

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 : 10.06.2025  
Az. SV-Büro: A-0015-2025  
Az. Gericht : 701 K 3/25

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.V. mit § 74a ZVG  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einer

**Doppelhaushälfte und Nebengebäuden bebaute Grundstück  
in 18334 Dettmannsdorf, Pflasterstraße 11**



Der unbelastete **Verkehrswert des Grundstücks** (ohne Berücksichtigung von in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Belastungen) wurde zum Stichtag 24.04.2025 ermittelt mit rd.

**184.000 €.**

**Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 54 Seiten inkl. 2 Anlagen mit insgesamt 11 Seiten.  
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	4
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 .....	7
2	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	8
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage .....	8
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	11
2.2	Gestalt und Form.....	12
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	12
2.4	Privatrechtliche Situation.....	13
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	14
2.5.1	Baulisten und Denkmalschutz.....	14
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	14
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	15
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	15
2.7	Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen .....	16
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	16
3	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	17
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	17
3.2	Doppelhaushälfte .....	17
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	17
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	19
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	19
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	20
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	20
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	21
3.3	Nebengebäude .....	22
3.4	Außenanlagen .....	22
4	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	23
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche.....	23
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	23
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Baulandfläche im Außenbereich“ .....	27
4.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Baulandfläche im Außenbereich“ .....	28
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	28
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	28
4.4.3	Sachwertberechnung .....	31
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	31

4.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland (ohne Bauerwartung)“.....	38
4.6	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland (ohne Bauerwartung)“.....	38
4.6.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	39
4.7	Verkehrswert .....	40
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>42</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	42
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	42
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	42
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>43</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einer Doppelhaushälfte und Nebengebäuden

Objektadresse: Pflasterstraße 11  
18334 Dettmannsdorf

Grundbuchangaben: Grundbuch von Dettmannsdorf, Blatt 435

Ifd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis:  
Gemarkung Wöpkendorf, Flur 1, Flurstück 23/1  
Wirtschaftsart : Gebäude- und Freifläche  
Lage : Pflasterstraße 11  
Größe : 2.423 m<sup>2</sup>

Katasterangaben: Gemarkung Wöpkendorf, Flur 1, Flurstück 23/1, Fläche 2.423 m<sup>2</sup>  
Die Angaben im Kataster stimmen mit den Angaben im Grundbuch überein.

Lageplan mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstückes:



Quelle Bild: Atlas.VR – <<https://www.lk-vr.de/Kreisportrait/Atlas-VR/>>

Regionalkarte M-V: © Openstreetmap und uVGB M-V  
Flurstücke : © Landkreis Vorpommern-Rügen

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Stralsund  
- Außenstelle Justizzentrum -

Frankendamm 17  
18439 Stralsund

Auftrag vom 21.03.2025 (Datum des Auftragsschreibens)

Eigentümer: wird aus Datenschutzgründen nicht genannt

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Gutachtenauftrag:	Gemäß Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Stralsund vom 21.03.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten nach § 74 a Abs. 5 ZVG der Verkehrswert des genannten Grundbesitzes festgestellt werden.
Wertermittlungsstichtag:	24.04.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	24.04.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	24.04.2025
Ortsbesichtigung:	Die Einladung zum Ortstermin am 24.04.2025 erfolgte durch den Sachverständigen fristgerecht an die Prozessparteien durch Schreiben vom 03.04.2025.
Umfang der Besichtigung etc.:	Besichtigt wurden das Grundstück und die baulichen Anlagen. Sämtliche Räume des Hauptgebäudes waren zugänglich. Die Nebengebäude wurden nur von außen besichtigt.

#### Sonstige Hinweise:

Der Sachverständige hat für die Anfertigung des beauftragten Gutachtens Außen- und Innenaufnahmen des Bewertungsobjektes mit Einverständnis der Beteiligten angefertigt. Da kein Einverständnis durch den Antragsteller zur Verwendung der Innenaufnahmen im Gutachten (zur Veröffentlichung) vorliegt, werden diese Innenaufnahmen im Gutachten nicht verwendet.

Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none"><li>• der Antragsteller und dessen Lebensgefährtin</li><li>• die Antragsgegnerin</li><li>• beide Kinder der Antragsgegnerin und des Antragstellers</li><li>• der Sachverständige</li><li>• Mitarbeiterin des Sachverständigen</li></ul>
---------------------------	---

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

- Grundbuchauszug (GB-Blatt 435 von Dettmannsdorf) als beglaubigte Abschrift vom 21.01.2025 bestehend aus 9 Seiten

Seitens des Antragstellers wurden für die Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Baukostenangebot bezüglich Dachsanierung (Datum vom 05.06.2024)
- Baukostenangebot bezüglich Malerarbeiten Außenfassade (Datum vom 10.06.2024)
- Baukostenangebot bezüglich Instandsetzung Kläranlage (Datum vom 13.06.2024)

Von den Eigentümern / Antragsteller und Antragsgegnerin wurden für die Gutachtenerstellung folgende Angaben zur Verfügung gestellt:

- mündliche Angaben bezüglich durchgeföhrter Bau-/Modernisierungsmaßnahmen (soweit bekannt), zur vorhandenen Erschließung des Grundstückes und vorhandener Bauschäden/Baumängel

Vom Sachverständigen wurden im Wesentlichen folgende Unterlagen und Auskünfte beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit hinterlegtem Luftbild
- Onlineabfrage zum Bodenrichtwert beim Geoportal des Landkreises Vorpommern-Rügen (Atlas.VR)
- schriftliche Auskunft aus dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster vom 06.05.2025
- schriftliche Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis vom 08.05.2025
- Lageplan (Quelle:Atlas.VR – <<https://www.lk-vr.de/Kreisportrait/Atlas-VR/>>)
- schriftliche Auskunft (Mail vom 20.05.2025) des Bau- und Ordnungsamtes des Amtes Recknitz-Trebeltal bezüglich Baurecht und offene Erschließungsbeiträge
- Onlineabfragen zu bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten am Bewertungsstandort (F-Plan, B-Plan etc.)
- Onlineabfrage zu möglichem Denkmalschutzbestand (über Geodatenviewer GDI-MV (GAIA-MVprofessional) und über das Geoportal des Landkreises Vorpommern-Rügen bzw. Einsichtnahme in die Kreisdenkmalliste des Landkreises Vorpommern-Rügen (Stand 11/2018))
- Leitungspläne bzw. Leitungsauskünfte (Strom und Telekom, ansonsten bis dato keine Auskünfte erhalten)
- eigene überschlägige Teilaufmaße
- überschlägige Flächenermittlungen (BGF, Wohn- und Nutzflächen)
- Erstellung von Grundrisskizzen
- Kaufpreisauskunft des örtlichen Gutachterausschusses vom 03.06.2025
- Marktdaten

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von

Durch die Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen
- Überprüfen bzw. Durchführen der Aufstellungen bzw. Berechnungen der Brutto-Grundfläche sowie der Wohn- und Nutzflächen
- Anfertigung von unmaßstäblichen Zeichnungen des Aufmaßes für die Massenberechnungen
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

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

## 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

Berichtet werden soll:

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

Beizufügen sind dem Gutachten:

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

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 Wohnpreisbindung 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

Wöpkendorf ist ein kleiner ländlich strukturierter Ortsteil der Gemeinde Dettmannsdorf. Die Gemeinde liegt im Südwesten des Landkreises Vorpommern-Rügen im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern. Amtsangehörig ist Dettmannsdorf dem Amt Recknitz-Trebelatal. Neben dem Ortsteil Wöpkendorf gehören noch sechs weitere Ortsteile einschließlich Dettmannsdorf zur Gemeinde. Westlich angrenzend beginnt der Landkreis Rostock.

Nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP\_VP\_2010) zählt die Gemeinde Dettmannsdorf zu den Gemeinden des Nahbereiches mit dem zugehörigen Grundzentrum Bad Sülze. Dettmannsdorf zählt dabei zum Oberbereich Rostock.



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

#### Verkehrsanbindungen

##### **Auto:**

Wöpkendorf liegt zwischen den Straßenverläufen der Bundesstraßen B105 im nördlichen und B110 im südlichen Bereich. Umgebende Landesstraßen sind die L182, L 181, L191, L18 und L19. Die nächste Autobahn ist südlich verlaufend die A20. Die Entfernung der nachfolgenden Übersicht beziehen sich auf die schnellsten Routen.



#### Bahnverbindung:

Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Sanitz bei Rostock (ca. 13 km entfernt) und in Ribnitz-Damgarten (ca. 27 km entfernt).

#### Busverbindung:

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

Der öffentliche Personennahverkehr wird durch die Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Rügen (VVR) abgedeckt. Die Buslinie 204 des VVR verkehrt in Nord-Süd-Richtung zwischen Ribnitz-Damgarten und Bad Sülze. Wöpkendorf ist ein Haltestellenpunkt.

#### 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 (53 km) oder Barth (37 km).

#### Demographische Strukturdaten und Entwicklung

Einzelne Aussagen für den Ortsteil Wöpkendorf liegen nicht vor. Die weitere Beschreibung der Lage bezieht sich wegen fehlender kleinteiliger Daten für diesen Ortsteil auf den Gemeindebereich Dettmannsdorf.

Das Gemeindegebiet erstreckt sich über 44,52 km<sup>2</sup>.

Mit Stand Dezember 2023 beträgt die **Einwohnerzahl 1.052 (zum 30.06.2024 = 1.048)**. Die Bevölkerungsdichte liegt bei 23,62 Einwohner pro km<sup>2</sup>.

Alter	0 bis < 20	20 bis < 40	40 bis < 65	65+
Einwohner	215	173	400	264
Anteil in %	20,4	16,4	38,1	25,1

Die Altersstruktur ist den statistischen Angaben für das Jahr 2023 entnommen, da keine aktuellere Auswertung vorliegt.

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 09.06.2025)

Mit der Zensuserhebung 2022 wurden **483 Haushalte in der Gemeinde Dettmannsdorf** gezählt. Davon sind 174 Ein-Personen- und 181 Zwei-Personenhaushalte. Im Weiteren wurden 142 Seniorenhäushalte, 298 Haushalte ohne Senioren und 44 Haushalte mit gemischter Altersstruktur gezählt.

Der Zensus 2022 ergab des Weiteren eine Zählung von **377 Gebäuden mit Wohnraum** in der Gemeinde Dettmannsdorf. Darauf entfallen z. B. 263 freistehende Häuser, 86 Doppelhaushälften, 13 Reihenhäuser und 15 sonstige Gebäudetypen. Ca. 43 % der Gebäude sind im Zeitraum 1919-1959 errichtet worden. Der Anteil der Gebäude mit dem Baujahr nach 1990 sind 35,3 %.

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

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

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

Die Begründung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sieht jedoch für die Gemeinde Dettmannsdorf einen Positivtrend in der Bevölkerungsentwicklung.

#### Makroökonomische Größen/Wirtschaft

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

Die Gemeinde Dettmannsdorf ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt, ist aber auch ein Vorhaltegebiet für den Tourismus. Aktuell spielt dieser noch eine untergeordnete Rolle. Die Gemeinde strebt jedoch eine nachhaltige Entwicklung dieses Bereiches an.

In Wöpkendorf gibt es aktuell eine Pension.

Für die Gemeinde Dettmannsdorf beträgt der Arbeitslosenanteil 5,0 % (Quelle: Geomap ©Regionaldatenbank Deutschland).

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

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

Der Tourismus spielt in küstennahen Gebieten eine große Rolle. Im Bereich der Gemeinde Dettmannsdorf ist der Tourismus jedoch wie schon erwähnt untergeordnet.

Im Gemeindegebiet sind ca. 50 Betriebe gewerblicher Art angesiedelt. Hierzu zählen Dienstleistungs-, Handwerks-, Einzelhandels-, Gastronomie- und Landwirtschaftsbetriebe. In Dettmannsdorf-Kölkow gibt es z. B. auch einen evangelischen Bildungscampus sowie eine Destillerie.

In der Begründung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes Stand Juli 2024 wird ein gewerbliches Wachstum und einhergehend ein Mitarbeiterbedarf bis 2026 von ca. 21 % prognostiziert.

#### Tourismus/Kultur

Wöpkendorf und Umgebung bietet kleine Liebhabersehenswürdigkeiten, wie z. B. Gutshäuser in Dudendorf und Kölkow, einen Landschaftspark in Kölkow und ein Kriegerdenkmal in Dettmannsdorf-Kölkow. Auch Bodendenkmale wie Turmhügelburgen, Burgwälle, Hügelgräber sind zu entdecken.

Die überwiegenden touristischen Ziele liegen jedoch in der Hansestadt Stralsund und Rostock und Umgebung sowie Ausflugsziele in die Städte und Ostseebäder oder Ausflüge auf der Insel Rügen.

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

#### Topografie/Umwelt

Überwiegend liegen die Geländehöhen zwischen 36 bis 41 NHN. Wöpkendorf ist nicht als potenzieller Überflutungsraum im Hochwasserrisikomanagement ausgewiesen.

(Quelle: Atlas.VR – [www.stralsund.de](http://www.stralsund.de) Überflutungsräume © LUNG M-V)

Südlich grenzt die Gemeinde an den Fluss „Recknitz“. Im Nordwesten befindet sich das Dammerstorfer Moor. Südlich befinden sich das Naturschutzgebiet Maibachtal sowie das Wasserschutzgebiet „Dettmannsdorf-Kölkow mit Schutzzonen der Stufen II und III. Weitere Wasserschutzgebiete befinden sich westlich in Dammerstorf. Auch im nördlichen Bereich in Alt Guthendorf befindet sich ein weiteres Wasserschutzgebiet.

Das Gemeindegebiet liegt im Bereich der Landschaftszone 3 „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ und der Großlandschaftszone „Warnow-Recknitz-Gebiet“. In der Naturraumgliederung liegt es innerhalb der Landschaftseinheit „Flach- und Hügelland um Warnow und Recknitz“.

Die Bodenqualität der landwirtschaftlichen Flächen ist dominant mit Flächen von mäßigem bis mittlerem

Ertragspotenzial. Das Gemeindegebiet gehört zur Endmoränenlandschaft des nördlichen Tieflandes. Nordöstlich von Wöpkendorf wurde ein Bebauungsplan für einen „Solarpark nördlich von Wöpkendorf“ über eine Größe von ca. 52 ha aufgestellt. Er dient der Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage mit angestrebter Leistung von ca. 40 MWp. Die Errichtung dieser Anlage ist bis zum 31.12.2053 befristet. Danach werden die Flächen wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen.

#### Daseinsvorsorge

**Haupteinkaufsmöglichkeiten** für Waren des täglichen Bedarfs gibt es nur in den umliegenden Städten, wie nächstgelegen Bad Sülze, Marlow oder Ribnitz-Damgarten. Auch in Dettmannsdorf gibt es eine Einkaufsmöglichkeit für Lebensmittel aus regionalem Anbau.

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

Es existiert ein Sportverein mit den Sparten Fußball, Tischtennis, Volleyball, Gymnastik und Kindersport. Ebenso gibt es in Wöpkendorf eine Reitsportgemeinschaft, die im Ortsteil Kölzow oder Dettmannsdorf-Kölzow trainieren.

Für die Kinderbetreuung werden in Dettmannsdorf-Kölzow Angebote vorgehalten.

Wöpkendorf ist **kein Schulstandort**. Die nächsten Grundschulen sind in Dettmannsdorf, Marlow und Bad Sülze. Regionale Schulen sind nächstliegend im Landkreis in Tribsees und Ribnitz-Damgarten. Gymnasien sind angrenzend vorgehalten in Ribnitz-Damgarten und Sanitz (dem Landkreis Rostock zugehörig).

Eine Förderschule befindet sich in Ribnitz-Damgarten und weitere im Landkreis und der Hansestadt Rostock.

Für den Gemeindebereich ist die evangelisch-lutherische Kirchengemeinde Kölzow mit Pfarrsitz in Kölzow zuständig.

### **2.1.2 Kleinräumige Lage**

Zum Bewertungsobjekt in Wöpkendorf führt östlich z. B. von Marlow kommend die Landesstraße L18 . Wöpkendorf ist ein durch die Alleenstraße „Pflasterstraße“ zweigeteilter Ort. Das Bewertungsgrundstück liegt im westlichen Teil von Wöpkendorf. Der weitere straßenseitig bebaute Ortsteil befindet sich in ca. 1,2 km Entfernung. Von der L 18 kommend befindet sich das Bewertungsobjekt auf der rechten Seite am Eingang der Siedlungsanlage.

Die Geländehöhe des Flurstückes 23/1 liegt bei ca. 41 NHN.

Das Flurstück ist im kartographisch östlichen Teil unregelmäßig geschnitten. Im westlichen Teil bis zur Mitte des Grundstückes ist der Zuschnitt rechteckig. Die maximale Ausdehnung ist W-O ca. 50 m. Straßenseitig und damit die kürzeste Ausdehnung W-O ist ca. 22 m. Die Bebauung mit einer Doppelhaushälfte ist an der westlichen Grundstücksgrenze ausgerichtet. Im hinteren Teil des Grundstückes ebenfalls westlich befinden sich ein Carport sowie ein containerartiger (fliegender) Bau und nahe der nördlichen Grundstücksgrenze ein Pool. Nördlich schließen sich ein Teil des linksseitig gelegenen Flurstückes an und danach landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden gegenüber der ortsdurchführenden Straße befinden sich weitere Wohnbebauungen. Ebenso schließt sich unmittelbar westlich eine Wohnbebauung an.

Östlich in ca. 500 m Entfernung befinden sich Betriebsgebäude der Wöpkendorfer Agrar GmbH.

Der Bebauungsplan für den Solarpark befindet sich nordöstlich vom Bewertungsgrundstück und beginnt in ca. 125 m Entfernung. Eine mögliche Lichtemission wurde im Planverfahren untersucht und die Ergebnisse liegen unter den Normwerten.

An der östlichen Grundstücksgrenze verläuft tlw. die unbefestigte Straße „Am Bach“. Der Grundwasserflurabstand, d. h. der Abstand zwischen Geländeoberfläche und Grundwasseroberfläche beträgt beim Bewertungsgrundstück > 5 – 10 m (Quelle: Geoportal M-V).

In westlicher Randlage des Dorfes befindet sich ein Gutshaus mit Parkanlage.



Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	<ul style="list-style-type: none"><li>• elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung;</li><li>• Glasfaseranschluss vorhanden</li><li>• Abwasserentsorgung über grundstückseigene vollbiologische Kleinkläranlage</li></ul>
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	<p>Grenzbebauungen durch Bewertungsobjekte:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses (Doppelhaus-hälfte)</li><li>• einseitige Grenzbebauung durch einen Holzunterstand (an das Scheunengebäude des nachbarlichen Grundstückes angebaut)</li></ul> <p>Grenzbebauungen durch nachbarliche Objekte:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• einseitige Grenzbebauung durch die nachbarliche Doppelhaushälfte, die südwestlich angrenzt</li><li>• einseitige Grenzbebauung durch 2 Nebengebäude des südwestlich angrenzenden Nachbargrundstückes</li></ul> <p>sonstige nachbarliche Gemeinsamkeiten: in Teilbereichen Anpflanzungen bzw. einfache Zaunanlagen</p>
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:	<p>Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung von Altlasten gehört nicht zum Gutachterauftrag und wurde daher nicht vorgenommen.</p> <p>Gemäß schriftlicher Auskunft vom 06.05.2025 des Fachgebietes Umweltschutz des Landkreises Vorpommern-Rügen befinden sich auf den Grundstücken keine Altlasten sowie Altlastverdachtsflächen im Sinne des § 2 Abs. 5 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Der Behörde liegen auch keine Informationen vor, die auf eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 2 Abs. 3 bis 4 BBodSchG hinweisen.</p> <p>Es wurde durch die o.a. Behörde jedoch darauf hingewiesen, dass sich aus dem Nichteintrag in das dBAK nicht sicher ableiten, dass keine altlastverdächtigen Flächen, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen i.S.d. BBodSchG 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.</p> <p>Da keine Anhaltspunkte für vorhandene Belastungen des Boden vorliegen, wird bei der Bewertung ein altlastenfreier Zustand unterstellt. Sollten sich zukünftig hierzu andere Tatsachen ergeben, wäre das Gutachten anzupassen.</p>
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt eine beglaubigte Abschrift des

Grundbuchauszuges vom 21.01.2025 vor.  
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragung:

**Ifd. Nr. 2**

Die **Zwangsversteigerung** zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Stralsund Außenstelle Justizzentrum, Az.: 701 K 3/25), eingetragen am 21.01.2025.

**Hinweis:**

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

Anmerkung:

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

Herrschvermerke:

Im vorliegenden Grundbuchauszug sind keine Herrschvermerke 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 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:

Durch den Sachverständigen wurde eine Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen angefordert. Laut vorliegender Auskunft vom 08.05.2025 wird bescheinigt, dass für das Bewertungsgrundstück **keine** Baulast i.S. des § 83 LBauO M-V eingetragen ist.

Denkmalschutz:

Laut Geoportal des Landkreises Vorpommern-Rügen handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um **kein** Baudenkmal und das Grundstück befindet sich auch nicht im Denkmalbereich.  
Somit wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass Denkmalschutz nicht besteht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsgrundstücks ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dettmannsdorf als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist

demzufolge nach § 34 BauGB (Innenbereich) oder nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen.

Nach Auffassung des Sachverständigen ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben am Bewertungsstandort aufgrund der Lage (in nordwestlicher und nordöstlicher Richtung keine Wohnbebauung vorhanden) nach § 35 BauGB zu beurteilen.

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

Innenbereichssatzung:

Das Bewertungsobjekt liegt **nicht** im Geltungsbereich einer Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

Das Bewertungsobjekt liegt **nicht** im Bereich einer Erhaltungssatzung.

Verfügungs- und Veränderungssperre:

nicht bekannt

Bodenordnungsverfahren:

Gemäß online-Recherche (bei GAIA-MV professional) ist das Bewertungsgrundstück zum Bewertungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Im Bauarchiv des Landkreises Vorpommern-Rügen werden grundsätzlich Bauakten nur für Gebäude ab ca. dem Baujahr 1953 archiviert. Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein älteres Wohnhaus (Baujahr wurde mit 1928 angegeben).

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt, soweit sich keine offensichtlich erkennbaren Widersprüche ergeben, die dann entsprechend berücksichtigt werden.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden festgestellt. Diese betreffen das nachträglich zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss der Doppelhaushälfte. Die nachträglich ausgebauten Dachgeschossräume entsprechen nicht den Anforderungen an Aufenthaltsräume und sind somit nur für untergeordnete Zwecke (z.B. als Abstellräume) zulässig/geeignet.

Die Nebengebäude (Abstellgebäude als sogenannter fliegender Bau und angebauter Carport) wurden laut Auskunft der Beteiligten ohne Baugenehmigung errichtet. Sie bleiben bei der Bewertung unberücksichtigt.

### 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): teilweise baureifes Land (faktisches Bauland / bebaute Fläche im Außenbereich) und teilweise hausnahes Gartenland

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Errichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bau- und Ordnungsamtes des Amtes Recknitz-Trebeltal vom 20.05.2025 sind auf dem Bewertungsgrundstück (soweit ersichtlich) keine Beiträge nach BauGB und KAG (Kommunalabgabengesetz) offenstehend.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich bzw. teilweise online (Geoportal des Landkreises Vorpommern-Rügen) eingeholt bzw. beruhen z.T. auf Angaben der Beteiligten.

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 einer Doppelhaushälfte, einem Nebengebäude (Abstellgebäude als fliegender Bau) und einem daran angebauten Carport bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt wird vom Antragsteller als Einfamilienhausgrundstück eigengenutzt.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

#### 3.2 Doppelhaushälfte

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

- Doppelhaushälfte, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt
- einseitig angebautes Gebäude
- eingeschossig
- nicht unterkellert
- überwiegend ausgebautes Dachgeschoss (nur 1 Raum befindet sich im Rohbau)

Baujahr:

Das genaue Baujahr ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Von den Beteiligten wurde das Baujahr mit 1928 angegeben.

Modernisierung:

Laut Auskunft der Beteiligten wurde das Objekt im Jahr 2012 umfangreich saniert und modernisiert. Im Wesentlichen wurden folgende Baumaßnahmen durchgeführt:

- Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationsarbeiten (neues Bad, neue Heizungsanlage, neue Elektroinstallation etc.)
- Fassadensanierung (Einbau eines Wärmedämmverbundsystems)
- Erneuerung der Fenster (inkl. Einbau von Dachflächenfenstern)
- Erneuerung der Außen- und Innentüren
- Fußböden, neue Bodenbeläge
- Trockenbau- und Malerarbeiten
- Dämmung des Daches (von innen), jedoch keine Erneuerung der Dachschalung/Dacheindeckung
- Einbau einer Innentreppe zum Dachgeschoss

Im Zuge der Objektsanierung wurde das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut, wobei der Ausbau des Bades nicht abgeschlossen wurde (Bad des Dachgeschosses befindet sich im Rohbauzustand)

Hinweise:

Die Dachgeschoßräume entsprechen im bauordnungsrechtlichen Sinne nicht den Anforderungen an Aufenthaltsräume.

Flächen (Wohn- und Nutzflächen sowie Bruttogrundflächen)

Wohn- und Nutzflächenberechnungen liegen nicht vor. Insofern wurden die Räume der Doppelhaushälfte durch den Gutachter grob aufgemessen. Selbst erstellte Grundrissskizzen, die die aktuelle Raumauflistung darstellen, liegen im Anhang des Gutachten bei.

Die Wohn- und Nutzflächen wurden auf der Grundlage der durchgeführten Aufmaße überschlägig wie folgt ermittelt:

#### Wohnflächen:

Geschoss	Raumbezeichnung	Gewichtsfaktor (Wohnwert)	Wohnfläche in m <sup>2</sup> (ca. Angaben)
EG	Treppenflur	1,00	7,88
EG	Wohnzimmer	1,00	27,56
EG	Schlafzimmer	1,00	15,58
EG	Küche	1,00	13,94
EG	Bad	1,00	11,29
EG	Esszimmer	1,00	13,94
EG	Flur	1,00	6,49
EG	Terrasse	0,25	8,03
<b>Wohnfläche insgesamt</b>			<b>104,71</b>

Die überschlägig ermittelte **Wohnfläche** der Doppelhaushälfte beträgt **ca. 104,71 m<sup>2</sup>**.

#### Hinweise zu den o.a. Wohnflächen:

Die rückseitig am Wohnhaus befindliche Terrasse wurde zu 1/4 ihrer Grundfläche bei der Wohnfläche berücksichtigt.

Zusätzlich ist das Dachgeschoss ausgebaut. Bei den ausgebauten Räumen im Dachgeschoss handelt es sich jedoch im bauordnungsrechtlichen Sinne um keine Aufenthaltsräume (zu geringe Raumhöhen). Es handelt sich um Nebenräume mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 86,73 m<sup>2</sup> (siehe nachfolgende Tabelle). Die Nebenräume eignen sich für eine Nutzung zu untergeordneten Zwecken (z.B. Lagerzwecke).

#### Nutzflächen:

Geschoss	Raumbezeichnung	Nutzfläche in m <sup>2</sup> (ca. Angaben)
DG	Flur	8,49
DG	Abstellkammer	8,54
DG	Raum 1	29,03
DG	Raum 2	25,66
DG	Raum 3	15,01
<b>Nutzfläche des Wohnhauses insgesamt (Dachgeschoss (ohne Bad im Rohbauzustand)</b>		<b>86,73</b>

Die überschlägig ermittelte **Nutzfläche** der Doppelhaushälfte (ausgebaute Räume im Dachgeschoss) beträgt **ca. 86,73 m<sup>2</sup>**. Bei der gesamten Nutzfläche von ca. 86,73 m<sup>2</sup> handelt es sich um die Summe der Grundflächen der Räume (ohne

Berücksichtigung von Abzügen auf Grund vorhandener Dachschrägen).

**Bruttogrundfläche:**

Die **Bruttogrundfläche der Doppelhaushälfte** wurde auf der Grundlage eines durchgeführten Aufmaßes des Gebäudes überschlägig wie folgt ermittelt:

Geschoss	Länge in m	Breite in m	Fläche m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	14,60	9,72	141,91
Dachgeschoß	14,60	9,72	141,91
<b>BGF des Wohnhauses insgesamt =</b>			<b>283,82</b>

Die überschlägig ermittelte **Bruttogrundfläche** der Doppelhaushälfte beträgt **ca. 283,82 m<sup>2</sup>**.

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis liegt laut Auskunft der Beteiligten nicht vor.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude erfolgt über die Terrasse und ist, auf Grund des vorhandenen Absatzes zwischen der Geländeoberfläche und der Terrasse, nicht barrierefrei.

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

Außenansicht:

Putz

### **3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung**

Es handelt es sich um eine Doppelhaushälfte mit einer Wohneinheit, die über folgende Raumaufteilung verfügt:

**Erdgeschoss:**

1 Treppenflur, 2 Zimmer, 1 Esszimmer (offen zur Küche), 1 Küche, 1 Bad, 1 Flur, 1 Heizungsraum/HWR

**Dachgeschoß:**

1 Flur, 3 Räume, 1 Abstellkammer und 1 Raum, der sich im Rohbauzustand befindet (als Bad vorbereitet)

Der Zugang zur Wohnhaus erfolgt über die rückseitige Terrasse (zwei separate Eingänge von außen). Die Grundrissskizzen, die die Raumauflistung widerspiegeln, liegen im Anhang dieses Gutachtens bei.

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

Konstruktionsart: Massivbau (konventioneller Mauerwerksbau)

Fundamente: vermutlich Streifenfundamente (Material nicht bekannt)

Umfassungswände: Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem (140 mm Rockwool laut Auskunft des Antragstellers)

Innenwände: • im Erdgeschoss überwiegend Massivwände (mit Trockenbau-

	platten verkleidet) und teilweise Leichtbauwände
	• im Dachgeschoss Leichtbauwände
Geschossdecken:	laut Auskunft des Antragstellers: Lehmdecken (mit 20 mm Spanplatten)
Treppen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Holzwangentreppe (Buche) als geschlossene Treppe mit Holzgeländer und im Dachgeschoss mit Brüstungsgeländer (eingebaut 2012)</li><li>• alte, steile Holzwangentreppe (unsaniert)</li></ul>
Hauseingang(sbereich):	<p>zwei Hauseingangstüren (jeweils aus Holz und mit Lichtausschnitten)</p> <p>Der Zugang zu den beiden Hauseingangstüren erfolgt über die Terrasse, die sich an der Rückseite der Doppelhaushälfte befindet.</p>
Dach:	<p><u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, mit Holzverschalung</p> <p><u>Dachform:</u> Satteldach, Flachdach</p> <p><u>Dacheindeckung:</u> Dachpappe; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;</p> <p>Dachflächen gedämmt (von innen), Dämmstärke 200 mm (laut Auskunft der Beteiligten)</p>

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in grundstückseigene vollbiologische Kleinkläranlage
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas); Heizungsanlage Viessmann Vitodens 200 und Warmwasserspeicher Vitocell 100 im Erdgeschoss Fußbodenheizung im Dachgeschoss Flachheizkörper Flüssiggastank im Erdreich (gemietet von der Firma "Rheingas"), Tankgröße ca. 5.000 – 6.000 Liter (ca. – Angabe gemäß der Beteiligten) zusätzlicher Kaminanschluss vorhanden
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	überwiegend zentral über Heizung

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	tw. Bodenfliesen (Nebeneingangsflur, Heizungsraum, Essraum
--------------	--

	und Küche) tlw. Laminatfußboden (Wohn- und Schlafzimmer, Treppenflur, sowie im Dachgeschossflur) tlw. Teppichboden (3 Räume im DG) tlw. Linoleum (Abstellkammer im DG)
Wandbekleidungen:	überwiegend Tapeten tlw. Wandfliesen (Küche und Bad)
Fenster:	<ul style="list-style-type: none"><li>• zweifarbig Fenster aus Holz mit 2-fach Verglasung und Sprossen</li><li>• Außenfensterbänke aus Aluminium</li><li>• liegende Dachfenster aus Kunststoff mit 2-fach Verglasung (Fabrikat "Velux")</li></ul>
Türen:	<u>zwei Eingangstüren:</u> jeweils als zweifarbige Holztür mit Lichtausschnitten
	<u>Terrassentür:</u> aus Holz mit Glasausschnitt
	<u>Zimmertüren:</u> in Holzbauweise (profilierte Türblätter)
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> eingebaute Wanne, bodengleiche Dusche, wandhängendes WC, Doppelwaschtisch gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte Handtuchtrockner vorhanden Wände im Bereich der Dusche gefliest, ansonsten sind die Wände halbhoch gefliest Bodenfliesen vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	überwiegend zweckmäßig (Raumaufteilung: siehe Grundrisskizzen in Anlage zum Gutachten) Nachteil: Das Bad ist nur über die Küche erreichbar.

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

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	Kaminofen im Wohnzimmer (Auskunft des Antragstellers: Baujahr des Kaminofens ca. 2017 und Inbetriebnahme erfolgte etwa im Jahr 2023)
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"><li>• laut Auskunft des Antragstellers: veraltete, schadhafte Dachschalung und veraltete Dacheindeckung Laut vorliegenden Auskünften des Antragstellers dringt bei Starkregen im Dachgeschoß stellenweise Wasser ein (sichtbar waren stellenweise an den Wänden Feuchtigkeitserscheinungen / Ursache wurde laut Auskunft des Antragstellers bisher nicht herausgefunden / ggf. undichtes Dach).</li><li>• schadhafte Kleinkläranlage Laut Auskunft des Antragstellers funktioniert die Verrieselung nicht, sodass der Sickerschacht erneuert werden muss.</li></ul>

wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Raumhöhen im Dachgeschoss (im bauordnungsrechtlichen Sinne keine Aufenthaltsräume)
Allgemeinbeurteilung:	<p>Das Objekt wurde im Jahr 2012 saniert und modernisiert. Der bauliche Zustand ist im Wesentlichen gut.</p> <p>An der Fassade besteht jedoch Unterhaltungsrückstand (Algenbildung) und in wenigen Teilbereichen bestehen Bauschäden (siehe hierzu unter "Bauschäden/Baumängel").</p>

### 3.3 Nebengebäude

Nebengebäude in Leichtbauweise (als Art Container) mit angebautem Carport in Holzbauweise (als sogenannte fliegende Bauten)

Nebengebäude ohne Elektroinstallation

Dach des Nebengebäudes: Flachdach als Pultdach mit Eindeckung aus Wellplatten

Dach des Carports: Flachdach als Pultdach mit Eindeckung aus Trapezblechprofilen

An der Vorderseite des Nebengebäudes befindet sich eine Überdachung.

Hinweis:

Die Nebengebäude (fliegende Bauten), die ohne Baugenehmigung errichtet wurden, werden unter Berücksichtigung der Bauart und des Bauzustandes als wertneutral beurteilt.

### 3.4 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- vollbiologische Kleinkläranlage (laut Auskunft der Beteiligten wurde diese im Jahr 2012 errichtet)
- Holzterrasse an der Rückseite der Doppelhaushälfte (Abmessungen ca. 8,45 m x 3,80 m, beide Abschlüsse mit Abrundungen)
- Außenpool (ovale Form) ohne Seitenwände und ohne Fundament (Stahlwandpool mit Pumpe und Filter) mit angrenzender Holzterrasse; Abmessungen des Pools: größte Länge: ca. 5,87 m; größte Breite: ca. 3,49 m; Tiefe: ca. 1,10 m (Auskunft der Lebensgefährtin des Antragstellers)
- Aufschüttung (begrünter Hügel) bestehend aus Aushubmaterial (Boden, Steine und Lehm)
- teilweise Anpflanzungen und Begrünung
- teilweise Einfriedung (einfache Zäune bzw. tlw. Anpflanzungen)

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Doppelhaushälfte und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 18334 Dettmannsdorf, Pflasterstraße 11 zum Wertermittlungsstichtag 24.04.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Dettmannsdorf	435	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wöpkendorf	1	23/1

Fläche 2.423 m<sup>2</sup>

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Baulandfläche im Außenbereich hausnahes Gartenland (ohne Bauerwartung)	Doppelhaushälfte und Nebengebäu- den	1.500 m <sup>2</sup> 923 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		2.423 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 **Vergleichswertverfahren** wird der Verkehrswert (Marktwert) des Bewertungsobjektes aus dem Vergleich mit tatsächlich gezahlten Kaufpreisen ermittelt. Dem Vergleichswertverfahren wird eine Vorrangstellung gegenüber den anderen Wertermittlungsverfahren bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, die aufgrund ihrer Eigenschaften eine unmittelbare Vergleichbarkeit zulassen und über die am ehesten eine genügende Anzahl von Kaufpreisen vorliegt, eingeräumt. Der Vorteil des Vergleichswertverfahrens ist, dass es quasi direkt zum Verkehrswert führt. Eine Anpassung an die Marktlage, wie sie bei dem Sach- und Ertragswertverfahren erforderlich ist (Marktanpassungsfaktor bzw. Liegenschaftszinssatz) kann bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens i.d.R. entfallen.

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

- Zeitraum (Verkaufsjahr) 2023 und 2024
- Doppelhaushälften
- Festland
- BRW-Niveau: < 50 €/m<sup>2</sup>
- Planungsrecht: § 34, § 35
- Objektzustand: nicht unsaniert
- Baujahr: 1900 – 1990
- Wohnfläche: 80 – 140 m<sup>2</sup>

Gemäß o.a. Selektion wurden dem Sachverständigen 19 Kaufpreise mitgeteilt. Davon werden 9 Kaufpreise nicht verwendet (Gründe: Objektzustand nicht bekannt / sanierungsbedürftiges Objekt / Höhe des im Kaufpreis enthaltenen Inventars nicht bekannt / separates Grundstück im Kaufpreis enthalten / Zukauf zu einem anderen Wohngrundstück). Nach Bereinigung verbleiben somit 10 Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des

örtlichen Gutachterausschusses (siehe nachfolgende Tabelle).

**Kaufpreise von Doppelhaushälften (sanierte/teilsanierte) im Bereich des Festlandes (BRW-Niveau < 50 EUR/m<sup>2</sup>)  
Baujahr 1900-1990, Wohnfläche 80 - 140 m<sup>2</sup>**

Nr.	Ort und Straße	Typ	Unterkirung	Sonstiges	Ausstattung / Sanierung	Baujahr	Jahr des Verkaufs	Grundstücksgröße	Wohnfläche	Kaufpreis ohne Inventar, FBK etc.)	Gebädefaktor (Kaufpreis/m <sup>2</sup> Wohnfläche)
1	Alt Guthendorf, Am Park	DHH	nicht bekannt	Garage, Nebengebäude und Agrarfläche enthalten	teil-saniert	1938	2023	4674 m <sup>2</sup>	130,0 m <sup>2</sup>	255000 €	1962 €/m <sup>2</sup>
2	Richtenberg, Lindenstr.	DHH	50%	Nebengebäude	teil-saniert	1930	2023	783 m <sup>2</sup>	85,0 m <sup>2</sup>	120000 €	1412 €/m <sup>2</sup>
3	Fahrenhaupt, Butzeberg	DHH	10%	Garage mit Werkstatt und Doppelcarport	saniert	1920	2023	1906 m <sup>2</sup>	116,0 m <sup>2</sup>	145000 €	1250 €/m <sup>2</sup>
4	Glewitz, Jahnkow	DHH	0%	Garage und Nebengebäude	teil-saniert	1954	2023	3153 m <sup>2</sup>	131,0 m <sup>2</sup>	171500 €	1309 €/m <sup>2</sup>
5	Sundhagen, Segebadenhau	DHH	0%	2 einfache Nebengebäude, hoher Anteil der Außenanlagen am Kaufpreis (ca. 24 %)	teil-saniert	1900	2023	2585 m <sup>2</sup>	82,0 m <sup>2</sup>	168000 €	2049 €/m <sup>2</sup>
6	Niepars, Friedensstraße	DHH	0%	Nebengebäude und Carport	teil-saniert	1936	2023	246 m <sup>2</sup>	96,0 m <sup>2</sup>	119000 €	1240 €/m <sup>2</sup>
7	Kuhrade, Hauptstr.	DHH	nicht bekannt	Nebengebäude	teil-saniert	1937	2024	1552 m <sup>2</sup>	120,0 m <sup>2</sup>	175000 €	1458 €/m <sup>2</sup>
8	Splietsdorf, Dorfstr.	DHH	0%	Garage	teil-saniert	1930	2024	4230 m <sup>2</sup>	100,0 m <sup>2</sup>	179000 €	1790 €/m <sup>2</sup>
9	Bohlendorf, Mühlenweg	DHH	0%	Nebengebäude	saniert	1969	2024	671 m <sup>2</sup>	52,0 m <sup>2</sup>	122000 €	1326 €/m <sup>2</sup>
10	Kreutzmannshagen, Zur Crusnitz	DHH	15%	Nebengeb., Garage und Carport	teil-saniert	1950	2024	639 m <sup>2</sup>	130,0 m <sup>2</sup>	178000 €	1369 €/m <sup>2</sup>
		<b>Mittelwert</b>						<b>2044 m<sup>2</sup></b>	<b>108,2 m<sup>2</sup></b>	<b>163250 €</b>	<b>1516 €/m<sup>2</sup></b>

Bei dem Objekt mit der Nr. 1 (DHH in Alt Guthendorf) handelt es sich Grundstück, das mit einer DHH und einem Nebengebäude bebaut ist und um eine zusätzlich angrenzende Agrarfläche (somit nicht zum Vergleich geeignet). Es erfolgt eine Aussonderung dieses Vergleichsobjektes. Weiterhin erfolgt durch den Gutachter die Aussonderung des Kauffalles mit der Nr. 6 auf Grund der sehr geringen Grundstücksgröße (mit einer DHH und Nebengebäudes Grundstück mit einer Grundstücksgröße von 246 m<sup>2</sup>)

Die dann (nach Aussonderung) verbleibenden 8 Kaufpreise sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

**Kaufpreise von Doppelhaushälften (sanierte/teilsanierte) im Bereich des Festlandes (BRW-Niveau < 50 EUR/m<sup>2</sup>)  
Baujahr 1900-1990, Wohnfläche 80 - 140 m<sup>2</sup>, Verkaufszeitraum 2023-2024**

Nr.	Ort und Straße	Typ	Unterkellierung	Sonstiges	Ausstattung / Sanierung	Baujahr	Jahr des Verkaufs	Grundstückgröße	Wohnfläche	Kaufpreis (ohne Inventar, EBK etc.)	Gebäudefaktor (Kaufpreis/m <sup>2</sup> Wohnfläche)
1	Alt-Guthendorf, Am Park			ausgesondert (zum Objekt gehört eine Agrarfläche, daher relativ große Grundstücksfäche und nicht zum Vergleich geeignet)							
2	Richtenberg, Lindenstr.	DHH	50%	Nebengebäude	teil-saniert	1930	2023	783 m <sup>2</sup>	85,0 m <sup>2</sup>	120000 €	1412 €/m <sup>2</sup>
3	Fahrenhaupt, Butzeburg	DHH	10%	Garage mit Werkstatt und Doppelcarport	saniert	1920	2023	1906 m <sup>2</sup>	116,0 m <sup>2</sup>	145000 €	1250 €/m <sup>2</sup>
4	Gleiwitz, Jahnkow	DHH	0%	Garage und Nebengebäude	teil-saniert	1954	2023	3153 m <sup>2</sup>	131,0 m <sup>2</sup>	171500 €	1309 €/m <sup>2</sup>
5	Sundhagen, Segebadenbau	DHH	0%	2 einfache Nebengebäude, hoher Anteil der Außenanlagen am Kaufpreis (ca. 24 %)	teil-saniert	1900	2023	2586 m <sup>2</sup>	82,0 m <sup>2</sup>	168000 €	2049 €/m <sup>2</sup>
6	Niepars, Friedensstraße			ausgesondert (sehr kleines Grundstück / nicht zum Vergleich geeignet)							
7	Kuhlrade, Hauptstr.	DHH	nicht bekannt	Nebengebäude	teil-saniert	1937	2024	1552 m <sup>2</sup>	120,0 m <sup>2</sup>	175000 €	1458 €/m <sup>2</sup>
8	Splietsdorf, Dorfstr.	DHH	0%	Garage	teil-saniert	1930	2024	4230 m <sup>2</sup>	100,0 m <sup>2</sup>	179000 €	1790 €/m <sup>2</sup>
9	Böhlendorf, Mühlenweg	DHH	0%	Nebengebäude	saniert	1969	2024	571 m <sup>2</sup>	92,0 m <sup>2</sup>	122000 €	1326 €/m <sup>2</sup>
10	Kreuzmannshagen, Zur Crusnitz	DHH	15%	Nebengeb., Garage und Carport	teil-saniert	1950	2024	639 m <sup>2</sup>	130,0 m <sup>2</sup>	178000 €	1369 €/m <sup>2</sup>
Mittelwert								1940 m <sup>2</sup>	107,0 m <sup>2</sup>	157313 €	1495 €/m <sup>2</sup>

Die Wohnflächenpreise der o.a. Kauffälle (nach Aussonderung) liegen in einer Spanne von 1.250 EUR/m<sup>2</sup> bis 2.049 EUR/m<sup>2</sup>. Der Mittelwert der Stichprobe beträgt 1.495 EUR/m<sup>2</sup>.

Bei dem Verkaufsobjekt mit dem höchsten Gebäudefaktor (2.049 EUR/m<sup>2</sup>) handelt es sich um ein Objekt, bei dem der Anteil der Kosten der Außenanlagen durch den Eigentümer als relativ hoch angegeben wurde (überdurchschnittlich prozentualer Kostenanteil der Außenanlagen am Gesamtkaufpreis des Objektes).

Ansonsten (ohne Berücksichtigung des Gebäudefaktors von 2.049 EUR/m<sup>2</sup>) liegen die Vergleichspreise auf einem homogenen Niveau (Preisspanne: 1.250 EUR/m<sup>2</sup> – 1.790 EUR/m<sup>2</sup>).

Das Bewertungsobjekt verfügt im Erdgeschoss über eine Wohnfläche von ca. 104,71 m<sup>2</sup>. Zusätzlich stehen im Dachgeschoss ausgebauten Räume mit einer Gesamtnutzfläche von 86,73 m<sup>2</sup> zur Verfügung (nicht als Aufenthaltsräume zulässig, sondern Nutzung dieser Räume nur zu untergeordneten Zwecken möglich).

Legt man für die Wohnräume des Bewertungsobjektes den Mittelwert der o.a. Stichprobe von 1.495 EUR/m<sup>2</sup> und für die Nutzflächen des Bewertungsobjektes 40 % des Mittelwertes der Stichprobe ( $0,4 \times 1.495 \text{ EUR/m}^2 = 598 \text{ EUR/m}^2$ ) zugrunde, ergeben sich folgende Werte:

104,71 m<sup>2</sup> x 1.495 EUR/m<sup>2</sup> = 156.541 EUR

86,73 m<sup>2</sup> x 598 EUR/m<sup>2</sup> = 51.864 EUR

Summe = 208.405 EUR

(umgerechnet: 208.405 EUR / 104,71 m<sup>2</sup> Wohnfläche = 1.990 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche)

Für ein mit einer Doppelhaushälfte bebautes Grundstück in der Lage des Bewertungsobjektes (mit zusätzlichen Nebennutzflächen) kann eine **grobe Preisspanne** von +/- 15 % vom Mittelwert 1.990 EUR/m<sup>2</sup> = 1.692 – 2.289 EUR/m<sup>2</sup> (**177.500 – 240.000 EUR**) erwartet werden.

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

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

Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um eine Doppelhaushälfte, die eigengenutzt wird.

Entsprechend den Gebräuchen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

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

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

Zudem sind bei der Sachwertermittlung alle, das Bewertungsgrundstück betreffende, besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

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

#### 4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Baulandfläche im Außenbereich“

Letztmalig wurden für den Landkreis Vorpommern-Rügen zum Stichtag 01.01.2024 Bodenrichtwerte durch den zuständigen Gutachterausschuss ermittelt und veröffentlicht. Für den Ortsteil Wöpkendorf der Gemeinde Dettmannsdorf existieren zwei Bodenrichtwerte (Stichtag 01.01.2024). Der eine Bodenrichtwert in Höhe von 60 EUR/m<sup>2</sup> bezieht sich auf den Ortsteil Wöpkendorf und eine Lage gemäß § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich). Der zweite Bodenrichtwert in Höhe von 26 EUR/m<sup>2</sup> bezieht sich auf die bebauten Flächen im Außenbereich (§ 35 BauGB) in der Gemeinde Dettmannsdorf, mithin also auch Ortsrandbereiche, die nach § 35 BauGB zu beurteilen sind. Ich gehe davon aus, dass auf Grund der Lage des Bewertungsgrundstückes (Randlage) die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen ist. Insofern setze ich deshalb den Bodenrichtwert für bebaute Flächen im Außenbereich in Höhe von 26 EUR/m<sup>2</sup> an, obwohl das Bewertungsgrundstück in der Bodenrichtwertkarte der Bodenrichtwertzone "Innenbereich" mit 60 EUR/m<sup>2</sup> zugeordnet ist.

Der Bodenrichtwert für bebaute Flächen im Außenbereich in Höhe von 26 EUR/m<sup>2</sup> ist wie folgt definiert:

- Nutzungsart: gemischte Bauflächen
- ergänzende Nutzungsart: Außenbereich (ASB)
- Bauweise: offene Bauweise
- Geschosszahl: I
- Grundstücksfläche: 1.500 m<sup>2</sup>
- Beitragszustand: erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei

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

Auf dem Bewertungsgrundstück steht eine Doppelhaushälfte (mit 1 Wohneinheit) mit einem Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss. Auf Grund der baulichen Nutzung und der Geschosszahl nehme ich keine Anpassung des Bodenrichtwertes vor.

Die Größe des Bewertungsgrundstückes mit 1.500 m<sup>2</sup> ist mit der Größe des Richtwertgrundstückes (1.500 m<sup>2</sup>) identisch. Eine Größenanpassung ist somit nicht notwendig.

Sonstige Abweichungen des Bewertungsgrundstückes vom Richtwertgrundstücke, die eine Anpassung des Bodenrichtwertes erfordern, sind nicht vorhanden. Auf Grund der vorgenannten Ausführungen halte ich den Bodenrichtwert von 26 EUR/m<sup>2</sup> für das Bewertungsgrundstück (bebaute Fläche im Außenbereich) für angemessen.

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „Baulandfläche im Außenbereich“		
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m <sup>2</sup> )		26,00 €/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>26,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche (m <sup>2</sup> )	×	1.500,00 m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger beitragsfreier Bodenwert</b>	=	<b>39.000,00 €</b>
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+	0,00 €
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	<b>39.000,00 €</b>
	rd.	<b>39.000,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.04.2025 insgesamt  
**39.000,00 €**.

## 4.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Baulandfläche im Außenbereich“

### 4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

#### Normalherstellungskosten

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

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

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

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

## Baukostenregionalfaktor

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

## Gesamtnutzungsdauer

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des 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. Ausbauzuschlag) 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 Sachwerten“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Doppelhaushälfte
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	954,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	283,82 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	270.764,28 €
<b>Baupreisindex (BPI) 24.04.2025 (2010 = 100)</b>	x	187,2/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	506.870,73 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	506.870,73 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		49 Jahre
• prozentual		38,75 %
• Faktor	x	0,6125
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	310.458,32 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>	310.458,32 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+ 12.418,33 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	= 322.876,65 €
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+ 39.000,00 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	= 361.876,65 €
<b>Sachwertfaktor</b>	x 0,60
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	- 0,00 €
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Bau- landfläche im Außenbereich“</b>	= 217.125,99 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	- 38.250,00 €
<b>Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Baulandfläche im Außenbereich“</b>	= 178.875,99 €
	rd. 179.000,00 €

#### 4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir auf der Grundlage eines vor Ort durchgeföhrten groben Aufmaßes der Doppelhaushälfte (Außenabmessungen) durchgeführt. Die überschlägig ermittelte BGF ist nur als Grundlage dieser Wertermittlung 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:  
Doppelhaushälfte**

**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			0,7	0,3	
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %	0,3	0,7			
Fußböden	5,0 %	0,2	0,8			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			0,7	0,3	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	4,3 %	88,5 %	7,2 %	0,0 %

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlv. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschausitz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschausitz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	

Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
-----------------	---

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:  
Doppelhaushälfte**

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

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	740,00	0,0	0,00
2	825,00	4,3	35,47
3	945,00	88,5	836,33
4	1.140,00	7,2	82,08
5	1.425,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =		953,88	
gewogener Standard = 3,0			
(entspricht mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

$$\begin{array}{lll} \text{NHK 2010 für das Bewertungsgebäude} & = & 953,88 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \\ & \text{rd.} & 954,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \end{array}$$

**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

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

**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.

**Baukostenregionalfaktor**

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor ange setzt, 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 pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

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

Im vorliegenden Bewertungsfall wird für die Außenanlagen (inkl. Außenpool) ein **Ansatz von 4 %** des vorläufigen Gebäudesachwertes als marktgerecht erachtet.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (310.458,32 €)	12.418,33 €
Summe	12.418,33 €

### 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: Doppelhaushälfte

Das (laut Angabe der Eigentümer) ca. 1928 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 15 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0	3,0	B01
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0	
Summe		12,0	3,0	

#### Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

##### B01

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit der Doppelhaushälfte (über die geschätzte Restnutzungsdauer) wird unterstellt, dass die Dacheindeckung erneuert wird.

Ausgehend von den 15 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2025 - 1928 = 97$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 97 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 49 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1994.

#### 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. 362.000 € ermittelt

Ziel ist es, den Verkehrswert, also den am Markt durchschnittlich (am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis

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

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss im Landkreis Vorpommern-Rügen hat noch keinen aktuellen Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Letztmalig wurden im Landkreis Vorpommern-Rügen für den 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 2024 im Landkreis Rostock:

Der Gutachterausschuss im Landkreis Rostock hat im **Grundstücksmarktbericht 2024** (auf S. 42 und 44) **für Doppelhaushälften und Reihenhäuser, die in ländlichen Zentren + Raum Süd und städt. Grundzentren nicht auf der Siedlungsachse von Rostock, Mittelzentrum Teterow** (durchschnittliches BRW-Niveau = 41 EUR/m<sup>2</sup>, durchschnittliche Grundstücksgröße 672 m<sup>2</sup>) gelegen sind, folgende Formel (inkl. Konstanten) veröffentlicht:

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

Danach würde sich für das Bewertungsobjekt bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 362.000 EUR ein Sachwertfaktor von rd. **0,95** ergeben.

Da die o.a. Funktion überwiegend aus den Kaufpreisen der Jahre 2021 und 2022 abgeleitet wurde (hochpreisige Phase auf dem Immobilienmarkt, die nicht den Grundstücksmarkt zum Bewertungsstichtag widerspiegelt), können diese Sachwertfaktoren im vorliegenden Fall nicht verwendet werden.

#### 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:

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

Danach ergibt sich für das Bewertungsobjekt bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 362.000 EUR ein Sachwertfaktor von rd. **0,95**.

Zu beachten ist jedoch, dass die Funktion, die vom Gutachterausschuss des Landkreises Nordwestmecklenburg veröffentlicht wurde, nicht nur aus Verkäufen von Doppel- und Reihenhäusern, sondern auch aus Verkäufen von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern abgeleitet wurde. Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser werden i.d.R. höhere Preis als für DHH und RH erzielt.

#### GMB 2024 im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte:

Der Gutachterausschuss im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte hat im **Grundstücksmarktbericht 2024** (auf den Seiten 106 und 110) **für Doppelhaushälften und Reihenhäuser, die in der Region Demmin** (durchschnittliches BRW-Niveau = 25 EUR/m<sup>2</sup>) gelegen sind, folgende Formel (inkl. Konstanten) veröffentlicht:

$k = a \times \text{vorl. SW}^b$  ( $a = 0,43676$  und  $b = -0,29754$ ) mit vorl. Sachwert in Mio EUR (Auswertung des Jahres 2023)

Danach ergibt sich für das Bewertungsobjekt bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 362.000 EUR ein Sachwertfaktor von rd. **0,59**.

Am ehesten ist die Lage des Bewertungsobjektes mit der Region Demmin vergleichbar, sodass die Ableitung des Sachwertes für das Bewertungsobjekt im Wesentlichen in Anlehnung der veröffentlichten Sachwertfaktoren des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erfolgt.

Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb des Ortes Wöpkendorf in bevorzugter Ortsrandlage (freie Sicht) und über eine in derartigen Lagen marktgängige Grundstücksgröße. Die Doppelhaushälfte verfügt über eine Wohn-/Nutzfläche von insgesamt rd. 191 m<sup>2</sup>, wobei davon die Nutzflächen des ausgebauten Dachgeschosses lediglich zu untergeordneten Zwecken (z.B. Lagerzwecke in Verbindung mit Wohnnutzung) möglich ist.

Auf der Grundlage der vorliegenden Marktdaten bzw. Sachwertfaktoren sowie unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen und speziellen Merkmale des Bewertungsobjektes (u.a. Lage (Außenbereichslage / BRW-Niveau 28 EUR/m<sup>2</sup>, Ortsrandlage), Art und Größe der Bebauung (DHH mit Wohn- und Nutzfläche von rd. 191 m<sup>2</sup>), Raumhöhen im DG) schätze ich den **Sachwertfaktor für das Bewertungsobjekt** zum Wertermittlungsstichtag auf **0,60**.

#### 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 dringend empfohlen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden und Unterhaltungsrückstand	-8.000,00 €
• Instandsetzung der vollbiologischen Kleinkläranlage	-3.000,00 €
• pauschaler Wertabzugsbetrag für Unterhaltungsrückstand an der Fassade	-5.000,00 €
Unterstellte Modernisierungen	-28.750,00 €
Erneuerung der Dacheindeckung	-28.750,00 €
ca. 150 m <sup>2</sup> x 145 EUR/m <sup>2</sup> = 21.750 EUR	
zzgl. pauschaler Wertabzugsbetrag von 7.000 EUR	
für notw. Nebenarbeiten (tlw. Reparaturarbeiten an Dachschalung sowie Gerüstbauarbeiten)	
Weitere Besonderheiten	-1.500,00 €
• Kaminofen	500,00 €
• Wertabzug auf Grund von ggf. notwendigen Umverlegungen von Versorgungsleitungen (Strom)	-2.000,00 €
Summe	-38.250,00 €

#### Erläuterungen zu den weiteren Besonderheiten:

Im vorliegenden Bewertungsfall besteht die Besonderheit, dass eine Versorgungsleitung (Strom) z.T. nicht auf dem öffentlichen (kommunalen) Grundstück, sondern auf dem benachbarten Fremdgrundstück verläuft. Ein diesbezüglicher Herrschvermerk ist im Grundbuch des Bewertungsgrundstückes nicht eingetragen. Es ist insofern davon auszugehen, dass ggf. Umverlegungen von Leitungen / Anslüssen vorzunehmen sind. Auf Grund des bestehenden Risikos ggf. notwendiger Umverlegungsarbeiten von Leitungen/Anslüssen wird bei der Bewertung folgender Wertabzugsbetrag für angemessen eingeschätzt:

Grund/Maßnahme: eingeschätzter pauschaler Wertabzugsbetrag:  
– Umverlegungsarbeiten (Strom) 2.000 EUR

#### 4.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland (ohne Bauerwartung)“

Für Hausgartenflächen ohne eigene Bauerwartung betragen die Bruchteilsätze i.d.R. zwischen 10 und 25% vom Bodenrichtwert. Je höher der Bodenrichtwert ist, desto geringer ist i.d.R. der Bruchteilsatz für die Hausgartenfläche. Aufgrund der durchschnittlichen Größe des hausnahen Gartenlandes (923 m<sup>2</sup>) und der Höhe des angrenzenden Bodenrichtwertes für Baulandflächen im Außenbereich (26 EUR/m<sup>2</sup>) nehme ich einen Bruchteilsatz von 20% vom Bodenrichtwert an. Somit ergibt sich für das zu bewertende Gartenland folgender Bodenwertansatz, den ich für marktgerecht erachte:

$$26 \text{ EUR/m}^2 \times 0,20 = \mathbf{5,20 \text{ EUR/m}^2}$$

<b>Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland (ohne Bauerwartung)“</b>		
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m <sup>2</sup> )		5,20 €/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>5,20 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche (m <sup>2</sup> )	×	923,00 m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger beitragsfreier Bodenwert</b>	=	<b>4.799,60 €</b>
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+	0,00 €
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	<b>4.799,60 €</b>
	rd.	<b>4.800,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.04.2025 insgesamt  
**4.800,00 €**.

#### 4.6 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland (ohne Bauerwartung)“

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

<b>Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland (ohne Bauerwartung)“</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	4.800,00 €
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	+ 0,00 €
<b>vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland (ohne Bauerwartung)“</b>	= 4.800,00 €

<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>–</b>	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland (ohne Bauerwartung)“</b>	<b>=</b>	<b>4.800,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	<b>–</b>	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland (ohne Bauerwartung)“</b>	<b>=</b>	<b>4.800,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>4.800,00 €</b>

#### 4.6.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

##### 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 Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

#### 4.7 Verkehrswert

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
Baulandfläche im Außenbereich			179.000,00 €
hausnahes Gartenland (ohne Bauerwartung)			4.800,00 €
Summe	----	-----	183.800,00 €

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **183.800,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einer Doppelhaushälfte und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 18334 Dettmannsdorf, Pflasterstraße 11

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Dettmannsdorf	435	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wöpkendorf	1	23/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 24.04.2025 mit rd.

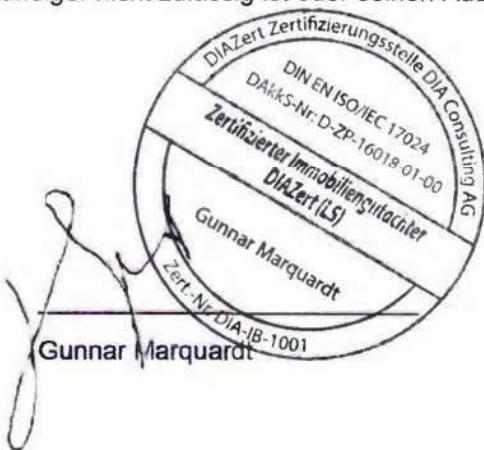
**184.000 €**

in Worten: **einhundertvierundachtzigtausend 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 10. Juni 2025



### **Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**  
Baugesetzbuch

**BauNVO:**  
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**LBO:**  
Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern

**BGB:**  
Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**  
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

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

**WoFIV:**  
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**DIN277**  
DIN 277 "Grundflächen und Rauminhale 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 2024 Landkreis Rostock – Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Rostock
- [4] Grundstücksmarktbericht 2025 Landkreis Nordwestmecklenburg – Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg
- [5] 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 21.04.2025) erstellt.

## 6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Fotodokumentation

Anlage 2: Grundrisse

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 9



Foto 1: Blick auf die Pflasterstraße aus Richtung Nordosten



Foto 2: Blick auf die Pflasterstraße (in Richtung Bewertungsobjekt)

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 9



Foto 3: Blick auf die Pflasterstraße aus Richtung Südwesten  
(in Richtung Ortsausgang gesehen)



Foto 4: Straßenansicht der Doppelhaushälfte (Südostansicht)

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 9



Foto 5: Straßen- und Giebelansicht der Doppelhaushälfte  
(Blick etwa aus Richtung Osten)



Foto 6: Giebel- und Rückansicht der Doppelhaushälfte  
(Blick etwa aus Richtung Nordosten)

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 4 von 9



Foto 7: Detailansicht der Fassade der Doppelhaushälfte (Algenbildung)



Foto 8: Detail Außenfensterbank (Doppelhaushälfte)

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 5 von 9



Foto 9: Rückansicht der Doppelhaushälfte (Blick aus Richtung Nordwesten)

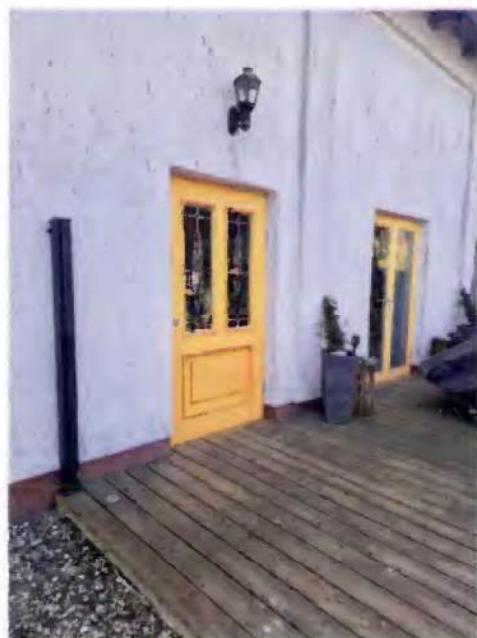


Foto 10: Teilansicht der rückseitigen Fassade  
mit Hauseingangstüren und Terrasse

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 6 von 9

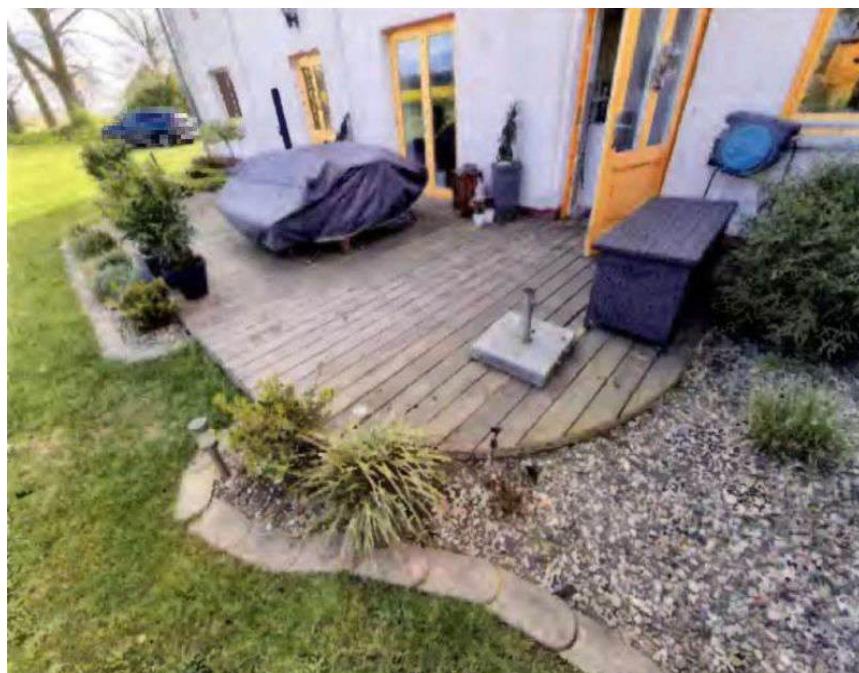


Foto 11: rückseitige Terrasse, über die der Zugang zur Doppelhaushälfte erfolgt

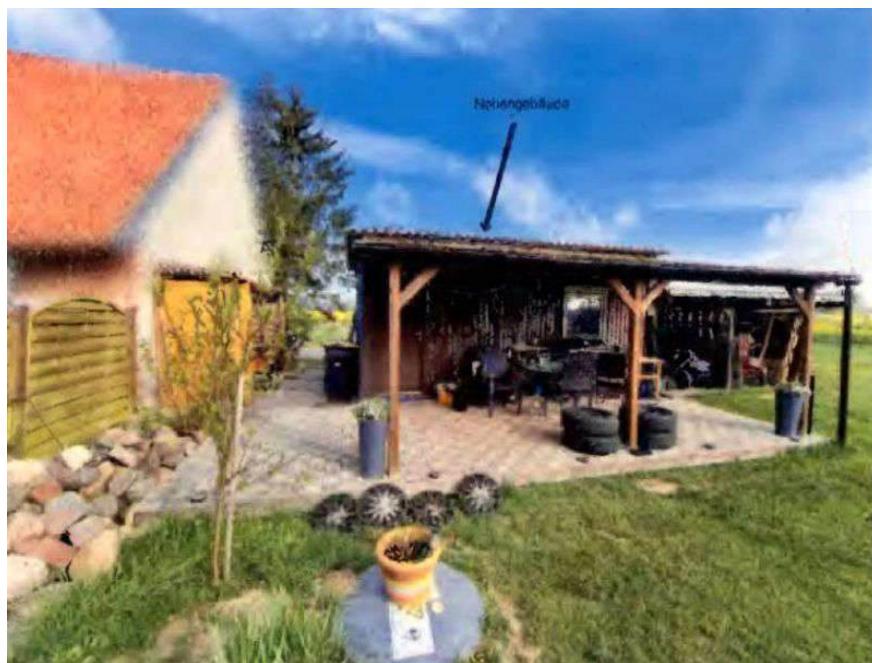


Foto 12: Vorderansicht der Nebengebäude (Blick etwa aus Richtung Süden)

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 7 von 9

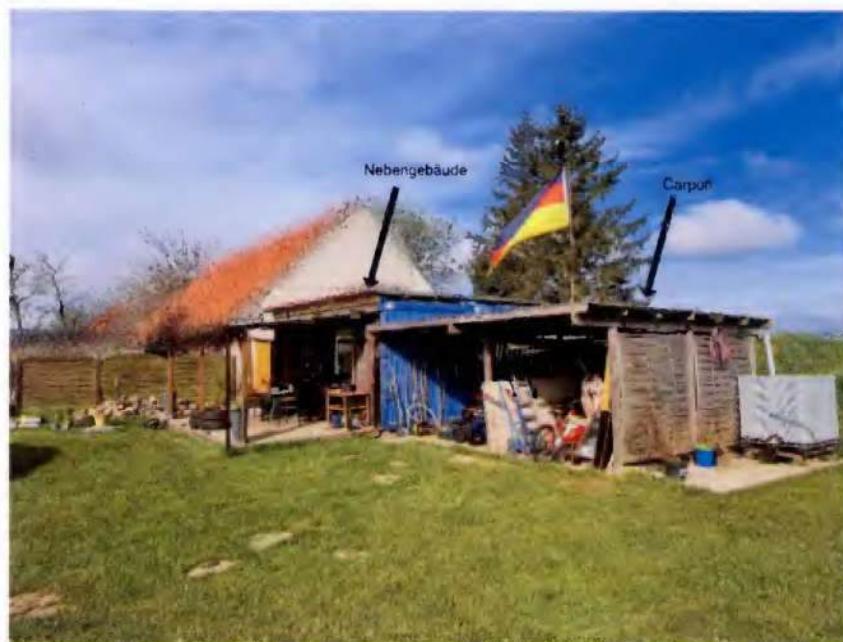


Foto 13: Nebengebäude mit angebautem Carport  
(Blick etwa aus Richtung Südosten)



Foto 14: Rückansicht des Nebengebäude (Blick etwa aus Richtung Norden),  
im Vordergrund des Bildes: Aufschüttung

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 8 von 9



Foto 15: Blick vom angrenzenden Weg "Am Bach" auf das Bewertungsgrundstück (Blick etwa aus Richtung Osten)



Foto 16: Außenanlagen

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 9 von 9



Foto 17: Außenanlagen (Pool mit angrenzender Terrasse)



Foto 18: Außenanlagen (Terrasse am Pool)

## Anlage 2: Grundrisse

Seite 1 von 2



schematischer Grundriss Erdgeschoss (unmaßstäblich) - vom Sachverständigen erstellt

## Anlage 2: Grundrisse

Seite 2 von 2



schematischer Grundriss Dachgeschoss (unmaßstäblich) - vom Sachverständigen erstellt