

Ergänzung des Verkehrswertgutachtens A-0006-2025

Nach Fertigstellung des Verkehrswertgutachtens Gartenstraße 2 in 18445 Altenpleen wurde der Zugang zum Bewertungsobjekt ermöglicht. Das Amtsgericht wies mich deshalb an, in einem Nachtrag den Ortstermin und die Erkenntnisse daraus zu beschreiben und wertmäßig zu würdigen.

Am 09.05.2025 besichtigte der Sachverständige gemeinsam mit der Schuldnerin von 10 bis 11 Uhr das Bewertungsobjekt. Die Schuldnerin gab keine Fotovollmacht.

Beschreibungen der baulichen Anlagen

Doppelhaushälfte

Vaillant ecoTHERM im Keller der Doppelhaushälfte und Warmwasserbehälter und Sole-Wasser-Wärmepumpe im Nebengebäude, vier elektrische Außenrollläden im Hochparterre und drei elektrische Außenrollläden im Dachgeschoss

Holzfenster und hofseitige Holztür mit Isoverglasung (26.01.2009, Ug 1,2), Granitinnenfensterbänke

Dachgeschoss: Bad mit Fliesen, sonst Laminatfußboden oder Teppich, Tapete an den Wänden und Paneelen an den Decken, einfache Innentüren, Schalter und Steckdosenabdeckungen fehlen teilweise, Fußbodenabschlußleisten im Bereich der Türen fehlen teilweise, Plattenheizkörper, Dachterrasse mit Hartholzdielen und Edelstahlgeländer, tlw. mit Glasplatten, Dolle Bodentreppe in den nicht ausgebauten Spitzboden, Wärmedämmung an den Dachschrägen im Spitzboden nicht fertiggestellt

Hochparterre: Abstellraum 1.5 nicht besichtigt, komplett Fußbodenheizung, Schiebetür zum Wohnzimmer – sonst einfache Innentüren (tlw. mit Glasausschnitt), Flur mit Fliesenfußboden, Tapete, Holzkassettendecke, WC mit Flügeltür, Dusche und Glasabtrennung, Waschtisch, Handtuchwärmer, Fliesenboden, Wände Fliesen oder Granit, WC, EG/DG Massivtreppe mit Holzbelag, beidseitiger Handlauf, Küche und Veranda mit Fliesenfußboden, Tapete und Glaskassettendecke, Fenster zum Nachbarn in der Veranda dauerhaft verschlossen, Wohnzimmer mit Heizkörper (zusätzlich zur Fußbodenheizung), Laminat, Tapete, Erker mit Mosaikfliesenfußboden und drei Sprossenfenstern, Tür zwischen Arbeitszimmer und Wohnzimmer dauerhaft baulich geschlossen, Arbeitszimmer (jetzt Schlafzimmer) mit Laminatfußboden, Tapete

Kellergeschoss: Abstellraum 0.5 teilweise nicht besichtigt, Fußböden mit Fliesen und Wände in der Sauna und dem Heizungsraum mit Fliesen, hochseitige Fenster geschlossen, KG/EG Massivtreppe mit Holzbelag und beidseitigem Handlauf, drei Holzfenster mit Isoverglasung, einfaches Holzfenster mit Einfachverglasung im Flur, ein Heizkörper im Raum 0.3, Rissbildungen in der Innenwand zwischen Treppe und Heizungsraum

Der Wert der Doppelhaushälfte ist im Gutachten hinreichend berücksichtigt. Die besonderen Einrichtungen und Bauteile werden nachfolgend gesondert berücksichtigt.



Besondere Einrichtungen:

- Grünbeck GSX-Wasserenthärtungsanlage , Auerswald COMPACT 2206 Telefonanlage, Telenot Alarmanlage jeweils im Heizungsraum
- Saunaraum mit Massivholzsauna von WEKA Holzbau und EOS-Steuerung, Whirlpool als Eckbadewanne, Dusche, WC, Waschbecken und Handtuchwärmer
- Bar to vac Zentralstaubsauger im Spitzboden
- Kaminofen MEZ Keramik

Die Wasserenthärtungsanlage, die Sauna und der Kaminofen werden durch die Eigentümer genutzt. Der technische Zustand der Telefonanlage, der Alarmanlage und des Zentralstaubsaugers sind mir nicht bekannt. Der Kaminofen wurde bereits im Gutachten berücksichtigt. Den Zeitwert der Wasserenthärtungsanlage und der Sauna schätze ich pauschal auf 3.000 €.

Besondere Bauteile:

- hofseitiger Podest mit zwei Treppen und Granitbelag

Den Zeitwert dieses besonderen Bauteils schätze ich pauschal auf 1.000 €.

Garagen: Räume 1 und 3 nicht besichtigt, westliche Außenwand verputzt und gestrichen, teilweise Glasbausteine, östliche Außenwand Porenbeton und hofseitig doppelflügliges Holztor, Dach mit Holzsparren mit Holzschalung, elektrische Garagentore, Betonfußboden, zwei Solarkollektorguppen auf dem Dach bereits im Gutachten berücksichtigt, *der Wert des Garagenkomplexes mit Technikraum ist im Gutachten hinreichend berücksichtigt*

Überdachung östlich Technikraum und Schuppen: Rasengittersteine, Holzkonstruktion und Doppelstegplatten

Überdachung westlich Schuppen: Betonformsteine, Leichtmetallkonstruktion und Doppelstegplatten

Gewächshaus mit integriertem Schwimmbassin: Bassin mit Folienabdichtung und Badu jet impulse (Gegenstromanlage) sowie Heizkörper nach Auskunft der Eigentümerin alle defekt, Edelstahlterasse mit Kunststoffstufen in das Bassin, westliche Wand und anschließend teilweise nördliche und südliche Wand mit verfugten Klinkersteinen, sonst Konstruktion aus Leichtmetallprofile und Doppelstegplatten, südöstlich Dusche, östlicher Bereich mit Pflanzbereich (u. a. Wollmispel), insgesamt vernachlässigter Zustand des Gebäudes, *der Wert des Gewächshauses mit integriertem Schwimmbassin ist im Gutachten bereits pauschal berücksichtigt*

Außenanlagen: Rasenflächen, erhöhtes Beet mit Granitsteinen, Hofbefestigungen mit Betonformsteinen, Rasenflächen, Einfriedung mit Hecken bzw. Maschendrahtzaun, südlich Tor zum öffentlichen Fuß- und Radweg, einzelne Obstbäume und Beerensträucher, *der Wert der Außenanlagen ist im Gutachten hinreichend berücksichtigt*

Die **PV-Anlage** (27 Panels inkl. Wechselrichter, geschätzt ~ 5 kWp) sind nach Auskunft der Eigentümerin im Eigentum und deshalb mitzubewerten. Auf einem Luftbild aus dem Jahr 2002 ist die PV-Anlage bereits zu sehen. Die PV-Anlage ist demnach älter als 23 Jahre. Die PV-Anlage berücksichtige ich pauschal mit einem Wert von 1.000 €.

Fazit:

Der Verkehrswert wurde im Gutachten auf 283.000 € geschätzt. Der Risikoabschlag von 38.850 € aufgrund der nicht erfolgten Besichtigung entfällt. Zusätzlich werden geschätzte Zeitwerte von insgesamt 5.000 € für die Wasserenthärtungsanlage, die Sauna, die hofseitige Treppenanlage und die PV-Anlage berücksichtigt.

Nach der Ortsbesichtigung ergibt sich zum Bewertungsstichtag 09.05.2025 ein Verkehrswert von 283.000 € + 38.850 € + 5.000 € = 326.850 €, gerundet 327.000 €.

Stralsund, 13.05.2025

Gunnar Marquardt

Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten



Massivtreppe mit
Kiefern Brettern an
Tritt- und Sitzstufe
beidseitig Holzhandlauf

Grünbecke
GSX Wasserent-
härungsanlage

Rissbildungen

Holzfenster mit
Einfachvergl.

Holzfenster
mit Isolvergl.

Telenot
Alarmanlage

Elektroverteilung

Vaillant geoTherm

Holzfenster
mit Isolverglasung

Fliesen am
Boden und den
Wänden

Eckbadewanne

Verblendet

nicht
besichtigt

Sauna

0.4
Sauna
A=11.80 qm

0.1
Flur
A=9.48 qm
Fliesen
Boden

Teppichboden

0.3
Büro
A=23.90 qm

Wandverkleidung

Paneele

WV

Vaillant

A

Plattenheizkörper
(im Keller nur
an Heizkörper)

Grundriss Kellergeschoss M 1:100

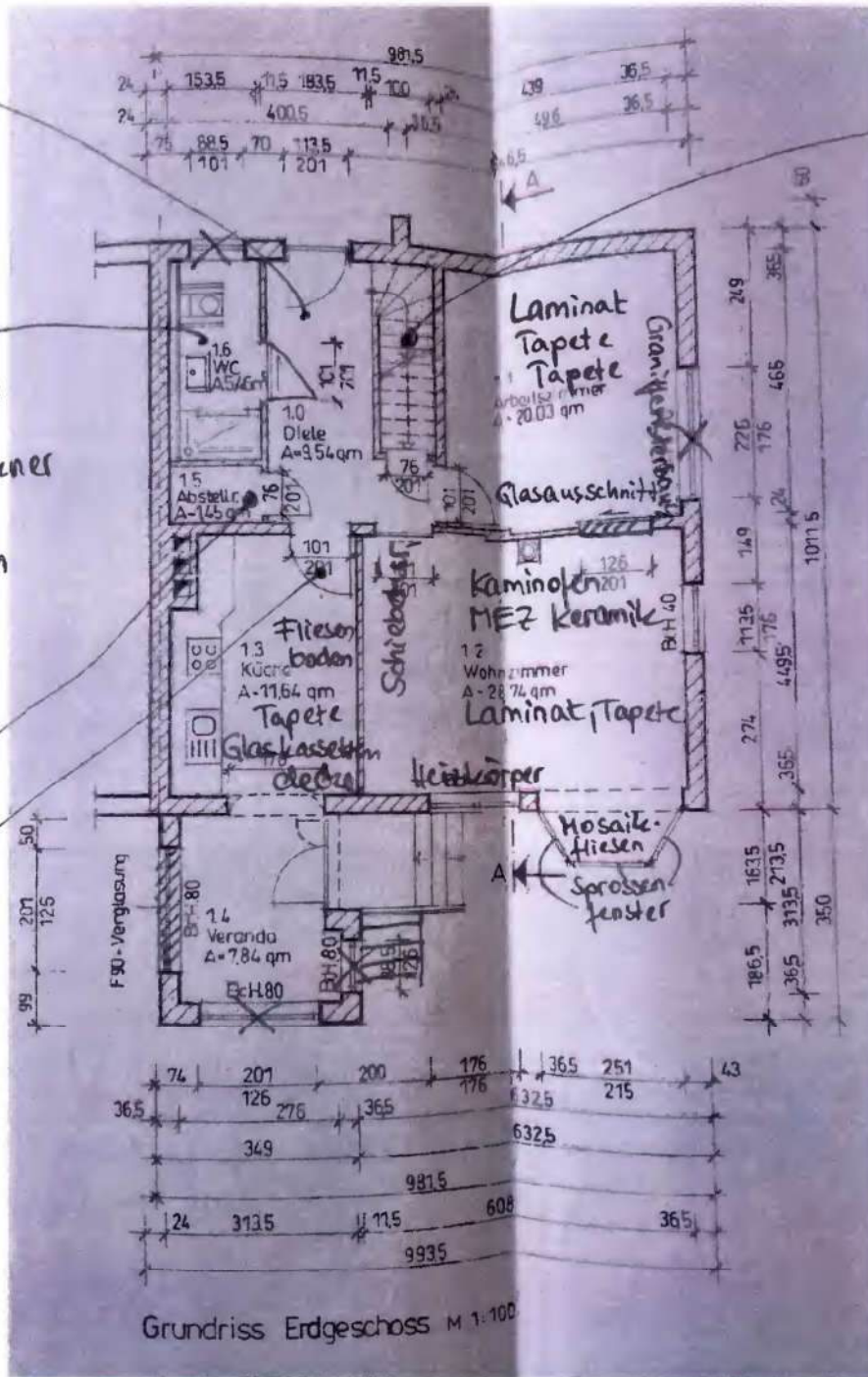
Fenster und Türen vom 26.1.09 (Ug 1,2)

Fliesen
Tapete
Holzkassetten-
decke

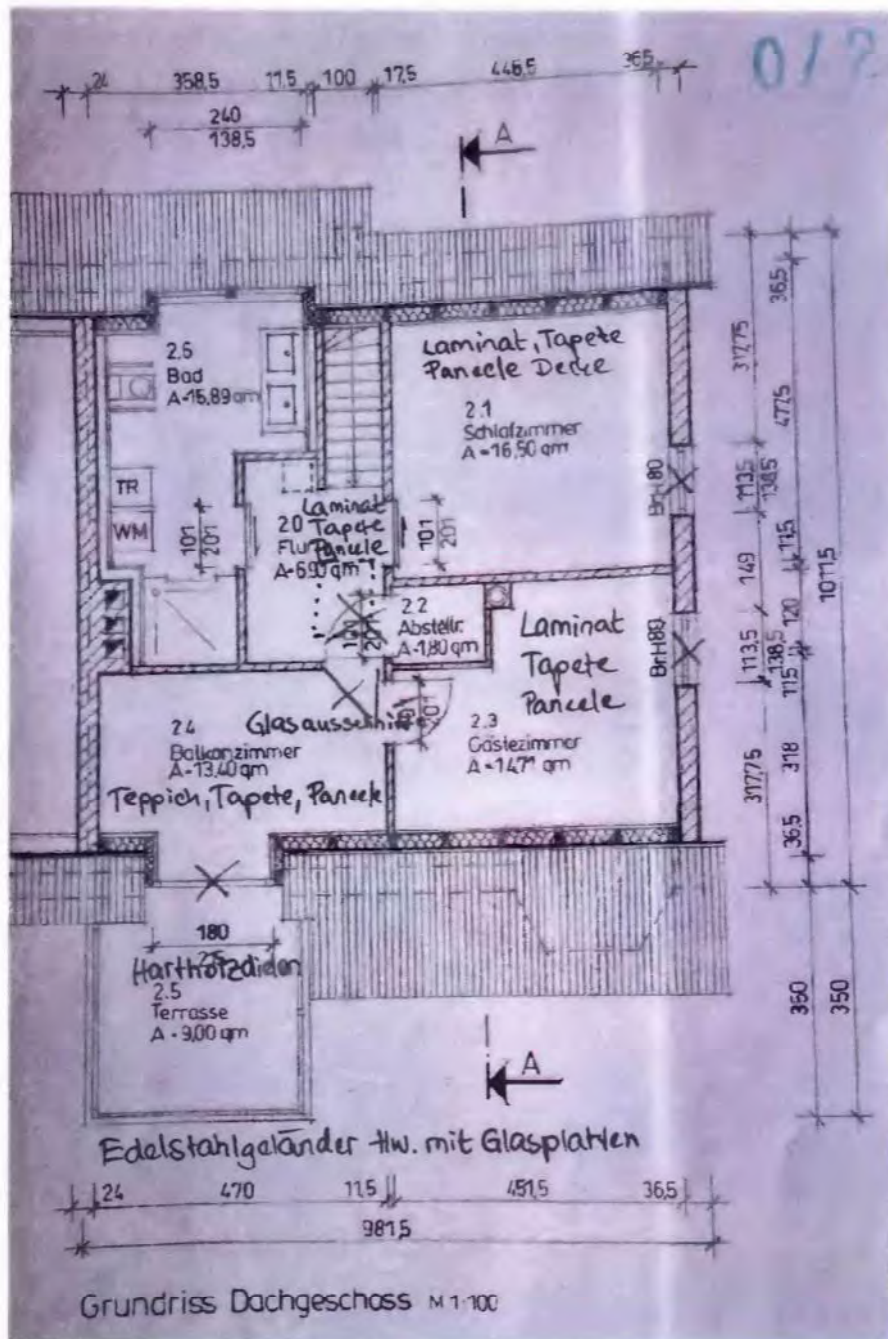
Dusche mit
Glasabtrennung
Waschtisch
Handtuchtrockner
Fliesenboden
Wände Fliesen
oder Granit
WC Duravit

Nicht
besichtig
mit
Glasausschnitt

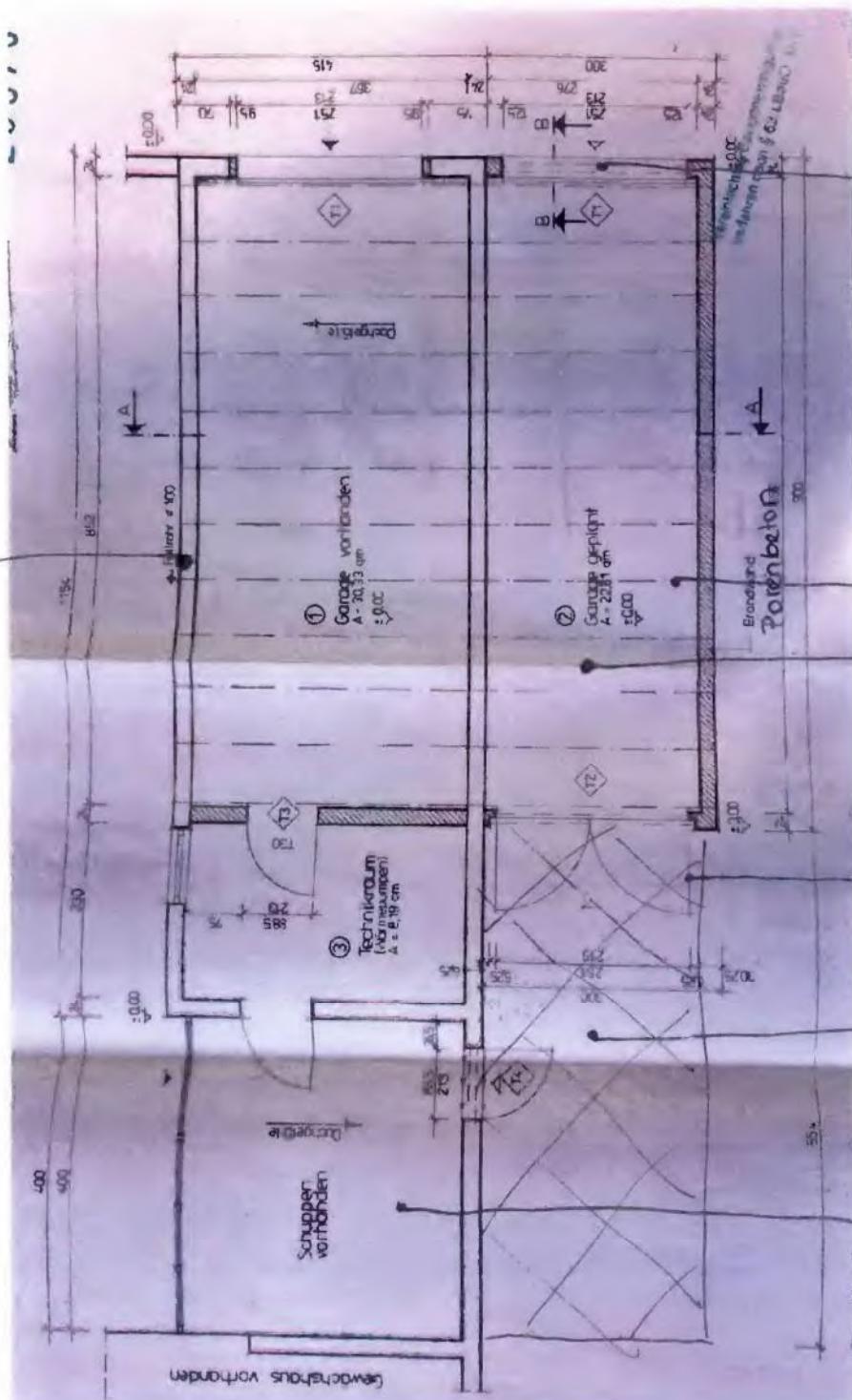
Massivtreppe
mit Eichenbrettern
an Tritt- und
Sehstufe
beidseitiger Holz-
handlauf



Hartholzfenster mit Isoverglasung
Granitfensterbänke
X Außenrollladen elektrisch
Erdgeschoss komplett FBH
insgesamt einfache Innentüren
Balk abgemauert



verputzt
und
gestrichen



elektr. Rolltor

Holzsparrren mit
Holzschalung

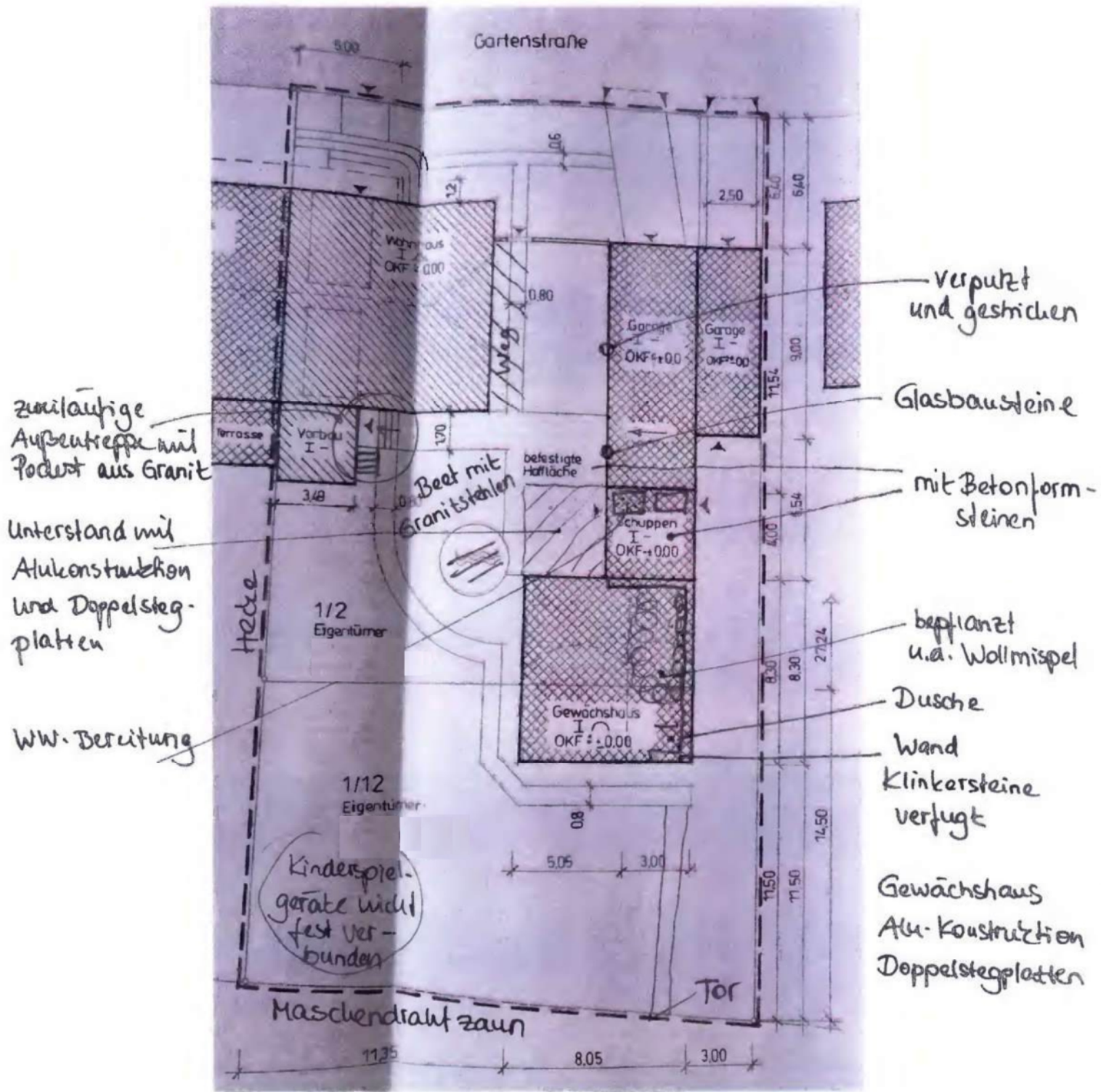
Betonfuß-
böden

Holztor

Rasengittersteine
Holzkonstruktion
Doppelstegplatten

FB
Betonformsteine

keine Fotovollmacht



öffentlicher Fuß- und Radweg mit Stabkuchlen

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: 22.04.2025
Az. SV-Büro: A-0006-2025
Az. Gericht: 703 K 90/24

GUTACHTEN

(nach dem äußeren Anschein)

über den Verkehrswert (Marktwert)

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

für das mit einer

**Doppelhaushälfte, einer Doppelgarage, einem Gewächshaus mit integriertem Schwimmbassin sowie einem Schuppen bebaute Grundstück
in 18445 Altenpleen, Gartenstraße 2**



Der unbelastete **Verkehrswert des Grundstücks** (ohne Berücksichtigung von in
Abt. II des Grundbuches eingetragenen Belastungen) wurde zum Stichtag
20.03.2025 ermittelt mit rd.

283.000 € (nach dem äußeren Anschein).

Ausfertigung Nr. 5

Dieses Gutachten besteht aus 63 Seiten inkl. 3 Anlagen mit insgesamt 17 Seiten.
Das Gutachten wurde in sechs 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	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1	Lage	8
2.1.1	Großräumige Lage	8
2.1.2	Kleinräumige Lage	11
2.2	Gestalt und Form	12
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	12
2.4	Privatrechtliche Situation	13
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	13
2.5.2	Bauplanungsrecht	15
2.5.3	Bauordnungsrecht	16
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	16
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	16
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	16
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	17
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	17
3.2	Doppelhaushälfte	17
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	17
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	19
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	20
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	20
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	21
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	21
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	22
3.3	Nebengebäude	22
3.4	Außenanlagen	25
4	Ermittlung des Verkehrswerts	26
4.1	Grundstücksdaten	26
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	26
4.3	Bodenwertermittlung	29
4.4	Sachwertermittlung	30
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	30
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	31
4.4.3	Sachwertberechnung	34

4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	34
4.5	Verkehrswert	43
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	45
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	45
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	45
5.3	Verwendete fachspezifische Software	45
6	Verzeichnis der Anlagen.....	46

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

Grundstück, bebaut mit

- einer Doppelhaushälfte (1 Wohneinheit gemäß vorliegenden Bauplänen)
- einer Doppelgarage
- einem Gewächshaus mit integriertem Schwimmbassin
- einem Schuppen

Objektadresse:

Gartenstraße 2
18445 Altenpleen

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Altenpleen, Blatt 220

lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis:

Gemarkung Altenpleen, Flur 4, Flurstück 1/34

Wirtschaftsart : Gebäude- und Freifläche

Lage : Gartenstraße 2

Größe : 899 m²

Katasterangaben:

Gemarkung Altenpleen, Flur 4, Flurstück 1/34, Fläche 899 m²

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



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 12.02.2025 (Datum des Auftrags Schreibens)

Eigentümer: wird aus Datenschutzgründen nicht genannt

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Gutachtauftrag: Gemäß Auftrags schreiben des Amtsgerichtes Stralsund vom 12.02.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten nach § 74 a Abs. 5 ZVG der Verkehrswert des genannten Grundbesitzes festgestellt werden.

Wertermittlungstichtag: 20.03.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätstichtag: 20.03.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)

Ortsbesichtigung / Umfang der Besichtigung: Die 1. Einladung zum Ortstermin am 13.03.2024 erfolgte durch den Sachverständigen fristgerecht an die Prozessbeteiligten durch Schreiben vom 25.02.2025. Der Sachverständige musste auf Grund eines triftigen Grundes den anberaumten Ortstermin absagen, sodass der Ortstermin am 13.02.2025 nicht stattfand. Zu dem Ortstermin am 20.03.2025 wurden die Prozessparteien durch Schreiben am 06.03.2025 fristgerecht geladen.

Zum Ortstermin am 20.03.2025 war das Bewertungsobjekt für den Sachverständigen nicht zugänglich. Die Miteigentümerin rief am 20.03.2025 um 10.08 Uhr und 10.58 Uhr im Büro des Sachverständigen (sowie mehrmals am Vortag von 17.29 – 17.32 Uhr) an.

Der Sachverständige führte am 20.03.2025 eine Außenbesichtigung vom öffentlichen Straßenraum durch.

Die Schuldnerin teilte dem Sachverständigen (nach der erfolgten Außenbesichtigung) telefonisch mit, dass sie dem Sachverständigen per Mail Termine für eine Ortsbesichtigung vorschlagen wird. Da dies bis zum 09.04.2025 nicht erfolgte, nahm der Sachverständigen am 09.04.2025 telefonischen Kontakt zur Miteigentümerin auf. Ein Besichtigungstermin wurde seitens der Miteigentümerin im Telefonat nicht benannt, es wurde jedoch zugesagt, dass ein Terminvorschlag für eine Objektbesichtigung bis zum Ende der 15. Kalenderwoche 2025 per Mail erfolgen wird. Einen Terminvorschlag zur Durchführung einer Objektbesichtigung hat der Sachverständige jedoch nicht erhalten.

Aus den vorgenannten Gründen erfolgt die **Bewertung nach dem äußeren Anschein** vom öffentlichen Straßenraum.

Teilnehmer am Ortstermin:

der Sachverständige
(weitere Verfahrensbeteiligte waren zum anberaumten Ortsbesichtigungstermin nicht erschienen)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurde für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlage zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug (Grundbuchblatt 220 von Altenpleen) als beglaubigte Abschrift (Blatt 1 bis 9)

Vom Eigentümer/Schuldner zur Verfügung gestellte Unterlagen bzw. Angaben:

- Durch den Eigentümer/Schuldner wurden mir keinerlei Unterlagen übergeben bzw. auch keine Angaben geliefert.

Vom Sachverständigen wurden im Wesentlichen folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Onlineabfrage zu Bodenrichtwerten beim Geoportal des Landkreises Vorpommern-Rügen (Atlas.VR)
- Onlineabfrage zu möglichem Bodenordnungs-/Flurneuerordnungsverfahren (über Geodatenviewer GDI-MV (GAIA-MVprofessional))
- schriftliche Auskunft aus dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster vom 06.03.2025
- schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 10.03.2025 mit entsprechendem Baulastenblatt (Baulasten-Blatt Nr. 5106/08 von Altenpleen und zugehörigem Lageplan)
- Lageplan (Quelle: Atlas.VR – <<https://www.lk-vr.de/Kreisportrait/Atlas-VR/>>)
- Onlineabfragen zu bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten am Bewertungsstandort (F-Plan, B-Plan etc.)
- Onlineabfrage zu möglichem Denkmalschutzbestand (über Geodatenviewer GDI-MV (GAIA-MVprofessional) und über das Geoportal des Landkreises Vorpommern-Rügen
- Leitungspläne bzw. Leitungsauskünfte (Strom, Telekom, Trinkwasser, Abwasser, Gas)
- Einsichtnahme in die archivierten Akten des Bauarchivs des Landkreises Vorpommern-Rügen am 11.04.2025
 - Bauunterlagen zum Bauvorhaben "Ersatzneubau Doppelhaushälfte" mit der Baugenehmigung Nr. 244/08 (Bauantrag im vereinfachten Verfahren vom 28.10.2008 mit Baubeschreibung, Ermittlung des Bruttoarminhaltes, Nachweis der Abstandsflächen, Nachweis des bautechnischen Wärmeschutzes nach EnEV, Brandschutz- und Schallschutznachweise, Baupläne (Grundrisse EG, KG, EG, Lageplan; Schnitt A-A, Ansichten vom 28.10.2008), Willenserklärung zur Baulastübernahme, Objektfotos (aufgenommen im Okt. 2008) etc.)
 - Bauunterlagen zum Bauvorhaben "Umbau und Erweiterung Garage" mit der Baugenehmigung vom 07.06.2001 mit der Nr. 263/01 (Bauantrag im vereinfachten Verfahren vom 10.03.2001 mit Baubeschreibung, Ermittlung des Bruttoarminhaltes und der Nettogrundrissflächen, Nachweis der Berechnung der GRZ/GFZ sowie der Abstandsflächen, Baupläne (Lageplan, Grundriss, Schnitt, Ansicht vom 27.02.2001), Fotos etc.)
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen vom 09.04.2025
- überschlägige Ermittlungen von Bruttogrundflächen auf der Grundlage der vorliegenden Baupläne

- Zusammenstellung der Wohn- und Nutzflächen auf der Grundlage der vorliegenden Grundrisse und Lagepläne, die der Bauakte entnommen wurden
- Marktdaten

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von Durch die Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen
- 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

Bemerkungen zum Ortstermin:

Das Bewertungsobjekt war zum Zeitpunkt des Ortsbesichtigungstermins nicht zugänglich gewesen. Die Wertermittlung konnte insofern nur auf der Grundlage einer mit üblicher Sorgfalt getätigten **Außenbesichtigung (vom öffentlichen Straßenraum)** und anhand der vorliegenden Unterlagen durchgeführt werden. Um mögliche Risiken bei dieser Art der Verkehrswertermittlung zu würdigen, wird vom ermittelten Verkehrswert bzw. vom marktangepassten vorläufigen Sachwert ein entsprechender **Risikoabschlag** vorgenommen.

Besondere Maßgaben bzw. Vorgaben 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.

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.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt im Ort Altenpleen. Altenpleen ist ein dörflicher Ort und in der Kommunalstruktur auch Gemeinde im Landkreis Vorpommern-Rügen, der im nördlichen Bundesland Mecklenburg-Vorpommern liegt. In der Amtsstruktur ist die Gemeinde Altenpleen auch namensgleich das Amt Altenpleen. Der Ort liegt ca. 13 km nordwestlich von Stralsund. Zur Gemeinde Altenpleen gehören die weiteren Ortsteile Günz, Neuenpleen und Nisdorf.

Nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP_VP_2010) gehört die Gemeinde Altenpleen zu den Gemeinden des Nahbereiches für das Oberzentrum Stralsund. Ebenfalls ist die Gemeinde als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Siedlungsschwerpunkte haben im Wesentlichen ergänzende ortsnahe Versorgungsaufgaben. Sie unterstützen damit die Sicherung der ländlichen Räume als Wohn- und Wirtschaftsstandorte.



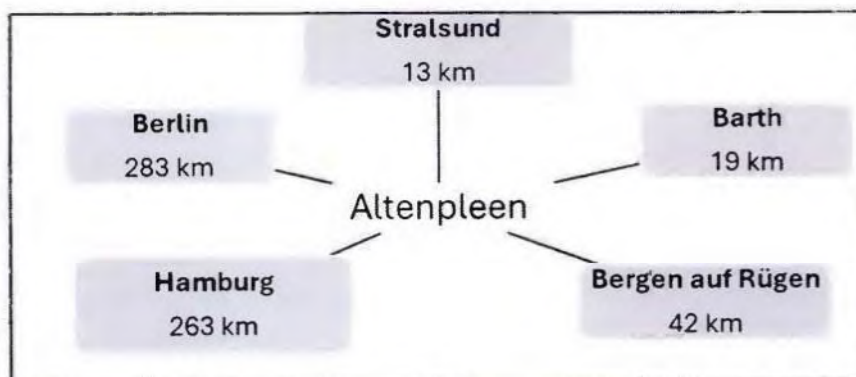
Quelle: Atlas.VR – www.lk-vr.de – Regionalkarte M-V ©openstreetmap und uVGB M-V

Verkehrsanbindungen

Auto:

Altenpleen durchläuft die Kreisstraße NVP 11, die in westlicher Richtung auf die L 213 trifft, von der aus die Hansestadt Stralsund erreichbar ist. Südlich von Altenpleen gelegen ist die Bundesstraße B 105, die auf die Bundesstraßen B 194 und B 96 trifft, über die neben weiteren Straßen der nächstgelegene Autobahnanschluss auf A 20 möglich ist. Als ländlicher Bereich ist der Landkreis von vielen weiteren Kreis- und Landesstraßen umgeben.

Die nachfolgenden Entfernungen beziehen sich auf die schnellsten Verkehrsrouten.



Bahnverbindung:

Altenpleen verfügt über keinen direkten Bahnanschluss. Der nächste Bahnhof ist in der Hansestadt Stralsund. Vom Bahnhof Stralsund aus kann der öffentliche Personennahverkehr der VVR (Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Rügen) genutzt werden.

Busverbindung:

Im Fernreiseverkehr fährt der Fernbus (Flixbus) bis nach Stralsund. Altenpleen ist Haltestelle im Fahrplan des VVR. Angeboten werden Busverbindungen nach Stralsund und Altefähr sowie nach Barth. Als Ersatz und Erweiterung der Mobilität wurden sog. Mitfahrbänke eingerichtet, die darauf ausgerichtet sind, dass Privatpersonen eine Mitfahrgelegenheit anbieten.

Radverkehr:

Im Zuge des Straßenneubaus im Landkreis Vorpommern-Rügen wird das vorhandene Radwegenetz stetig ausgebaut.

Schiff:

Nordöstlich von Altenpleen liegt der Hafen und Wasserwanderrastplatz Barhöft. Der Hafen verfügt über eine Außenmole mit Schwimmstegen und ca. 80 Liegeplätzen. Ein weiterer Hafen ist in Barth.

Flugzeug:

Die nächstgelegenen Verkehrsflughäfen sind in Barth oder Rostock Laage.

Demographische Strukturdaten und Entwicklung

Das Gemeindegebiet umfasst ca. 20,1 km².

Mit Stand 30.06.2024 beträgt die **Einwohnerzahl 1.002** (501 männlich, 502 weiblich). Die Bevölkerungsdichte liegt bei 50 Einwohner pro km².

Alter	0 bis < 20	20 bis <40	40 bis <65	65+
Einwohner	235	200	381	196
Anteil in %	23,2	19,8	37,6	19,4

Die Altersstruktur ist den statistischen Angaben für das Jahr 2023 entnommen, da keine aktuellere Auswertung vorliegt. Die Einwohnerzahl zum 31.12.2023 betrug 1.012.

Die **durchschnittliche Haushaltsgröße** in M-V beträgt in 2023 **1,93 Personen pro Haushalt** (Stand der Datenerhebung 02. April 2024) vgl.: www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Tabellen/1-2-privathaushalte-bundeslaender.html, abgerufen am 09.03.2025)

Mit der Zensuserhebung 2022 wurden **445 Haushalte in der Gemeinde Altenpleen** gezählt. Davon sind z. B. 156 Ein-Personen- und 160 Zwei-Personenhaushalte. In Haushalten gezählt, zeigt sich folgende Aufteilung: 94 Seniorenhaushalte, 312 Haushalte ohne Senioren und 39 Haushalte mit gemischter Altersstruktur.

Der Zensus 2022 ergab eine Zählung von **374 Gebäuden mit Wohnraum** in der Gemeinde Altenpleen. Darauf entfallen z. B. 248 freistehende Häuser, 86 Doppelhaushälften, 30 Reihenhäuser und 11 sonstige Gebäudetypen. Nach Baujahr aufgeschlüsselt ergibt sich folgende Aufteilung: 7 % der Gebäude sind im Zeitraum 1919-1949 errichtet worden. Zwischen 1950 und 1990 wurden 33 % des Gebäudebestandes errichtet. Ab 1990 wurden 47 % der aktuellen Gebäudezählung errichtet und ab 2016 sind es 3 %.

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)

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 dabei das verfügbare Nettoeinkommen der Bevölkerung. Quelle: © Michael Bauer Research GmbH 2024 basierend auf © Statistisches Bundesamt

Der Ort Altenpleen ist kein Tourismusstandort. Touristisch beliebte Übernachtungs- und Ausflugsziele sind die Hansestadt Stralsund und die Insel Rügen sowie auf dem Festlandbereich die Vinetastadt Barth und die Halbinsel Fischland Darß-Zingst.

Für die Gemeinde Altenpleen beträgt der Arbeitslosenanteil 4,8 % (Quelle: Geomap ©Regionaldatenbank Deutschland).

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.

Der Landkreis Vorpommern-Rügen ist als Teil des Flächenlandes Mecklenburg-Vorpommern neben der Agrarwirtschaft, 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. In Bezug auf die Lage des Bewertungsobjektes ist die Landwirtschaft prägend. Im westlichen Teil des Ortes, etwa 1,2 km vom Bewertungsobjekt entfernt (Luftlinie), befindet sich die Tierproduktion Altenpleen GmbH.

Tourismus/Kultur/Freizeit

Altenpleen gehört zum Landschaftsschutzgebiet „Vorpommersche-Boddenlandschaft“. Geplant und teilweise ausgebaut ist der Verlauf des 9. Europäischen Hauptwanderweges. Naturliebhaber finden hier beliebte Ausichts- und Fotomotive. Insbesondere die Reisezeit der Kraniche kann im Amtsbereich Altenpleen an Aussichtspunkten bewundert werden.

Beliebt sind auch Wanderungen zu Fuß, auf Radwegen oder mit dem Pferd. In Altenpleen gibt es einen Reit- und Fahrverein.

Sehenswert ist das historische Gutshaus, das im 19. Jahrhundert errichtet wurde.

Die Ämter Altenpleen und Niepars haben 2016 ein Touristisches Entwicklungskonzept erarbeitet. Langfristig werden Maßnahmen zur Belebung des Tourismus in Großbereichen auch mittelbar Auswirkungen auf die Kleininfrastruktur haben.

Im Amtsbereich gibt es viele kulturelle und Freizeit-Angebote für Jung und Alt. Durch die Nähe zu den Städten Barth und Stralsund werden Bedürfnisse der Freizeitgestaltung auch hier abgedeckt, setzen jedoch eine Mobilität voraus.

Die nächstgelegenen Theater sind in Barth und Stralsund. Ein Kino ist im ca. 13 km entfernten Stralsund und ca. 38 km entfernten Prerow.

Topografie/Umwelt

Überwiegend liegen die Geländehöhen zwischen 0 bis 3 NHN und damit ist das Gebiet flach und eben. Nördlich liegt ein Boddengewässer. Die kürzeste Entfernung zum Bodden sind ca. 6 km Luftlinie.

Durch den Ort in Nord-Süd-Richtung verläuft der Muukser Bach. Südlich verläuft in West-Ost-Richtung der Prohner Bach.

Teile des Ortes und Umgebungsbereich Altenpleen sind im Hochwasserrisikomanagement als potenzielle Überflutungsräume mit geringer Wahrscheinlichkeit ausgewiesen. (Quelle: Atlas.VR – www.lk-vr.de © Landkreis Vorpommern-Rügen; Auszug aus der Datensammlung des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V © LUNG MV)

Daseinsvorsorge

Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs sind in Altenpleen nicht vorhanden. Diese Möglichkeit besteht in einem Discounter in Prohn. Weitere Einkaufsmöglichkeiten gibt es mit großer Auswahl in der Hansestadt Stralsund. In Altenpleen sind dagegen Bedürfnisse wie Friseur und Kosmetik- und Fußpflege abgedeckt.

Für die **gesundheitliche Versorgung** gibt es im Ort eine Hausarzt- und auch eine Physiotherapiepraxis. Weitere Arzt- und Zahnarztpraxen und Fachärzte gibt es in der Hansestadt Stralsund und auch im dörflichen Umfeld. Das im Umkreis anfahrbare Krankenhaus befindet sich in Stralsund. Eine **Apotheke** gibt es im ca. 6 km östlich entfernten Prohn.

Altenpleen ist ein **Schulstandort für eine Grundschule**. Eine Regionale Schule ist in Prohn. Ein Gymnasium ist im ca. 13 km entfernten Stralsund und auch im ca. 19 km entfernten Barth.

Ein **Sportplatz** ist ebenfalls vorhanden.

Für die **Kinderbetreuung** sind in Altenpleen Kinderbetreuungseinrichtungen vorhanden.

Die Möglichkeit Bargeld abzuheben ist in Prohn möglich.

Die nächsten Tankstellen befinden sich in Stralsund, Barth und an der B 105.

Im Ort gibt es eine Freiwillige Feuerwehr.

2.1.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt von Stralsund (Kreisstraße NVP 11) aus kommend auf der linken Seite der ortsdurchführenden „Stralsunder Straße“. Altenpleen ist ein Dorf in West-Ost-Ausrichtung und horizontal ca. 1,4 km breit. Die Gartenstraße verläuft als Einbahnstraße ca. 145 m parallel südlich zur Stralsunder Straße. Die Gartenstraße 2 liegt auf der ortsabgewandten Seite der Gartenstraße. Im südlichen Teil schließen sich ein öffentlicher Rad-/Fußweg und eine landwirtschaftliche Nutzung und damit unverbauter Blick an.

Das Grundstück ist nahezu rechteckig geschnitten (im südlichen Grundstücksteil leichter Trapezanschnitt ca. 3 Grad fallend von West nach Ost) und hat eine Geländehöhe von ca. 3,5 NHN. Das Grundstück hat eine Breite an der Straßenfront von ca. 23 m. Die mittlere Tiefe beträgt ca. 38 m.

Die Wohnbebauung als Doppelhaushälfte liegt auf der westlichen Seite des Flurstückes. Die Bebauung ist in Nord-Süd-Lage ausgerichtet. Auf dem Grundstück sind weitere Nebengebäude vorhanden.

Die Grundstücke in der Gartenstraße auf der Seite des Bewertungsgrundstückes sind Doppelhaushälften. Auf der gegenüberliegenden Seite befinden sich drei Mehrfamilienhäuser. Auch die nähere Umgebung ist wohnbaugeprägt.



Quelle: Atlas.VR – www.lk-vr.de – Regionalkarte M-V ©openstreetmap und uVGB M-V; Flurstücke © Landkreis Vorpommern-Rügen

Das Grundstück ist nicht als potentieller Überflutungsraum ausgewiesen (Quelle: Atlas.VR – www.lk-vr.de – © LUNG M-V)

Der Breitbandausbau ist für Altenpleen abgeschlossen.

2.2 Gestalt und Form

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein regelmäßig, trapezförmig geschnittenes Grundstück.

Straßenfront:

ca. 23 m (überschlägig anhand eines groben Abgriffs auf der Liegenschaftskarte ermittelt)

mittlere Grundstückstiefe:

ca. 39 m (überschlägig anhand eines groben Abgriffs auf der Liegenschaftskarte ermittelt)

Grundstücksgröße:

899 m²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

- Anliegerstraße
- Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

- schmale Fahrbahn (asphaltiert)
- Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Betonstein
- kein Parkstreifen vorhanden
- Straßenbeleuchtung vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

- elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung
- Gas liegt in der Straße an (kein Anschluss vorhanden)
- Abwasser über kommunales Abwassernetz
- Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

- Gemäß den mir zur Verfügung stehenden Unterlagen sind folgende Grenzbebauungen vorhanden:
- einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses (DHH) zum westlich angrenzenden Nachbargrundstück
 - einseitige Grenzbebauung des Garagengebäudes zum östlichen Nachbargrundstück

Ableitend aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen, bestehen vonseiten des Bewertungsgrundstückes keine Überbauungen.

Vom Sachverständigen wurden zu den vorgenannten Angaben keine weiteren Überprüfungen vorgenommen.

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 06.03.2025 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 Sachverständigen liegt eine beglaubigte Abschrift des Grundbuchauszuges vom 30.10.2024 vor.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragung:

lfd. Nr. 2

Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet (Amtsgericht Stralsund, Außenstelle Justizzentrum, Az.: 703 K 90/24), eingetragen am 30.10.2024

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.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die zum Wertermittlungsstichtag in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet waren, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Herrschervermerke:

Im vorliegenden Grundbuchauszug sind keine Herrschervermerke 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

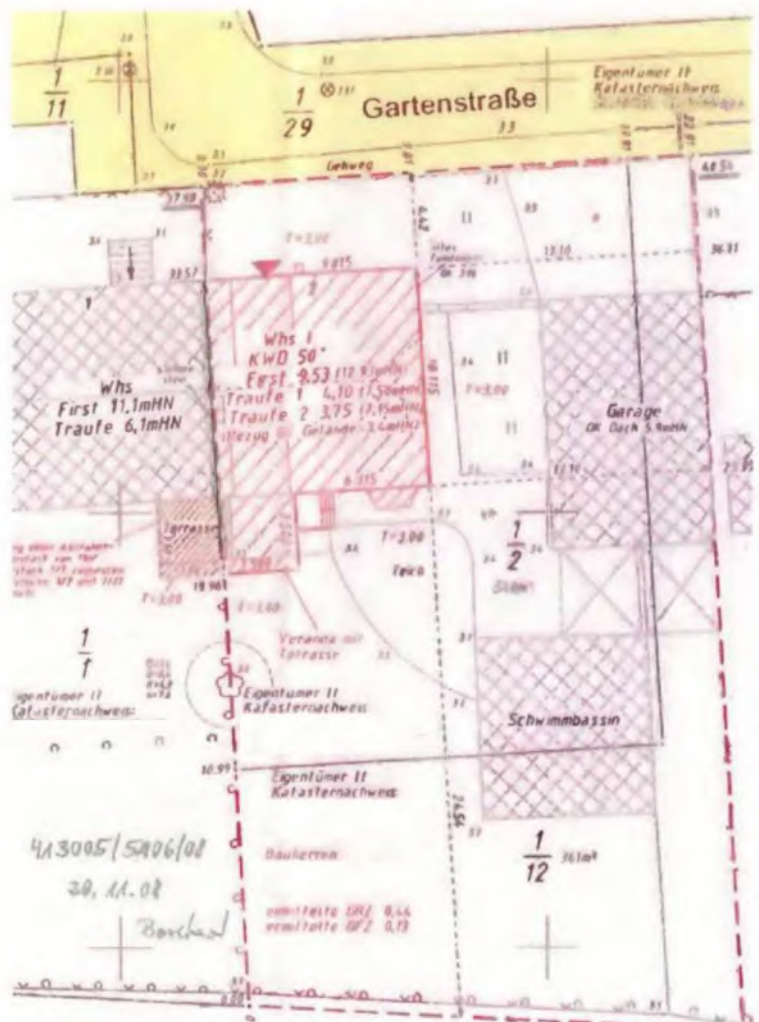
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Durch den Sachverständigen wurde eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen angefordert. In der Auskunft vom 10.03.2025 wurde dem Sachverständigen mitgeteilt, dass auf dem Bewertungsgrundstück eine Baulast eingetragen ist. Es handelt sich um eine Baulast zugunsten des Bewertungsgrundstückes, die gemäß **Baulastenblatt Nr. 5106/08 von Altenpleen** folgenden Inhalt hat:

Inhalt der Eintragung
3
Ich/Wir übernehme(n) hiemit gegenüber der Bauaufsichtsbehörde die öffentlich-rechtliche Verpflichtung gemäß § 83 Abs. 1 i.BauO M-V zugunsten des jeweiligen Baugrundstücks (Gemarkung Altenpleen, Flur 4, Flurstück 1/1, oder 1/2 1/34) die im Lageplan grün dargestellte Fläche zur Überbauung zu überlassen und dass die gemeinsamen Bauteile bei Abbruch einer der Wohnhaushälften bestehen bleiben.
eingetragen am 20.11.2008
geändert am 10.03.2025 - Dallmann -

Als Veranlassung für die Eintragung der Baulast wurde im o.a. Baulastenblatt der „Neubau einer Doppelhaushälfte“ vermerkt.

Lageplan zur o.a. Baulasteintragung
(ausschnittsweise zur Darstellung der Baulast):



Hinweis:

Aus Datenschutzgründen wurden die Namen der Eigentümer im oben abgebildeten Lageplan zu Baulasteintragung durch den Sachverständigen unkenntlich gemacht.

Die durch die Baulast belastete Fläche des nachbarlichen Flurstückes befindet sich unmittelbar an der östlichen Grenze des

nachbarlichen Flurstückes (über die gesamte Tiefe der nachbarlichen Doppelhaushälfte nebst deren Terrasse). Die Lage der betroffenen Fläche ist im o.a. Lageplan „grün“ dargestellt. Es handelt sich vermutlich um eine gemeinsame Wand der beiden Doppelhaushälften, die bei einem Abbruch einer der beiden Doppelhaushälften bestehen bleiben muss. Unter Berücksichtigung dieser Annahme wird unterstellt, dass die Wertbeeinflussung des Wertermittlungsgrundstückes durch die Baulast so gering ist, dass sie vernachlässigt werden kann.

Sonstiges zu Baulasten:

Gemäß Bauakte aus dem Bauarchiv gibt es eine weitere Baulast unter **Baulastenblatt Nr. 5105/08 von Altenpleen**, die das Bewertungsgrundstück betrifft, mir jedoch nicht bei der Auskunftsanfrage zur Baulast von der zuständigen Behörde mitgeteilt wurde.

Diese Baulast hat folgenden Inhalt:

„Ich/Wir übernehme(n) hiermit gegenüber der Bauaufsichtsbehörde die öffentlich-rechtliche Verpflichtung gemäß § 83 Abs. 1 LBauO M-V zugunsten des Baugrundstücks (Gemarkung Altenpleen, Flur 4, Flurstück 1/2) bei Bedarf anzubauen.“

Hinweis des Sachverständigen:

Baulastübernehmer sind die Eigentümer des westlich an das Bewertungsgrundstück angrenzende Flurstück 1/1 der Flur 4 der Gemarkung Altenpleen.

Bei den Flurstücken 1/2 (begünstigtes Flurstück) und 1/12 handelt es sich um historische Flurstücke, die zum Flurstück 1/34 (Bewertungsgrundstück) verschmolzen sind. Somit ist das Bewertungsgrundstück das begünstigte Grundstück bezüglich der vorgenannten Baulast. Es wird eingeschätzt, dass durch diese Baulast keine Wertbeeinflussung, die sich auf den Verkehrswert auswirkt, besteht.

Denkmalschutz:

Laut Geoportal des Landkreises Vorpommern-Rügen handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um kein Baudenkmal und das Grundstück befindet sich auch nicht im Denkmalbereich.

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

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der seit 25.05.2005 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenpleen stellt den Bereich des Bewertungsgrundstückes als Wohnbaufläche dar.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Gemäß online-Recherche im Geoportal des Landkreises Vorpommern Rügen und auch gemäß Bau- und Planungsportal M-V ist für den Bereich des Bewertungsobjektes kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen.

Innenbereichssatzung:

Für den Bereich des Bewertungsgrundstückes ist keine Innenbereichssatzung bekannt.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

keine bekannt

Verfügungs- und Veränderungssperre: keine bekannt

Bodenordnungsverfahren: Gemäß online-Recherche (bei GAIA-MV professional) ist das Bewertungsgrundstück zum Bewertungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
 Es wurden diesbezüglich durch den Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den im Bauarchiv des Landkreises Vorpommern-Rügen am 11.04.2025 eingesehenen Bauakten wurde so weit als möglich geprüft.

Der Sachverständige konnte lediglich eine äußere Inaugenscheinnahme des Bewertungsobjektes vom öffentlichen Straßenraum vornehmen. Zudem liegt der Lageplan zum Bauantrag des Bauvorhabens "Ersatzneubaus Doppelhaushälfte" vom 29.10.2008 vor. Anhand des vorgenannten Lageplanes und zusätzlicher Einsichtnahme in die Liegenschaftskarte mit hinterlegtem Luftbild wurden offensichtlich erkennbare Widersprüche zu den im Bauarchiv des Landkreises Vorpommern-Rügen archivierten Bauunterlagen (Baugenehmigung zum Bauvorhaben "Umbau und Erweiterung der Garage" mit den dazugehörenden Bauplänen) festgestellt. Dieser Widerspruch besteht im Wesentlichen darin, dass der im Jahr 2001 genehmigte Garagenneubau an der Grenze zum östlichen Grundstücksnachbarn mit größeren Abmessungen errichtet als genehmigt wurde (genehmigte Garagentiefe = 9,00 m, vorhandene Garagentiefe aber ca. 11,75 m (überschlägig anhand eines Abgriffs auf dem Luftbild ermittelt)). Zudem befindet sich an der südlichen Rückseite dieses Garagen-Erweiterungsbaus ein Anbau (Schuppen). Die maximal mögliche Grenzbebauung von 9,00 m ist somit zum östlichen Nachbargrundstück überschritten (baurechtswidriger Zustand). Bei der Bewertung wird dieser Fakt bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen mit einem Wertabzugsbetrag gewürdigt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

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 ist ortsüblich erschlossen. Für die vorhandenen Erschließungsanlagen sind keine Ausbaubeiträge zu erwarten.

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.

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

Dem äußeren Anschein nach wird das Bewertungsgrundstück (bebaut mit einem Doppelhaushälfte, einer Doppelgarage, einem Schwimmbassin in einem Gewächshaus sowie einem Schuppen) vermutlich als Einfamilienhausgrundstück eigengenutzt.

Es liegen mir keine Mietverträge vor. Ich gehe bei der Bewertung von einem vertragsfreien Objekt aus.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Eine Innenbesichtigung der Gebäude erfolgte nicht, da der Zugang zum Bewertungsobjekt nicht ermöglicht wurde. Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind somit die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung vom öffentlichen Straßenraum) sowie die vorliegenden Unterlagen aus dem Bauarchiv des Landkreises Vorpommern-Rügen (Bauakten zu den Bauvorhaben "Ersatzneubau Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2008 sowie zu dem Bauvorhaben "Umbau und Erweiterung der Garage" aus dem Jahr 2001).

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, wie sie von **außen** ersichtlich waren. In einzelnen Bereichen können daher Abweichungen auftreten.

Die Angaben in der Baubeschreibung erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen 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.) konnte nicht geprüft werden, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden, soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich von **außen** 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 und Hausschwamm wurden nicht durchgeführt.

Es konnte nicht geprüft werden, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Doppelhaushälfte

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	• Doppelhaushälfte (Annahme: ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt) • einseitig angebautes Gebäude • eingeschossig • voll unterkellert (mit Ausnahme des rückseitigen Anbaus) • mit rückseitigem Anbau (1-geschossig mit Flachdach, nicht unterkellert)
Baujahr:	Das genaue Baujahr ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Da die Doppelhaushälften in der näheren Umgebung ca. 1958 errichtet wurden, wird das Baujahr der zu bewertenden Doppelhaushälfte auf 1958 eingeschätzt.
Modernisierung/Sanierung:	Es wurde im Bauarchiv des Landkreises Vorpommern-Rügen die Bauakte zum Bauvorhaben "Ersatzneubau Doppelhaushälfte" aus dem Jahr 2008 eingesehen. Nach dem dort vorliegenden Erläuterungsbericht gab es an der Doppelhaushälfte einen großen Brandschaden mit Löschwassereintritt. Daraufhin wurde beantragt und durch die Baubehörde genehmigt, dass die Doppelhaushälfte durch einen Neubau ersetzt wird (Ersatzneubau), wobei vorgesehen war, das Kellergeschoss inkl. Kellerdecke zu erhalten. In der Bauakte lag u.a. ein Objektfoto vom Oktober 2008 vor, welches die straßenseitigen Fassade der vom Brand geschädig-

ten Doppelhaushälfte abbildet. Das Foto und die äußere Inaugenscheinnahme des Objektes vom öffentlichen Straßenraum ergeben, dass z.T. Bauteile der ursprünglichen Doppelhaushälfte (u.a. straßenseitige Außenwand) erhalten geblieben sind und somit kein Ersatzneubau (wie ursprünglich ab Kellergeschossdecke vorgesehen) durchgeführt wurde.

Innerhalb der Bewertung wird somit unterstellt, dass im Jahr 2008 eine umfassende Sanierung/Modernisierung des Objektes erfolgte.

Flächen (Wohn- und Nutzflächen sowie Bruttogrundfläche):

Wohnflächen:

Wohn- und Nutzflächenberechnungen liegen nicht vor. Die in der Bauakte des Bauarchivs entnommenen Grundrisse der Doppelhaushälfte weisen folgende **Wohnflächen** der einzelnen Räume aus:

Geschoss	Raumbezeichnung	Raum-Nr. (gemäß Grundriss)	Gewichtsfaktor (Wohnwert)	Wohnfläche in m²
EG	Diele	1.0	1,00	9,54
EG	Arbeitszimmer	1.1	1,00	20,03
EG	Wohnzimmer	1.2	1,00	28,74
EG	Küche	1.3	1,00	11,64
EG	Veranda	1.4	1,00	7,84
EG	Abstellraum	1.5	1,00	1,45
EG	WC	1.6	1,00	5,46
DG	Flur	2.0	1,00	6,90
DG	Schlafzimmer	2.1	1,00	16,50
DG	Abstellraum	2.2	1,00	1,80
DG	Gästezimmer	2.3	1,00	14,71
DG	Balkonzimmer	2.4	1,00	13,40
DG	Terrasse	2.5	0,25	2,25
DG	Bad	2.6	1,00	15,89
Wohnfläche insgesamt				156,15

Hinweise zu den o.a. Wohnflächen:

Für die rückseitige Dachterrasse ist im vorliegenden Grundriss eine Fläche von 9,00 m² angegeben. Die Dachterrasse wurde zu 1/4 ihrer Grundfläche bei der Wohnfläche berücksichtigt (9,00 m² x 0,25 = 2,25 m²).

Somit beträgt die **Wohnfläche der Doppelhaushälfte** gemäß den Angaben in den vorliegenden Bauplänen und unter Berücksichtigung des Ansatzes der Dachterrassenfläche (1/4 der Grundfläche) insgesamt **156,15 m²**.

Nutzflächen im Keller:

Die Flächen der Kellerräume werden im vorliegenden Kellergrundriss, der der Bauakte entnommen wurde, wie folgt ausgewiesen:

Geschoss	Raumbezeichnung	Raum-Nr. (gemäß Grundriss)	Nutzfläche in m²
KG	Flur	0.1	9,48
KG	Heizung	0.2	20,88
KG	Bibliothek	0.3	23,90
KG	Sauna	0.4	11,80
KG	Abstellraum	0.5	7,20
Nutzfläche insgesamt =			73,26

Bei den Kellerräumen handelt es sich um sogenannte Nebenräume mit einer Gesamtnutzfläche von rd. 73,26 m² (siehe nachfolgende Tabelle).

Gemäß den vorliegenden Angaben in den Bauplänen entsprechen die Kellerräume nicht den Anforderungen, die im bauordnungsrechtlichen Sinne an Aufenthaltsräume gestellt werden.

Bruttogrundfläche (BGF):

Die **Bruttogrundfläche (BGF) der Doppelhaushälfte** wurde auf der Grundlage der vorliegenden Baupläne wie folgt ermittelt:

Geschoss	Länge in m	Breite in m	Fläche in m ²
KG	9,815	10,115	99,28
EG	9,815	10,115	99,28
EG Erker hofseitig	1,995	0,900	1,80
EG Verandaanbau hofseitig	3,500	3,500	12,25
DG	9,815	10,115	99,28
BGF des Wohnhauses insgesamt =			311,89

Hinweise zu den o.a. Flächen:

Die o.a. Flächen (Wohn- und Nutzflächen sowie Bruttogrundflächen) wurden anhand der vorliegenden Baupläne zusammengestellt. Auf Grund einer eingeschränkten Objektbesichtigung (nur vom öffentlichen Straßenraum) konnten sämtliche Maße bzw. Flächen durch den Sachverständigen nicht überprüft werden.

Energieeffizienz:

Der Bauakte wurde ein Energieausweis vom 26.10.2008 entnommen. Dieser wurde für das Bauvorhaben "Ersatzneubau Doppelhaushälfte" auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt und weist folgende Werte aus:

Primärenergiebedarf: 67,3 kWh / (m² * a)

Endenergiebedarf : 25,0 kWh / (m² * a).

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:

vermutlich insgesamt verputzt

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Gemäß den vorliegenden Bauplänen aus dem Jahre 2008 (Ersatzneubau) handelt es sich um eine Doppelhaushälfte mit einer Wohneinheit, die über folgende Raumaufteilung verfügt:

Kellergeschoss:

1 Flur, 1 Abstellraum, 1 Heizungsraum, 1 Raum mit "Sauna" bezeichnet und 1 Raum mit "Bibliothek" bezeichnet

Erdgeschoss:

1 Treppendiele, 2 Zimmer, 1 Küche, 1 WC-Raum mit Dusche, 1 kleine Abstellkammer und 1 hofseitige Veranda (mit separatem Eingang von außen)

Dachgeschoss:

1 Flur, 3 Zimmer, 1 Bad, 1 Dachterrasse (oberhalb der hofseitigen Veranda)

Die Grundrisse, die der Bauakte des Bauarchivs des Landkreises Vorpommern-Rügen entnommen wurden, liegen im Anhang 2 dieses Gutachtens bei.

Achtung: Eine Überprüfung (Raumaufteilung, Maße etc.) konnte auf Grund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden.

Es wird bei der Bewertung von einer Eigennutzung des Objektes zu Dauerwohnzwecken ausgegangen.

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

Konstruktionsart:	Massivbau (Mauerwerkswände)
Fundamente:	vermutlich Streifenfundament, tragende Bodenplatte
Keller:	vermutlich Mauerwerk
Umfassungswände:	vermutlich Mauerwerk
Innenwände:	vermutlich Mauerwerk
Geschossdecken:	gemäß Bauunterlagen:
	Kellerdecken: Beton-Kappendecke aus der ursprünglichen Bauzeit (angenommen ca. 1958)
	Decke über Erdgeschoss: Stahlbetondecke (vermutlich 2008 erneuert)
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> 1/4 gewendelte Treppe aus Holz (gemäß Bauunterlagen)
Dach:	<u>Beschreibung gemäß der vorliegenden Bauunterlagen aus dem Jahr 2008:</u> <u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach (Pfettendach) straßen- und rückseitig ist jeweils eine Dachgaube vorhanden <u>Dachform:</u> Krüppelwalmdach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton) Ob der Dachraum (Spitzboden) begehbar ist, ist nicht bekannt.

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	- zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz - Sonstiges (Ausführung, Material der Wasserleitungen etc.) ist nicht bekannt
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz

Elektroinstallation:	Ausstattung nicht bekannt
Heizung:	gemäß Bauplanungsunterlagen: Wärmepumpe mit Tiefensohle
Lüftung:	nicht bekannt
Warmwasserversorgung:	vermutlich überwiegend zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Erstellung des Gutachtens erfolgt nach dem äußeren Anschein und ergänzend auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen (Bauakte).

Bei der nachfolgenden Beschreibung handelt es sich im Wesentlichen um Vermutungen bzw. getroffenen Annahmen. Abweichungen zwischen der nachfolgenden Beschreibung und der tatsächlichen Ausstattung und dem tatsächlichen Zustand sind möglich.

Bodenbeläge:	vermutlich mittlere Ausstattung (Art der Beläge nicht bekannt)
Wandbekleidungen:	vermutlich mittlere Ausstattung (Art der Materialien nicht bekannt)
Fenster:	Holzfenster mit 2-fach Verglasung (Fenster neben der straßenseitigen Hauseingangstür mit Außenrollladen)
Türen:	<u>straßenseitige Eingangstür:</u> massive Eichenholztür mit Glasausschnitt <u>rückseitige Eingangstür (Veranda):</u> Ausführung/Material nicht bekannt <u>Innentüren:</u> Ausführung/Material nicht bekannt vermutlich Füllungstüren aus Holz, tlw. mit Lichtausschnitt (mittlere Ausstattung)
sanitäre Installation:	<u>WC-Raum im Erdgeschoss:</u> ausgestattet gemäß vorliegenden Grundrissplan aus der Bauakte: Dusche, WC und Waschtisch vermutlich: mittlere Ausstattung <u>Bad im Dachgeschoss:</u> ausgestattet gemäß vorliegenden Grundrissplan aus der Bauakte: Dusche, WC und Doppelwaschtisch, Waschmaschinenanschluss vermutlich: mittlere Ausstattung
Küchenausstattung:	nicht bekannt
Grundrissgestaltung:	gemäß vorliegenden Bauplänen: zweckmäßig (Achtung: Die Raumaufteilung konnte durch den Sachverständigen nicht übergeprüft werden.)

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	• 4-stufiger Hauseingangspodest (straßenseitig) aus Beton mit Granitbelag sowie Edelstahlgeländer • Dachterrasse auf der hofseitigen Veranda (gemäß vorliegenden Bauplänen) • 2 Dachgauben (gemäß vorliegenden Bauplänen)
besondere Einrichtungen:	keine bekannt
Besonnung und Belichtung:	vermutlich ausreichend bis gut
Bauschäden und Baumängel:	Wesentliche Bauschäden und Baumängel, die über eine altersbedingte Wertminderung hinausgehen, wurden während des Ortstermins nicht festgestellt bzw. nach dem äußeren Anschein unterstellt.
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist vermutlich, entsprechend dem angenommenen (fiktiven) Baualter des Gebäudes, gut. Das Gebäude befindet sich nach dem äußeren Anschein in einem normalen, altersgerechten Unterhaltungszustand.

3.3 Nebengebäude

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich

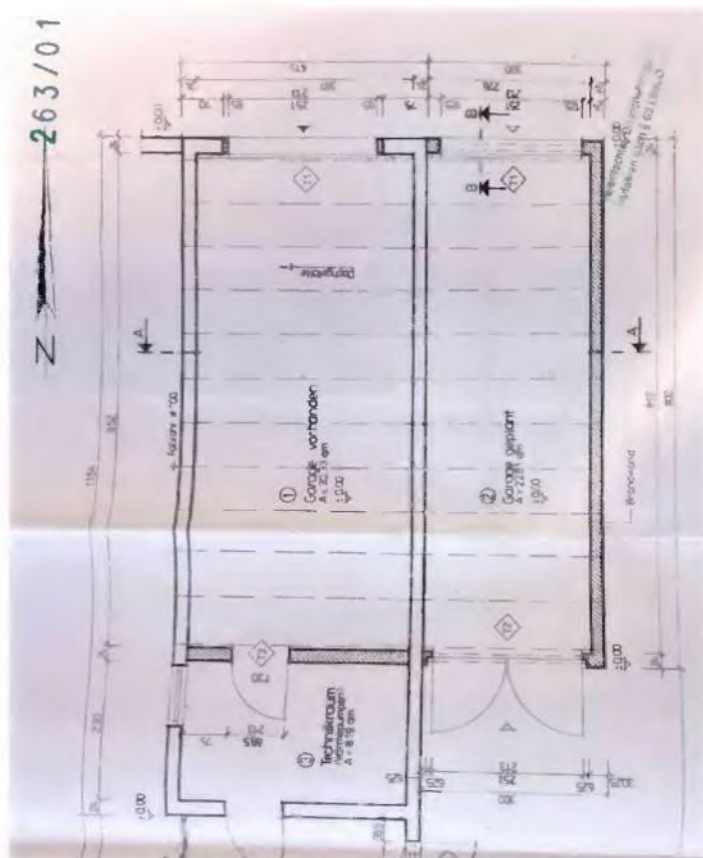
- ein Garagengebäude (Doppelgarage und Technikraum)
- ein an der Rückseite der Garage angebauter Schuppen
- ein Gewächshaus mit integriertem Schwimmbassin.

Die sonstigen auf dem Bewertungsgrundstück befindlichen Gebäude bzw. Gebäudeteile, die vermutlich baurechtswidrig errichtet wurden (siehe hierzu auch die Bemerkungen unter Punkt 2.4.3 „Bauordnungsrecht“), bleiben bei der nachfolgenden Baubeschreibung unberücksichtigt

Die Baukurzbeschreibungen für die Nebengebäude erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Bauakte. Abweichungen zwischen den nachfolgenden Baubeschreibungen und dem tatsächlichen Zustand bzw. der Bauweise/Ausstattung können auftreten.

Baukurzbeschreibung des Garagengebäudes:

Es handelt sich um zwei seitlich aneinandergebaute Garagen mit rückseitigem Technikraum.

Grundriss:

Quelle Abb.: Der Grundriss (auszugsweise) wurde der Bauakte des Bauarchivs entnommen.

Bei der westlich gelegenen Garage handelt es sich um eine ältere Garage (Baujahr nicht bekannt, geschätzt ca. 1970). Nach den vorliegenden Bauunterlagen wurde diese ältere Garage im Jahr 2001 umgebaut und durch eine weitere Garage (in östlicher Richtung) erweitert. Im Zuge der Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen war ein einheitlicher Neueinbau der Dachkonstruktion einschließlich der Dachkonstruktion vorgesehen. In der Regel trägt ein Anbau an einem vorhandenen Gebäude hinsichtlich der Restnutzungsdauer das Schicksal des Altbaus. Innerhalb der Bewertung erfolgt somit keine getrennte Bewertung der beiden Garagen, sondern eine Bewertung des Garagengebäudes in der Gesamtheit als wirtschaftliche Einheit. Insofern wird nachfolgend auch keine getrennte Baubeschreibung, sondern eine Baukurzbeschreibung für beide Garagengebäude zusammen (als Einheit) vorgenommen

Gebäudeart: Garagengebäude (vergleichbar mit Doppelgarage und Technikraum)
eingeschossig
nicht unterkellert
freistehend

Baujahr: nicht bekannt (geschätzt ca. 1970)
umgebaut und erweitert im Jahr 2001

Flächen: Die Bruttogrundfläche beträgt gemäß der vorliegenden Baupläne, die der Bauakte entnommen wurde, wie folgt:

Geschoss	Länge in m	Breite in m	Fläche in m ²
EG	11,54	4,15	47,89
EG	9,00	3,00	27,00
BGF des Garagengebäudes insgesamt =			74,89

Die **BGF des Garagengebäudes** beträgt **74,89 m²** (gemäß vorliegender Bauakte).

Der Grundriss des Garagengebäudes, der der Bauakte entnommen wurde, weist folgende **Nutzflächen** der einzelnen Räume aus:

Geschoss	Raumbezeichnung	Nutzfläche in m ²
EG	Garage 1	30,33
EG	Garage 2	22,81
EG	Technikraum	8,91
Nutzfläche Garagengebäude insgesamt =		61,33

Die Nutzfläche **des Garagengebäudes** beträgt **61,33 m²** (gemäß vorliegender Bauakte).

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: nicht bekannt

Umfassungswände: Mauerwerk

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach (Dachsparren, gespundete Dachschalung)

Dachform:
flach geneigtes Pultdach

Dacheindeckung:
2-lagige Bitumendachbahnabdichtung (gemäß vorliegender Baubeschreibung)

Sonstiges:
Straßenseitig verfügt die Garagenfront über ein aufgesetztes Vordach mit zweireihiger Dachsteindeckung.

Tore/Tür: Garagentore: zwei Rolll Tore (Stahl-Aluminiumkonstruktion)
Tür in Trennwand Garage/Technikraum: Stahlkonstruktion, selbstschließend, T 30 (gemäß vorliegender Bauakte)

Sonstiges: Auf dem Garagendach befindet sich eine aufgeständerte PV-Anlage. Ob sich diese im Eigentum des Grundstückseigentümers befindet oder gemietet ist, ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Auf Grund fehlender Informationen bleibt die PV-Anlage bei der Bewertung unberücksichtigt.

Allgemeinbeurteilung: Das Gebäude befindet sich nach dem äußeren Anschein in einem normalen, altersgerechten Unterhaltungszustand.

Schuppen

An der Rück-/Südseite des Garagengebäudes befindet sich ein Schuppen.

Bauweise: nicht bekannt (vermutlich in Holzbauweise mit Flachdach)

Abmessungen des Schuppens: ca. 4,00 m x ca. 4,15 m (gemäß vorliegendem Lageplan zum Bauvorhaben „Umbau und Erweiterung der Garage“)

Gewächshaus mit integriertem Schwimmbassin

Bauweise: nicht bekannt

Dachform: Bogendach (Material nicht bekannt)

Abmessungen (bebaute Fläche): ca. ca. 8,30 m x ca. 8,05 m (gemäß vorliegender Unterlagen und Luftbild)
angenommene Wasserfläche ca. 28 m² (ableitend aus dem eingesehenen Luftbild und der darauf erkennbaren blauen Verfärbung)

3.4 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Granitplatte ca. 1,50 x 2,00 m (als Zuwegung zum straßenseitigen Hauseingang)
- sonstige Wegebefestigungen (Pflasterungen)
- Sichtschutzmauer zwischen Doppelgarage und Doppelhaushälfte (mit Eingangstür aus Holz zum Hof)
- befestigte Garagenauffahrten (Beton)
- vermutlich Einfriedungen
- vermutlich Anpflanzungen und Begrünung

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Doppelhaushälfte, einer Doppelgarage, einem Gewächshaus mit integriertem Schwimmbassin sowie einem Schuppen bebaute Grundstück in 18445 Altenpleen, Gartenstraße 2 zum Wertermittlungstichtag 20.03.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Altenpleen	220	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Altenpleen	4	1/34	899 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist eine ausreichende Anzahl zeitnaher, vergleichbarer Kaufpreise. Für die Bewertung wurden vom Sachverständigen Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses eingeholt. Es wurden folgende Kaufpreise selektiert:

- Zeitraum (Verkaufsjahr) 2019 – 2024
- Doppelhaushälften/Doppelhaus
- Lage der Objekte: Gemeinde Altenpleen

Gemäß o.a. Selektion wurden dem Sachverständigen 9 Kaufpreise mitgeteilt. Davon werden 3 Kaufpreise nicht verwendet, da die Angabe der Wohnfläche des jeweiligen Vergleichsobjektes fehlte bzw. es sich um das Bewertungsobjekt selbst handelte). Nach Bereinigung verbleiben somit 6 Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses (siehe nachfolgende Tabelle).

Kaufpreise in Altenpleen (DHH) ab 2019

Nr.	Straße	Typ	Unterkellerung	Sonstiges	Ausstattung / Sanierung	Baujahr	Jahr des Verkaufs	Grundstücksgröße	Wohnfläche	Kaufpreis (ohne Inventar, EBK etc.)	Gebäudefaktor (Kaufpreis/m² Wohnfläche)
1	Florian-Geyer-Str.	DHH	nicht unterkellert	Schuppen		2001	2019	470 m²	120,0 m²	155000 €	1292 €/m²
2	Am Eulenberg	DHH	nicht unterkellert	Carport		2002	2019	368 m²	110,0 m²	165000 €	1500 €/m²
3	Florian-Geyer-Str.	DHH	nicht unterkellert	Nebengeb. und 2 Stellplätze		1998	2020	385 m²	115,0 m²	190000 €	1652 €/m²
4	Am Eulenberg	DHH	nicht bekannt	Carport		2001	2020	404 m²	98,0 m²	178000 €	1816 €/m²
5	Stralsunder Str.	DHH	10%		saniert	1975	2021	557 m²	106,0 m²	250000 €	2358 €/m²
6	Gartenstraße	DHH	10%	Garage, Carport, Schuppen	unsaniert	1955	2023	471 m²	120,0 m²	62000 €	517 €/m²
Mittelwert								443 m²	111,5 m²	166667 €	1523 €/m²

Bei dem Objekt mit der Nr. 6 (DHH Gartenstraße) handelt es sich um ein unsaniertes Objekt mit einem vergleichsweise niedrigen Verkaufspreis. Es erfolgt eine Aussonderung dieses Vergleichsobjektes. Die dann verbleibenden 5 Kaufpreise wurden an die konjunkturelle Entwicklung mittels Preisindex für bestehende Wohnimmobilien in Deutschland /Indexbasis 2015 = 100 (Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/258711/umfrage/preisindex-fuer-bestehende-wohnimmobilien-in-deutschland/>) an den Bewertungsstichtag (Jahr 2025), wobei der Preisindex für das I. Quartal 2025 von mir geschätzt wurde (Preisindex aus dem Jahr 2023 x 0,99 = 148,5).

Jahr	Preisindex
2019	129,8
2020	140,2
2021	157,5
2022	165,7
2023	150,0
2025 (Quartal I)	148,5

Die konjunkturell angepassten Kaufpreise (nach Aussonderung des Kauffalles mit der Nr. 6) bzw. die konjunkturell angepassten Gebäudefaktoren (Kaufpreis : Wohnfläche) sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

konjunkturell angepasste Kaufpreise (DHH in Altenpleen)

Nr.	Straße	Typ	Unterkellerung	Sonstiges	Ausstattung / Sanierung	Baujahr	Jahr des Verkaufs	Grundstücksgröße	Wohnfläche	Kaufpreis (ohne Inventar, EBK etc.)	Gebäudefaktor (Kaufpreis/m² Wohnfläche)	Gebäudefaktor angepasst an den Bewertungsstichtag (2025)
1	Florian-Geyer-Str.	DHH	nicht unterkellert	Schuppen		2001	2019	470 m²	120,0 m²	155000 €	1292 €/m²	1478 €/m²
2	Am Eulenberg	DHH	nicht unterkellert	Carport		2002	2019	368 m²	110,0 m²	165000 €	1500 €/m²	1716 €/m²
3	Florian-Geyer-Str.	DHH	nicht unterkellert	Nebengeb. und 2 Stellplätze		1998	2020	385 m²	115,0 m²	190000 €	1652 €/m²	1750 €/m²
4	Am Eulenberg	DHH	nicht bekannt	Carport		2001	2020	404 m²	98,0 m²	178000 €	1816 €/m²	1923 €/m²
5	Stralsunder Str.	DHH	10%		saniert	1975	2021	557 m²	106,0 m²	250000 €	2358 €/m²	2224 €/m²
6	ausgesondert (unsaniertes Objekt / nicht zum Vergleich geeignet)											
	Mittelwert							437 m²	109,8 m²	187600 €	1724 €/m²	1818 €/m²

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich die vorliegenden Kaufpreise auf Grund der geringen Anzahl und der fehlenden Angaben hinsichtlich der wertbildenden Merkmale (u.a. baulicher Zustand, Ausstattung der Vergleichsobjekte) nicht zur Anwendung des direkten Vergleichswertverfahrens eignen. Das Ergebnis der vorgenannten Ableitung bzw. Untersuchung der vorliegenden Kaufpreise kann lediglich das Preisniveau auf dem Grundstücksmarkt abbilden und zur groben Wertorientierung dienen.

Da aus den vorgenannten Gründen die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ausscheidet, kann zur Bewertung auch das Sach- und/oder Ertragswertverfahren herangezogen werden.

Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um eine Doppelhaushälfte, die nach dem äußeren Anschein eigengenutzt wird.

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 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.

Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen 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. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Zudem sind bei der Sachwertermittlung 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

Der Bodenrichtwert für Baulandflächen in der Ortslage Altenpleen wurde letztmalig zum Stichtag 01.01.2024 beschlossen und beträgt 70 EUR/m² (vgl. nachfolgende Abb.).

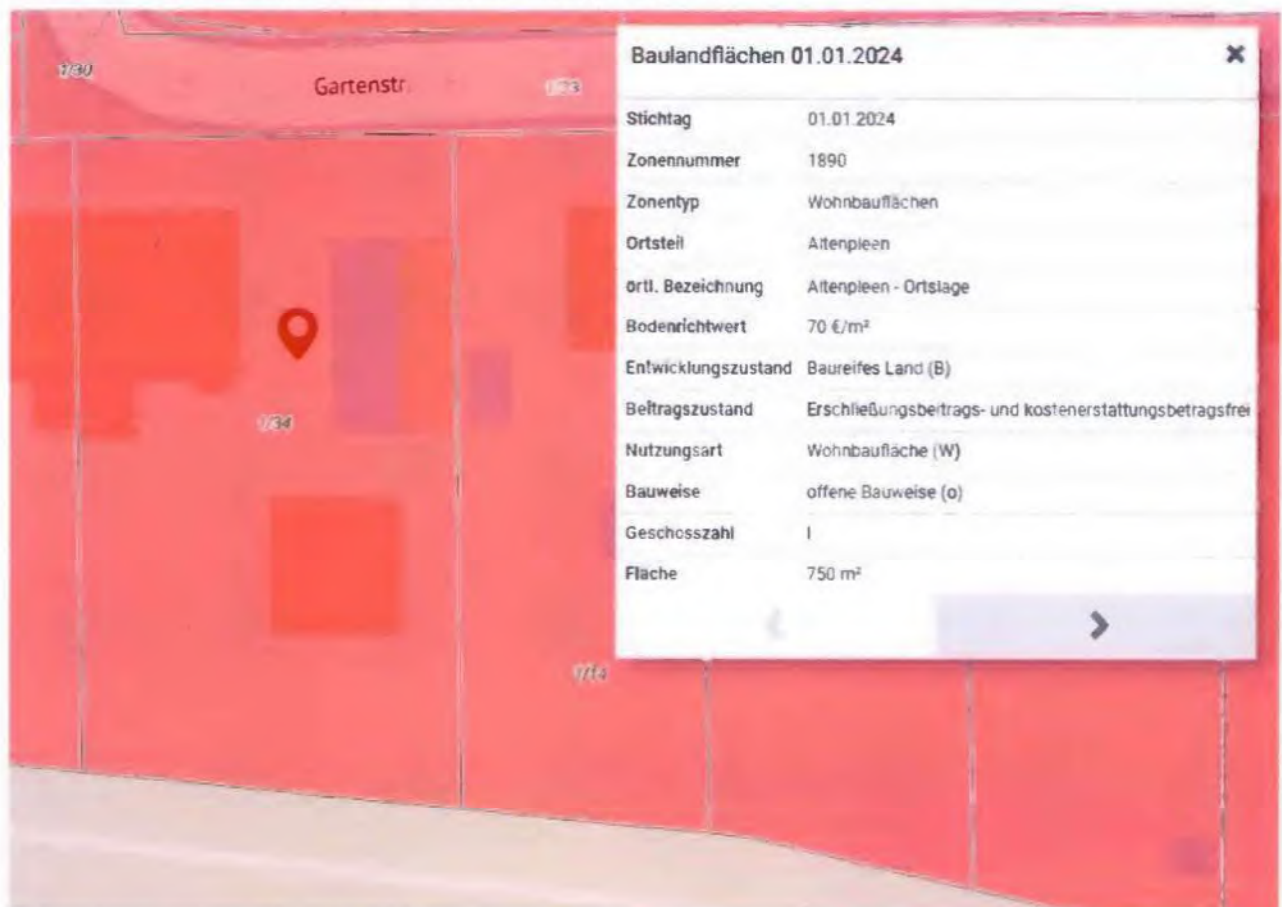


Abb.: Bodenrichtwert – Stichtag: 01.01.2024

(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
 Flurstücke : © Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Bodenrichtwert für Baulandflächen in der Ortslage Altenpleen in Höhe von 70 EUR/m² ist wie folgt definiert:

- Zonentyp: Wohnbauflächen
- Entwicklungszustand: Baureifes Land (B)
- Nutzungsart: Wohnbaufläche (W)
- Bauweise: offene Bauweise (o)

- Geschosszahl: I
- Grundstücksfläche: 750 m²

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

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

Die Größe des Bewertungsgrundstückes mit 899 m² weicht von der Größe des Richtwertgrundstückes (750 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:

$$y = 1,000 \times (899 \text{ m}^2 / 750 \text{ m}^2)^{-0,231} = \text{rd. } 0,96$$

In Anlehnung an vorgenannte Veröffentlichungen wird im vorliegenden Bewertungsfall auf Grund der abweichenden Grundstücksgröße ein Abschlag in Höhe von 4 % (Faktor 0,96) 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** für angemessen:

$$70 \text{ EUR/m}^2 \times 0,96 = 67,20 \text{ EUR} = \text{rd. } 67 \text{ EUR/m}^2$$

Ermittlung des Bodenwerts	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	67,00 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 67,00 €/m²
Fläche (m ²)	× 899,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 60.233,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 60.233,00 € rd. 60.200,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2025 insgesamt

60.200,00 €.

4.4 Sachwertermittlung

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 Wertermittlungsstichtag 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 Unterhaltungssaus 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. Ausbauszuschlag) 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		Doppelhaushälfte	Garagengebäude	Gewächshaus/Schwimmbassin
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	814,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF	pauschale Wertschätzung (Zeitwert)
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	311,89 m²	74,89 m²	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	253.878,46 €	36.321,65 €	
Baupreisindex (BPI) 20.03.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100	184,7/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	468.913,52 €	67.086,09 €	
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	468.913,52 €	67.086,09 €	
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		48 Jahre	15 Jahre	
• prozentual		40,00 %	75,00 %	
• Faktor	x	0,6	0,25	
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	281.348,11 €	16.771,52 €	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	10.000,00 €	0,00 €	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	291.348,11 €	16.771,52 €	20.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		328.119,63 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	16.405,98 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	344.525,61 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	60.200,00 €
vorläufiger Sachwert	=	404.725,61 €
Sachwertfaktor	x	0,80
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	323.780,49 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	40.645,00 €
Sachwert	=	283.135,49 €
	rd.	283.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung**Berechnungsbasis**

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir auf der Grundlage der vorliegenden Baupläne durchgeführt (siehe hierzu die Tabellen zur Ermittlung der BGF unter Punkt 3.2.1 (Doppelhaushälfte) und unter Punkt 3.3 (Garagengebäude)). Die bei den BGF-Ermittlungen zugrunde gelegten Außenmaße der Gebäude konnten durch den Sachverständigen nicht geprüft werden.

Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) ab; sie sind deshalb nur

als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen, z. B.:

(Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone).

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: Doppelhaushälfte

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %			0,5	0,5	
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %					1,0
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	25,5 %	53,5 %	12,0 %	9,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten

Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 5	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Doppelhaushälfte

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenhäuser
Gebäudetyp:	KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	685,00	25,5	174,68
3	785,00	53,5	419,98
4	945,00	12,0	113,40
5	1.180,00	9,0	106,20
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 814,26 gewogener Standard = 3,2 (entspricht mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 814,26 €/m² BGF
rd. 814,00 €/m² BGF

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:
Garagengebäude**

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

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Doppelhaushälfte

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
vierstufiger Hauseingangspodest aus Beton mit Granitbelag	5.000,00 €
Dachterrasse	3.000,00 €
zwei Dachgauben	2.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	10.000,00 €

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.

Baukostenregionalfaktor

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, soweit anhand der Besichtigung vom öffentlichen Straßenraum möglich, pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Bei wohnwirtschaftlich genutzten 1- bis 2-geschossig bebauten Grundstücken beträgt der Wert der Außenanlagen i.d.R. zwischen 2 % und 8 % des Wertes der sonstigen baulichen Anlagen (insbesondere Gebäude), in Ausnahmefällen bis zu 10 %.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird ein **Ansatz von 5 %** des vorläufigen Gebäudesachwertes als marktgerecht erachtet.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (328.119,63 €)	16.405,98 €
Summe	16.405,98 €

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 freistehende Einfamilien- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser eine übliche GND von 80 Jahren bzw. für Garagengebäude 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 Instandhaltungszustands 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: Doppelhaushälfte**

Das (geschätzt) 1958 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 14 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	4,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		14,0	0,0	

Ausgehend von den 14 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1958 = 67 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 67 Jahre =) 13 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 48 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1993.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garagengebäude

Das (genaues Baujahr nicht bekannt, daher geschätzt) ca. 1970 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 3 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	0,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		3,0	0,0	

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1970 = 55 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 55 Jahre =) 5 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 15 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1980.

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 vom Hundertsatz 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. 405.000 € ermittelt.

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.

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss im Landkreis Vorpommern-Rügen hat noch keinen aktuellen Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Letztmalig wurden im Landkreis Vorpommern-Rügen für den Grundstücksmarktbericht 2021 Sachwertfaktoren ermittelt, die aus den Kaufpreisen von Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern der Jahre 2019 und 2020 stammen. Diese bilden jedoch nicht den aktuellen Grundstücksmarkt ab und können somit im vorliegenden Bewertungsfall nicht angewendet werden. Somit wird nachfolgend hilfsweise auf aktuelle Sachwertfaktoren, die für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser in vergleichbaren Regionen veröffentlicht wurden, Bezug genommen.

GMB 2024 im Landkreis Rostock:

Der Gutachterausschuss im Landkreis Rostock hat im **Grundstücksmarktbericht 2024** (auf S. 42 und 44) für **Doppelhaushälften und Reihenhäuser, die in ländlichen Zentren + Raum Süd und städt.**

Grundzentren nicht auf der Siedlungsachse von Rostock, Mittelzentrum Teterow (durchschnittliches BRW-Niveau = 41 EUR/m², durchschnittliche Grundstücksgröße 672 m²) gelegen sind, folgende Formel (inkl. Konstanten) veröffentlicht:

$k = a \times \text{vorl. SW}^b$ ($a = 0,810$ und $b = -0,157$) mit vorl. Sachwert in Mio EUR (Auswertung der Jahre 2021 – 2023)

Danach ergibt sich für das Bewertungsobjekt bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 405.000 EUR ein Sachwertfaktor von rd. **0,93**.

GMB 2025 im LK Nordwestmecklenburg:

Der Gutachterausschuss im **Landkreis Nordwestmecklenburg** hat im **Grundstücksmarktbericht 2025** (auf S. 49) für **Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser**, die im Landkreis Nordwestmecklenburg allgemein und in ländlichen Zentralorten gelegen sind (BRW = 18 EUR/m² bis 80 EUR/m²), veräußert wurden, folgende Funktion veröffentlicht:

$k = -0,182 \cdot \ln(\text{vorl. SW}) + 3,2766$ (Auswertung der Kauffälle aus dem Jahr 2024)

Danach ergibt sich für das Bewertungsobjekt bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 405.000 EUR ein Sachwertfaktor von rd. **0,93**.

Zu beachten ist jedoch, dass die Funktion, die vom Gutachterausschuss des Landkreises Nordwestmecklenburg veröffentlicht wurde, nicht nur aus Verkäufen von Doppel- und Reihenhäusern, sondern auch aus Verkäufen von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern abgeleitet wurde.

Auf der Grundlage der vorliegenden Sachwertfaktoren sowie unter Berücksichtigung der Merkmale des Bewertungsobjektes (u.a. Lage, Art der Bebauung (DHH), Objektgröße (mit 156 m² Wohnfläche leichte übergroße DHH) sowie auch unter Beachtung, dass sich die o.a. Funktionen/Sachwertfaktoren z.T. aus Kaufpreisen der Jahre 2021 und 2022 stammen (hochpreisige Phase auf dem Immobilienmarkt und somit Abschlag erforderlich) schätze ich den **Sachwertfaktor für das Bewertungsobjekt** zum Wertermittlungsstichtag auf **0,80**.

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-40.645,00 €
• pauschaler Zeitwert Holzschuppen 500,00 € • Abbruch-/Rückbaukosten -2.295,00 € • rd. 12 % Risikoabschlag vom marktangepassten vorläufigen Sachwert wegen eingeschränkter Berücksichtigung (keine Kenntnis betreff ggf. vorhandener Bauschäden/Baumängel, tatsächlicher Ausstattung etc.) -38.850,00 €	
Summe	-40.645,00 €

Erläuterungen zu den weiteren Besonderheiten

Es befinden sich auf dem Bewertungsgrundstück Gebäude bzw. Teile von Gebäuden, die nicht genehmigt wurden (vgl. hierzu die Bemerkungen unter Punkt 2.4.3 "Bauordnungsrecht").

Da bei der Bewertung davon ausgegangen wird, dass es sich um baurechtswidrig errichtete Gebäude bzw. Gebäudeteile (Schuppen und Teil der Garage) handelt, wird von einer möglichen Abbruchverfügung ausgegangen. Die aufzubringenden Abbruch-/Rückbaukosten werden nachfolgend überschlägig ermittelt und als Wertabzugsbetrag berücksichtigt.

Die überbaute Fläche wurde durch den Sachverständigen überschlägig mit ca. 25,50 m² ermittelt (anhand eines bloßen Abgriffs unter www.geoportal-mv.de/portal/Geodatenviewer/GAIA-MVprofessional). Die mittlere Höhe der Gebäude wird mit 3,0 m angenommen. Daraus ergibt sich ein überschlägig ermittelter umbauter Raum von rd. 76,5 m³.

überschlägig ermittelter umbauter Raum	= 76,5 m ³
Ansatz Abbruchkosten (inkl. Entsorgung)	= 30 EUR/m ³
überschlägige Ermittlung der zu erwartenden Abbruchkosten	= 2.295 EUR

4.5 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **283.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einer Doppelhaushälfte, einer Doppelgarage, einem Gewächshaus mit integriertem Schwimmbassin sowie einem Schuppen bebaute Grundstück in 18445 Altenpleen, Gartenstraße 2

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Altenpleen	220	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Altenpleen	4	1/34

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2025 mit rd.

283.000 €

in Worten: zweihundertdreißigtausend 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 22. April 2025



Gunnar Marquardt

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 Schadensersatzhaftung 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

LBO:

Landesbauordnung 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

DIN 277

DIN 277 "Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen" (Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

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] Ralf Kröll: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 1. Auflage, Hermann Luchterhand Verlag, Neuwied/Kriftel
- [4] Grundstücksmarktbericht 2024 Landkreis Rostock – Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Rostock
- [5] Grundstücksmarktbericht 2025 Landkreis Nordwestmecklenburg – Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg

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 01.04.2025) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotodokumentation
- Anlage 2: Baupläne zum Bauvorhaben "Ersatzneubau Doppelhaushälfte" aus dem Jahr 2008
- Anlage 3: Baupläne zum Bauvorhaben "Umbau und Erweiterung der Garage" aus dem Jahr 2001

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 7



Foto 1: Straßen-/Nordansicht der Doppelhaushälfte



Foto 2: Teilansicht der Straßenfassade (Doppelhaushälfte)

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 7



Foto 3: Zugang zum straßenseitigen Hauseingang



Foto 4: straßenseitiger Hauseingangsbereich

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 7



Foto 5: Teilansicht/Nordansicht Doppelhaushälfte (mit Gaube)



Foto 6: straßenseitige Hauseingangstür

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 4 von 7



Foto 7: Giebelansicht Doppelhaushälfte (Blick aus Richtung Nordosten)



Foto 8: Detail Wohnhausgiebel

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 5 von 7

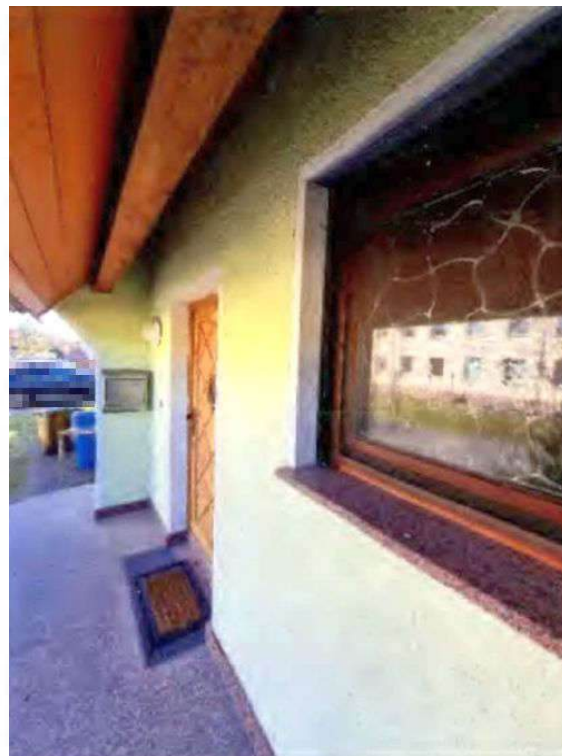


Foto 9: straßenseitiger Dachüberstand



Foto 10: Blick aus Richtung Westen auf die Gartenstraße
(rechts im Bild: Bewertungsobjekt)

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 6 von 7



Foto 11: Blick auf die Gartenstraße aus Richtung Westen



Foto 12: Vorder-/Nordansicht Doppelgarage

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 7 von 7

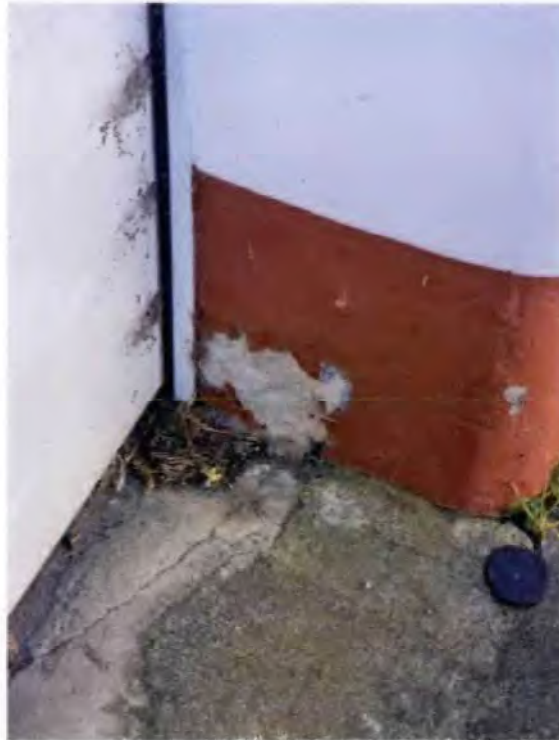
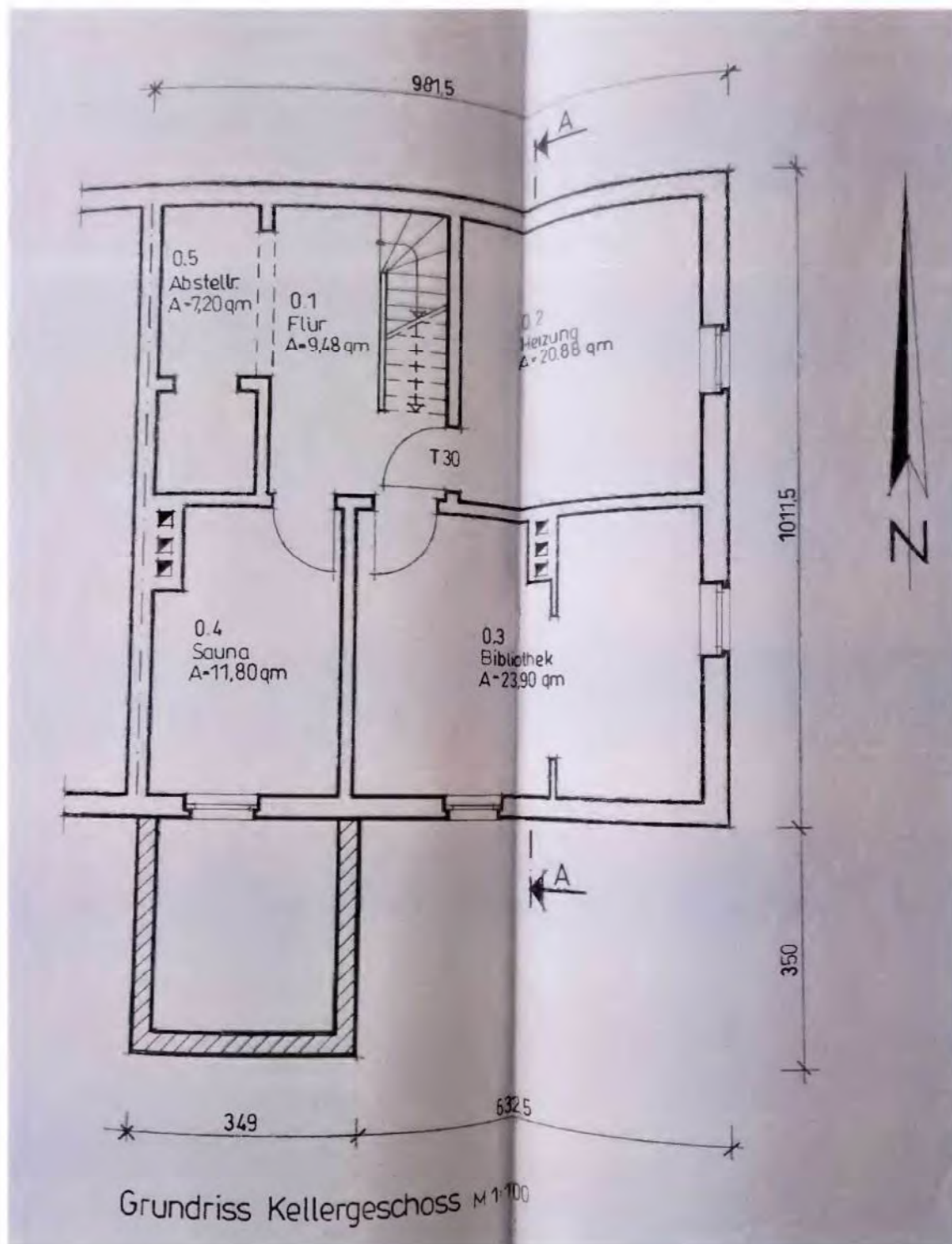


Foto 13: schadhafter Sockel (Bereich der Mauerwerkswand, die sich zwischen der Doppelhaushälfte und der Doppelgarage befindet)

Anlage 2: Baupläne zum Bauvorhaben "Ersatzneubau Doppelhaushälfte" aus dem Jahr 2008

Seite 2 von 7

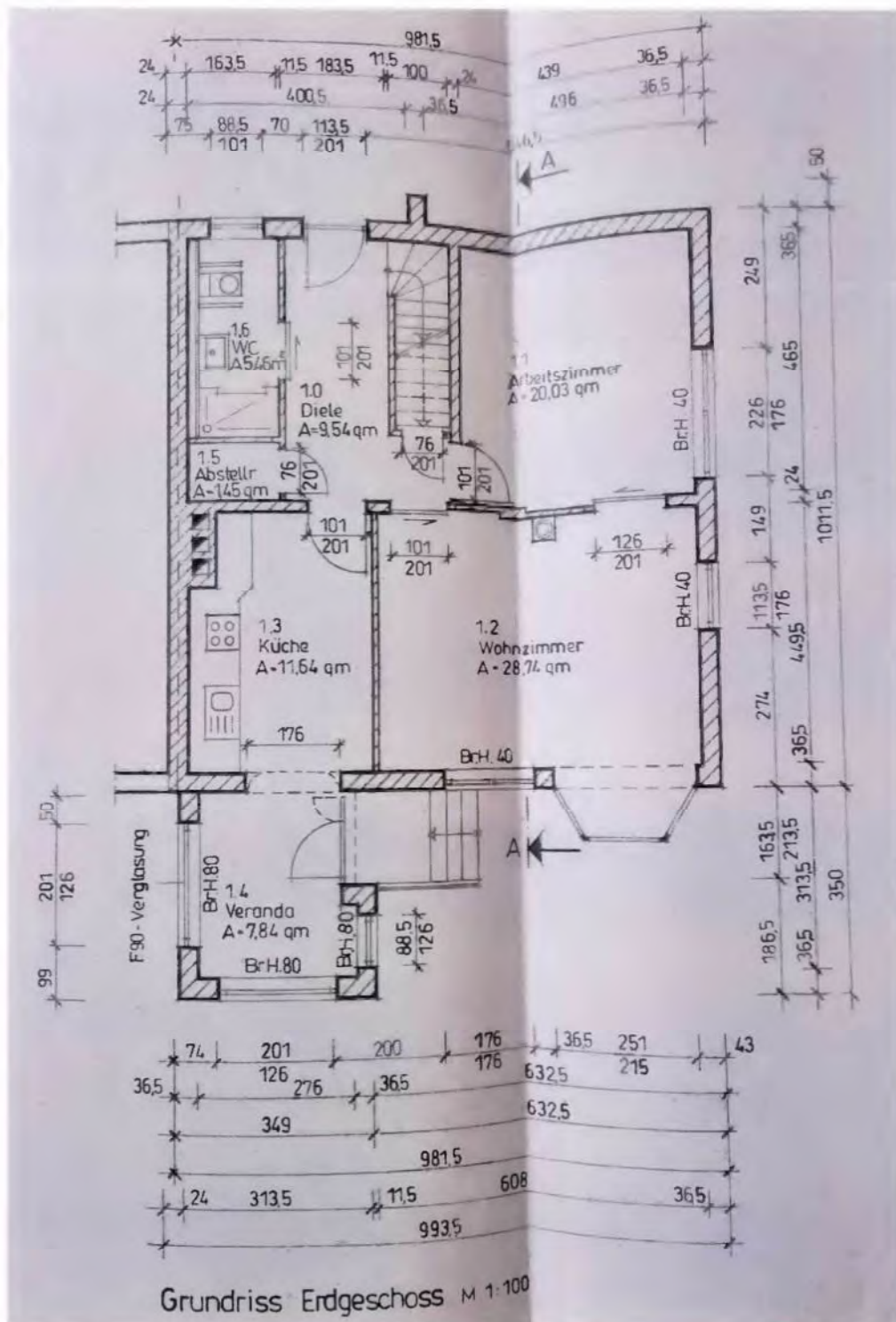


Grundriss Kellergeschoss (wurde der Bauakte entnommen)

Achtung: Überprüfung (Maße, Raumaufteilung etc.) war nicht möglich

Anlage 2: Baupläne zum Bauvorhaben "Ersatzneubau Doppelhaushälfte" aus dem Jahr 2008

Seite 3 von 7

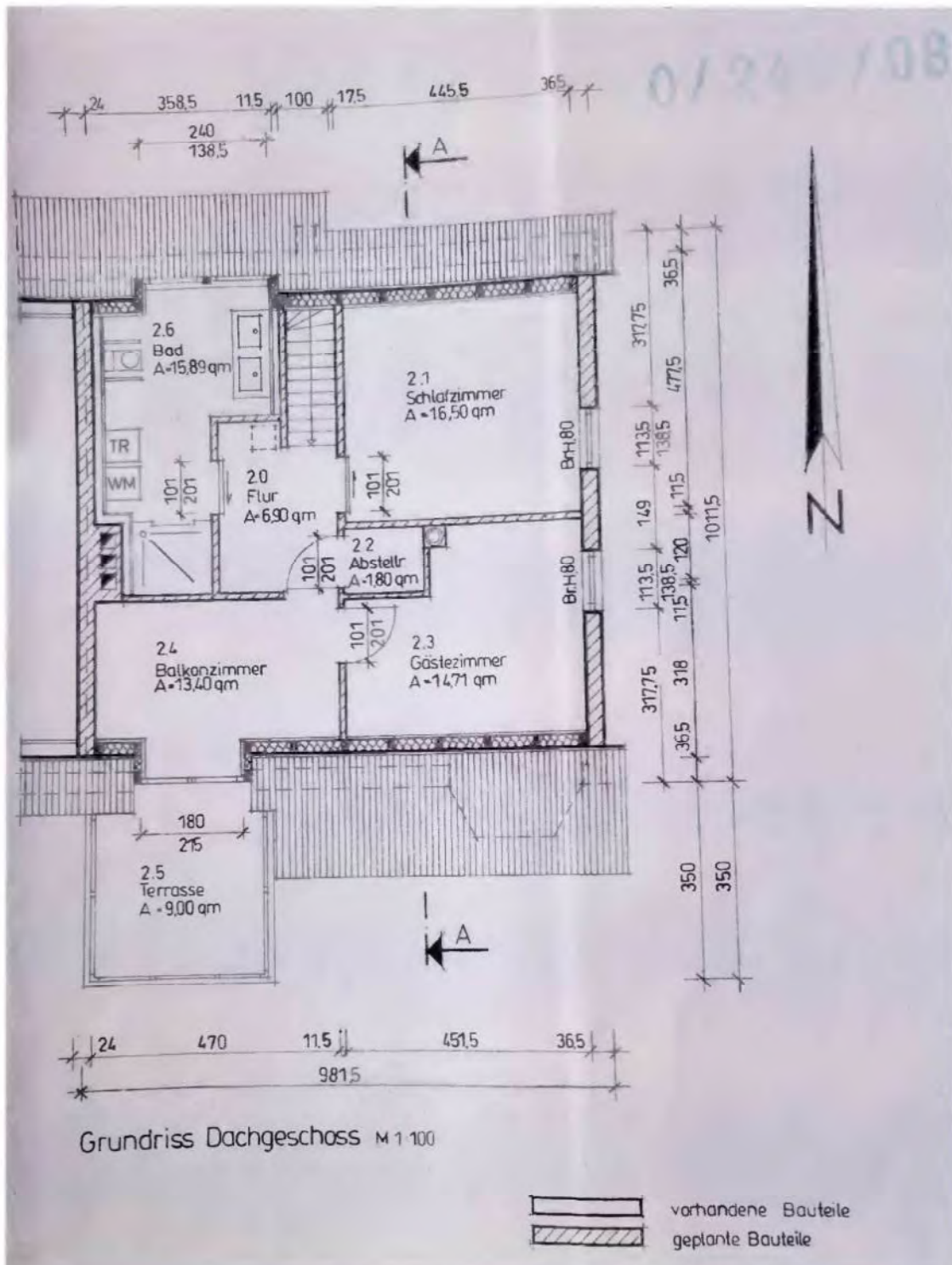


Grundriss Erdgeschoss (wurde der Bauakte entnommen)

Achtung: Überprüfung (Maße, Raumaufteilung etc.) war nicht möglich

Anlage 2: Baupläne zum Bauvorhaben "Ersatzneubau Doppelhaushälfte" aus dem Jahr 2008

Seite 4 von 7

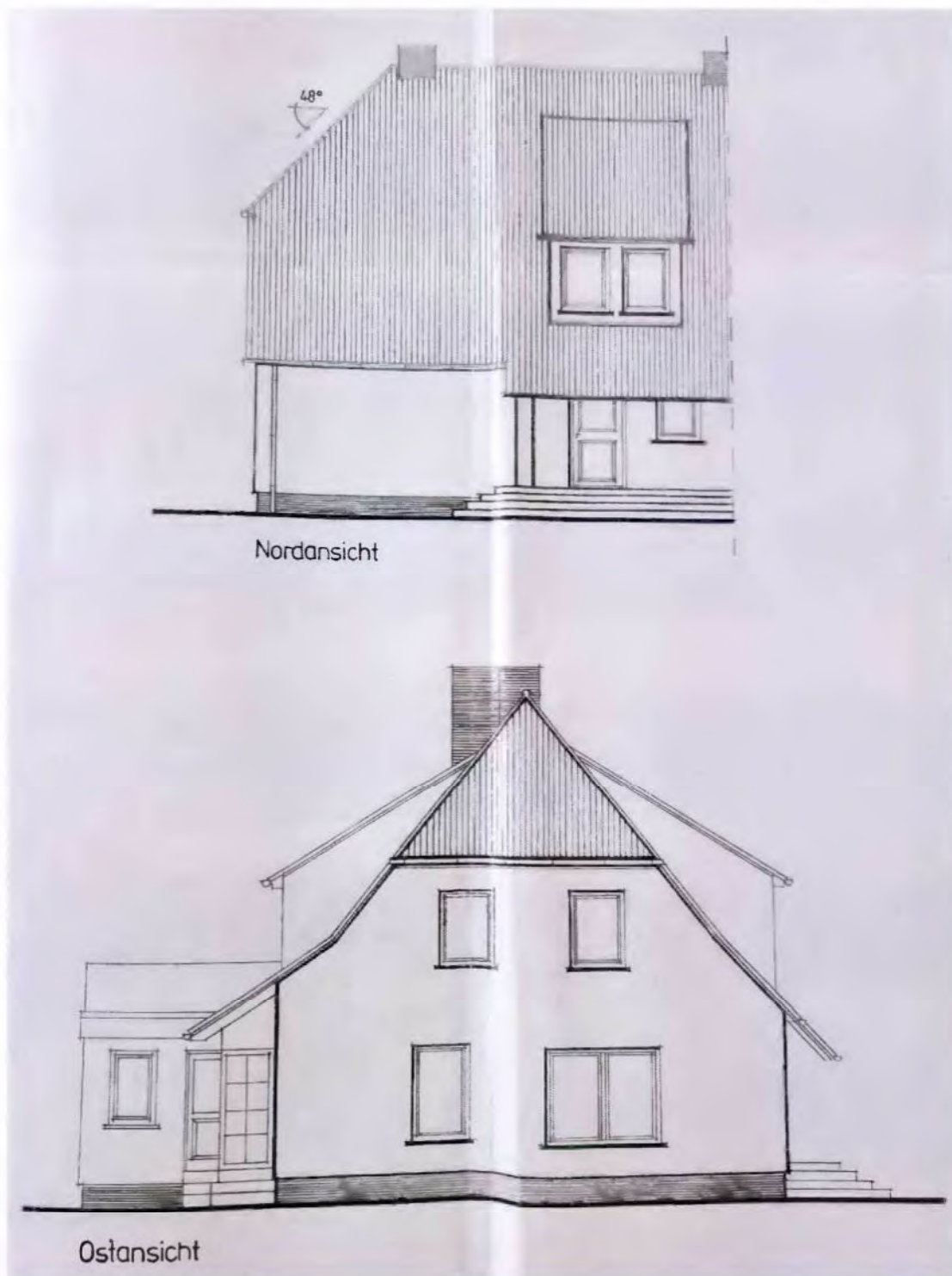


Grundriss Dachgeschoss (wurde der Bauakte entnommen)

Achtung: Überprüfung (Maße, Raumaufteilung etc.) war nicht möglich

Anlage 2: Baupläne zum Bauvorhaben "Ersatzneubau Doppelhaushälfte" aus dem Jahr 2008

Seite 5 von 7



Ansichten (wurden der Bauakte entnommen)

Achtung: Überprüfung war nicht möglich

**Anlage 2: Baupläne zum Bauvorhaben "Ersatzneubau Doppelhaushälfte"
aus dem Jahr 2008**

Seite 6 von 7

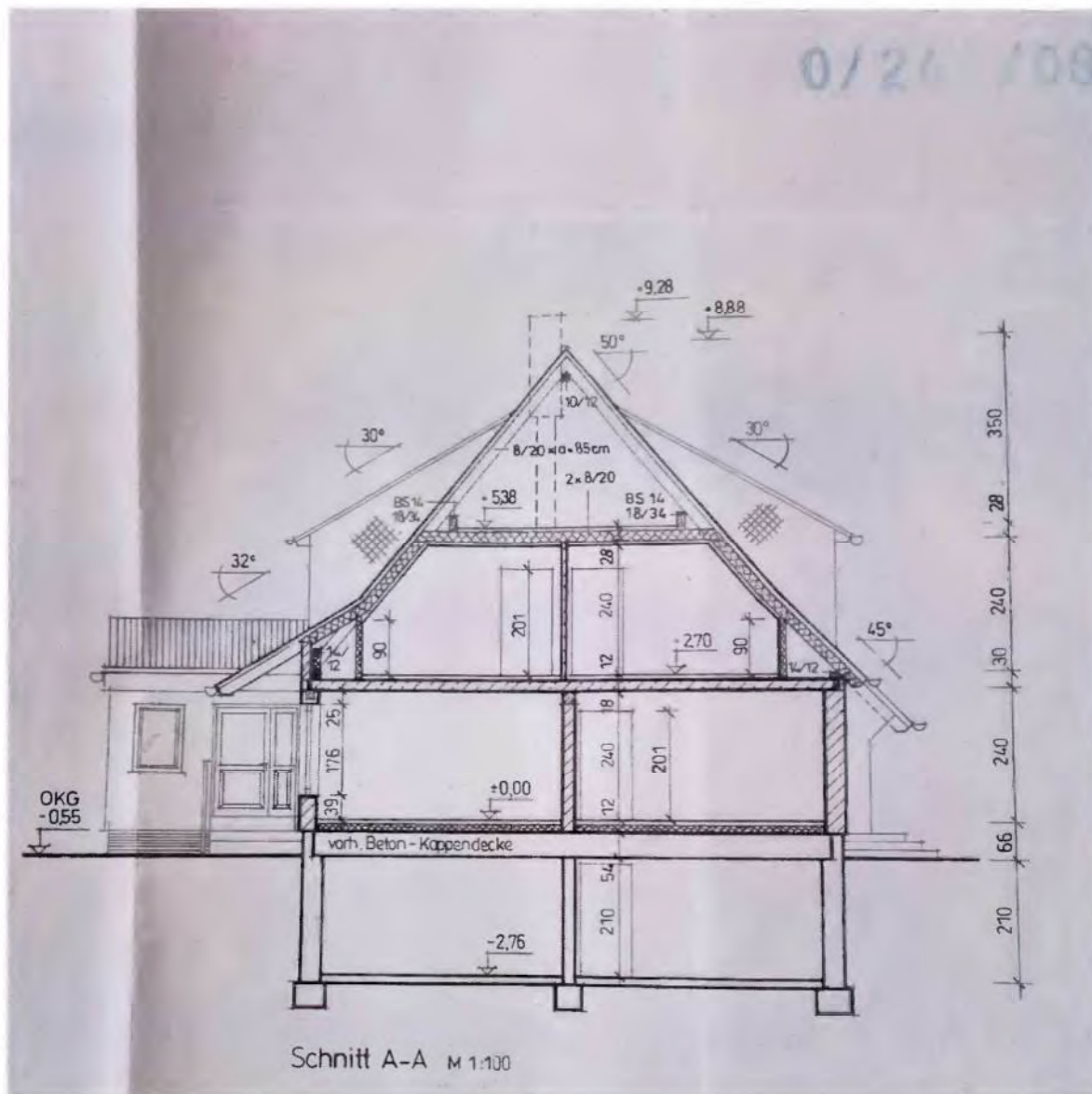


Südansicht (wurde der Bauakte entnommen)

Achtung: Überprüfung war nicht möglich

Anlage 2: Baupläne zum Bauvorhaben "Ersatzneubau Doppelhaushälfte" aus dem Jahr 2008

Seite 7 von 7

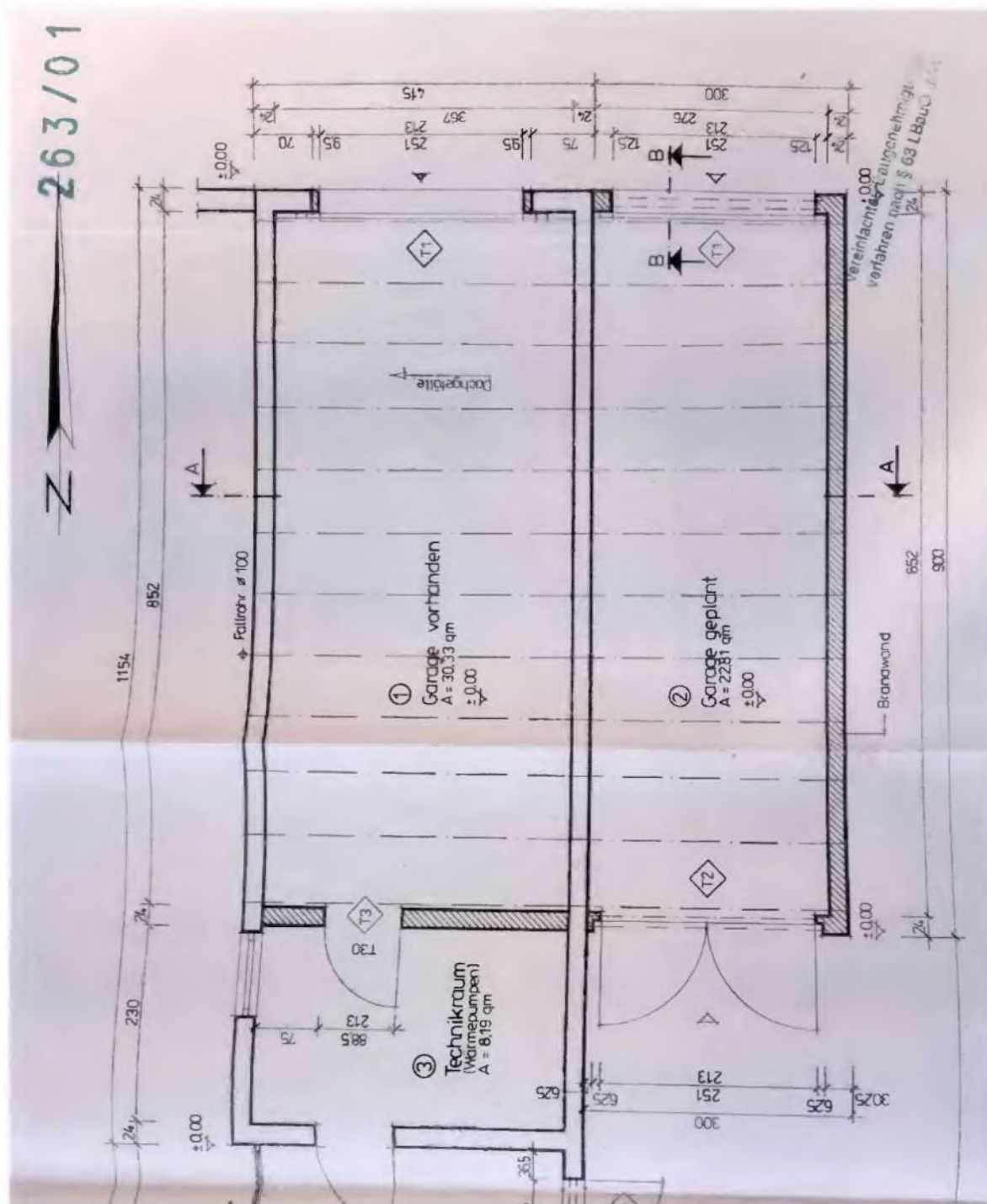


Schnitt A-A (wurde der Bauakte entnommen)

Achtung: Überprüfung (Maße etc.) war nicht möglich

Anlage 3: Baupläne zum Bauvorhaben "Umbau und Erweiterung der Garage" aus dem Jahr 2001

Seite 1 von 3

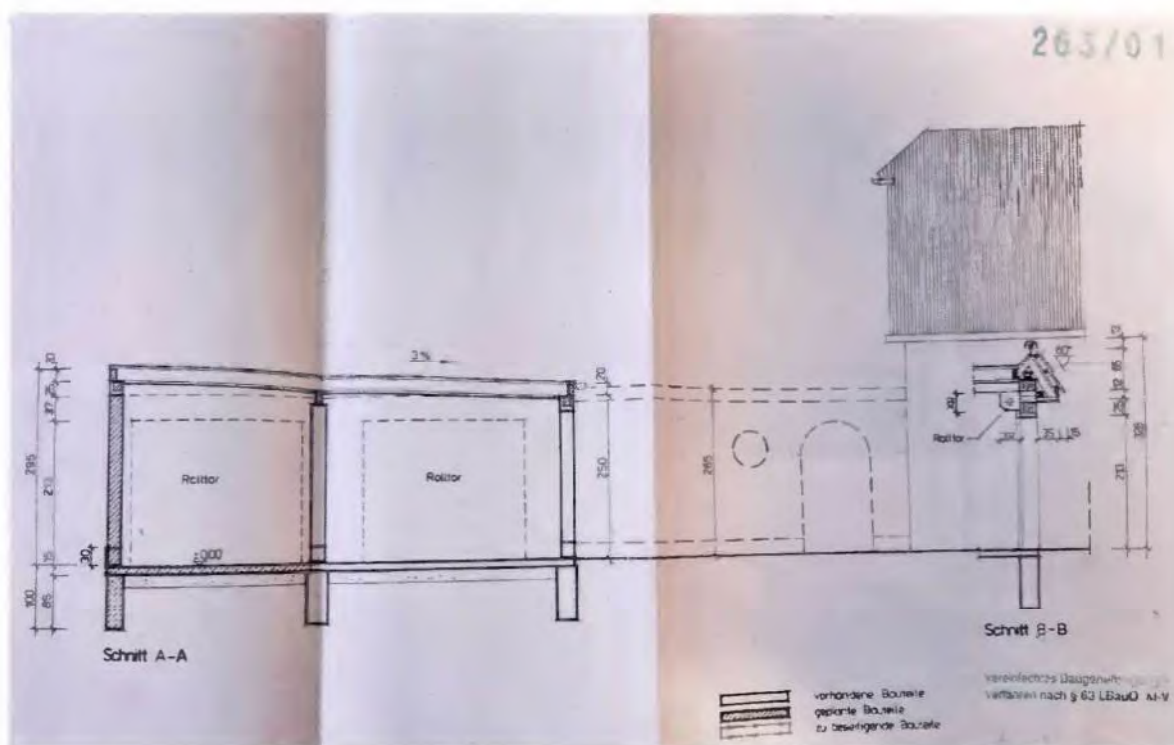


Grundriss (wurde der Bauakte entnommen)

Achtung: Überprüfung (Maße, Raumaufteilung etc.) war nicht möglich

Anlage 3: Baupläne zum Bauvorhaben "Umbau und Erweiterung der Garage" aus dem Jahr 2001

Seite 2 von 3

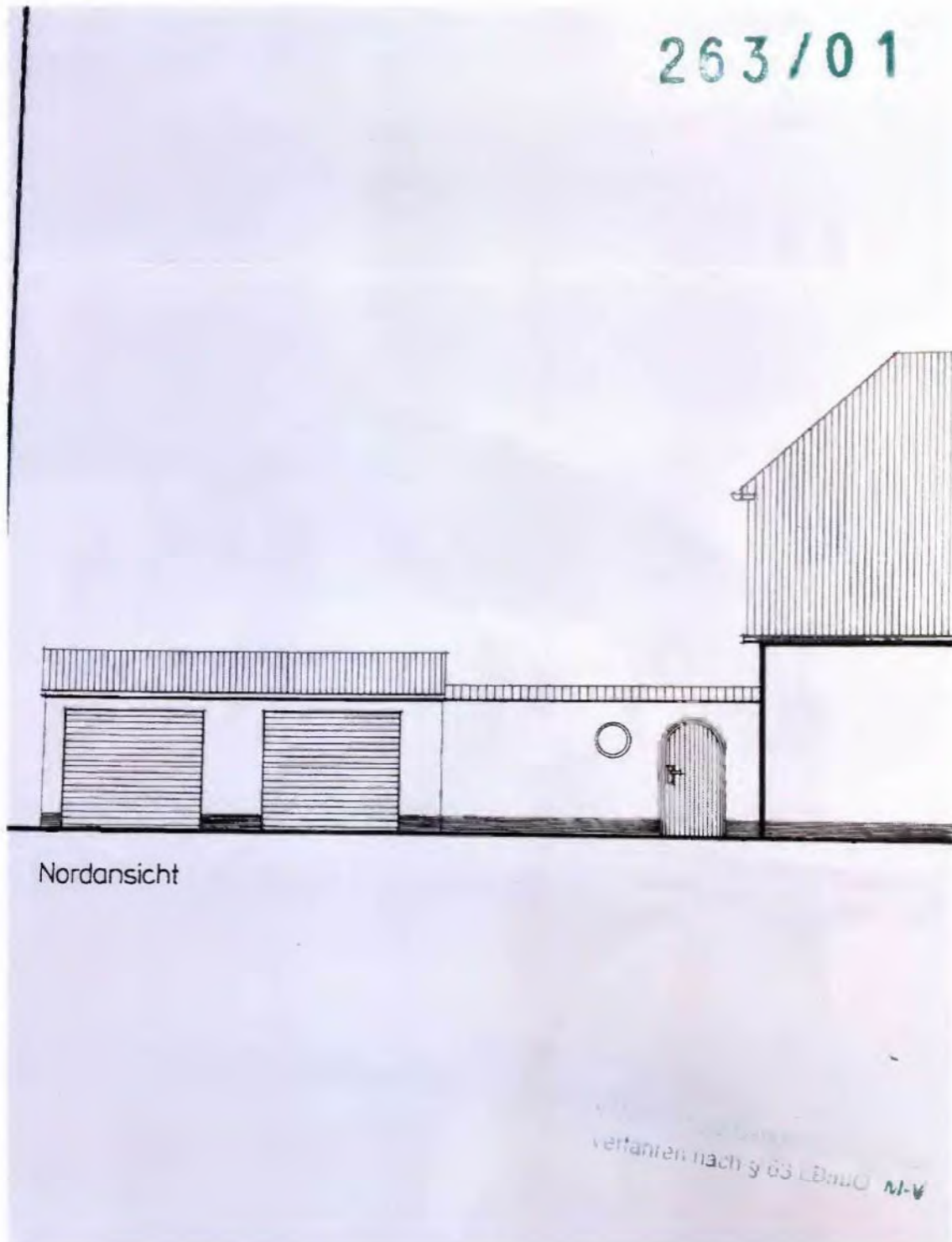


Schnitt (wurde der Bauakte entnommen)

Achtung: Überprüfung (Maße etc.) war nicht möglich

Anlage 3: Baupläne zum Bauvorhaben "Umbau und Erweiterung der Garage" aus dem Jahr 2001

Seite 3 von 3



Nordansicht

Ansicht (wurde der Bauakte entnommen)

Achtung: Überprüfung (Maße etc.) war nicht möglich