

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
GUNNAR MARQUARDT

Immobilien Gutachter – Berater – Schlichter
Dänholmstraße 7 – 18439 Stralsund

SVB Marquardt – Dänholmstraße 7 – 18439 Stralsund

Amtsgericht Stralsund
-Außenstelle Justizzentrum-
Frankendamm 17
18439 Stralsund

Datum: 12.11.2024
Az. SVB: A-0048-2024
Az. Gericht: 705 K 25/24
neu 704 K 3/26

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch i.V. mit § 74a ZVG des
für das mit einem

**Scheunengebäude mit Wohnteil und Nebengebäuden (als Doppelhaus-
hälfte) bebaute Grundstück
in 18569 Gingst, Kapelle 9**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
16.07.2024 ermittelt mit rd.

683.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 100 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 35 Seiten.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage	8
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	9
2.2	Gestalt und Form.....	12
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	12
2.4	Privatrechtliche Situation	13
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	13
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	13
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	14
2.5.3	Bauordnungsrecht	14
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	15
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	16
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	16
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	17
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	17
3.2	Wohnteil.....	17
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	17
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	18
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	18
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	19
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	19
3.2.5.1	Wohnteil Erdgeschoss.....	19
3.2.5.2	Wohnteil Obergeschoss	20
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	21
3.3	Scheunenteil.....	21
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	21
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	22
3.3.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	22
3.3.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	22
3.4	Nebengebäude	22
3.5	Außenanlagen	23
4	Ermittlung des Verkehrswerts	24
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke.....	24

4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück Hofstelle mit Nebenflächen Tfl. Flst. 21	25
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	25
4.2.2	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Baufläche“	25
4.2.3	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Baufläche“	26
4.2.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	26
4.2.3.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	27
4.2.3.3	Sachwertberechnung	29
4.2.3.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	29
4.2.4	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Baufläche“	36
4.2.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	36
4.2.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	37
4.2.4.3	Ertragswertberechnung	39
4.2.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	40
4.2.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgarten ohne eigene Bauerwartung“	42
4.2.6	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgarten ohne eigene Bauerwartung“	42
4.2.7	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	43
4.2.7.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	43
4.2.7.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	43
4.2.8	Wert des Teilgrundstücks Hofstelle mit Nebenflächen Tfl. Flst. 21	45
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück Wald Tlf. Flst. 21	45
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	45
4.3.2	Bodenwertermittlung	45
4.3.3	Vergleichswertermittlung	46
4.3.4	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	46
4.3.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	46
4.3.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	47
4.3.5	Wert des Teilgrundstücks Wald Tlf. Flst. 21	48
4.4	Wertermittlung für das Teilgrundstück Acker Tfl. Flst. 21	48
4.4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	48
4.4.2	Bodenwertermittlung	49
4.4.3	Vergleichswertermittlung	49
4.4.4	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	49
4.4.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	50
4.4.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	50
4.4.5	Wert des Teilgrundstücks Acker Tfl. Flst. 21	51
4.5	Wertermittlung für das Teilgrundstück Acker Tfl. Flst. 25	52
4.5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	52
4.5.2	Bodenwertermittlung	52
4.5.3	Vergleichswertermittlung	52
4.5.4	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	53

4.5.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	53
4.5.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	53
4.5.5	Wert des Teilgrundstücks Acker Tfl. Flst. 25.....	55
4.6	Wertermittlung für das Teilgrundstück Grünland Tfl. Flst. 25.....	55
4.6.1	Verfahrenswahl mit Begründung	55
4.6.2	Bodenwertermittlung.....	55
4.6.3	Vergleichswertermittlung	56
4.6.4	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	56
4.6.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	56
4.6.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	57
4.6.5	Wert des Teilgrundstücks Grünland Tfl. Flst. 25	58
4.7	Wertermittlung für das Teilgrundstück Unland Tfl. Flst. 25	58
4.7.1	Verfahrenswahl mit Begründung	58
4.7.2	Bodenwertermittlung.....	59
4.7.3	Vergleichswertermittlung	59
4.7.4	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	59
4.7.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	60
4.7.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	60
4.7.5	Wert des Teilgrundstücks Unland Tfl. Flst. 25	61
4.8	Verkehrswert	62
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	64
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	64
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	64
5.3	Verwendete fachspezifische Software	64
6	Verzeichnis der Anlagen.....	65

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Scheunengebäude mit Wohnteil und Nebengebäuden

Objektadresse: Kapelle 9
18569 Gingst

Grundbuchangaben: Grundbuch von Gingst, **Blatt 1608**

lfd. Nr. 1

Gemarkung Kapelle Flur 1 Flurstück 21

Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Waldfläche, Wasserfläche, Kapelle 9
99.870 m²

Gemarkung Kapelle 1 Flurstück 25

Landwirtschaftsfläche, Waldfläche, Am Capeller See
106.030 m²

Gemäß Beauftragung sind etwaige Eintragungen in Abt. II und III unberücksichtigt zu lassen.

Katasterangaben: Gemarkung Kapelle, Flur 1, **Flurstück 21**, zu bewertende Fläche 99.870 m²

Nutzungsarten gemäß Kataster:

1.805 m ²	Wohnbaufläche
69.339 m ²	Ackerland
16.141 m ²	Grünland
1.040 m ²	Gartenbauland
5.525 m ²	Forstwirtschaftsfläche
4.868 m ²	Gehölz
1.152 m ²	Teich

Gemarkung Kapelle, Flur 1, **Flurstück 25**, zu bewertende Fläche 106.030 m²

Nutzungsarten gemäß Kataster:

88.670 m ²	Ackerland
17.360 m ²	Grünland

Die Angaben im Kataster stimmen mit den Angaben im Grundbuch überein.

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Stralsund
-Außenstelle Justizzentrum-
Frankendamm 17
18439 Stralsund

Auftrag vom 11.06.2024 (Datum des Auftragsschreibens)

Eigentümer: Erbengemeinschaft

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Stralsund vom 11.06.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten nach § 74 a Abs. 5 ZVG der Verkehrswert des genannten Grundbesitzes festgestellt werden.
Wertermittlungstichtag:	16.07.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	16.07.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	16.07.2024
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 16.07.2024 wurden die Prozessbeteiligten durch Schreiben vom 25.06.2024 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Grundstück und die baulichen Anlagen wurden in Augenschein genommen. Es wurde ein überschlägiges Teilaufmaß erstellt und eine Fotodokumentation (Anlage 1) angefertigt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Verfahrensbeteiligte, der Sachverständige und die Mitarbeiterin
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Amtsgericht wurden für diese Gutachtenerstellung zur Verfügung gestellt: • 11 Blatt beglaubigter Grundbuchauszug vom 22.03.2024 Von den Verfahrensbeteiligten wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Baujahrsangaben und Angaben zum Ausbau • Pachtverträge Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen • Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte • Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop • Altlastenauskunft • Auskünfte aus der Kaufpreissammlung • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis • Auskunft aus der Denkmalliste • Auskunft aus dem Kataster • Leitungsauskünfte • Daten aus Atlas.VR und Geoport.VR
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von	Durch eine Mitarbeiterin wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: • Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern • Beschaffung der erforderlichen Unterlagen • Anfertigung von unmaßstäblichen Zeichnungen des Aufmaßes für die Flächenberechnungen

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Den Parteien ist Gelegenheit zu geben, bei der Ortsbesichtigung anwesend zu sein. Falls eine Innenbesichtigung nicht zugelassen wird, ist das Gutachten dem äußeren Eindruck zu erstellen.

Berichtet werden soll in dem Gutachten
a) über die Verkehrs- und Geschäftslage

- b) über den baulichen Zustand und etwa anstehende Reparaturen
- c) ob Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vorliegen
- d) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht
- e) ob ein Flurneuordnungsverfahren anhängig ist.

Beizufügen sind dem Gutachten

- a) einige Fotos der Gebäude oder Örtlichkeiten
- b) einfache Lage- und Gebäudepläne
- c) Grundrisse

Nicht beizufügen ist der Grundbuchauszug.

Dem Gutachten ist eine extra Kurzbeschreibung beizufügen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

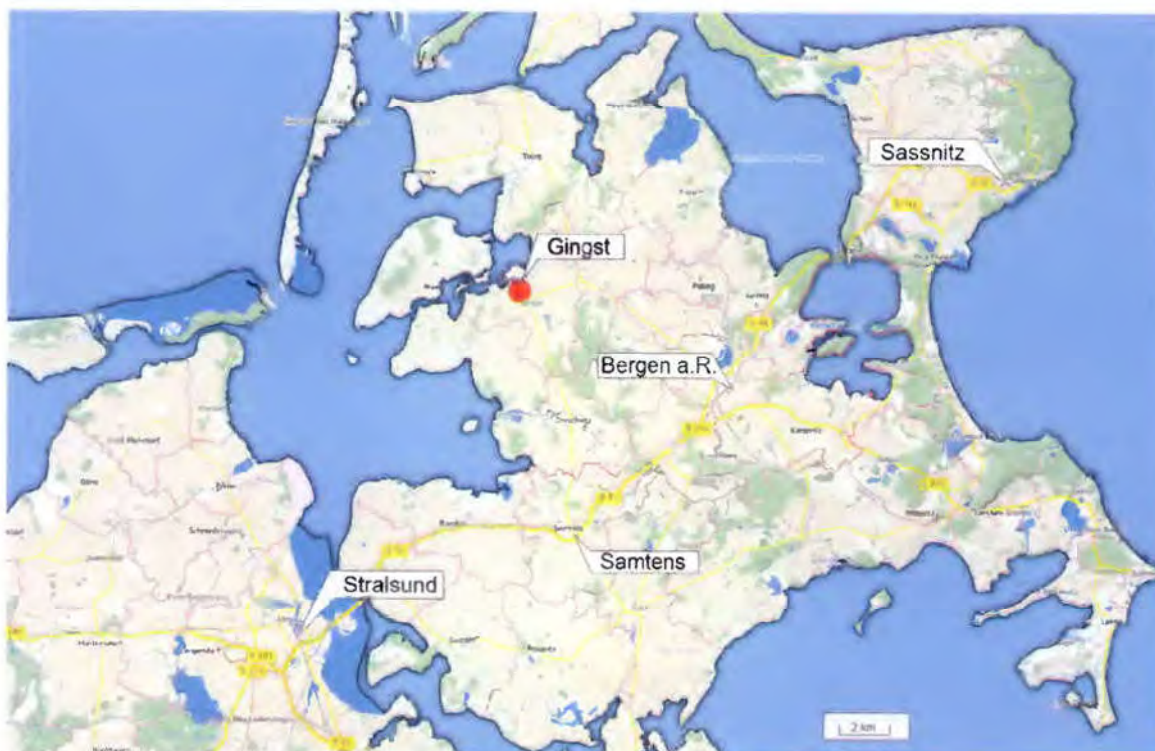
2.1.1 Großräumige Lage

Ort und Einwohnerzahl

Gingst ist eine Gemeinde im Landkreis Vorpommern-Rügen auf der Insel Rügen in Mecklenburg-Vorpommern. Die Gemeinde wird vom Amt West-Rügen mit Sitz in der Gemeinde Samtens verwaltet. Kapelle ist ein kleiner Ortsteil am westlichen Bereich der Gemeinde Gingst und liegt direkt am Rande des Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft.

Die Gemeinde Gingst befindet sich rund 12 Kilometer nördlich von Samtens, der Gemeinde vorgelagert ist die Insel Ummanz.

Quelle: gingst-gemeinde.de; wikipedia



Quelle Bild: geodienste.lk-vr.de/mp/Atlas.VR/

Gingst belegt mit seinen acht Ortsteilen Gingst, Güstin, Haidhof, Kapelle, Malkvitz, Presnitz, Teschvitz und Volsvitz eine Fläche von 21,75 km². Mit 1.308 Einwohnern (Stand: 31.12.2023 laut Statistikamt MV) ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von 60,1 Einwohnern pro km².

Durch Zuzug von 157 Einwohnern konnten sowohl der Wegzug (74 Einwohner) als auch die Differenz aus Geburten (5) und Gestorbenen (32) ausgeglichen werden, im Ergebnis nahm die Bevölkerung im Jahr 2023 um 58 Einwohner zu.

Die Altersstruktur ist relativ ausgewogen, mit einem Anteil von 16,4 % unter 20 Jahren, 51,9 % zwischen 20 und unter 65 Jahren und 31,7 % über 65 Jahren.

Alter	0 bis <20	20 bis <40	40 bis <65	65+
Einwohner	214	181	498	415
Anteil %	16,4	13,8	38,1	31,7

Die wirtschaftliche Struktur der Gemeinde Gingst ist geprägt von durch relativ kleine Flächen gekennzeichneten **Landwirtschaft** und dem für die Insel Rügen in diesem Bereich typischen, sanften **Tourismus**.

Der überwiegende Teil der Gemeindeflächen wird **landwirtschaftlich** genutzt. Durch gute Bodenverhältnisse

und maritimes Klima werden kontinuierlich gute Ernten bei Getreide erzielt, Rapsölgewinnung ist ein Bestandteil. Auch Milchwirtschaft wird aktiv betrieben. Ferienbauernhöfe verbinden die Landwirtschaft mit dem Tourismus.

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

Für die Insel Rügen betrug der Wert im Jahr 2023 bei 31,4% (2019: 33,0 %; 2021: 38,2%; 2022: 30,9 %).

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

Spezielle Daten für die Gemeinde Gingst sind nicht Bestandteil der amtlichen Statistik.

Quelle: Statistisches Amt M-V

Die Störtebeker-Festspiele in Ralswiek liegen von Gingst 16 km (Auto) entfernt.

Überörtliche Anbindung / Entfernungen

Straße: Die B 96 führt durch Samtens und Bergen a.R. – beide Orte jeweils ca. 12 km von Gingst entfernt – und stellt die Verbindung nach Sassnitz und Stralsund her. Hier besteht Anschluss an die B105, über die Rostock und Greifswald erreicht werden können. Die Ostseeautobahn A 20 (Anschluss Stralsund) ist direkt mit der E 251 angebunden.

Entfernungen mit Kfz:

Ziel	Entfernung
Bergen a. R.	14 km
Stralsund	32 km
Sassnitz	34 km
Greifswald	65 km
Rostock	138 km
Schwerin	210 km
B 105	31 km
A 20	57 km
Flughafen Rostock-Laage	144 km

Bus: Gingst wird von der VVR mit mehreren Buslinien bedient, die den Ort mit Bergen a.R., Schaprode und weiteren Ortschaften in der weiteren Umgebung verbinden.

Bahn: Gingst verfügt nicht über eine eigene Bahnanbindung. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Samtens und Bergen a.R., RE3, RE4 und RE9 stellen von dort die Verbindung nach Stralsund, Greifswald, und Sassnitz her. Von Stralsund besteht Anschluss zu Intercity-Zügen (IC), ICE-Zügen und RE nach Rostock, Hamburg, Berlin, Dresden und München.

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage

Die Adresse „Kapelle 9“ befindet sich am nördlichen Rand des westlich von Gingst liegenden Ortsteiles Kapelle.



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

Die wie der Ortsteil ebenfalls „Kapelle“ genannte Straße umfasst sämtliche in Kapelle liegenden Adressobjekte. Sie verläuft beginnend an der Mühlenstraße im Bereich des Besucherparkplatzes (#1) des Rügen Parks (#2) in einem Ring, in dessen Zentrum das Gutshaus (#3) liegt, über ca. 1.150 Meter durch den gesamten Ortsteil. Abzweigungen führen nördlich (#4) zum Aussichtspunkt „Furt Kapelle“ direkt am Bodden und südlich (#5) in Richtung Dubkevitze.



Quelle Bild: geodienste.lk-vr.de/mp/Atlas.VR/

Sie ist im Bereich des Bewertungsobjektes als einspurige Straße mit Bitumendecke und unbefestigten Randbereichen ausgeführt. Die direkte Zuwegung zum Objekt ist geschottert.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil

Nördlich des Bewertungsobjektes schließt sich ein kleines Waldstück an, nordwestlich landwirtschaftlich

genutzte Flächen und nach ca. 400 Metern das Boddenufer. Nordöstlich und östlich finden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Südlich liegt das Gutshaus Kapelle mit dem zugehörigen Parkgelände. Die Entfernung zur Mühlenstraße als direkte Verbindung zum Ortszentrum von Gingst beträgt ca. 550 Meter.

Gingst selbst bietet neben einem EDEKA-Markt für Waren des täglichen Bedarfes einen Bootsverleih, einen Fahrradhandel, einen Buchladen, einen Friseur sowie eine Filiale der Volksbank Vorpommern eG. Eine Dachdeckerei, eine Kfz-Werkstatt und eine Baumschule sind ebenfalls im Ort ansässig.

Ein Allgemeinmediziner, eine Apotheke und eine Physiotherapiepraxis bilden die medizinische Grundversorgung der Gemeinde. Fachärzte und Kliniken sind in Bergen und Stralsund vorhanden.

Gingst verfügt über eine regionale Schule mit Grundschule und eine vom Kreisdiakonischen Werk Stralsund e.V. geführte Kindertagesstätte. Weiterführende Schulen bieten die Städte Stralsund und Bergen.

Der Rügen Park ist ein überregionaler Anziehungspunkt für Touristen.



Quelle Bild: geodienste.lk-vr.de/mp/Atlas.VR/

Beeinträchtigungen

Das Bewertungsobjekt liegt nicht in einem potentiellen Überschwemmungsgebiet.

Ortsfeste Funkanlagen zur Mobilfunkversorgung befinden sich südöstlich des Bewertungsobjektes in 630 Metern (Standortnummer 821609, Montagehöhe 39,0 Meter) und 1.100 Metern (Standortnummer 821128, Montagehöhe 23,6 Meter) Entfernung.

Quelle: EMF-Karte Bundesnetzagentur

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

Topografie

Die Topografie rund um Gingst zeigt einen leichten Anstieg beginnend am Bodden bei 0 bis 2,5 m über Kapelle mit Werten zwischen 5 und 7,5 m bis nach Gingst mit durchgängig 10 m Höhe über Normal Null. Das bebaute Bewertungsobjekt selbst liegt auf einer durchschnittlichen Höhe von 5 m über Normal Null.

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

2.2 Gestalt und Form

Flurstück 21:

mittlere Tiefe: ca. 465 m

Flurstücksgröße: 99.870 m²;

unregelmäßige Grundstücksform

Flurstück 25:

mittlere Breite: ca. 210 m

mittlere Tiefe: ca. 475 m

Flurstücksgröße: 106.030m²;

unregelmäßige Grundstücksform

Grundstücksgröße: insgesamt 205.900 m²;

Bemerkungen:

Die Flurstücke 21 und 25 grenzen nicht unmittelbar aneinander.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße;

Straße mit mäßigem Verkehr

Der geschotterte Stichweg von der Gemeindestraße zu den Häusern Nr. 9 und 10 über das Flurstück 18 erfolgt dann weiter über das Bewertungsgrundstück zum östlichen Nachbargrundstück (Anlage 2). Eine Grunddienstbarkeit zugunsten des östlichen Nachbargrundstückes ist nicht eingetragen. Regelungen zur Bewirtschaftung des Stichweges sind nicht bekannt. Das Bewertungsgrundstück ist erschlossen. Für den Fall nachbarschaftlicher Auseinandersetzungen muss der östliche Nachbar für eine eigene, befestigte Zufahrt sorgen.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Gemäß Leitungsauskunft der e.dis vom 27.06.2024 liegt eine Elektroleitung (NAYY-J 35) am Bewertungsobjekt an.

Gemäß Trassenauskunft der Telekom vom 27.06.2024 liegt eine Telekommunikationsleitung in der Straße. Eine Glasfaserleitung ist in das Hauptgebäude geführt.

Gemäß Leitungsauskunft der ZWAR vom 28.06.2024 wird eine Trinkwasserleitung von der Straße über das südlich angrenzende Grundstück zum Bewertungsgrundstück geführt und dann weiter zum östlich angrenzenden Grundstück (Leitungsplan siehe Anlage 4). Ein Herrschvermerk und eine Grunddienstbarkeit sind im Grundbuch nicht eingetragen. Ich gehe davon aus, dass der Leitungsplan ungenau ist und die Leitung tatsächlich im Stichweg liegt. Das Bewertungsgrundstück ist erschlossen. Für den Fall nachbarschaftlicher Auseinandersetzungen muss der östliche Nachbar für eine eigene Trinkwasserversorgung sorgen.

Gemäß Leitungsauskunft der EWEnetz vom 27.06.2024 liegt in

	der Straße ein Gasanschluss an.
	Nach Auskunft der Beteiligten befindet sich auf dem Grundstück eine vollbiologische Kläranlage, deren Nutzung zeitlich befristet sein soll. Eine Bescheinigung wurde nicht vorgelegt/übermittelt.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Die Scheune grenzt südlich an die Nachbarbebauung. Das Grundstück ist tlw. nicht eingefriedet.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Altlasten: keine Altlasten sowie Altlastenverdachtsflächen gemäß schriftlicher Auskunft des Fachbereiches Umweltschutz beim Landkreis Vorpommern-Rügen vom 19.07.2024 (Anlage 6)
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.03.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herschvermerke:	keine
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Laut schriftlicher Auskunft des Fachgebietes "Bauordnung" des Fachdienstes Bau und Planung des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 18.07.2024 sind auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulasten im Sinne des § 83 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern eingetragen.
Denkmalschutz:	Im Auszug aus der Kreisdenkmalliste – Stand 08/2015 – sind unter der Listenummer 00351 Kapelle 9 "Eulenzahl" (nördlicher Teil) und Kapelle 9, 10 Park (nördlich) mit Erdbegräbnis eingetragen. (Anlage 3)

In diesem Gutachten wird nicht von einer durch den Denkmalschutz quasi unendlichen Nutzungsdauer ausgegangen. Eine Denkmalwertbegründung lag nicht vor. Der auch unter Denkmalschutz stehende Pferdestall (Kapelle 7) ist zu einem großen Teil nach 2015 umfangreich zurückgebaut worden. Der Denkmalwert der Profanbauten scheint deshalb insgesamt sehr gering zu sein.

Um die vorhandenen Marktdaten marktkonform nutzen zu können, wird von üblichen Gesamt- und Restnutzungsdauern gemäß ImmoWertV ausgegangen und es werden moderate Instandhaltungen/Instandsetzungen ohne spekulative Elemente berücksichtigt, um den derzeitigen Zustand zu bewerten und lediglich notwendige Maßnahmen zu berücksichtigen.

Die zweite Eintragung befindet sich nach meiner Einschätzung auf den Flurstücken 15/2 und 16 im Bereich einer ehemaligen (nicht zu bewertenden) Parkanlage und nicht auf dem Flurstück 21. Sollte diese Annahme falsch sein, muss ggf. eine Anpassung des Gutachtens vorgenommen werden.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Im Geodatenportal des Landkreises Vorpommern-Rügen ist kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan hinterlegt. Auf der Internetseite des Amtes West-Rügen ist ebenfalls kein Flächennutzungsplan veröffentlicht. Ich gehe deshalb davon aus, dass es keine vorbereitende Bauleitplanung gibt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.
Innenbereichssatzung:	keine
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich einer Erhaltungssatzung.
Verfügungs- und Veränderungssperre:	keine
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Das Objekt wurde nach Auskunft der Beteiligten 1888 als Scheune des Gutes errichtet. Ebenfalls nach deren Auskunft erfolgte der Ausbau eines Wohnteils im Erdgeschoss des nördlichen Gebäudeteils bis 1945. Der Ausbau der über den Wohnräumen im Erdgeschoss liegenden Flächen erfolgte nach Auskunft der Beteiligten um 1965 (nordöstlicher Teil), um 1974 (nordwestlicher Teil) und in den 1980er/90ern (westlicher Teil). Im Bauarchiv des Landkreises Vorpommern-Rügen gab es keinerlei Unterlagen zu diesem Gebäude.

Ich gehe aufgrund der Entwicklung des Bauordnungsrechtes davon aus, dass die Nutzungsänderung zu Wohnzwecken im Erdgeschoss des nördlichen Teils der Scheune dauerhafte Bestandskraft haben. Die darüberliegende Erweiterung der Wohnnutzung in den Jahren ab ~ 1965 bis in die 1990er ohne Baugenehmigung halte ich möglicherweise für nachgenehmigungsfähig. Aufgrund der in der Bewertung gering angesetzten Restnutzungsdauer und der Genehmigungspraxis (siehe Kapelle 7) halte ich das Risiko einer künftigen Nutzungsuntersagung für gering.

Für die fünf Nebengebäude mit jeweils mit als 10 m² Grundfläche im bauplanungsrechtlichen Außenbereich

liegen im Bauarchiv ebenfalls keine Unterlagen vor. Eine Nachgenehmigung halte ich zum Bewertungsstichtag für wenig wahrscheinlich. Aufgrund des befriedigenden bis sehr schlechten Zustandes der fünf baulichen Anlagen werden diese in der Bewertung nicht weiter berücksichtigt. Ein möglicher Nutzwert steht möglichen Abrisskosten infolge ggf. behördlicher Auflagen gegenüber und gleicht sich in meiner Annahme für diese Bewertung aus.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21) wird bei einer südlichen Teilfläche mit einer Größe von 1.500 m² des Flurstücks 21 angenommen. Diese ist mit der Scheune mit Wohnteil und drei Nebengebäuden bebaut.

Die bebaute Fläche im Außenbereich wird umgeben von Hausgartenflächen ohne eigene Bauerwartung mit drei Teichflächen (je ~ 400 m²). Die Fläche habe ich aus dem Luftbild mit ~ 8.500 m² überschlägig abgegriffen. Hierauf befinden sich u. a. Flächen für die Tierhaltung (aktuell 2 Pferde, 2 Schafe).

Nördlich der Hausgartenfläche schließt sich eine baumbestandene Fläche an, die auf Grund der Fläche > 2.000 m² Wald gemäß Landeswaldgesetz M-V ist. Die Fläche habe ich aus dem Luftbild mit ~ 10.000 m² abgegriffen.

Nördlich des Waldes schließt sich Ackerland an. Gemäß Feldblockkataster M-V handelt es sich um eine Fläche von 74.281 m². Die Ackerfläche ist diluvialer Entstehung, tiefgründig und mit einer Bodenwertzahl von 44 als ertragreicher Ackerboden zu bewerten. Eine Ackerfläche in der Größe von 73.417 m² ist an einen Landwirt bis 30.09.2034 verpachtet. Der Landwirt bewirtschaftet gemäß Luftbild rund 67.500 m² als Acker und die westliche Ackerteilfläche auf dem Flurstück 21 in der Größe von ~ 5.500 m² ist an eine Privatperson bis 30.09.2027 als Acker verpachtet (tatsächliche Fläche aus dem Luftbild mit ~ 5.800 m² abgegriffen).

Nördlich der Ackerflächen schließt sich eine baumbestandene Fläche > 2.000 m² an, die gemäß Landeswaldgesetz M-V Wald ist und die ich überschlägig mit einer Fläche von ~ 5.589 m² aus dem Luftbild abgegriffen habe. Möglicherweise liegt ein Teil dieses Waldes im Nationalpark Vorpommersche Boddenland.

Der nördliche Teil des Flurstück 25 ist in der Größe von 12.080 m² Grünland und an ein Gut bis 30.09.2027 verpachtet. Die Grünlandfläche liegt im Nationalpark.

Der südliche Flurstücksteil in der Größe von 87.900 m² wird als Acker bewirtschaftet und ist bis 30.09.2034 an einen Landwirt verpachtet. Die als Acker genutzte Teilfläche ist diluvialer Entstehung, tiefgründig und mit einer durchschnittlichen Bodenwertzahl von 38 bewertet. Die Bodenart schwankt in den Klassenflächen von Sand bis stark lehmiger Sand und ist als gute landwirtschaftliche Nutzfläche zu bewerten.

Zwischen dem Grünland und dem Ackerland befinden sich Unland-, Gehölz- und Grenzrainflächen in einer geschätzten Größe von 6.050 m².

Nach Auskunft der Verfahrensbeteiligten sind die landwirtschaftlichen Flächen nicht drainiert und es liegen keine Unterlagen zu Drainagen vor. Das Geländeniveau der landwirtschaftlichen Flächen fällt zum nördlichen Bodden ab. Oberflächige Ablaufstörungen sind nicht zu erkennen. Durch Zuwegungen sind die einzelnen Nutzungseinheiten gut zu erreichen.

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene

Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Der südliche Teil des Flurstückes mit der Bebauung, dem Hausgarten ohne eigene Bauerwartung und dem Wald wird durch einen Verfahrensbeteiligten genutzt. Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt. Ich gehe deshalb von einer unentgeltlichen Nutzung aus. Im Rahmen der Bewertung gehe ich von einer Vertragsfreiheit der vorgenannten Flächen aus.

Eine Privatperson nutzt die mit Nummer 1 bezeichnete Fläche im Rahmen eines Pachtvertrages (Acker, Gemarkung Kapelle, Flur 1, Flurstück 21 (teilweise, 5.500 m²)) jährliche Pacht 200 €, Pachtdauer 30.09.2015 bis 30.09.2027, Pachtvertrag vom 02.07.2015)

Ein Landwirt nutzt die mit Nummer 2 und 3 bezeichneten Flächen im Rahmen eines Pachtvertrages (Acker, Gemarkung Kapelle, Flur 1, Flurstück 21 (73.417 m²) und 25 (79.574 m²), jährliche Pacht 8.873,48 € (entspricht 580 €/ha), Pachtdauer 01.10.2022 bis 30.09.2034, Pachtvertrag vom 25.08.2022). Die relativ lange Restlaufzeit schränkt die Verkehrsfähigkeit der beiden Teilflächen ein. Dem steht aber ein sehr guter Pachtpreis pro Hektar von 580 € entgegen.

Ein Gut nutzt die mit Nummer 4 bezeichnete Fläche im Rahmen eines Pachtvertrages (Grünland, Gemarkung Kapelle, Flur 1, Flurstück 25 (teilweise, 12.900 m²), Pachtdauer 01.10.2021 bis 30.09.2027, jährliche Pacht 350 € (entspricht 271 €/ha)).

Die Flächenangaben der beiden großen Ackerland-Pachtflächen in den Pachtverträgen weichen jeweils um mehr als 10% von den tatsächlich genutzten Flächen ab.



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 Wohnteil

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnteil, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss (Drempelgeschoss); nur geringfügig unterkellert (Kriechkeller); Doppelhaushälfte
Baujahr:	1888 sukzessiver Teilausbau als Whg. bis 1945 im Erdgeschoss, Ausbau zu Wohnzwecken über den Wohnräumen im Erdgeschoss in den Jahren um 1965, um 1974 und in den 1980er/90er Jahren
Modernisierung:	im Erdgeschoss und Obergeschoss des Wohnteils teilweise Kunststofffenster mit Isoverglasung und Vaillant-Ölheizung von 1997 sowie Flachheizkörper mit Heizventilen, Bäder im Obergeschoss erneuert, Glasfaser in den Wohnteil geführt
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 303,4 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 405 m ² Vorgenannte Flächenangaben beruhen auf einem eigenen überschlägigen Teilaufmaß. Die Scheune mit Wohnteil wurde aufgrund des stark abweichenden Ausbaustandes für Zwecke der Wertermittlung in zwei Bewertungsteile aufgeteilt. Aufgrund des Wohnungsgrundrisses im EG und OG ist eine klare und einheitliche Nutzungskante nicht vorhanden. Die Zuordnung der Flächen zum Scheunenteil und Wohnteil erfolgte deshalb schematisch.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor; Aufgrund der Objektart, des Baujahres und der zwischenzeitlich durchgeführten Modernisierungen wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig stark unterdurchschnittlich geschätzt. Auftragsgemäß sollten keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt werden. Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.

Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Eine diesbezügliche Baugenehmigung liegt nicht vor.
Außenansicht:	insgesamt unverputzt, Ziegelsteine, verfugt Fassadenzustand: fehlende Mauerwerksbereiche, Rissbildungen, ausgebrochene / ausgewaschene Mauerwerksfugen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

kleiner Teilkeller (1) (Kriechkeller) unter dem Vorratsraum (1) (Klapptreppe aus Holz), die beiden Räume sind von der Küche (2) aus zu begehen

Erdgeschoss:

Diele (5) mit geschlossener Treppe in das Obergeschoss, zwei Wohnräume (6) und (7), Küche (2), Wirtschaftsküche (3), Raum (4) mit Dusche und Heizungsanlage, Wohnraum (9) nur von der Werkstatt aus zu begehen,

Obergeschoss:

Flure (14) und (26), sieben Wohnräume (15), (16), (17), (18), (19), (20) und (23), drei Bäder (21), (22) und (25), Küche (24), Räucherammer (ohne Nummer)

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Feldsteinfundament
Keller:	Feldsteinfundament und Ziegelmauerwerk, ein Fenster nach Westen, Sandfußboden
Umfassungswände:	Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung, Ziegelmauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände: Mauerwerk oder Holzfachwerk mit Ausmauerung; nichttragende Innenwände: Mauerwerk oder Holzrahmenkonstruktion
Geschossdecken:	Holzbalken tlw. mit Lehmeinschüben und Holzdielen
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion; einfaches Holzgeländer
Hauseingang(sbereich), Türen und Fenster	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Innentüren als Holzrahmentüren oder Brettertüren, teilweise Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung, teilweise DDR-Holzfenster mit Isolierverglasung, im DG wenige Fenster aus Kunststoff mit Einfachverglasung (Kellerfenster), und im DG teilweise Holz-Doppelkassenfenster

Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach
	<u>Dachform:</u> Satteldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Wellasbestplatten, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;
	Dachflächen ungedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, Sanitär: EG Ausgussbecken und Waschbecken, Wandfliesen halbhoch, Heizraum mit Dusche (teilgeschlossen mit Glasbausteinen), Waschmaschinenanschluss, OG mit Stand-WC – Waschbecken – eingefliester Badewanne mit Rostspuren und elektrischem Warmwasserboiler, OG 2 WC's mit Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken, Warmwasseruntertischboiler, Dusche mit Duschabtrennung, Abwasserrohre an der Außenfassade
Abwasserinstallationen:	biologische Kleinkläranlage mit Überlauf in Teich
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert, nicht VDE-gerecht, tlw. auf Putz verlegt
Heizung:	Vaillant Heizung VRC calormatic UBW / VKO UNIT 27 Baujahr 1997 (Öl-Gebläsekessel => Niedertemperaturkessel => keine Austauschpflicht) und Warmwasserspeicher; 3 Öltanks mit je 1.500 Liter (letzte Befüllung 12.03.2024) Flachheizkörper, mit Thermostatventilen Kachelöfen und im Obergeschoss DDR-Nachtspeicheröfen (System „Berolina“ 380 VY 3,6 kW Typ 07.03.74 350 kp, (asbesthaltig, auf Lichtstrom laufend) einige Räume ohne Heizung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	überwiegend zentral über Heizung oder Warmwasserboiler (Elektro)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Wohnteil Erdgeschoss

- Raum 1: Speisekammer mit Treppe
- Raum 2: Küche, alte Bodenfliesen, teilweise Wandfliesen
- Raum 3: Küche, alte Bodenfliesen, Wände halbhoch gefliest, Küchenspüle, Waschbecken, Ausgussbecken
- Raum 4: HWR mit Dusche, Waschmaschine sowie

	Heizungsanlage (Vaillant Öl-Kessel, Typ VKO UNIT 27, Baujahr 1997) und Warmwasserspeicher, Bodenfliesen (tlw. gerissen), unbeheizbarer Raum • Raum 5: Hauseingangsflur mit Treppe zum DG, Estrichfußboden mit Teppich, Heizkörper, Elektroanschluss und Sicherungskasten • Raum 6 : Wohnzimmer, Teppichboden, Heizkörper und Kachelofen vorhanden • Raum 7 : Schlafzimmer, Holzfußboden (Eichendielen), Kachelofen • Raum 8 : WC-Raum • Raum 9 : Schlafrum (Ende der 80er Jahre ausgebaut), Kunststoffbodenbelag auf Betonfußboden, Heizkörper vorhanden, 2 Kunststofffenster mit Isolierverglasung • Raum 11 : Heizöltanks (3 Stück, insgesamt 4.500 l)
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	Rissbildungen in Innenwänden und der Decke, Fußboden in der Küche fällt ab, versotteter Schornstein, Sackbildung an der Decke im OG, Brüstungshöhen im OG tlw. zu niedrig
Grundrissgestaltung:	individuell
wirtschaftliche Wertminderungen:	unwirtschaftliche Grundrisse, "gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnde Wärmedämmung, Holzbalken im OG Flur in Kopfhöhe, tlw. sehr schmale Flure im OG

3.2.5.2 Wohnteil Obergeschoss

- Raum 14: Flur, Teppichboden, versotteter Schornstein (Foto), kein Heizkörper vorhanden
- Raum 15: Holzdielen, unbeheizbar
- Raum 16: Holzdielen, Nachtspeicherofen aus DDR-Zeit (asbesthaltig, auf Normalstrom laufend)
- Raum 17: Holzdielen, Nachtspeicherofen aus DDR-Zeit (asbesthaltig, auf Normalstrom laufend)
- Raum 18: Schlafrum, Teppichboden, 2 Doppel-Kastenfenster aus Holz, Außenwandstärke beträgt 49 cm, Elektroleitungen auf Putz, keine Beheizungsmöglichkeit
- Räume 14 – 18: ca. 1965 ausgebaut (oder eventuell auch vorher)
- Raum 19: Schlafrum, Teppichboden auf Holz, Kachelofen vorhanden (ansonsten keine weitere Beheizungsmöglichkeit), DDR-Holzfenster mit Isolierverglasung
- Raum 20: Schlafrum, Holzdielen, Kachelofen vorhanden (ansonsten keine weitere Beheizungsmöglichkeit), DDR-Holzfenster mit Isolierverglasung, Elektroleitungen auf Putz
- Raum 21: Bad, Bodenfliesen, Wände halbhoch gefliest, Badewanne, Stand-WC und Waschbecken, Warmwasserboiler (abgeschaltet), Holzeinfachfenster, Heizkörper vorhanden
- Raum 22: Bad, Bodenfliesen, Wände halbhoch gefliest und im Duschbereich, Dusche, Stand-WC und WT, Heizkörper vorhanden
- Raum 23: Zimmer, Teppichboden auf Holz, Kante im Fußboden vorhanden, 2 Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung, Heizkörper vorhanden
- Raum 24: Küche, FB mit Kunststoffbelag und mit Kante,

	Heizkörper vorhanden, Kunststofffenster mit Einfachverglasung (ehem. Kornboden), Heizkörper vorhanden
	• Raum 25: Bad, Bodenfliesen, Wände raumhoch gefliest, Dusche, Stand-WC und WT • Raum 26: Flur, teilweise Bodenfliesen
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	einzelne Feuchteflecken an den Zimmerdecken, Rissbildungen in Innenwänden, einzelne gerissene Bodenfliesen

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Scheunenteil

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Scheunenteil, Lagernutzung und Abstellen von Geräten und Maschinen; eingeschossig, tlw. Heuboden; nicht unterkellert; Satteldach; Mittelhaus; mit Anbau (ehemaliger Schweinestall, jetzt Holzlager)
Baujahr:	1888
Modernisierung:	keine
Flächen und Rauminhalte	die Nutzfläche beträgt rd. 497 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 629 m ² Scheunenteil, Traufhöhe innen ~ 5,3m, Firsthöhe innen 10,75 m
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor; Aufgrund der Objektart, des Baujahres und der Bauausführung wird die aktuelle Energieeffizienzklasse als stark unterdurchschnittlich eingeschätzt. Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Eine diesbezügliche Baugenehmigung liegt nicht vor.

Außenansicht:	insgesamt unverputzt, Ziegelmauerwerk
südwestlicher Anbau:	ehemaliger Schweinestall, Massivfußboden (teilweise Ziegel), Stahlfenster

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

Konstruktionsart:	Massivbau mit Fachwerk
Fundamente:	Feldsteinfundamente
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung, Ziegelmauerwerk
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Holzbrettertüre
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach, mit Holzverschalung <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Wellasbestplatten Dachflächen ungedämmt Regenentwässerung

3.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, sehr einfaches Werkstatt-WC mit Spülkasten
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert und nicht VDE-gerecht, auf Putz verlegt, Unterverteilung im Scheunenbereich

3.3.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel:	Dachfläche mit Wellasbestplatten tlw. undicht, mangelhafter Schlagregenschutz der Fassade (ausgewaschene/ausgebrochene Mauerwerksfugen, fehlende Mauerwerksbereiche, Mauerwerksrisse), Fußboden uneben und gerissen
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung

3.4 Nebengebäude

Schuppen: Außenmaße ca. 12,13 m x 4,72 m, Wellasbestwände sowie Holzverschalung, flaches Satteldach, Brettertüren/-türe, Metallrahmenfenster mit Einfachverglasung
 Abstellschuppen: überwiegend Holzbauweise (teilweise mit Asbestverkleidung), geringfügig Massivbauweise, Stahlfenster, flaches Satteldach mit Pappeindeckung

Laube: Innenmaße 4,04 m x 2,89 m, lichte Raumhöhe 2,15 m, massiv, flaches Pultdach mit Eindeckung aus Wellasbestplatten, DDR-Holzfenster tlw. defekt, Anschlüsse nicht fachgerecht, Kaminofen mit Schornstein ohne Genehmigung, Elektroninstallation nicht VDE-gerecht, Baujahr: ca. 1978/1979, massive Außenwände (26 cm inkl. Putz), Massivfußboden, Holzeinfachfenster (völlig verschlissen)

zwei Schuppen für Tierhaltung: Mauerwerk, Satteldach mit Wellasbest

3.5 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Kleinkläranlage mit Überlauf und Versickerung, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Brunnen, Wäschetrocknenplatz, Einfriedung

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Scheunengebäude mit Wohnteil und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 18569 Gingst, Kapelle 9 zum Wertermittlungstichtag 16.07.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Gingst	1608	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Kapelle	1	21	99.870 m ²
Kapelle	1	25	106.030 m ²

Fläche insgesamt: **205.900 m²**

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Hofstelle mit Nebenflächen Tfl. Flst. 21	Scheune mit Wohnteil	10.000 m ²
Wald Tfl. Flst. 21	unbebaut (Wald)	15.589 m ²
Acker Tfl. Flst. 21	unbebaut (Acker)	74.281 m ²
Acker Tfl. Flst. 25	unbebaut (Acker)	87.900 m ²
Grünland Tfl. Flst. 25	unbebaut (Grünland)	12.080 m ²
Unland Tfl. Flst. 25	unbebaut (Unland)	6.050 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		205.900 m ²

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück Hofstelle mit Nebenflächen Tfl. Flst. 21

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Baufläche	Scheune mit Wohnteil	1.500 m ²
Hausgarten ohne eigene Bauerwartung	Garten	8.500 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		10.000 m ²

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Die Scheune mit Wohnteil, hausnahem Gartenland und landwirtschaftlichen Flächen in unmittelbarer Nähe zur Hofstelle ist geeignet für Eigennutzer, die eine kleine Landwirtschaft betreiben wollen oder Pferdehaltung betreiben möchten. Die landwirtschaftlichen Flächen sind jedoch noch bis 2027 bzw. 2034 verpachtet. Möglich erscheint auch die Weiterführung der bisherigen Verpachtung landwirtschaftlicher Flächen und die Eigennutzung oder Vermietung der baulichen Anlagen.

Möglich sind demnach ebenso die Eigennutzung wie die Vermietung/Verpachtung. Der Verkehrswert wird deshalb aus dem Ertragswert und dem Sachwert abgeleitet. Die Anwendung des Vergleichswertverfahren ist bei der Ableitung des Bodenwertes gegeben. Aufgrund der sehr individuellen Situation der baulichen Anlagen kann das Vergleichswertverfahren allenfalls zur Plausibilisierung des Sach- und Ertragswertes genutzt werden.

4.2.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Baufläche“

Die vorliegenden Bodenrichtwerte für **baureifes Land beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2022**. Aktuellere Bodenrichtwerte liegen lt. Atlas.VR und Nachfrage in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nicht vor.

Die **Ortslage Kapelle** ist mit einem Bodenrichtwert von **55 €/m²** für baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und mögliche Abgabepflicht nach Kommunalabgabengesetz (KAG M-V), Nutzungsart Wohnbaufläche, offene Bauweise, eingeschossige Bebauung, Größe des Bodenrichtwertgrundstückes 1.000 m² definiert.

Angrenzend ist für **Flächen im Außenbereich** ein Bodenrichtwert mit **46 €/m²** für die Nutzungsarten gemischte Baufläche und Außenbereich; offene Bauweise, eingeschossig, Größe des Bodenrichtwertgrundstückes 1.500 m² definiert.

Für **Ackerland** ist ein Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 vorliegend mit **3,00 €/m²**, definiert mit Ackerzahl 38 sowie der Richtwertgröße von 84.000 m²

Für **Grünland** ist ein Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 vorliegend mit **0,99 €/m²**, definiert mit Grünlandzahl 38 sowie der Richtwertgröße von 25.500 m².

Für **forstwirtschaftliche Flächen** ist ein Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 vorliegend mit **1,20 €/m²** bei einer Richtwertgröße von 10.500 m².

Für **Ödland, Unland und Wasserflächen** ist im Atlas.VR ein Orientierungswert mit **0,20 €/m²** ausgewiesen.

Die zu bewertende Hoffläche liegt nicht im Geltungsbereich eines verbindlichen Bauplanungsrechts. Die Grundstücksteilfläche ist deshalb als bebaute Fläche im Außenbereich zu beurteilen. Der Bodenrichtwert für bebaute Flächen im Außenbereich in der Gemeinde Gingst wurde letztmalig zum Stichtag 01.01.2022 beschlossen. Aufgrund der konjunkturellen Entwicklungen vom 01.01.2022 bis zum Bewertungsstichtag gehe ich von keiner Veränderung aus. Den grundstücksspezifischen Bodenwert für eine Teilfläche von 1.500 m² schätze ich aufgrund vorgenannter Ausführungen mit 46 €/m².

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „Baufläche“	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	46,00 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 46,00 €/m²
Fläche (m ²)	× 1.500,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 69.000,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 69.000,00 €
	rd. 69.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.07.2024 insgesamt

69.000,00 €.

4.2.3 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Baufläche“

4.2.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

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

4.2.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

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

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen

(insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.3.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnteil	Scheunenteil
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	793,00 €/m² BGF	248,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	404,82 m²	628,92 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	321.022,26 €	155.972,16 €
Baupreisindex (BPI) 16.07.2024 (2010 = 100)	x	182,7/100	182,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	586.507,67 €	284.961,14 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	586.507,67 €	284.961,14 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	30 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		11 Jahre	11 Jahre
• prozentual		86,25 %	63,33 %
• Faktor	x	0,1375	0,3667
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	80.644,80 €	104.495,25 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		185.140,05 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	3.702,80 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	188.842,85 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	69.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	257.842,85 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Baufläche“	=	257.842,85 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	142.500,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Baufläche“	=	115.342,85 €
	rd.	115.000,00 €

4.2.3.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %	1,0				
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %	0,5	0,5			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %	1,0				
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %	1,0				
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	1,0				
insgesamt	100,0 %	58,0 %	27,5 %	14,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmpütze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 1	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 1	einfaches Bad mit Stand-WC, ; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge
Heizung	

Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 1	

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

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 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	740,00	58,0	429,20
2	825,00	27,5	226,88
3	945,00	14,5	137,03
4	1.140,00	0,0	0,00
5	1.425,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 793,11 gewogener Standard = 1,6 (entspricht sehr einfachem bis einfachem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	793,11 €/m² BGF
	rd.	793,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Scheunenteil**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	10,0 %			1,0		
Dach	10,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren bzw. -tore	10,0 %			1,0		
Innenwände	10,0 %			0,5	0,5	
Deckenkonstruktion	10,0 %			0,5	0,5	
Fußböden	10,0 %			1,0		
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	10,0 %			1,0		
Wärmeversorgungsanlage	10,0 %			1,0		
lufttechnische Anlagen	10,0 %			1,0		
Starkstrom-Anlage	5,0 %			1,0		
nutzungsspezifische Anlagen	5,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	90,0 %	10,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	Holzfachwerkwand; Holzstützen, Vollholz; Brettschalung oder Profilblech auf Holz- Unterkonstruktion
Dach	
Standardstufe 3	Holzkonstruktionen, Nagelbrettbinder; Bitumenwellplatten, Profilblech
Fenster und Außentüren bzw. -tore	
Standardstufe 3	Lichtplatten aus Kunststoff, Holztore
Innenwände	
Standardstufe 3	keine
Standardstufe 4	tragende bzw. nicht tragende Innenwände aus Holz; Anstrich
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	keine
Standardstufe 4	Holzkonstruktionen über Nebenräumen; Hartschaumplatten
Fußböden	
Standardstufe 3	Beton-Verbundsteinpflaster
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	
Standardstufe 3	Regenwasserableitung
Wärmeversorgungsanlage	
Standardstufe 3	keine
lufttechnische Anlagen	
Standardstufe 3	keine
Starkstrom-Anlage	
Standardstufe 3	Leitungen, Schalter, Dosen, Langfeldleuchten
nutzungsspezifische Anlagen	
Standardstufe 3	keine

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

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude

Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	90,0	220,50
4	270,00	10,0	27,00
5	350,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 247,50 gewogener Standard = 3,1 (entspricht mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	247,50 €/m² BGF
	rd.	248,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

hausnahe Wege mit Ziegelsteinen

geschotterte Zufahrt, teilweise Asphalt

Walnussbaum (Hausbaum am Hauptgebäude) und weitere Klein- und Großbäume

Einfriedung mit Maschendrahtzaun oder Wildzaun

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (185.140,05 €)	3.702,80 €
Summe	3.702,80 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohnteil

Das sukzessiver Teilausbau als Whg. bis 1945 1888 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

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

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Summe		0,0	0,0	

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1888 = 136$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 136 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 11 Jahren.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Scheunenteil

Das 1888 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 7 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 inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	4,0	B01
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	1,0	B02
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	2,0	B03
Summe		0,0	7,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

Es wird unterstellt, dass die Wellasbestplatten des Daches fachgerecht entsorgt werden, dass das umfassend wärmegeklämmt wird und langlebige Trapezbleche inkl. Regenentwässerung unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes angebracht werden.

B02

Einbau neuer Türen, Tore und Fenster und Berücksichtigung des Denkmalschutzes

B03

Erneuerung der Elektroinstallation und Einbau von Wasserleitungen

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (30 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1888 = 136$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($30 \text{ Jahre} - 136 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 11 Jahren.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen hat in den letzten Jahren keine Grundstücksmarktberichte und Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht.

Im Jahr 2024 haben in der Küstenregion M-V die Gutachterausschüsse in den Landkreisen Rostock und Nordwestmecklenburg Marktanpassungsfaktoren für Doppelhaushälften veröffentlicht.

LK Rostock (S. 44, Tabelle 13): Region ländl. Zentrum + Raum Süd und städt. Grundzentren nicht auf der Siedlungsachse Mittelzentrum Teterow, vorläufiger Verkehrswert 210.000 € – 1,04 – 270.000 € – 0,99 -

LK Nordwestmecklenburg (S. 49, Abbildung 39): Region ländliche Zentralorte, vorläufiger Verkehrswert 250.000 € – 1,00 -

Weitere vergleichbare, zeitnahe Auswertungen lagen nicht vor.

Aufgrund der Lage im Außenbereich und des großen Scheunenanteils im Vergleich zum Wohnteil schätze ich den Sachwertfaktor zum Bewertungsstichtag auf 1,0.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge 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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen • ~ 765 m² Dachflächen erneuern inkl. Gerüstarbeiten und Erneuerung marode Balkenköpfe Nordgiebel -100.000,00 € • Elektro und Warmwasser im Scheunenteil erneuern -10.000,00 € • Erneuerung Türen, Tore, Fenster im Scheunenteil -20.000,00 € • ~ 500 m² Herstellung Schlagregenschutz Außenfassade (Mauerwerksfugen schließen, fehlende Mauerwerksbereiche schließen) -12.500,00 € Weitere Besonderheiten	-142.500,00 €
Summe	-142.500,00 €

4.2.4 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Baufläche“

4.2.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnteil			303,40		4,50	1.365,30	16.383,60
Scheunenteil		Heuboden OG	53,27		0,50	26,64	319,68
		Halle EG	443,30		2,00	886,60	10.639,20
Summe			799,97	-		2.278,54	27.342,48

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **27.342,48 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung) **7.668,66 €**

jährlicher Reinertrag **= 19.673,82 €**

Reinertragsanteil des Bodens
1,00 % von 69.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) **690,00 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen **= 18.983,82 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)
bei LZ = **1,00 %** Liegenschaftszinssatz
und RND = **11** Jahren Restnutzungsdauer **× 10,368**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **= 196.824,25 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 69.000,00 €**

vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Baufläche“ **= 265.824,25 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge **+ 0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert **= 265.824,25 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **- 142.500,00 €**

Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Baufläche“ **= 123.324,25 €**

rd. 123.000,00 €

4.2.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Für Gingst gibt es keinen einfachen oder qualifizierten Mietspiegel.

Allgemeine Veröffentlichungen zum Mietmarkt oder Mietangebote in der Gemeinde Gingst gab es auf den Internetportalen geomap.immo, Immobilienscout24 und Kleinanzeigen nicht.

Auf Rügen wurden zum Stichtag auf den Internetportalen Immobilienscout24 und Kleinanzeigen 67 Mietwohnungen (24,8 bis 157,14 m² WF, im Mittel 70 m²) zu Nettokaltmieten von 5 bis 21,74 €/m², im Mittel 10,88 €/m² angeboten.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer niedrigen Bodenrichtwertlage, es hat eine sehr große Wohnfläche, eine sehr einfache Ausstattung, einen unterdurchschnittlichen energetischen Zustand, einige Zimmer sind nicht beheizbar und es wird angenommen, dass ein Mieter auf eigene Kosten eine Renovierung durchführt. Die Nettokaltmiete schätze ich auf 4,50 €/m² WF.

Die Nettokaltmieten in der Scheune schätze ich nach den unterstellten Baumaßnahmen Dach/Wärmedämmung, Tore/Fenster und Elektro/TW für die Erdgeschossflächen auf 2,00 €/m² und für die Heubodenflächen, die über die Holzterrasse zu erreichen sind, auf 0,50 €/m².

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 351,00 €	351,00 €
Gewerbe		3,0 % vom Rohertrag	328,77 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	303,40 m ² × 13,80 €/m ²	4.186,92 €
Gewerbe	Gewerbeeinheiten (G)	496,57 m ² × 4,10 €/m ²	2.035,94 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen		2,0 % vom Rohertrag	327,67 €
Gewerbe		4,0 % vom Rohertrag	438,36 €
Summe			7.668,66 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	=	1,00 %
Einflussfaktor „Objektgröße“	x	1,00
Einflussfaktor „Lage“	x	1,00
Einflussfaktor „Anbauart“	x	1,00
Einflussfaktor „Region“	x	1,00
ermittelter Liegenschaftszinssatz	=	1,00 %

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen • ~ 765 m ² Dachflächen erneuern inkl. Gerüstarbeiten und Erneuerung marode Balkenköpfe Nordgiebel -100.000,00 € • Elektro und Warmwasser im Scheunenteil erneuern -10.000,00 € • Erneuerung Türen, Tore, Fenster im Scheunenteil -20.000,00 € • ~ 500 m ² Herstellung Schlagregenschutz Außenfassade (Mauerwerksfugen schließen, fehlende Mauerwerksbereiche schließen) -12.500,00 € Weitere Besonderheiten	-142.500,00 €
Summe	-142.500,00 €

4.2.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgarten ohne eigene Bauerwartung“

Für Hausgartenflächen ohne eigene Bauerwartung betragen die Bruchteilswerte zwischen 10 und 20% vom Bodenrichtwert. Aufgrund der überdurchschnittliche Größe des hausnahen Gartenlandes nehme ich den geringsten Bruchteilswert von 10% vom Bodenrichtwert an.

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „Hausgarten ohne eigene Bauerwartung“	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	4,60 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 4,60 €/m²
Fläche (m ²)	× 8.500,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 39.100,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 39.100,00 € rd. 39.100,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.07.2024 insgesamt

39.100,00 €.

4.2.6 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgarten ohne eigene Bauerwartung“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Hausgarten ohne eigene 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.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Hausgarten ohne eigene Bauerwartung“ (vgl. Bodenwertermittlung)	39.100,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+ 0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Hausgarten ohne eigene Bauerwartung“	= 39.100,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Hausgarten ohne eigene Bauerwartung“	= 39.100,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Hausgarten ohne eigene Bauerwartung“	= 39.100,00 €
	rd. 39.100,00 €

4.2.7 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.

4.2.7.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

4.2.7.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

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

Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

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

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

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

Zu-/Abschläge

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.8 Wert des Teilgrundstücks Hofstelle mit Nebenflächen Tfl. Flst. 21

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
Baufläche		123.000,00 €	115.000,00 €
Hausgarten ohne eigene Bauerwartung		39.100,00 €	39.100,00 €
Summe	-----	162.100,00 €	154.100,00 €

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **154.100,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Hofstelle mit Nebenflächen Tfl. Flst. 21 wird zum Wertermittlungsstichtag 16.07.2024 mit rd.

154.000,00 €

geschätzt.

4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück Wald Tfl. Flst. 21

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 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.

4.3.2 Bodenwertermittlung

Die aus dem Luftbild überschlägig abgegriffenen, baumbestandenen Flächen auf dem Flurstück 21 zwischen dem Hof und der Ackerfläche sowie nördlich der Ackerfläche haben einen offenen Bewuchs überwiegend mit Laubbäumen. Entsprechend der Waldkarte auf dem Geodatenportal des Landes M-V gaia-mv gehe ich davon aus, dass sich die dargestellten Waldflächen mit den Bezeichnungen Nz3 und Nz62 über die Jahre jeweils nach Westen ausgedehnt haben.

Der letzte Bodenrichtwert für Waldflächen ohne hiebsreifen Bestand wurde für dieses Gebiet zum 01.01.2024

mit 1,20 €/m² abgeleitet. Eine konjunkturelle Veränderung zwischen dem Stichtag 01.01.2024 und dem Bewertungsstichtag konnte ich nicht feststellen. Da es sich nach meiner Einschätzung um keinen typischen Nutzwald handelt, wird kein hiebsreifer Baumbestand berücksichtigt und lediglich der Bodenrichtwert für diese Flächen in Ansatz gebracht.

Ermittlung des Bodenwerts	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	1,20 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 1,20 €/m²
Fläche (m ²)	× 15.589,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 18.706,80 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 18.706,80 € rd. 18.700,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.07.2024 insgesamt

18.700,00 €.

4.3.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Wald Tlf. Flst. 21“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	18.700,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+ 0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 18.700,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 18.700,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Vergleichswert	= 18.700,00 € rd. 18.700,00 €

4.3.4 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.

4.3.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu

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

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

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

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

4.3.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

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

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

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

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

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

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim

Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3.5 Wert des Teilgrundstücks Wald Tlf. Flst. 21

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **18.700,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Wald Tlf. Flst. 21 wird zum Wertermittlungsstichtag 16.07.2024 mit rd.

18.700,00 €

geschätzt.

4.4 Wertermittlung für das Teilgrundstück Acker Tfl. Flst. 21

4.4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend ihrer wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale hinreichend bestimmt sind (§ 16 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.

4.4.2 Bodenwertermittlung

Der letzte veröffentlichte Bodenrichtwert für diese Lage beträgt 3 €/m² (Stand 01.01.2024, Ackerzahl 38).

Die zu bewertende Ackerfläche als Teil eines größeren Schlasses ist gut geschnitten und hat mit einer Ackerzahl von 44 eine etwas höhere Bonität.

Nach Auswertung von Vergleichspreisen ergibt sich ein Bodenwert von 3,14 €/m².

Ermittlung des Bodenwerts	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	3,14 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 3,14 €/m²
Fläche (m ²)	× 74.281,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 233.242,34 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 233.242,34 € rd. 233.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 16.07.2024 insgesamt

233.000,00 €.

4.4.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Acker Tfl. Flst. 21“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	233.000,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+ 0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 233.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 233.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Vergleichswert	= 233.000,00 € rd. 233.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

4.4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

4.4.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

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

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

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

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

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

Zu-/Abschläge

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.5 Wert des Teilgrundstücks Acker Tfl. Flst. 21

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **233.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Acker Tfl. Flst. 21 wird zum Wertermittlungsstichtag 16.07.2024 mit rd.

233.000,00 €

geschätzt.

4.5 Wertermittlung für das Teilgrundstück Acker Tfl. Flst. 25

4.5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend ihrer wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale hinreichend bestimmt sind (§ 16 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.

4.5.2 Bodenwertermittlung

Der letzte veröffentlichte Bodenrichtwert für diese Lage beträgt 3 €/m² (Stand 01.01.2024, Ackerzahl 38).

Die zu bewertende Ackerfläche als Teil eines größeren Schläges ist gut geschnitten und hat mit einer Ackerzahl von 38 die gleiche Bonität wie das Bodenrichtwertgrundstück.

Nach Auswertung von Vergleichspreisen ergibt sich ein Bodenwert von 3,01 €/m².

Ermittlung des Bodenwerts	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	3,01 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 3,01 €/m²
Fläche (m ²)	× 87.900,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 264.579,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 264.579,00 € rd. 265.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.07.2024 insgesamt

265.000,00 €.

4.5.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Acker Tfl. Flst. 25“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	265.000,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+ 0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 265.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 265.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Vergleichswert	= 265.000,00 €
	rd. 265.000,00 €

4.5.4 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.

4.5.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

4.5.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

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

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

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

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

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

Zu-/Abschläge

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.5 Wert des Teilgrundstücks Acker Tfl. Flst. 25

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **265.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Acker Tfl. Flst. 25 wird zum Wertermittlungsstichtag 16.07.2024 mit rd.

265.000,00 €

geschätzt.

4.6 Wertermittlung für das Teilgrundstück Grünland Tfl. Flst. 25

4.6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 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.

4.6.2 Bodenwertermittlung

Der letzte veröffentlichte Bodenrichtwert für Grünland in dieser Lage beträgt 3 €/m² (Stand 01.01.2024, Grünlandzahl 38).

Die zu bewertende Grünlandfläche als Splitterfläche ist unterdurchschnittlich groß und schlecht geschnitten und hat mit einer Bodenwertzahl von 38 die gleiche Bonität wie das Bodenrichtwertgrundstück.

Nach Auswertung von Vergleichspreisen ergibt sich ein Bodenwert 1,03 €/m². Aufgrund der Lage im Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft nehme ich einen Abschlag von 5% vor und aufgrund der Größe, Lage und Zuschnitt nehme ich einen Abschlag von 5% vor.

Grünlandspezifischer Bodenwert: $1,03 \text{ €/m}^2 \times 0,9 = 0,93 \text{ €/m}^2$

Ermittlung des Bodenwerts	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	0,93 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 0,93 €/m²
Fläche (m ²)	× 12.080,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 11.234,40 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 11.234,40 €
	rd. 11.200,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.07.2024 insgesamt

11.200,00 €.

4.6.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Grünland Tfl. Flst. 25“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	11.200,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+ 0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 11.200,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 11.200,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Vergleichswert	= 11.200,00 €
	rd. 11.200,00 €

4.6.4 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.

4.6.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich

seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

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

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

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

4.6.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

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

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

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

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

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

Zu-/Abschläge

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

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

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

durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.6.5 Wert des Teilgrundstücks Grünland Tfl. Flst. 25

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **11.200,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Grünland Tfl. Flst. 25 wird zum Wertermittlungstichtag 16.07.2024 mit rd.

11.200,00 €

geschätzt.

4.7 Wertermittlung für das Teilgrundstück Unland Tfl. Flst. 25

4.7.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 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.

4.7.2 Bodenwertermittlung

Der Gutachterausschuss im Landkreis Vorpommern-Rügen hat für Ödland und Unland einen Orientierungswert von 0,20 €/m² veröffentlicht. Diesen Bodenwert setze ich für das Unland an.

Ermittlung des Bodenwerts		
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)		0,20 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+	0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	=	0,20 €/m²
Fläche (m ²)	×	6.050,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	=	1.210,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+	0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	=	1.210,00 €
	rd.	1.210,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.07.2024 insgesamt

1.210,00 €.

4.7.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Unland Tfl. Flst. 25“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		1.210,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	1.210,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	1.210,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert	=	1.210,00 €
	rd.	1.210,00 €

4.7.4 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge ist am 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.

4.7.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

4.7.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

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

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

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

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen

Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

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

Zu-/Abschläge

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.7.5 Wert des Teilgrundstücks Unland Tfl. Flst. 25

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **1.210,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Unland Tfl. Flst. 25 wird zum Wertermittlungstichtag 16.07.2024 mit rd.

1.210,00 €

geschätzt.

4.8 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
Hofstelle mit Nebenflächen Tfl. Flst. 21	Scheune mit Wohn- teil	10.000,00 m ²	154.000,00 €
Wald Tfl. Flst. 21	unbebaut (Wald)	15.589,00 m ²	18.700,00 €
Acker Tfl. Flst. 21	unbebaut (Acker)	74.281,00 m ²	233.000,00 €
Acker Tfl. Flst. 25	unbebaut (Acker)	87.900,00 m ²	265.000,00 €
Grünland Tfl. Flst. 25	unbebaut (Grünland)	12.080,00 m ²	11.200,00 €
Unland Tfl. Flst. 25	unbebaut (Unland)	6.050,00 m ²	1.210,00 €
Summe		205.900,00 m ²	683.110,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Scheunengebäude mit Wohnteil und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 18569 Gingst, Kapelle 9

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Gingst	1608	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Kapelle	1	21, 25

wird zum Wertermittlungsstichtag 16.07.2024 mit rd.

683.000 €

in Worten: sechshundertdreißigtausend 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 12. November 2024


Gunnar Marquardt

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten

Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBauO M-V:
Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

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

SW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

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

WoFIV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte

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 22.08.2024) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Fotodokumentation
- Anlage 02: Darstellung Stichweg Überfahrt
- Anlage 03: Auszug aus der Kreisdenkmalliste – Stand 08/2015
- Anlage 04: Leitungsübersicht Trinkwasser
- Anlage 05: Gebäudegrundrisse (EG + 1. OG)
- Anlage 06: Auskunft zum Altlastenkataster

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 28



Bild 1 - öffentliche Straße



Bild 2 - private Zuwegung

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 28



Bild 3 - Nordgiebel



Bild 4 - Ostfassade

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 28



Bild 5 - Westfassade



Bild 6 - Raum 5

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 4 von 28



Bild 7 - Treppe ins Dachgeschoss



Bild 8 - Detail Stromverteilung

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 5 von 28



Bild 9 - Küche_2



Bild 10 - Teilkeller

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 6 von 28



Bild 11 - Raum über Teilkeller_1

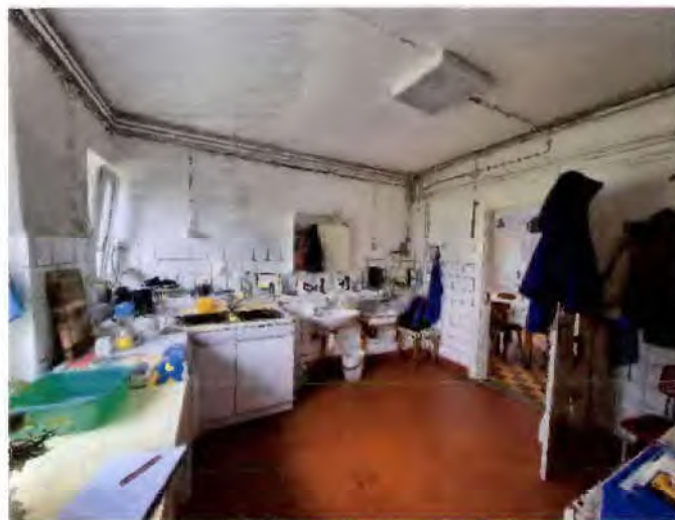


Bild 12 - Raum 3

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 7 von 28



Bild 13 - Raum 4 Waschmaschinenanschluss, Heizung, Dusche



Bild 14 - Detail Riss Innenwand

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 8 von 28



Bild 15 - Detail Heizung in Raum 4

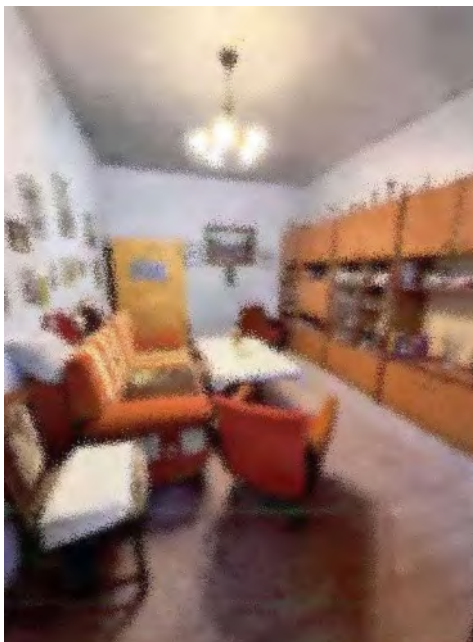


Bild 16 - Raum 6

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 9 von 28

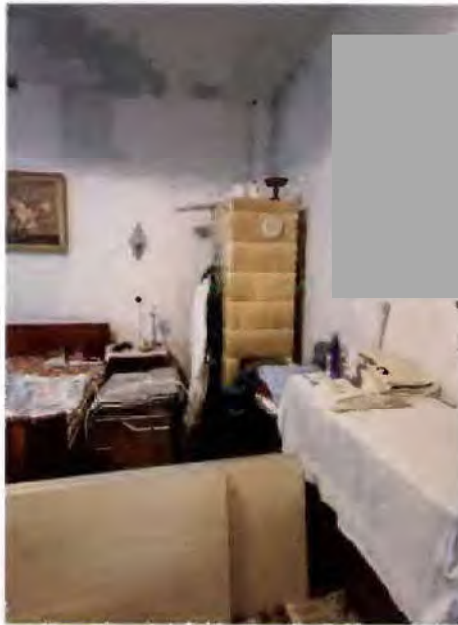


Bild 17 - Raum 7



Bild 18 - Detail Elektro Raum 7

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 10 von 28



Bild 19 - Raum 12



Bild 20 - Raum 12 - WC links und E-Unterverteilung

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 11 von 28



Bild 21 - Raum 8 - WC



Bild 22 - Raum 9

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 12 von 28

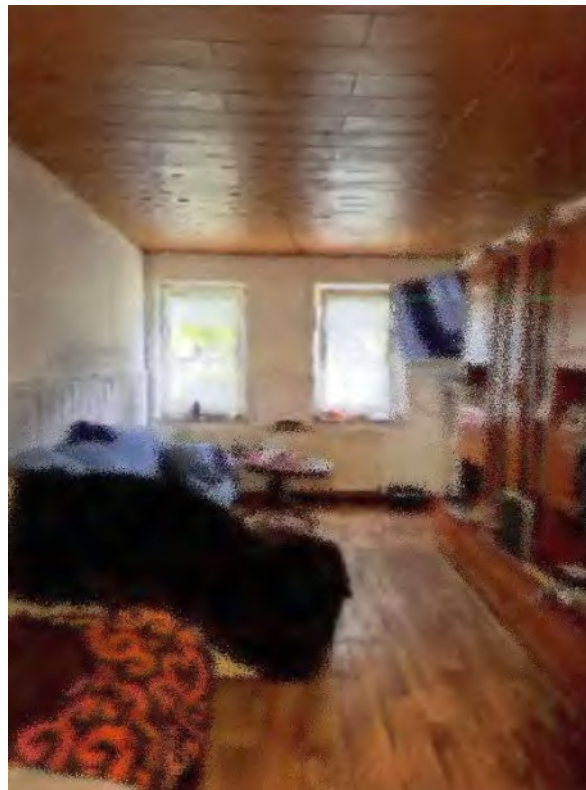


Bild 23 - Raum 9



Bild 24 - Raum 11 - Öllager

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 13 von 28



Bild 25 - Raum 13



Bild 26 - Raum 13

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 14 von 28



Bild 27 - schmale Geschosstreppe



Bild 28 - Flur im Dachgeschoss

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 15 von 28



Bild 29 - Flur 14



Bild 30 - Raum 15

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 16 von 28



Bild 31 - Raum 16

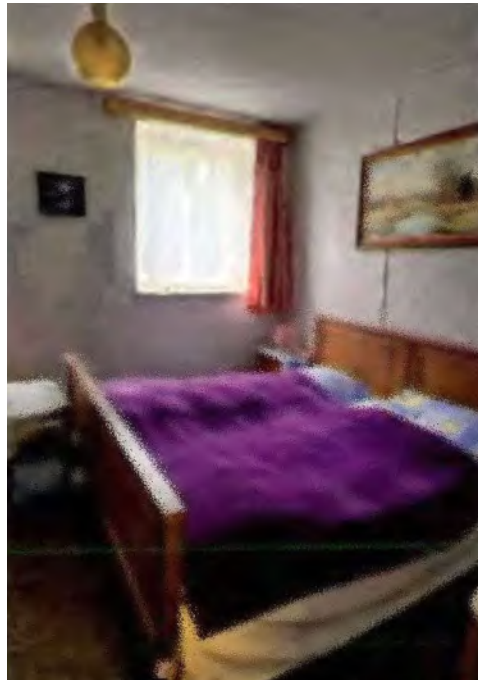


Bild 32 - Raum 18

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 17 von 28



Bild 33 - Raum 19



Bild 34 - Raum 20

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 18 von 28



Bild 35 - Raum 21 - Badewanne



Bild 36 - Raum 21 - WC, Waschbecken

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 19 von 28



Bild 37 - Raum 22 Dusche



Bild 38 - Raum 22 - WC, Waschbecken

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 20 von 28

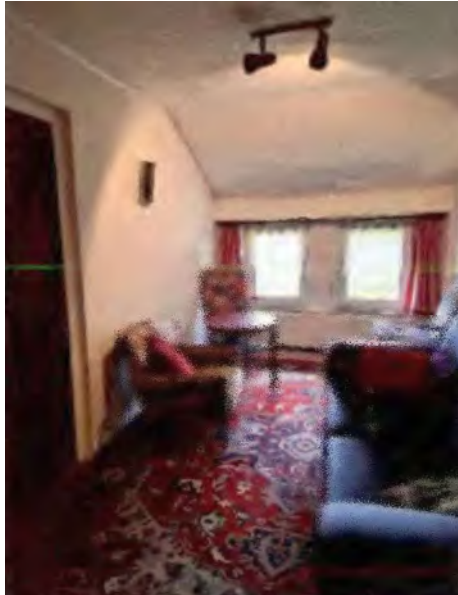


Bild 39 - Raum 23

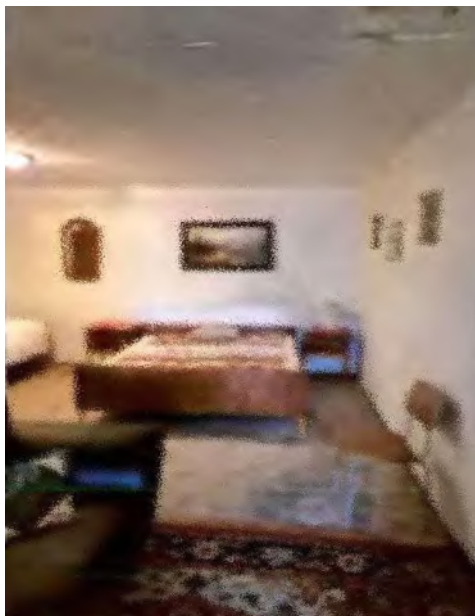


Bild 40 - Raum 23

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 21 von 28



Bild 41 - Bad_25 Dusche



Bild 42 - Bad_25 WC, Waschbecken

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 22 von 28



Bild 43 - Detail Badewanne Raum 21



Bild 44 - Raum 24

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 23 von 28



Bild 45 - Detail E-Heizung DG



Bild 46 - Detail Fenster

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 24 von 28



Bild 47 - Detail Flur 26

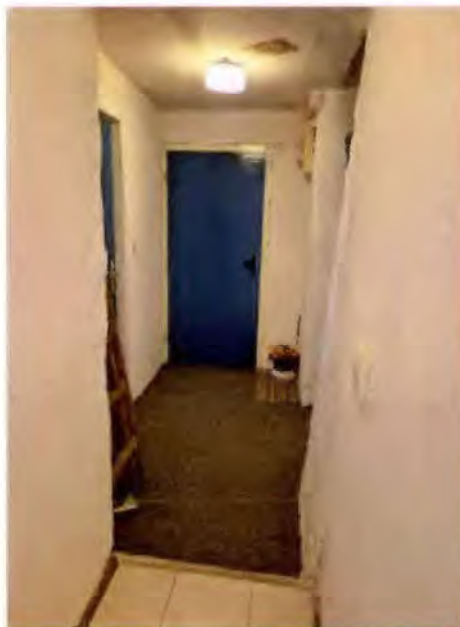


Bild 48 - Flur 26

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 25 von 28



Bild 49 - Schuppen Fassade



Bild 50 - Schuppen Giebel

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 26 von 28



Bild 51 - Raum im Schuppen



Bild 52 - Laube

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 27 von 28



Bild 53 - Freiflächen



Bild 54 - landwirtschaftliche Flächen

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 28 von 28



Bild 55: Deckblattfoto

Anlage 2: Darstellung Stichweg Überfahrt

Seite 1 von 1



Stichweg - Überfahrt

Anlage 3: Auszug aus der Kreisdenkmalliste - Stand 08/2015

Seite 1 von 1

Landkreis Vorpommern-RügenAuszug aus der Kreisdenkmalliste
Baudenkmale in Kapelle

18569 Kapelle, Gemeinde Ginst

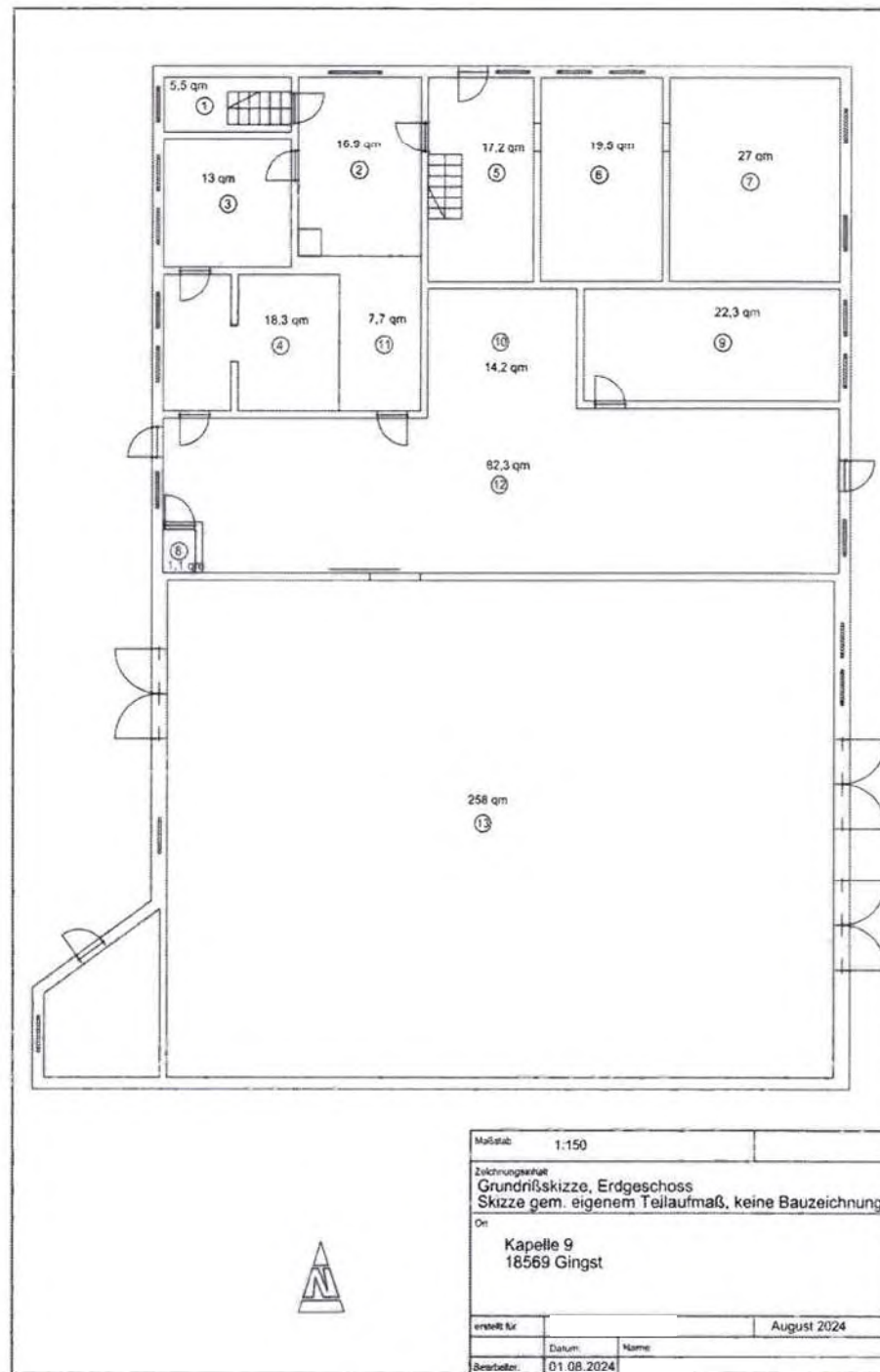
Stand 08/2015

Straße/ Hausnummer	Bezeichnung	Listennummer	Gemarkung	Flur	Flurstück
	Platzanlage mit Holsteinhäusern	00352	Kapelle	2	4, 8/3, 9, 46, 16, 42/1
Kapelle 1	Holsteinhaus Nr. 1	00352	Kapelle	2	16
Kapelle 2, 2a	Holsteinhaus Nr. 2	00352	Kapelle	2	42/1, 42/2
Kapelle 3	Holsteinhaus Nr. 3	00352	Kapelle	2	46
Kapelle 4	Holsteinhaus Nr. 4	00352	Kapelle	2	8/3
Kapelle 7	„Pferdestall“	00351	Kapelle	2	12
Kapelle 8b	„Eulenstall“ (südlicher Teil)	00351	Kapelle	1	19/2
Kapelle 9	„Eulenstall“ (nördlicher Teil)	00351	Kapelle	1	21
Kapelle 9, 10	Park (nördlich) mit Erbbegräbnis	00351	Kapelle	1	15/2, 16, 21
Kapelle 10	„Schafstall“ (nördlicher Teil)	00351	Kapelle	1	16
Kapelle 11	„Schafstall“ (südlicher Teil)	00351	Kapelle	1	17
Kapelle 13	„Wohnhaus“ (östlich zum Gutshaus)	00351	Kapelle	2	13/1
Kapelle 14	Trafohaus	00351	Kapelle	1	17
Kapelle 14	Gutsanlage	00351	Kapelle	2	15/1
Kapelle 14	Gutshaus	00351	Kapelle	2	15/1
Kapelle 14	Park (südlich)	00351	Kapelle	2	10, 13/1, 13/4, 13/5, 15/1
Kapelle 16	„Stall“ (Sandstein-Tierkopf abgefallen)	00351	Kapelle	2	13/4

Diese Liste ist nicht abgeschlossen und wird laufend aktualisiert. Es können neue Denkmale hinzu kommen; andere können herunter genommen werden. Eine für Ihr Vorhaben verbindliche Aussage zum Denkmalstatus bekommen Sie auf Anfrage von den zuständigen Mitarbeitern.

Anlage 5: Gebäudegrundrisse (EG + 1. OG)

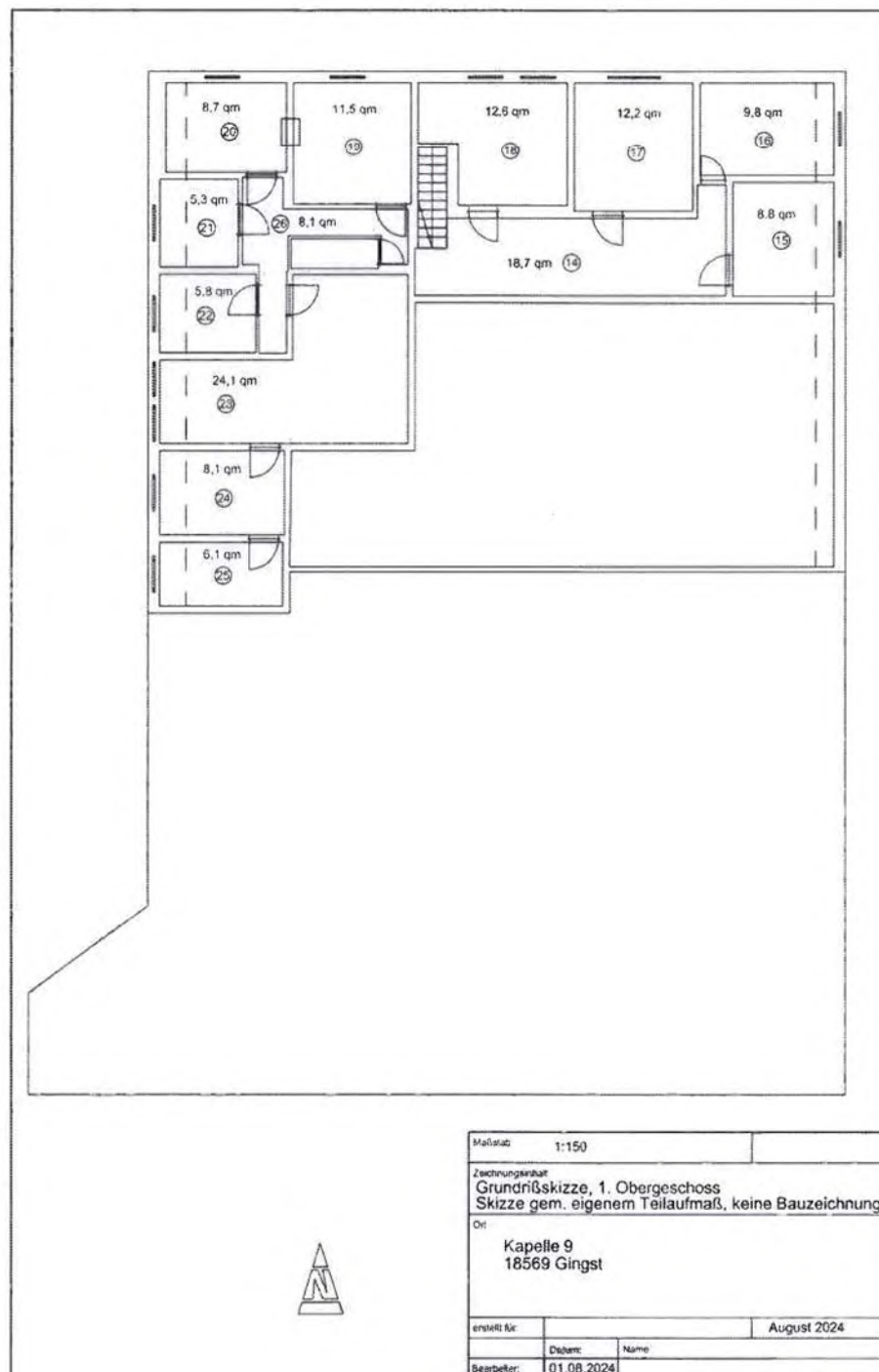
Seite 1 von 2



Gebäudegrundriss EG

Anlage 5: Gebäudegrundrisse (EG + 1. OG)

Seite 2 von 2



Gebäudegrundriss 1. OG

Anlage 6: Auskunft zum Altlastenkataster

Seite 1 von 2

PE 23.07.24

Landkreis Vorpommern-Rügen
Der Landrat

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

Herrn
Gunnar Marquardt
Sachverständigenbüro
Danholmstraße 7
18439 Stralsund

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 03.07.2024
Mein Zeichen: 557.203.21.80467.24
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!

Fachdienst: Umwelt
Fachgebiet / Team: Umweltschutz
Auskunft erteilt: Mandy Wilkowitz
Besucheranschrift: Schüttenstraße 30
18528 Bergen
Zimmer: 401
Telefon: 03811 357-3152
Fax: 03811 357-44100
E-Mail: umwelt@kreisverwaltung-vr.de

Datum: 19. Juli 2024

Vorhaben: Altlastenauskunft gemäß Umweltinformationsgesetz (UIG)¹

Grundstück	Kapelle	Kapelle
Gemarkung	Flur 1	1
Flurstück	21	25

Sehr geehrter Herr Marquardt,

laut dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landkreises Vorpommern-Rügen (dBAK LK VR) befinden sich auf o.g. Grundstücken keine Altlasten sowie Altlastverdachtsflächen im Sinne des § 2 Abs. 5 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG)².

Ebenfalls liegen keine Informationen vor, die auf eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 2 Abs. 3 bis 4 BBodSchG hinweisen.

Aus dem Nichteintrag in das dBAK lässt sich jedoch nicht sicher ableiten, dass keine altlastverdächtige 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.

Auf dem benachbarten Flurstück 23, Flur 1 der Gemarkung Kapelle befindet sich eine altlastverdächtige Fläche, diese ist unter der Kennziffer AA_Z_73_0447 und der Bezeichnung „wilde Kippe Kapelle“ eine Altablagerung erfasst. In einer sogenannten Hanganlagerung wurde Hausmüll verbracht. Die Altablagerung ist mit Erdaushub abgedeckt. Da die Grenzen sogenannter „wilder Kippen“ im Kataster nicht scharf definiert sind kann es bei Baumaßnahmen dazu kommen, dass verunreinigter Bodenaushub anfällt.

Die Übermittlung dieser Information ist gem. § 6 Abs. 2 Satz 1 Landes-Umweltinformationsgesetz (LUIG M-V)³ kostenfrei.

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

Kontakt Daten
T: 03811 357-1900
F: 03811 357-44100
poststelle@lk-vr.de
www.lk-vr.de



Bankverbindung
Sparkasse Vorpommern
IBAN: DE45 1505 0500 0530 0004 07
BIC: SOLADE21GRW

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



Altlastenauskunft vom 19.07.2024 - Seite 1/2

Anlage 6: Auskunft zum Altlastenkataster

Seite 2 von 2

Seite 2

19. Juli 2024
552.203.21.80467.24

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Landkreis Vorpommern-Rügen

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig

¹UIG - Umweltinformationsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Oktober 2014 (BGBl. I S. 1643), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 17 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

²BodSchG - Bundesbodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I. S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

³LUIG M-V - Landes-Umweltinformationsgesetz vom 14. Juli 2006 (GVOBt. M-V S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBt. M-V S. 431)

Hinweise zum Datenschutz

Ihre personenbezogenen Daten werden nur zum Zweck der Beantwortung Ihrer Anfrage erhoben und nicht gespeichert oder an Dritte weitergegeben.

Eine umfangreiche Information gemäß der EU-Datenschutz-Grundverordnung erhalten Sie unter <https://www.lk-vr.de/Quicknavigation/Datenschutz>.

Altlastenauskunft vom 19.07.2024 - Seite 2/2