

CHRISTIAN LOHMANN

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

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



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

An den Bleichen 38
18435 Stralsund

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



GUTACHTEN

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

Eigentumswohnung Nr. 12 (1. Obergeschoss rechts Haus Nr. 5 d)

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

Auftraggeber: Amtsgericht Stralsund
Frankendamm 17
18439 Stralsund

Aktenzeichen Gericht: 703 K 80/23

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

Wertermittlungstichtag: 16.05.2025

Ausfertigungsdatum: 26.05.2025

Register-Nr. Gutachten: 2025-1028

Inhaltsverzeichnis

1.0	ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1	Auftrag / Ortsbesichtigung / Arbeitsgrundlagen	3
1.2	Grundbuchangaben	4
1.3	Rechtliche Grundlagen.....	5
1.4	Hinweise	6
2.0	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG.....	7
2.1	Lagebeschreibung	7
2.2	Baurechtliche Situation.....	7
2.3	Erschließungszustand	8
2.4	Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften	8
2.5	wertbeeinflussende Rechte und Belastungen.....	8
3.0	BAUBESCHREIBUNG	9
3.1	Gebäude.....	9
3.2	Rohbau / Ausbau.....	9
3.3	Baulicher Zustand	10
3.5	Zubehör	11
3.6	Außenanlagen.....	11
3.7	Flächenermittlung.....	11
4.0	WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS.....	12
5.0	VERGLEICHSWERTVERFAHREN.....	13
5.1	Aufstellung und Selektion der Vergleichspreise	13
5.2	Anpassung der Vergleichspreise	15
5.3	Ableitung des vorläufigen Vergleichswertes.....	17
5.4	Ermittlung des Vergleichswertes.....	17
6.0	ERTRAGSWERTVERFAHREN	18
6.1	Vorbemerkungen	18
6.2	Wertansätze.....	18
6.3	Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes.....	22
6.4	Ermittlung des Ertragswertes	22
7.0	BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE.....	23
7.1	Berücksichtigung des Mietminderertrages.....	23
8.0	ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES.....	25
9.0	ANLAGEN	26
9.1	Auszug aus der Regionalkarte.....	26
9.2	Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem	27
9.3	Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem mit hinterlegtem Luftbild.....	28
9.4	Bauzeichnungen.....	29
9.5	Ableitung der Restnutzungsdauer	32
9.6	Fotodokumentation	35

1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftrag / Ortsbesichtigung / Arbeitsgrundlagen

Auftraggeber:	Amtsgericht Stralsund Frankendamm 17 18439 Stralsund
Aktenzeichen Gericht:	703 K 80/23
Zweck der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für die Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungstichtag:	16.05.2025
Qualitätstichtag:	16.05.2025
Ortsbesichtigung:	16.05.2025
Teilnehmer:	<ul style="list-style-type: none">- (Mieterin; keine Nennung zum Zwecke des Datenschutzes)- (Mitarbeiter der Ostseesparkasse Rostock)- (Mitarbeiterin im Sachverständigenbüro)- Herr Lohmann als beauftragter Sachverständiger
Besonderheiten:	Dem Sachverständigen wurde eine vollständige Besichtigung der vermieteten Wohnung gewährt. Zum Schutz der Privatsphäre wurden lediglich Innenfotos von Küche und Bad angefertigt. Die Anfertigung der Innenfotos wurde seitens der Mieterin gestattet.
Arbeitsgrundlagen:	<ul style="list-style-type: none">- Grundbuchauszug vom 24.06.2024- notarielle Teilungserklärung vom 13.06.1995 (UR-Nr. 2712/95 des Notar Gebhard Müller in Ribnitz-Damgarten) nebst Grundrisszeichnungen- Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) als digitaler WepMapService (WMS)- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Anschreiben des Landkreises Vorpommern-Rügen, Fachdienst Bau und Planung vom 06.03.2025- Altlastenauskunft gemäß Umweltinformationsgesetz, Anschreiben des Landkreises Vorpommern-Rügen, Fachdienst Umwelt vom 19.02.2025- Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen vom 12.05.2025- Mietvertrag vom 26.10.2009

- Energieausweis vom 30.04.2014
- Ortsbesichtigung

1.2 Grundbuchangaben

Amtsgericht Stralsund,
Grundbuch von Marlow, Blatt 2095, Auszug vom 24.06.2024

Bestandsverzeichnis – Bezeichnung der Grundstücke und mit dem Eigentum verbundene Rechte

73 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche [m²]
1	Bartelshagen I	11	74	3.080
2 / zu 1	Bartelshagen I	11	75	4.233
dies entspricht einem Miteigentumsanteil von rund:				534

verbunden mit dem Sondereigentum Aufteilungsplan Nr. 12; im 1. Obergeschoss gelegene Wohnung nebst Kellerraum.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte (eingetragen in den Blättern Marlow Blatt 2084 bis 2094, Marlow Blatt 2096 bis 2099) beschränkt; mit Sondernutzungsrecht am Pkw-Stellplatz Nr. 12

Veräußerungsbeschränkung: - Zustimmung durch Verwalter

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

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

Erste Abteilung – Eigentümer

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

Zweite Abteilung – Lasten und Beschränkungen

lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Stralsund, Az.: 703 K 80/23); eingetragen am 25.06.2024.

lfd. Nr. 4: Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Stralsund, Az.: 704 L 6/23); eingetragen am 25.06.2024.

Anmerkung zum Grundbuch:

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

1.3 Rechtliche Grundlagen

Die Wertermittlung basiert auf der Grundlage folgender rechtlicher Bestimmungen:

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

1.4 Hinweise

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

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

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

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

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

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

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

2.0 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

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

2.1 Lagebeschreibung

- Makrolage:** Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich innerhalb der Ortschaft Bartelshagen I, welche der Kleinstadt Marlow zugeordnet ist. Bartelshagen I befindet sich etwa 6 km südlich der Stadt Ribnitz-Damgarten, im ländlich geprägten Raum. Das Gemeindegebiet der Kleinstadt Marlow ist stark ländlich geprägt und verfügt über eine geringe Einwohnerdichte. Die wichtigsten Wirtschaftsfaktoren im Gemeindegebiet sind die Firma „ScanHaus Marlow GmbH“ sowie die Landwirtschaft. Weiterhin ist der Vogelpark Marlow ein überregionaler Erholungs- und Tourismusstandort.
- Mikrolage:** Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich befindet sich im nördlichen Bereich der Ortschaft Bartelshagen I, auf der westlichen Seite der Ribnitzer Straße. Die Umgebungsbebauung wird durch ein weiteres Mehrfamilienhaus in Großblockbauweise (3 Vollgeschosse), Einfamilienhäuser, eine Kindertagesstätte sowie eine Garagenzeile geprägt. In nördlicher Richtung grenzen Kleingärten an. Die Infrastruktur ist in Bartelshagen I nicht ausreichend entwickelt. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Service-/ Versorgungseinrichtungen sowie Schulen und Kindertagesstätten befinden sich innerhalb der Stadt Ribnitz-Damgarten in ca. 6 km Entfernung.
- Verkehrslage:** Über die Landstraße L 191 besteht die Anbindung an die Bundesstraße B 105 (Höhe Ribnitz-Damgarten in etwa 5 km Entfernung). Von dort besteht der Anschluss an das überregionale Straßennetz. Die Bundesautobahn A 20 ist über die Anschlussstelle Sanitz in circa 20 km erreichbar. Der nächste Bahnhof der DB-Bahn befindet sich in Ribnitz-Damgarten in etwa 7 km Entfernung. Der ÖPNV ist über Buslinien gesichert.

2.2 Baurechtliche Situation

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

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

2.3 Erschließungszustand

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

2.4 Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften

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

2.5 wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

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

3.0 BAUBESCHREIBUNG

3.1 Gebäude

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

3.2 Rohbau / Ausbau

Gebäude

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

Wohnung

Lage der Wohnung im Haus:	1. Obergeschoss rechts
Ausrichtung der Wohnung:	östliche und westliche Himmelsausrichtung

Raumaufteilung:	3-Raumwohnung mit Wohnzimmer, Schlafzimmer sowie kleinem Kinderzimmer; Bad und Küche
Innenwände:	vermutlich Großblockbauweise mit Normalbetonblöcken
Fenster:	Thermofenster in Kunststoff (2-fach verglast; Baujahr Mitte der 1990-er Jahre)
Türen:	Wohnungseingangstür noch als baujahrstypische Röhrenspan-/Wabenkerntür in Holzbauweise ohne zeitgemäßen Schall- und Sicherheitsschutz; Innentüren überwiegend zeitgemäße Türblätter mit weißem Dekor auf baujahrstypischen Holzzargen
Bodenbeläge:	Bodenfliesen in Küche und Bad; sonstige Zimmer mit mieterseitigen Bodenbelägen
Heizung:	Zentralheizung für gesamte Eigentumswohnanlage auf Flüssiggasbasis; Standort im Keller; etwa 2024 neu eingebaut; Plattenheizkörper aus den 1990-er Jahren innerhalb der Wohnung
Sanitär:	Bad mit Wanne, WC, Waschbecken sowie Wand- und Bodenfliesen; Ausbaustand etwa Mitte der 1990-er Jahre
Elektroinstallation:	einfache Elektroinstallationen; Sicherungskasten in 1990-er Jahren erneuert; jedoch geringe Anzahl an Steckdosen je Raum; Steckdosen und Schalter noch teilweise aus dem Baujahr
Balkon / Freisitz:	nicht vorhanden
Abstellraum:	etwa 18 m ² großer Abstellraum im Kellergeschoss, welcher der Eigentumswohnung zugeordnet ist; baujahrstypischer Ausbauzustand mit einfacher Holzlattentür

Pkw-Stellplatz

Allgemein:	Der Wohnung ist ein Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz Nr. 12 zugeordnet. Der Pkw-Stellplatz vor dem Mehrfamilienhaus befindet sich derzeit im Ausbau.
------------	---

3.3 Baulicher Zustand

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

Bauzustand: guter baulicher Erhaltungszustand; zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung lagen keine augenscheinlich sichtbaren Baumängel / Bauschäden an der Wohnung sowie dem Gemeinschaftseigentum vor

3.5 Zubehör

Einbauküche: Die vorhandene Einbauküche befindet sich laut Auskunft der Mieterin in ihrem Eigentum. Sie zählt daher nicht zum Bewertungsumfang.

3.6 Außenanlagen

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

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

3.7 Flächenermittlung

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

Wohnung Nr. 12:	Flur =	circa 5,55 m ²
	Küche =	circa 7,95 m ²
	Bad =	circa 5,20 m ²
	Wohnzimmer =	circa 19,45 m ²
	Schlafzimmer =	circa 10,65 m ²
	Kinderzimmer =	circa 9,65 m ²
	Wohnfläche insgesamt:	circa 58,45 m ²

Laut vorliegendem Mietvertrag beträgt die Wohnfläche circa 58,87 m². Es ergibt sich eine Abweichung von rund 0,4 m² gegenüber der vorliegenden Grundrisszeichnung (rund 1 % Abweichung). Für die Bewertung wird die laut Mietvertrag vereinbarte Wohnfläche von rund 59 m² zugrunde gelegt.

Wohnfläche laut Mietvertrag gerundet

circa 59 m²

Anmerkung:

Die laut Teilungserklärung angegebene Wohnfläche von 76,1 m² ist nicht zutreffend (Berechnung inkl. Abstellraum im Keller). Eventuell bedarf die Teilungserklärung einer zukünftigen Berichtigung hinsichtlich der falschen Wohnflächenangaben.

4.0 WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

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

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

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

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

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

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

beeinflusst.

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

5.0 VERGLEICHSWERTVERFAHREN

5.1 Aufstellung und Selektion der Vergleichspreise

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

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

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

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

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

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

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

Bei der Auswertung der Kaufpreise fallen die drei sehr niedrigen Kaufpreise lfd. Nr. 4, 5 und 8 auf. Diese Wohnungen weisen jeweils einen sanierungs-/ revitalisierungsbedürftigen Innenausbau auf. Ein Preisvergleich ist nicht sachgerecht. Die Kaufpreise lfd. Nr. 4, 5 und 8 werden daher ausgesondert.

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

bereinigte Stichprobe

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

5.2 Anpassung der Vergleichspreise

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

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

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

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

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

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

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

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

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

angepasste Stichprobe

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

kursiv = Kaufpreise sachverständig angepasst

5.3 Ableitung des vorläufigen Vergleichswertes

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

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

Kennzahl (Mittelwert der angepassten Stichprobe):	927,- EUR/m ² Wohnfläche
Wohnfläche der Wohnung Nr. 12:	x 59 m ²

	54.693,- EUR
zur Rundung:	307,- EUR
vorläufiger Vergleichswert	55.000,- EUR

5.4 Ermittlung des Vergleichswertes

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

Die Abweichungen aufgrund des Mietminderertrages werden unter Abschnitt 7.1 des Gutachtens gesondert erfasst. Es ergibt sich somit unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale folgender Vergleichswert:

vorläufiger Vergleichswert	(aus Seite 17)	55.000,- EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
Würdigung des Mietminderertrages	(aus Seite 24)	-3.000,- EUR
Vergleichswert		52.000,- EUR

6.0 ERTRAGSWERTVERFAHREN

6.1 Vorbemerkungen

Innerhalb des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) wird von marktüblich erzielbaren Erträgen aus der Nutzung des Grundstückes ausgegangen. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung aus dem Grundstück marktüblich erzielbaren Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten). Er ist um die Bewirtschaftungskosten zu kürzen. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entstehenden Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis. Sie werden üblicherweise nach Modellwerten der Anlage 3 ImmoWertV angesetzt.

Der nach Abzug der Bewirtschaftungskosten verbleibende Reinertrag wird darüber hinaus um den Betrag gemindert, welcher sich durch die angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Als angemessener Verzinsungsbetrag wird derjenige Betrag angesetzt, welcher sich durch Verzinsung des den Erträgen zuzuordnenden Bodenwertes mit dem angemessenen Liegenschaftszinssatz ergibt. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Der verbleibende Gebäudeertrag wird mit dem Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisiert. Als Restnutzungsdauer wird dabei die Anzahl der Jahre angesehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung wirtschaftlich genutzt werden können.

Der Gebäudeertragswert ergibt sich demnach als Barwert einer mit dem Liegenschaftszinssatz verzinsten, jährlich nachschüssigen Rente über die Laufzeit der Restnutzungsdauer, wobei als Rentenbetrag der um die Bewirtschaftungskosten und die angemessene Bodenverzinsung geminderte Jahresrohertrag zum Ansatz kommt.

Der Ertragswert des Grundstücks ergibt sich aus der Summe des Ertragswertes der baulichen Anlagen und des Bodenwertes. Es handelt sich hierbei um den vorläufigen Ertragswert, welcher abschließend mittels der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) an das Bewertungsobjekt anzupassen ist.

6.2 Wertansätze

Rohertrag:

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

Die zu bewertende Eigentumswohnung ist zu Dauerwohnzwecken unbefristet vermietet. Es wird eine **aktuelle Nettokaltmiete** in Höhe von **240,- EUR/Monat** gezahlt. Dies entspricht eine Mietzins von 4,07 EUR/m² Wohnfläche. Der Mietvertrag stammt bereits aus dem Jahr 2009. Die tatsächlich erzielte Nettokaltmiete ist nicht mehr zeitgemäß.

Das marktübliche Mietniveau für vergleichbare Wohnungen kann auf etwa 6,00 bis 6,50 EUR/m² eingeschätzt werden. Die aktuelle Nettokaltmiete liegt deutlich unterhalb des marktüblich erzielbaren Mietzinses.

Innerhalb der Ertragswertermittlung wird ein Mietansatz in Höhe von **6,00 EUR/m²** angesetzt. Der bestehende Mietminderertrag wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wertmindernd erfasst (siehe Abschnitt 7.1).

Der zukünftig fertiggestellte **Pkw-Stellplatz** vor dem Haus wird mit einem Mietansatz in Höhe von **10,- EUR/Monat** gewürdigt (aktuell keine Miete, da Pkw-Stellplätze bisher nicht ausgebaut).

Bewirtschaftungskosten:

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

Verwaltungskosten: Die Verwaltungskosten werden, in Anlehnung an die Modellwerte nach Anlage 3 ImmoWertV, mit 429,- EUR/Jahr für die Eigentumswohnung berücksichtigt. Für den Pkw-Stellplatz wird kein zusätzliches Verwaltungsentgelt angesetzt.

429,- EUR/Eigentumswohnung =

429,- EUR

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

14,00 EUR/m² x 59 m² Wohnfläche =
Pkw-Stellplatz =

826,- EUR
25,- EUR

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

364,- EUR/Monat x 12 Monate x 2,0 % =

87,- EUR

Summe der Bewirtschaftungskosten insgesamt =

1.367,- EUR

Dies entspricht 31,3 % des Jahresrohertrages.

Bodenwertanteil:

Für die zu bewertende Eigentumswohnung ergibt sich entsprechend der Grundbuchangaben (vgl. Abschnitt 1.2) ein zugehöriger Miteigentumsanteil am Grund und Boden von rund 534 m².

Hiervon entfallen rund **225 m²** auf das bebaute **Wohngrundstück** (Flurstück 74; 73 / 1.000 Anteil an 3.080 m² = 225 m²) sowie rund **309 m²** auf das **Kleingartengrundstück** (Flurstück 75; 73 / 1.000 Anteil an 4.233 m² = 309 m²).

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

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

zonaler Bodenrichtwert (Preisstand 01.01.2024):		60,00 EUR/m²
Abschlag für erhebliche Übergröße:	- 30,0 %	- 18,00 EUR/m²

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

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

Nr.	Bezeichnung	Fläche EUR/m²		EUR
1	ideeler Miteigentumsanteil an dem Flurstück 74	225	42,00	9.450,-
2	ideeler Miteigentumsanteil an dem Flurstück 75	309	3,50	1.082,-
		534		10.532,-
	zur Rundung			469,-
	Bodenwertanteil			11.000,-

Liegenschaftszinssatz:

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

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

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

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

Unter Berücksichtigung der vorweg aufgeführten Auswertungen kann zunächst eine grobe Liegenschaftszinssatzspanne von etwa 3,0 bis 3,6 % als marktüblich beurteilt werden. Aufgrund des tatsächlichen Mietminderertrages sowie dem Risiko hinsichtlich der Durchsetzungsmöglichkeit einer notwendigen Mieterhöhung halte ich eine leichte Anhebung des objektbezogenen Liegenschaftszinssatzes auf **4,0 %** für angemessen und marktgerecht.

Restnutzungsdauer:

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes wird, in Anlehnung an die Vorgaben der Anlage 1 ImmoWertV, mit 80 Jahren angenommen (in Anlehnung an die Gesamtnutzungsdauer, welche durch die Gutachterausschüsse für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde gelegt wurde).

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

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

6.3 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

Nr.	Bezeichnung	Einheit	EUR/Einheit	EUR
1	marktlicher Mietansatz für die Wohnung	59 m ²	6,00	354,-
2	Mietansatz Pkw-Stellplatz	1 Mo	10,00	10,-
monatlicher Rohertrag				364,-
Jahresrohertrag				x 12 4.368,-
Bewirtschaftungskosten				rd. 31,30% des Rohertrags -1.367,-
Jahresreinertrag				3.001,-
Bodenwertverzinsung				4,00% von 11.000,-EUR -440,-
Gebäudereinertrag				2.561,-
Vervielfältiger bei 35 Jahren Restnutzungsdauer und 4,00%				[18,66] x 18,66
				47.800,-
zur Rundung				200,-
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen				48.000,-
ideeller Bodenwertanteil				11.000,-
vorläufiger Ertragswert				59.000,-

6.4 Ermittlung des Ertragswertes

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

Die Abweichungen aufgrund des Mietminderertrages werden unter Abschnitt 7.1 des Gutachtens gesondert erfasst. Es ergibt sich somit unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale folgender Ertragswert:

vorläufiger Ertragswert	(aus Seite 22)	59.000,- EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
Würdigung des Mietminderertrages	(aus Seite 24)	-3.000,- EUR
Ertragswert		56.000,- EUR

7.0 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

7.1 Berücksichtigung des Mietminderertrages

Innerhalb der Ertragswertermittlung wurde von einem marktüblichen Mietniveau in Höhe von 6,00 EUR/m² ausgegangen. Der tatsächlich erzielte Mietzins beträgt aktuell lediglich 4,07 EUR/m² Wohnfläche.

Der Erwerber der Eigentumswohnung muss den Mietvertrag übernehmen und kann nur schrittweise die tatsächliche Miete auf das marktübliche Niveau erhöhen. Es gilt hierbei die gesetzliche Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB zu berücksichtigen (Anhebung der Miete um maximal 20 % innerhalb einer 3-Jahresfrist). Der hierdurch verursachte Mietminderertrag wird nachfolgend beziffert.

Mietminderertrag für eine Wohnung:

Die 1. Anhebung um 20,0 % der Miete auf 4,88 EUR/m² ($4,07 \text{ EUR/m}^2 \times 1,20 = 4,88 \text{ EUR/m}^2$) ist sofort möglich. Die nächsten Anpassungen sind jeweils in einem Zeitrahmen von 3 Jahren möglich und müssen als Unterrent wie folgt berücksichtigt werden:

1. bis 3. Jahr:

angenommener Mietzins nach 1. Anhebung:	4,88 EUR/m ²
marktüblich erzielbarer Mietzins:	6,00 EUR/m ²

Mietminderertrag (Underrent):	1,12 EUR/m ²
Mietfläche:	x 59 m ²
monatlicher Mietminderertrag:	66,08 EUR
	x 12 Monate

jährlicher Mietminderertrag:	792,96 EUR
Vervielfältigter bei 3 Jahren Laufzeit und 4,0 % Zinssatz:	x 2,78

Mietminderertrag für 1. bis 3. Jahr:	2.204,- EUR

4. bis 6. Jahr:

angenommener Mietzins nach 2. Anhebung ($4,88 \text{ EUR/m}^2 \times 1,20$):	5,86 EUR/m ²
marktüblich erzielbarer Mietzins:	6,00 EUR/m ²

Mietminderertrag (Underrent):	0,14 EUR/m ²
Mietfläche:	x 59 m ²

monatlicher Mietminderertrag:	8,26 EUR
	x 12 Monate

jährlicher Mietminderertrag:	99,12 EUR
Vervielfältigter bei 3 Jahren Laufzeit und 4,0 % Zinssatz:	x 2,78

Mietminderertrag für 4. bis 6. Jahr:	275,55 EUR
Diskontierungsfaktor über 3 Jahre und 4,0 % Zinssatz:	x 0,889

abgezinster Mietminderertrag für 4. bis 6. Jahr:	245,- EUR

Nach Ablauf der 6 Jahre kann mit der 3. Anhebung die Miete auf ein marktübliches Niveau angehoben werden. Es ergibt sich eine rechtlich zulässige Nettokaltmiete von 7,03 EUR/m² (5,86 EUR/m² x 1,20).

Mietminderertrag insgesamt:

Mietminderertrag für 1. bis 3. Jahr:	2.204,- EUR
abgezinster Mietminderertrag für 4. bis 6. Jahr:	245,- EUR

	2.449,- EUR
zur Rundung / Risikozuschlag	551,- EUR
Wertminderung für Mietminderertrag:	3.000,- EUR

8.0 ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES

Vergleichswert	(aus Seite 17)	52.000,- EUR
Ertragswert	(aus Seite 22)	56.000,- EUR
vorläufiger Verkehrswert (auf Basis Vergleichswert)		52.000,- EUR
zur Rundung		0,- EUR

Verkehrswert

52.000,- EUR

Erläuterungen zum Verkehrswert:

Der ermittelte Verkehrswert entspricht:

11,9-facher Jahresrohertrag (Soll-Miete)
18,1-facher Jahresrohertrag (Ist-Miete)
881,- EUR/m² Wohnfläche

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

Die zu bewertende Eigentumswohnung ist zu Dauerwohnzwecken unbefristet vermietet. Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgte auf der Basis des Vergleichswertes sowie des Ertragswertes. Aufgrund der geringen Preisschwankungen bei den vorliegenden Vergleichspreisen erfolgte eine Ableitung des Verkehrswertes nach dem Vergleichswert. Der stützend abgeleitete Ertragswert liegt im Bereich des ermittelten Vergleichswertes.

Unter Berücksichtigung wertrelevanter Einflussfaktoren wie Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit wurde der Verkehrswert (Marktwert) der Eigentumswohnung Nr. 12, gelegen im 1. Obergeschoss rechts des Gebäudes Ribnitzer Straße 5 d in 18337 Marlow zum Wertermittlungsstichtag ermittelt auf insgesamt:

52.000,- EUR

(in Worten: zweiundfünfzigtausend Euro)

Stralsund, den 26. Mai 2025

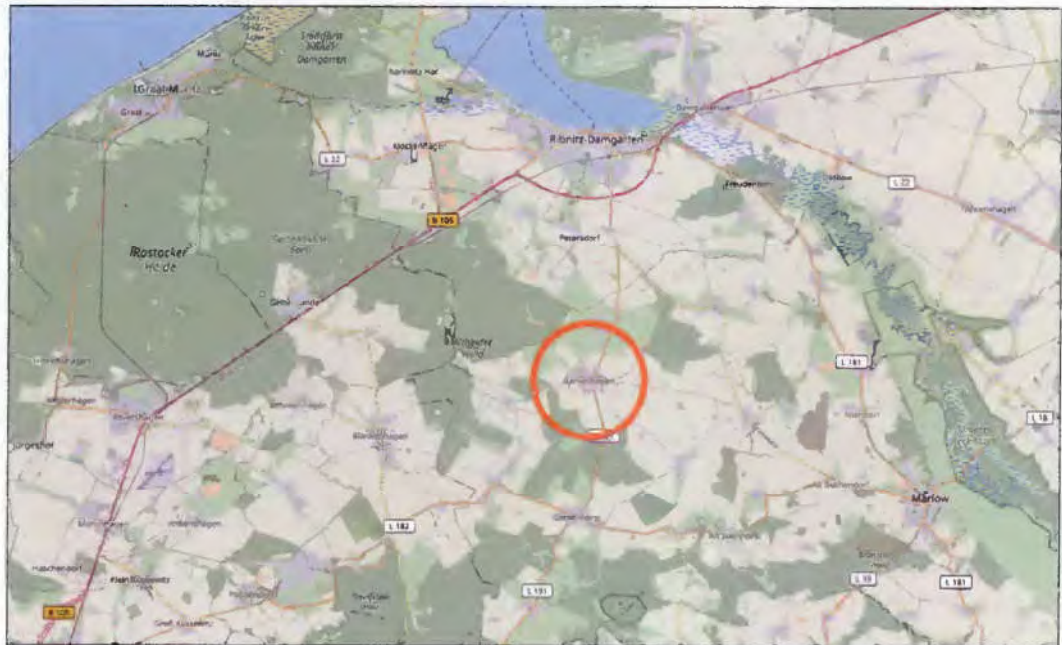
[Lohmann]



9.0 ANLAGEN

9.1 Auszug aus der Regionalkarte

(durch Verkleinerung ohne Maßstab)



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

9.2 Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster-informationssystem (ALKIS)

(durch Verkleinerung ohne Maßstab)



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

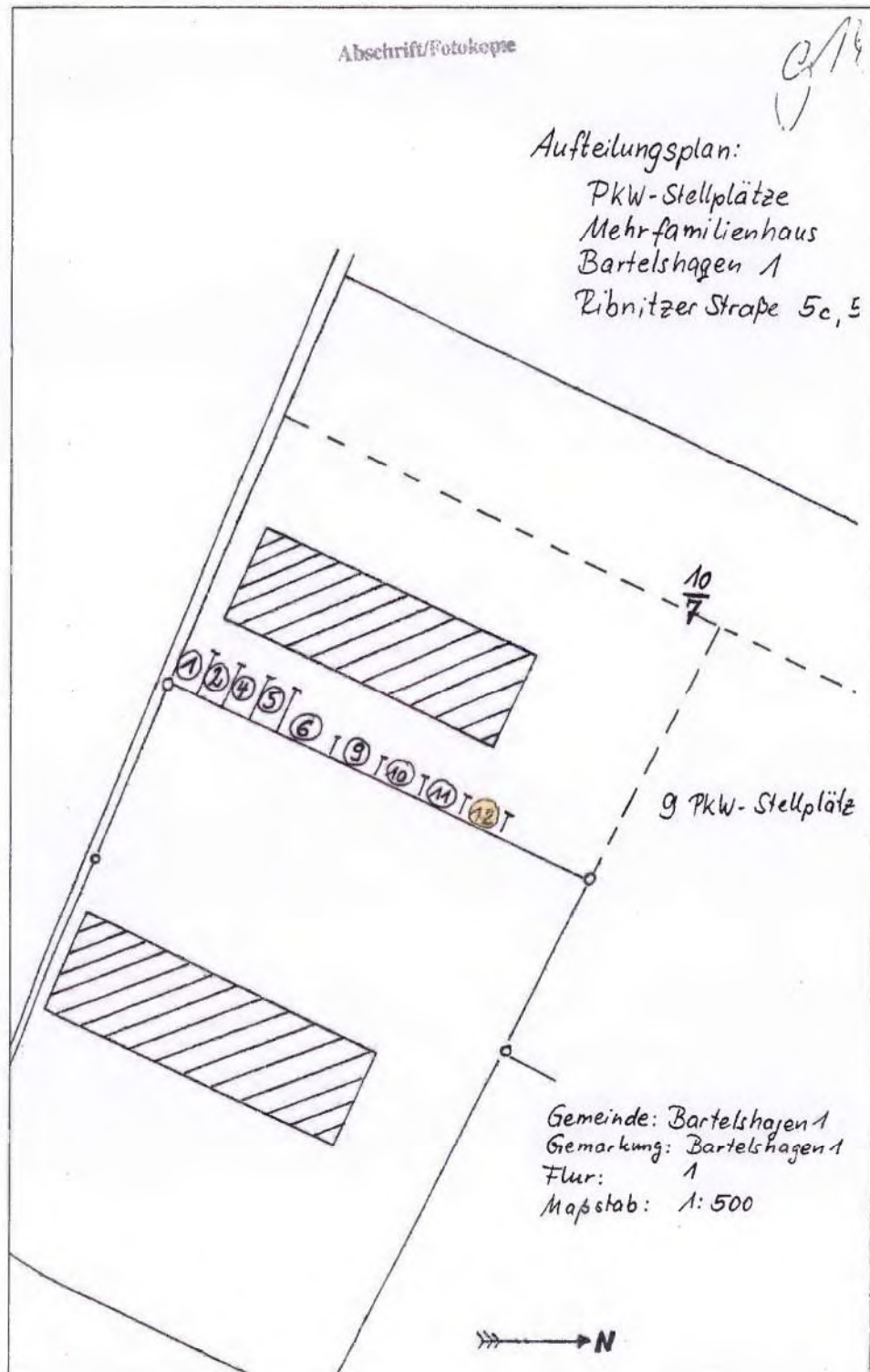
(durch Verkleinerung ohne Maßstab)



© GeoBasis-DE/M-V 2025

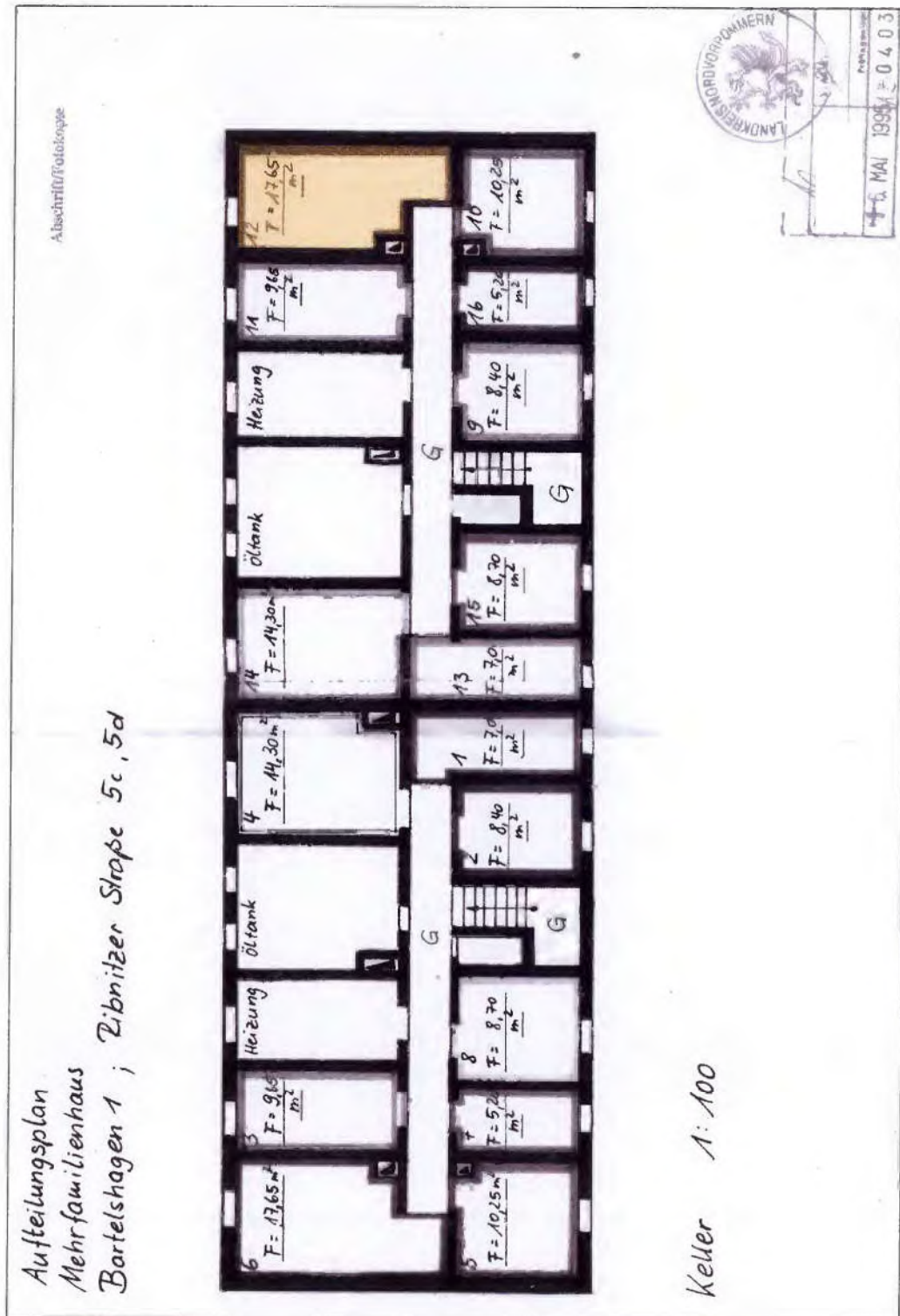
9.4 Bauzeichnungen

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



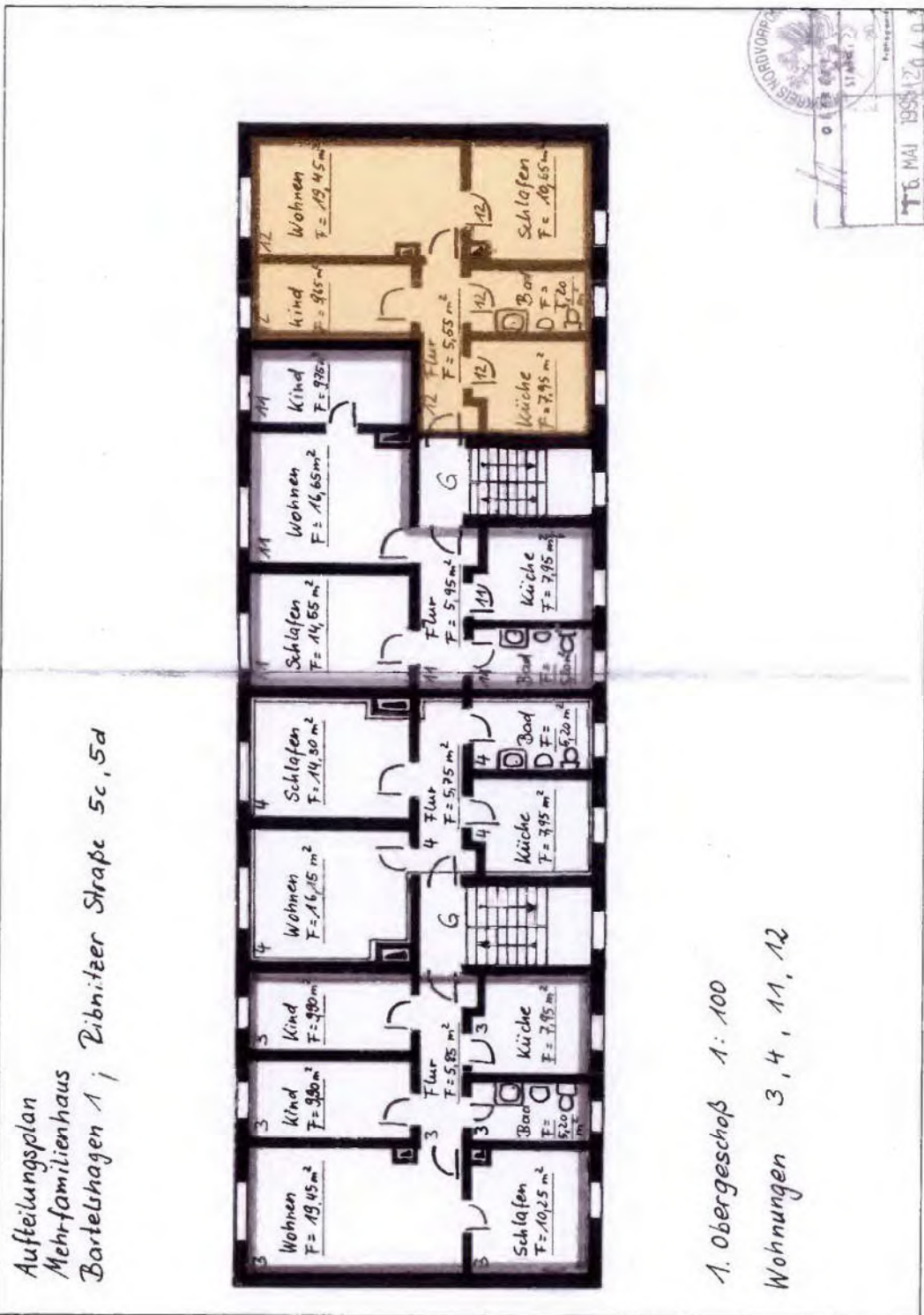
Grundriss Kellergeschoss

(aus der notarielle Teilungserklärung; durch Verkleinerung ohne Maßstab)



Grundriss 1. Obergeschoss

(aus der notarielle Teilungserklärung; durch Verkleinerung ohne Maßstab)



9.5 Ableitung der Restnutzungsdauer

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

Ableitung der Restnutzungsdauer nach Anlage 2 der ImmoWertV:

I. Ermittlung der Modernisierungspunktzahl

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

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

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

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

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

Tabelle 1 nach Anlage 2 ImmoWertV

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

Modernisierungspunkte für das Bewertungsobjekt

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

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

II. Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.6 Fotodokumentation



Ansicht des Mehrfamilienhauses aus östlicher Richtung mit Markierung der Wohnung Nr. 12



Ansicht des Mehrfamilienhauses aus westlicher Richtung mit Markierung der Wohnung Nr. 12



Blick auf den Hauseingang



Flur im Kellergeschoss



Treppenhaus



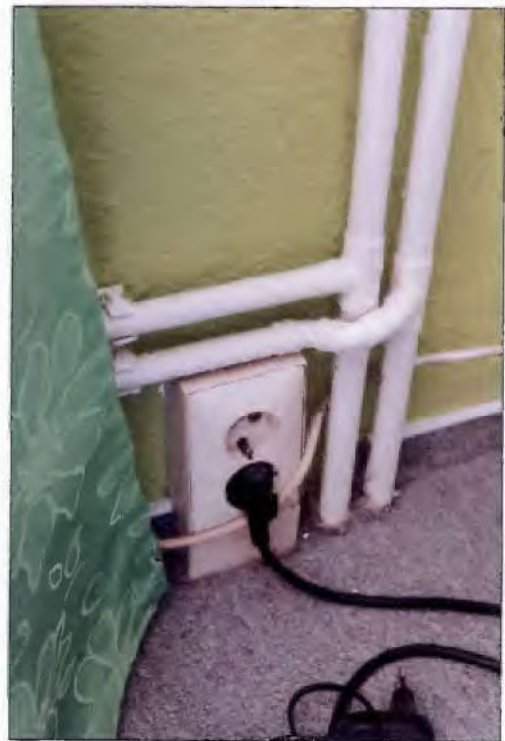
Küche der Wohnung Nr. 12
(Einbauküche = Eigentum der Mieterin)



Bad der Wohnung Nr. 12



Detailansicht des Sicherungskastens
in der Wohnung Nr. 12



Detailansicht einer Steckdose in
der Wohnung Nr. 12