

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: 18.02.2025
AZ SV-Büro.: A-0077-2024
AZ Gericht : 701 K 14/24 und
701 K 22/24

neu: 704 K 14/24 und
704 K 22/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch i.V. mit § 74a ZVG
für das mit einem
Reihenmittelhaus bebaute Grundstück
in 18586 Ostseebad Baabe, Bollwerkstraße 7 e und
1/6 Miteigentumsanteil an einer Privatstraße



Der unbelastete **Verkehrswert des Grundstücks** (ohne Berücksichtigung von in
Abt. II des Grundbuches eingetragenen Belastungen) wurde zum Stichtag
22.01.2025 ermittelt mit rd.

347.490 € (inkl. 3.000 € für bewegliches. Zubehör (Einbauküche))

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 68 Seiten inkl. 3 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	6
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	8
2	Grund- und Bodenbeschreibung	10
2.1	Lage	10
2.1.1	Großräumige Lage	10
2.1.2	Kleinräumige Lage	13
2.2	Erschließung, Baugrund etc.	14
2.3	Privatrechtliche Situation	16
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation	17
2.4.1	Baulasten und Denkmalschutz	17
2.4.2	Bauplanungsrecht	18
2.4.3	Bauordnungsrecht	19
2.5	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	19
2.6	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	19
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	19
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	20
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	20
3.2	Reihenmittelhaus	20
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	20
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	23
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	23
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	24
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	24
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	25
3.3	Nebengebäude	26
3.4	Außenanlagen	26
4	Ermittlung des Verkehrswerts	27
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	27
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	27
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebautes Grundstück“	30
4.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebautes Grundstück“	32
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	32
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	32
4.4.3	Sachwertberechnung	35
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	35
4.5	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebautes Grundstück“	41

4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	41
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	42
4.5.3	Ertragswertberechnung	44
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	45
4.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Privatstraße (Bruchteilseigentum)“	48
4.7	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Privatstraße (Bruchteilseigentum)“ ...	50
4.7.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	50
4.8	Verkehrswert	51
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	54
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	54
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	54
5.3	Verwendete fachspezifische Software	54
6	Verzeichnis der Anlagen.....	55

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

- Grundstück, bebaut mit einem Reihemittelhaus und
- Bruchteilseigentum an einer Privatstraße (1/6 Miteigentumsanteil)

Objektadresse:

Bollwerkstraße 7 E
18586 Ostseebad Baabe

Grundbuchangaben:

a) Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Aktenzeichen des Gerichts 701 K 14/14:

Das **mit dem Reihemittelhaus bebaute Grundstück** ist im folgenden Grundbuchblatt verzeichnet:

Grundbuch von Baabe, Blatt 1173

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 4:

Gemarkung Baabe Flur 1 Flurstück 120/3 – Gebäude- und Freifläche Bollwerkstraße 7 f – 37 m²

lfd. Nr. 5:

Gemarkung Baabe Flur 1 Flurstück 120/4 – Gebäude- und Freifläche Bollwerkstraße 5 – 11 m²

lfd. Nr. 6:

Gemarkung Baabe Flur 1 Flurstück 130/5 – Gebäude- und Freifläche Bollwerkstraße 7 e – 93 m²

lfd. Nr. 7:

Gemarkung Baabe Flur 1 Flurstück 128/5 – Gebäude- und Freifläche Bollwerkstraße 7 e – 63 m²

Gemarkung Baabe Flur 1 Flurstück 129/5 – Gebäude- und Freifläche Bollwerkstraße 7 e – 9 m²

lfd. Nr. 8:

Gemarkung Baabe Flur 1 Flurstück 128/6 – Gebäude- und Freifläche Bollwerkstraße 7 f – 70 m²

lfd. 2/zu 6:

Grunddienstbarkeit (Gehrecht) an dem Grundstück Blätter 1459 bis 1464, BV-Nr. 1, dort eingetragen in Abt. II Nr. 2 (Blätter 1459 bis 1461) und 3 Blätter (1462 bis 1464).

lfd. 2/zu 7:

Grunddienstbarkeit (Gehrecht) an dem Grundstück Blätter 1459 bis 1464, BV-Nr. 1, dort eingetragen in Abt. II Nr. 2 (Blätter 1459 bis 1461) und 3 Blätter (1462 bis 1464).

b) Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Aktenzeichen des Gerichts 701 K 22/24:

Die zu bewertende **Privatstraße (Bruchteilseigentum)** ist im folgenden Grundbuchblatt verzeichnet:

Grundbuch von Baabe, Blatt 1175

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1:

Gemarkung Baabe Flur 1 Flurstück 117/5 – Gebäude- und Freifläche nördlich der Bollwerkstraße – 44 m²

Gemarkung Baabe Flur 1 Flurstück 130/7 – Gebäude- und Freifläche nördlich der Bollwerkstraße – 390 m²

Katasterangaben:

Nach Einsichtnahme in das Geoportal M-V (GAIA-MVprofessional) werden die bewertungsgegenständlichen Flurstücke mit folgenden Angaben im Liegenschaftskataster erfasst:
Katasterangaben des mit dem Reihenmittelhaus bebauten Grundstückes:

(im unten abgebildeten Lageplan blau umrandet)

Gemarkung Baabe, Flur 1, Flurstück 120/3, zu bewertende Fläche 37 m²

Gemarkung Baabe, Flur 1, Flurstück 120/4, zu bewertende Fläche 11 m;

Gemarkung Baabe, Flur 1, Flurstück 130/5, zu bewertende Fläche 93 m²

Gemarkung Baabe, Flur 1, Flurstück 128/5, zu bewertende Fläche 63 m²

Gemarkung Baabe, Flur 1, Flurstück 129/5, zu bewertende Fläche 9 m²

Gemarkung Baabe, Flur 1, Flurstück 128/6, zu bewertende Fläche 70 m²

Katasterangaben der Privatstraße:

(im unten abgebildeten Lageplan gelb umrandet)

Gemarkung Baabe, Flur 1, Flurstück 117/5, Fläche = 44 m² (zu bewertende Fläche 7,33 m²)

Gemarkung Baabe, Flur 1, Flurstück 130/7, Fläche = 390 m² (zu bewertende Fläche 65 m²)



<https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>

Die Grundstücksgrößen sind mit den Angaben in den vorliegenden Grundbuchauszügen identisch.

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Stralsund
Frankendamm 17
18439 Stralsund

Auftrag vom 29.11.2024 (Datum des Auftragschreibens)

Eigentümer: wird aus Datenschutzgründen nicht genannt

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung (zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft)

Gutachtenauftrag: Gemäß Auftragschreiben des Amtsgerichtes Stralsund vom 29.11.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten nach § 74 a Abs. 5 ZVG der Verkehrswert des genannten Grundbesitzes festgestellt werden.

Wertermittlungsstichtag: 22.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 22.01.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)

Tag der Ortsbesichtigung: 22.01.2025

Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 22.01.2025 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 12.12.2024 fristgerecht eingeladen.

Umfang der Besichtigung etc.: Besichtigt wurden die Grundstücke und die baulichen Anlagen. Einige Räume des Reihemittelhauses konnten auf Grund dessen, dass sie mit Möbeln, Gegenständen etc. fast komplett zugestellt waren, nur eingeschränkt besichtigt und nur grob bzw. nur teilweise aufgemessen werden.

Teilnehmer am Ortstermin:

- der Antragsgegner
- der Sachverständige
- ~~Mitarbeiterin des Sachverständigen~~
- Die Antragstellerin hat per Mail vom 30.12.2024 ihre Teilnahme und die ihres Anwaltes am Besichtigungstermin abgesagt.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug (GB-Blatt 1173 von Baabe) als beglaubigte Abschrift vom 29.02.2024 bestehend aus 10 Seiten
- Grundbuchauszug (GB-Blatt 1175 von Baabe) als beglaubigte Abschrift vom 29.02.2024 bestehend aus 14 Seiten

Vom Antragsgegner wurden im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt bzw. mündlich mitgeteilt:

- Immobilienbewertung der JK-Immobilien Group GmbH vom 03.06.2023
- Bescheid über den Grundsteuerwert vom Finanzamt Stralsund, Datum vom 19.09.2023 (Seite 1-2)
- Bescheinigung des Schornsteinfegers vom 25.03.2020 (Ergebnis Überprüfung und Messung einer Feuerstätte)
- Liegenschaftskarte vom 24.08.2015
- Notariatsurkunde vom 19.12.1995 (UR-Nr. 4074/1995, Notar Dr. Reiner Stadler in Hamburg) auszugsweise (S. 1, 2 und 11 sowie Lageplan zum Wegerecht)
- div. Bauplanungsunterlagen (insbesondere statische Positionspläne, Fundamentplan, Gebäudeschnitt)
- Vertrag zur Ablöse eines Straßenausbaubeitrages vom 10.12.2017
- Energieverbrauchsausweis vom 23.04.2014 (gültig bis 22.04.2024)
- handschriftliche Aufstellung von Bauschäden/Baumängeln sowie sonstigen Angaben (z.B. bezüglich der Außenstellplätze und des Wegerechtes)
- ergänzende (mündliche) Angaben bezüglich des Bauzustandes des Bewertungsobjektes

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Einsichtnahme in das Katasterwerk und Lageplan über das GeoPortal.MV (GAIA-MV professional)
- Onlineabfrage zu Bodenrichtwerten beim Geoportal des Landkreises Vorpommern-Rügen
- Klarstellungssatzung "Altbaabe" der Gemeinde Ostseebad Baabe nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB (Quelle: Geoportal des Landkreises Vorpommern-Rügen)
- F-Plan der Gemeinde Baabe mit Stand vom 24.09.2009 (Quelle: Geoportal des Landkreises Vorpommern-Rügen)
- schriftliche Auskünfte aus dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster vom 02.01.2025
- schriftliche Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis vom 09.01.2025 und 20.01.2025 und das entsprechende Baulastenblatt
- Leitungspläne bzw. Leitungsauskünfte (Strom, Telekom, Trinkwasser, Abwasser, Gas)
- Einsichtnahme in die archivierte Akte des Bauarchivs des Landkreises Vorpommern-Rügen am 27.01.2024: u.a. Katasterauszug vom 10.12.2024, Unterlagen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung der 6 Wohnungen in den beiden Reihenhäusern (Bollwerkstr. 7a bis 7f) sowie der Stellplätze auf den historischen Flurstücken 117/1, 120/1 sowie 127 – 130 vom 12.04.1994 (AZ 940588), Baugenehmigung (AZ: 932994) vom 24.06.1994 sowie die dazugehörigen Bauantragsunterlagen zur Errichtung von 2 Reihenhäusern mit insgesamt 6 Wohneinheiten)
- Grundbuchantrag zu den Wohnungsgrundbüchern von Baabe Blätter 1459 bis 1464 (betrifft das Gehrecht, das jeweils als Herrschvermerk im Bestandsverzeichnis unter lfd. Nr. 2/zu6 und 2/zu7 des Grundbuchblattes 1173 von Baabe eingetragen ist)
- Eintragungsbewilligung vom 03.02.1994 zu den beiden Grunddienstbarkeiten, die unter lfd. Nr. 1 und 2 der Abt. II des Grundbuchblattes 1175 von Baabe eingetragen sind (UR-Nr. 301/1994, Notar Dr. Reiner Stadler in Hamburg)

- eigenes überschlägiges Teilaufmaß
- überschlägige Flächenermittlungen (Wohnfläche, BGF)
- Erstellung einer Grundrisskizze vom Dachgeschoss
- Kaufpreisauskunft beim örtlichen Gutachterausschuss vom 06.02.2025
- Marktdaten

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

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen
- Überprüfen bzw. Durchführen der Aufstellungen bzw. Berechnungen der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen
- Einsicht in die Unterlagen des Bauarchives

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Vorbemerkungen:

Dem Sachverständigen liegen vom Amtsgereicht folgende zwei Aufträge zur Ermittlung des Verkehrswertes vor:

- Ermittlung des Verkehrswertes für das mit einem Reihemittelhaus bebaute Grundstück "Bollwerkstr. 7e in Baabe"
(AZ Gericht: 701 K 14/24)
- Ermittlung des Verkehrswertes eines 1/6 Miteigentumsanteils an einer Privatstraße, die nördlich der Bollwerkstraße gelegen ist
(AZ Gericht: 701 K 22/24)

Der o.a. Privatweg stellt die Zuwegung/Erschließung des zu bewertenden Reihenhaushausgrundstückes von einer öffentlichen Straße (Bollwerkstraße) dar. Bei einer separaten Veräußerung / Versteigerung der o.a. Grundstücke (bebautes Grundstück und 1/6 Anteil an der Privatstraße) würde dem bebauten Reihenhaushausgrundstück nach Veräußerung/Versteigerung die zur ordnungsgemäßen Benutzung notwendige Verbindung zu einer öffentlichen Straße fehlen.

Zudem wird bei einer separaten Veräußerung und einer diesbezüglichen separaten Bewertung des Bruchteilseigentums an einer Privatstraße dem besagten Bruchteilseigentum an der Privatstraße kein Verkehrswert beigemessen werden können.

Aus den vorgenannten Gründen werden in Absprache mit dem Amtsgericht in diesem Gutachten beide Bewertungsobjekte, also das bebaute Reihenhaushausgrundstück und der 1/6 Miteigentumsanteil an der Privatstraße, im Zusammenhang als wirtschaftliche Einheit bewertet. Es wird jedoch am Ende des Gutachtens für jedes einzelne Versteigerungsobjekt ein gesonderter (theoretischer) Wert im Gutachten ausgewiesen.

Vorgaben des Auftraggebers:

Der Wert der beweglichen Gegenstände (Bestandteile und Zubehör), auf die sich die Versteigerung erstreckt (§ 55 ZVG), ist – soweit möglich – unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen und gesondert auszuweisen.

Berichtet werden soll:

- über die Verkehrs- und Geschäftslage
- über den baulichen Zustand und etwa anstehende Reparaturen
- ob Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vorliegen
- ob Verdacht auf Hausschwamm besteht
- ob ein Flurneuerungsverfahren anhängig ist.

Beizufügen sind dem Gutachten:

- einige Fotos der Gebäude oder Örtlichkeiten
- einfache Lage- und Gebäudepläne
- Wohnungsgrundrisse
- eine extra Kurzbeschreibung

Nicht beizufügen ist der Grundbuchauszug!

Festzustellen ist:

- ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht
- der zuständige Kaminkehrer
- der Verwalter
- welche Mieter und Pächter vorhanden sind
- ob eine Wohnungsbindung gem. § 17 WoBindG besteht
- ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber)
- ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht von mir geschätzt wurden
- ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt

Die Feststellungen werden außerhalb des Gutachtens mitgeteilt.

Sonstige Besonderheiten:

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.

Der **Antragsgegner** hat eine Fotoerlaubnis mit Einschränkungen erteilt:

- Außenfotos
- Innenfotos nur, welche im Wesentlichen die Bauschäden und ggf. einzelne Bauteile (z.B. Heizungsanlage) dokumentieren, sonstige Innenfotos (ohne persönliche Dinge, Sachen, Fotos etc.) durften angefertigt werden, aber nur für die Eigennutzung des Gutachters (zur Bearbeitung des Gutachtens), aber nicht zur Verwendung im Gutachten.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Das Bewertungsobjekt liegt im Ostseebad und Kurort Baabe, das im Südosten der Insel Rügen im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern gelegen ist. In der Kommunalstruktur ist Baabe dem Landkreis Vorpommern-Rügen zugehörig und als Gemeinde Baabe in der Amtsstruktur dem Amt Mönchgut-Granitz zugeordnet. Näher betrachtet liegt Baabe auf der Halbinsel Mönchgut.

Nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP_VP_2010) bildet Baabe mit dem Ostseebad Sellin ein Grundzentrum. Grundzentren sollen die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereiches bereitstellen.

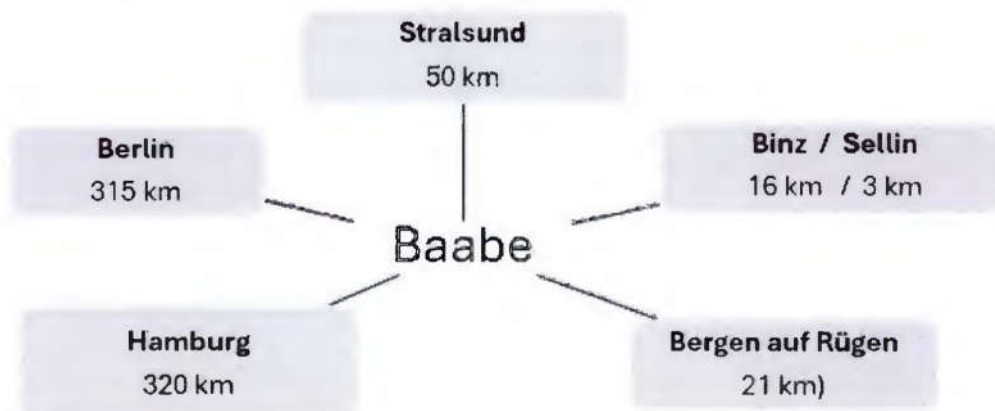


Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>

Verkehrsanbindungen

Auto:

Von der Hansestadt Stralsund führen die L296 oder die B96 über den sog. Rügendamm oder die 2007 eröffnete Rügenbrücke über den Strelasund auf die Insel. Ab der Stadt Bergen in der Mitte der Insel führt die Bundesstraße B 196 über das ca. 3 km nördlicher gelegene Ostseebad Sellin nach Baabe.



Bahnverbindung:

Von der Hansestadt Stralsund führt eine Bahnstrecke auf die Insel Rügen. Vom Bahnhof Bergen aus kann der öffentliche Personennahverkehr genutzt werden. Weitere Streckennetze der Deutschen Bahn führen auf Rügen in östlicher Lage bis zum Ostseebad Binz (nördlich von Baabe gelegen). Vom Bahnhof Binz sind es ca. 16 min. Autofahrt bis nach Baabe.

Auf der Insel Rügen verkehrt auch die Rügenschke BäderBahn. Der Rasende Roland als Dampflokomotive führt u. a. durch die Ostseebäder Binz, Sellin und Baabe nach Göhren.

Busverbindung:

Im Fernreiseverkehr wird Baabe durch den sog. Flixbus als Fernbus angefahren.

Radverkehr:

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

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

Schiff:

Der Hafen Stahlbrode auf dem Festland in der Nähe von Reinberg führt eine Fährlinie zum ca. 2,2 km entfernten Hafen Glewitz. Auf der Insel Rügen sind weitere Häfen Anlaufpunkte für individuellen Schiffsverkehr. Liegeplätze für Sportboote und Fahrgastschiffahrt gibt es im Hafen Bollwerk.

Flugzeug:

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

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

Demographische Strukturdaten und Entwicklung

Das Ortsgebiet erstreckt sich über 2,26 km².

Mit Stand Dezember 2023 beträgt die **Einwohnerzahl 933**. Die Bevölkerungsdichte liegt bei 413 Einwohner pro km².

Alter	0 bis < 20	20 bis <40	40 bis <65	65+
Einwohner	116	177	368	272
Anteil	12,4	19,0	39,4	29,2

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

Mit der Zensuserhebung 2022 wurden **512 Haushalte in Baabe** gezählt. Davon sind 222 Ein-Personen- und 225 Zwei-Personenhaushalte. Die oben abgebildete Altersstruktur zeigt sich auch in der Zensuszählung, dass 156 Seniorenhaushalte, 313 Haushalte ohne Senioren und 43 Haushalte mit gemischter Altersstruktur sind.

Der Zensus 2022 ergab eine Zählung von **438 Gebäuden mit Wohnraum** in Baabe. Darauf entfallen z. B. 366 freistehende Häuser, 21 Doppelhaushälften, 10 Reihenhäuser und 39 sonstige Gebäudetypen. Nach Baujahr aufgeteilt ergibt sich folgende Aufteilung:

Baujahr	Anzahl
vor 1919	38
1919-1949	26
1950-1959	26
1960-1969	18
1970-1979	32
1980-1989	16
1990-1999	74
2000-2009	162
2010-2015	20
2016 und später	21

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

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

Eine vom Bundesinstitut für Bau, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumforschung (BBSR) hat in einer Studie basierend auf den Ergebnissen des Zensus 2022 eine Prognose bis 2045 vorgelegt, die von folgenden Kennzahlen 2022 zu 2045 ausgeht: 215.600 zu 201.700 Einwohner, was einem Rückgang von 6,4 % entspricht.

Makroökonomische Größen/Wirtschaft

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

Die Insel Rügen und damit auch das Ostseebad Baabe ist überwiegend wirtschaftlich vom Tourismus und Landwirtschaft/Fischerei geprägt. In Bezug auf das Bewertungsobjekt ist der Tourismus prägend.

Im Ostseebad Baabe werden Stand Oktober 2024 35 **Übernachtungsunterkünfte** mit insgesamt 2.562 Plätzen zur Verfügung gestellt. Stand Oktober 2024 wurden 52.306 Ankünfte für das Jahr 2024 gezählt. Zum Vorjahreszeitraum 2023 war ein leichter Rückgang von 5,1 % zu verzeichnen. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer betrug 5,8 Tage. Die durchschnittliche Auslastung lag zwischen Januar und Oktober 2024 bei 40,9 %. (Quelle: www.laiv-mv.de/Statistik)

Angaben zur Beschäftigungsquote in Baabe konnten nicht ermittelt werden.

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

Kennzahlen für Baabe liegen nicht vor.

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

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

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

Tourismus/Kultur

Der besondere Reiz der Ostseebäder sind die langen Sandstrände an der Ostsee. Baabe bietet mit 1,5 km langen Sandstränden und durchschnittliche 50 Metern Strandbreite ein besonderes Ostseelerlebnis mit hervorragender Badewasserqualität.

Erlebnis- und Erkundungstouren sind per Schiff, Bus und dem Rasenden Roland (Dampflok) möglich. Die Ostseebäder sind einzigartig für die sog. Bäderarchitektur bekannt. Eine Robbenexkursion ist ein Beispiel der besonderen Möglichkeiten. Beliebte Ausflugsziele sind auch die weißen Kreidefelsen auf der Halbinsel Jasmund sowie der Baumwipfelpfad in Prora oder schwebende Wendeltreppe im Granitz-Turm sowie Kap Arkona.

In den Sommermonaten bietet eine Kurbühne ein kulturelles Erlebnisprogramm.

Und die Baaber Heide sowie Salzwiesen laden ein, mit dem Fahrrad Baabe und die Insel Rügen zu erkunden. In Baabe fährt zeitweise auch eine elektrisch betriebene Bahn (die „Uns lüft Bahn“).

Die nächstgelegenen Theater sind in Putbus und Stralsund. Ein Kino ist in Bergen und auf dem Festland in Stralsund zu finden. In den Sommermonaten gibt es ein Openairkino in Dranske.

Topografie/Umwelt

Überwiegend liegen die Geländehöhen zwischen 2,5 bis 5 NN. In kleinen Erhebungen auch bis 10 NN.

Baabe liegt im Biosphärenreservat Südost-Rügen.

In einigen Lagen ist Baabe als potenzieller Überflutungsraum mit geringer Wahrscheinlichkeit ausgewiesen.

((Quelle: Atlas.VR – www.lk-vr.de <<http://www.lk-vr.de>> © Landkreis Vorpommern-Rügen; Auszug aus der Datensammlung des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V © LUNG MV)

Potenzielle Überflutungsräume sind für ein Ereignis seltener Wahrscheinlichkeit/Extremereignis definiert.

Daseinsvorsorge

Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs sind in einem Discounter sowie einem kleineren Einkaufsmarkt möglich. Des Weiteren gibt es einige Kleingeschäfte mit touristisch geprägtem Sortiment. Weitere Bedarfsangebote wie Frisör und auch Bank werden abgedeckt. Eine **Tankstelle** ist im Ort Richtung Sellin vorhanden ebenso wie eine Kfz-Werkstatt. Für die **gesundheitliche Versorgung** ist eine Arztpraxis im Ort sowie weitere in den benachbarten Orten Sellin, Göhren sowie Binz, in denen auch Zahnarztpraxen vorhanden sind. Weitere therapeutische Versorgungseinrichtungen sind nächstgelegenen in Putbus und Bergen. Die im Umkreis anfahrbaren Krankenhäuser befinden sich in Bergen auf Rügen und Stralsund. Baabe ist Standort einer Rettungswache. **Apotheken** sind in Göhren und Sellin erreichbar.

Eine Kurmaßnahme ist in einer **Mutter-Kind-Klinik** möglich.

Baabe ist **kein Schulstandort**. Die nächsten Grundschulen sind nächstgelegenen in Sellin und Göhren sowie in weiterer Umgebung in Putbus und Binz. Eine Förderschule befindet sich in Putbus. Ein Gymnasium ist im ca. 21 km entfernten Bergen auf Rügen. Hier befindet sich auch eine Höhere Berufsfachschule.

Ein **Sportplatz** ist ebenfalls vorhanden und es gibt einen Skaterpark.

Für die **Kinderbetreuung** ist in Baabe eine Kinderbetreuungseinrichtung vorhanden. Es gibt mehrere Spielplätze.

Es gibt eine evangelische Kirchengemeinde mit Kirchengebäude.

2.1.2 Kleinräumige Lage

Die Bollwerkstraße 7 E liegt als Reihemittelhaus einer 3er-Gebäudereihe ca. 41 m auf der linken Seite eines im rechten Winkel verlaufenden Abzweiges der Bollwerkstraße. Es handelt sich um einen Stichweg bzw. eine Sackgasse. Vor dem Bewertungsobjekt liegt ein weiterer 3er-Reihenhauskomplex etwas tiefer von der Straßenfront gelegen als das Bewertungsobjekt.

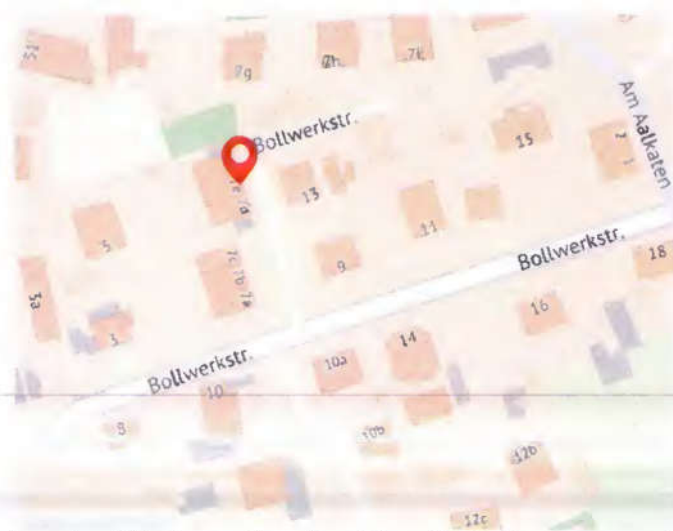
Die Bollwerkstraße liegt im südlichen Teil des sich in südwestlich-nordöstlicher Richtung erstreckenden Ortes. Es handelt sich um eine überwiegend von Anwohnern genutzte Straße im Wohngebiet. In der näheren Umgebung befinden sich jedoch auch Ferienunterkünfte. In Luftlinie ist der Strand ca. 1,5 km entfernt.

Die Geländehöhe beträgt 2,3 NN.

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich der Grundwasserneubildung (Quelle: Atlas.VR – www.lk-vr.de <<http://www.lk-vr.de>> © Landkreis Vorpommern-Rügen; Auszug aus der Datensammlung des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG MV)).

Die Stichstraße gehört zum potenziellen Überflutungsraum mit geringer Wahrscheinlichkeit.

Die Bollwerkstraße 7 E befindet sich im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung „Altbaabe“ der Gemeinde Binz nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB vom 23.07.2020.



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

Mit Stand Dezember 2024 verfügt der Ort Baabe noch über keinen Breitbandanschluss.
Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs sind in einem Discounter sowie einem kleineren Einkaufsmarkt möglich. Des Weiteren gibt es einige Kleingeschäfte mit touristisch geprägtem Sortiment. Der Discounter ist fußläufig ca. 18 min (1,3 km) vom Bewertungsobjekt entfernt.
In ca. 100 m (Luftlinie) Entfernung gibt es einen Kinderspielplatz.
Ein Waldgebiet befindet in ca. 300 m (Luftlinie) östlicher Entfernung.
Eine Bushaltestelle ist ca. 1,3 km entfernt.

2.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Das Bewertungsobjekt (Reihenmittelhaus) liegt westlich an einer Privatstraße, welche in die Bollwerkstraße (im Südosten) mündet. Zum Bewertungsumfang gehört auch 1/6 Miteigentumsanteil an der vorgenannten Privatstraße, die sich direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche (Bollwerkstraße) befindet.

Bei der Bollwerkstraße handelt es sich um eine innerörtliche Gemeindestraße mit mäßigem Verkehr.

Straßenausbau:

Bollwerkstraße (öffentliche Straße):

- asphaltierte Straße
- Gehweg einseitig vorhanden
- keine Parkstreifen vorhanden
- Straßenbeleuchtung vorhanden

zu bewertende Privatstraße (1/6 Miteigentumsanteil an der Privatstraße ist zu bewerten):

- gepflasterte Privatstraße mit Pkw-Parkflächen
- kein Gehweg vorhanden
- keine Straßenbeleuchtung vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

- Gemäß Leitungsauskunft der E.DIS Netz GmbH vom 22.01.2025 liegt ein Stromanschluss im östlichen Bereich des Bewertungsobjektes.

- Gemäß Bestandsplan des ZWAR (Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen) vom 13.01.2025 liegen in der Privatstraße eine Trinkwasserversorgungsleitung und südlich davon in der öffentlichen Gemeindestraße (Bollwerkstraße) eine Schmutzwasserleitung. Anschluss an diese Schmutzwasserleitung mittels Zuleitung in der Privatstraße und einem Pumpwerk.
Hinweis des Antragsgegners:
Die Privatstraße selbst ist nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

- Gemäß Leitungsauskunft der EWE netz vom 11.01.2025 liegt ein Gasanschluss im östlichen Bereich des Bewertungsobjektes.

- Gemäß Leitungsauskunft der Telekom vom 06.01.2025 liegt ein Glasfaseranschluss an. Dieser wurde beim Ortstermin vom Antragsgegner als Vodafone (ehem. Kabel Deutschland) 500er Leitungsanschluss angegeben.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

- Grenzbebauung des zu bewertenden Wohnhauses zu den beiden nachbarlichen Reihenendhäusern "Bollwerkstr. 7 f" (Flurstück 130/6) und "Bollwerkstr. 7 d (Flurstück 130/4)
- Zaunanlage zum nachbarlichen Flurstück 128/4 mit Gartentor (Laut Auskunft des Antragsgegners wurde der Zaun vom Eigentümer des nachbarlichen Flurstückes 128/7 errichtet,)
- z.T. Hecken und Anpflanzungen
- Auf der Grundstücksgrenze des zu bewertenden Flurstücks 120/4 (zum nachbarlichen Flurstück 128/7) befindet sich ein größerer Baum (Buche)

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 02.01.2025 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 auftragsgemäß nicht angestellt.

2.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

grundbuchlich gesicherte Belastungen für das mit dem Reihemittelhaus bebaute Grundstück:

Dem Sachverständigen liegt eine beglaubigte Abschrift des Grundbuchauszuges Baabe Blatt 1173 vom 29.02.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuches folgende Eintragung:

lfd. Nr. 2:

(lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 4-8)

Die **Zwangsversteigerung** zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Stralsund, Außenstelle Justizzentrum, Az.: 701 K 14 / 24), eingetragen am 29.02.2024

grundbuchlich gesicherte Belastungen für die Privatstraße:

Dem Sachverständigen liegt eine beglaubigte Abschrift des Grundbuchauszuges Baabe Blatt 1175 vom 29.02.2024 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuches folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1:

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer

Baabe Blatt 1215, BV Nr. 6;

Baabe Blatt 1488, BV Nr. 1;

Baabe Blatt 1760, BV Nr. 1;

Baabe Blatt 1761, BV Nr. 1;

gemäß Bewilligung vom 03.02. 1994 (Notar Dr. Reiner Stadler, Hamburg; UR-Nr. 301/1994 eingetragen am 24.11.1996 (ehem. Abt. II lfd. Nr. 2)

(erfolgter Hinweis durch den Auftraggeber: Das Grundstück BV 6 Blatt 1215 ist zwischenzeitlich in Blatt 10196, BV 1 gebucht.)

lfd. Nr. 2:

Grunddienstbarkeit (Leitungsmitbenutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer

Baabe Blatt 1215, BV Nr. 6;

Baabe Blatt ~~1488~~, BV Nr. 1;

Baabe Blatt 1760, BV Nr. 1;

Baabe Blatt 1761, BV Nr. 1;

gemäß Bewilligung vom 03.02. 1994 (Notar Dr. Reiner Stadler, Hamburg; UR-Nr. 301/1994 eingetragen am 24.11.1996 (ehem. Abt. II lfd. Nr. 3)

(erfolgter Hinweis durch den Auftraggeber: Das Grundstück BV 6 Blatt 1215 ist zwischenzeitlich in Blatt 10196, BV 1 gebucht.)

lfd. Nr. 10:

Nur lastend auf den Anteilen Abt. I/4.9 und I/4.10 (Hinweis des Sachverständigen: betrifft die Anteile der Antragstellerin und des Antragsgegners)

Die **Zwangsversteigerung** zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Stralsund, Az.: 701 K 22 / 24), eingetragen am 29.02.2024

Hinweis:

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

Auftragsgemäß werden jedoch die unter den lfd. Nr. 1 und 2 der Abt. II des Grundbuchblattes 1175 von Baabe eingetragenen Belastungen/Rechte (beide Grunddienstbarkeiten) gesondert in der Anlage 1 dieses Gutachtens bewertet.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Herrschvermerke:

Im Grundbuchblatt 1173 von Baabe, in dem das mit dem Reihemittehaus bebaute Grundstück geführt wird, sind folgende Herrschvermerke eingetragen:

im Bestandsverzeichnis unter lfd. 2/zu 6:

Grunddienstbarkeit (Gehrecht) an dem Grundstück Blätter 1459 bis 1464, BV-Nr. 1, dort eingetragen in Abt. II Nr. 2 (Blätter 1459 bis 1461) und 3 Blätter (1462 bis 1464).

im Bestandsverzeichnis unter lfd. 2/zu 7:

Grunddienstbarkeit (Gehrecht) an dem Grundstück Blätter 1459 bis 1464, BV-Nr. 1, dort eingetragen in Abt. II Nr. 2 (Blätter 1459 bis 1461) und 3 Blätter (1462 bis 1464).

Es liegt dem Sachverständigen die Abschrift/Fotokopie des diesbezüglichen Grundbuchantrages zu den Wohnungsgrundbüchern von Baabe Blätter 1459 bis 1464 (Notare am Alstertor in Hamburg) vor. Danach handelt es sich um ein Wegerecht zum Begehen des Flurstücks 128/7 der Flur 1 der Gemarkung Baabe (dienendes Grundstück) zugunsten der zu bewertenden Flurstücke 129/5, 128/5 und 130/5 der Flur 1 der Gemarkung Baabe (herrschende Grundstücke) um über die Westgrenze des Flurstückes 128/5 auf das Bewertungsgrundstück zu gelangen (Wegerecht).

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.

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 09.01.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält für die zu bewertenden Flurstücke folgende Eintragung:

Baulastenverzeichnis von		Baabe		Baulastenblatt-Nr. 7	
Grundstück		Bollwerkstraße		Seite	
Gemarkung		Baabe	Flur 1	Flurstück 117/4, 117/5, 120/3, 120/4, 126/1, 127/1, 128/1 128/7, 129/1 - 129/6, 130/1 - 130/7	

Lfd.-Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkung
----------	--------------------	-----------

1. Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Bollwerkstraße - Gemarkung Baabe, Flur 1, Flurstück 117/4, 117/5, 120/3, 120/4, 127/1, 128, 129, 130, 126/1 - verpflichtet sich, hinsichtlich baulicher Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob sein Grundstück gemäß § 4 Abs. 2 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) ein einziges Baugrundstück bildet.

eingetragen am 29.06.1994

2. Neue Katasterbezeichnung belastetes Grundstück:

Flurstück alt: 117/4, 117/5, 120/3, 120/4, 126/1, 127/1, 128, 129, 130

Flurstück neu: 117/4, 117/5, 120/3, 120/4, 126/1, 127/1, 128/1 bis 128/7, 129/1 bis 129/6, 130/1 bis 130/7

eingetragen am 18.02.2013 - Korkhaus

Es handelt sich bei der Eintragung um eine sogenannte Vereinigungsbaulast.

Bei den Bewertungsgrundstücken handelt es sich um ein Reihenhaushausgrundstück und eine Privatstraße (Bruchteilseigentum). Unter Berücksichtigung dessen, dass das Reihenhaushausgrundstück bereits mit einem Wohnhaus bebaut ist und auch unter Berücksichtigung der Nutzungsart des unbebauten Grundstückes (private Zuwegungs-/Erschließungsfläche) wird die in Rede stehende Vereinigungsbaulast im vorliegenden Bewertungsfall als nicht wertbeeinflussend beurteilt.

Denkmalschutz:

Laut Geoportal des Landkreises Vorpommern-Rügen handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um kein Baudenkmal und das Grundstück befindet sich auch nicht im Denkmalsbereich. Gemäß dem Bauantrag beiliegende Bescheinigung des Landesamtes für Bodendenkmalpflege vom 16.06.1994 waren zum damaligen Zeitpunkt auch keine Bodendenkmale bekannt. Somit wird auch unter Berücksichtigung des Baujahrs des Bewertungsobjektes, der Gebäudeart und Bauweise ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.4.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Gemäß Einsichtnahme in das Geoportal des Landkreises Vorpommern-Rügen ist für den Bereich ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vorhanden. In diesem ist der Bereich des Bewertungsgrundstückes als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist am Bewertungsstandort nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen.

Innenbereichssatzung:

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung "Baabe Bereich Altbaabe Süd" nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB.

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.

2.4.3 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 vorliegenden Bauzeichnungen und der Baugenehmigung wurde so weit als möglich geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche zu den im Bauarchiv vorliegenden Bauunterlagen wurden festgestellt.

Dieser Widerspruch besteht im Wesentlichen darin, dass im Dachgeschoss der realisierte Ausbau von den Planungsunterlagen abweicht. So wurde u. a. das vorgesehene Bad nicht im mittleren Teil (gegenüber dem Treppenaufgang) realisiert, sondern im östlichen Teil, entsprechend unterhalb des Bades im Obergeschoss. Diese Abweichungen werden jedoch als nicht wertrelevant beurteilt.

2.5 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Hauptgrundstück (Reihenhausgrundstück / AZ Gericht: 701 K 14/24):
baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Privatstraße, an der Bruchteilseigentum besteht (AZ Gericht: 701 K 22/24):

Straßenverkehrsfläche (Privatstraße mit Pkw-Stellplätzen)

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. Die Erschließung des zu bewertenden Hauptgrundstückes (Reihenmittelhausgrundstück) erfolgt von der öffentlichen Straße über die Privatstraße (Flurstücke 130/7 und 117/5 der Flur 1 der Gemarkung Baabe), an der Bruchteilseigentum besteht.

Für die vorhandenen Erschließungsanlagen sind keine Ausbaubeiträge zu erwarten.

2.6 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude (Reihenmittelhaus) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist nicht vermietet und wird vom Antragsgegner eigengenutzt.

Die Privatstraße, an der Bruchteilseigentum besteht, dient im Wesentlichen als Erschließungsfläche zu dem Reihenhausgrundstück. Auf dem Grundstück der Privatstraße sind Pkw-Außenstellplätze angeordnet. Laut vorliegendem Lageplan zur erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigung (AZ 940588) der Reihenhäuser Bollwerkstraße 7a – 7f ist dem Bewertungsobjekt "Bollwerkstraße 7 e" 1 Pkw-Außenstellplatz zugeordnet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

3.2 Reihennittelhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

- Reihennittelhaus
- zweigeschossig
- ausgebautes Dachgeschoss
- nicht unterkellert

Baujahr:

1996 (laut vorliegender Unterlagen)

Modernisierung:

Laut Auskunft des Antraggegners wurden **keine** Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Flächen und Rauminhalte

Eine Wohnflächenberechnung konnte dem von der Baubehörde genehmigten Bauplan "Grundrisse EG/1.OG/DG" vom 03.12.1993 aus dem Bauarchiv entnommen werden. Die tatsächliche Raumaufteilung weicht jedoch zum Teil von dieser Grundrissplan ab. Im DG wurde eine abweichende Raumaufteilung vorgenommen.

Die nachfolgenden Wohnflächen der einzelnen Geschosse (siehe nachfolgende Tabellen) wurden im Wesentlichen dem genehmigten Bauplan entnommen. Bei den Treppenfluren wurde jedoch jeweils ein Abzug auf Grund der Treppe vorgenommen (gemäß WoFIV).

Wohnflächen gemäß vorliegenden Bauplänen (jedoch unter Berücksichtigung von Treppenabzugsflächen und einer anteiligen Fläche der überdachten Terrasse):

Geschoss	Raum- bezeichnung	Gewichtsfaktor (Wohnwert)	Wohnfläche in m ² (ca. Angaben)
EG	Wohnen/ Essbereich	1,00	19,66
		1,00	5,36
EG	Küche	1,00	10,25
EG	Treppenflur	1,00	6,04
EG	Eingangsflur	1,00	3,38
EG	WC	1,00	2,06
EG	überdachte Terrasse	0,5	6,63
Wohnfläche Erdgeschoss (inkl. 1/2 der Terrassenfläche)			53,38

Geschoss	Raum- bezeichnung	Gewichtsfaktor (Wohnwert)	Wohnfläche in m ² (ca. Angaben)
OG	Zimmer 1	1,00	13,53
OG	Zimmer 2	1,00	12,66
OG	Zimmer 3	1,00	8,37
OG	Treppenflur	1,00	5,09
OG	Bad	1,00	5,76
Wohnfläche Obergeschoss			45,41

Geschoss	Raum- bezeichnung	Gewichtsfaktor (Wohnwert)	Wohnfläche in m ² (ca. Angaben)
DG	Zimmer	1,00	20,21
DG	WC	1,00	3,51
DG	Abstellraum	1,00	10,02
DG	Treppenflur	1,00	4,54
DG	Abstellraum	1,00	3,09
Wohnfläche Dachgeschoss			41,37

Die tatsächliche Raumaufteilung im Dachgeschoss weicht von der Raumaufteilung der Planungsunterlagen ab. Insofern entsprechen die in der o.a. Tabelle angegebenen Flächen der einzelnen Räume im Dachgeschoss auch nicht dem tatsächlichen Bestand. Die laut Planungsunterlagen ermittelte Wohnfläche des Dachgeschosses beträgt (unter Berücksichtigung der Abzugsfläche für die Treppe) ca. 41,37 m². Dies entspricht umgerechnet ca. 91 % der Wohnfläche des Obergeschosses. Dieser prozentuelle Anteil wird unter Berücksichtigung der im Dachgeschoss vorhandenen Dachschrägen als zu gering beurteilt. Die Durchführung eines Aufmaßes des Dachgeschosses war aus Gründen der z.T. eingeschränkten Zugänglichkeit der Räume nicht möglich. Insofern wird die Wohnfläche des Dachgeschosses auf der Grundlage der Wohnfläche des Obergeschosses und eines Faktors von 0,85, der unter Berücksichtigung der vorhandenen Dachschrägen als angemessen erachtet wird, grob überschlägig ermittelt ($45,41 \text{ m}^2 \times 0,85 = \text{ca. } 38,60 \text{ m}^2$).

Es ergeben sich somit für das Reihenmittelhaus folgende Wohnflächen:

Wohnfläche EG = 53,38 m²
Wohnfläche OG = 45,41 m²
Wohnfläche DG = 38,60 m²

Wohnfläche insgesamt = ca. 137,39 m²

sonstiger Hinweis:

Grundrisse aus dem Bauarchiv bzw. eine vom Sachverständigen selbst erstellte Grundrisssskizze für das Dachgeschoss, die die aktuelle Raumaufteilung darstellen, liegen im Anhang des Gutachtens bei.

Die Bruttogrundfläche (BGF) des Wohnhauses wurde auf der Grundlage der vorliegenden Baupläne wie folgt überschlägig ermittelt:

Geschoss	Länge in m	Breite in m	Fläche m ²
Erdgeschoss	10,539	5,520	58,18
Erdgeschoss	3,360	0,400	1,34
Erdgeschoss	3,360	0,400	1,34
Obergeschoss	10,539	5,520	58,18
Obergeschoss	3,360	0,400	1,34
Obergeschoss	3,360	0,400	1,34
Dachgeschoss	10,539	5,520	58,18
Dachgeschoss	3,360	0,400	1,34
Dachgeschoss	3,360	0,400	1,34
BGF des Wohnhauses insgesamt =			182,58

Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 183 m²

Energieeffizienz:

Ein gültiger Energieausweis lag nicht vor. Es wurde jedoch vom Antragsgegner ein Energieausweis vom 23.04.2014 zur Einsichtnahme vorgelegt, der bis zum 24.04.2024 gültig war. Demnach hat das Gebäude einen Energieverbrauchskennwert von 41,4 kWh/(m² a). Dabei ist der Energieverbrauch für Warmwasser enthalten.

Zu beachten:

Die Berechnung und Empfehlung erfolgte ohne Durchführung eines Vororttermines durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Energieverbrauch.

Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird die Erstellung eines aktuellen Energieausweises empfohlen, bei dem die erforderlichen Daten vor Ort ermittelt werden.

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.

Erweiterungsmöglichkeiten:

Diesbezügliche Baugenehmigung liegt nicht vor.
Das Dachgeschoss ist bereits ausgebaut.
Der Spitzboden ist nicht ausbaufähig.

Außenansicht:

insgesamt Putzfassade

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Das Reihemittelhaus verfügt über ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein Dachgeschoss.

- Im **Erdgeschoss** finden sich 1 Eingangsflur (Windfang), 1 Flur mit Aufgangstreppe, 1 Wohnzimmer mit Essbereich, 1 Küche und 1 WC.
Zusätzlich befindet sich auf dieser Geschossebene rück-/gartenseitig eine gepflasterte und überdachte Terrasse.
- Im **Obergeschoss**, welches über das Erdgeschoss mittels einer Treppe zu erreichen ist, befinden sich 1 Flur, 3 Zimmer (Schlaf – und Kinderzimmer) und 1 Bad.
- Im **Dachgeschoss**, welches ebenfalls über eine Treppe mit angrenzendem Flur erreicht wird, befinden sich 1 Flur, 2 Räume, 1 Bad und 1 Abstellraum (mit Heizungsanlage und Warmwasserspeicher).

Die Raumaufteilung des Bewertungsobjektes ist den in der Anlage beigefügten Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton (gemäß Planungsunterlagen vom 15.12.1993)
Umfassungswände:	massive Außenwände Außenwandstärke gemäß Planungsunterlagen (Grundrisse) ca. 30 cm; keine WDVS
Innenwände:	• tragende Innenwände 24,0 KSV beidseitig verputzt • nichttragende Innenwände 11,5 KSV beidseitig verputzt (Hinweis: o.a. Angaben gemäß vorliegender Planungsunterlagen)
Geschossdecken:	Decken über EG und OG: Plattendecke mit vorgefertigter Unterschale, schwimmendem Estrich und Schalldämmung (gemäß vorliegender Planungsunterlagen)
Treppen:	<u>Geschosstreppen:</u> gepflegt, entsprechend dem Alter mit Gebrauchsspuren jeweils Holzkonstruktion mit Trittstufen aus Holz (als offene Treppe) und einseitigem Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitten
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Satteldach als Steildach zusätzlich vorder- und rückseitig jeweils Frontspieß mit Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> rote Doppelfalzziegel (Beton, aus der Errichtungszeit)

Das Dachgeschoss ist ausgebaut.
Der Spitzboden als Kaltdach.

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz, welches sich in der Bollwerkstraße (südlich der beiden geschwisterlichen Reihenhäuser) befindet. Dort in diesem Bereich gibt es zwei Sickerschächte für das Regenwasser (ca. 1,2 – max. 1,5 m tief) und ein Pumpenwerk. Zu diesem führt eine verlegte Rohrleitung in der östlich anschließenden Privatstraße, an der Bruchteilseigentum besteht. Diese Zuleitung ist nach Angaben des Antraggegners verkalkt und konnte bisher auch nicht mittels Rohrreinigung vollständig gespült werden. Dies soll zu Überflutungen der Privatstraße führen. Ein Anschluss der Privatstraße an das öffentliche Abwassernetz würde (laut Auskunft des Antragsgegners) ca. 15.000.- € kosten.
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung, dem Baujahr entsprechend. Zählerschrank, Schmelzsicherungen, FI-Schutzschalter
Heizung:	• Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung (Junkers-Gastherme aus 1996 und separater Warmwasserspeicher (60 l)) • Heizungsanlage und WW-Speicher befinden sich im DG im Abstellraum/HWR • Räume sind mit Plattenheizkörpern ausgestattet
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung; Warmwasserspeicher 60l

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	<u>Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss:</u> nur im EG Flur und Wohnzimmer Parkettfußboden, ansonsten Bodenfliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, tlw. mit einfachen Tapeten (Raufasertapeten)
Deckenbekleidungen:	Deckenputz
Fenster:	Verbundfenster aus Holz mit Doppelverglasung; 1 Außenrollladen zur Terrasse hin
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitten <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen (CPL-Türen in Holzoptik) tlw. mit Lichtausschnitt
sanitäre Installation:	durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz

WC/ EG:

1 wandhängendes-WC, 1 Waschbecken, Bodenfliesen vorhanden, Wände sind halbhoch gefliest.

Bad / OG:

2 Waschbecken, eingeflieste Badewanne, Dusche und wandhängendes WC
Bodenfliesen vorhanden, Wände sind raumhoch gefliest

Bad / DG:

Waschbecken, eingeflieste Badewanne, Stand-WC
Bodenfliesen vorhanden, Wände teilweise-raumhoch gefliest und teilweise Wandpaneele

Küchenausstattung:

Einbauküche guter Qualität; Baujahr 2018
mit Unter- und Oberschränken, Arbeitsplatte, Geschirrspüler (laut Auskunft des Antragsgegners ist der Geschirrspüler defekt) Elektroherd (Abzugshaube nur Innenluft) und Backofen und Spüle;
Marke und Kaufpreis der Einbauküche sind nicht bekannt
Für die Einbauküche wird ein pauschaler Zeitwert von geschätzt 3.000 EUR in Ansatz gebracht.

Grundrissgestaltung:

Die Grundrissgestaltung ist für das Baujahr zeittypisch.
Im Erd- Ober- und Dachgeschoss sind die Räume vom Flur aus zu erreichen.

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:

Terrassenüberdachung (Holzkonstruktion mit Doppelstegplatten angelascht, Überdachung mit Regenentwässerung (Regenwasser versickert), Abmessungen der überdachten Terrasse: ca. 3,9 m x 3,4 m)

besondere Einrichtungen:

keine vorhanden

Besonnung und Belichtung:

gut bis ausreichend

Bauschäden und Baumängel:

- Silikonfugen im Sanitärbereich sind z.T. gerissen (Wartung/Erneuerung der Silikonfugen notwendig)
- Balkontür schließt schwierig
- Hauseingangstür (1 Scheibe defekt)
- Tür im Windfang Glasscheibe defekt
- Parkettfußboden z.T. abgenutzt
- Fliesenbeschädigungen (partiell), tlw. locker
- leichte Schimmelbildung an einigen Fenstern (im Bad)
- im Schlafzimmer Salpeterbildung an einer Wand
- alte Heizungsanlage aus 1996 (laut Auskunft des Antragsgegners ist die Heizungsanlage anfällig)
- Algenbildung an der Fassade

Vom Antragsgegner wurden zudem im Wesentlichen folgende Hinweise gegeben:

- Außenrollladen im Wohnzimmer im Erdgeschoss (Schalter defekt (Funktion "Stopp" funktioniert nicht) und Lamellenzusammenhalter gebrochen)

- tlw. geringer Wasserdruck (lt. Auskunft des Antragsgegners)
- zeitweilig Schwarzsimmel an Prismenfenster im DG
- Bei Schlagregen sind die Fenster z.T. undicht (Regenwasser dringt dann ein).
- Schallschutzprobleme / hellhörige Räume (Problem: gemeinsame Wand zu den Nachbarobjekten)
- notwendige Ausbesserungsarbeiten an der Dacheindeckung (wurde laut Auskunft des Antragsgegners nur notdürftig nach einem Schaden geflickt) / somit Dachundichtigkeiten, betroffen soll ein Bereich von ca. 2 m² sein)
- Abwasser störanfällig (Rückstaugefahr) – siehe hierzu Beschreibung Abwassersituation
- rückseitige Terrasse steht zeitweilig unter Wasser
- zeitweilig stehendes Wasser auf der Privatstraße (fehlender Anschluss an die öffentliche Kanalisation)

wirtschaftliche Wertminderungen:

z.T. mangelnder Schallschutz (laut Auskunft des Antragsgegners sind die Räume relativ hellhörig)

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist befriedigend.
Bisher wurden noch keine Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. Am Gebäude besteht in Teilbereichen Modernisierungsbedarf und Unterhaltungsrückstand.
Es ist Investitionsbedarf vorhanden, um die Nutzbar-/Vermietbarkeit des Objektes über die, in der Wertermittlung angenommene, Restnutzungsdauer des Wohnhauses herzustellen. Hierfür notwendige Baumaßnahmen zur Beseitigung der Bauschäden/Baumängel bzw. des Unterhaltungsstaus werden grob geschätzt und innerhalb der Bewertung bei den besonderen Grundstücksmerkmalen als Wertabzugsbetrag berücksichtigt. Es werden hierbei nur die über die Restnutzungsdauer erforderlichen Maßnahmen berücksichtigt.

3.3 Nebengebäude

Nebengebäude:

- auf dem Flurstück 128/6:
Carport (Holzkonstruktion) mit flach geneigtem Pultdach (Bitumenabdichtung)
Maße: 2,13 m x 2,81 m; mittlere Höhe = 2,13 m
- auf dem Flurstück 120/3
Schuppen / Gartenhaus in Leichtbauweise (Kunststoffplatten) ohne Fundament
(somit nicht Bewertungsumfang)

3.4 Außenanlagen

- Sickerschächte für Regenwasser (im Bereich der Privatstraße)
- Wege-/Zufahrtsbefestigung
- befestigte Stellplatzfläche auf Flur 130/7; vorhandene Stellplätze tlw. ungeeignet da die Durchfahrtsbreite für Rettungsfahrzeuge größer 3 m sein muss
- Außenstellplatz "E" laut Lageplan gehört zum Bewertungsobjekt
- gepflasterte (überdachte) Terrasse an der Rückseite des Reihenmittelhauses
- Einfriedungen (z.T. Zaun, Hecken)
- Buchenbaum (Bestandsschutz) steht auf der Grundstücksgrenze zum nachbarlichen Flurstück 128/7
- tlw. Rasen-/Grünfläche und tlw. Anpflanzungen

sonstige Hinweise:

Der Zaun (mit Gartentor), der sich auf der Grundstücksgrenze des Bewertungsgrundstückes zu dem nachbarlichen Flurstück 128/7 befindet, wurde vom Eigentümer des Flurstückes 128/7 errichtet.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Reihemittelhaus bebaute Grundstück in 18586 Ostseebad Baabe, Bollwerkstraße 7 e zum Wertermittlungstichtag 22.01.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
Baabe	1175	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche (anteilig)
Baabe	1	130/7	65 m ²
Baabe	1	117/5	7,33 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Baabe	1173	4-8	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Baabe	1	120/3	37 m ²
Baabe	1	120/4	11 m ²
Baabe	1	130/5	93 m ²
Baabe	1	128/5	63 m ²
Baabe	1	129/5	9 m ²
Baabe	1	128/6	70 m ²

Fläche insgesamt:

355,33 m²

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
bebautes Grundstück	Reihemittelhaus (1 WE)	283 m ²
Privatstraße (Bruchteilseigentum)		72,33 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		355,33 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 aktuelle Kaufpreise selektiert:

- Zeitraum (Verkaufsjahr) 2019 – 2025
- Reihenhäuser
- Baujahr > 1980
- Lage der Objekte: in den Ostseebädern auf Rügen

Gemäß o.a. Selektion wurden dem Sachverständigen 7 Kaufpreise mitgeteilt. Davon werden 4 Kaufpreise nicht verwendet, da sich diese Kaufobjekte in einer deutlich besseren Lage befinden und somit nicht hinreichend mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind. Nach Bereinigung verbleiben somit lediglich 3 Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses (siehe nachfolgende Tabelle).

Kaufpreise ab 2019 (Reihenhäuser in Ostseebädern auf Rügen; Baujahr > 1980):

Nr.	Straße	Typ	Nebengebäude	Ausstattung / Sanierung	Baujahr	Jahr des Verkaufs	Grundstücksgröße	Wohnfläche	Kaufpreis (bereinigt und Inventar etc.)	Gebäudefaktor (Kaufpreis/m² Wohnfläche)
1	Baabe, Bollwerkstr.	RMH	nein	saniert	1995	2019	129 m²	126,0 m²	255000 €	2024 €/m²
2	Sellin, Friedrich-v.-Hagenow-Str.	RMH	nein	teilsaniert	1999	2023	196 m²	120,0 m²	342000 €	2850 €/m²
3	Sellin, Friedrich-v.-Hagenow-Str.	REH	Carport	saniert	1988	2024	515 m²	114,0 m²	315000 €	2763 €/m²
	Mittelwert						280 m²	120,0 m²	304000 €	2546 €/m²

Die 3 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-wohnmobilien-in-deutschland/>>) an den Bewertungsstichtag angepasst, wobei der Preisindex für das Jahr 2024 bzw. für das Anfang 2025 von mir geschätzt wurde (Preisindex aus dem Jahr 2023 x 0,98 = 150,0 x 0,98 = 147,0).

Jahr	Preisindex
2019	129,8
2020	140,2
2021	157,5
2022	165,7
2023	150,0
2024/ Anfang 2025	147,0

konjunkturell angepasste Kaufpreise:

Nr.	Straße	Typ	Nebengebäude	Ausstattung / Sanierung	Baujahr	Jahr des Verkaufs	Grundstücksgroße	Wohnfläche	Kaufpreis (bereinigt und Inventar etc.)	Gebäudefaktor (Kaufpreis/m² Wohnfläche)	Gebäudefaktor angepasst an den Bewertungsstichtag (2025)
1	Baabe, Bollwerkstr.	RMH	nein	saniert	1995	2019	129 m²	126,0 m²	255000 €	2024 €/m²	2291 €/m²
2	Sellin, Friedrich-v.-Hagenow-Str.	RMH	nein	teilsaniert	1999	2023	196 m²	120,0 m²	342000 €	2850 €/m²	2793 €/m²
3	Sellin, Friedrich-v.-Hagenow-Str.	REH	Carport	saniert	1988	2024	515 m²	114,0 m²	315000 €	2763 €/m²	2708 €/m²
	Mittelwert						280 m²	120,0 m²	304000 €/m²	2546 €/m²	2597 €/m²

Der aus den vorliegenden Kaufpreisen ermittelte Mittelwert von 2.597 EUR/m² würde bei Anwendung eines Reihenhauses mit einer Wohnfläche von 137,33 m² einem Kaufpreis von rd. 356.800 EUR entsprechen.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich die vorliegenden Kaufpreise auf Grund der geringen Anzahl und z.T. fehlender Angaben hinsichtlich der wertbildenden Merkmale (u.a. baulicher Zustand, Ausstattung) nicht zur Anwendung des direkten Vergleichsverfahrens eignen.

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

Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein Reihenhaus (als Einfamilienhaus), welches bisher eingegrenzt wurde.

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.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **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 Vergleichsverfahren (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.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

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

4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebautes Grundstück“

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Bodenrichtwertzone 1822 – Ostseebad Baabe mit der örtlichen Bezeichnung „Baabe – Waldstraße, Am Brook“. Zum Stichtag 01.01.2022 wurde für diese Zone letztmalig ein **Bodenrichtwert für baureifes Land** von **255 €/m²** veröffentlicht. Dieser Bodenrichtwert in Höhe von **255 €/m²** wurde durch den zuständigen Gutachterausschuss auch für den **Stichtag 01.01.2024** beschlossen.



Quelle: Atlas.VR (www.lk-vr.de <<http://www.lk-vr.de>>)

(Regionalkarte MV: © openstreetmap und uVGB M-V / Flurstücke: © Landkreis Vorpommern-Rügen)

Der o.a. Bodenrichtwert von **255 €/m²** ist wie folgt definiert:

- Entwicklungszustand: Baureifes Land (B)
- Beitragszustand: erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig (ebf)
- Nutzungsart: Wohnbaufläche (W)
- Bauweise: offene Bauweise (o)
- Geschosszahl: I
- Grundstücksfläche: 800 m²

Berücksichtigungen von Abweichungen:

a) Bauweise und Geschosszahl

Das Richtwertgrundstück ist mit einer offenen Bauweise definiert. Im Sinne des § 22 der Baunutzungsverordnung zählen auch Reihenhäuser zur offenen Bauweise, wenn die Gebäudelänge der Hausgruppe nicht mehr als 50 m beträgt. Dies trifft im vorliegenden Fall auch zu. Dennoch bestimmt sich der Wert i.d.R. auch nach der Anbauart, also, ob es sich um ein freistehendes, ein einseitig oder ein beidseitig angebautes Objekt handelt. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Reihenzwischenhausgrundstück (beidseitig angebaut). Insofern ist das Bewertungsgrundstück im Vergleich zu einem Grundstück mit einem freistehenden Objekt benachteiligt. Andererseits wird im vorliegenden Bewertungsfall die abweichende Geschossigkeit (Bewertungsobjekt mit einer Geschosszahl II anstatt Geschosszahl I des Richtwertgrundstückes) als Vorteil beurteilt (da höheres Maß der baulichen Nutzung). Anpassungsfaktoren für abweichende Anbauarten und abweichende Geschosszahlen wurden vom zuständigen Gutachterausschuss noch nicht abgeleitet und veröffentlicht.

Es wird im vorliegenden Fall eingeschätzt, dass sich der o.a. Nach- und Vorteil in etwa aufheben.

b) Grundstücksgröße:

Die Größe des Bewertungsgrundstückes von 288 m² weicht von der Größe des Richtwertgrundstückes (800 m²) deutlich 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 wird für die Größenanpassung auf der Seite 66 folgende Regressionsfunktion angegeben: $y = 1,000x^{-0,231}$.

Bei Anwendung dieser Funktion ergibt sich im vorliegenden Fall auf Grund der abweichenden Grundstücksgröße ein Zuschlag von ca. 27 % ($1,000 \times (88 \text{ m}^2/300 \text{ m}^2)^{-0,231} = \text{rd. } 1,27$). Im vorliegenden Fall wird ein Zuschlag von 25 % als angemessen und marktgerecht erachtet.

c) Zuschnitt/Beschaffenheit:

Das Bewertungsgrundstück verfügt über einen leicht unregelmäßigen Grundstückszuschnitt. Zudem befindet sich auf der Grundstücksgrenze des Flurstücks 120/4 ein älterer Baum (Buche), der zu erhalten ist. Insofern halte ich eine diesbezügliche Anpassung für notwendig. Es wird ein Abschlag in Höhe von 5 % als angemessen und marktgerecht erachtet.

Sonstige Abweichungen des Bewertungsgrundstückes vom Richtwertgrundstückes, die eine Anpassung des Bodenrichtwertes erfordern, sind nicht vorhanden. Auf Grund der vorgenannten Ausführungen halte ich folgenden Bodenwert für das Bewertungsgrundstück für angemessen:

255,00 €/m² Ausgangswert = Bodenrichtwert

+ 68,85 €/m² (27 % Zuschlag wegen abweichender Größe)

- 12,75 €/m² (5 % Abschlag wegen Zuschnitt/Beschaffenheit)

= **311,00 €/m² angepasster Bodenwert (gerundet)**

Der grundstücksbezogene Bodenwert wird mit 311 €/m² als marktgerecht gehalten und in Ansatz gebracht.

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „bebautes Grundstück“	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	311,00 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 311,00 €/m²
Fläche (m ²)	× 283,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 88.013,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 88.013,00 € rd. 88.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 22.01.2025 insgesamt

88.000,00 €.

4.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebautes Grundstück“

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den 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 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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Reihenmittelhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	817,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	182,58 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	149.167,86 €
Baupreisindex (BPI) 22.01.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	275.513,04 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	275.513,04 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		51 Jahre
• prozentual		36,25 %
• Faktor	x	0,6375
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	175.639,56 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	8.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	183.639,56 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		183.639,56 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	7.345,58 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	190.985,14 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	88.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	278.985,14 €
Sachwertfaktor	x	1,30
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „bebautes Grundstück“	=	362.680,68 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	20.800,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „bebautes Grundstück“	=	341.880,68 €
	rd.	342.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir anhand der vorliegenden Baupläne durchgeführt. 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: Reihennittelhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	95,5 %	4,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
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	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
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 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
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:
 Reihennittelhaus**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Reihennittelhäuser
 Gebäudetyp: EG, OG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäudestan- dardanteil	relativer NHK 2010-Anteil
	[€/m² BGF]	[%]	[€/m² BGF]
1	635,00	0,0	0,00
2	705,00	0,0	0,00
3	810,00	95,5	773,55
4	975,00	4,5	43,88
5	1.215,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 817,43 gewogener Standard = 3,0 (entspricht mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 817,43 €/m² BGF
 rd. 817,00 €/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. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Reihennittelhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Terrassenüberdachung	5.000,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
Einbauküche	3.000,00 €
Summe	8.000,00 €

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 im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln 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 4 %** des vorläufigen Gebäudesachwertes als marktgerecht erachtet

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (183.639,56 €)	7.345,58 €
Summe	7.345,58 €

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 in Ansatz zu bringen.

Restnutzungsdauer

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 Instandhaltungssaus 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: Reihemittelhaus

Das (gemäß vorliegender Unterlagen) 1996 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 2 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	0,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	B04
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		0,0	2,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B04

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit des Wohnhauses (über die geschätzte Restnutzungsdauer) wird unterstellt, dass die Heizungsanlage erneuert wird.

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1996 = 29$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 29 \text{ Jahre} =$) 51 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 51 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1996.

Alterswertminderung

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

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

Sachwertfaktor

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 in Ostseebädern, im Umfeld Ostseebäder + Mittelzentrum Bad Doberan** (durchschnittliches BRW-Niveau = 326 EUR/m², durchschnittliche Grundstücksgröße 403 m²) folgende Formel (inkl. Konstanten) veröffentlicht:

$k = a \times \text{vorl. SW}^b$ ($a = 0,827$ und $b = -0,380$) mit vorl. Sachwert in Mio EUR (Auswertung der Jahre 2021 – 2023)

Danach ergibt sich für das Bewertungsobjekt bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 279.000 EUR ein Sachwertfaktor von rd. **1,34**.

GMB 2024 im LK Nordwestmecklenburg:

Der Gutachterausschuss im Landkreis Nordwestmecklenburg hat im Grundstücksmarktbericht 2024 (auf S. 49) für **Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser**, die im Landkreis Nordwestmecklenburg in der Ostseeregion veräußert wurden, folgende Funktion veröffentlicht:

$k = -0,35 \cdot \ln(\text{vorl. SW}) + 5,5484$ (Auswertung der Kauffälle aus dem Jahr 2023)

Danach ergibt sich für das Bewertungsobjekt bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 279.000 EUR ein Sachwertfaktor von rd. **1,16**.

Die Auswertungen der Gutachterausschüsse zeigen, dass Kaufpreise für Objekte, die mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind und in vergleichbaren Regionen (Ostseeregion) gelegen sind, i.d.R. oberhalb des vorläufigen Sachwertes liegen (somit Marktanpassungszuschlag erforderlich).

Auf der Grundlage der vorliegenden Sachwertfaktoren sowie unter Berücksichtigung der Merkmale des Bewertungsobjektes (u.a. Lage direkt in einem Ostseebad, Art der Bebauung (RMH), Objektgröße, Raumkonzeption) schätze ich den Sachwertfaktor für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag auf **1,30**.

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, Betreuer der Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und/oder des Unterhaltungsrückstandes werden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

Anmerkungen:

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-11.300,00 €
• pauschaler Wertabzug für Bodenbelagsarbeiten (Aufarbeiten Parkettfußboden / ca. 33 m² x 40 EUR/m² = rd. 1.300 €) -1.300,00 € • pauschaler Wertabzug für Unterhaltungsrückstand an der Fassade -5.000,00 € • pauschaler Wertabzug für notwendige Reparatur-/Ausbesserungsarbeiten (u.a. Rollläden, Dacheindeckung in Teilbereichen, Silikonfugen, Wandbereich im Schlafzimmer, tlw. Fliesenarbeiten) -5.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen	-10.000,00 €
• pauschaler Wertabzug für Erneuerung der Heizungsanlage -10.000,00 €	
Weitere Besonderheiten	500,00 €
• pauschaler Zeitwert Carport 500,00 €	
Summe	-20.800,00 €

4.5 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebautes Grundstück“

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts 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 Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Reihenmittelhaus	1	Wohnbereich im EG/OG/DG	137,39		10,00	1.373,90	16.486,80
Summe			137,39	-		1.373,90	16.486,80

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		16.486,80 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	2.777,06 €
jährlicher Reinertrag	=	13.709,74 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,00 % von 88.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	-	2.640,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	11.069,74 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 51 Jahren Restnutzungsdauer	×	25,951
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	287.270,82 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	88.000,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „bebautes Grundstück“	=	375.270,82 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	375.270,82 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	20.800,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „bebautes Grundstück“	=	354.470,82 €
	rd.	354.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohnflächen wurden im Wesentlichen den Wohnflächenzusammenstellungen der vorliegenden Baupläne entnommen und z.T. von mir angepasst (vgl. hierzu die Erläuterungen unter Abschnitt 3.2.1 in diesem Gutachten). Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV, II. BV, DIN 283) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Für den Bereich des Amtes Mönchgut-Granitz, zu dem das Ostseebad Baabe gehört, gibt es einen Mietspiegel vom Dezember 20213. Dieser Mietspiegel ist jedoch auf das Bewertungsobjekt auf das Bewertungsobjekt nicht anzuwenden.

Die marktüblich erzielbaren Mieten wurden insofern auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus anderen Mietpreisveröffentlichungen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Laut Recherche bei GeoMap liegen die Angebotsmieten für Wohnungen im gesamten Postleitzahl-Bereich 18586 (Ortschaften Baabe, Göhren, Lancken-Granitz, Mönchgut und Sellin) wie folgt:

Angebotsmietpreise Wohnen

Postleitzahl	18586		
	<u>Aktuell</u>	<u>Vorjahr</u>	<u>Veränderung</u>
Anzahl Angebote	112	78	
Durchschnittspreis pro qm	11,53 €	10,42 €	+10,6%
Niedrigster Preis pro qm	7,29 €	7,01 €	
Höchster Preis pro qm	19,74 €	13,93 €	
5% Perzentil	7,51 €	7,67 €	
50% Perzentil	11,00 €	10,32 €	
95% Perzentil	17,42 €	13,28 €	

Aktualisierungsdatum: 10.02.2025

'Aktuell' entspricht den vergangenen 12 Monaten ausgehend vom Aktualisierungsdatum. 'Vorjahr' dem entsprechenden Vorjahreszeitraum. € Angebotspreise für Wohnraum ohne Neubau, ohne Objekte jünger als 5 Jahre, ohne Erstbezug, ohne mobile Obj.

Die **Durchschnittsmiete** liegt danach bei **11,53 EUR/m²** (unabhängig von der Gebäudeart, in dem sich die Wohnung befindet sowie auch unabhängig von der Wohnungsgröße, Ausstattung, Beschaffenheit etc.). Zu beachten ist u.a., dass i.d.R. die erzielbare Nettokaltmiete mit ansteigender Größe des Mietobjektes sinkt (je größer die Wohnfläche ist, desto geringer ist also die erzielbare Nettokaltmiete/m² Wohnfläche).

Angabe gemäß Preisatlas von Immobilienscout24:

Nettokaltmiete im Mittel 10,23 EUR/m² im Quartal 4/2024 (für Häuser im Ostseebad Baabe)

vorliegende Mietangebote für DHH/REH im Ostseebad Baabe:

Aus dem Zeitraum 2022 – 2023 liegen dem Sachverständigen 3 Mietangebote für Doppelhaushälften/Reihenendhäuser, die direkt im Ostseebad Baabe gelegen sind, vor (Daten gemäß Recherche bei GeoMap). Die diesbezüglichen Objektmieten (Angebotsmieten als Nettokaltmieten) liegen in einer Spanne von 1.105 – 2.000 EUR/Monat (Spanne 9,13 – 12,50 EUR/m², im **Mittel 10,73 EUR/m²** Wohnfläche bei einer **mittleren Wohnfläche von rd. 133 m²**). In diesen Angebotsmieten sind z.T. vorhandene Nebengebäude (Garage) und jeweils auch 1-2 Pkw-Außenstellplätze mitberücksichtigt. Das höchste der o.a. Mietangebote (2.000 EUR/Monat bzw. umgerechnet 12,50 EUR/m² Wohnfläche) bezieht sich auf eine DHH, die über eine gehobene Ausstattung (Fußbodenheizung, Sauna etc.) verfügt. Diese ist hinsichtlich der Ausstattung mit dem Bewertungsobjekt nicht hinreichend vergleichbar.

Mietansatz:

Für das Bewertungsobjekt werden unter Berücksichtigung der mietpreisbeeinflussenden Merkmale (u.a. Lage, Größe, Ausstattung und Zuschnitt) ein Mietansatz von 10,00 EUR/m² Wohnfläche (inkl. Nutzung des Pkw-Stellplatzes) gewählt. Umgerechnet entspricht dies einer **Objektmiete** (inkl. Nutzung des Grundstücks und Pkw-Stellplatzes) von rd. **1.373 EUR/Monat**, die unter Berücksichtigung der Größe, Lage, Beschaffenheit und Ausstattung als angemessen und marktgerecht erachtet wird.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind eine Modellgröße. Beim Ansatz der Bewirtschaftungskosten, die vom Vermieter zu tragen sind, wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt (Modellwerte der Anlage 3 zur Immobilienwertermittlungsverordnung). Somit wurden entsprechend des Bestimmungsmodells des Gutachterausschusses innerhalb der Ertragswertermittlung Bewirtschaftungskosten von insgesamt 2.777,06 EUR in Ansatz gebracht (siehe nachfolgende Tab.). Dies entspricht umgerechnet 16,84 % des Jahresrohertrages.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 359,00 €	359,00 €
Gewerbe		--- % vom Rohertrag	--- €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	137,39 m ² × 14,00 €/m ²	1.923,46 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	3,0 % vom Rohertrag		494,60 €
Gewerbe		---	--- €
Summe			2.777,06 €

Liegenschaftszinssatz

Vom Gutachterausschuss im Landkreis Vorpommern-Rügen wurden letztmalig Liegenschaftszinssätze für den Grundstücksmarktbericht 2021 ermittelt. Die Auswertung stammt aus den Kauffällen der Jahre 2019 und 2020 und bildet nicht den aktuellen Grundstücksmarkt ab, sodass diese Liegenschaftszinssätze nicht angewendet werden können. Steht vom zuständigen Gutachterausschuss kein hinreichend geeigneter Liegenschaftszinssatz zur Verfügung, können Liegenschaftszinssätze aus vergleichbaren Gebieten verwendet werden, sofern Abweichungen in den allgemeinen und regionalen Marktverhältnissen marktgerecht berücksichtigt werden. Somit wird nachfolgend hilfsweise auf aktuelle Liegenschaftssätze, die für Einfamilienhäuser nahegelegener Landkreise jeweils im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlicht wurden, Bezug genommen. Diese Vorgehensweise ist sachgerecht, da der Grundstücksmarkt der nahegelegenen Landkreise (Landkreise an der Küstenregion) mit dem des Landkreises Vorpommern-Rügen hinreichend vergleichbar ist.

Der Gutachterausschuss im **Landkreis Rostock** hat für **Einfamilienhäuser** (EFH/ZFH, RH/REH, DHH) folgenden durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlicht:

2.6 % im Durchschnitt (unabhängig von der Lage) (Spanne LZS = 0,5 – 7,8 % / durchschnittliche RND = 49 Jahre, durchschnittliche Miete = 8,45 EUR/m²) / Auswertung von Kauffällen der Jahre 2021 – 2023)

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des **Landkreises Nordwestmecklenburg** wird der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** wie folgt angegeben:

2.6 % (Spanne LZS = 1,7 – 4,1 % Spanne / Mietspanne = 5,50 – 10,00 EUR/m²) / Auswertung von 37 Kauf-fällen des Jahres 2023

Die Ertragswertermittlung erfolgt für das Bewertungsobjekt unter Zugrundelegung einer RND von 51 Jahren und einem Mietansatz von 10,00 EUR/m².

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Reihemittelhaus. Die o.a. Liegenschaftszinssätze wurden z.T. auch aus freistehenden Einfamilienhäusern; Doppelhaushälften und Reihenendhäusern ermittelt. In der Regel liegen Liegenschaftszinssätze für Reihemittelhäuser höher als für freistehende Einfamilienhäuser.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen, der **Objektlage**, der **Objektgröße**, der **Objektart** (Reihemittelhaus), der Ausstattung und auch des Mietansatzes (vergleichsweise hohe Miete) wird ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz zum Wertermittlungstichtag auf **3,0 %** geschätzt.

Markttübliche Zu- oder Abschläge

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

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 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 Unterhaltungszustaus 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.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

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/oder des Unterhaltungsrückstandes werden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

Anmerkungen:

Ein Anspruch gegenüber dem Sachverständigen lässt sich aus den o.a. Ansätzen nicht ableiten, da es sich

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-11.300,00 €
- pauschaler Wertabzug für Bodenbelagsarbeiten (Aufarbeiten Parkettfußboden / ca. 33 m² x 40 EUR/m² = rd. 1.300 €) -1.300,00 € - pauschaler Wertabzug für Unterhaltungsrückstand an der Fassade -5.000,00 € - pauschaler Wertabzug für notwendige Reparatur-/Ausbesserungsarbeiten (u.a. Rollläden, Dacheindeckung in Teilbereichen, Silikonfugen, Wandbereich im Schlafzimmer, tlw. Fliesenarbeiten) -5.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen	-10.000,00 €
pauschaler Wertabzug für Erneuerung der Heizungsanlage -10.000,00 €	
Weitere Besonderheiten	500,00 €
pauschaler Zeitwert Carport 500,00 €	
Summe	-20.800,00 €

4.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Privatstraße (Bruchteilseigentum)“

Das zu beurteilende Grundstück wird als Verkehrsfläche genutzt. In diesem Fall handelt es sich um eine Privatstraße, die zudem über Pkw-Stellplätze verfügt. Durch die Privatstraße wird die Zuwegung/Erschließung zu den angrenzenden Reihenhausgrundstücken von der öffentlichen Straße ermöglicht. Es handelt sich um eine sogenannte Arrondierungsfläche. Unter Arrondierungsflächen werden „gemeinhin selbständig nicht bebaubare Teilflächen verstanden, ...“ die zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche Ausnutzbarkeit erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern.“ (Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2023, S. 1485 Rn. 308).

Arrondierungsflächen werden i.d.R. nach der Bruchteilsmethode (= prozentualer Bruchteil des angrenzenden Baulandwertes) bewertet.

Die Wertbemessung dieser Flächen auf dem Grundstücksmarkt hängt insbesondere davon ab, ob es sich um Flächen handelt, die

- überbaut werden können
- eine angemessene bauliche Nutzung des angrenzenden Grundstücks erst ermöglichen
- eine höhere bauliche Nutzung des angrenzenden Grundstücks bzw. des durch Zusammenführung entstehenden Gesamtgrundstücks ermöglichen (auf die GRZ bzw. GFZ anrechenbare Flächen)

oder ob es sich um nicht erforderliche Freiflächen (z.B. Hinterlandflächen, Gartenflächen etc.) handelt.

Bei der betreffenden Fläche handelt es sich um eine Fläche, durch die eine Erschließung zu einem Grundstück (Reihenhausgrundstück) geschaffen wird. Zudem werden durch die Fläche, die Pkw-Stellplätze ermöglicht, die für die angrenzenden Baugrundstücke notwendig sind.

Die Gutachterausschüsse veröffentlichen entsprechende Auswertungen über Verkäufe von Arrondierungsflächen. Da der örtliche Gutachterausschuss keinen aktuellen Grundstücksmarktbericht veröffentlicht, wird

diesbezüglich hilfsweise auf Auswertungen des angrenzenden Landkreises Rostock Bezug genommen. Im GMB 2024 im Landkreis Rostock wird auf der Seite 61 für Flächen, für die eine Erschließung ((bzw. bessere Erschließung wie z.B. durch die Aufhebung eines Notwegerechts) geschaffen wird, in einer Spanne von 1 % bis 153 % und im Mittel mit 49 % des Bodenrichtwertes für Bauland angegeben. Die Auswertung stammt aus 46 Verkäufen von derartigen Arrondierungsflächen der Jahre 2019 – 2023.

Erfahrungsgemäß ist der %-Anteil umso geringer, je höher der Bodenrichtwert des angrenzenden Baulandes ist. Im vorliegenden Fall beträgt der angrenzende Bodenrichtwert wie folgt:



Quelle: Atlas.VR (www.lk-vr.de <<http://www.lk-vr.de>>)

(Regionalkarte MV: © openstreetmap und uVGB M-V / Flurstücke: © Landkreis Vorpommern-Rügen)

Dieser Bodenrichtwert in Höhe von **255 €/m²** wurde durch den zuständigen Gutachterausschuss auch für den **Stichtag 01.01.2024** beschlossen.

Im vorliegenden Fall wird aus gutachterlicher Sicht unter Berücksichtigung der grundstücksspezifischen Merkmale (Größe, Zuschnitt, Beschaffenheit) sowie insbesondere des relativ hohen angrenzenden Bodenrichtwertes für angrenzende Baulandflächen eine Einstufung von 20 % des angrenzenden Baulandwertes für angemessen und marktgerecht gehalten. Es ergibt sich nachfolgender angepasster Bodenwert für die Bewertungsfläche:

herangezogener Bodenrichtwert:	255,00 EUR/m²
gewählter Prozentsatz vom Bodenrichtwert:	x 20,0 %

angepasster Bodenwert der Bewertungsfläche	51,00 EUR/m²
---	---------------------

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „Privatstraße (Bruchteilseigentum)“	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	51,00 €/m²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 51,00 €/m²
Fläche (m²)	× 72,33 m²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 3.688,83 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 3.688,83 €
	rd. 3.690,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2025 insgesamt

3.690,00 €.

4.7 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Privatstraße (Bruchteilseigentum)“

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

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Privatstraße (Bruchteilseigentum)“ (vgl. Bodenwertermittlung)		3.690,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	1.800,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Privatstraße (Bruchteilseigentum)“	=	5.490,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Privatstraße (Bruchteilseigentum)“	=	5.490,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Privatstraße (Bruchteilseigentum)“	=	5.490,00 €
	rd.	5.490,00 €

4.7.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Zeitwert der Außenanlagen (Pflasterung, Sickerschächte): 72 m² x 25 EUR/m² = rd. 1.800 EUR)	1.800,00 €
Summe	1.800,00 €

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

4.8 Verkehrswert

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
bebautes Grundstück		354.000,00 €	342.000,00 €
Privatstraße (Bruchteilseigentum)		5.490,00 €	5.490,00 €
Summe	-----	359.490,00 €	347.490,00 €

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **347.490,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **359.490,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Reihennittelhaus bebaute Grundstück in 18586 Ostseebad Baabe, Bollwerkstraße 7 e und für 1/6 Miteigentumsanteil an einer Straße

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Baabe	1175	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Baabe	1	130/7, 117/5
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Baabe	1173	4-8 sowie 2/6 und 2/zu7
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Baabe	1	120/3, 120/4, 130/5, 128/5, 129/5, 128/6

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2025 mit rd.

347.490 €

in Worten: dreihundertsiebenundvierzigtausendvierhundertneunzig Euro

geschätzt.

Gemäß Auftrag sollen bei mehreren Versteigerungsobjekten gesonderte Werte für jedes Grundstück, das im Bestandsverzeichnis des Grundbuches unter einer eigenen lfd. Nr. geführt wird, bestimmt werden, auch wenn es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt.

Im vorliegenden Bewertungsfall werden im Grundbuch von Baabe Blatt 1175:

die Flurstücke 130/7 und 117/5 unter der lfd. Nr. 1
geführt.

Zudem wird im Grundbuch von Baabe Blatt 1173:

das Flurstück 120/3 unter der lfd. Nr. 4
das Flurstück 120/4 unter der lfd. Nr. 5
das Flurstück 130/5 unter der lfd. Nr. 6
das Flurstück 128/5 und das 129/5 unter der lfd. Nr. 7 sowie
das Flurstück 128/6 unter der lfd. Nr. 8
geführt.

Die zu bewertenden Flurstücke (Versteigerungsobjekte) bilden eine wirtschaftliche Einheit. Eine separate Veräußerung ist u.a. auf Grund dessen, dass dann die Erschließung des mit dem Reihenhause bebauten Grundstückes von der öffentlichen Straße nicht gesichert ist, nicht möglich.

Auftragsgemäß werden dennoch nachfolgend die gesonderten (theoretischen) Werte der einzelnen Flurstücke aufgeführt, welche mittels der vereinfachten Ableitung

Verkehrswert : Gesamtgrundstücksfläche der Versteigerungsobjekte x Grundstücksfläche des jeweiligen Versteigerungsobjektes entstanden sind.

Flurstücke des Grundbuchblattes 1173 von Baabe:

	<u>theoretischer Wert:</u>
lfd. Nr. 4 (Flurstück 120/3)	44.713,78 EUR
lfd. Nr. 5 (Flurstück 120/4)	13.293,30 EUR
lfd. Nr. 6 (Flurstück 130/5)	112.388,68 EUR
lfd. Nr. 7 (Flurstücke 128/5 und 129/5)	87.010,60 EUR
lfd. Nr. 8 (Flurstück 128/6)	84.593,64 EUR

In den o.a. (theoretischen) Werten ist der anteilige Wert des beweglichen Zubehörs (Einbauküche) jeweils mitenthalten.

Flurstücke des Grundbuchblattes 1175 von Baabe:

	<u>theoretischer Wert:</u>
lfd. Nr. 1 (130/7 und 117/5)	5.490 EUR

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 18. Februar 2025



Gunnar Marquardt

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

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBauO M-V:

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

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, Köln 2023
- [2] Ralf Kröll: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 1. Auflage, Hermann Luchterhand Verlag, Neuwied/Kriftel
- [3] Grundstücksmarktbericht 2024 Landkreis Rostock – Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Rostock
- [3] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel – Baukosten 2024/25 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung – 25. Auflage – Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen – Essen
- [4] Grundstücksmarktbericht 2024 Landkreis Nordwestmecklenburg – Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg
- [6] GeoMap (Produkt der Real Estate Pilot AG in Leipzig)

5.3 Verwendete fachspezifische Software

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

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Bewertung der im Grundbuchblatt 1175 von Baabe in Abt. II unter lfd. Nr.1 und 2 eingetragenen Rechte
- Anlage 2: Fotodokumentation
- Anlage 3: Grundrisse

Anlage 1: Bewertung der im Grundbuchblatt 1175 von Baabe in Abt. II unter lfd. Nr.1 und 2 eingetragenen Rechte

Das zu bewertende Grundstück (Flurstücke 117/5 und 130/7 (jeweils Flur 1 der Gemarkung Baabe) ist mit zwei Rechten (Grunddienstbarkeiten) belastet. Auftragsgemäß sind die beiden Rechte gesondert zu bewerten.

Inhalt der beiden Rechte (Grunddienstbarkeiten):

In der II. Abt. des Grundbuches von Baabe, Blatt 1175 sind folgende Eintragungen vorhanden:

lfd. Nr. 1:

„Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer

Baabe Blatt 1214, BV Nr. 6;

Baabe Blatt 1488, BV Nr. 1;

Baabe Blatt 1760, BV Nr. 1;

Baabe Blatt 1761, BV Nr. 1;

gemäß Bewilligung vom 03.02.1994 (Notar Dr. Reiner Stadler, Hamburg, UR 301/1994) eingetragen am 24.11.1995..."

lfd. Nr. 2:

„Grunddienstbarkeit (Leitungsmitbenutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer

Baabe Blatt 1214, BV Nr. 6;

Baabe Blatt 1488, BV Nr. 1;

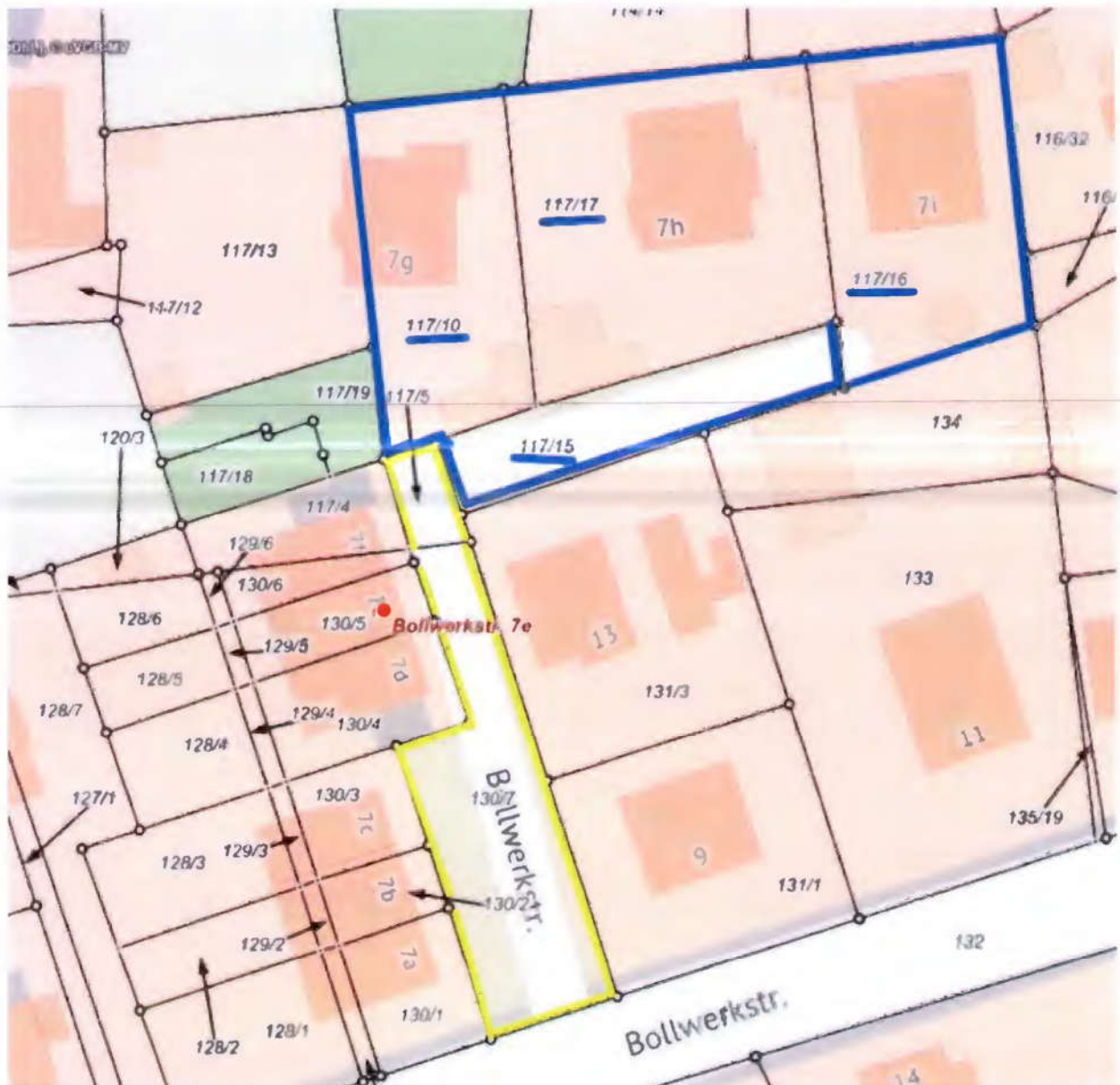
Baabe Blatt 1760, BV Nr. 1;

Baabe Blatt 1761, BV Nr. 1;

gemäß Bewilligung vom 03.02.1994 (Notar Dr. Reiner Stadler, Hamburg, UR 301/1994) eingetragen am 24.11.1995..."

Die mit den beiden o.a. Rechten begünstigten Flurstücke (im nachfolgenden Lageplan blau umrandet) sind:

- das Flurstück 117/10 (bebautes Grundstück „Bollwerkstraße 7 g“, gebucht in GB-Blatt 10196, BV 1 (ehemals im GB-Blatt 1215 BV 1)
- das Flurstück 117/15 (Straßen-/Wegefläche, gebucht in GB-Blatt 1488, BV 1
- das Flurstück 117/17 (bebautes Grundstück „Bollwerkstraße 7 h“, gebucht in GB-Blatt 1760, BV 1
- das Flurstück 117/16 (bebautes Grundstück „Bollwerkstraße 7 i“, gebucht in GB-Blatt 1761, BV 1



<https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>

Bei dem im o.a. Lageplan gelb umrandeten Flurstücken handelt es sich um die zu bewertenden Flurstücke 117/5 und 130/7, die mit den beiden Rechten belastet sind (sogenanntes dienendes Grundstück).

In der Eintragungsbewilligung (UR-Nr. 301/1994) heißt es hierzu u.a.:

„Als Gegenleistung für die Übertragung des Trenngrundstücks bestellen die Erschienen zu 3. und 4. an den Grundstücken, bestehend aus den zukünftigen Flurstücken 117/5 und 130/7...für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks, bestehend aus dem zukünftigen Flurstück 117/6...in seiner Ausübung auf einen vier Meter breiten Streifen entlang der Ostgrenze des dienenden Grundstücks beschränktes Geh- und Fahrrecht. Der betroffene Grundstückstreifen ist auf dem diesem Vertrag als Anlage 6 beigefügten Lageplan blau umrandet.

Das Recht des Eigentümers des dienenden Grundstückes und dessen Rechtsnachfolger, den betroffenen Grundstückstreifen für gleiche Zwecke mitzubেনutzen, bleibt unberührt. Die Errichtung einer vier Meter breiten befahrbaren Straße und deren ordnungsgemäße Instandhaltung übernehmen die Eigentümer des dienenden Grundstücks und deren Rechtsnachfolger, die hierfür allein die Kosten tragen; ebenso die Kosten für die Versorgungsanschlüsse (Siel, Gas, Wasser, Elektrizität, Telefon und Kabelanschlüsse).“

Weiterhin heißt es in der Eintragungsbewilligung:

„Ferner bestellen die Eigentümer des dienenden Grundstücks dem Überlassenen als Eigentümer des

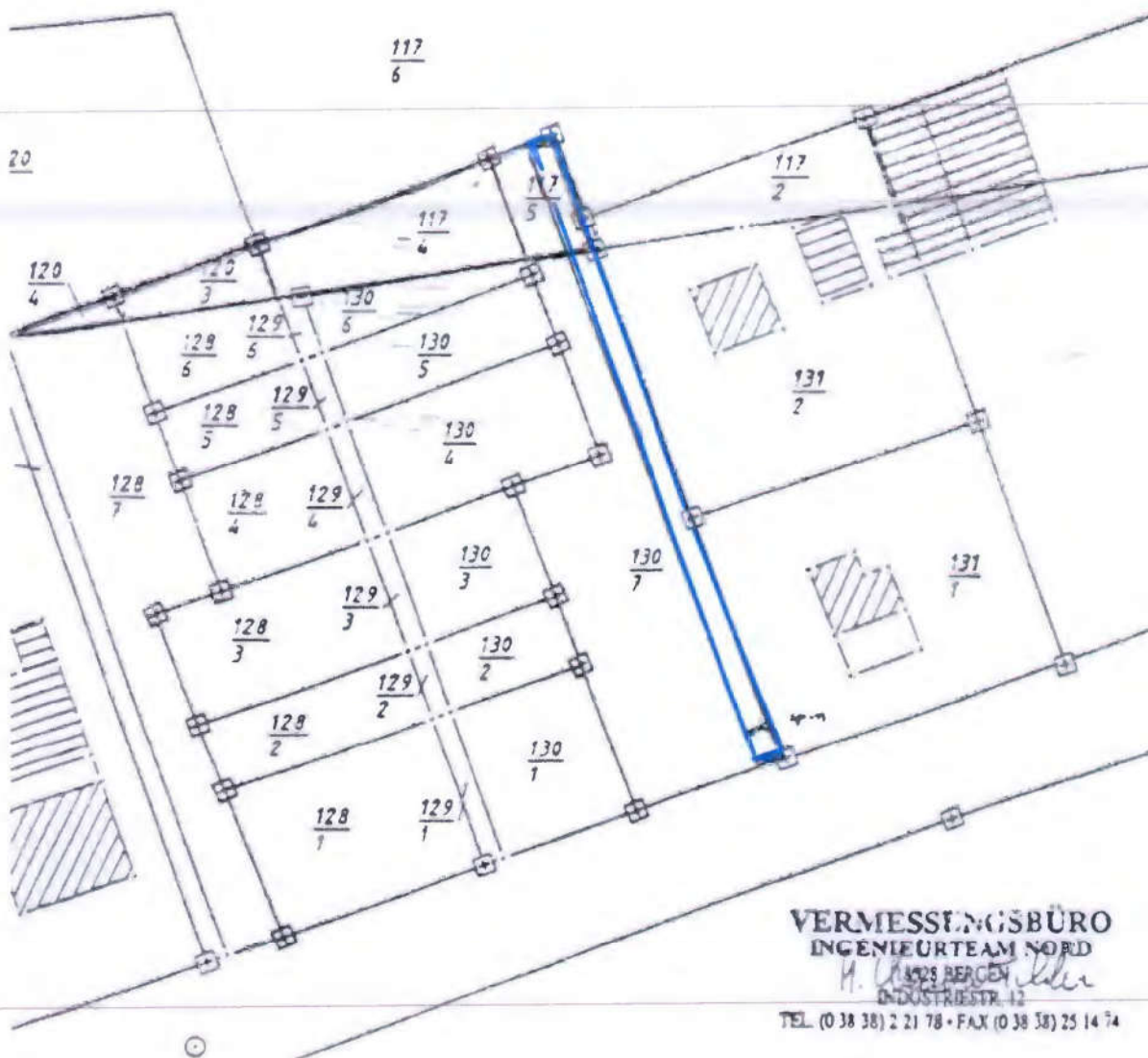
Flurstücks 117/6...eine Grunddienbarkeit des Inhalts, daß der jeweilige Eigentümer des Flurstücks 117/6 berechtigt ist, die auf den Flurstücken 130/7 und 117/5 vorhandenen Leitungen (Siel, Gas, Wasser, Strom) mitzubutzen.“

Hinweis des Sachverständigen zu den Flurstücksbezeichnungen:

Die dienenden Flurstücke 117/10, 117/15, 117/16 und 117/17 (im o.a. Lageplan blau umrandet) sind aus dem historischen Flurstück 117/6 hervorgegangen.

Anlage 6 des Kaufvertrages (auszugsweise):

(Lageplan mit Kennzeichnung des Grundstücksstreifens, der mit dem Geh- und Fahrrecht belastet ist)



Ermittlung des Wertes der Rechte:

Bei der Grundstücksfläche, die mit dem Wege- und Fahrrecht sowie dem Leitungsmitbenutzungsrecht belastet ist, handelt es sich um eine befestigte Privatstraße, die den Eigentümern der anliegenden Reihenhausgrundstücke als Zuwegungs- und Erschließungsgrundstück von der öffentlichen Straße dient. Durch die beiden bestehenden Rechte wird ein Teil des Bewertungsgrundstückes (ein 4 m breiter Grundstücksstreifen an der Ostseite des Bewertungsgrundstückes) von den Eigentümern der begünstigten (herrschenden) Grundstücke als Zuwegungs-/Zufahrtsfläche mitgenutzt. Zudem werden von den Berechtigten die im Bewertungsgrundstück befindlichen Leitungen mitgenutzt.

Da die Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstückes (Flurstücke 130/7 und 117/5) auch unabhängig vom Bestand des Wege- und Fahrrechtes sowie des Leitungsmitbenutzungsrechtes nur als Erschließungsfläche gegeben ist, wird eingeschätzt, dass keine erhebliche zusätzliche Wertminderung gegeben ist, da der Eigentümer des

Bewertungsgrundstücks bzw. die Eigentümergemeinschaft der betroffenen Privatstraße den mit den Rechten betroffenen Bereich weiterhin als Erschließungsfläche aufrechterhalten wird, um die Erschließung zur öffentlichen Straße zu sichern.

Als Nachteil ist jedoch beim Wege- und Fahrrecht anzusehen, dass durch die Mitnutzung der Straße durch die Eigentümer der herrschenden Grundstücke etwas erhöhte Lärm- und Immissionsbelästigungen auftreten können.

Ein weiterer, nicht unerheblicher, Nachteil besteht darin, dass die Kosten für die Instandhaltung der gepflasterten Privatstraße durch die Eigentümer des dienenden Grundstücks und deren Rechtsnachfolger allein zu tragen sind.

Eine allgemein gültige Schematisierung zur Wertermittlung derartiger Rechte gibt es nicht. Eine wesentliche Rolle spielt jedoch bei der Ermittlung der Wertminderung, ob und in welchem Maße das belastete Grundstück durch das Bestehen des jeweiligen Rechtes in seiner Nutzbarkeit eingeschränkt ist. Zudem ist zu berücksichtigen, ob weitere Nachteile bestehen. Letztendlich ist zu beurteilen, wie ein potentieller Kaufinteressent unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls bei einem Kauf des belasteten Grundstücks reagieren würde. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen wird die Wertminderung wie folgt eingeschätzt:

Wertminderung durch das Wege- und Fahrrecht (eingetragen unter lfd. Nr. 1 in Abt. II):

Im vorliegenden Fall wird unter Würdigung der tatsächlichen Umstände der Nachteil durch das Bestehen des Wege- und Fahrrechtes als vertretbar beurteilt.

$$\begin{aligned} 30 \% \text{ des unbelasteten Bodenwertes} &= 3.690 \text{ EUR} \times 30/100 &= 1.107,00 \text{ EUR} \\ & &= \text{rd. } 1.100,00 \text{ EUR} \end{aligned}$$

Wertminderung durch das Leitungsmitbenutzungsrecht (eingetragen unter lfd. Nr. 2 in Abt. II):

Im vorliegenden Fall wird unter Würdigung der tatsächlichen Umstände der Nachteil durch das Bestehen des Leitungsmitbenutzungsrechtes als gering beurteilt.

$$\begin{aligned} 2 \% \text{ des unbelasteten Bodenwertes} &= 3.690 \text{ EUR} \times 2/100 &= 73,80 \text{ EUR} \\ & &= \text{rd. } 75,00 \text{ EUR} \end{aligned}$$

Anlage 2: Fotodokumentation

Seite 1 von 6



Eingangs-/Vorderansicht (Blick etwa aus Richtung Osten)



Straßenflucht Privatstraße (Blick aus Richtung Norden)



Blick auf die Privatstraße in Richtung Norden
(rechts im Bild: Pkw-Außenstellplätze)



Blick auf den Pkw-Stellplatz "E"

Anlage 2: Fotodokumentation

Seite 2 von 6



Bollwerkstraße (Blick etwa in Richtung Westen)



Bollwerkstraße (Blick etwa in Richtung Nordosten)



Blick von der Bollwerk-
straße auf die Privat-
straße
(links im Bild:
Pkw-Außenstellplätze)



Hauseingangsbereich

Anlage 2: Fotodokumenatation

Seite 3 von 6



Rückansicht (Fassade West)



Terrasse an der Rückseite des Wohnhauses



Schuppen im rückseitigen Gartenbereich (nicht
Bewertungsgegenstand)



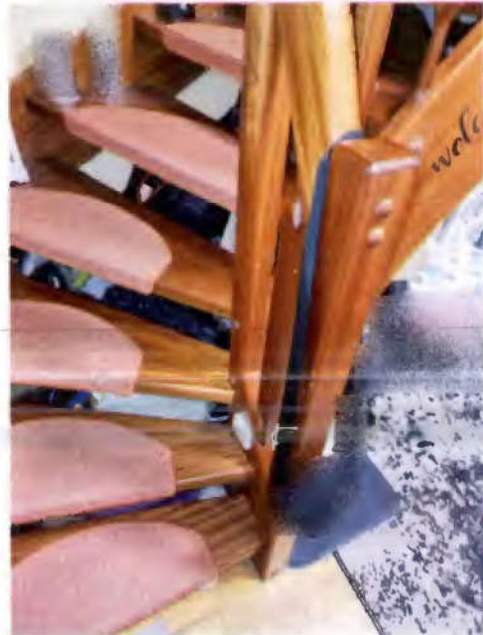
Carport im rückseitigen Gartenbereich

Anlage 2: Fotodokumentation

Seite 4 von 6



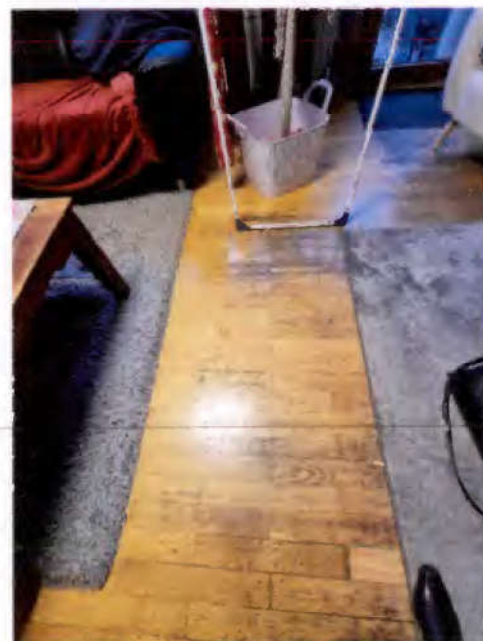
Hauseingangstür beschädigt



Treppe EG



Boden Parkett Detail Flur



Boden Parkett Detail Wohnzimmer

Anlage 2: Fotodokumentation

Seite 5 von 6



Boden Detail Fliesen 1



Boden Detail Fliesen 2



Wand Decke Detail 1



Wand Decke Detail 2

Anlage 2: Fotodokumentation

Seite 6 von 6



Hausanschluss Gas



Heizungsanlage im Dachgeschoss



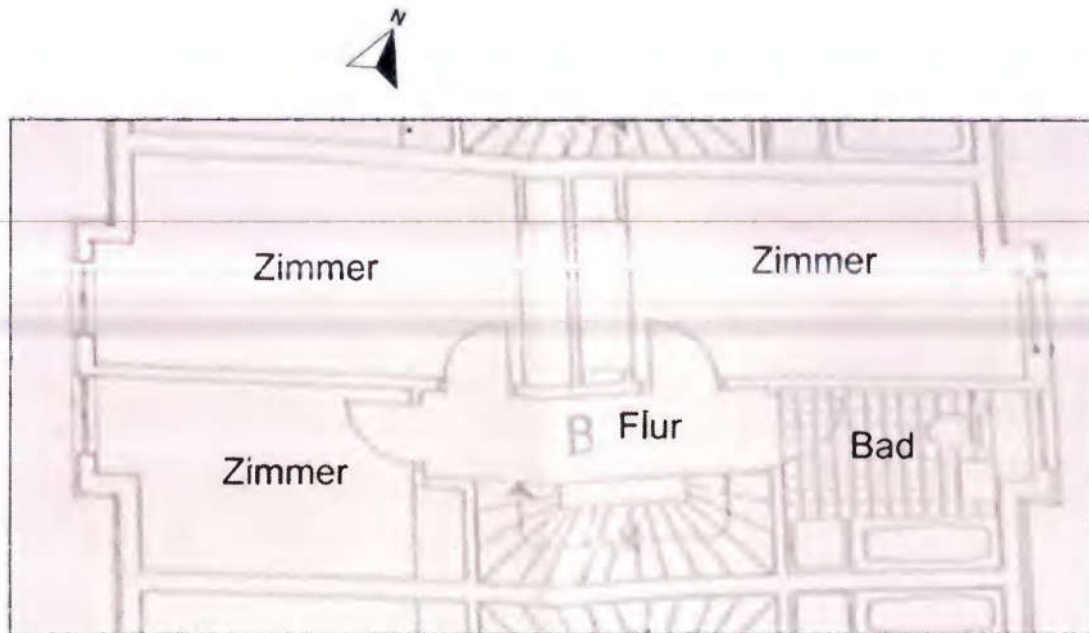
E - Technik



Wandbeschädigung (im Schlafzimmer)

Anlage 3: Grundrisse

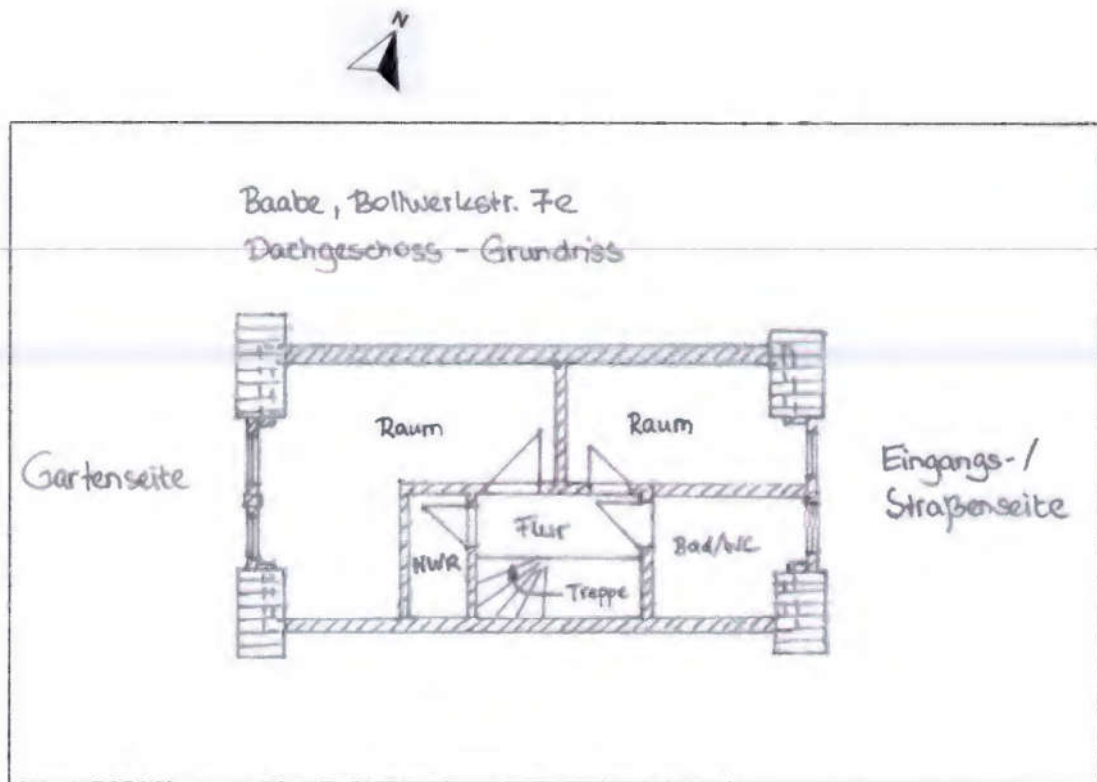
Seite 2 von 3



Grundriss Obergeschoss (unmaßstäblich) - entnommen aus der Bauakte des Bauarchivs (Raumbezeichnungen und Nordpfeil wurden durch den Sachverständigen ergänzt)

Anlage 3: Grundrisse

Seite 3 von 3



schematischer Grundriss Dachgeschoss (unmaßstäblich) - vom Sachverständigen erstellt