

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO  
**GUNNAR MARQUARDT**

zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LS) - Berater –  
Schlichter

Dänholmstraße 7 – 18439 Stralsund

SVB Marquardt – Dänholmstraße 7 – 18439 Stralsund

Amtsgericht Stralsund  
-Außenstelle Justizzentrum-

Frankendamm 17  
**18439 Stralsund**

Datum: 17.11.2025  
Az.SV-Büro: A-0065-2025  
Az. Gericht: 701 K 23/24

## **GUTACHTEN**

(nach dem äußeren Anschein vom öffentlichen Straßenraum)

über den Verkehrswert (Marktwert)

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

für das mit einem

**Einfamilienhaus und Nebengebäuden (2 Gartenhäuser)**

**bebaute Grundstück**

**in 18314 Divitz-Spoldershagen Ortsteil Martenshagen, Hofstr. 3**



Der unbelastete **Verkehrswert des Grundstücks**

(ohne Berücksichtigung von in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Belastungen)

wurde zum Stichtag

30.09.2025 ermittelt mit rd.

**65.000 €**

**(nach dem äußeren Anschein).**

### **Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 40 Seiten inkl. 2 Anlagen mit insgesamt 2 Seiten.

Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	5
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	6
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>8</b>
2.1	Lage .....	8
2.1.1	Großräumige Lage .....	8
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	11
2.2	Gestalt und Form .....	12
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	12
2.4	Privatrechtliche Situation .....	14
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	14
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	14
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	14
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	15
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	15
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	16
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	16
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>17</b>
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) .....	19
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	20
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	20
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....	20
3.2.5.2	Wohnung .....	20
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	21
3.3	Nebengebäude .....	21
3.4	Außenanlagen .....	21
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>22</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	22
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	22
4.3	Bodenwertermittlung .....	23
4.4	Sachwertermittlung .....	24
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	24
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	25
4.4.3	Sachwertberechnung .....	27

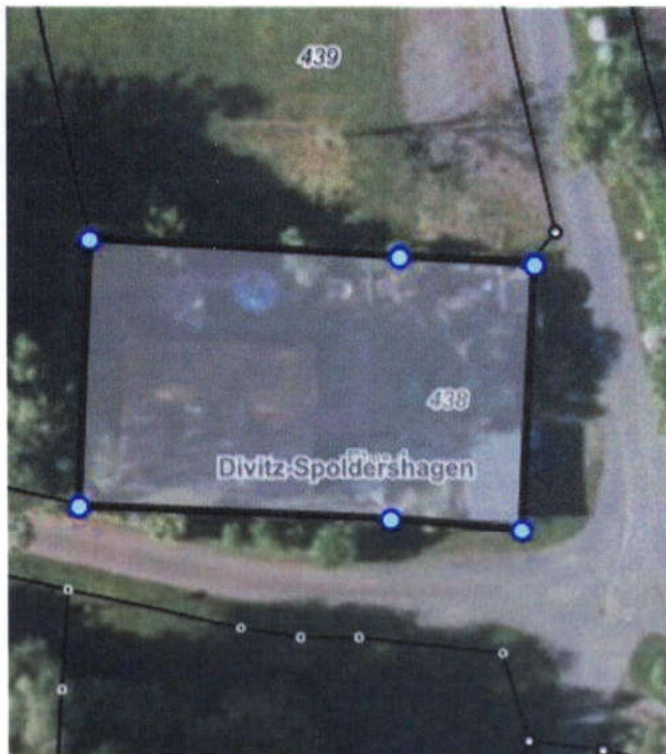
---

4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	27
4.5	Verkehrswert .....	35
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>37</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	37
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	37
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	37
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>38</b>

## Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäude (2 Gartenhäuser)
Objektadresse:	Hofstr. 3 18314 Divitz-Spoldershagen OT Martenshagen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Divitz-Spoldershagen, Blatt 135, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Martenshagen, Flur 1, Flurstück 438, Fläche 553 m <sup>2</sup>



Quelle: [www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php](http://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php)  
© Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern  
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen  
Lübecker Straße 289, 19059 Schwerin

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Stralsund - Außenstelle Justizzentrum -  Frankendamm 17 18439 Stralsund  Auftrag vom 02.09.2025 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümer:	siehe Grundbuch

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Auftragschreiben des Amtsgerichtes Stralsund vom 02.09.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des genannten Grundbesitzes festgestellt werden.
Zweck der Gutachtenerstellung:	Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) als Grundlage für die Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren
Besonderheit:	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.
Wertermittlungsstichtag:	30.09.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	30.09.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	30.09.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Die Einladung zum Ortstermin am 30.09.2025 erfolgte durch den Sachverständigen fristgerecht an die Prozessbeteiligten durch Schreiben vom 11.09.2025.  Zum Ortstermin am 30.09.2025 war das Bewertungsobjekt (inkl. Grundstück) für den Sachverständigen <u>nicht</u> zugänglich. Der Sachverständige führte am 30.09.2025 eine Außenbesichtigung vom öffentlichen Straßenraum durch.
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none"><li>• der Sachverständige</li></ul>
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<u>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Grundbuchauszug vom 12.04.2025 (Grundbuchblatt 135 von Divitz-Spoldershagen) als beglaubigte Abschrift (Blatt 1 bis 9)</li></ul> <u>Vom Eigentümer/Schuldner zur Verfügung gestellte Unterlagen bzw. Angaben:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Durch den Eigentümer/Schuldner, der an der Ortsbesichtigung nicht teilnahm, wurden keinerlei Unterlagen zur Verfügung gestellt bzw. auch keine Angaben geliefert.</li></ul> <u>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Lageplan GAIA-MV Professional vom 29.10.2025</li><li>• Onlineabfrage zu Bodenrichtwerten beim Geoportal des Landkreises Vorpommern-Rügen (Atlas.VR)</li><li>• Onlineabfrage zu möglichem Bodenordnungs-/Flurneuordnungsverfahren (über Geodatenviewer GDI-MV (GAIA-MVprofessional))</li><li>• Onlineabfragen zu bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten</li></ul>

am Bewertungsstandort (F-Plan, B-Plan etc.)

- Onlineabfrage zu möglichem Denkmalschutzbestand (über Geodatenviewer GDI-MV (GAIA-MVprofessional) und über das Geoportal des Landkreises Vorpommern-Rügen)
- Onlinerecherche auf den Portalen GeoPort.VR, GAIA-MV professional, bauportal-mv.de
- Leitungsauskünfte:
  - schriftliche Leitungsauskunft Strom des Versorgers e.dis vom 26.06.2024
  - schriftliche Trassenauskunft Kabel der Telekom vom 26.07.2024
  - schriftliche Leitungsauskunft Wasser- u. Abwasser des Versorgers Boddenland GmbH vom 11.07.2024
  - schriftliche Leitungsauskunft der HanseGas GmbH vom 26.06.2024
- schriftliche Altlastenauskunft des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vom 31.10.2025
- Verkehrswertgutachten bezüglich des Bewertungsobjektes mit dem Bewertungsstichtag 03.07.2009 (vom beauftragten Sachverständigen erstellt am 26.08.2009)
- Marktdaten

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von

Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

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

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

#### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

##### Bemerkungen zum Ortstermin:

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

##### Besondere Maßgaben bzw. Vorgaben des Auftraggebers:

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

Berichtet werden soll:

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

Beizufügen sind dem Gutachten:

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

Nicht beizufügen ist der Grundbuchauszug!

Festzustellen ist:

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

Die Feststellungen werden außerhalb des Gutachtens mitgeteilt.

Sonstige Besonderheiten:

Dieses Gutachten wird für die Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG erstellt. Abweichend zu einer Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB findet innerhalb dieses Gutachtens § 2 Abs. 3 Punkt 12 in Verbindung mit § 8 Abs. 3 Punkt 6 ImmoWertV keine Anwendung. Der ermittelte Verkehrswert bezieht sich zunächst auf einen ggf. fiktiv unbelasteten Zustand des Bewertungsobjektes.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Das Bewertungsobjekt zählt zur ländlich strukturierten Gemeinde Divitz-Spoldershagen. Die Gemeinde liegt im Westen des Landkreises Vorpommern-Rügen im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern. Amtsangehörig ist die Gemeinde Divitz-Spoldershagen dem Amt Barth. Neben dem Ortsteil Martenshagen gehören noch fünf weitere Ortsteile zur Gemeinde.

Nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP\_VP\_2010) zählt die Gemeinde Divitz-Spoldershagen zu den Gemeinden des Nahbereiches mit dem Grundzentrum Barth und dem Oberbereich Stralsund.

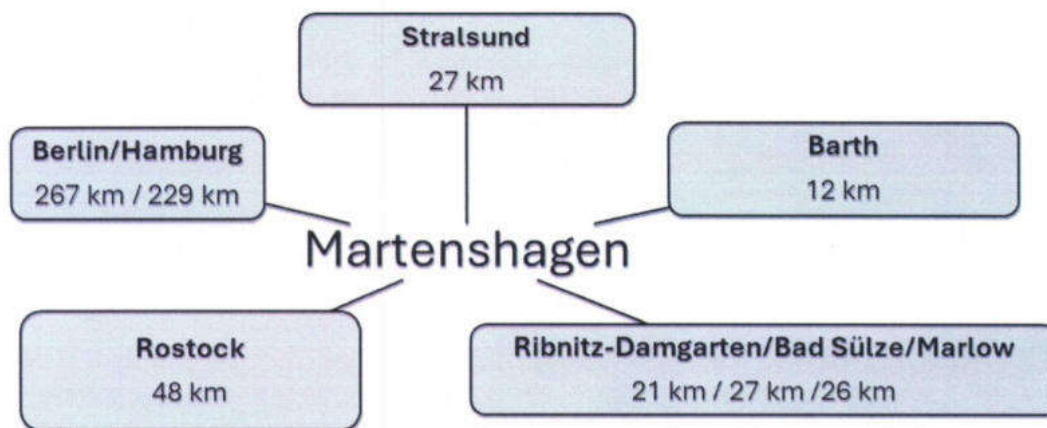


Quelle: Atlas.VR – [www.lk-vr.de](http://www.lk-vr.de) – Regionalkarte ©Openstreetmap und uVGB M-V

#### Verkehrsanbindungen

##### **Auto:**

Der Ortsteil Martenshagen liegt an der Bundesstraße B105. Umgebende Landesstraßen sind östlich die L23 und westlich die L211. Die nächste Autobahn ist südlich verlaufend die A20. Die Entfernungen der nachfolgenden Übersicht beziehen sich auf die schnellsten Routen.



#### **Bahnverbindung:**

Der nächstgelegene Bahnhof mit Anschluss an Fernverbindungen befindet sich in Ribnitz-Damgarten (ca. 21 km entfernt). Von Rostock aus in Richtung Sassnitz über Ribnitz-Damgarten und Stralsund führt eine Zugverbindung, die auch Haltepunkte in Buchenhorst (ca. 6 km) und Altenwillershagen (ca. 10 km) einschließt.

#### **Busverbindung:**

Im Fernreiseverkehr werden nur größere Städte durch den sog. Flixbus als Fernbus angefahren, z. B. nächstliegend Stralsund.

Der öffentliche Personennahverkehr wird durch die Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Rügen (VVR) abgedeckt. Die Buslinie 211 des VVR verkehrt zwischen Ribnitz-Damgarten und Barth. Für weitere Anschlüsse sind Anschlussverbindungen von Ribnitz-Damgarten oder Barth möglich. Des Weiteren hat der VVR Rufbusse eingerichtet.

#### **Radverkehr:**

Mecklenburg-Vorpommern verfügt über ein sich im stetigen Ausbau befindliches Radwegenetz.

#### **Schiff:**

Die nächsten Häfen liegen nördlich z. B. in Rostock, Ribnitz-Damgarten oder Dierhagen.

#### **Flugzeug:**

Die nächstgelegenen Verkehrsflughäfen sind in Rostock Laage (63 km) oder Barth (7 km).

#### Demographische Strukturdaten und Entwicklung

Einzelne Aussagen für den Ortsteil Martenshagen liegen nicht vor. Die weitere Beschreibung der Lage bezieht sich wegen fehlender kleinteiliger Daten für diesen Ortsteil überwiegend auf den Gemeindebereich Divitz-Spoldershagen.

Das Gemeindegebiet erstreckt sich über 27,56 km<sup>2</sup>.

Mit Stand Dezember 2024 beträgt die **Einwohnerzahl 523 (zum 30.06.2025 = 533)**. Die Bevölkerungsdichte liegt bei 19 Einwohner pro km<sup>2</sup>.

Alter	0 bis < 20	20 bis <40	40 bis <65	65+
Einwohner	106	86	212	119
Anteil in %	20	16	41	23

Die Altersstruktur ist den statistischen Angaben für das Jahr 2024 entnommen (Statistisches Amt M-V).

Die **durchschnittliche Haushaltsgröße** in M-V beträgt in 2024 **1,92 Personen pro Haushalt** (vgl.: [www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Tabellen/1-2-privathaushalte-bundeslaender.html](http://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Tabellen/1-2-privathaushalte-bundeslaender.html), abgerufen am 01.11.2025)

Mit der Zensuserhebung 2022 wurden **217 Haushalte in der Gemeinde Divitz-Spoldershagen** gezählt. Davon sind 43 Ein-Personen- und 94 Zwei-Personenhaushalte. Im Weiteren wurden 47 Seniorenhaushalte, 137 Haushalte ohne Senioren und 39 Haushalte mit gemischter Altersstruktur gezählt.

Der Zensus 2022 ergab des Weiteren eine Zählung von **179 Gebäuden mit Wohnraum** in der Gemeinde

Divitz-Spoldershagen. Darauf entfallen z. B. 119 freistehende Häuser, 54 Doppelhaushälften, 5 Reihenhäuser und 3 sonstige Gebäudetypen. Ca. 23 % der Gebäude sind vor 1919 errichtet worden. Der Anteil der Gebäude mit dem Baujahr nach 1990 sind 28 %.

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

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

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

#### Makroökonomische Größen/Wirtschaft

Die Kaufkraftkennziffer für den Landkreis Vorpommern-Rügen ist mit 86,4 (MB-Research 2023 – 84,3 MB-Research 2020) im Landes- und Bundesvergleich unterdurchschnittlich. Für das Jahr 2024 beträgt der Kaufpreisindex für den Landkreis Vorpommern-Rügen 86,7 und ist damit leicht gestiegen. Für das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern liegt dieser etwas höher bei 88,2. Die Kaufkraft ist das verfügbare Nettoeinkommen der Bevölkerung. Quelle: © Michael Bauer Research GmbH 2024 basierend auf © Statistisches Bundesamt

Die Gemeinde Divitz-Spoldershagen ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Der Tourismus spielt noch eine untergeordnete Rolle.

Für die Gemeinde Divitz-Spoldershagen beträgt der Arbeitslosenanteil 6,8 % (Quelle: GeoMap ©Regionaldatenbank Deutschland).

Für den Landkreis Vorpommern-Rügen betrug die Arbeitslosenquote im September 2025 8,5 % (Statistik Bundesagentur für Arbeit).

Der Landkreis Vorpommern-Rügen ist als Teil des Flächenlandes Mecklenburg-Vorpommern neben der Agrarwirtschaft, Küstenfischerei und Fischverarbeitung des Weiteren standortgeprägt von der maritimen Wirtschaft, Boots- und Schiffbau und Hafengewirtschaft. Dienstleistungsangebote aus den Bereichen Handwerk, Handel, Bauwirtschaft, erneuerbare Energien, Gesundheitswirtschaft und Angebote der Informations- und Kommunikationstechnologie sind verfügbar. In Bezug auf die Lage des Bewertungsobjektes sind die Landwirtschaft und damit verbundene Wirtschaftszweige prägend.

Der Tourismus spielt dagegen in küstennahen Gebieten eine große Rolle. Im Bereich der Gemeinde Divitz-Spoldershagen ist der Tourismus wie erwähnt jedoch untergeordnet.

#### Tourismus/Kultur

Die überwiegenden touristischen Ziele liegen in der Hansestadt Stralsund und Rostock und Umgebung sowie Ausflugsziele in die Städte und Ostseebäder oder Ausflüge auf die Halbinsel Fischland-Darß-Zingst oder die Insel Rügen.

Beliebt für nah gelegene Ausflüge ist der Vogelpark in Marlow oder auch das Salzmuseum in Bad Sülze.

Sehenswert sind z. B. die Wasserburg Divitz mit Landschaftspark als bedeutendste historische Wasserburg im norddeutschen Raum. Wanderungen oder Radtouren entlang des Flusses Barthe mit Beginn und Ende in Barth zeigen die idyllische Landschaft mit ihrer besonderen Flora und Fauna.

Ein Dorfgemeinschaftshaus für die Gemeinde Divitz-Spoldershagen befindet sich in Divitz ca. 6 km entfernt.

Beliebt in Martenshagen ist der jährliche „Trecker und Technik Treff“.

#### Topografie/Umwelt

Die Gemeinde Divitz-Spoldershagen liegt ca. 6 Kilometer südwestlich der Stadt Barth.

Überwiegend liegen die Geländehöhen zwischen 17 bis 21 m über Normalnull (NN). Der Ortsteil Martenshagen ist nicht als potenzieller Überflutungsraum im Hochwasserrisikomanagement ausgewiesen. Teile der Gemeinde im östlichen und nördlichen Bereich sind dagegen als potenzielle Überflutungsräume geringer bis hoher Wahrscheinlichkeit ausgewiesen.

In Martenshagen befinden sich zwei Baudenkmäler für Gutsanlagen.

(Quelle: Atlas.VR – [www.lk-vr.de](http://www.lk-vr.de) Überflutungsräume © LUNG M-V; Baudenkmale © Landkreis Vorpommern-Rügen)

Die Gemeinde grenzt im Norden an den „Gäthkenhäger Wald“. Im Süden bei Martenshagen befindet sich das kleine Waldgebiet „Martenshagener Holz“.

Der Ortsteil Martenshagen liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet. Das nächste Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“ verläuft nord-südöstlich.

Nördlich grenzt das europäische Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“. In Martenshagen sind mehrere Kleingewässer und eine Baumreihe als Biotopflächen ausgewiesen.

### Daseinsvorsorge

**Haupteinkaufsmöglichkeiten** für Waren des täglichen Bedarfs gibt es nur in den umliegenden Städten, wie nächstgelegenen Barth oder Ribnitz-Damgarten. Auch in der näheren Umgebung gibt es Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel aus regionalem Anbau.

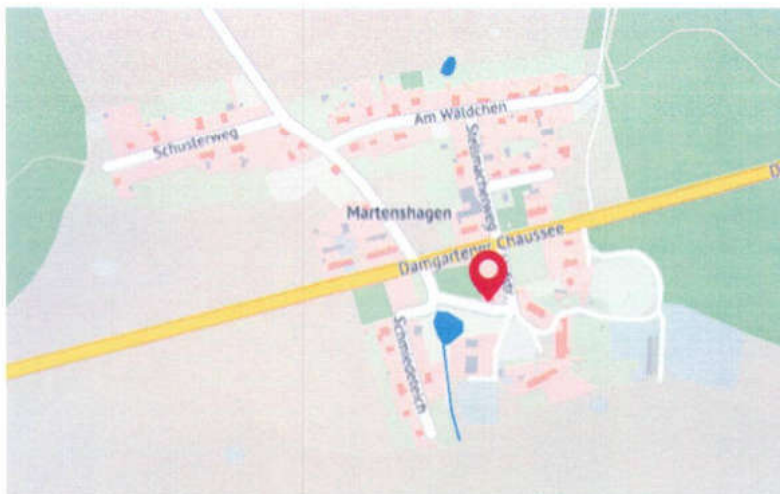
Für die **gesundheitliche Versorgung** sind die nächsterreichbaren Arztpraxen in Ahrenshagen und Trinwilershagen. Weitere therapeutische Versorgungseinrichtungen sind überwiegend in Barth und Ribnitz-Damgarten. Die im Umkreis anfahrbaren Krankenhäuser befinden sich in Stralsund, Ribnitz-Damgarten und Rostock.

Martenshagen ist **kein Schulstandort**. Die nächsten Grundschulen sind in Ahrenshagen und Lüdershagen. Regionale Schulen und Gymnasien sind nächstliegend in Ribnitz-Damgarten und Barth. Eine Integrierte Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe gibt es in Dettmannsdorf.

Eine Förderschule befindet sich z. B. in Ribnitz-Damgarten und weitere werden im Landkreis vorgehalten. Die nächsten Kirchen sind umliegend in Lüdershagen, Langenhanshagen und Kenz sowie Starkow.

## 2.1.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsobjekt liegt im Dorfkern des kleinen Ortes, südlich etwa 50 m von der B105 (Damgartener Chaussee) entfernt. Die Lage ist für eine Wohnnutzung als „einfach“ zu beschreiben.



Quelle: GeoPORT.VR – [www.lk-vr.de](http://www.lk-vr.de) © Landkreis Vorpommern-Rügen;  
Regionalkarte M-V © Openstreetmap und uVGB MV

Das Eckgrundstück wird nördlich und westlich von einer kleinen Parkanlage umgeben. Südlich und östlich stehen auf der anderen Straßenseite einige Gebäude. Das Grundstück liegt an der ausgebauten, gepflasterten bzw. asphaltierten, beleuchteten einspurigen Hofstraße mit Anliegerverkehr. Südlich der Hofstraße befindet sich ein Teich (ausgewiesene Biotopfläche). Die umliegenden, überwiegend eingeschossigen, Gebäude im dörflichen Umfeld werden wohnwirtschaftlich und/oder gewerblich genutzt (einfache Lagequalität).

Die Bushaltestelle des VVR ist etwa 40 m an der B105 entfernt.

Das Flurstück 438 ist annähernd rechtwinklig geschnitten.

Die Geländehöhe liegt bei ca. 18-19 m über NHN.



Quelle: GeoPORT.VR – [www.lk-vr.de](http://www.lk-vr.de) © Landkreis Vorpommern-Rügen;  
Regionalkarte M-V © Openstreetmap und uVGB MV;  
Flurstücke © Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Ortsteil Martenshagen hat keine eigene Infrastruktur für den Gemeinbedarf. Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs sind nur in den angrenzenden Orten wie Ribnitz-Damgarten, Barth und weiteren Städten möglich

Mit Stand November 2025 verfügt das Bewertungsgrundstück über keinen Breitbandanschluss. Der Ausbau des Breitbandnetzes ist in der Vorbereitungsphase. Die Lage des Bewertungsobjektes ist **kein potenzieller Überflutungsraum**. Südwestlich und südöstlich des Grundstückes befindet sich ein Baudenkmal Gutsanlage. (Quelle: Atlas.VR – [www.lk-vr.de](http://www.lk-vr.de) – © LUNG M-V; Baudenkmale © Landkreis Vorpommern-Rügen)

Dauerhafte Immissionen sind wegen fehlender Infrastruktur nicht zu erkennen. Mögliche Einflüsse sind vom Verkehrsfluss auf der Bundesstraße B105 wahrnehmbar, die etwas höher als das Bewertungsgrundstück gelegen ist. Allerdings sind an der Straßenseite auch Bäume, die eine Geräuschhemmung begünstigen.

Der nächste Funkanlagenstandort des Mobilfunknetzbetreibers O<sub>2</sub> liegt südwestlich ca. 2,4 – 3 km entfernt.

## 2.2 Gestalt und Form

Es handelt sich um ein Grundstück, das sich in Ecklage befindet (zweiseitige Straßenanbindung). Das annähernd rechteckig geschnittene Flurstück 438 der Flur 1 der Gemarkung Martenshagen hat eine Größe von 553 m<sup>2</sup>.

südliche Straßenfront = ca. 30,3 m  
östliche Straßenfront = ca. 18,3 m

Die o.a. Abmessungen wurden überschlägig mittels eines groben Abgriffs auf der Liegenschaftskarte ermittelt.

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Kommunalstraße / Wohnstraße; Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

- überwiegend ausgebaut, einspurige Fahrbahn aus Bitumen (östlich angrenzende Straße) bzw. aus Pflastersteinen (südlich angrenzende Straße)
- Gehwege nicht vorhanden
- Parkstreifen nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

- elektrischer Strom
- Wasser aus öffentlicher Versorgung
- Kabelanschluss Telekom
- In der vorliegenden Leitungsauskunft des Ver-/Entsorgers "Wasser und Abwasser GmbH Boddenland" vom 11.07.2024 ist keine Schmutzwasserleitung eingetragen. Am Bewertungsgrundstück befindet sich jedoch ein Schaltkasten mit roter Umleuchte. Dieser deutet daraufhin, dass eine Druckleitung anliegt. Auf Grund dessen geht der Sachverständige davon aus, dass die Abwasserentsorgung über das öffentliche Kanalnetz erfolgt.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Ableitend aus den mir zur Verfügung stehenden Unterlagen und der durchgeführten Ortsbesichtigung (vom öffentlichen Straßenraum) bestehen folgende Grenzverhältnisse und nachbarliche Gemeinsamkeiten:

- keine Grenzbebauung des Wohnhauses, jedoch geringer Abstand des Wohnhauses zur südlichen Grundstücksgrenze (ca. 1,90 m grob anhand der Liegenschaftskarte gemessen)
- Das im südöstlichen Bereich des Bewertungsgrundstückes befindliche Nebengebäude (Gartenhaus) befindet sich auf der Grundstücksgrenze (sowohl südlich als auch östlich).
- Eine weitere Grenzbebauung besteht augenscheinlich durch einen kleinen Schuppen, der sich im nordöstlichen Bereich des Bewertungsgrundstückes befindet.

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:

Die schriftliche Auskunft aus dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vom 31.10.2025 ergab, dass keine Verdachtsfläche, schädliche Bodenveränderung, altlastverdächtige Fläche und Altlast im Sinne des § 2 Abs. 3 bis 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) auf dem Grundstück (Martenshagen, Flur 1, Flurstück 438) erfasst ist. Aus dem Nichteintrag in das dBAK (digitales Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landkreises Vorpommern-Rügen) lässt sich jedoch nicht ableiten, dass sicher keine Altlastverdächtigen Flächen, Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen vorhanden sind. Es wird lediglich die Tatsache bestätigt, dass für das angefragte Grundstück zum jetzigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte für vorhandene Belastungen des Bodens vorliegen bzw. im dBAK erfasst sind.

Da keine Anhaltspunkte für vorhandene Belastungen des Bodens vorliegen, wird bei der Bewertung ein altlastenfreier Zustand unterstellt. Sollten sich zukünftig hierzu andere Tatsachen ergeben, wäre das Gutachten anzupassen.

Anmerkung:

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

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt eine beglaubigte Abschrift des Grundbuchauszuges vom 12.04.2024 (Grundbuchblatt 135 von Divitz-Spoldershagen) vor.

Nach dem vorliegenden Grundbuchauszug besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragung in Abt. II:

### lfd. Nr. 2

Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet (Amtsgericht Stralsund, Außenstelle Justizzentrum, Az.: 701 K 23/24), eingetragen am 05.04.2024

Hinweis:

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

Anmerkung:

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

Herrschervermerke:

Im vorliegenden Grundbuchauszug sind keine Herrschervermerke eingetragen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind mir nicht bekannt.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß Geoportal des Landkreises Vorpommern-Rügen bestehen für das Bewertungsgrundstück keine Baulasten. Insofern wird bei der Bewertung von Baulastfreiheit ausgegangen.

Denkmalschutz:

Gemäß Geoportal des Landkreises Vorpommern-Rügen (Atlas.VR) handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um kein Baudenkmal und das Grundstück befindet sich auch nicht im Denkmalsbereich.

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

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Gemäß GeoPort.VR ist für den Bereich des Bewertungsobjektes ein Flächennutzungsplan im Verfahren, aber noch nicht rechtskräftig.

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.
Zulässigkeit von Bauvorhaben:	Die Zulässigkeit von Vorhaben ist entweder nach § 34 BauGB (Innenbereich) oder nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen. Nach Auffassung des Sachverständigen ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben aufgrund der Lage (in nördlicher, westlicher und südlicher Richtung keine Bebauung vorhanden) am ehesten nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen. Die Genehmigungspraxis zeigt jedoch, dass die Zulässigkeit von Bauvorhaben in der Lage des Bewertungsobjektes bzw. in vergleichbaren Lagen z.T. auch nach § 34 BauGB (Innenbereich) beurteilt wird. Im vorliegenden Fall kann eine rechtsverbindliche Auskunft bezüglich der Lage des Bewertungsgrundstückes im Innen- oder Außenbereich nur über eine Bauvoranfrage, die beim Landkreis Vorpommern-Rügen zu stellen ist, erlangt werden.
Innenbereichssatzung:	Das Bewertungsobjekt liegt <b>nicht</b> Geltungsbereich einer Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB.
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Das Bewertungsobjekt liegt <b>nicht</b> im Bereich einer Erhaltungssatzung.
Verfügungs- und Veränderungssperre:	Das Bewertungsgrundstück unterliegt <b>keiner</b> Veränderungssperre nach § 14 BauGB.
Bodenordnungsverfahren:	Gemäß online-Recherche (bei GAIA-MV professional) ist das Bewertungsgrundstück zum Bewertungsstichtag in <b>kein</b> Bodenordnungsverfahren einbezogen. Es wurden diesbezüglich durch den Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen angestellt. Somit wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Recherchen im Bauarchiv des Landkreises Vorpommern-Rügen, die im Zuge der Erstellung des Verkehrswertgutachtens im Jahr 2009 durchgeführt wurden, haben ergeben, dass im Bauarchiv keine Bauunterlagen bezüglich des Bewertungsobjektes archiviert sind. Im vorgenannten Bauarchiv werden jedoch grundsätzlich nur Bauunterlagen für Objekte mit einem Baujahr ab 1953 archiviert.

Das Baujahr des Bewertungsobjektes ist nicht bekannt und wird sachverständig auf ca. 1950 geschätzt. Augenscheinlich (soweit von außen erkennbar) wurden seit der letzten Objektbesichtigung, die durch den Sachverständigen im Jahr 2009 vorgenommen wurde, am Objekt keine wesentlichen baulichen Veränderungen am Objekt durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung konnte aus den vorgenannten Gründen nicht geprüft werden. Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21) bzw. ggf. faktisches Bauland / bebaute Fläche im Außenbereich
--	---

beitragsrechtlicher Zustand:

den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.  
Das Bewertungsgrundstück ist ortsüblich erschlossen.  
Für die vorhandenen Erschließungsanlagen sind keine Ausbaubeiträge zu erwarten.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, online (u.a. GeoPORT.VR, Atlas.VR, Bau- und Planungsportal M-V) recherchiert. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

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

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Augenscheinlich befinden sich auf dem Grundstück keine befestigten Pkw-Stellplätze.

Das Objekt wurde in den letzten Jahren von der Eigentümerin bewohnt. Ableitend aus der durchgeführten Außenbesichtigung, könnte das Objekt derzeit ggf. unbewohnt sein (überevoller Briefkasten).

Es liegen mir keine Mietverträge vor. Der Sachverständige geht bei der Bewertung von einem vertragsfreien Objekt aus.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Eine Innenbesichtigung der Gebäude erfolgte nicht, da der Zugang zum Bewertungsobjekt nicht ermöglicht wurde. Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind somit die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung vom öffentlichen Straßenraum) sowie die vorliegenden Unterlagen. **Insbesondere konnte auf eine von mir selbst, für das Amtsgericht Stralsund, erstellte Verkehrswertermittlung vom 26.08.2009 zugegriffen werden.**

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben, wie sie von **außen** ersichtlich bzw. dem Sachverständigen bekannt waren. In einzelnen Bereichen können daher Abweichungen auftreten.

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

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im angenommenen Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) konnte nicht geprüft werden, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

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

#### 3.2 Einfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

- Einfamilienhaus mit Anbau
- eingeschossig
- nicht unterkellert
- nicht ausgebautes Dachgeschoss (bzw. Anbau mit flach geneigtem Dach)
- freistehend

Baujahr:

Das Baujahr des Gebäudes ist dem Sachverständigen nicht bekannt.

Es handelt sich ein älteres Objekt, wobei davon ausgegangen wird, dass das Objekt ursprünglich als Wohnhaus errichtet und genehmigt wurde. Das Baujahr des Gebäudes wird sachverständig auf ca. 1950 geschätzt.

Modernisierung:

Auszug aus der Verkehrswertermittlung des Sachverständigen Gunnar Marquardt vom 26.08.2009:

"Gemäß Angaben auf den von der Sparkasse Vorpommern übergebenen Kurzinformationen handelt es sich um die ehemalige Gaststätte "Bauernstübchen", die "2003 bis auf die 4 Außenwände und die Dachbinder vollkommen entkernt und neu aufgebaut wurde." Nach dem letzten Verkauf wurde das Gebäude als Einfamilien-Wohnhaus umgebaut / umgenutzt."

Hinweis:

Der Sachverständige geht davon aus, dass das Objekt ursprünglich als Wohnhaus errichtet/genehmigt wurde. Es wurde mehrmals umgebaut/umgenutzt (zunächst als Gaststätte und dann wieder als Wohnhaus).

Flächen und Rauminhalte

- Die Wohnfläche beträgt ca. 85,60 m<sup>2</sup>.
- Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt ca. 196,83 m<sup>2</sup>.

Hinweis:

Da das Objekt zum Ortstermin am 30.09.2025 nicht betreten werden und somit kein überschlägiges Aufmaß erstellt werden konnte, wurden die o.a. Flächen dem Verkehrswertgutachten vom 26.08.2009 entnommen. Die Flächen beruhen auf einer vom damaligen Auftraggeber (Sparkasse Vorpommern) übergebenen Grundrisskizze, die vom Sachverständigen entsprechend der vorgefunden Räumlichkeiten (Raumaufteilung) angepasst wurde.

Die Wohnfläche teilt sich wie folgt auf:

Geschoss	Raumbezeichnung	Gewichtsfaktor (Wohnwert)	Wohnfläche in m <sup>2</sup> (ca. Angaben)
EG	Wohnküche (inkl. Wohnbereich)	1,00	47,26
EG	Raum	1,00	9,50
EG	Raum	1,00	9,50
EG	Bad	1,00	7,11
EG	Flur	1,00	7,60
EG	Abstellkammer	1,00	2,13
EG	Terrasse (überdacht)	0,25	2,50
<b>Wohnfläche des Einfamilienhauses gesamt</b>			<b>85,60</b>

(Flächenberechnungen/Zusammenstellung der Flächen: siehe Anlage 2 in diesem Gutachten).

Der Sachverständige geht innerhalb dieses Wertgutachtens davon aus, dass sich die Flächen seit 2009 im Wesentlichen nicht geändert haben.

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor.

Auf Grund der fehlenden Außenwanddämmung und der einfachen Dämmung der Geschossdecke (gemäß Gutachten aus dem Jahr 2009), geht der Sachverständige von unterdurchschnittlichen energetischen Eigenschaften des Gebäudes aus. Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird die Erstellung eines Energieausweises empfohlen.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

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

Erweiterungsmöglichkeiten:	Aus meiner Sicht ergeben sich nennenswerte Erweiterungspotentiale hinsichtlich kleinerer Anbauten. Die Schaffung von Wohn- bzw. Nutzfläche im Dachgeschoss ist erst nach Prüfung und ggf. Verstärkung der Geschossdecke, Umbau der Brettbinderdachkonstruktion bzw. Aufbau einer neuen Dachkonstruktion möglich.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Im Jahr 2009 verfügte das Einfamilienhaus über folgende Raumaufteilung:

#### Erdgeschoss:

1 Flur, 1 Wohnküche, 2 Räume, 1 Bad, 1 Abstellraum und 1 überdachte Terrasse

Im Verkehrswertgutachten aus dem Jahr 2009 heißt es hierzu wie folgt:

#### Wohnhaus:

Über den östlichen Hauseingang gelangt man in den Flur. Vom Flur aus gelangt man in das Bad mit Fenster, in den Abstellraum und die Wohnküche. Im Flur befindet sich auch die Luke mit Klappleiter. Über die geräumige Wohnküche gelangt man in die beiden Räume im südlichen Anbau.

Das Dachgeschoss mit Schleppgaube ist im jetzigen Zustand nicht sofort ausbaubar. Es müssten umfangreichere Prüfungen und Arbeiten durchgeführt werden, bis ggfs. ein Ausbau erfolgen könnte.

Mit rund 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche in drei Räumen, Bad, Abstellraum und Flur hat das Haus ein unterdurchschnittliches Wohnflächenangebot.

Abstellflächen stehen derzeit nur im kleinen Abstellraum, im Dachgeschoss und im Gartenhäuschen zur Verfügung.

Es gibt keine überdachten Pkw-Stellplätze. Das Freiflächenangebot auf dem Grundstück ist lediglich durchschnittlich. Angrenzend gibt es jedoch eine Parkfläche."

Der Sachverständige geht davon aus, dass sich die Raumaufteilung seit 2009 nicht wesentlich geändert hat.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Über die Ausführung der Fundamente liegen keine Informationen vor. Der Sachverständige geht davon aus, dass es sich um Streifenfundamente handelt.
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzkonstruktion mit Wärmedämmung, nicht gedämmte Bodenluke mit Klappleiter
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt, Hauseingang <u>außen</u> gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach (Brettbinderkonstruktion) mit Aufbauten (1 Dachgaube)  <u>Dachform:</u> Satteldach (bzw. Anbau mit abgeschleppten Dach)

Dacheindeckung:  
Dachziegel (vermutl. Ton)

Dachraum begehbar (besitzt u.U. Ausbaupotenzial)

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Bei der letzten Begehung des Gebäudes (2009) befanden sich dort drei Elektro-Nachtspeicheröfen und ein Kaminofen am alten Schornstein mit erneuertem Schornsteinkopf.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Im Jahre 2009 wurde ein Elektroboiler (TATRAMAT) hierfür verwendet.

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die nachfolgende Ausstattungsbeschreibung erfolgt für die Wohnung im EG. Es wurden hierfür die Erkenntnisse aus der Begehung im Jahre 2009 verwendet, da zum aktuellen Ortstermin ein Zutritt nicht möglich war.

#### 3.2.5.2 Wohnung

Bodenbeläge:	Fliesen bzw. Laminat, teilweise ohne Fußbodenabschlussleisten
Wandbekleidungen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Der Sachverständige geht von glattem, einfachem Putz aus.</li><li>• Fliesensockel in unterschiedlicher Höhe im Bad</li></ul>
Fenster:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Holzfenster mit Isolierverglasung und teilweise feststehenden Elementen</li><li>• Natursteinfensterbänke innen</li></ul>
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Alutür mit Lichtausschnitt  <u>Zimmertüren:</u> Vollholztüren, Nadelholz
sanitäre Installation:	ein Bad mit Waschbecken, WC und eingefliester Badewanne
Küchenausstattung:	nicht bekannt (Bei der letzten Begehung des Objektes im Jahr 2009: U-förmige Einbauküche mit Oberschränken, Dunsthaube, Herd mit Cerankochfeld, Sollte diese Küche noch vorhanden sein, wird dieser Küche kein Wert mehr beigemessen.)

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: 1 Dachgaube

besondere Einrichtungen: keine bekannt

Besonnung und Belichtung: vermutlich gut bis ausreichend

Bauschäden und Baumängel:

- keine Wesentlichen erkennbar
- Rissbildungen im Außenputz
- Verfärbungen (Algenbildung) im Außenputz
- schadhafte und tw. fehlende Ortgangverkleidung
- oberirdische Regenwasserversickerung am Haus
- unterschiedliche Farbanstriche
- unterschiedlich ausgebildete Sockelbereiche mit teilweise offenem Mauerwerk

2009 wurden außerdem noch folgende Baumängel im Innenbereich festgestellt. Ob diese noch so vorzufinden sind, konnte nicht festgestellt werden

- Abstellraum, Bad und Flur ohne fest installierte Heizkörper
- Anschlussbereich Fenster / Fußboden im südöstlichen Raum nicht fachgerecht ausgeführt
- tierischer Holzschädlingsbefall
- Bodenluke nicht gedämmt

wirtschaftliche Wertminderungen: vermutlich weiterhin mangelnde Wärmedämmung  
ansonsten keine Wesentlichen bekannt

Allgemeinbeurteilung: Es wird davon ausgegangen, dass der bauliche Zustand befriedigend ist und am Objekt in Teilbereichen Unterhaltungsstau besteht.

### 3.3 Nebengebäude

Auf dem Bewertungsgrundstück sind, soweit vom öffentlichen Straßenraum erkennbar 2 Gartenhäuser in Holzbauweise vorhanden.

### 3.4 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- teilweise befestigte Flächen und Wege mit Natursteinpflaster
- tw. Grundstückseinfriedung mit Holzbretterzäunen bzw. Anpflanzungen
- tw. Abgrenzung aus Stämmen
- Garten- und Rasenflächen mit diversen Anpflanzungen und Bewuchs

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden (2 Gartenhäuser) bebaute Grundstück in 18314 Divitz-Spoldershagen, Hofstr. 3 zum Wertermittlungsstichtag 30.09.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Divitz-Spoldershagen	135	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Martenshagen	1	438	553 m <sup>2</sup>

### 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 Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Einfamilienhausgrundstück (kleines Einfamilienhaus mit ca. 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche)

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts (EFH) **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.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- 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.

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

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

### 4.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert für Baulandflächen in der Ortslage Martenshagen wurde letztmalig zum Stichtag 01.01.2024 beschlossen und beträgt 28 EUR/m<sup>2</sup> (vgl. nachfolgende Abb.).



Baulandflächen 01.01.2024	
Stichtag	01.01.2024
Zonennummer	309
Zonentyp	Wohnbauflächen
Ortsteil	Martenshagen
ortl. Bezeichnung	Martenshagen - Ortslage
Bodenrichtwert	28 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungszustand	Baureifes Land (B)
Beitragszustand	Erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche (W)
Bauweise	offene Bauweise (o)
Geschosszahl	I
Fläche	1.000 m <sup>2</sup>

Abb.: Bodenrichtwert – Stichtag: 01.01.2024

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

Der o.a. Bodenrichtwert von 28 EUR/m<sup>2</sup> ist wie folgt definiert:

- Entwicklungszustand: Baureifes Land (B)
- Beitragszustand: erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei
- Nutzungsart: Wohnbaufläche (W)
- Bauweise: offene Bauweise (o)
- Grundstücksfläche: 1.000 m<sup>2</sup>

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

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

Die Größe des Bewertungsgrundstückes von 553 m<sup>2</sup> weicht von der Größe des Richtwertgrundstückes (1.000 m<sup>2</sup> ab). Der örtliche Gutachterausschuss hat in seinem Grundstücksmarktbericht keine Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht. Insofern wird nachfolgend auf diesbezügliche Auswertungen und Veröffentlichungen des nahegelegenen Landkreises Rostock Bezug genommen. Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Landkreises Rostock werden auf der Seite 65 Umrechnungskoeffizienten und eine Regressionsfunktion für die Anpassung von Flächengrößen an das Richtwertgrundstück angegeben.

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

$$y = 1,000 \times (553 \text{ m}^2 / 1.000 \text{ m}^2)^{-0,231} = \text{rd. } 1,15 \text{ (Zuschlag von 15 \%)}$$

In Anlehnung an vorgenannte Veröffentlichungen wird im vorliegenden Bewertungsfall auf Grund der abweichenden Grundstücksgröße ein Zuschlag in Höhe von 15 % 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 das Bewertungsgrundstück für angemessen:

28 EUR/m<sup>2</sup> x 1,15 = 32,20 EUR = **rd. 32 EUR/m<sup>2</sup>**.

<b>Ermittlung des Bodenwerts</b>	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m <sup>2</sup> )	32,00 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>= 32,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche (m <sup>2</sup> )	× 553,00 m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>= 17.696,00 €</b>
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>= 17.696,00 €</b> <b>rd. 17.700,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.09.2025 insgesamt **17.700,00 €**.

## 4.4 Sachwertermittlung

### 4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

##### **Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

##### **Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

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

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

##### **Baukostenregionalfaktor**

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

##### **Gesamtnutzungsdauer**

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

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

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

##### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

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

##### **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

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

##### **Außenanlagen**

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

##### **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert

des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.4.3 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Einfamilienhaus
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	755,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	196,83 m <sup>2</sup>
<b>Abschlag wegen Ausbauzustand</b>	+	-4.000,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	144.606,65 €
<b>Baupreisindex (BPI) 30.09.2025 (2010 = 100)</b>	x	188,6/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	272.728,14 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	272.728,14 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		13 Jahre
• prozentual		83,75 %
• Faktor	x	0,1625
<b>Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten</b>	=	44.318,32 €
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)</b>	+	1.000,00 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	45.318,32 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>45.318,32 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>4.531,83 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>49.850,15 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>17.700,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>67.550,15 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,15</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>77.682,67 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>12.566,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>65.116,67 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>65.100,00 €</b>

#### 4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Ein Aufmaß der Gebäude wurde nicht durchgeführt (Besichtigung der Gebäude erfolgte nur vom öffentlichen Straßenraum). Die Bruttogrundfläche, wurde dem Verkehrswertgutachten des Sachverständigen Gunnar Marquardt aus dem Jahr 2009 entnommen (überschlägige Ermittlung der BGF erfolgte für dieses Gutachten anhand eines groben Abgriffs auf der Liegenschaftskarte).

Die für die Sachwertermittlung zugrunde gelegten Bruttogrundflächen sind daher nur als Grundlage dieser Wertermittlung – zur Bestimmung des Sachwertes – und nicht anderweitig verwendbar.

## Herstellungskosten

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

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

#### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	60,5 %	39,5 %	0,0 %	0,0 %

#### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
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 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
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**

**Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1**

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	585,00	0,0	0,00
2	650,00	60,5	393,25
3	745,00	39,5	294,28
4	900,00	0,0	0,00
5	1.125,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 687,53 gewogener Standard = 2,4 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

**NHK 2010 für den Gebäudeteil 1** = 687,53 €/m<sup>2</sup> BGF  
 rd. 688,00 €/m<sup>2</sup> BGF

**Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: freistehend  
 Gebäudeart: EG, nicht unterkellert, FD oder flach geneigtes Dach

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	920,00	0,0	0,00
2	1.025,00	60,5	620,13
3	1.180,00	39,5	466,10
4	1.420,00	0,0	0,00
5	1.775,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.086,23 gewogener Standard = 2,4 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

**NHK 2010 für den Gebäudeteil 2** = 1.086,23 €/m<sup>2</sup> BGF  
 rd. 1.086,00 €/m<sup>2</sup> BGF

**Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude**

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
		BGF [m <sup>2</sup> ]	[%]	
Gebäudeteil 1	688,00	163,59	83,11	571,80
Gebäudeteil 2	1.086,00	33,24	16,89	183,43
<b>gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =</b>				<b>755,00</b>

**Abschlag von den Herstellungskosten**

Wertabzug auf Grund des Ausbauszustandes (überdachte Terrasse):

Auf Grund dessen, dass es sich bei einem Teil des Wohnhausanbaus lediglich um eine überdachte Terrasse handelt (verminderter Ausbauzustand im Vergleich zu einem Wohnraum) wird ein pauschaler Wertabzug in Höhe von 4.000 EUR als angemessen beurteilt.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Abschlag von den Herstellungskosten (pauschal)	-4.000,00 €
Besondere Bauteile	0,00€
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	-4.000,00 €

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Dachgaube	1.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	1.000,00 €

**Baupreisindex**

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

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

**Baunebenkosten**

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

## Außenanlagen

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

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

Unter Berücksichtigung des relativ geringen vorläufigen Gebäudesachwertes wird Im vorliegenden Bewertungsfall wird ein **Ansatz von 10 %** des vorläufigen Gebäudesachwertes als marktgerecht erachtet.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 10,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (45.318,32 €)	4.531,83 €
Summe	4.531,83 €

## 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 Anlage 2 der ImmoWertV beschriebene Modell angewendet.

## Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (grob geschätzt) ca. 1950 errichtete Gebäude wurde **in den letzten 15 Jahren nicht** (wesentlich) modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 0 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

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

Ausgehend von den 0 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1950 = 75 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 75 Jahre =) 5 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 13 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1958.

### 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

Für das Bewertungsobjekt wurde ein vorläufiger Sachwert von rd. 67.500 € ermittelt.

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

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss im Landkreis Vorpommern-Rügen hat noch keinen aktuellen Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Letztmalig wurden im Landkreis Vorpommern-Rügen für den Entwurf des Grundstücksmarktberichtes 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 2025 im Landkreis Rostock:

Der Gutachterausschuss **im Landkreis Rostock** hat im **Grundstücksmarktbericht 2025** (auf S. 42 und 43) **für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, die in ländlichen Zentren + Raum Süd und städt. Grundzentren nicht auf der Siedlungsachse von Rostock, Mittelzentrum Teterow** (durchschnittliches BRW-Niveau = 57 EUR/m<sup>2</sup>, durchschnittliche Grundstücksgröße 767 m<sup>2</sup>, durchschnittliches Baujahr 1975) gelegen sind, folgende Formel (inkl. Konstanten) veröffentlicht:

$k = a \times \text{vorl. SW}^b$  ( $a = 0,842$  und  $b = -0,082$ ) mit vorl. Sachwert in Mio. EUR (Auswertung der Jahre 2022 – 2024)

Danach würde sich für das Bewertungsobjekt bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 67.500 EUR ein Sachwertfaktor von rd. **1,05** ergeben.

#### GMB 2025 im LK Nordwestmecklenburg:

Der Gutachterausschuss **im Landkreis Nordwestmecklenburg** hat im **Grundstücksmarktbericht 2025** (auf S. 49) **für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser**, die im Landkreis Nordwestmecklenburg allgemein und in ländlichen Zentralorten gelegen sind (BRW = 18 EUR/m<sup>2</sup> bis 80 EUR/m<sup>2</sup>), veräußert wurden, folgende Funktion veröffentlicht:

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

Danach ergibt sich für das Bewertungsobjekt bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 67.500 EUR ein Sachwertfaktor von rd. **1,25**.

#### GMB 2024 im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte:

Der Gutachterausschuss **im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte** hat im **Grundstücksmarktbericht 2024** (auf den Seiten 106 und 109) **für Ein- und Zweifamilienhäuser, die in der Region Demmin** (durchschnittliches BRW-Niveau = 18 EUR/m<sup>2</sup>) gelegen sind, folgende Formel (inkl. Konstanten) veröffentlicht:

$k = a \times \text{vorl. SW}^b$  ( $a = 0,52225$  und  $b = -0,26109$ ) mit vorl. Sachwert in Mio. EUR (Auswertung des Jahres 2023)

Danach ergibt sich für das Bewertungsobjekt bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 67.5400 EUR ein Sachwertfaktor von rd. **1,09**.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Martenshagen der Gemeinde Divitz-Spoldershagen (BRW-Niveau = 28 EUR/m<sup>2</sup> für baureifes Land). Unter Berücksichtigung der vorliegenden Marktdaten sowie der Lage, der Objektgröße (kleines EFH mit einer Wohnfläche von ca. 86 m<sup>2</sup>) und der unterstellten einfachen bis mittleren Ausstattung des Bewertungsobjektes schätze ich den **Sachwertfaktor für das Bewertungsobjekt** zum Wertermittlungsstichtag auf **1,15**.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge**

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

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

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

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), wie sie innerhalb einer Verkehrswertermittlung möglich sind, handelt. Die hier grob geschätzten Aufwendungen sind nur in Verbindung mit der Verkehrswertermittlung, nicht jedoch für Planungszwecke, zu verwenden. Die tatsächlichen Baukosten können von den angesetzten Abzugsbeträgen abweichen. Differenzierte Kostenschätzungen sowie detaillierte Untersuchungen durch einen Bausachverständigen für die exakte Ermittlung der diesbezüglich zu erwartenden Aufwendungen wird empfohlen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-6.798,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>prozentuale Schätzung für Baumängel/Bauschäden (inkl. mangelnder Wärmedämmung): 15 % von 45318,32 EUR</li> </ul>	-6.798,00 €
Weitere Besonderheiten	-5.768,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>pauschaler Zeitwert für Nebengebäude (2 Gartenhäuser in Holzbauweise)</li> </ul>	2.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>10 % Risikoabschlag vom marktangepassten vorläufigen Sachwert wegen eingeschränkter Besichtigung (keine Kenntnis bzgl. ggf. vorhandener Bauschäden/Baumängel, tatsächlicher Ausstattung etc.)</li> </ul>	-7.768,00 €
Summe	-12.566,00 €

#### 4.5 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **65.100,00 €** ermittelt.

Der unbelastete **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden (2 Gartenhäuser) bebaute Grundstück in 18314 Divitz-Spoldershagen Ortsteil Martenshagen, Hofstr. 3

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Divitz-Spoldershagen	135	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Martenshagen	1	438

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.09.2025 mit rd.

**65.000 €**

**in Worten: fünfundsechzigtausend Euro**

geschätzt.

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

Stralsund, den 17. November 2025



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

### **Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung**

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

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

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffungsgarantie, 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 500.000,00 EUR begrenzt.

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

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**LBauO M-V:**

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**DIN 277**

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

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, Köln 2023
- [2] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel "Baukosten 2024/25 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung" 25. Auflage – Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen – Essen
- [3] Grundstücksmarktbericht 2021 (Entwurf) Landkreis Vorpommern-Rügen – Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen
- [4] Grundstücksmarktbericht 2025 Landkreis Rostock – Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Rostock
- [5] Grundstücksmarktbericht 2025 Landkreis Nordwestmecklenburg – Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg
- [6] Grundstücksmarktbericht 2024 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte – Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

### 5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 08.10.2025) erstellt.

## **6 Verzeichnis der Anlagen**

Anlage 1: Fotodokumentation

Anlage 2: Flächenermittlungen / Flächenzusammenstellung (Wohnflächen und BGF)

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 1



Blick von der Hofstraße (aus Richtung Osten) in Richtung des Bewertungsobjektes  
im Vordergrund: Gartenhaus, dahinter Einfamilienhaus



Blick von der Hofstraße (aus Richtung Norden) in Richtung des Bewertungsobjektes

## Anlage 2: Flächenermittlungen / Flächenzusammenstellung (Wohnflächen und BGF)

Seite 1 von 1

8.1 Wohnflächen	
<b>überschlägige Wohnflächenangaben gemäß Grundrisskizze</b>	
Erdgeschoss	
Wohnküche	34,24 m <sup>2</sup>
Wohnbereich	13,02 m <sup>2</sup>
Küchenbereich	
Raum	9,50 m <sup>2</sup>
Raum	9,50 m <sup>2</sup>
Bad	7,11 m <sup>2</sup>
Flur	7,60 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,13 m <sup>2</sup>
<b>Summe Erdgeschoss</b>	<b>83,09 m<sup>2</sup></b>
zzgl. überdachter Terrassenbereich zu 1/4 der überdachten Fläche	2,50 m <sup>2</sup>
<b>Summe Wohnflächen Wohnhaus</b>	<b>85,59 m<sup>2</sup></b>
8.2 Brutto-Grundfläche	
<b>Wohnhaus mit Anbau</b>	
Erdgeschoss	115,04 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	81,79 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>196,83 m<sup>2</sup></b>

Abb. Quelle: Gutachten des Sachverständigen Gunnar Marquardt vom 29.08.2009