

**SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
GUNNAR MARQUARDT**

Immobilien Gutachter – Berater – Schlichter
Dänholmstraße 7 – 18439 Stralsund

SVB Marquardt – Dänholmstraße 7 – 18439 Stralsund

Amtsgericht Stralsund
- Außenstelle Justizzentrum -

Frankendamm 17
18439 Stralsund

Datum: 19.11.2024
Az. Gericht: 704 K 17/24
Az. SVB: A-0049-2024

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch i.V. mit § 74a ZVG
für das mit einem
Einfamilienhaus und einem Einzel-Carport bebaute Grundstück
in 18581 Putbus, Güstelitzer Straße 35



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
13.08.2024 ermittelt mit rd.

245.000 €

(zzgl. 500 € für bewegliches Zubehör (Einbauküche))

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 78 Seiten inkl. 2 Anlagen mit insgesamt 24 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	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1	Lage	8
2.1.1	Großräumige Lage	8
2.1.2	Kleinräumige Lage	10
2.2	Gestalt und Form	12
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	12
2.4	Privatrechtliche Situation	14
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	14
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	14
2.5.2	Bauplanungsrecht	15
2.5.3	Bauordnungsrecht	15
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	16
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	16
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	16
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	17
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	17
3.2	Einfamilienhaus	17
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	17
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	19
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	21
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	22
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	22
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	23
3.3	Nebengebäude	24
3.4	Außenanlagen	24
4	Ermittlung des Verkehrswerts	25
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	25
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	25
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „nördliche Teilfläche (bebaute Fläche im Außenbereich)“	27
4.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „nördliche Teilfläche (bebaute Fläche im Außenbereich)“	28
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	28
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	29

4.4.3	Sachwertberechnung	31
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	31
4.5	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „nördliche Teilfläche (bebaute Fläche im Außenbereich)“	39
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	39
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	39
4.5.3	Ertragswertberechnung	42
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	43
4.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „südliche Teilfläche (Baufläche im Innenbereich)“	47
4.7	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „südliche Teilfläche (Baufläche im Innenbereich)“	49
4.7.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	49
4.7.2	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	49
4.7.3	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	50
4.8	Verkehrswert	52
5	Verzeichnis der Anlagen.....	54

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einem ab-risswürdigen Einzel-Carport
Objektadresse:	Güstelitzer Straße 35 18581 Putbus
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Putbus Blatt 3179 lfd. Nr. 1: Gemarkung Putbus Flur 8 Flurstück 2/13 – 550 m ² Gebäude- und Freifläche Güstelitzer Straße 35 Grundbuch von Putbus Blatt 3179 lfd. Nr. 2: Gemarkung Putbus Flur 8 Flurstück 2/11 – 259 m ² Gebäude- und Freifläche Güstelitzer Straße 35
Katasterangaben:	Nach Einsichtnahme in das Geoportal des Landkreises Vorpom- mern-Rügen werden die bewertungsgegenständlichen Flurstü- cke mit folgenden Angaben im Liegenschaftskataster erfasst:



Flurstück 2/13 der Flur 8 in der Gemarkung Putbus
550 m² – Wohnbaufläche

Flurstück 2/11 der Flur 8 in der Gemarkung Putbus
259 m² – Wohnbaufläche

Die Grundstücksgrößen sind mit den Angaben im Grundbuch
identisch.

Es ist kein Flurneuordnungsverfahren anhängig.

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:

Amtsgericht Stralsund
- Außenstelle Justizzentrum -

Frankendamm 17
18439 Stralsund

Auftrag vom 20.06.2024 (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

Gutachtauftrag:

Gemäß Auftragschreiben des Amtsgerichtes Stralsund vom
20.06.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten
nach § 74 a Abs. 5 ZVG der Verkehrswert des genannten Grund-
besitzes festgestellt werden.

Wertermittlungstichtag:

13.08.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätstichtag:

13.08.2024 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)

Tag der Ortsbesichtigung:

13.08.2024

Ortsbesichtigung:

Die 1. Einladung zum Ortstermin am 30.07.2024 erfolgte durch
den Sachverständigen fristgerecht an die Prozessparteien durch
Schreiben vom 25.06.2024. Durch Anforderung eines Beteiligten
konnte der Ortstermin am 30.07.2024 nicht stattfinden.

Zu dem Ortstermin am 13.08.2024 wurden die Prozessparteien
durch Schreiben vom 29.07.2024 fristgerecht eingeladen.

Umfang der Besichtigung etc.:

Besichtigt wurden das Grundstück und die baulichen Anlagen.
Sämtliche Räume waren zugänglich.

Teilnehmer am Ortstermin:

- Antragstellerin und Herr... (als Begleitperson)
- der Sachverständige
- Mitarbeiterin des Sachverständigen

herangezogene Unterlagen, Erkundigun-
gen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung fol-
gende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug (GB-Blatt 3179 von Putbus) als beglaubigte
Abschrift vom 28.03.2024 bestehend aus 9 Seiten

von der Antragstellerin wurden für die Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Angaben zur Verfügung gestellt:

- Energieausweis (als Energieverbrauchsausweis) vom 16.02.2015, bestehend aus 5 Blatt
- mündliche Angaben bezüglich durchgeführter Bau-/Modernisierungsmaßnahmen am Wohnhaus (soweit bekannt) sowie zur vorhandenen Erschließung des Grundstückes
- Angabe des zuständigen Schornsteinfegers

Vom Sachverständigen wurden im Wesentlichen folgende Unterlagen und Auskünfte beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit hinterlegtem Luftbild mit Datum vom 26.08.2009
- Onlineabfrage zu Bodenrichtwerten beim Geoportal des Landkreises Vorpommern-Rügen
- schriftliche Auskunft aus dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster vom 19.07.2024
- schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 18.07.2024
- Angaben zu städtebauplanungsrechtlichen Gegebenheiten im Bereich des Bewertungsobjektes
- Leitungspläne bzw. Leitungsauskünfte (Strom, Telekom, Trinkwasser, Abwasser, Gas)
- Einsichtnahme in die archivierte Akte des Bauarchivs des Landkreises Vorpommern-Rügen am 11.07.2024 (u.a. Projektunterlagen "Örtliche Anpassung" des Typenprojektes, Baugenehmigung vom 11.07.1989 (Bauvorhaben "Eigenheim HB 5), Prüfbescheid vom 31.07.1990 (Rohbauprüfung) des Eigenheim HB 5)
- eigenes überschlägiges Teilaufmaß
- überschlägige Flächenermittlungen (Wohnfläche, BGF)
- Erstellung von Grundrisskizzen
- Kaufpreisauskunft beim örtlichen Gutachterausschuss vom 11.11.2024
- Marktdaten

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben 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 Flurneuordnungsverfahren anhängig ist.

Beizufügen sind dem Gutachten:

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

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.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

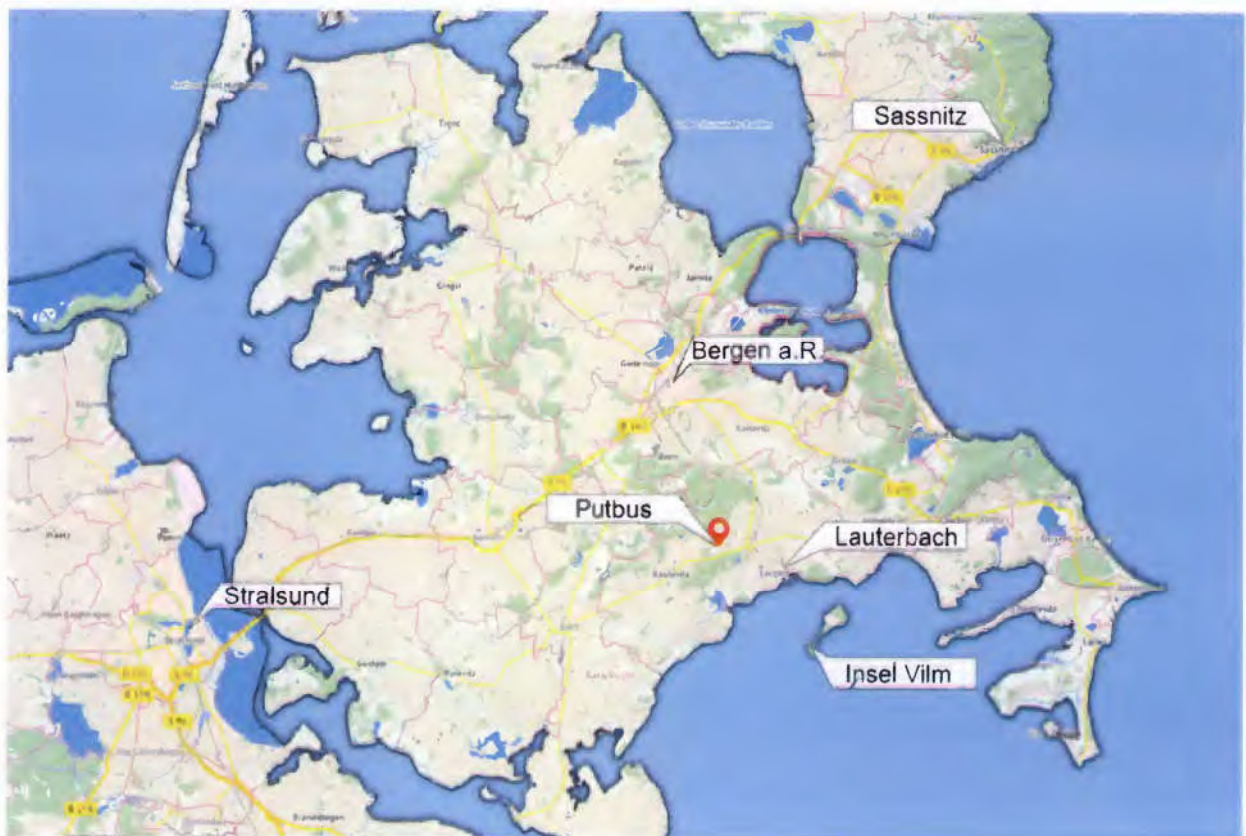
2.1.1 Großräumige Lage

Ort und Einwohnerzahl

Putbus liegt im Landkreis Vorpommern-Rügen in Mecklenburg-Vorpommern. Seit 1997 ist die Stadt staatlich anerkannter Erholungsort und bildet für ihre Umgebung ein Grundzentrum.

Als jüngste Stadt der Insel Rügen hat Putbus mit dem Ortsteil Lauterbach das älteste Seebad Deutschlands größter Insel zu bieten, mit dessen Gründung auch auf Rügen die Bäderarchitektur Einzug hielt. Die Stadt liegt südlich von Bergen a.R. unweit des zwischen den Halbinseln Mönchgut und Zudar gelegenen Rügischen Boddens. Bei Lauterbach ist die Insel Vilm vorgelagert.

Quelle: putbus.m-vp.de; wikipedia



Quelle Bild: geodienste.lk-vr.de/mp/AtlasVR/

Putbus belegt mit seinen Ortsteilen eine Fläche von 66,6 km². Mit 4.492 Einwohnern (Stand: 31.12.2023 laut Statistikamt MV) ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von 67,4 Einwohnern pro km². Durch Zuzug von 274 Einwohnern konnten sowohl der Wegzug (255 Einwohner) als auch die Differenz aus Geburten (28) und Gestorbenen (85) nicht ganz ausgeglichen werden, im Ergebnis nahm die Bevölkerung im Jahr 2023 um 39 Einwohner ab.

Die Altersstruktur ist gekennzeichnet durch einen hohen Anteil älterer Menschen, mit einem Anteil von 15,1 % unter 20 Jahren, 14,6 % zwischen 20 und unter 40 Jahren, 28,4 % zwischen 40 und unter 60 Jahren sowie 41,6 % über 60 Jahren.

Alter	0 bis <20	20 bis <40	40 bis <60	60+
Einwohner	679	657	1.276	1.880
Anteil %	15,1	14,6	28,4	41,9

Die wirtschaftliche Struktur von Putbus ist geprägt vom Tourismus.

Laut Statistikamt Mecklenburg-Vorpommern hatte Putbus für die vergangenen Jahre die nachfolgend aufgeführten touristischen Kennzahlen:

	2019	2020	2021	2022	2023
Unterkünfte (geöffnet)	32 (27)	30 (7)	30 (21)	29 (18)	26 (20)
Ankünfte	51.255	37.188	31.250	43.214	40.020
Übernachtungen	181.960	148.716	135.563	162.545	149.275
Durchschn. Aufenthaltsdauer	3,6 Tage	4,0 Tage	4,3 Tage	3,8 Tage	3,7 Tage
Durchschn. Auslastung	37,2 %	43,2 %	45,1 %	33,5 %	30,6 %

Die Werte für das letzte Vor-Corona-Jahr 2019 konnten im Jahr 2023 noch nicht wieder erreicht werden.

Die durchschnittliche Auslastung aller Beherbergungsbetriebe (einschl. Camping) im Jahr 2023 lag für Mecklenburg-Vorpommern gesamt bei 32,1 % (2022: 31,8 %).

Für die Inseln Rügen und Hiddensee liegt dieser Wert für 2023 bei 31,4% (2019: 33,0 %; 2021: 38,2%; 2022: 30,9 %).

Quelle: Statistisches Amt M-V

Rügen als Urlaubsinsel bietet zahlreiche Hotels auch im Sterne-Bereich an. So haben 3 5-Sterne Hotels, 21 4-Sterne-Hotels und 43 3-Sterne-Hotels ihren Standort auf der Insel. Insgesamt bietet Rügen Unterkünfte in 690 Hotels, Gasthöfen und Pensionen. Hiervon sind 245 Unterkünfte der Hotellerie und 445 Möglichkeiten anderen Anbietern (Ferienunterkünfte, Campingplätze etc.) zuzurechnen.

Die Insel bietet den Besuchern vielfältige Möglichkeiten für Urlaub und Freizeitgestaltung. Die langen Strände mit ihren Angeboten für Erholung und Wassersport gehören ebenso dazu wie das ausgebaute Radwegenetz und umfangreiche Wanderrouen auf der Insel oder an den unterschiedlichen Küstenformationen.

Eine besondere Attraktion ist der „Rasende Roland“. Diese aus dem späten 19. Jahrhundert (1895) stammende Schmalspurbahn verbindet die Orte Lauterbach, Putbus, Binz, Sellin, Baabe und Göhren miteinander. Sie wird noch heute mit historischen Fahrzeugen betrieben und bietet den Fahrgästen abseits des Autos den Blick auf die Landschaft entlang der Strecke.

Die Störtebeker-Festspiele in Ralswiek liegen 17 km (Auto) entfernt.

Putbus selbst verfügt im Ortsteil Lauterbach über Stadthafen und Marina. Hier können Boote ausgeliehen werden, Touren mit Skipper gebucht und Segel- und Motorbootscheine erworben werden. Die Marina bietet Liegeplätze mit Slipanlage.

Angeln ist im Revier ebenfalls möglich.

Überörtliche Anbindung / Entfernungen

Straße: Die L301 führt direkt nach Bergen a.R.. Von dort besteht über die E251/B96 Verbindung nach Sassnitz und Stralsund. In Stralsund besteht Anschluss an die B105, über die Rostock und Greifswald erreicht werden können. Die Ostseeautobahn A 20 (Anschluss Stralsund) ist direkt mit der E 251 angebunden.

Entfernungen mit Kfz:

Ziel	Entfernung
Bergen a.R.	10 km
Sassnitz	29 km
Stralsund	35 km
Greifswald	67 km
B 105	33 km
BAB 20	59 km
Rostock	141 km
Schwerin (Landeshauptstadt)	212 km
Flughafen Rostock-Laage	146 km

Bus: Putbus wird von der VVR mit den Buslinien 30 und 31 bedient und mit Bergen a.R., Stralsund und den an den Strecken liegenden kleineren Orten verbunden.

Bahn: Es gibt für Putbus außer dem „Rasenden Roland“ keine eigene Bahnanbindung. Der nächstgelegene Bahnhof Bergen ist ca. 10 km entfernt und mit dem Auto über die L301 und mit den Buslinien der VVR erreichbar. Von hier besteht über den RE 9 Anbindung an die Hansestädte Stralsund und Rostock, die wiederum Anschluss zu Intercity-Zügen (IC) und ICE-Zügen nach Hamburg, Berlin, Dresden und München bieten.

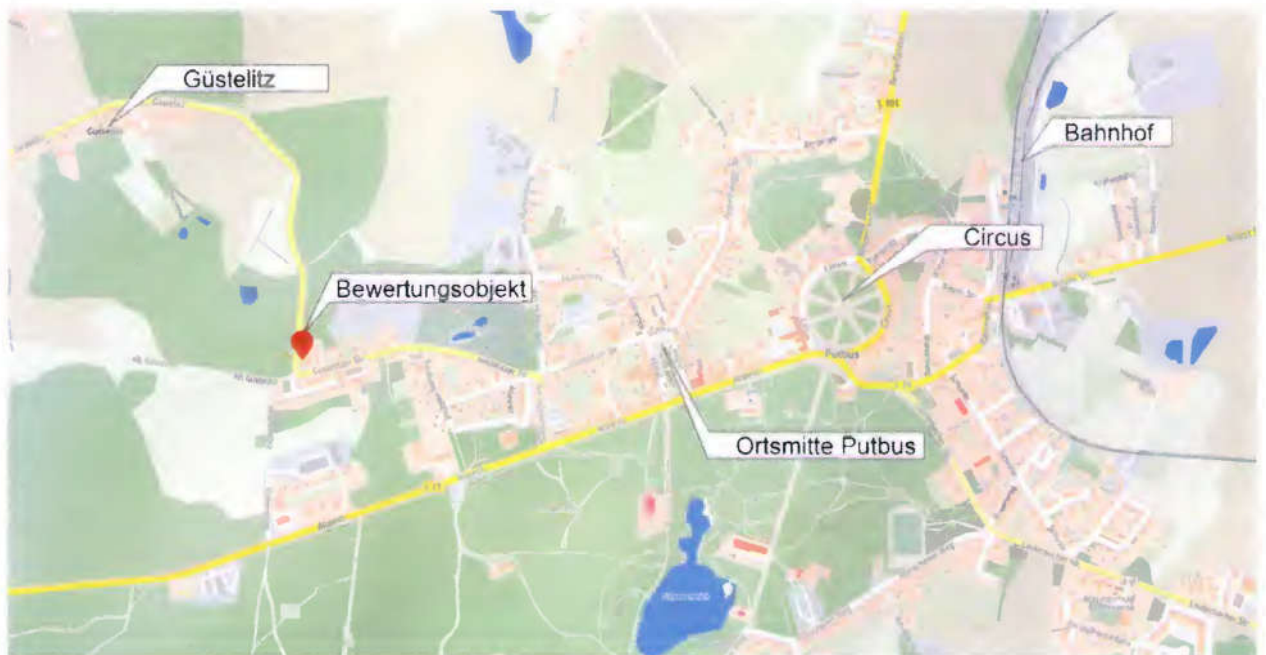
Schiff: In Putbus OT Lauterbach befindet sich der Stadthafen, der von Lastschiffen, großen Ausflugsschiffen und Großseglern angelaufen wird. Direkt daneben liegt die Marina mit vollständiger Ausstattung für Segler. Hier findet man auch eine Segelschule, einen Yachtcharterer und ein Bootsbauunternehmen. Von hier können geführte Touren auf die Insel Vilm, die unter Naturschutz steht und daher stark zugangsbeschränkt ist, unternommen werden.

Fahrrad: Das Radwegenetz um Putbus ist durchgehend, die Möglichkeit der Nutzung der Radwege der ganzen Insel Rügen besteht durch lückenlose Anbindungen. Fahrradverleiher für verschiedene Fahrradtypen sind vor Ort aktiv.

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage

Die Güstelitzer Straße 35 liegt am nordwestlichen Rand von Putbus, die Verlängerung als Kreisstraße K 15 führt direkt in den nordwestlich gelegenen Ortsteil Güstelitz.



Quelle Bild: geodienste.lk-vr.de/mp/AtlasVR/

Die Güstelitzer Straße erstreckt sich beginnend an der südlichen Grundstücksgrenze des Bewertungsobjektes am westlichen Rand des Ortes in Richtung Ortsmitte (Osten) über 845 Meter bis zur Gartenstraße direkt am Markt. Es handelt sich um eine Kreisstraße (K RÜG15), die zweispurig mit Bitumendecke ausgebaut ist. Gehwege oder Parkbuchten sind nicht vorhanden. Die westlich des Grundstückes in Richtung Norden verlaufende Weiterführung als K RÜG15 ohne weitere Straßenbezeichnung ist als schmale Straße mit Bitumendecke realisiert.

Durch die Funktion als Kreisstraße zur Anbindung kleiner Ortschaften und Ortsteile ist nur wenig Durchgangsverkehr zu verzeichnen.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil

Nordwestlich schließt sich unmittelbar ein Waldgebiet mit eingebetteten landwirtschaftlich genutzten Flächen an. Südlich und östlich findet sich eine lockere EFH-Bebauung.



Quelle Bild: geodienste.lk-vr.de/mp/AtlasVR/

In einer Entfernung von ca. 840 Metern befindet sich das Ortszentrum von Putbus mit der Stadtverwaltung, einer Apotheke, einer Volksbank-Filiale und dem Stadttheater.

Der nächstgelegene Supermarkt (Netto) für Waren des täglichen Bedarfs liegt in 640 Metern Entfernung Richtung Stadtzentrum.

Im Ort gibt es eine Kita, die nächstgelegenen Schulen befinden sich in Bergen (9,5 km). In Bergen kann auch die medizinische Versorgung durch Ärzte diverser Fachrichtungen und die beiden dort arbeitenden Krankenhäuser gewährleistet werden.

Der Bahnhof der Bäderbahn befindet sich in östlicher Richtung in ca. 1,7 Kilometern Entfernung (Luftlinie).

Beeinträchtigungen

Das Bewertungsobjekt liegt nicht in einem potentiellen Überschwemmungsgebiet.

Ortsfeste Funkanlagen zur Mobilfunkversorgung befinden sich nordöstlich in ca. 700 Metern Entfernung (Standort 821533, Montagehöhe 44,8 m) sowie südwestlich in ca. 590 Metern Entfernung (Standort 820979, Montagehöhe 41,4 m).

Weitere Beeinträchtigungen bspw. durch Verkehrslärm, Industrieabgase o.ä. sind nicht bekannt.

Topografie

Putbus ist topografisch geprägt durch eine relativ ebene Oberfläche auf einer Höhe zwischen 47,5 und 50 Metern über Normal Null (Bereich Ortszentrum und Bereich Circus). Nördlich des Circus gibt es eine Erhebung bis auf 65 Meter, zum westlichen Ortsbereich steigt das Gelände auf bis zu 60 Meter an.

Nach Westen, Osten und Süden fällt das Gelände auf Werte zwischen 10 und 30 Metern ab. Der hügelige Charakter mit Werten bis 50 Metern setzt sich in Richtung Nordwesten fort.

Das Bewertungsobjekt selbst liegt auf einer durchschnittlichen Höhe von 50 m über Normal Null.

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

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:

ca. 16 m – keine lineare Flurstücksgrenze;

mittlere Tiefe:

ca. 50 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 809 m²;

Bemerkungen:

leicht unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

klassifizierte Straße (Kreisstraße K 15);
Straße mit mäßigem Durchgangsverkehr

Straßenausbau:

Straße, die südlich an das Bewertungsgrundstück (Güstelitzer Straße) angrenzt:

- zweispurige Straße mit Fahrbahn aus Bitumen
- keine Gehwege vorhanden
- keine Parkstreifen vorhanden

Straße, die westlich an das Bewertungsgrundstück angrenzt:

- schmale Straße mit Fahrbahn aus Bitumen
- keine Gehwege vorhanden
- keine Parkstreifen vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Gemäß Leitungsauskunft der E.DIS Netz GmbH vom 27.06.2024 liegt ein Stromanschluss im nördlichen Bereich des Bewertungsobjektes.

Gemäß Leitungsauskunft der EWE netz vom 26.06.2024 liegt ein Gasanschluss im östlichen Bereich des Bewertungsobjektes.

Gemäß Bestandsplan des ZWAR (Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen) vom 27.06.2024 liegen in der öffentlichen Verkehrsfläche, die südlich an das Bewertungsgrundstück angrenzt, eine Trinkwasserversorgungsleitung und eine Schmutzwasserleitung.

Laut Auskunft der Antragstellerin erfolgt die Abwasserentsorgung des Bewertungsgrundstückes derzeit über eine grundstückseigene vollbiologische Kleinkläranlage, wobei ab 01.01.2025 Zwangsanschluss an das kommunale Abwassernetz besteht.

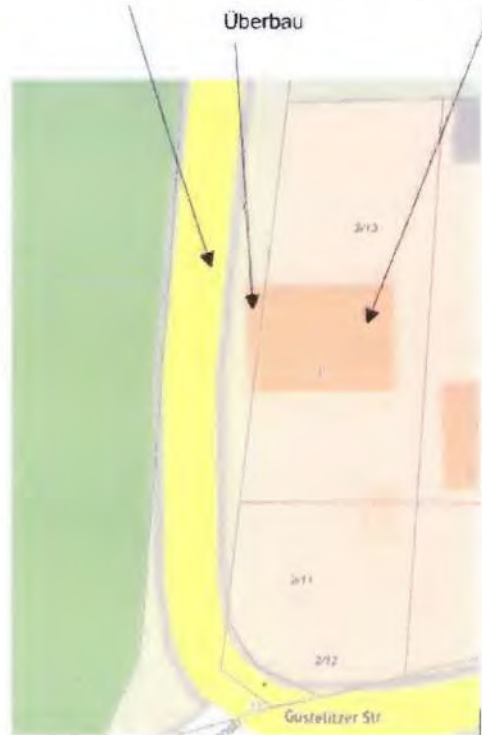
Gemäß Trassenauskunft der Telekom vom 26.07.2024 liegt eine Telekommunikationsleitung in der öffentlichen Straße.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Laut Einsichtnahme in das Liegenschaftskataster mit Flurstücksgrenzen unter <<https://www.lk-vr.de/Kreisportrait/Atlas-VR>> ist das Haupthaus (Wohnhaus) auf das westlich angrenzende Flurstück 30/4 der Flur 1 der Gemarkung Güstelitz überbaut (siehe Bild unten). Bei dem überbauten Flurstück 30/4 handelt es sich um eine öffentliche Verkehrsfläche. Augenscheinlich wurde durch das zu bewertende Wohnhaus die Verkehrsfläche,

die sich vor Ort als abgeböschter Grünstreifen darstellt, überbaut. Zusätzlich wird ein Teil der angrenzenden Verkehrsbegleitfläche vom Eigentümer des Bewertungsgrundstückes als Garten- bzw. Wegefläche in Anspruch genommen. Die überbaute Fläche und die zuvor genannte in Anspruch genommene Fläche wurde durch den Sachverständigen überschlägig mit ca. 55 m² ermittelt (anhand eines bloßen Abgriffs unter www.geoportal-mv.de/portal/Geodatenviewer/GAIA-MVprofessional).

Flurstück 30/4, Flur 1, Gemarkung Gustelitz Bewertungsojekt ((EFH))



Der Überbau wird innerhalb der Bewertung bei den besonderen objektbezogenen Grundstücksmerkmalen gewürdigt.

Weiterhin wurde durch Einsichtnahme in das Liegenschaftskataster (Luftbild bei gaia mv) festgestellt, dass der Eigentümer des östlich an das Bewertungsgrundstück angrenzenden Grundstückes ca. 35 m² des Bewertungsgrundstückes in Anspruch nimmt. Die Flächengröße von ca. 35 m² wurde durch den Sachverständigen grob überschlägig anhand eines bloßen Abgriffs auf der Liegenschaftskarte ermittelt. Es wird angenommen, dass eine Freimachung der in Anspruch genommenen Teilfläche auf Anforderung möglich ist.

Ansonsten bestehen nachbarliche Gemeinsamkeiten durch Einfriedungen (im Wesentlichen Hecken).

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

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

Altlasten:

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

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 19.07.2024 des Fachgebietes Umweltschutz des Landkreises Vorpommern-Rügen befinden sich auf den Grundstücken keine Altlasten sowie Altlastverdachtsflächen im Sinne des § 2 Abs. 5 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Der Behörde liegen auch keine Informationen vor, die auf eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 2 Abs. 3 bis 4 BBodSchG hinweisen.

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

Anmerkung:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt eine beglaubigte Abschrift des Grundbuchauszuges vom 28.03.2024 vor.
Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 3

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. (betrifft das Flurstück 2/11)

nicht wertbeeinflussend

lfd. Nr. 4

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. (betrifft das Flurstück 2/13)

nicht wertbeeinflussend

Anmerkung:

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

Herrschvermerke:

keine

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Laut schriftlicher Auskunft des Fachgebietes "Bauordnung" des Fachdienstes Bau und Planung des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 18.07.2024 sind auf dem Bewertungsgrundstück

keine Baulasten im Sinne des § 83 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern eingetragen.

Denkmalschutz:

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

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB (Innenbereich) oder nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen.

Nach Auffassung des Sachverständigen ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben im hinteren (nördlichen) Grundstücksbereich, der mit dem Einfamilienhaus bebaut ist, aufgrund der Lage (in nördlicher und westlicher Richtung keine Bebauung vorhanden) nach § 35 BauGB zu beurteilen. Weiterhin schätze ich ein, dass die Zulässigkeit von Bauvorhaben im straßenseitigen (südlichen) Grundstücksbereich des Bewertungsgrundstückes nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen ist.

Es gilt jedoch anzumerken, dass es sich hierbei lediglich um eine sachverständige Einschätzung handelt, jedoch eine rechtsverbindliche Auskunft bezüglich Innen- oder Außenbereich nur über eine Bauvoranfrage, die beim Landkreis Vorpommern-Rügen zu stellen ist, zu erlangen ist.

Innenbereichssatzung:

keine

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

keine

Verfügungs- und Veränderungssperre:

keine

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den im Bauarchiv 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 das Wohnhaus auf das westlich angrenzende Fremdgrundstück (öffentliche Verkehrsfläche bzw. Straßenbegleitfläche) überbaut wurde. Vermutlich wurde das zu bewertende Wohnhaus weiter westlich auf dem Grundstück (als ursprünglich geplant) errichtet. Die überbaute Fläche beträgt gemäß eines bloßen Abgriffs auf dem Luftbild (bei gaia mv) ca. 55 m².

Weiterhin wurden geringe Abweichungen bezüglich der Grundrissgestaltung des Wohnhauses festgestellt, die jedoch nicht wertrelevant sind.

sonstige Besonderheiten:

Der geringste Abstand des zu bewertenden Wohnhauses zum östlich angrenzenden Grundstück beträgt laut Abgriff auf dem Luftbild (unter www.geoportal-mv.de/portal/Geodatenviewer/GAIA-MVprofessional)

ca. 2,60 m und ist somit kleiner als der im bauordnungsrechtlichen Sinne einzuhaltende Mindestabstand von 3,00 m. Es wird hier jedoch unterstellt, dass diesbezüglich Bestandsschutz besteht, da der in der Bauakte vorliegende Absteckplan lediglich einen Abstand von 1,50 m zum östlich angrenzenden Grundstück ausweist.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	nördlich gelegene Teilfläche: baureifes Land (faktisches Bauland / bebaute Fläche im Außenbereich) südlich gelegene Teilfläche: baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist ortsüblich erschlossen. Für die vorhandenen Erschließungsanlagen sind keine Ausbaubeiträge zu erwarten. besondere Hinweise: Es besteht Anschlusszwang an das zentrale Abwassernetz ab 01.01.2025. Ob diesbezüglich noch Beiträge anfallen werden, konnte der Sachverständige, trotz Anfrage beim ZWAR, innerhalb der Bearbeitungsfrist des Gutachtens nicht in Erfahrung bringen. Sollten sich diesbezüglich noch Beiträge ergeben, sind diese ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich bzw. teilweise online (Geoportal des Landkreises Vorpommern-Rügen) eingeholt bzw. beruhen z.T. auf Angaben der Antragstellerin.
Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einem abbruchwürdigen Einzel-Carport bebaut.
Das Wohnhaus wird nur gelegentlich von der Antragstellerin zu Wohnzwecken genutzt. Eine Vermietung findet nicht statt.

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 soweit 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 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

- Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt
- eingeschossig und nicht ausbaubares Dachgeschoss
- Vollunterkellerung (Souterrain)
- freistehendes Gebäude

Baujahr:

1989 bzw. Fertigstellung 1990 (ableitend aus den archivierten Unterlagen im Bauarchiv)

Modernisierung:

Gemäß Auskünften der am Ortstermin teilnehmenden Personen wurden am Wohnhaus nach 1990 im Wesentlichen folgende Bau-/Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Erneuerung der Fenster (im Jahr 1995) bzw. 1 Fenster im Flur des Erdgeschosses wurde 2021 erneuert
- Erneuerung von einigen Fußbodenbelägen (Bodenfliesen) im Jahr 1995
- Fassade (Einbau eines Wärmedämmverbundsystems) / genauer Zeitpunkt der Durchführung ist nicht bekannt (vermutlich ca. 1995)
- Erneuerung der Dacheindeckung (genauer Zeitpunkt der Durchführung ist nicht bekannt)
- Erneuerung der Heizungsanlage im Jahr 2012.

Flächen (Wohn- und Nutzflächen sowie BGF)

Wohn- und Nutzflächenberechnungen liegen nicht vor. In der Akte des Bauarchivs lagen jedoch bemaßte Grundrisse vor. Die tatsächliche Raumaufteilung weicht jedoch zum Teil von den vorgenannten Grundrissen ab. Insofern wurden ergänzende Aufmaße vorgenommen. Selbst erstellte Grundrisskizzen, die die aktuelle Raumaufteilung darstellen, liegen im Anhang des Gutachten bei.

Die Wohn- und Nutzflächen wurden auf der Grundlage der Angaben der vorliegenden Baupläne und von mir ergänzend durchgeführter Aufmaße überschlägig wie folgt ermittelt:

Wohnflächen:

Geschoss	Raum- bezeichnung	Gewichtsfaktor (Wohnwert)	Wohnfläche in m ² (ca. Angaben)
EG	Wohnzimmer	1,00	22,31
EG	Esszimmer	1,00	14,69
EG	Schlafzimmer	1,00	13,56
EG	Arbeitszimmer	1,00	15,68
EG	Küche	1,00	10,86
EG	Bad	1,00	5,17
EG	Eingangsfur	1,00	6,85
EG	Zwischenflur 1	1,00	4,49
EG	Zwischenflur 2	1,00	1,20
EG	Terrasse	0,25	5,48
KG	Flur 1	1,00	5,18
KG	Flur 2	1,00	8,14
KG	Hobbyraum	1,00	16,95
Wohnfläche insgesamt			130,56

Hinweise zu den o.a. Wohnflächen:

Die vorderseitig am Wohnhaus befindliche Terrasse wurde zu 1/4 ihrer Grundfläche bei der Wohnfläche berücksichtigt. Im Keller befindet sich ein ausgebauter, beheizbarer Hobbyraum. Dieser und die Flure des Kellers wurden bei der Wohnfläche berücksichtigt. Die Wohnfläche von insgesamt 130,56 m² teilt sich somit wie folgt auf:

Wohnfläche im EG = 100,29 m²

Wohnfläche im KG = 30,27 m²

Bei den sonstigen Kellerräumen handelt es sich um sogenannte Nebenräume mit einer Gesamtnutzfläche von rd. 66 m² (siehe nachfolgende Tabelle).

Nutzflächen:

Raumbezeichnung	Nutzfläche in m ² (ca. Angaben)
Kellerraum 1 (vorderseitig)	6,62
Kellerraum 2 (vorderseitig)	10,09
Heizungsraum	5,27
Bad/HWR	15,51
WC-Raum	2,29
Garage	26,34
Nutzfläche insgesamt (Kellergeschoss (Souterrain))	66,12

Hinweise zu den Nutzflächen im Kellergeschoss:

Die erfolgte Umnutzung der ehemaligen Waschküche zum Bad und WC-Raum wurde nicht beantragt und genehmigt. Deshalb erfolgt der Ansatz dieser beiden Räume als Nutzfläche und nicht als Wohnfläche.

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

Geschoss	Länge in m	Breite in m	Fläche m ²
Kellergeschoss	12,56	9,26	116,31
Kellergeschoss	3,55	3,46	12,28
Erdgeschoss	12,60	9,30	117,80
BGF des Wohnhauses insgesamt =			245,77

Hinweis zur BGF:

Da das Dachgeschoss nicht ausbaubar ist, wird es bei der BGF-Ermittlung nicht berücksichtigt.

Energieeffizienz:

Es liegt ein Energieausweis vom 16.02.2015 vor.

Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs (Zeitraum 01/2010 – 12/2012) erstellt. Folgende ermittelten Werte werden im Energieausweis angegeben:

- Endenergieverbrauch des Wohnhauses: 126,7 kWh / (m² * a)
- Primärenergieverbrauch des Gebäudes: 139,3 kWh / (m² * a)
- Energieeffizienzklasse: D

Auf Grund dessen, dass seit Erstellung der o.a. Energieausweises die Heizungsanlage im Bewertungsobjekt erneuert wurde, ist der o.a. Energieausweis nicht mehr aktuell.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

Eine barrierefreie Nachrüstung ist nicht ohne großen Aufwand möglich.

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 Baugenehmigungen liegen nicht vor.

Das Dachgeschoss (gemäß vorliegenden Bauplänen: Dachneigung 37 °) ist nicht ausbaufähig.

Außenansicht:

Erdgeschoss: insgesamt Putzfassade
Sockel (Souterrain): Klinkerfassade

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Das Einfamilienhaus verfügt über ein Erdgeschoss (im Hochparterre gelegen) und ein Kellergeschoss (Souterrain). Das Erdgeschoss ist über eine vorderseitige Außentreppe erreichbar. Das Wohnhaus verfügt im Erdgeschoss (Hochparterre) über 4 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad und 3 Flure. Zusätzlich befindet sich auf dieser Geschossebene (Hochparterre) eine Terrasse, die über das Wohnzimmer zu erreichen ist.

Im Kellergeschoss, welches über das Erdgeschoss mittels einer Kellerinnentreppe zu erreichen ist, befinden sich neben den Kellerräumen, Fluren und dem Heizungsraum ein Bad/Hauswirtschaftsraum mit abgetrenntem WC-Raum und ein ausgebauter Hobbyraum (beheizbar). Weiterhin verfügt das Kellergeschoss über eine beheizbare Garage.

Der Zugang zum rückseitigen Garten ist vom Esszimmer des Erdgeschosses über eine Außentreppe oder auch vom Keller über eine Kelleraußentreppe möglich.

Die Wohnfläche des Einfamilienhauses (4 Zimmer, Flure, Bad, Küche und anteilige Terrassenfläche im Erdgeschoss sowie Hobbyraum und 2 Flure im Kellergeschoss) beträgt insgesamt ca. 130,56 m².

Die Raumaufteilung des Bewertungsobjektes ist den nachfolgenden Grundrisskizzen zu entnehmen.

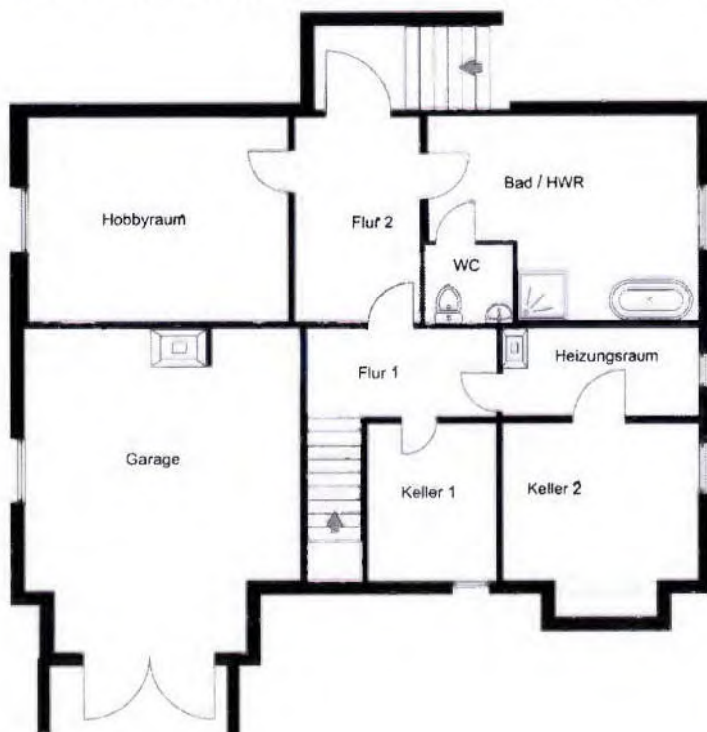
Erdgeschoss (Hochparterre):

4 Zimmer, 1 Eingangsflur, 2 Zwischenflure, 1 Küche, 1 Bad



Kellergeschoss (Souterrain):

2 Kellerräume, 1 Hobbyraum, 1 Bad/HWR, 1 WC-Raum, 2 Flure, Garage



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

Konstruktionsart:	Massivbau, Typenbau aus DDR-Zeit (HB 5 / Holzbeton (Holzspäne + Beton))
Fundamente:	Streifenfundament, tragende Bodenplatte, Beton
Keller:	Mauerwerk (lt. vorliegender Baupläne: Schwerbeton-Hohlblocksteine)
Umfassungswände:	Mauerwerk + Wärmedämmverbundsystem und Putz (Erdgeschoss)
Innenwände:	Mauerwerkswände
Geschossdecken:	massiv (Vollbetondeckenplatten)
Treppen:	<u>Kellerinnentreppe:</u> einläufige Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen (sehr steile Treppe) beidseitig Holzhandlauf vorhanden <u>Hauseingangstreppe:</u> Massivtreppe (Terrazzostufen als Trittstufen) mit beidseitigem Metallgeländer <u>Kelleraußentreppe:</u> (gartenseitig) Betontreppe mit keramischem Belag einseitig Handlauf vorhanden <u>Ausgangstreppe zum Garten:</u> (vom Esszimmer) Treppe aus 8 massiven Setzstufen auf massivem Unterlauf mit einseitigem Metallgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach (Brettbinder) ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Walmdach, Dachneigung 37 ° (gemäß vorliegendem Gebäudeschnitt) <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; • Dachraum ist nicht zugänglich gewesen (keine feste Treppe oder Bodentreppe vorhanden) • Dachraum besitzt kein Ausbaupotenzial • Dachflächen nicht gedämmt (aber oberste Geschossdecke)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	über vollbiologische Kleinkläranlage (Es besteht Anschlusszwang an das zentrale Abwassernetz ab 01.01.2025.)
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überwiegend überaltert, nur geringfügig erneuert
Heizung:	Gas-Zentralheizung (Buderus Gas-Brennwerttherme im Keller-geschoss) (Heizungsanlage und Buderus-Speicher-Wassererwärmer wurden gemäß Auskunft der Antragstellerin im Jahr 2012 eingebaut) Flachheizkörper zusätzlicher Kaminanschluss (Kamin ist jedoch derzeit stillgelegt, da der Einsatz erneuert werden muss)
Warmwasserversorgung:	überwiegend zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	<u>Erdgeschoss:</u> überwiegend Bodenfliesen und teilweise Terrazzofußboden (Eingangsfur) <u>Kellergeschoss:</u> teilweise Bodenfliesen, teilweise Betonfußboden, Terrazzo-plattenbelag im Heizungsraum, Teppichboden im Hobbyraum
Wandbekleidungen:	teilweise Tapeten, teilweise Wandfliesen (Sanitärräume) und teilweise holzvertäfelt (vgl. Fotos im Anhang)
Fenster:	Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung (ca. 1995 erneuert) bzw. ein Fenster im Eingangsfur (Erdgeschoss) aus Kunststoff mit 3-fach Verglasung (wurde gemäß Angabe der Beteiligten im Jahr 2021 erneuert) zwei Erdgeschossfenster verfügen über einen Außenrollladen (davon ist ein Außenrollladen elektrisch und der andere manuell bedienbar)
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> einfache Türen in Holzbauweise (Türen zum Wohn- und Arbeitszimmer jeweils mit Glasausschnitt) Küchentür als Schiebetür
sanitäre Installation:	<u>Erdgeschoss:</u> Bad mit Dusche, Waschtisch und wandhängendem WC, Wände sind halbhoch gefliest bzw. im Duschbereich raumhoch <u>Kellergeschoss:</u> Bad/HWR mit Whirlpool-Badewanne (Whirlpool-Funktion nicht intakt) und Dusche

	WC-Raum (abgetrennt vom HWR/Bad) mit Stand-WC und Waschbecken
	Die Sanitärräume verfügen insgesamt über eine einfache Sanitärausstattung.
besondere Einrichtungen:	Kamin (Fabrikat: Kago) im Wohnzimmer (derzeit stillgelegt, da der Kamineinsatz erneuert werden muss)
Küchenausstattung:	Einbauküche einfacher Qualität; mit Unter- und Oberschränken, Arbeitsplatte, Geschirrspüler, Gas-Herd (ohne Abzugshaube) und Backofen und Spüle; Marke, Baujahr und Kaufpreis der Einbauküche sind nicht bekannt pauschaler Preis für die Einbauküche (bewegliches Zubehör): 500 EUR
Grundrissgestaltung:	Die Grundrissgestaltung ist für das Baujahr zeittypisch. Im Erdgeschoss sind alle Räume (mit Ausnahme des Esszimmers) vom Flur aus zu erreichen. Im Keller befinden sich zudem ein ausgebauter (beheizbarer) Hobbyraum und sonstige Nebenräume.

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	• Eingangstreppe • teilüberdachte Terrasse an der Vorderseite des Wohnhauses • Kelleraußentreppe (rückseitig) • Ausgangstreppe vom Erdgeschoss (Hochparterre) zum Garten
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	partiell Risse im Bereich der Innenwände stillgelegter Kamin (erneuerungsbedürftiger Kamineinsatz) sanierungsbedürftige Hauseingangstreppe und Terrasse schadhafter Gebäudesockel (Klinkerbereiche) Terrassenüberdachung verläuft nicht über die gesamte Terrassenbreite (keine Dachrinne bzw. Ablauf vorhanden / Wasser läuft auf die Terrasse)
wirtschaftliche Wertminderungen:	steile Innentreppe
Allgemeinbeurteilung:	In den letzten Jahren wurden am Gebäude kaum Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Es besteht somit Modernisierungsbedarf und in Teilbereichen Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf. 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 (ohne Umbauten).

3.3 Nebengebäude

Einzel-Carport in einfacher Bauweise

(Auf Grund der einfachen Bauweise und des baulichen Zustandes des Gebäudes wird das Nebengebäude als wertneutral eingeschätzt.)

3.4 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- vollbiologische Kleinkläranlage (Nutzungsmöglichkeit zeitlich begrenzt / bestehender Zwangsanschluss an das kommunale Abwassernetz ab 01.01.2025)
- Hoffläche z.T. gepflastert
- Wege z.T. in Ortbeton (seitlich am Wohnhaus)
- Gartenanlagen und Pflanzungen
- nicht gefüllter Teich (bis ca. 2 m tief), der provisorisch mit Brettern abgedeckt ist
- Einfriedung (überwiegend Hecken / Anpflanzungen) und straßenseitig Metalleinfahrtstor

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und einem Einzel-Carport bebaute Grundstück in 18581 Putbus, Güstelitzer Straße 35 zum Wertermittlungsstichtag 13.08.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Putbus	3179	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Putbus	8	2/13	550 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Putbus	3179	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Putbus	8	2/11	259 m ²

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
nördliche Teilfläche (bebaute Fläche im Außenbereich)	Einfamilienhaus	430 m ²
südliche Teilfläche (Baufläche im Innenbereich)		379 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		809 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) 2023 – 2024
- freistehende Einfamilienhäuser
- Lage der Objekte: in Putbus

Es wurden 7 Kaufpreise mitgeteilt, wobei von 2 Verkaufsobjekten das Baujahr > 2001 beträgt (somit nicht mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar). Das Baujahr der restlichen 5 Vergleichsobjekte ist nicht bekannt (somit baulicher Zustand nicht bekannt). Lediglich von einem dieser 5 Kauffälle ist bekannt, dass es sich um ein unsaniertes Objekt handelt. Für dieses Vergleichsobjekt, das in zwei Wohneinheiten aufgeteilt ist und über eine Gesamtwohnfläche von 210 m² verfügt, wurde ein Kaufpreis 200.000 EUR mitgeteilt (entspricht 952,38

EUR/m² Wohnfläche). Eine Wohneinheit dieses Vergleichsobjektes ist vermietet. Hinsichtlich der Objektart und -größe ist auch dieses Vergleichsobjekt nicht hinreichend mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar.

Die Kaufpreisauskunft ergab somit keine Vergleichspreise, die sich für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens eignen. Es erfolgte durch den Sachverständigen eine weitere Kaufpreisabfrage (u.a. mit Eingrenzung des Baujahres der Verkaufsobjekte) beim örtlichen Gutachterausschuss. Es wurden hierbei folgende Kaufpreise selektiert:

- Zeitraum (Verkaufsjahr) 2019-2024
- freistehende Einfamilienhäuser
- Baujahr 1985 – 1995
- Lage der Objekte: in Putbus

Es wurden 3 Kaufpreise mitgeteilt, wobei von einem Verkaufsobjekt die Wohnfläche nicht bekannt ist. Es liegen somit folgende 2 Kauffälle gemäß o.a. Selektion vor:

Kauffall Nr. 1 aus dem Jahr 2019: **958,33 EUR/m² Wohnfläche** (Kaufpreis 115.000 EUR)

(EFH, Baujahr 1982, Zustand: unsaniertes Objekt, Wohnfläche = 120 m², Grundstücksfläche = 500 m²)

Kauffall Nr. 2 aus dem Jahr 2020: **2.944,44 EUR/m² Wohnfläche** (Kaufpreis 265.000 EUR)

(EFH, Baujahr 1994, Zustand: nicht bekannt, Ausstattungsstandard des Objektes wurde in der Kaufpreisauskunft mit 3,0 angegeben, Wohnfläche = 90 m², Grundstücksfläche = 400 m²)

Im vorliegenden Bewertungsfall liegt für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens keine ausreichende Anzahl von zeitnahen vergleichbaren Kauffällen vor.

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

Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit integrierter Garage im Kellergeschoss.

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 Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den

wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage-merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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 „nördliche Teilfläche (bebaute Fläche im Außenbereich)“

Die zu bewertende Teilfläche des Bewertungsgrundstückes, die im nördlichen Grundstücksbereich gelegen und mit einem Einfamilienhaus bebaut ist, liegt nicht im Geltungsbereich eines B-Planes. Auf Grund der Lage der Bewertungsteilfläche (in nördlicher und westlicher Richtung keine Bebauung vorhanden) ist sie, nach Auffassung des Sachverständigen, als **bebaute Fläche im Außenbereich** zu beurteilen. Der Bodenrichtwert für bebaute Flächen im Außenbereich in der Gemeinde Putbus wurde letztmalig zum Stichtag 01.01.2022 beschlossen und beträgt 46 EUR/m².

Der Bodenrichtwert für bebaute Flächen im Außenbereich in der Gemeinde Putbus in Höhe von 46 EUR/m² ist wie folgt definiert:

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

Auf Grund der konjunkturellen Entwicklung vom 01.01.2022 bis zum Bewertungsstichtag gehe ich von keiner Bodenwertentwicklung aus.

Auf dem Bewertungsgrundstück steht ein Einfamilienhaus mit einem Vollgeschoss. Auf Grund der baulichen Nutzung und der Geschosszahl nehme ich keine Anpassung des Bodenrichtwertes vor.

Die Größe der zu bewertenden Teilfläche mit 430 m² weicht von der Größe des Richtwertgrundstückes (1.500 m² ab). Der örtliche Gutachterausschuss hat in seinem Grundstücksmarktbericht keine Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht. Insofern wird nachfolgend auf diesbezügliche Auswertungen und Veröffentlichungen des nahegelegenen Landkreises Bezug genommen. Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Landkreises Rostock werden auf der Seite 66 Umrechnungskoeffizienten für die Anpassung von Flächengrößen an das Richtwertgrundstück angegeben. Danach beträgt der Umrechnungskoeffizient für ein 430 m² großes Grundstück 1,20 (bei einer Richtwertgrundstücksgröße von 1.000 m²). Im vorliegenden Fall beträgt die Richtwertgrundstücksgröße 1.500 m². Für Richtwertgrundstücksgrößen > 1.000 m² wurden vom Gutachterausschuss im Landkreis Rostock keine Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht (keine ausreichende Kauffallanzahl). In Anlehnung an vorgenannte Veröffentlichungen und der Größe des Richtwertgrundstückes wird im vorliegenden Bewertungsfall ein Zuschlag in Höhe von 25 % (Faktor 1,25) auf Grund der abweichenden Grundstücksgröße als marktgerecht beurteilt.

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 die nördliche Teilfläche** mit einer Größe von ca. 430 m² für angemessen:

46 EUR/m² x 1,25 = rd. **58 EUR/m²**.

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „nördliche Teilfläche (bebaute Fläche im Außenbereich)“	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	58,00 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 58,00 €/m²
Fläche (m ²)	× 430,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 24.940,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	≙ 24.940,00 € rd. 24.900,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.08.2024 insgesamt

24.900,00 €.

4.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „nördliche Teilfläche (bebaute Fläche im Außenbereich)“

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

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

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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. Ausbautzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	916,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	245,77 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	225.125,32 €
Baupreisindex (BPI) 13.08.2024 (2010 = 100)	x	182,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	411.303,96 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	411.303,96 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		49 Jahre
• prozentual		38,75 %
• Faktor	x	0,6125
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	251.923,68 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	13.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	264.923,68 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		264.923,68 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	7.947,71 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	272.871,39 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	24.900,00 €
vorläufiger Sachwert	=	297.771,39 €
Sachwertfaktor	x	0,90
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „nördliche Teilfläche (bebaute Fläche im Außenbereich)“	=	267.994,25 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	81.533,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „nördliche Teilfläche (bebaute Fläche im Außenbereich)“	=	186.461,25 €
	rd.	186.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

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 [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			0,5	0,5	
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,5	0,5	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,7	0,3	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	2,5 %	81,8 %	15,7 %	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)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	

Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 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:
 Einfamilienhaus**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, FD oder flach geneigtes Dach

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	705,00	0,0	0,00
2	785,00	2,5	19,63
3	900,00	81,8	736,20
4	1.085,00	15,7	170,34
5	1.360,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 926,17 gewogener Standard = 3,1 (entspricht mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 926,17 €/m² BGF
 rd. 916,00 €/m² BGF

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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 insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen 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.

Im vorliegenden Fall wird auf den Ansatz eines Zeitwertes für besondere Einrichtungen (Kamin) verzichtet, da der Kamin derzeit stillgelegt ist (Kamineinsatz ist erneuerungsbedürftig). Es wird hier unterstellt, dass sich der Zeitwert des Kamins und die anfallenden Reparaturkosten in etwa aufheben.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Außentreppe zum Garten	2.000,00 €
Kellerausgangstreppe	3.000,00 €
Hauseingangstreppe inkl. Geländer	3.000,00 €
Terrasse inkl. Überdachung	5.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	13.000,00 €

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 erfasst und in ihrem Zeitwert pauschal geschätzt. Als Grundlage dienten entsprechend § 37 ImmoWertV Erfahrungswerte über durchschnittliche Wertanteile, da die Außenanlagen regelmäßig in einem wertmäßigen Verhältnis zum Gebäudewert stehen.

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 3 % als marktgerecht erachtet.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (264.923,68 €)	7.947,71 €
Summe	7.947,71 €

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 Instandhaltungsstaus 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 [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das 1990 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 7,5 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	1,0	0,5	B01
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	1,0	B02
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	1,5	B03
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	B06
Modernisierung von Bädern	2	0,0	1,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,5	
Summe		3,0	4,5	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit des Wohnhauses (über die geschätzte Restnutzungsdauer) wird unterstellt, dass die Dämmung der obersten Geschossdecke komplett erneuert wird.

B02

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit des Wohnhauses (über die geschätzte Restnutzungsdauer) wird unterstellt, dass die Fenster im Erdgeschoss (inkl. Fenstertüren) erneuert werden

B03

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit des Gebäudes (über die geschätzte Restnutzungsdauer) wird unterstellt, dass die Elektroinstallation im Wohnhaus erneuert wird.

B06

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit des Wohnhauses (über die geschätzte Restnutzungsdauer) wird unterstellt, dass das Bad im Erdgeschoss modernisiert wird.

Ausgehend von den 7,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1990 = 34$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 34 \text{ Jahre} =$) 46 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 49 Jahren.

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 Wertermittlungsstichtag 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 43) für **freistehende EFH und ZFH für ländliche Zentren + Raum Süd und städt. Zentren nicht auf der Siedlungsachse, Mittelzentrum Teterow** (durchschnittliches BRW-Niveau = 46 EUR/m²) folgende Formel (inkl. Konstanten) veröffentlicht:

$k = a \times \text{vorl. SW}^b$ ($a = 0,866$ und $b = -0,109$) mit vorl. Sachwert in Mio EUR (Auswertung der Jahre 2021 – 2023)

Danach ergibt sich für das Bewertungsobjekt bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 297.000 EUR ein Sachwertfaktor von rd. **0,99**.

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 ländlichen Zentralorten veräußert wurden, folgende Funktion veröffentlicht:

$k = -0,321 \cdot \ln(\text{vorl. SW}) + 4,9905$ (Auswertung der Kauffälle aus dem Jahr 2023)

Danach ergibt sich für das Bewertungsobjekt bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 297.000 EUR ein Sachwertfaktor von rd. **0,94**.

Auf der Grundlage der vorliegenden Sachwertfaktoren sowie unter Berücksichtigung der Lage im Außenbereich, der Ausstattung, der Raumkonzeption (Wohnbereiche z.T. im Kellergeschoss) und des Faktes, dass der o.a. Sachwertfaktor des Landkreises Rostock z.T. aus den Jahren 2021 und 2022 stammt (hochpreisige Phase auf dem Immobilienmarkt, somit deutliche Abminderung des Sachwertfaktors erforderlich) schätze ich den Sachwertfaktor für das Bewertungsobjekt auf **0,90**.

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 Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

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

Die Wertabzugsbeträge werden grob überschlägig auf der Grundlage von Erfahrungswerten bzw. von Veröffentlichungen in der einschlägigen Fachliteratur eingeschätzt.

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 Renovierungs-/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	-35.400,00 €
- Sanierung Hauseingangstreppe, Terrasse und Gebäudesockel -20.000,00 € - Renovierungsmaßnahmen (Malerarbeiten) / rd. 130 m² x 80 EUR/m² = 10.400 EUR -10.400,00 € - Fassadenanstrich erneuern -5.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen	-42.800,00 €
- Badmodernisierung im Erdgeschoss -10.000,00 € - Elektro erneuern (inkl. notwendiger Putzarbeiten) -12.000,00 € - Dämmung der obersten Geschossdecke erneuern (ca. 116 m² x 50 EUR/m² = 5.800 EUR) -5.800,00 € - Fenster und Fenstertüren im Erdgeschoss erneuern -15.000,00 €	
Weitere Besonderheiten	-3.333,00 €
- Überbau -1.333,00 € - notwendige Beräumungsarbeiten (pauschaler Ansatz) -2.000,00 €	
Summe	-81.533,00 €

Erläuterungen zu den weiteren Besonderheiten

Überbau:

Es besteht durch das zu bewertende Wohnhaus ein Überbau auf das westlich angrenzende Flurstück 30/4 der Flur 1 der Gemarkung Güstelit. Bei dem überbauten Flurstück 30/4 handelt es sich um eine öffentliche Verkehrsfläche. Augenscheinlich wurde durch das Einfamilienhaus die Verkehrsbegleitfläche, die sich vor Ort als abgeboachter Grünstreifen darstellt, überbaut. Zusätzlich wird ein Teil der angrenzenden Verkehrsbegleitfläche vom Eigentümer des Bewertungsgrundstückes als Garten- bzw. Wegefläche in Anspruch genommen.

Die überbaute Fläche und die zuvor genannte in Anspruch genannte Fläche wurde durch den Sachverständigen überschlägig mit ca. 55 m² ermittelt (anhand eines bloßen Abgriffs unter www.geoportal-mv.de/portal/Geo-datenviewer/GAIA-MVprofessional).

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass es sich bei diesem Überbau um einen entschuldigten Überbau handelt. Unter einem entschuldigten Überbau versteht man, wenn ein Gebäude unbeabsichtigt über die Grundstücksgrenze ohne Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit errichtet wurde. In diesem Falle wäre der Überbau zu dulden. Der Überbau ist wesentlicher Bestandteil des Grundstückes, von dem überbaut worden ist (also des Bewertungsgrundstückes).

Im Falle der Duldungspflicht muss der Überbau jedoch nicht durch den Eigentümer des überbauten Grundstückes entschädigungslos hingenommen werden. Dem Eigentümer des überbauten Grundstückes würde eine Überbaurente zustehen oder der Eigentümer des überbauten Grundstückes kann vom Verursacher des Überbaues den Kauf der betroffenen Grundstücksfläche verlangen.

Seit der Schuldrechtmodernisierung, in Kraft getreten am 02.01.2002, beträgt die regelmäßige Verjährungsfrist 3 Jahre (§ 195 BGB). Diese Frist gilt auch für ausstehende Überbaurenten.

Es sind also im vorliegenden Bewertungsfall die ausstehende Überbaurente (für den Zeitraum von 3 Jahren) und die Überbaurente für die Dauer der Nutzung des Überbaus (wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses) zu ermitteln und bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen als Wertabzugsbetrag zu berücksichtigen.

Für die Ermittlung der Überbaurente ist der Bodenwert der überbauten Grundstücksfläche maßgeblich, der sich aus den Wertverhältnissen zum Zeitpunkt des Überbaus ergibt. Eine Anpassung der Überbaurente ist gesetzlich nicht vorgesehen.

Der genaue Zeitpunkt des erfolgten Überbaus ist dem Sachverständigen nicht bekannt (Zeitraum zwischen 1989 und 1990). Da dem Sachverständigen eine Bodenrichtwertkarte aus den Jahren 1989 bzw. 1990 nicht vorliegt, wird hilfsweise die Bodenleitwertkarte (Kreiskarte Rügen) zum Stichtag 31.05.1992 herangezogen. Diese weist für baureifes Land, das in Randlage der Stadt Putbus gelegen ist, einen Bodenrichtwert in Höhe von 60,00 DM (umgerechnet 30,68 EUR/m²) aus. Unter Zugrundelegung dieses Bodenwertes wird zunächst der Barwert der ausstehenden Überbaurente und anschließend der Barwert der Überbaurente (also der noch ausstehenden Zahlungen) ermittelt.

Barwert der ausstehenden Überbaurente (kapitalisiert über 3 Jahre):

Bodenwert = 30,68 EUR/m² x 55 m² (überbaute bzw. in Anspruch genommen Fläche) = 1.687,40 EUR

jährliche Überbaurente = 1.687,40 EUR x 2,6 % (Liegenschaftszinssatz) / 100 = 43,87 EUR/Jahr

Vervielfältiger bei 2,6 % und 3 Jahren = 2,85

43,87 EUR/Jahr x 2,85 EUR = 125,03 EUR

Barwert der ausstehenden Zahlungen = **125,03 EUR**

Barwert der Überbaurente:

Bodenwert = 30,68 EUR/m² x 55 m² (überbaute bzw. in Anspruch genommen Fläche) = 1.687,40 EUR

jährliche Überbaurente = 1.687,40 EUR x 2,6 % (LZ) / 100 = 43,87 EUR/Jahr

Vervielfältiger bei 2,6 % und 49 Jahren (RND des Wohnhauses) = 27,53

43,87 EUR/Jahr x 27,53 EUR = 1.207,74 EUR

Barwert der Überbaurente = **1.207,74 EUR**

Summe = 125,03 EUR + 1.207,74 EUR = 1.332,77 EUR = rd. 1.333 EUR

Auf Grund des Überbaus wird ein **Wertabzugsbetrag von 1.333 EUR** in Ansatz gebracht.

4.5 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „nördliche Teilfläche (bebaute Fläche im Außenbereich)“

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 (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	gesamter Wohnbereich im EG (inkl. Terrasse) und tlw. Keller-räume	130,56		7,45	972,67	11.672,04
	2	Garage KG		1,00	50,00	50,00	600,00
Summe			130,56	1,00		1.022,67	12.272,04

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		12.272,04 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	2.548,17 €
jährlicher Reinertrag	=	9.723,87 €
Reinertragsanteil des Bodens		
2,60 % von 24.900,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	647,40 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	9.076,47 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,60 % Liegenschaftszinssatz und RND = 49 Jahren Restnutzungsdauer	×	27,527
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	249.847,99 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	24.900,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „nördliche Teilfläche (bebaute Fläche im Außenbereich)“	=	274.747,99 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	274.747,99 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	81.533,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „nördliche Teilfläche (bebaute Fläche im Außenbereich)“	=	193.214,99 €
	rd.	193.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir anhand der Baupläne, die der Bauakte des Bauarchivs entnommen wurden, sowie ergänzend durchgeführter Messungen durchgeführt. 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 (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) 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 Putbus gibt es keinen einfachen oder qualifizierten Mietspiegel. Die marktüblich erzielbare Miete wurde 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.

Auf den Internetportalen geomap, immowelt, Immobilienscout24 und Kleinanzeigen gab es folgende allgemeine Veröffentlichungen zum Mietmarkt und Mietangebote in der Gemeinde Putbus:

- Angabe gemäß Preisatlas von Immobilienscout24:
Nettokaltmiete im Mittel 9,93 EUR/m² im Quartal 3/2024
(für Häuser in Putbus, Güstelitzer Str. und Umgebung)
- Mietangebot bei geomap bzw. Immobilienscout 24:
1 Wohnung mit 46 m² Wohnfläche, Mietangebot: 8,48 EUR/m² (Wohnung im Mehrfamilienhaus in Putbus OT Ketelshagen, Baujahr 1960, zuletzt saniert/modernisiert 2017)
- Mietangebot bei Kleinanzeigen:
1 Dachgeschosswohnung in Putbus mit 105 m² (Baujahr des Hauses 2009) mit Balkon, Kamin, 2 Bädern und 2 Carport-Stellplätzen
Nettokaltmiete: 11,00 EUR/m²
- Mietangebot bei immowelt:
1 Haus (Neubauobjekt, Erstbezug) in Vilmnitz/Putbus mit 136 m² Wohnfläche
Nettokaltmiete: 10,66 EUR/m²

Bei den o.a. Objekten, die zur Miete angeboten werden, handelt es sich um zeitgemäß ausgestattete Wohneinheiten (Baujahr ab 2009 bzw. Neubau oder modernisierte Objekte).

Das Bewertungsobjekt wurde 1989/1990 errichtet und bisher in wenigen Teilbereichen im Jahr 1995 modernisiert. Innerhalb der Bewertung werden Modernisierungsmaßnahmen (in Teilbereichen) unterstellt. Dennoch kann das Objekt nach Fertigstellung der unterstellten Baumaßnahmen nicht mit einem vollständig modernisierten Objekt bzw. einem Neubauobjekt verglichen werden.

Aufgrund vorgenannter Marktdaten sowie unter Berücksichtigung der Lage, der Raumkonzeption, der Ausstattung und des baulichen Zustandes (nach Beseitigung des Unterhaltungsstaus und durchgeführter Teilmodernisierung) des Objektes schätze ich die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete für das Einfamilienhaus wie folgt:

8,50 EUR/m² (für den Wohnbereich im EG (inkl. Terrasse)) x 100,29 m² = 852,46 EUR/m²

4,00 EUR/m² (für den Hobbyraum im KG (inkl. Flure)) x 30,27 m² = 121,08 EUR/m²

Summe = 973,54 EUR/m²

Daraus ergibt sich für das EFH folgende Miete, die als angemessen und marktgerecht beurteilt wird:

973,54 EUR/m² / 130,56 m² = rd. **7,45 EUR/m² Wohnfläche**

In diesem Mietansatz sind die Nebenräume des Kellers berücksichtigt.

Die Nettokaltmiete für die **Kellergarage** schätze ich unter Berücksichtigung der Lage, der Größe und Ausstattung (beheizbare Garage) auf **50 EUR/Monat** (entspricht umgerechnet rd. 1,90 EUR/m² Nutzfläche).

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 2.548,17 EUR in Ansatz gebracht (siehe nachfolgende Tab.). Dies entspricht umgerechnet 20,76 % des Jahresrohertrages.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. x 351,00 €	351,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. x 46,00 €	46,00 €
Gewerbe		--- % vom Rohertrag	--- €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	130,56 m ² x 13,80 €/m ²	1.801,73 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. x 104,00 €	104,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen		2,0 % vom Rohertrag	245,44 €
Gewerbe		---	--- €
Summe			2.548,17 €

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 mit dem des Landkreises Vorpommern-Rügen hinreichend vergleichbar ist.

Der Gutachterausschuss im **Landkreis Rostock** hat für **Einfamilienhäuser** 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 Einfamilienhäuser wie folgt angegeben:

2.4 % (Spanne LZS = 1,5 – 4,1 % Spanne / Mietspanne = 4,90 – 8,90 EUR/m²) / Auswertung von 85 Kauffällen des Jahres 2023

Die Ertragswertermittlung erfolgt für das Bewertungsobjekt unter Zugrundelegung einer RND von 49 Jahren und einem durchschnittlichen Mietansatz von 7,45 EUR/m².

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen, der Objektlage (Lage in einem Grundzentrum auf Rügen), der Objektgröße (marktgängige Objektgröße), der Ausstattung und Raumkonzeption (Wohnbereiche z.T. im Souterrain) wird ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz zum Wertermittlungsstichtag auf **2,6 %** geschätzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge ist zum Wertermittlungsstichtag 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 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 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 [1], Kapitel 3.02.4 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 Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

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

Die Wertabzugsbeträge werden grob überschlägig auf der Grundlage von Erfahrungswerten bzw. von Veröffentlichungen in der einschlägigen Fachliteratur eingeschätzt.

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 Renovierungs-/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	-35.400,00 €
• Sanierung Hauseingangstreppe, Terrasse und Gebäudesockel	-20.000,00 €
• Renovierungsmaßnahmen (Malerarbeiten) / rd. 130 m ² x 80 EUR/m ² = 10.400 EUR	-10.400,00 €
• Fassadenanstrich erneuern	-5.000,00 €
Unterstellte Modernisierungen	-42.800,00 €
• Badmodernisierung im Erdgeschoss	-10.000,00 €
• Elektro erneuern (inkl. notwendiger Putzarbeiten)	-12.000,00 €
• Dämmung der obersten Geschossdecke erneuern (ca. 116 m ² x 50 EUR/m ² = 5.800 EUR)	-5.800,00 €
• Fenster und Fenstertüren im Erdgeschoss erneuern	-15.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-3.333,00 €
• Überbau	-1.333,00 €
• notwendige Beräumungsarbeiten (pauschaler Ansatz)	-2.000,00 €
Summe	-81.533,00 €

Erläuterungen zu den weiteren Besonderheiten

Überbau:

Es besteht durch das zu bewertende Wohnhaus ein Überbau auf das westlich angrenzende Flurstück 30/4 der Flur 1 der Gemarkung Güstelitz. Bei dem überbauten Flurstück 30/4 handelt es sich um eine öffentliche Verkehrsfläche. Augenscheinlich wurde durch das Einfamilienhaus die Verkehrsbegleitfläche, die sich vor Ort als abgeboachter Grünstreifen darstellt, überbaut. Zusätzlich wird ein Teil der angrenzenden Verkehrsbegleitfläche vom Eigentümer des Bewertungsgrundstückes als Garten- bzw. Wegefläche in Anspruch genommen. Die überbaute Fläche und die zuvor genannte in Anspruch genommene Fläche wurde durch den Sachverständigen überschlägig mit ca. 55 m² ermittelt (anhand eines bloßen Abgriffs unter www.geoportal-mv.de/portal/Geodatenviewer/GAIA-MVprofessional).

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass es sich bei diesem Überbau um einen entschuldigten Überbau handelt. Unter einem entschuldigten Überbau versteht man, wenn ein Gebäude unbeabsichtigt über die Grundstücksgrenze ohne Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit errichtet wurde. In diesem Falle wäre der Überbau zu dulden. Der Überbau ist wesentlicher Bestandteil des Grundstückes, von dem überbaut worden ist (also des Bewertungsgrundstückes).

Im Falle der Duldungspflicht muss der Überbau jedoch nicht durch den Eigentümer des überbauten Grundstückes entschädigungslos hingenommen werden. Dem Eigentümer des überbauten Grundstückes würde eine Überbaurente zustehen oder der Eigentümer des überbauten Grundstückes kann vom Verursacher des Überbaues den Kauf der betroffenen Grundstücksfläche verlangen.

Seit der Schuldrechtsmodernisierung, in Kraft getreten am 02.01.2002, beträgt die regelmäßige Verjährungsfrist 3 Jahre (§ 195 BGB). Diese Frist gilt auch für ausstehende Überbaurenten.

Es sind also im vorliegenden Bewertungsfall die ausstehende Überbaurente (für den Zeitraum von 3 Jahren) und die Überbaurente für die Dauer der Nutzung des Überbaus (wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses) zu ermitteln und bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen als Wertabzugsbetrag zu berücksichtigen.

Für die Ermittlung der Überbaurente ist der Bodenwert der überbauten Grundstücksfläche maßgeblich, der sich aus den Wertverhältnissen zum Zeitpunkt des Überbaus ergibt. Eine Anpassung der Überbaurente ist gesetzlich nicht vorgesehen.

Der genaue Zeitpunkt des erfolgten Überbaus ist dem Sachverständigen nicht bekannt (Zeitraum zwischen 1989 und 1990). Da dem Sachverständigen eine Bodenrichtwertkarte aus den Jahren 1989 bzw. 1990 nicht vorliegt, wird hilfsweise die Bodenleitwertkarte (Kreiskarte Rügen) zum Stichtag 31.05.1992 herangezogen. Diese weist für baureifes Land, das in Randlage der Stadt Putbus gelegen ist, einen Bodenrichtwert in Höhe von 60,00 DM (umgerechnet 30,68 EUR/m²) aus. Unter Zugrundelegung dieses Bodenwertes wird zunächst der Barwert der ausstehenden Überbaurente und anschließend der Barwert der Überbaurente (also der noch ausstehenden Zahlungen) ermittelt.

Barwert der ausstehenden Überbaurente (kapitalisiert über 3 Jahre):

Bodenwert = 30,68 EUR/m² x 55 m² (überbaute bzw. in Anspruch genommen Fläche) = 1.687,40 EUR

jährliche Überbaurente = 1.687,40 EUR x 2,6 % (Liegenschaftszinssatz) / 100 = 43,87 EUR/Jahr

Vervielfältiger bei 2,6 % und 3 Jahren = 2,85

43,87 EUR/Jahr x 2,85 EUR = 125,03 EUR

Barwert der ausstehenden Zahlungen = **125,03 EUR**

Barwert der Überbaurente:

Bodenwert = 30,68 EUR/m² x 55 m² (überbaute bzw. in Anspruch genommen Fläche) = 1.687,40 EUR

jährliche Überbaurente = 1.687,40 EUR x 2,6 % (LZ) / 100 = 43,87 EUR/Jahr

Vervielfältiger bei 2,6 % und 49 Jahren (RND des Wohnhauses) = 27,53

43,87 EUR/Jahr x 27,53 EUR = 1.207,74 EUR

Barwert der Überbaurente = **1.207,74 EUR**

Summe = 125,03 EUR + 1.207,74 EUR = 1.332,77 EUR = **rd. 1.333 EUR**

Auf Grund des Überbaus wird ein **Wertabzugsbetrag von 1.333 EUR** in Ansatz gebracht.

4.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „südliche Teilfläche (Baufläche im Innenbereich)“

Die zu bewertende Teilfläche des Bewertungsgrundstückes, die im südlichen Grundstücksbereich gelegen ist, wird auf Grund ihrer Lage (in nördlicher, östlicher und südlicher Richtung Bebauungen vorhanden) als baureifes Land im Innenbereich beurteilt.

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Bodenrichtwertzone 1825 Putbus – Siedlung Holzhof. Der Bodenrichtwert für baureifes Land in der Gemeinde Putbus – Siedlung Holzhof wurde letztmalig zum Stichtag 01.01.2022 beschlossen und beträgt 140 EUR/m².

Der o.a. Bodenrichtwert in Höhe von 140 EUR/m² ist wie folgt definiert:

- Zonentyp: gemischte Bauflächen
- Entwicklungszustand: Baureifes Land (B)
- Nutzungsart: Wohnbaufläche (W)
- Bauweise: offene Bauweise (o)
- Geschosszahl: I-II
- Grundstücksfläche: 1.000 m²

Aufgrund der konjunkturellen Entwicklung vom 01.01.2022 bis zum Bewertungsstichtag gehe ich von keiner Bodenwertentwicklung aus.

Das Bewertungsgrundstück (südliche Teilfläche) befindet sich an der Güstelitzer Straße direkt an der Ecke zur Straße, die weiter nördlich zum Ort GüstelitZ führt. Die zweiseitige Angrenzung des Bewertungsgrundstückes an eine Straße wird auf Grund der erhöhten Einsehbarkeit des Grundstückes als nachteilig im Vergleich zu einem Reihengrundstück beurteilt. Als weiterer Nachteil wird der leicht unregelmäßige Grundstückszuschnitt angesehen. Insofern halte ich eine diesbezügliche Anpassung für notwendig. Es wird ein Abschlag in Höhe von 20 % als angemessen und marktgerecht erachtet.

Die Größe der zu bewertenden Teilfläche mit 379 m² weicht von der Größe des Richtwertgrundstückes (1.000 m² ab). Der örtliche Gutachterausschuss hat in seinem Grundstücksmarktbericht keine Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht. Insofern wird nachfolgend auf diesbezügliche Auswertungen und Veröffentlichungen des nahegelegenen Landkreises Bezug genommen. Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Landkreises Rostock werden auf der Seite 66 Umrechnungskoeffizienten für die Anpassung von Flächengrößen an das Richtwertgrundstück angegeben. Danach beträgt der Umrechnungskoeffizient für ein 400 m² großes Grundstück 1,24 (24 % Zuschlag). In Anlehnung an vorgenannte Veröffentlichungen und der Größe der Bewertungsfläche (379 m²) wird im vorliegenden Bewertungsfall ein Zuschlag in Höhe von 25 % auf Grund der abweichenden Grundstücksgröße als marktgerecht beurteilt.

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 die südliche Teilfläche für angemessen:

140 EUR/m² Ausgangswert = Bodenrichtwert
 – 28 EUR/m² (20 % Abschlag wegen Lage)
 + 35 EUR/m² (25 % Zuschlag wegen abweichender Grundstücksgröße)
 = 147 EUR/m² angepasster Bodenwert für die südliche Teilfläche

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „südliche Teilfläche (Baufläche im Innenbereich)“	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	147,00 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 147,00 €/m²
Fläche (m ²)	× 379,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 55.713,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 55.713,00 € rd. 55.700,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.08.2024 insgesamt

55.700,00 €.

4.7 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „südliche Teilfläche (Baufläche im Innenbereich)“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „südliche Teilfläche (Baufläche im Innenbereich)“ 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 „südliche Teilfläche (Baufläche im Innenbereich)“ (vgl. Bodenwertermittlung)		55.700,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	3.342,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „südliche Teilfläche (Baufläche im Innenbereich)“	=	59.042,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „südliche Teilfläche (Baufläche im Innenbereich)“	=	59.042,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „südliche Teilfläche (Baufläche im Innenbereich)“	=	59.042,00 €
	rd.	59.000,00 €

4.7.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	
prozentuale Schätzung: 6,00 % des Bodenwertes (55.700 €)	3.342,00 €
Summe	3.342,00 €

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.7.2 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze

Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.7.3 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts 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 Instandhaltung, 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.

4.8 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
nördliche Teilfläche (bebaute Fläche im Außenbereich)		193.000,00 €	186.000,00 €
südliche Teilfläche (Baufläche im Innenbereich)		59.000,00 €	59.000,00 €
Summe	-----	252.000,00 €	245.000,00 €

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **245.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **252.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und einem Einzel-Carport bebaute Grundstück in 18581 Putbus, Güstelitzer Straße 35

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Putbus	3179	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Putbus	8	2/13
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Putbus	3179	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Putbus	8	2/11

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.08.2024 mit rd.

245.000 €

in Worten: zweihundertfünfundvierzigtausend 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 wird das Flurstück 2/13 unter der lfd. Nr. 1 und das Flurstück 2/11 unter lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes 3179 von Putbus geführt. Beide Flurstücke (Versteigerungsobjekte) bilden eine wirtschaftliche Einheit.

Da es z.T. Überbauungen der Katastergrenzen gibt und u.a. auch die Erschließung des mit dem Wohnhaus bebauten Versteigerungsobjektes (Flurstück 2/13) nur im Zusammenhang mit dem anderen Versteigerungsobjekt (Flurstück 2/11) gesichert ist, werden nachfolgend die gesonderten Werte aufgeführt, welche mittels der vereinfachten Ableitung

Verkehrswert : Gesamtgrundstücksfläche der beiden Versteigerungsobjekte x Grundstücksfläche des jeweiligen Versteigerungsobjektes

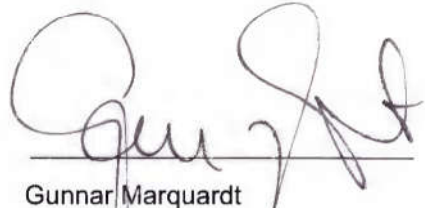
entstanden sind.

Wert des beweglichen Zubehörs

lfd. Nr. 1 (Flurstück 2/13)	166.563,66 EUR	500,00 EUR
lfd.Nr. 2 (Flurstück 2/11)	78.436,34 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 19. November 2024



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 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 01: Fotos

Anlage 02: schematische Grundrisse

Anlage 1: Fotos

Seite 1 von 22



Bild 1- Vorder-/Südansicht des Wohnhauses



Bild 2 - Einzel-Carport auf dem Bewertungsgrundstück

Anlage 1: Fotos

Seite 2 von 22



Bild 3 - Blick von der Güstelitzer Straße aus Richtung Süden



Bild 4 - Blick auf die Straße, die westlich angrenzt

Anlage 1: Fotos

Seite 3 von 22



Bild 5 - Blick auf die Güstelitzer Straße aus Richtung Südwesten



Bild 6 - straßenseitiger Hauseingangsbereich

Anlage 1: Fotos

Seite 4 von 22



Bild 7 - Detail der sanierungsbedürftigen Hauseingangstreppe



Bild 8 - Blick aus Richtung Südosten auf die überdachte Terrasse

Anlage 1: Fotos

Seite 5 von 22



Bild 9 - schadhafter Gebäudesockel (Bereich des Eingangspfeilers zur Garage)



Bild 10 - überdeckte Terrasse an der Vorderseite des Wohnhauses

Anlage 1: Fotos

Seite 6 von 22



Bild 11 - Teilansicht Fassade an der Westseite



Bild 12 - Nord-/Rückansicht des Wohnhauses

Anlage 1: Fotos

Seite 7 von 22



Bild 13 - Blick vom Garten aus Richtung Nordosten

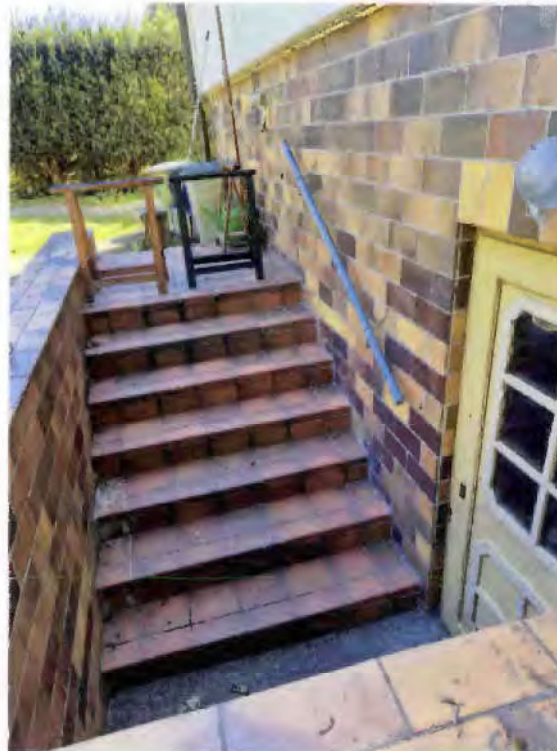


Bild 14 - gartenseitige Kelleraußentreppe

Anlage 1: Fotos

Seite 8 von 22



Bild 15 - Ausgangstreppe zum Garten an der Nordseite



Bild 16 - rückseitiger Garten aus Richtung Süden gesehen

Anlage 1: Fotos

Seite 9 von 22



Bild 17 - Blick vom Vorgarten auf die Grundstückseinfahrt



Bild 18 - Eingangsflur im EG (Blick in Richtung Hauseingangstür)

Anlage 1: Fotos

Seite 10 von 22



Bild 19 - Eingangshalle im EG



Bild 20 - Wohnzimmer im EG (Blick in Richtung Esszimmer)

Anlage 1: Fotos

Seite 11 von 22



Bild 21 - Kamin im Wohnzimmer derzeit stillgelegt



Bild 22 - Wohnzimmer im EG

Anlage 1: Fotos

Seite 12 von 22



Bild 23 - Risserscheinung oberhalb der Tür im Esszimmer



Bild 24 - Küche im EG

Anlage 1: Fotos

Seite 13 von 22



Bild 25 - Küche im EG



Bild 26 - Tür zwischen Arbeitszimmer und Eingangsflur

Anlage 1: Fotos

Seite 14 von 22



Bild 27 - Bad im EG



Bild 28 - Duschbereich im Bad des Erdgeschosses

Anlage 1: Fotos

Seite 15 von 22



Bild 29 - Detail Küchentür (Schiebetür)



Bild 30 - Dachboden

Anlage 1: Fotos

Seite 16 von 22



Bild 31 - Dachboden

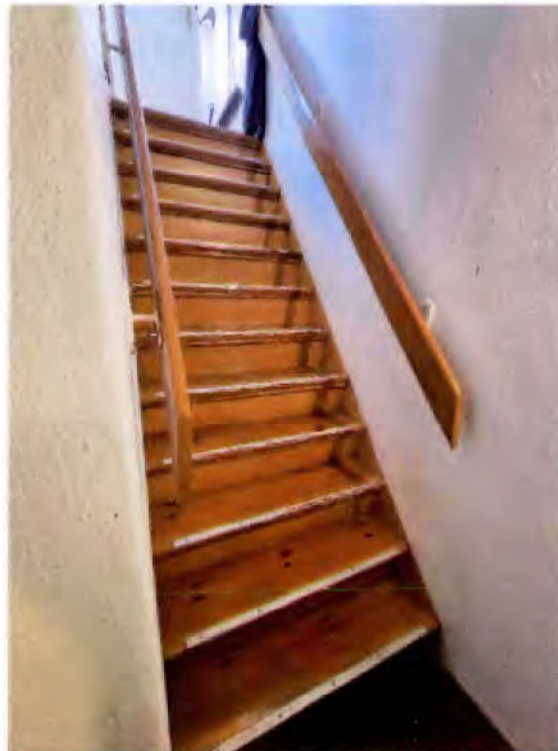


Bild 32 - Kellertreppe

Anlage 1: Fotos

Seite 17 von 22



Bild 33 - gartenseitiger Kellerflur



Bild 34 - E-Verteilerkasten im gartenseitigen Kellerflur

Anlage 1: Fotos

Seite 18 von 22



Bild 35 - Haustechnik im Heizungskeller



Bild 36 - Blick in den Heizungsraum

Anlage 1: Fotos

Seite 19 von 22



Bild 37 - Hobbyraum im KG

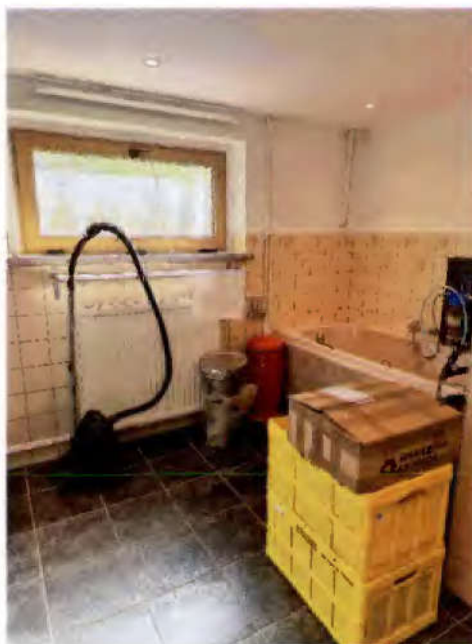


Bild 38 - HWR/Bad im KG

Anlage 1: Fotos

Seite 20 von 22



Bild 39 - HWR/Bad im KG

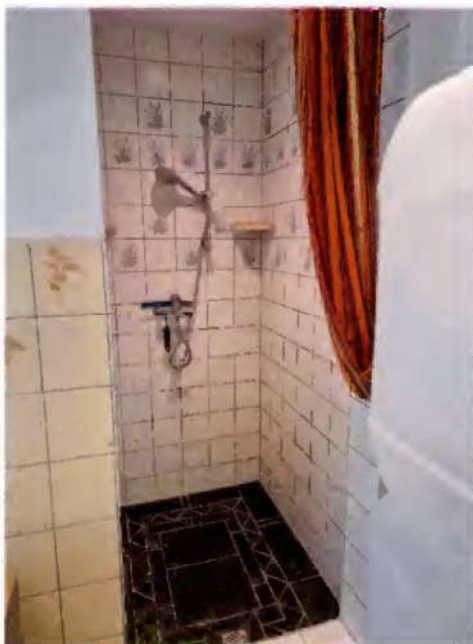


Bild 40 - Dusche im HWR/Bad im KG

Anlage 1: Fotos

Seite 21 von 22



Bild 41 - WC-Raum im KG

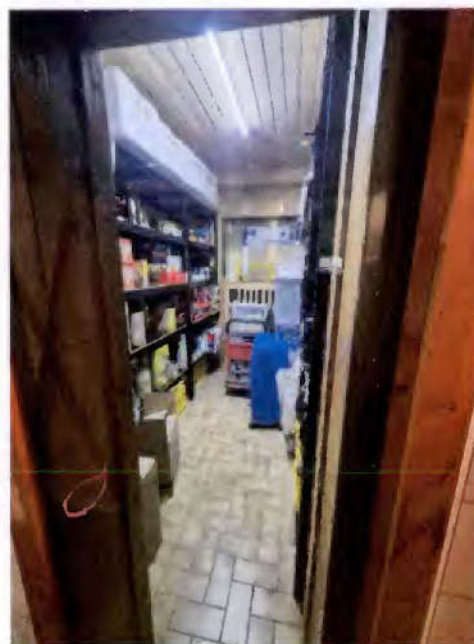


Bild 42 - Kellerraum 1

Anlage 1: Fotos

Seite 22 von 22



Bild 43 - Kellerraum 2

Anlage 2: schematische Grundrisse

Seite 1 von 2

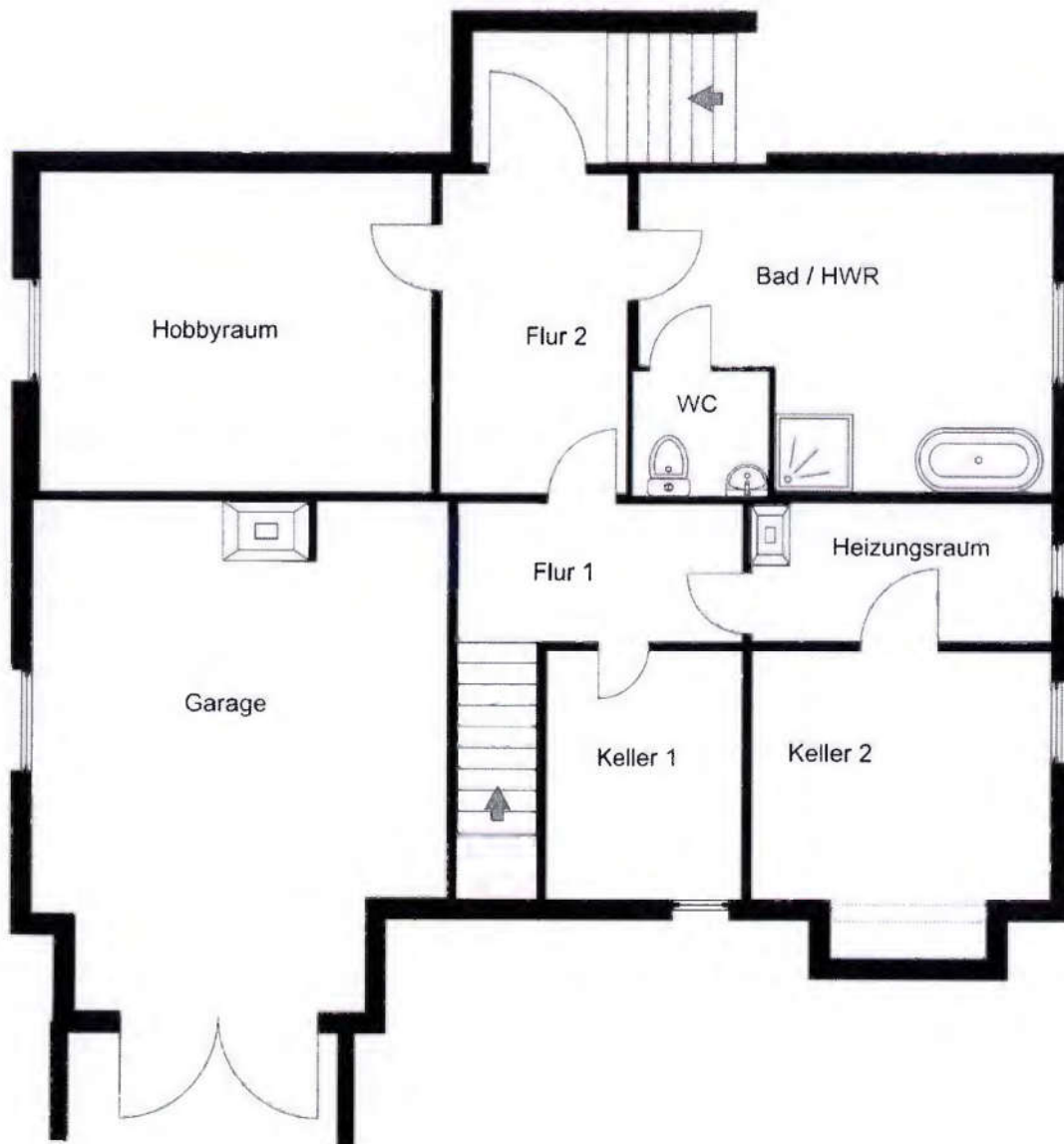


schematischer Grundriss vom Erdgeschoss (unmaßstäblich)

erstellt vom Gutachterbüro (anhand vorliegender Baupläne aus der Bauakte und durchgeführter Ergänzungsmessungen)

Anlage 2: schematische Grundrisse

Seite 2 von 2



schematischer Grundriss vom Kellergeschoss (unmaßstäblich)

erstellt vom Gutachterbüro (anhand vorliegender Baupläne aus der Bauakte und durchgeführter Ergänzungsmessungen)