \times (758 \text{ m}^2 / 1.500 \text{ m}^2)^{-0,231} = \text{rd. } 1,17$$

In Anlehnung an vorgenannte Veröffentlichungen wird im vorliegenden Bewertungsfall auf Grund der abweichenden Grundstücksgröße ein Zuschlag in Höhe von 17 % als marktgerecht beurteilt.

Sonstige Abweichungen des Bewertungsgrundstückes vom Richtwertgrundstück, die eine Anpassung des Bodenrichtwertes erfordern, sind nicht vorhanden. Auf Grund der vorgenannten Ausführungen halte ich folgenden **Bodenwert für das Bewertungsgrundstück (Bewertungsteilbereich „Baulandfläche im Außenbereich“)** für angemessen:

$$50 \text{ EUR/m}^2 \times 1,17 = 58,50 \text{ EUR} = \text{rd. } 59 \text{ EUR/m}^2.$$

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „Baulandfläche im Außenbereich“	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	59,00 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 59,00 €/m²
Fläche (m ²)	× 758,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 44.722,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 44.722,00 € rd. 44.700,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 13.02.2025 insgesamt

44.700,00 €.

4.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Baulandfläche im Außenbereich“

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Die so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus mit rückseitigem Anbau	Garagengebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=		485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	280,66 m²	67,46 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+		0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=		32.718,10 €
Baupreisindex (BPI) 13.02.2025 (2010 = 100)	x		184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=		60.430,33 €
Regionalfaktor	x		1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=		60.430,33 €
Alterswertminderung			
• Modell			linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)			60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)			24 Jahre
• prozentual			60,00 %
• Faktor	x		0,4
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	0,00 €	24.172,13 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		24.172,13 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	6.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	30.672,13 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	44.700,00 €
vorläufiger Sachwert	=	75.372,13 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Baulandfläche im Außenbereich“	=	75.372,13 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	22.900,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Baulandfläche im Außenbereich“	=	52.472,13 €
	rd.	52.500,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudefläche (Brutto-Grundfläche (BGF)) wurde von mir überschlägig auf der Grundlage eines örtlich durchgeführten überschlägigen Aufmaßes durchgeführt. Danach ergibt sich für das Garagengebäude folgende überschlägig ermittelte BGF:

$$\text{BGF} = \text{B} \times \text{T} = \text{ca. } 4,54 \text{ m} \times \text{ca. } 14,86 \text{ m} = \text{ca. } 67,46 \text{ m}^2$$

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus der Anlage 4 der ImmoWertV entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garagegebäude

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garagegebäude

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 4,0 (entspricht gehobenem Ausstattungsstandard)			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 485,00 €/m² BGF
rd. 485,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge ist zum Wertermittlungsstichtag nicht erforderlich.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt vom Bundesamt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Einfriedungen, Einfahrtstoranlage, Mauern etc.	3.000,00 €
Grundstücksbefestigungen (Wege, Auffahrt, Hoffläche in Teilbereichen)	2.000,00 €
Sonstiges (u.a. Begrünung, Anpflanzungen, Hausanschlüsse)	1.500,00 €
Summe	6.500,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Sachwertfaktoren zugrunde liegt (Gesamtnutzungsdauer nach den Modellwerten der Anlage 1 der Immobilienwertermittlungsverordnung). Nach der Anlage 1 der ImmoWertV ist für Garagengebäude eine übliche GND von 60 Jahren in Ansatz zu bringen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in Anlage 2 der ImmoWertV beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garagengebäude

Das ca. 1950 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 8 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	2,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		8,0	0,0	

Ausgehend von den 8 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1950 = 75 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 75 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 24 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1989.

Alterswertminderung

Die Wertminderung wegen Alters (bzw. der Alterswertminderungsfaktor) ist in § 38 ImmoWertV geregelt. Sie ergibt sich aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur üblichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen und wird Vomhundertsatz des Herstellungswertes ermittelt. Es handelt sich somit um eine gleichmäßige Wertminderung (sog. "lineare Wertminderung").

Entscheidend für die Höhe der Alterswertminderung ist nicht das tatsächliche Alter des Gebäudes, sondern die Restnutzungsdauer, welche dem Bauwerk zum Wertermittlungstichtag noch beigemessen werden kann. Das Baujahr des Gebäudes stellt dabei allenfalls eine "Hilfsgröße" dar.

Sachwertfaktor

Für das Bewertungsobjekt wurde ein vorläufiger Sachwert von rd. 75.400 € ermittelt. Der darin enthaltene Bodenwert wurde mit rd. 44.700 € ermittelt (rd. 59 % Anteil am vorläufigen Sachwert).

Ziel ist es, den Verkehrswert, also den am Markt durchschnittlich (am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis

zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss der „vorläufige Sachwert“ an den Markt (an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise) angepasst werden. Dies erfolgt mittels eines Sachwertfaktors.

Sachwertfaktoren werden von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse aus tatsächlich erzielten Kaufpreisen unterschiedlicher Nutzungsarten der Grundstücke/Gebäude ermittelt und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Für die Gebäudeart des Bewertungsobjektes liegen jedoch keine Sachwertfaktoren vor.

Auf Grund der Objektart, der Größe des Objektes und des vergleichsweise hohen Grundstücksanteils am vorläufigen Sachwert schätze ich den Sachwertfaktor auf 1,0.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge ist zum Wertermittlungsstichtag nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

Anmerkungen:

Ein Anspruch gegenüber dem Sachverständigen lässt sich aus den o.a. Ansätzen nicht ableiten, da es sich bei den Abzugsbeträgen lediglich um überschlägige Schätzungen (ohne jegliche Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzungen durch Fachbetriebe), wie sie innerhalb einer Verkehrswertermittlung möglich sind, handelt. Die hier grob geschätzten Aufwendungen sind nur in Verbindung mit der Verkehrswertermittlung, nicht jedoch für Planungszwecke, zu verwenden. Die tatsächlichen Baukosten können von den angesetzten Abzugsbeträgen abweichen. Eine differenzierte Kostenschätzung sowie eine detaillierte Untersuchung durch einen Bausachverständigen für die exakte Ermittlung der diesbezüglich zu erwartenden Aufwendungen wird dringend empfohlen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-5.000,00 €
• pauschaler Wertabzug für notwendige Reparaturarbeiten (Dacheindeckung, Dachklempnerarbeiten)	-5.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-17.900,00 €
• Wertabzug auf Grund eines Überbaus (Carport + angebauter Fahrradschuppen)	-4.900,00 €	
• pauschaler Zeitwert für Einbauküche (bewegliches Zubehör)	2.000,00 €	
• pauschaler Wertabzug auf Grund fehlender eigener Trinkwasserversorgung	-15.000,00 €	
Summe		-22.900,00 €

Erläuterungen zu den Bauschäden

Im derzeit durch den Antragsgegner bewohnten Objekt (betrifft somit auch den Bereich der ehemaligen Garagen) sind Reparaturarbeiten im Dachbereich (Dacheindeckung, Unterspannbahnen und Dachklempnerarbeiten) notwendig. Auf Grund dessen wird ein pauschaler Wertabzugsbetrag in Höhe von 5.000 EUR vorgenommen.

Erläuterungen zu den weiteren Besonderheiten

Wertabzug wegen Überbauungen:

Es besteht durch den Carport und den angebauten Fahrradschuppen ein Überbau auf die nordöstlich angrenzenden Flurstücke 23/15 und 23/16 der Flur 4 der Gemarkung Altefähr. Die überbaute Fläche wurde durch den Sachverständigen überschlägig mit ca. 35 m² ermittelt (anhand eines bloßen Abgriffs unter www.geoportal-mv.de/portal/Geodatenviewer/GAIA-MVprofessional).

Da bei der Bewertung davon ausgegangen wird, dass es sich um baurechtswidrig errichtete Nebengebäude handelt, wird von einem Abbruch des Carportgebäudes (inkl. des seitlichen Fahrradschuppens) ausgegangen. Die aufzubringenden Abbruch-/Rückbaukosten werden nachfolgend überschlägig ermittelt und als Wertabzugsbetrag berücksichtigt.

überschlägig ermittelter umbauter Raum	= 245 m ³
Ansatz Abbruchkosten (inkl. Entsorgung)	= 20 EUR/m ³
überschlägige Ermittlung der zu erwartenden Abbruchkosten	= 4.900 EUR

Wertabzug auf Grund einer fehlenden eigenen Trinkwasserversorgung:

Das Bewertungsgrundstück verfügt über keinen Trinkwasseranschluss. Derzeit erfolgt die Trinkwasserversorgung über einen Brunnen, der sich auf dem nachbarlichen Flurstück 23/15 befindet.

Um den Mangel zu beseitigen, wird davon ausgegangen, dass ein grundstückseigener Brunnen zu errichten ist, wobei ein gewisses Risiko bezüglich der diesbezüglich zu erteilenden trinkwasserrechtlichen Erlaubnis besteht.

Innerhalb der Bewertung wird ein pauschaler Wertabschlag in Höhe von 15.000 EUR als angemessen und marktgerecht beurteilt.

4.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland (ohne Bauerwartung)“

Für Hausgartenflächen ohne eigene Bauerwartung betragen die Bruchteilswerte i.d.R. zwischen 10 und 25% vom Bodenrichtwert. Je höher der Bodenrichtwert ist, desto geringer ist i.d.R. der Bruchteilswert für die Hausgartenfläche. Aufgrund der durchschnittlichen Größe des hausnahen Gartenlandes (1.422 m²) und der Höhe des angrenzenden Bodenrichtwertes für Baulandflächen (50 EUR/m²) nehme ich einen Bruchteilswert von 15% vom Bodenrichtwert an. Somit ergibt sich für das zu bewertende Gartenland folgender Bodenwertansatz, den ich für marktgerecht erachte:

$$50 \text{ EUR/m}^2 \times 0,15 = \mathbf{7,50 \text{ EUR/m}^2}$$

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland (ohne Bauerwartung)“	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	7,50 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 7,50 €/m²
Fläche (m ²)	× 1.422,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 10.665,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 10.665,00 € rd. 10.700,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 13.02.2025 insgesamt

10.700,00 €.

4.6 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland (ohne Bauerwartung)“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „hausnahes Gartenland (ohne Bauerwartung)“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland (ohne Bauerwartung)“ (vgl. Bodenwertermittlung)		10.700,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland (ohne Bauerwartung)“	=	10.700,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland (ohne Bauerwartung)“	=	10.700,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	1.000,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland (ohne Bauerwartung)“	=	9.700,00 €
	rd.	9.700,00 €

4.6.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich ist zum Wertermittlungsstichtag nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Wertabzug wegen Überbau:

Ableitend aus dem Luftbild ist ein Teil der seitlichen Überdachung des Werkstatt-/Lagergebäudes, das sich auf der Bewertungsteilfläche "hausnahes Gartenland" befindet, auf das nachbarliche Flurstück 23/35 der Flur 4 der Gemarkung Altefähr überbaut.

Da bei der Bewertung davon ausgegangen wird, dass es sich um baurechtswidrig errichtete Nebengebäude handelt, wird von einem Rückbau der Überdachung ausgegangen. Die aufzubringenden Abbruch-/Rückbaukosten werden pauschal auf 1.000 EUR geschätzt und als Wertabzugsbetrag berücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-1.000,00 €
•	pauschaler Wertabzug wegen Überbau (Überdachung im Bereich des Werkstatt-/Lagergebäudes) -1.000,00 €	
Summe		-1.000,00 €

4.7 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Grünanlage (Flurstücke 23/22 und 23/20)“

Gemäß Angabe im Kataster handelt es sich bei den Flurstücken 23/20 und 23/22 um die Nutzungsart "Grünanlage". Die beiden Flurstücke befinden sich seitlich der Bundesstraße B 96 (vgl. nachfolgende Abb.).



Abb.: Lageplan der Flurstücke 23/20 und 23/22

(Quelle: Atlas.VR – <<https://geodienste.lk-vr.de>> © Landkreis Vorpommern-Rügen;
Regionalkarte M-V: © Openstreetmap und uVGB M-V)
Flurstücke : © Landkreis Vorpommern-Rügen

Die Bewertung der beiden Flurstücke erfolgt in Anlehnung an Grünlandflächen.

Für **Grünland** ist ein Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 vorliegend mit **0,99 €/m²**, definiert mit Grünlandzahl 38 sowie der Richtwertgröße von 25.500 m² (vgl. nachfolgende Abb.).



Abb.: Bodenrichtwert Grünlandflächen – Stichtag: 01.01.2024

(Quelle: Atlas.VR – <<https://geodienste.lk-vr.de>> © Landkreis Vorpommern-Rügen; Regionalkarte M-V: © Openstreetmap und uVGB M-V)

Der o.a. Bodenrichtwert für Grünland zum Stichtag 01.01.2024 wurde am 30.07.2024 beschlossen. Auf Grund der konjunkturellen Entwicklung vom 01.01.2024 bis zum Bewertungsstichtag gehe ich von keiner Bodenwertentwicklung aus.

Die zu bewertenden Grünflächen als Splitterflächen sind unterdurchschnittlich groß und schlecht geschnitten. Zudem befinden sich auf den Flurstücken teilweise unbefestigte Wege. Auf Grund der Größe, des Zuschnittes und der Beschaffenheit der beiden Flurstücke erachte ich einen Abschlag von pauschal 50% als marktüblich.

grünlandspezifischer Bodenwert: $0,99 \text{ €/m}^2 \times 0,5 = \text{rd. } 0,50 \text{ €/m}^2$

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „Grünanlage (Flurstücke 23/22 und 23/20)“		
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)		0,50 €/m²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+	0,00 €/m²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	=	0,50 €/m²
Fläche (m²)	×	260,00 m²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	=	130,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+	0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	=	130,00 €
	rd.	130,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2025 insgesamt

130,00 €.

4.8 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Grünanlage (Flurstücke 23/22 und 23/20)“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Grünanlage (Flurstücke 23/22 und 23/20)“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Grünanlage (Flurstücke 23/22 und 23/20)“ (vgl. Bodenwertermittlung)		130,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Grünanlage (Flurstücke 23/22 und 23/20)“	=	130,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Grünanlage (Flurstücke 23/22 und 23/20)“	=	130,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Grünanlage (Flurstücke 23/22 und 23/20)“	=	130,00 €
	rd.	130,00 €

4.8.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich ist zum Wertermittlungsstichtag nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

4.9 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Verkehrsfläche (Flurstück 23/21)“

Gemäß Angabe im Kataster handelt es sich bei dem Flurstück 23/21 um die Nutzungsart "Straßenverkehr". Das Flurstück ist Teil der Bundesstraße 96 (vgl. nachfolgende Abb.).



Abb.: Lageplan des Flurstücks 23/21

(Quelle: Atlas.VR – <<https://geodienste.lk-vr.de>> © Landkreis Vorpommern-Rügen;
Regionalkarte M-V: © Openstreetmap und uVGB M-V)
Flurstücke : © Landkreis Vorpommern-Rügen

Laut schriftlicher Auskunft des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr M-V vom 01.04.2025) handelt es sich bei dem Flurstück 23/21 der Flur 4 der Gemarkung Altefähr um einen offenen Grunderwerb der planfestgestellten Straßenbaumaßnahme in diesem Bereich. Demnach erfolgt der Grunderwerb für den Straßenbaulastträger Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung) durch die DEGES Deutsche Einheit Fernstraßenplanungs- und -bau GmbH.

Vor dem Bau der Bundesstraße und Inanspruchnahme des Flurstückes 23/21 für die Straßenbaumaßnahme verfügte das bebaute Bewertungsgrundstück über eine Zuwegung zur alten Bundesstraße 96 (nunmehr Landesstraße 296). Durch den Bau der Bundesstraße 96 besteht diese Zuwegung zur öffentlichen Straße (nunmehr Landesstraße 296) nicht mehr. Das Flurstück 23/21 wurde dem Eigentümer des Bewertungsgrundstückes entzogen, wobei der Grunderwerb noch offen ist. Eine Zuwegung zum Bewertungsgrundstück ist nunmehr nur noch über einen unbefestigten Fahrweg möglich, der im Ort Scharpitz in eine kommunale Straße übergeht (vgl. hierzu auch die ausführlichen Bemerkungen unter Punkt 2.3 "Straßenart"). Die Eigentumsverhältnisse des vorgenannten Fahrweges konnten durch den Sachverständigen nicht abschließend geklärt werden.

Innerhalb dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass im Zuge des Grunderwerbs des Flurstückes 23/21 der Flur 4 der Gemarkung Altefähr die Zuwegung vom Bewertungsgrundstück geklärt und falls nicht vorhanden, geschaffen wird. Dem Flurstück 23/21 wird innerhalb der Bewertung kein Wert beigemessen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Annahmen wird das Flurstück 23/21 mit einer Größe von 74 m² bei der Bewertung unberücksichtigt gelassen.

4.10 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Verkehrsfläche (Flurstück 23/23)“

Gemäß Angabe im Kataster handelt es sich bei dem Flurstück 23/23 um die Nutzungsart "Weg". Das Flurstück ist Bestandteil des Fahrweges, der von Scharpitz zum Ortsteil Schlavitz (zu den bebauten Grundstücken Schlavitz 1, 2, 2a und 3) führt (vgl. nachfolgende Abb.).



Abb.: Lageplan des Flurstücks 23/23

(Quelle: Atlas.VR – <https://geodienste.lk-vr.de>) © Landkreis Vorpommern-Rügen;
Regionalkarte M-V: © Openstreetmap und uVGB M-V
Flurstücke : © Landkreis Vorpommern-Rügen)

Für den Landkreis Vorpommern-Rügen liegt kein aktueller Grundstücksmarktbericht mit Angaben von Kaufpreisen privater Erschließungsflächen vor. Insofern wird nachfolgend auf Kaufpreise Bezug genommen, die im Landesgrundstücksmarktbericht 2024 Mecklenburg-Vorpommern veröffentlicht wurden. Im vorgenannten Landesgrundstücksmarktbericht werden auf Seite 78 folgende Auswertungen von Kaufpreisen privater Wegeflächen angegeben:

Art der Nutzung	Anzahl	Kaufpreis in €/m²		Fläche in ha		Auswerte- zeitraum
		Mittlerer	Spanne	Mittlere	Spanne	
private Verkehrsfläche						
Bahngelände	9	3,50	0,90 - 9,60	0,1	0,02 - 3	2019 - 2023
private Wegefläche außerhalb Siedlungsgebiet	29	0,77	0,10 - 3,00	0,3	0,01 - 3	2022 - 2023

Im vorliegenden Fall ist die zu beurteilende Wegefläche Bestandteil der alleinigen Zuwegungsfläche von einer öffentlichen Straße zum Ortsteil Schlavitz, zu dem die zu bewertende Hofstelle „Schlavitz 1“ gehört. Unter Berücksichtigung dessen und der vorliegenden Vergleichspreise (gem. o.a. Grundstücksmarktbericht) halte ich für die Bewertungsfläche (Flurstück 23/23) einen Bodenwert in Höhe von **3,00 EUR/m²** (oberer Spannenwert) für marktgerecht.

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „Verkehrsfläche (Flurstück 23/23)“	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	3,00 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 3,00 €/m²
Fläche (m ²)	× 357,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 1.071,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 1.071,00 €
	rd. 1.070,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2025 insgesamt

1.070,00 €.

4.11 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Verkehrsfläche (Flurstück 23/23)“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Verkehrsfläche (Flurstück 23/23)“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Verkehrsfläche (Flurstück 23/23)“ (vgl. Bodenwertermittlung)	1.070,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+ 0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Verkehrsfläche (Flurstück 23/23)“	= 1.070,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Verkehrsfläche (Flurstück 23/23)“	= 1.070,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Verkehrsfläche (Flurstück 23/23)“	= 1.070,00 €
	rd. 1.070,00 €

4.11.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich ist zum Wertermittlungsstichtag nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

4.12 Verkehrswert

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
Baulandfläche im Außenbereich			52.500,00 €
hausnahes Gartenland (ohne Bauerwartung)			9.700,00 €
Grünanlage (Flurstücke 23/22 und 23/20)			130,00 €
Verkehrsfläche (Flurstück 23/21)			0,00 €
Verkehrsfläche (Flurstück 23/23)			1.070,00 €
Summe	-----	-----	63.400,00 €

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **63.400,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem leerstehenden Einfamilienhaus mit rückseitigem Anbau, einem angebautem ehemaligen Ferienhaus mit ehemaliger Garage sowie mehreren Nebengebäuden bebaute Grundstück in 18573 Altefähr, Schlavitz 1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Altefähr	1195	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Altefähr	4	23/19, 23/18, 23/20, 23/21, 23/22, 23/23

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2025 mit rd.

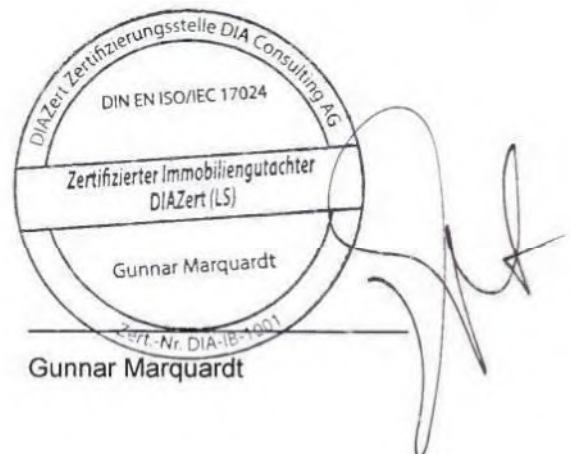
63.400 €

in Worten: dreiundsechzigtausendvierhundert Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Stralsund, den 09. April 2025



Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBauO M-V:

Landesbauordnung für Mecklenburg-Vorpommern

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, Köln 2023
- [2] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel – Baukosten 2024/25 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung – 25. Auflage – Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen – Essen
- [3] Landesgrundstücksmarktbericht 2024 Mecklenburg-Vorpommern – Herausgeber: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Mecklenburg-Vorpommern
- [4] Grundstücksmarktbericht 2024 Landkreis Rostock – Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Rostock
- [5] Ralf Kröll: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 1. Auflage, Hermann Luchterhand Verlag, Neuwied/Kriftel

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 10.01.2025) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Bewertung des in Abt. II unter lfd. Nr. 1 des Grundbuches eingetragenen Rechtes

Anlage 2: Fotodokumentation

Anlage 1: Bewertung des in Abt. II unter lfd. Nr. 1 des Grundbuches eingetragenen Rechtes

Seite 1 von 1

Im Grundbuchblatt 1195 von Altefähr ist unter lfd. Nr. 1 der Abt. II eine Eintragung enthalten, die das Bewertungsgrundstück belastet. Auftragsgemäß ist die Belastung gesondert zu bewerten.

Die Eintragung der Belastung lautet gemäß vorliegendem Grundbuchauszug wie folgt:

Amtsgericht Bergen auf Rügen		
Grundbuch von	Altefähr	Blatt 1195 Zweite Abteilung 1
Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Grunddienstbarkeit (Wegerecht und Brunnennutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer Altefähr Blatt 1045, BV Nr. 1; gemäß auf Grund des § 4 des notariellen Kaufvertrages vom 22.11.1973 (Notar Klawe, Bergen; UR 20-552-73) und des notariellen Kaufvertrages vom 28.03.1977 (Notar Klawe, Bergen; UR 20-137-77) eingetragen am 19.02.1974. Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 27.07.2007.

Die beiden UR 20-552-73 und 20-137-77 jeweils des Notars Klawe in Bergen liegen zur Bewertung vor.

In der UR-Nr. 20-552-73 vom 22.11.1973 heißt es unter § 4, „daß in ihrem Grundbuch (Flurstück 23/1 und 23/2 ein Wegerecht und ein Brunnenbenutzungsrecht als Grunddienstbarkeiten für den jeweiligen Eigentümer des Flurstückes 23/3 eingetragen werden“ soll.

Lageplan des Ortes Schlavitz (zur Übersicht):



Quelle Bild: Atlas VR – <<https://www.lk-vr.de/Kreisportrait/Atlas-VR/>>
Regionalkarte M-V: © Openstreetmap und uVGB M-V
Flurstücke : © Landkreis Vorpommern-Rügen

Das begünstigte Flurstück 23/3 grenzt östlich an die zu bewertende Hofstelle (Flurstücke 23/19 und 23/18) an.

Bei den Flurstücken 23/1 und 23/2, die mit dem Wege- und Brunnenbenutzungsrecht belastet sind, handelt es sich um historische Flurstücke, wobei das historische Flurstück 23/1 zwischenzeitlich in die aktuellen Flurstücke 23/20 bis 23/23 (Bewertungsgrundstücke) zerlegt wurde. Bei dem historischen Flurstück 23/2 konnte der Sachverständige nicht abschließend klären, wie das Flurstück zerlegt wurde. Es handelt sich bei dem historischen Flurstück 23/2 vermutlich (ableitend aus der Bewilligungsurkunde UR-Nr. 20-137-77 vom 28.03.1977 des Notars Klawe) nunmehr um die aktuellen Flurstücke 23/18 und 23/19.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen sind somit alle zu bewertenden Flurstücke belastet.

Gemäß UR-Nr. 20-137-77 vom 28.03.1977 des Notars Klawe ist mit dem zu bewertenden Wege- und Brunnenbenutzungsrecht (zusätzlich zum Flurstück 23/3) auch das historische Flurstück 23/5 begünstigt, wobei hier nicht nachvollziehbar ist, um welches aktuelles Grundstück es sich hierbei handelt. Es kann nur vermutet werden, dass es sich ggf. um das nördlich an die zu bewertende Hofstelle angrenzende bebaute Grundstück (Schlavitz 3) handelt.

Für die Bewertung des Wege- und Brunnenbenutzungsrechtes fehlt zudem die genaue Angabe der Lage und Größe der Wegerechtsfläche. Es wurde in den entsprechenden Bewilligungsurkunden lediglich vereinbart, dass die Flurstücke 23/1 (aktuelle Flurstücke 23/20 bis 23/23) und 23/2 (aktuelle vermutlich die Flurstücke 23/18 und 23/19) zum Gehen und Fahren mitzubedenken sind. Gleichzeitig wurde den Begünstigten eingeräumt, dass aus dem Brunnen auf dem Flurstück 23/6 (aktuelle Flurstücke 23/18 und 23/19) Wasser zu entnehmen bzw. ein Anschluss zur Einrichtung einer Hydrophoranlage zu schaffen ist. Gemäß UR-Nr. 20-552-73 tragen die Eigentümer der Flurstücke 23/2 (Eigentümer des Bewertungsgrundstückes) und 23/3 (Eigentümer des begünstigten Grundstückes) entstehende Reparatur- und Instandhaltungskosten zu je 1/2.

Da detaillierte Angaben zu der Grunddienstbarkeit fehlen (u.a. genaue Lage der mit dem Wegerecht belasteten Fläche im Bereich der Hofstelle „Schlavitz 1“) kann keine exakte Bewertung der Grunddienstbarkeit erfolgen.

Es wird angenommen, dass sich die belastete Fläche im nördlichen Randbereich der Hofstelle über die gesamte Länge von ca. 31 m (als Verlängerung des Fahrweges, der als Zuwegung zum Bewertungsgrundstück führt) befindet. Die Breite der belasteten Fläche der Hofstelle wird mit ca. 3,0 m angenommen.

Zudem sind die Flurstücke 23/20 bis 23/23 mit dem Wegerecht belastet.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen und Annahmen halte ich folgenden pauschalen Abschlag für markgerecht:

Wegerecht:

ca. 31 m x ca. 3 m (angenommene belastete Fläche) = 93 m²
Bodenwert für die Hofstelle = 59 EUR/m²
unbelasteter Bodenwert = 93 m² x 59 EUR/m² = 5.487 EUR

Wegerechte mindern i.d.R. die Nutzbarkeit des Grundstücks auf der für die Zuwegung vorgesehenen Teilfläche. Im vorliegenden Fall wird unter Würdigung der getroffenen Annahmen der Nachteil durch das Bestehen des Wege- und Fahrrechtes als vertretbar beurteilt. Es wird für die angenommene belastete Fläche eine Wertminderung von 20 % eingeschätzt.

20 % des unbelasteten Bodenwertes = 5.487 EUR x 20/100 = 1.097,40 EUR
Wertminderung auf Grund Wegerecht = **rd. 1.100,00 EUR**

Brunnenbenutzungsrecht:

pauschale **Wertminderung für das Brunnenbenutzungsrecht = 500 EUR**

Insgesamt wird die **Wertminderung für die Grunddienstbarkeit** (Wege- und Brunnenbenutzungsrecht) unter Berücksichtigung von getroffenen Annahmen **auf pauschal rd. 1.600 EUR geschätzt.**

Anlage 2: Fotodokumentation

Seite 1 von 11



01 Zufahrt Privatstraße



02 Ansicht aus Nordwesten, Haupthaus und ehem. Ferienwohnung



03 Haupthaus Eingang nordöstlich



04 Haupthaus mit Anbau östlich

Anlage 2: Fotodokumentation

Seite 2 von 11



05 Haupthaus mit Anbau südwestlich



06 Terrasse am Haupthaus und Bauschäden



07 Haupthaus Eingangsbereich



08 Schäden am Putz (am Haupthaus)

Anlage 2: Fotodokumentation

Seite 3 von 11



09 EG Innenansicht 1
(Haupthaus)



10 EG Innenansicht 1
(Haupthaus)



11 EG Innenansicht 3
(Haupthaus)



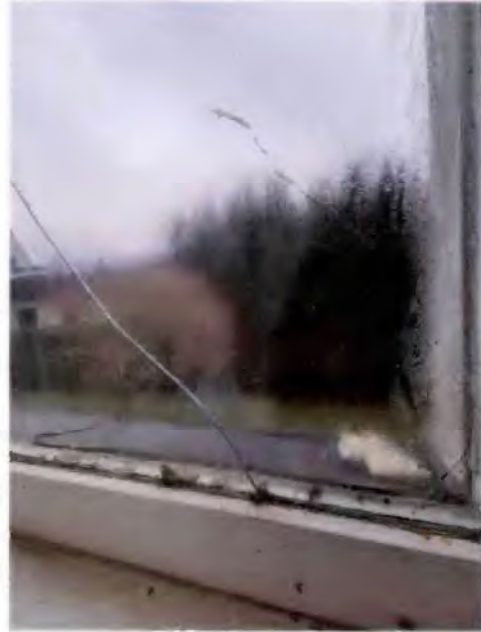
12 EG Innenansicht Bad
(Haupthaus)

Anlage 2: Fotodokumentation

Seite 4 von 11



13 EG Innenansicht Bad 2
(Haupthaus)



14 Fenster Detail
(Haupthaus)



15 DG Treppenaufgang
(Haupthaus)



16 DG Innenansicht 1
(Haupthaus)

Anlage 2: Fotodokumentation

Seite 5 von 11



17 DG Innenansicht 2
(Haupthaus)



18 DG Feuchtigkeitsschäden
(Haupthaus)



19 DG Feuchtigkeitsschäden Verdacht auf Haus-
schwamm
(Haupthaus)



20 DG Feuchtigkeitsschäden Verdacht auf Haus-
schwamm
(Haupthaus)

Anlage 2: Fotodokumentation

Seite 6 von 11



21 ehem. Ferienwohnung Eingangsbereich



22 ehem. Ferienwohnung und Terrasse südwestlich



23 ehem. Ferienwohnung nordwestlich



24 ehem. Ferienwohnung Flur

Anlage 2: Fotodokumentation

Seite 7 von 11



25 ehem. Ferienwohnung Küche 1



26 ehem. Ferienwohnung Küche 2



27 ehem. Ferienwohnung Bad 1



28 ehem. Ferienwohnung Bad 2

Anlage 2: Fotodokumentation

Seite 8 von 11



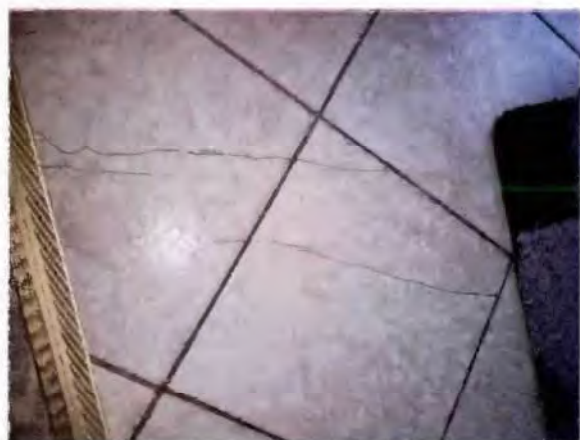
29 ehem. Ferienwohnung E-Technik im Heizungsraum



30 ehem. Ferienwohnung Büro Feuchtigkeitsschaden



31 ehem. Ferienwohnung Bad Rissbildung



32 ehem. Ferienwohnung Bad schadhafte Bodenfliesen

Anlage 2: Fotodokumentation

Seite 9 von 11



33 ehem. Ferienwohnung Feuchtigkeitsschaden
Fenstersturz



34 ehem. Ferienwohnung Heizung



35 ehem. Ferienwohnung Dachboden



36 ehem. Ferienwohnung Dachboden

Anlage 2: Fotodokumentation

Seite 10 von 11



37 Nebengebäude Poolhaus mit überd. Terrasse



38 Nebengebäude Poolhaus - überd. Terrasse



39 Nebengebäude Poolhaus Schäden am Sockel



40 Nebengebäude Poolhaus Innenbereich

Anlage 2: Fotodokumentation

Seite 11 von 11



41 Nebengebäude Poolhaus Bad



42 Nebengebäude Gartenhaus



43 Carport



44 Baumhaus mit Pool