

VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER ZU ROSTOCK
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN



DIPL.-SACHVERSTÄNDIGER (DIA)
CHRISTIAN PAUL
INFO@WERTUNDMARKT.DE

SCHEUNENWEG 5
18311 RIBNITZ-DAMGARTEN
TEL 03821 89 25 25
FAX 03821 89 25 15

Gericht: AZ 704 K 26/25

Wertgutachten

Nummer: W-25-035 vom 12.12.2025

zur Ermittlung des Verkehrswertes für den

Anteil an einem Wohnhaus

Marlower Straße 4, 18334 Semlow

Grundbuch: Grundbuch von Semlow, Blatt 251

Flurstücke: Gemarkung Semlow, Flur 1, Flurstück 47/2

Auftraggeber: Amtsgericht Stralsund
Frankendamm 17
18439 Stralsund

Wertermittlungsstichtag: 09.08.2025

Grund der Wertermittlung: Zwangsversteigerung zur Aufhebung
der Gemeinschaft

Anteil an einem Wohnhaus, Marlower Straße 4, 18334 Semlow
Gemarkung Semlow, Flur 1, Flurstück 47/2

**Der Verkehrswert beträgt für den
Anteil an einem Wohnhaus
Marlower Straße 4, 18334 Semlow
zum Wertermittlungsstichtag 09.08.2025
50.000 €
in Worten: fünfzigtausend Euro**

Das Gutachten wurde in Anlehnung an die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) aufgestellt. Zu ermittelnde Werte, wie der Verkehrswert oder die ortsübliche Miete sind nicht als Ergebnis mathematisch genau berechenbarer Marktvorgänge zu betrachten. Die Verschiedenheit der Märkte und die Besonderheiten jeder Immobilie veranlassen den Gutachtenersteller zu Annahmen und Einschätzungen, die auf seiner Erfahrung und Marktauswertungen beruhen. Das Marktverhalten der Vergangenheit kann dazu ausgewertet, das Zukünftige aber nicht vorhergesagt werden.

Das vorliegende Gutachten wurde nach einer persönlichen Besichtigung des Bewertungsobjekts nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Es trägt empfehlenden Charakter.

Ich versichere hiermit, dass ich in vorstehender Sache unbeteiligt und am Ausgang der Wertermittlung nicht interessiert bin.

Sichtbare Mängel, welche die Nutzungsmöglichkeiten erwartungsgemäß beeinträchtigen, wurden bei der Wertermittlung berücksichtigt. Für verdeckte, nicht erkennbare und nicht erklärte Mängel, Schäden und Belastungen wird ein Haftungsausschluss erklärt. Das Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Veröffentlichung des Gutachtens sowie eine Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung gestattet. Alle Rechte des Urheberschutzes sind vorbehalten.

Ribnitz-Damgarten, den 12.12.2025

Christian Paul



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

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

Gliederung

1. Allgemeines	4
2. Gegenstand der Wertermittlung	5
2.1 Bezeichnung des Objektes	5
2.2 Grundbuch, Flurstücke	5
2.3 Ortsbeschreibung	5
2.4 Grundstücksbeschreibung	9
2.5 Gebäudebeschreibung	9
3. Bewertung	10
3.1 Wert des Grund und Bodens	11
3.1.1 Allgemeine Angaben	11
3.1.2 Bodenpreisableitung und Wert des Grund und Bodens .	11
3.1.3 Rechte und Belastungen	12
3.2 Sachwert	13
3.2.1 Daten zur Sachwertberechnung	13
3.2.2 Gebäudesachwertberechnung	20
3.2.3 Außenanlagen	22
3.2.4 Zusammenstellung des Sachwertes	23
3.2.5 Marktanpassung des Sachwertes	23
3.3 Ertragswert	28
3.3.1 Daten zur Ertragswertberechnung	28
3.3.2 Ertragswertberechnung	31
3.3.3 Marktanpassung und Würdigung des Ertragswertes	32
4. Verkehrswert	32
4.1 Definition	32
4.2 Gewählte Verfahren und Verkehrswert	33
4.3 Angaben zum Zweck der Zwangsversteigerung	34

Anlagen:

Anlage 1:	Fotodokumentation
Anlage 2:	Flurkartenauszug
Anlage 3:	Baulastenauskunft
Anlage 4:	Denkmalschutzauskunft
Anlage 5:	Grundriss

Anzahl der Ausfertigungen (incl. einer für die SV-Akte):	2
Schreibseiten ohne Anlagen:	35
Seiten der Anlagen gesamt:	36

1. Allgemeines

Auftraggeber: Amtsgericht Stralsund
 Frankendamm 17
 18439 Stralsund

Bewertungsstichtag: 09.08.2025

Zweck: Zwangsversteigerung zur Aufhe-
 bung der Gemeinschaft

Besichtigungstage: 17.07.2024 und 09.08.25

Anwesende: u.a. der öffentlich bestellte und ver-
 eidigte Sachverständige Christian Paul

Übergebene Grundbuchauszug

Unterlagen:

Weitere Arbeits- örtliche Besichtigung vom 17.07.2024 und
grundlagen: 09.08.25
 Fotodokumentation
 Marktberichte und Bodenrichtwertdaten

Zu bewerten ist der Grund und Boden mit bestehender Bebauung.

Anteil an einem Wohnhaus, Marlower Straße 4, 18334 Semlow
Gemarkung Semlow, Flur 1, Flurstück 47/2

2. Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Bezeichnung des Objektes

Anteil an einem Wohnhaus
Marlower Straße 4, 18334 Semlow

2.2 Grundbuch, Flurstücke

Grundbuch: Grundbuch von Semlow, Blatt 251

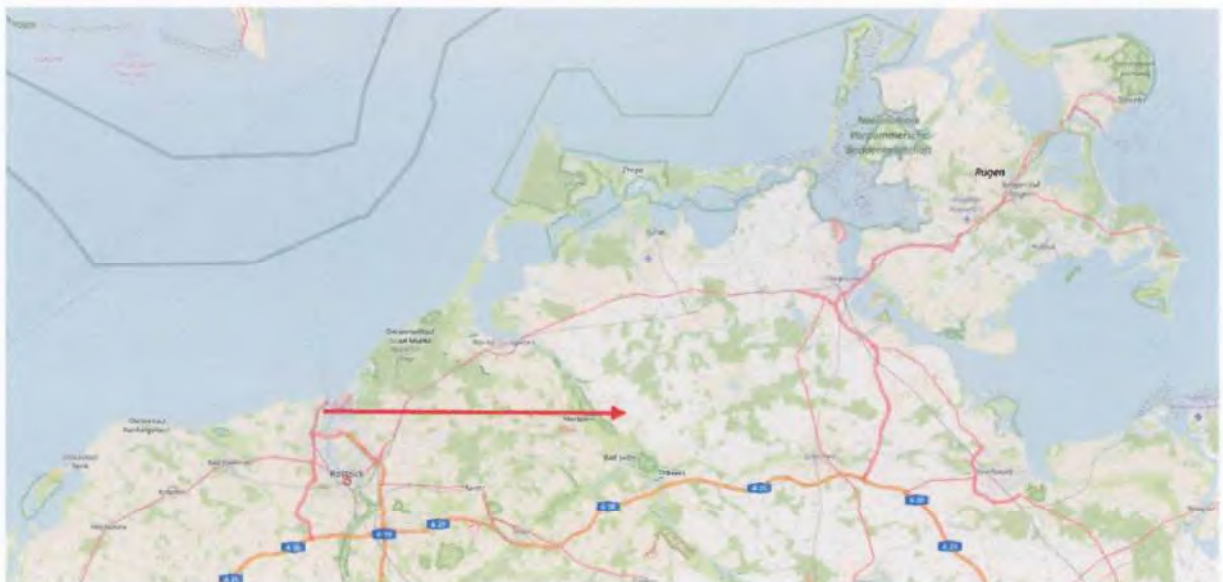
Flurstücke: Gemarkung Semlow, Flur 1, Flurstück 47/2

Grundstücksgröße: 1392 m²

Nutzungsart laut Grundbuch: Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche

Die Angaben zur Nutzungsart in den Grundbüchern, wie im Liegenschaftskataster haben keinen Anspruch auf Aktualität. Abweichungen zur realen Nutzung sind möglich.

2.3 Ortsbeschreibung



Anteil an einem Wohnhaus, Marlower Straße 4, 18334 Semlow
Gemarkung Semlow, Flur 1, Flurstück 47/2

Semlow ist ein Ortsteil der Gemeinde Semlow im Kreis Vorpommern-Rügen in Mecklenburg-Vorpommern. Die Gemeinde liegt etwa 20 km südöstlich von Ribnitz-Damgarten, hat ca. 630 Einwohner und ist regional dem Amt Ribnitz-Damgarten zugeordnet. Zu ihr gehören die Ortsteile: Camitz, Palmzin, Plennin, Zornow und Semlow.

Der Ort ist durch eine offene eingeschossige Bebauung charakterisiert. Teilweise sind mehrgeschossige sanierte Wohnhäuser in Plattenbauweise vorhanden. Die Wirtschaft wird durch kleine und mittelständische Unternehmen und die Landwirtschaft geprägt. Die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs erfolgt durch ortsansässige Unternehmen im Nachbarort Marlow und mobile Händler.

Außer der Kapelle, der Kirche und dem Schloss gibt es in Semlow keine weiteren kulturellen Einrichtungen. Im 8 km entfernten Marlow gibt es Kindertagesstätten, eine Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten und eine Zweigstelle eines Geldinstitutes. Weiterführende Schulen, Ärzte aller Art, ein Krankenhaus, Pflegeeinrichtungen, Ämter, Geldinstitute und weitere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Ribnitz-Damgarten vorhanden.

Verkehrsmäßig ist Semlow durch Linienbusse erschlossen, ein Bahnanschluss besteht nicht. Die Bundesstraße B 105 ist ca. 15 km und der Autobahnanschluss an die A 20 ist ca. 20 km entfernt. Die Entfernungen zu den nächstgrößeren Städten betragen nach Ribnitz-Damgarten ca. 20 km, nach Rostock ca. 40 km und nach Stralsund ca. 40 km.

Anteil an einem Wohnhaus, Marlower Straße 4, 18334 Semlow
Gemarkung Semlow, Flur 1, Flurstück 47/2



Anteil an einem Wohnhaus, Marlower Straße 4, 18334 Semlow
Gemarkung Semlow, Flur 1, Flurstück 47/2



2.4 Grundstücksbeschreibung

Das zu bewertende Grundstück liegt im südöstlichen Randbereich des Ortes Semlow. Das Grundstück hat eine Größe von 1392 m² und einen unregelmäßigen Zuschnitt. Das Grundstück ist relativ eben. Im nordöstlichen Bereich stehen größere Laubbäume. Die Straßenfront hat eine Länge von ca. 80 m. Das Grundstück ist mit einem Teil des Wohnhauses, einem Stall und einem Carport bebaut. Das Wohnhaus hat noch zwei weitere Räume auf einem Nachbargrundstück, welche hier nicht bewertet werden. Die mit Gebäuden bebaute Fläche beträgt rund 190 m². Elektro-, und Wasseranschluss sind realisiert. Die Entwässerung erfolgt zentral.

2.5 Gebäudebeschreibung

Beschreibung bautechnischer Qualitäten

Baujahr	ca. 1750 (Angabe des Eigentümers)
Modernisierungen	keine in den letzten 30 Jahren
Geschosse	EG, DG nicht ausgebaut und nicht begehbar
Dach, Eindeckung	Satteldach, Profilblechplatten auf alten Wellasbestzementplatten
Decken, Treppe	Holzbalkendecke, keine Treppe
Wände	(Klinker-) Mauerwerk, nicht wärmegeämmt
Haustür, Fenster	Aluminiumtür, Kunststofftür, Kunststoffisoliertglasfenster
Innentüren	Holzverbundwerkstoff, leichter Standard
Fußboden EG	massiver Estrich ohne Wärmedämmung
Bäder	natürlich belüftbares Bad mit Dusche + Wanne, innenliegendes kleines Bad mit Dusche
Heizung	2 Kaminöfen (Küche und Wohnzimmer)
Elektrik	nach Angabe des Eigentümers Kupferleitungen, Kippsicherungen, FI-Schutzschalter
Nebengebäude	massiver alter Stall

Bautechnische Einschätzung

Dem Alter und den geringen lange zurückliegenden Modernisierungen entsprechender Zustand mit gravierenden sichtbaren Mängeln und Verschleißerscheinungen. Das Wohnhaus hat eine geringe Energieeffizienz und einen hohen Instandhaltungs- und Modernisierungstau. Faktisch ist eine Sanierung in allen Gewerken notwendig. Der Dachstuhl konnte nicht vollständig eingesehen werden.

3. Bewertung

Gegenstand der Wertermittlung ist nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen und sonstige Anlagen sowie des Zubehörs.

Um den Verkehrswert zu ermitteln, sind nach der ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Das Verfahren ist nach der Lage des Einzelfalles auszuwählen und die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten sind zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren nach der ImmoWertV leitet den Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken ab, die mit dem Wertermittlungsobjekt zu vergleichen sind. Die wertbeeinflussenden Merkmale sollen so weit wie möglich übereinstimmen.

Das Sachwertverfahren nach der ImmoWertV wird benutzt, wenn die Bausubstanz üblicherweise der Eigennutzung dient.

Das Ertragswertverfahren nach der ImmoWertV wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück üblicherweise nachhaltig erzielbare Ertrag für den Verkehrswert entscheidend ist.

3.1 Wert des Grund und Bodens

3.1.1 Allgemeine Angaben

Grundbuch Abteilung II: keine Eintragungen

Baulastenverzeichnis: keine Eintragungen

Denkmalliste: keine Eintragungen

baulichen Nutzbarkeit: Nur eine Bauvoranfrage bei der unteren Baubehörde des Landkreises gibt Sicherheit über die bauliche Auslastbarkeit des Grundstückes. Der Bebauungszusammenhang lässt die Lage im Innenbereich nach § 34 BauGB vermuten.

3.1.2 Bodenpreisableitung und Wert des Grund und Bodens

Der Bodenrichtwert per 1.1.2024 von Semlow beträgt 30 €/m² für Bauland erschließungsbeitragsfrei bei einer Bodenrichtwertgrundstücksgröße von 700 m². Es wird davon ausgegangen, dass es zwischenzeitlich nicht zu einer konjunkturellen Veränderung der Bodenwerte gekommen ist.

Die Lage ist als durchschnittlich zu bewerten. Der Zuschnitt ermöglicht eine übliche Bebauung. Das Grundstück ist größer als das Bodenrichtwertgrundstück.

Die Größenabweichung zum Bodenrichtwertgrundstück wird mit einem Abschlag von 15% nach einer Auswertung des Gutachterausschusses im Landkreis Rostock berücksichtigt.

$$30 \text{ €/m}^2 \times (100\% - 15\%) = 25,50 \text{ €/m}^2 \sim 25 \text{ €/m}^2$$

Anteil an einem Wohnhaus, Marlower Straße 4, 18334 Semlow
Gemarkung Semlow, Flur 1, Flurstück 47/2

**Auswertung des Gutachterausschuss im Landkreis Rostock zur
Auswirkung von Größenabweichungen zum Bodenrichtwertgrundstück**

		Fläche des zu bewertenden Grundstücks [m ²]												
		300	400	500	600	700	800	1000	1200	1400	1500	1600	1800	2000
Richtwertgrundstücksgröße [m ²]	300	1,00	0,94	0,89	0,85	0,82	0,80	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*
	400	1,07	1,00	0,95	0,91	0,88	0,85	0,81	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*
	500	1,13	1,05	1,00	0,96	0,93	0,90	0,85	0,82	0,79	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*
	600	1,17	1,10	1,04	1,00	0,96	0,94	0,89	0,85	0,82	0,81	0,80	k.A.*	k.A.*
	700	1,22	1,14	1,08	1,04	1,00	0,97	0,92	0,88	0,85	0,84	0,83	0,80	k.A.*
	800	k.A.*	1,17	1,11	1,07	1,03	1,00	0,95	0,91	0,88	0,86	0,85	0,83	0,81
	1000	k.A.*	1,24	1,17	1,13	1,09	1,05	1,00	0,96	0,93	0,91	0,90	0,87	0,85
	1200	k.A.*	k.A.*	k.A.*	1,17	1,13	1,10	1,04	1,00	0,96	0,95	0,94	0,91	0,89
	1400	k.A.*	k.A.*	k.A.*	1,22	1,17	1,14	1,08	1,04	1,00	0,98	0,97	0,94	0,92
	1500	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*	1,19	1,16	1,10	1,05	1,02	1,00	0,99	0,96	0,94
	1600	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*	1,17	1,11	1,07	1,03	1,02	1,00	0,97	0,95

Es gibt keine weiteren Vor- und Nachteile gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück, die einen signifikanten Einfluss auf den Wert haben.

Zusammenfassende Darstellung des Bodenwertes

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe [m ²]	Preis [€/m ²]	mögliche Nutzung	Größe x Preis[€]
Semlow	1	47/2	1392	25	Bauland	34.800
					Summe	34.800
					rund	35.000

3.1.3 Rechte und Belastungen

Keine dinglichen Rechte und Belastungen

3.2 Sachwert

Der Sachwert im Sinne der ImmoWertV umfasst den Bodenwert und den Zeitwert der baulichen Anlagen, also den Herstellungswert der Gebäude und Außenanlagen sowie den der besonderen Betriebseinrichtungen abzüglich der technischen Wertminderung wegen Alters und des Abschlages wegen baulicher Schäden und Mängel.

Aus dem Sachwertmodell ist überwiegend bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern der Verkehrswert ableitbar, weil diese Grundstücke auf dem Markt nach Vergleich mit dem Sachwert gehandelt werden. Hier steht für einen Interessenten die Frage: „Kaufe ich das Objekt und akzeptiere ich Alter und Ausstattungskompromisse oder baue ich nach meinen Vorstellungen neu?“

Die Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren lässt bei der Ermittlung des Gebäudesachwertes die preisregulierenden Faktoren des Grundstücksmarktes unberücksichtigt. Diese Faktoren werden bei der Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert in der Marktanpassung berücksichtigt. Durch Zu- oder Abschläge wird der Sachwert dem Grundstücksmarkt angepasst.

3.2.1 Daten zur Sachwertberechnung

Bruttogrundfläche

Die Abmessungen für die Berechnung der Bruttogrundfläche wurden dem örtlichen Aufmaß des Ortstermins entnommen.

Anteil an einem Wohnhaus, Marlower Straße 4, 18334 Semlow
Gemarkung Semlow, Flur 1, Flurstück 47/2

Ermittlung der Bruttogrundfläche und der Nutzfläche

Wohnhaus

	Länge	x	Breite	=	BGF	x	NFF	=	NF
EG	17,60 m	x	7,30 m	=	128,48 m ²	x	0,7	=	89,94 m ²
EG	2,90 m	x	2,10 m	=	6,09 m ²	x	0,7	=	4,26 m ²
					<u>134,57 m²</u>				<u>94,20 m²</u>
				~	135,00 m ²			~	94,00 m ²

Stall


	Länge	x	Breite	=	BGF	x	NFF	=	NF
EG	8,00 m	x	5,20 m	=	41,60 m ²	x	0,7	=	29,12 m ²
				~	42,00 m ²			~	29,00 m ²

Carport

	Länge	x	Breite	=	BGF	x	NFF	=	NF
EG	6,50 m	x	2,80 m	=	18,20 m ²	x	1	=	18,20 m ²
				~	18,00 m ²			~	18,00 m ²

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden von den NHK 2010, veröffentlicht in der Sachwertrichtlinie, abgeleitet.

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Flachdach oder flach geneigtes Dach				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.23	920	1 025	1 180	1 420	1 775
Doppel- und Reihenendhäuser	2.23	865	965	1 105	1 335	1 670
Reihenmittelhäuser	3.23	810	900	1 035	1 250	1 560

14 Garagen²⁰

		Standardstufe		
		3	4	5
14.1	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen ²¹	245	485	780

Anteil an einem Wohnhaus, Marlower Straße 4, 18334 Semlow
Gemarkung Semlow, Flur 1, Flurstück 47/2

	Standardstufe		
	1	2	3
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geräuschkundige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Anteil an einem Wohnhaus, Marlower Straße 4, 18334 Semlow
Gemarkung Semlow, Flur 1, Flurstück 47/2

Nach sachverständiger Würdigung werden typische Standardmerkmale den Standardstufen zugeordnet und daraus ein gewichteter Baukostenkennwert ermittelt.

Stufe NHK	1 865	2 965	3 1105	4 1335	5 1670
Bauteil		Wägungsanteil des Bauteils	Standardstufe laut SW-RL	Kostenkennwert in €/m ² BGF	Kostenkennwert gewichtet
Außenwände		23%	1	865	198,95
Dach		15%	1	865	129,75
Fenster und Außentüren		11%	2	965	106,15
Innenwände und Türen		11%	1	865	95,15
Decken und Treppen		11%	1	865	95,15
Fußböden		5%	1-2	915	45,75
Sanitäreinrichtungen		9%	1	865	77,85
Heizung		9%	1	865	77,85
Elektrik		6%	2	965	57,90
		100%			884,50
				gerundet	885

Dem Bewertungsobjekt werden Würdigung des Ausstattungsgrades folgende Normalherstellungskosten je m² BGF zugeordnet:

Wohnhaus	885 €
Stall	250 €
Carport	150 €

Gesamtnutzungsdauer

80 Jahrenach ImmoWertV 2021

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer als Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter ist nicht gleichzusetzen mit der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Objekts. Kleiber schreibt dazu¹:

¹ aus Kleiber, Simon: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Bundesanzeiger Verlag, 5. Auflage 2007, Seite 1422

„In der Praxis bedient man sich zur Abschätzung der Restnutzungsdauer einer Hilfsmethode, indem man die **Restnutzungsdauer aus der Differenz zwischen der üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) und dem Alter der baulichen Anlage** ableitet:

$$\text{Restnutzungsdauer (RND)} = \text{Gesamtnutzungsdauer (GND)} - \text{Alter}$$

Diese Vorgehensweise setzt die Kenntnis der üblichen Gesamtnutzungsdauer voraus. Die **übliche Gesamtnutzungsdauer** fällt je nach Objekt unterschiedlich aus. Sie ist dabei nicht von der technischen Gesamtnutzungsdauer abhängig. Diese kann die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer allenfalls technisch begrenzen. Im Allgemeinen ist jedoch die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer weit aus kürzer als die *technische Gesamtnutzungsdauer*, so dass auch dieser Fall kaum jemals eintritt. Darüber hinaus ist diese Vorgehensweise dann fragwürdig, wenn auf Grund der Lage auf dem Grundstücksmarkt eine Immobilie nicht mehr wirtschaftlich verwertet werden kann (...) Dann kann die Immobilie zu einem Liquidationsobjekt mit einer Restnutzungsdauer bis hin zu „null“ umschlagen, obwohl sich nach der vorstehenden Formel noch eine möglicherweise sogar recht lange Restnutzungsdauer ergibt.“

und an anderer Stelle weiter²:

„Die **Restnutzungsdauer wird** in erster Linie **von der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit bestimmt**, die dem zu wertenden Objekt am Wertermittlungsstichtag noch beizumessen ist. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass es mitunter wirtschaftlicher ist, eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht „bis zum bitteren Ende“ auszuschöpfen, sondern durch eine **wirtschaftliche Nutzungsalternative** zu ersetzen.“

Die bereits geleisteten und im Rahmen des Instandhaltungsstaus zu leistenden Instandhaltungsmaßnahmen führen manchmal aber auch zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer. Dann wird das Alter durch ein fiktives jüngeres Alter ersetzt.

Ebenso können unterlassene Instandhaltungen und Modernisierungen die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Art verkürzen, dass das reale Gebäudealter durch ein fiktives älteres Gebäudealter ersetzt werden muss, damit sich in der Summe die glei-

² aus Kleiber, Simon: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Bundesanzeiger Verlag, 5. Auflage 2007, Seite 1585

Anteil an einem Wohnhaus, Marlower Straße 4, 18334 Semlow
Gemarkung Semlow, Flur 1, Flurstück 47/2

che Gesamtnutzungsdauer aus verkürzter Restnutzungsdauer und entsprechend angepasstem (fiktivem) Alter ergibt.

Untergeordnete Nebengebäude teilen mitunter in ihrer Restnutzungsdauer das Schicksal des Hauptgebäudes, das heißt, wird nach Ende der Restnutzungszeit der Hauptgebäude der Boden für eine Neubebauung freigelegt, werden die Nebengebäude aus gestalterischen und planerischen Aspekten oft mit abgerissen, obgleich sie noch eine eigene Restnutzungsdauer aufweisen. Dieser Restwert geht dann gegenüber dem vorteilhaften Aspekt der Gesamtgestaltung des Grundstückes unter.

Die Restnutzungsdauer des Objektes wird auf 12 Jahre bei 80jähriger Gesamtnutzungsdauer geschätzt. Damit liegt das entsprechende Gebäudealter bei 68 Jahren. Grundlagen bilden die Anlagen der ImmowertV 2021.

Anteil an einem Wohnhaus, Marlower Straße 4, 18334 Semlow
Gemarkung Semlow, Flur 1, Flurstück 47/2

Alterswertminderung ImmowertV 2021

Modernisierungselemente	Punkte	Modernisierung	
	maximal	neu	Zeitwert
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0	
Modernisierung von Bädern	2	0	
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0	
	20	0	0

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,25	2,625	1,525	60%
1	1,25	2,625	1,525	60%
2	1,0767	2,2757	1,3878	55%
3	0,9033	1,9263	1,2505	55%
4	0,73	1,577	1,1133	40%
5	0,6725	1,4578	1,085	35%
6	0,615	1,3385	1,0567	30%
7	0,5575	1,2193	1,0283	25%
8	0,5	1,1	1	20%
9	0,466	1,027	0,9906	19%
10	0,432	0,954	0,9811	18%
11	0,398	0,881	0,9717	17%
12	0,364	0,808	0,9622	16%
13	0,33	0,735	0,9528	15%
14	0,304	0,676	0,9506	14%
15	0,278	0,617	0,9485	13%
16	0,252	0,558	0,9463	12%
17	0,226	0,499	0,9442	11%
18	0,2	0,44	0,942	10%
19	0,2	0,44	0,942	10%
20	0,2	0,44	0,942	10%

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

Restnutzugsdauer = 12 Jahre

Anteil an einem Wohnhaus, Marlower Straße 4, 18334 Semlow
Gemarkung Semlow, Flur 1, Flurstück 47/2

3.2.2 Gebäudesachwertberechnung

Wohnhaus

a) Bruttogrundfläche (BGF) in m ²	135
b) Normalherstellungskosten 2010 in €/m ² (Index 1,00)	885
c) Preisindex zum Wertermittlungsstichtag	1,88

Gebäudeherstellungswert incl. Baunebenkosten
als Produkt der Ausgangswerte a)-c)

$$135 \times 885 \times 1,88 = 224.613 \text{ €}$$

Gebäudeherstellungswert **224.613 €**

Alterswertminderung linear

Alter ca. 68 Jahre

Restnutzungsdauer 12 Jahre

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

$$68 : 80 = 85\%$$

$$- 85\% \times 224.613 \text{ €} = -190.921 \text{ €}$$

Gesondert zu bewertende Bauteile zum Zeitwert: 0 €
(keine)

Gebäudesachwert Wohnhaus **33.692 €**

Anteil an einem Wohnhaus, Marlower Straße 4, 18334 Semlow
Gemarkung Semlow, Flur 1, Flurstück 47/2

Stall

a) Bruttogrundfläche (BGF) in m ²	42
b) Normalherstellungskosten 2010 in €/m ² (Index 1,00)	250
c) Preisindex zum Wertermittlungsstichtag	1,88

Gebäudeherstellungswert incl. Baunebenkosten
als Produkt der Ausgangswerte a)-c)

$42 \times 250 \times 1,88 = 19.740 \text{ €}$

Gebäudeherstellungswert 19.740 €

Alterswertminderung linear

Alter ca. 68 Jahre

Restnutzungsdauer 12 Jahre

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

$68 : 80 = 85\%$

$- 85\% \times 19.740 \text{ €} = -16.779 \text{ €}$

Gesondert zu bewertende Bauteile zum Zeitwert: 0 €

(keine)

Gebäudesachwert Stall 2.961 €

Anteil an einem Wohnhaus, Marlower Straße 4, 18334 Semlow
Gemarkung Semlow, Flur 1, Flurstück 47/2

Carport

a) Bruttogrundfläche (BGF) in m ²	18
b) Normalherstellungskosten 2010 in €/m ² (Index 1,00)	150
c) Preisindex zum Wertermittlungsstichtag	1,88

Gebäudeherstellungswert incl. Baunebenkosten
als Produkt der Ausgangswerte a)-c)

$$18 \times 150 \times 1,88 = 5.076 \text{ €}$$

Gebäudeherstellungswert **5.076 €**

Alterswertminderung linear

Alter ca. 28 Jahre

Restnutzungsdauer 12 Jahre

Gesamtnutzungsdauer 40 Jahre

$$28 : 40 = 70\%$$

$$- 70\% \times 5.076 \text{ €} = -3.553 \text{ €}$$

Gesondert zu bewertende Bauteile zum Zeitwert: 0 €

(keine)

Gebäudesachwert Carport **1.523 €**

3.2.3 Außenanlagen

Die Außenanlagen bestehen aus der Umzäunung, den befestigten Flächen, den Medienanschlüssen und der inneren Erschließung. Die Außenanlagen werden unter Berücksichtigung der Alterswertminderung und dem baulichen Zustand **pauschal** mit **1.000 €** bewertet. Sie liegen damit in einer Größenordnung von 3% des Sachwertes der Baulichkeiten.

Anteil an einem Wohnhaus, Marlower Straße 4, 18334 Semlow
Gemarkung Semlow, Flur 1, Flurstück 47/2

3.2.4 Zusammenstellung des Sachwertes

Wohnhaus	33.692 €
Stall	2.961 €
Carport	1.523 €
Außenanlagen	1.000 €
Zubehör	0 €
Besondere Kosten (Abriss)	0 €
<hr/>	
Gebäudesachwert gesamt	39.176 €
Grund und Boden	34.800 €
Rechte und Belastungen	0 €
<hr/>	
Vorläufiger Sachwert gesamt	73.976 €
Vorläufiger Sachwert gerundet	75.000 €

3.2.5 Marktanpassung des Sachwertes

Der ermittelte vorläufige Sachwert ist eine auf die Baukosten und eine theoretische (nicht vom Markt abgeleitete) Alterswertminderung beruhende Größe ohne konkreten Bezug zum Marktgeschehen. Dieser Bezug erfolgt erst über die Anwendung von Marktkorrekturfaktoren, sogenannter Sachwertanpassungsfaktoren. Diese Anpassungsfaktoren werden aus konkreten Verkaufsdaten abgeleitet und drücken aus, wie stark die Verkaufspreise im Mittel unter oder über den errechneten Sachwerten liegen. Sie spiegeln damit die regionale Marktsituation wider. Die Abschläge aufgrund der Anpassungsfaktoren verlaufen nicht linear mit dem Sachwert, sondern sind üblicherweise bei einem höheren Sachwert und auch im ländlichen Bereich stärker ausgeprägt.

Das zeigt, dass sich bei einem höheren Verkaufspreis die Zahl der zahlungswilligen Kaufinteressenten verringert, somit auch die Konkurrenz zwischen ihnen um das Objekt. Aufgrund der dadurch geringeren Nachfrage ist im Allgemeinen der Verkaufspreis niedriger. Somit haben höherpreisige Objekte sowie Objekte in ländlichen Gegenden mit geringerer Kaufkraft einen höheren Abschlag.

Das regionale Umfeld bringt mit seinen Löhnen und Einkommen vergleichsweise weniger finanzkräftige Interessenten hervor als der Bundesdurchschnitt. Das Land Mecklenburg-Vorpommern liegt im Vergleich der bundesdeutschen Einkommensentwicklung auf den hintersten Rängen. Aufgrund der wirtschaftlichen Situation in der Region ist manchmal eine Minderung des Sachwertes erforderlich. Gleichzeitig gibt es eine starke überregionale Nachfrage nach Grundstücken in Ostseenähe, welche sich in dort signifikant höheren Bodenpreisen und in Aufschlägen auf den Sachwert zeigt. Auch steigt die Nachfrage im Umfeld von Ballungszentren und damit deren Preis. Die wirtschaftliche Situation und regionale Kaufkraftsituation wird über die vom Markt abgeleiteten Anpassungsfaktoren im Allgemeinen gut erfasst. Positive und negative Kriterien zur Grundstücksbeurteilung als objektspezifische Besonderheiten müssen hierbei jedoch besonders berücksichtigt werden.

Als positives Kriterium zum Grundstück ist das vergleichsweise geringe Bodenwertniveau der dörflichen Lage anzuführen. Als negative Kriterien sind der hohe Verschleißgrad, die geringe Energieeffizienz des Gebäudes und sowie die fehlende Abgrenzung des Wohnhauses zum Nachbargrundstück zu nennen (auf dem Nachbargrundstück liegen noch zwei weitere Räume in einem Anbau, welche lt. Auskunft angemietet werden könnten). Auch die Aufteilung des Gebäudes in viele kleine Räume ist als nachteilig zu anzuführen.

Anteil an einem Wohnhaus, Marlower Straße 4, 18334 Semlow
Gemarkung Semlow, Flur 1, Flurstück 47/2

Durch den örtlich zuständigen Gutachterausschuss sind in den letzten Jahren keine Sachwertanpassungsfaktoren abgeleitet worden. Viele Marktberichte berücksichtigen noch die Verkäufe aus der Niedrigzinszeit und zeigen damit ein für heute zu hohes Preisniveau. Der Marktbericht des Landkreises Nordwestmecklenburg 2025 zeigt Verkäufe des Jahres 2024 allein, hier werden aber nur Objekte mit einer Restnutzungsdauer über 20 Jahre berücksichtigt.

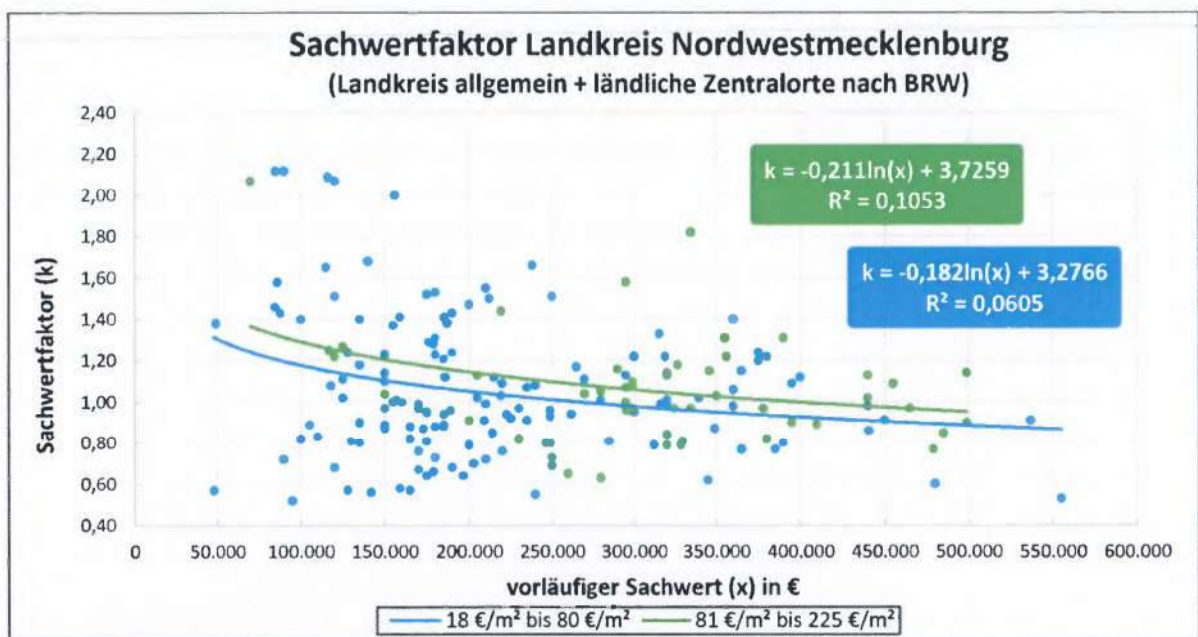


Abbildung 38: Sachwertfaktoren im Landkreis Nordwestmecklenburg (Landkreis allg. + ländliche Zentralorte)

Landkreis allgemein + ländliche Zentralorte - (18 €/m² bis 80 €/m²)

$$k = -0,182 * \ln(\text{vorl. SW}) + 3,2766 \quad R^2 = 0,0605$$

Landkreisl allgemein + ländliche Zentralorte - (81 €/m² bis 225 €/m²)

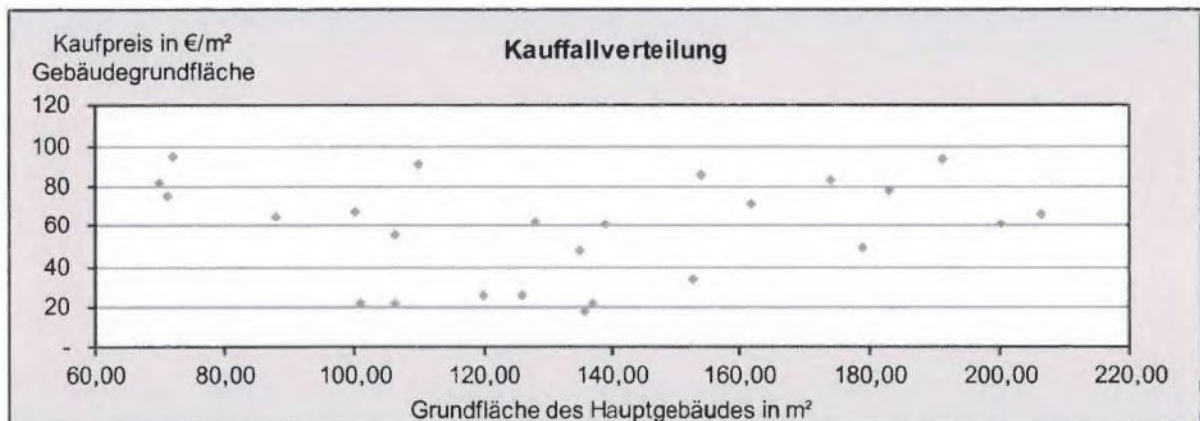
$$k = -0,211 * \ln(\text{vorl. SW}) + 3,7259 \quad R^2 = 0,1053$$

Dies ist ein generelles Problem der Auswertungen in den Marktberichten: vergleichbare Objekte mit sehr hohem Sanierungsstau werden wenn überhaupt nicht gesondert betrachtet und werden durch ihre Minderzahl innerhalb der Einfamilienhäuser nicht in ihrer Besonderheit gewürdigt. Eine Ausnahme bilden die Auswertungen des Landkreises Ludwigslust Parchim.

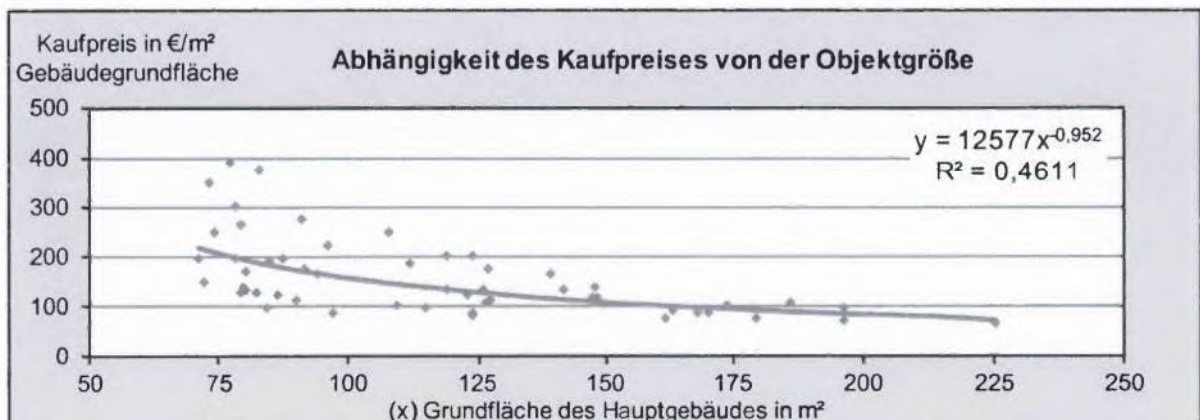
Anteil an einem Wohnhaus, Marlower Straße 4, 18334 Semlow
Gemarkung Semlow, Flur 1, Flurstück 47/2

Diese Marktauswertungen aus dem Grundstücksmarktbericht Ludwigslust-Parchim zeigen, dass Marktteilnehmer Objekte mit Notwendigkeit der Kernsanierung bzw. Objekt mit umfassenden Sanierungs- und Modernisierungsbedarf zum Bodenwert mit minimalen Aufschlägen kaufen, welche dem theoretischen Sachwert nach Sachwerttrichtlinie mit entsprechender Marktanpassung durch die Sachwertfaktoren der Marktberichte nicht entsprechen. Bei dem zu bewertenden Objekt mit einer Wohnhausgrundfläche von 135 m² beträgt der Aufschlag ca. 50 €/m² bei Annahme einer Kernsanierung bzw. ca. 100-150 €/m² bei Annahme eines umfassenden Sanierungs- und Modernisierungsbedarfs.

Kernsanierung (Größe)

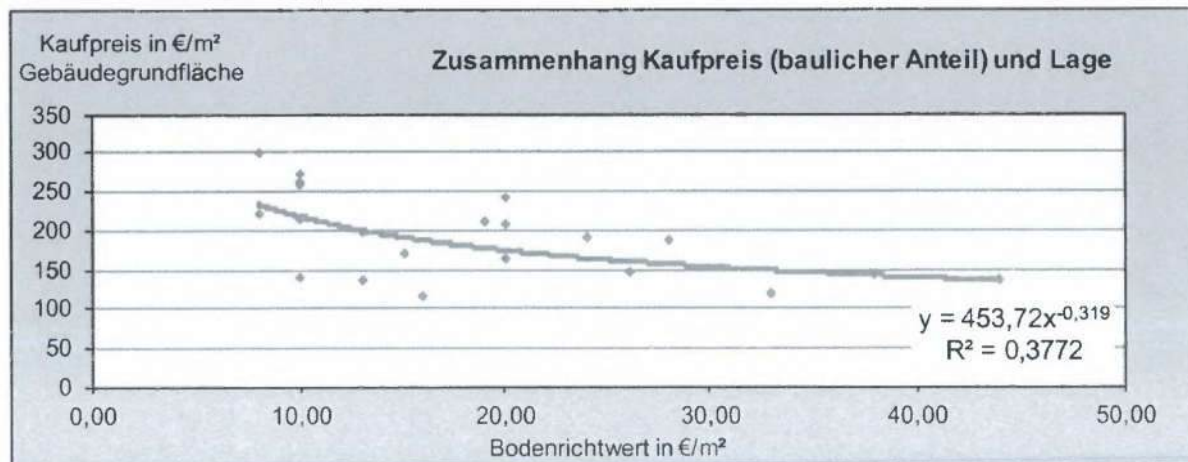


Umfassender Sanierungs- und Modernisierungsbedarf (Größe)



Anteil an einem Wohnhaus, Marlower Straße 4, 18334 Semlow
Gemarkung Semlow, Flur 1, Flurstück 47/2

Umfassender Sanierungs- und Modernisierungsbedarf (Bodenwert)



Für das zu bewertende Objekt wird ein Ansatz für Objekte mit umfassenden Sanierungs- und Modernisierungsbedarf mit einem Mittelwert von ca. 100 und 150 €/m² gewählt. Hiermit wird eine schwächere Nachfrage der letzten Zeit aufgrund schwierigerer Finanzierungsbedingungen berücksichtigt:

$$135 \text{ m}^2 \text{ Grundfläche} \times 125 \text{ €/m}^2 = 16.875 \text{ €}$$

$$\text{Gebäude } 16.875 \text{ €} + \text{Boden } 34.800 \text{ €} = \text{Sachwert } 51.675 \text{ €} \sim 50.000 \text{ €}$$

Dieser Sachwertansatz entspricht einem Abschlag auf den vorläufigen Sachwert nach ImmoWertV 2021 von rund 30%:

$$73.976 \text{ €} \times (100\% - 30\%) = 51.783 \text{ €} \sim \mathbf{50.000 \text{ €}}$$

3.3 Ertragswert

Auf dem Grundstücksmarkt erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes bei Grundstücken, die der Erzielung nachhaltiger Erträge dienen, aus dem Ertragswert.

Der Ertragswert im Sinne der ImmoWertV umfasst den Bodenwert und den Wert der baulichen Anlagen, der auf der Grundlage des Ertrages zu ermitteln ist.

Dabei sind ortsüblich erzielbare Einnahmen anzugeben, auch wenn derzeitige Einnahmen davon abweichen.

3.3.1 Daten zur Ertragswertberechnung

Rohrertrag aus Vermietung

Die Nutzflächenangaben wurden aus der Bruttogrundfläche des Aufmaßes mittels Umrechnungsfaktoren abgeleitet.

Es wird eingeschätzt, dass eine Miete von ca. 3-4 €/m² im ländlichen Bereich für Wohnhäuser mit einfacher Ausstattung erzielbar ist. Es wird mit 3,50 €/m² der Mittelwert angesetzt. Für einen Carport-Stellplatz werden 25,00 € angesetzt. Daraus ergeben sich monatliche Mieteinnahmen von:

Wohnhaus	94 m ²	x	3,50 €/m ²	=	329 €/Monat
PKW-Stellplätze	1 Stk	x	25,00 €/Stk	=	<u>25 €/Monat</u>
			Gesamt		354 €/Monat
	354 €/Monat	x	12 Monate	=	4.248 €/Jahr

Diese Jahreskaltmiete findet als Rohertrag Eingang im Ertragswertverfahren.

Anteil an einem Wohnhaus, Marlower Straße 4, 18334 Semlow
Gemarkung Semlow, Flur 1, Flurstück 47/2

Liegenschaftszins

Durch den örtlich zuständigen Gutachterausschuss sind in den letzten Jahren keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet worden. Es wird auf den Marktbericht des Nachbarlandkreises Rostock zurückgegriffen.

Danach verzinst sich der Kaufpreis von Einfamilienhäusern über die Miete im Durchschnitt um 2,8% auf einer Datengrundlage von Verkäufen der Jahre 2022 bis 2024.

Unter Berücksichtigung einer rückläufigen Nachfrage und damit eines gesunkenen Preises nach der Niedrigzinszeit wird der Liegenschaftszins auf 3,00% angepasst.

Gebäudetyp	Anzahl Kauffälle	Liegenschaftszinssatz in %				Kennzahlen [Mittelwert]	
		Min.	MW	Max.	Stabw.	RND in Jahre	mtl. Miete pro m ² Wfl/NF
Einfamilienhäuser	20	0,5	2,8	7,8	1,4	48	7,77

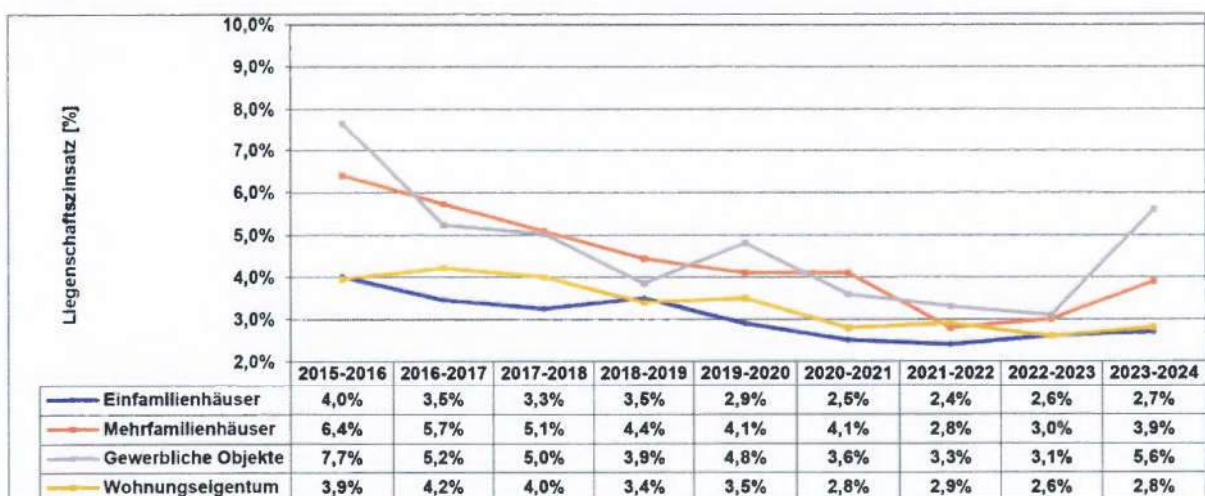


Abb. 37 Liegenschaftszinssätze der letzten 10 Jahre

Anteil an einem Wohnhaus, Marlower Straße 4, 18334 Semlow
Gemarkung Semlow, Flur 1, Flurstück 47/2

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten beziehen sich auf einen Zeitraum von einem Jahr.

- Verwaltungskosten

1 Einheiten	x	359 €/Einheit	=	359 €
1 Stellplatz	x	47 €/StP	=	<u>47 €</u>
			Gesamt	406 €

- Instandhaltungskosten

94 m ² Nutzfläche	x	14,00 €/m ²	=	1.316 €
1 Einstellplatz	x	106 €/StP	=	<u>106 €</u>
			Gesamt	1.422 €

- Mietausfallwagnis

4.248 € Rohertrag	x	2 %	=	85 €
-------------------	---	-----	---	------

- Bewirtschaftungskosten gesamt

Verwaltungskosten	=	406 €
Instandhaltungskosten	=	1.422 €
Mietausfallwagnis	=	<u>85 €</u>
Bewirtschaftungskosten gesamt	=	1.913 €

Daraus ergeben sich Bewirtschaftungskosten von ca. 45 % des Rohertrages.

Besondere vertragliche Einflüsse

keine

Anteil an einem Wohnhaus, Marlower Straße 4, 18334 Semlow
Gemarkung Semlow, Flur 1, Flurstück 47/2

3.3.2 Ertragswertberechnung

Rohertrag	4.248 €/Jahr
abzüglich nichtumlagefähiger Bewirtschaftungskosten	-1.913 €/Jahr
Reinertrag	2.335 €/Jahr
abzüglich Bodenwertverzinsung Liegenschaftszins x rentierlicher Bodenanteil - (3,00 % x 34.800 €)	-1.044 €/Jahr
Gebäudereinertrag	1.291 €/Jahr
Restnutzungsdauer	12 Jahre
Liegenschaftszins	3,00 %
Barwertfaktor (ImmoWertV)	9,9540
Gebäudereinertrag x Barwertfaktor 1.291 €/Jahr x 9,9540 =	
Gebäudeertragswert vorläufig	12.851 €
Abrisskosten	0 €
Instandhaltungsstau ca.	0 €
Korrigierter Gebäudeertragswert	12.851 €
zuzüglich Bodenwert gesamt	34.800 €
Ertragswert vorläufig	47.651 €
Einfluss von Rechten und Belastungen	0 €
Besondere vertragliche Einflüsse	0 €
Ertragswert	47.651 €
Ertragswert gerundet	50.000 €

3.3.3 Marktanpassung und Würdigung des Ertragswertes

Aufgrund zu Grunde gelegter Ausgangswerte in Form von marktnahen Daten (Bodenwerte, Mieten, Einnahmen) werden in der Marktanpassung keine weiteren Zu- bzw. Abschläge vorgenommen.

Das Ertragswertverfahren als Marktmodell für Renditeobjekte wird zur Unterstützung der Verkehrswertermittlung benötigt. Das Modell bildet aber nicht den Markt der selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäuser ab. Aus diesem Grund kann aus dem Ertragswert der Verkehrswert für selbstgenutzte Objekte nicht abgeleitet werden. Es erklärt hier nicht das Marktverhalten.

4. Verkehrswert

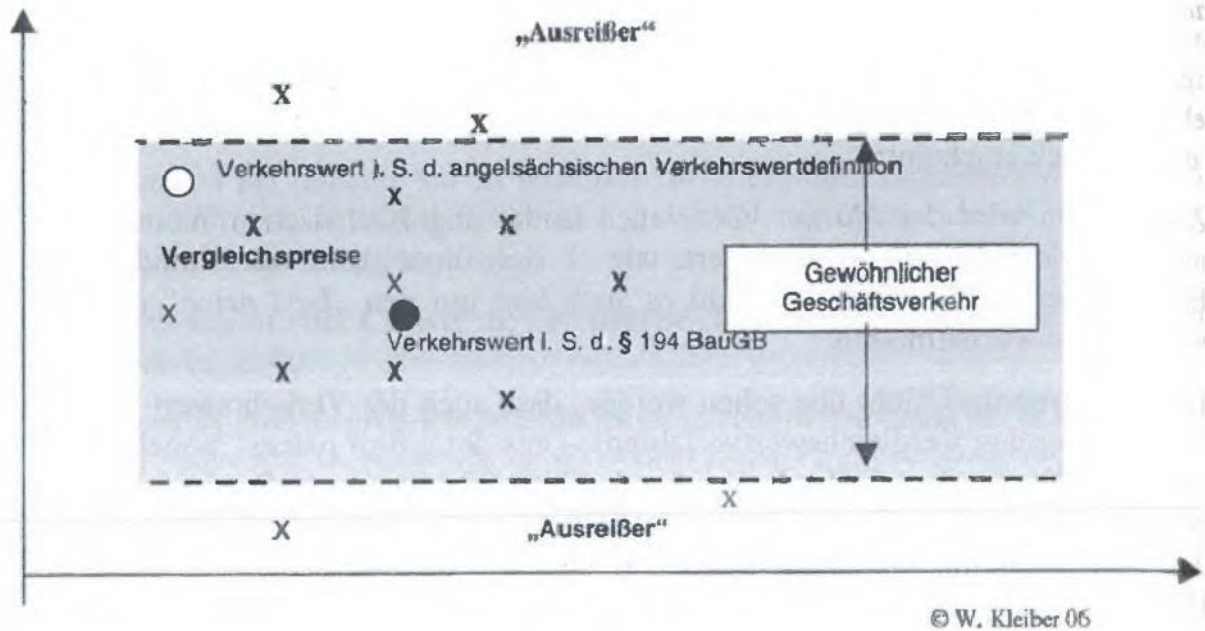
4.1 Definition

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

Der Verkehrswert nach BauGB ist ein Durchschnittswert und nicht wie im angelsächsischen Raum ein Spitzenwert aus Verkäufen. Dementsprechend können konkrete Marktpreise auch für das zu bewertende Objekt unter wie auch über dem ermittelten Verkehrswert nach BauGB in seiner Eigenschaft als typischer Mittelwert liegen. Zum Verständnis dazu folgendes Schaubild ³:

³ aus Kleiber, Simon: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Bundesanzeiger Verlag, 5. Auflage 2007, Seite 460

Anteil an einem Wohnhaus, Marlower Straße 4, 18334 Semlow
Gemarkung Semlow, Flur 1, Flurstück 47/2



4.2 Gewählte Verfahren und Verkehrswert

Der Bodenwert wurde nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Dieses Verfahren verwendet Ausgangswerte, die auf dem Grundstücksmarkt bestätigt und auf das zu bewertende Grundstück im Rahmen von Vergleichen angepasst wurden.

Bei überwiegend selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern ist der Sachwert verkehrswertbildend, weil diese Grundstücke auf dem Markt nach dem Sachwert gehandelt werden.

Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet. Unter Berücksichtigung aller Vor- und Nachteile ergibt sich hieraus der Verkehrswert für den

Anteil an einem Wohnhaus

Marlower Straße 4, 18334 Semlow

zum Wertermittlungsstichtag 09.08.2025 von

50.000 € in Worten: fünfzigtausend Euro

4.3 Angaben zum Zweck der Zwangsversteigerung

Nachträglich zu berücksichtigende Rechte

Sind bei diesem Objekt nicht vorhanden.

Einzelwerte bei mehreren Versteigerungsobjekten

Sind in dieser Versteigerung nicht auszuweisen.

Wert der beweglichen Gegenstände innerhalb der ZV (§ 55 ZVG)

Zu bewertendes Zubehör zum Grundstück im Sinne von § 97 BGB und § 55 ZVG ist, so weit wie es aus der möglichen Besichtigung erkenntlich war, nicht vorhanden.

Verkehrs- und Geschäftslage

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Lage in einer ländlichen strukturschwachen Region. Es ist über öffentliche Wege zu erreichen.

baulicher Zustand und anstehende Reparaturen

Das Objekt zeigt gravierende sichtbare Mängel und Verschleißerscheinungen. Das Wohnhaus hat eine geringe Energieeffizienz und einen hohen Instandhaltungs- und Modernisierungsstau.

Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen sind nicht bekannt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen bezüglich des Grundbesitzes.

Verdacht auf Hausschwamm

Aus der örtlichen Besichtigung ergibt sich kein konkreter Verdacht auf den Echten Hausschwamm.

Flurneuordnungsverfahren

Nach Kenntnis des Sachverständigen ist kein Flurneuordnungsverfahren anhängig.

Anteil an einem Wohnhaus, Marlower Straße 4, 18334 Semlow
Gemarkung Semlow, Flur 1, Flurstück 47/2

ökologische Altlasten

sind nicht bekannt

zuständiger Kaminkehrer

Das Gebäude befindet sich im Kehrbezirk von

18461 Franzburg,

Angaben von „Meistersuche“ auf www.schornsteinfeger-m-v.de

Verwalter inkl. Nachweis

Das Oobjekt wird nicht durch einen Verwalter verwaltet.

Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs-/Teileigentum

Es wird nach Kenntnis des Sachverständigen kein Wohngeld gezahlt.

Mieter oder Pächter (Name und Anschrift)

Das Objekt ist nach Kenntnis des Sachverständigen nicht vermietet oder verpachtet.

Wohnpreisbindung gem. § 17WoBndG

besteht nach Kenntnis des Sachverständigen nicht.

Gewerbebetrieb (Art und Inhaber)

Es wird kein Gewerbe betrieben.

von mir nicht geschätzte Maschinen und Betriebsausstattung

Es gibt keine aus dem Ortstermin ersichtlichen Maschinen und Betriebseinrichtungen, die in diesem Gutachten nicht bewertet wurden.

Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der ENEC

Ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der ENEC liegt für die Gebäude des Grundstückes nicht vor.



W-25-035 Bild 01 - erschließende Straße



W-25-035 Bild 02 - Baumbestand auf Grundstück



W-25-035 Bild 03 - Baumbestand auf Grundstück



W-25-035 Bild 04 - Wohnhaus



W-25-035 Bild 05 - Wohnhaus



W-25-035 Bild 06 - Wohnhaus



W-25-035 Bild 07 - Wohnhaus



W-25-035 Bild 08 - Wohnhaus



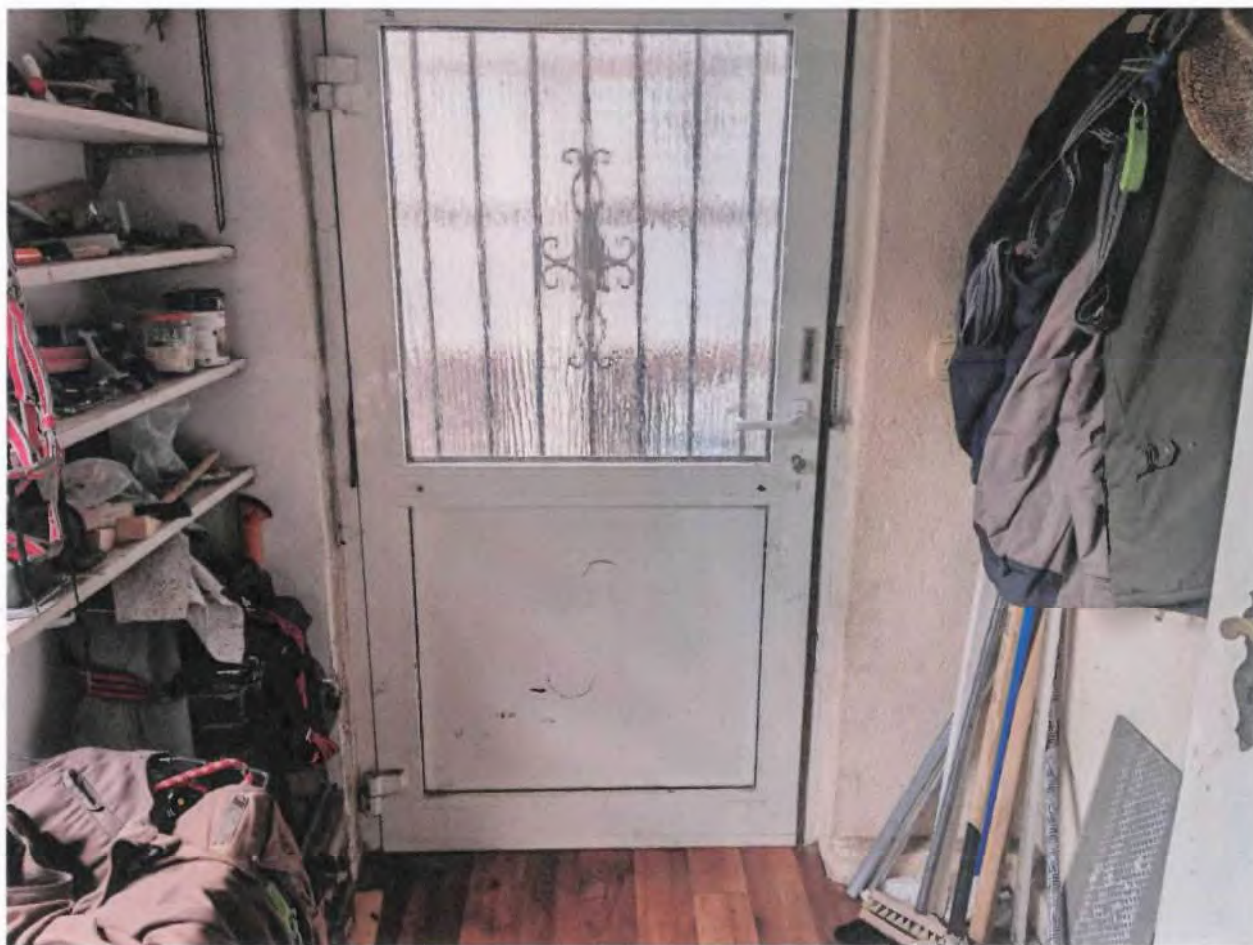
W-25-035 Bild 09 - Wohnhaus



W-25-035 Bild 10 - Wohnhaus



W-25-035 Bild 11 - Wohnhaus



W-25-035 Bild 12 - Anbau Flur 1



W-25-035 Bild 13 - Anbau Flur 1



W-25-035 Bild 14 - Anbau Flur 1



W-25-035 Bild 15 - Küche



W-25-035 Bild 16 - Küche



W-25-035 Bild 17 - Küche



W-25-035 Bild 18 - Küche



W-25-035 Bild 19 - Küche



W-25-035 Bild 20 - Speisekammer



W-25-035 Bild 21 - Speisekammer



W-25-035 Bild 22 - Bad



W-25-035 Bild 23 - Bad



W-25-035 Bild 24 - Bad



W-25-035 Bild 25 - Bad



W-25-035 Bild 26 - Bad



W-25-035 Bild 27 - Flur 2



W-25-035 Bild 28 - Flur 2



W-25-035 Bild 29 - Flur 2



W-25-035 Bild 30 - Bad 2



W-25-035 Bild 31 - Bad 2



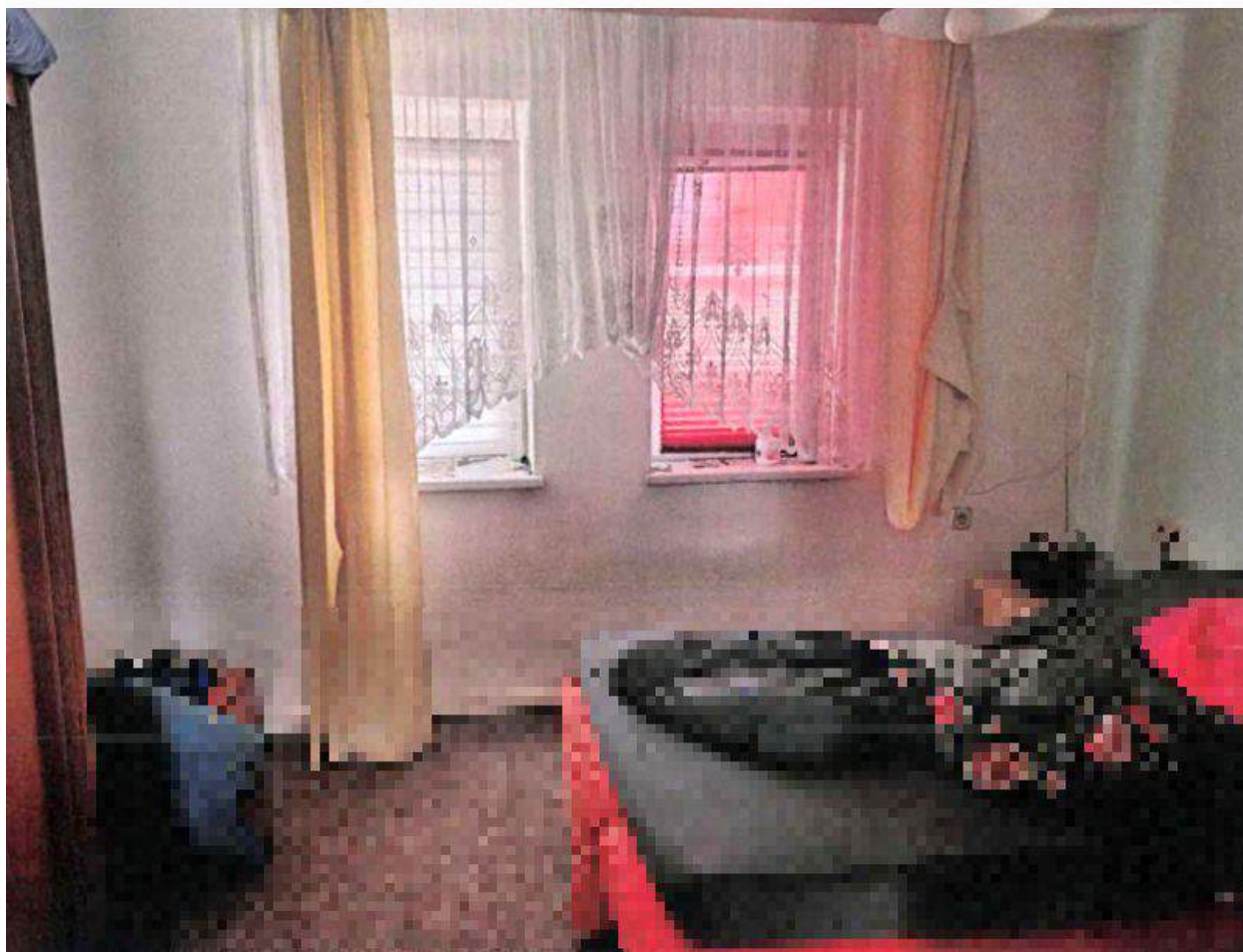
W-25-035 Bild 32 - Flur 3



W-25-035 Bild 33 - Flur 3



W-25-035 Bild 34 - Schlafzimmer



W-25-035 Bild 35 - Schlafzimmer



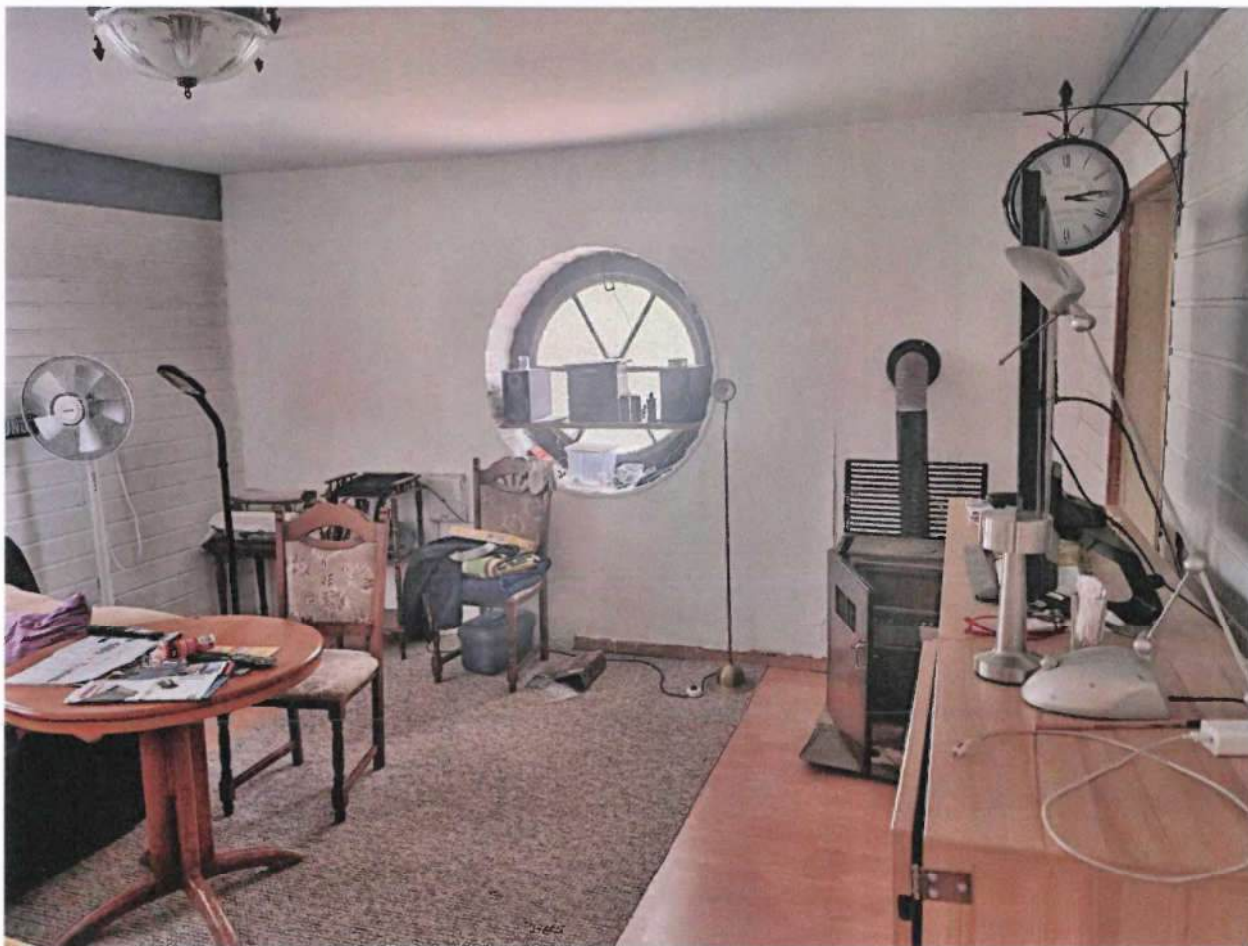
W-25-035 Bild 36 - Flur 4



W-25-035 Bild 37 - Flur 4



W-25-035 Bild 38 - Wohnzimmer



W-25-035 Bild 39 - Wohnzimmer



W-25-035 Bild 40 - Wohnzimmer



W-25-035 Bild 41 - Wohnzimmer



W-25-035 Bild 42 - Wohnzimmer



W-25-035 Bild 43 - Flur 5 mit Eingang



W-25-035 Bild 44 - Leiter zum Dach



W-25-035 Bild 45 - Wellasbest unter der Blechdachdeckung



W-25-035 Bild 46 - Wellasbest unter der Blechdachdeckung



W-25-035 Bild 47 - alte Glaswolle



W-25-035 Bild 48 - Abnutzungsgrad beispielhaft



W-25-035 Bild 49 - Abnutzungsgrad beispielhaft



W-25-035 Bild 50 - Zugang mit Schuppen



W-25-035 Bild 51 - Schuppen



W-25-035 Bild 52 - Stall



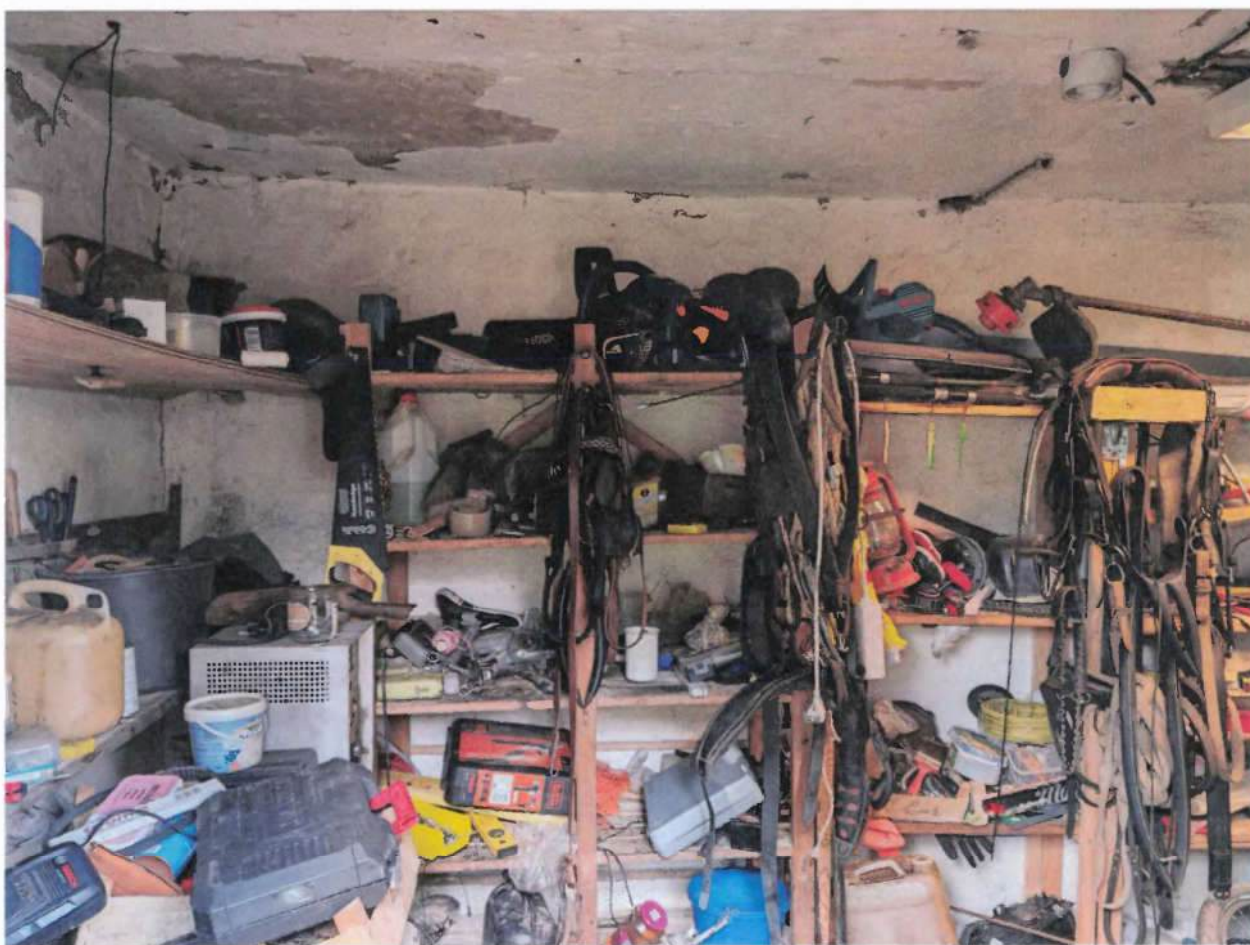
W-25-035 Bild 53 - Stall



W-25-035 Bild 54 - Stall



W-25-035 Bild 55 - Stall



W-25-035 Bild 56 - Stall



W-25-035 Bild 57 - Stall



W-25-035 Bild 58 - Stall



W-25-035 Bild 59 - Stall



W-25-035 Bild 60 - Stall



W-25-035 Bild 61 - Stall



W-25-035 Bild 62 - Hofbereich



W-25-035 Bild 63 - Hofbereich



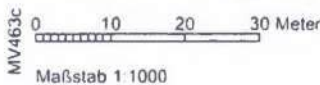
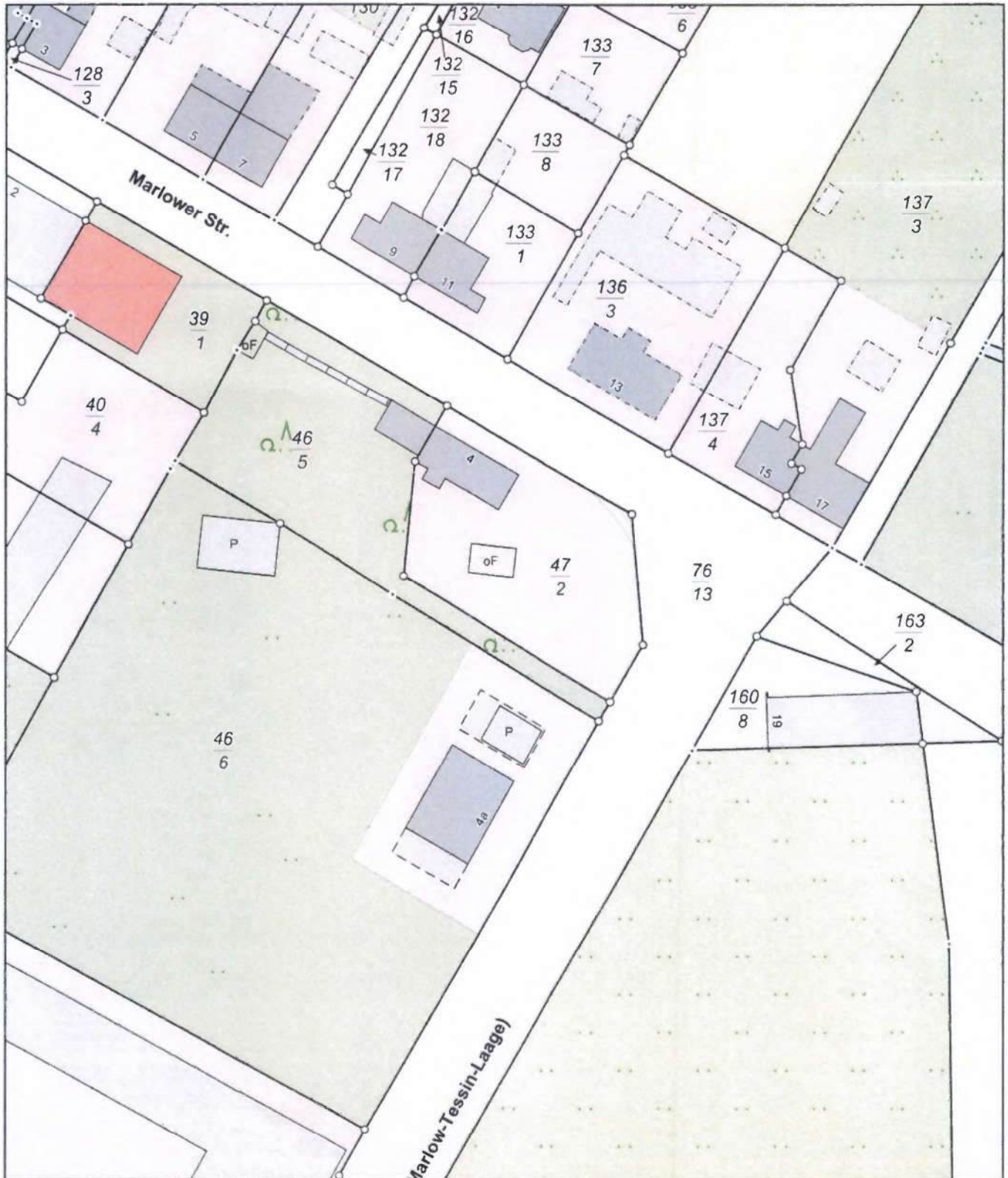
W-25-035 Bild 64 - Hofbereich



Erstellt am 24.07.2024

Gemarkung: Semlow (13 2538)
Flur: 1
Flurstück: 47/2

Gemeinde: Semlow (13 0 73 085)
Landkreis Vorpommern-Rügen
Lage: Marlower Str. 4



Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



Landkreis Vorpommern-Rügen, Carl-Heydemann-Ring 67, 18437 Stralsund

Postversand

Herrn
Dipl. Christian Paul
Sachverständiger
Scheunenweg 5
18311 Ribnitz-Damgarten

Ihr Zeichen:

Ribnitz-Damgarten, Gemarkung; Klockenhagen, Flur 1, Flurstücken 75/1 und 78/2

Ihre Nachricht vom:

521.100.06.01051.24

Mein Zeichen:

Meine Nachricht vom:

Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!

Fachdienst:

Bau und Planung

Fachgebiet / Team:

Bauordnung Festland

Auskunft erteilt:

Jens Dietrich

Besucheranschrift:

Heinrich-Heine-Straße 76
18507 Grimmen

Zimmer:

206

Telefon:

03831 357-2986

Fax:

03831 357-444588

E-Mail:

Bau@kreisverwaltung-vr.de

Datum:

22. Juli 2024

Vorhaben **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Gemarkung: Semlow, Flur: 1, Flurstück: 47/2**

Grundstück **Semlow, Marlower Straße 4**

Gemarkung **Semlow**

Flur **1**

Flurstück **47/2**

Bescheinigung über Baulasteintragung

Hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf den oben genannten Flurstücken derzeit keine Baulast im Sinne des § 83 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern eingetragen ist.

Für die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sind Gebühren zu entrichten. Die Gebührensatzung für diese Bescheinigung entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Gebührenbescheid.

Im Auftrag

Jens Dietrich

Postanschrift
Landkreis Vorpommern-Rügen
Carl-Heydemann-Ring 67
18437 Stralsund

Kontaktdaten
T: 03831 357-1000
F: 03831 357-444100
poststelle@lk-vr.de
www.lk-vr.de



Bankverbindung
Sparkasse Vorpommern
IBAN:
DE65 1505 0500 0530 0004 07
BIC: NOLADE21GRW

allgemeine Sprechzeiten
Dienstag 09:00-12:00 Uhr
13:30-18:00 Uhr
Donnerstag 09:00-12:00 Uhr
13:30-16:00 Uhr
oder Termin nach Vereinbarung



Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



Landkreis Vorpommern-Rügen, Carl-Heydemann-Ring 67, 18437 Stralsund

Sachverständigenbüro
Christian Paul
-
Scheunenweg 5
18311 Ribnitz-Damgarten

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 19.07.2024
Mein Zeichen: 523.150.05.20763.24
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!
Fachdienst: Bau und Umwelt
Fachgebiet / Team: Denkmalschutz
Auskunft erteilt: Andreas Weiß
Besucheranschrift: Heinrich Heine Straße 76
Grimmen
Zimmer: 409
Telefon: 03831 357-2914
Fax: 03831 357-442910
E-Mail: Bau@kreisverwaltung-vr.de
Datum: 26. Juli 2024

Vorhaben	Denkmalnr.	Denkmalbezeichnung
		Denkmalschutzanfrage
Vorhabens-Grundstück		Semlow, Marlower Straße 4
Gemarkung		Semlow
Flur	1	
Flurstück	47/2	

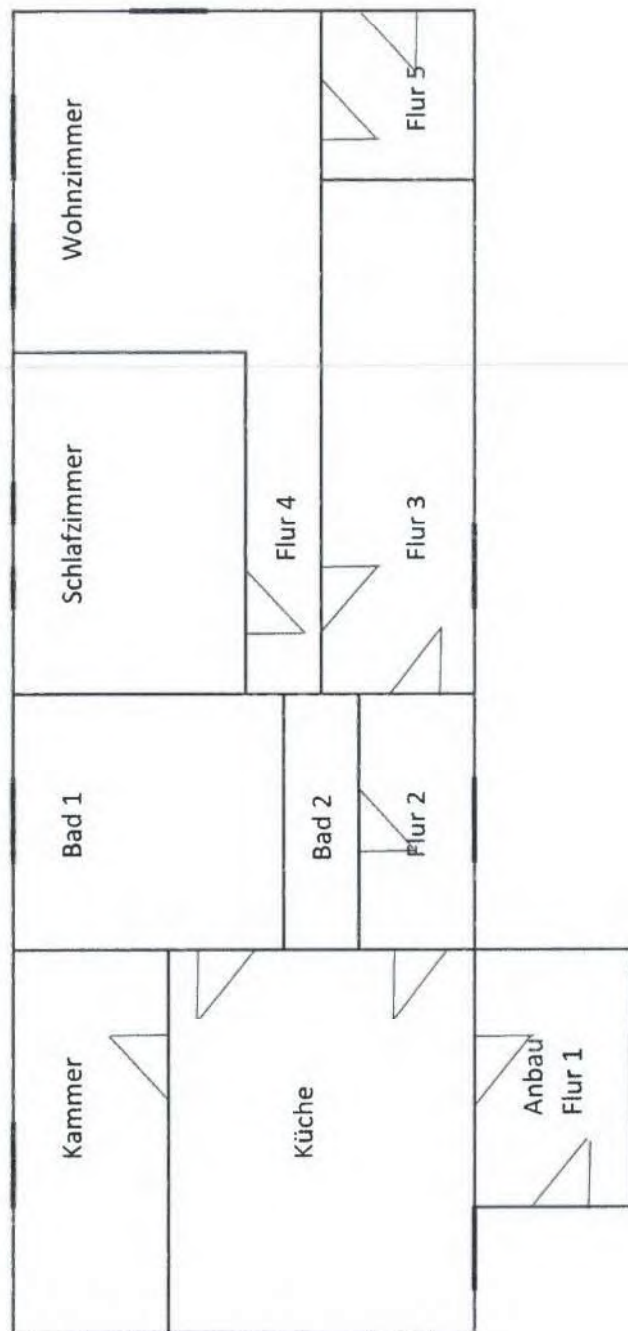
Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den von Ihnen erfragten Grundstücken bestehen keine Belange des Denkmalschutzes.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Andreas Weiß



Zugang zu zwei Räumen
auf Nachbargrundstück

Grundriss nicht maßstabgerecht