

SVB Marquardt – Dänholmstraße 7 – 18439 Stralsund

Amtsgericht Stralsund
-Außenstelle Justizzentrum-

Frankendamm 17
18439 Stralsund

Datum: 11.11.2024
Az.SVB: A-0070-2024
Az. Gericht: 704 K 45/24

GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Stralsund, Blatt 14739 eingetragenen **73/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 18437 Stralsund, Philipp-Julius-Weg 29/31, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hauseingang Philipp-Julius-Weg 29 im 2. OG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 29.2.2 sowie an dem dazugehörigen Kellerraum im Aufteilungsplan mit 29.2.2 bezeichnet** im Zwangsversteigerungsverfahren (Az. des Gerichts 704 K 45/24)



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
24.09.2024 ermittelt mit rd.

91.000 €

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

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 75 Seiten inkl. 3 Anlagen mit insgesamt 28 Seiten.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
2.1	Lage	8
2.1.1	Großräumige Lage	8
2.1.2	Kleinräumige Lage	10
2.2	Gestalt und Form	12
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	12
2.4	Privatrechtliche Situation	13
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	14
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	14
2.5.2	Bauplanungsrecht	15
2.5.3	Bauordnungsrecht	16
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	16
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	16
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	16
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen....	17
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	17
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....	17
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	17
3.2.2	Nutzungseinheiten	18
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	18
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	18
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	19
3.3	Nebengebäude.....	19
3.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum	19
3.4	Außenanlagen.....	19
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	19
3.5	Sondereigentum an der Wohnung im Hauseingang Philipp-Julius-Weg 29 im 2. OG rechts	20
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	20
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	21
3.5.2.1	Wohnung Nr. 29.2.2.....	21
3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	22
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	23
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage	23
4	Ermittlung des Verkehrswerts	24

4.1	Grundstücksdaten	24
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	24
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	25
4.4	Bodenwertermittlung	25
4.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	26
4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	27
4.5	Vergleichswertermittlung.....	27
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	27
4.5.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	28
4.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	30
4.5.4	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise (1 – 7).....	33
4.5.5	Vergleichswert.....	34
4.6	Ertragswertermittlung	35
4.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	35
4.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	36
4.6.3	Ertragswertberechnung.....	38
4.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	39
4.7	Verkehrswert.....	44
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	46
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	46
5.2	Verwendete fachspezifische Software	46
6	Verzeichnis der Anlagen	47

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus. Das Mehrfamilienhaus verfügt über 2 Hauseingänge und insgesamt 14 Eigentumswohnungen. Die zu bewertende Wohnung ist über den Hauseingang "Philipp-Julius-Weg 29" zu erreichen.

Objektadresse: Philipp-Julius-Weg 29/31
18437 Stralsund

Grundbuchangaben: Grundbuch (Wohnungsgrundbuch) von Stralsund, **Blatt 14739**, lfd. Nr. 1

Bestandsverzeichnis:

73/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Gemarkung	Stralsund	
Flur	49	
Flurstück	17/4	Gebäude- und Freifläche Philipp-Julius-Weg 29,31 Grundstücksgröße 2.096 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum Aufteilungsplan Nr. 29.2.2; Wohnung

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte (eingetragen in den Blättern Stralsund Blatt 14730 bis 14738, Stralsund Blatt 14740 bis 14743) beschränkt; gemäß Bewilligung vom 28.05.2001 (Notarin Elke Heiden, Stralsund; UR-Nr. 588/01) eingetragen am 12.11.2002.

Abt. II:

lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk
(Eine Wertfeststellung des Zwangsversteigerungsvermerks ist auftragsgemäß nicht notwendig.)

Katasterangaben: Gemarkung Stralsund, Flur 49, Flurstück 17/4,
Grundstücksgröße 2.096 m²

Größe des Miteigentumsanteils am Grundstück:
73/1.000stel von 2.096 m² = 153,01 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

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

Auftrag vom 19.08.2024 (Datum des Auftragschreibens)

Eigentümer: wird aus Datenschutzgründen nicht genannt

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Stralsund vom 19.08.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten nach § 74 a Abs. 5 ZVG der Verkehrswert des genannten Grundbesitzes festgestellt werden.
Wertermittlungsstichtag:	24.09.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	24.09.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	24.09.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	<p>Es wurden die zu bewertende Eigentumswohnung und die wertrelevanten Teile des Gemeinschaftseigentums besichtigt. Folgende Teil des Gemeinschaftseigentums wurden besichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • das Treppenhaus (Hauseingang 29) • der Keller (stichprobenartig) • Außenfassaden • Außenanlagen
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none"> • der Geschäftsführer der WEG-Verwaltung () • der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p><u>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundbuchauszug (GB-Blatt 14739 von Stralsund) als unbeglaubigte Abschrift vom 06.06.2024 bestehend aus 9 Seiten • Einleitungs-/Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters vom 19.09.2023 (ohne Anlage) • Schlussbericht des Zwangsverwalters vom 19.03.2024 (ohne Anlage) <p><u>Vom WEG-Verwalter wurden im Wesentlichen folgende Unterlagen und Auskünfte zur Verfügung gestellt:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Teilungserklärung (UR-Nr. 0588/2001 vom 28.05.2001, Notarin Elke Heiden mit Amtssitz in der Hansestadt Stralsund) • Wirtschaftsplan 2022, der die zu bewertende Wohnung betrifft (mit Datum vom 22.06.2022) • Wirtschaftsplan 2025, der die zu bewertende Wohnung betrifft (mit Datum vom 14.10.2024) • Protokoll der Eigentümerversammlung vom 10.12.2020 • Niederschrift der gefassten Beschlüsse der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 19.07.2022 (inkl. Anlage) • Niederschrift der gefassten Beschlüsse der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 04.12.2023 (inkl. Anlage) • Rückstellung/Rücklagenentwicklung 2020 (bewertendes Wohneigentum betreffend) • Rückstellung/Rücklagenentwicklung 2021 (bewertendes Wohneigentum betreffend) • Rückstellung/Rücklagenentwicklung 2022 (bewertendes Wohneigentum betreffend) • Kostentragungsvorschussabrechnung 2020 (nur Seite 5: Übersicht der Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen und Eigentümer) • Kostentragungsvorschussabrechnung 2021 (nur Seite 5:

- Übersicht der Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen und Eigentümer)
- Kostentragungsvorschussabrechnung 2022 (nur Seite 5: Übersicht der Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen und Eigentümer)
 - Kostentragungsvorschussabrechnung 2021 mit Datum vom 25.04.2022 (bewertendes Wohneigentum betreffend), insgesamt 4 Seiten
 - Kostentragungsvorschussabrechnung 2022 mit Datum vom 21.03.2023 (bewertendes Wohneigentum betreffend), insgesamt 4 Seiten
 - Einleitungs-/Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters vom 19.09.2023
 - Bericht des Zwangsverwalters vom 02.11.2023 (ohne Anlage)
 - Energieverbrauchsausweis vom 15.03.2019 (ohne Anlage)
 - Aufteilungsplan 2.OG (ohne Legende und Datum)
 - Angabe des Baujahres
 - telefonische Auskunft des WEG-Verwalters vom 29.10.2024 bezüglich der Instandhaltungsrücklage, die dem zu bewertenden Wohneigentum zuzuordnen ist (Stand: 31.12.2003)

Vom Sachverständigen wurden im Wesentlichen folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Luftbild (beim Geoportal des Landkreises Vorpommern Rügen (geoPORT.VR))
- Onlineabfrage zu Bodenrichtwerten beim Geoportal des Landkreises Vorpommern-Rügen
- Auskunft aus dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster vom 15.10.2024
- Angaben zu städtebauplanungsrechtlichen Gegebenheiten im Bereich des Bewertungsobjektes
- Einsichtnahme in die archivierte Bauakte im Bauarchiv der Hansestadt Stralsund am 29.10.2024 und Kopien aus der Bauakte (u.a. Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 10.04.2001 mit dem Az. 00245AS2001, Bauunterlagen zu Garagen, Entwurfsplanungsunterlagen zum Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1955 (jedoch ohne Grundrisse, Schnitte))
- eigenes überschlägiges Aufmaß der zu bewertenden Wohnung und des zugehörigen Kellerraumes
- Berechnung der Wohnfläche auf der Grundlage des durchgeführten Wohnungsaufmaßes
- Berechnung der Nutzfläche des Kellerraumes 29.2.2
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 17.10.2024 und Auszug aus dem Baulastenverzeichnis von Stralsund Blatt 1076
- Kaufpreisauskunft des zuständigen Gutachterausschusses vom 17.10.2024
- Marktdaten

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

Berichtet werden soll:

- über die Verkehrs- und Geschäftslage

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

Beizufügen sind dem Gutachten:

- einige Fotos der Gebäude oder Örtlichkeiten
- einfache Lage- und Gebäudepläne
- Wohnungsgrundrisse, insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern und bei Eigentumswohnungen
- eine extra Kurzbeschreibung

Festzustellen ist:

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

Die Feststellungen werden außerhalb des Gutachtens mitgeteilt.

Sonstige Besonderheiten:

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

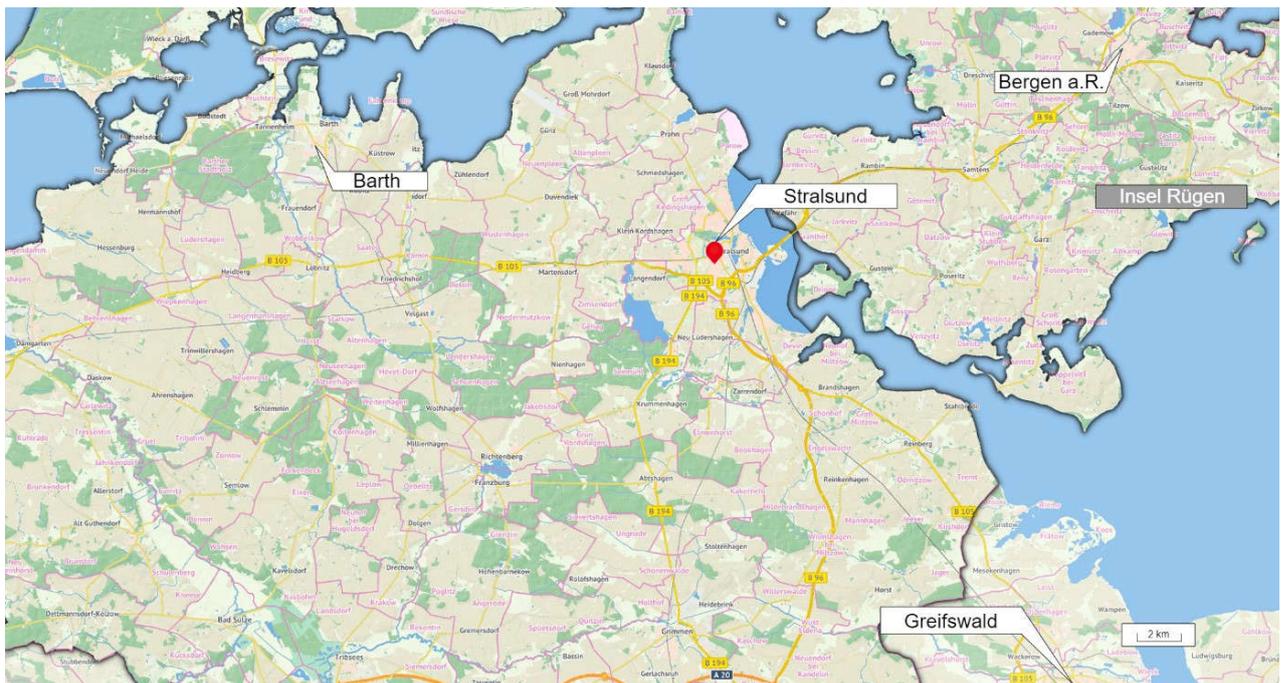
2.1.1 Großräumige Lage

Ort und Einwohnerzahl

Stralsund ist eine Stadt im Nordosten Deutschlands. Sie gehört zum Landesteil Vorpommern des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern und ist Kreisstadt des Landkreises Vorpommern-Rügen. Nach Landesrecht führt Stralsund die Bezeichnungen Hansestadt und Große kreisangehörige Stadt.

Stralsund wird aufgrund seiner Lage am Strelasund, einer Meerenge der Ostsee zwischen dem Festland und der Insel Rügen, als „Tor zur Insel Rügen“ bezeichnet.

Quelle: wikipedia



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

Stralsund erhielt im Jahre 1234 das Lübische Stadtrecht und ist damit die älteste Stadt Pommerns. Als Gründungsmitglied der Hanse kam die Stadt durch internationalen Handel zu beachtlichem Wohlstand.

Die Altstadt mit ihren zahlreichen Baudenkmälern und besonders wertvollen Zeugnissen der Backsteingotik gehört seit 2002 mit dem Titel „Altstädte von Stralsund und Wismar“ zum UNESCO-Weltkulturerbe. Stralsund ist als Erholungsort und bedeutendes touristisches Zentrum der südlichen Ostseeregion zudem bekannt für das Deutsche Meeresmuseum mit dem Ozeaneum Stralsund, das Stralsund Museum und für Veranstaltungen wie die jährlichen Wallensteintage und den Rügenbrücken-Marathon.

Wirtschaftlich dominiert der Tourismus. Weitere Wirtschaftszweige sind die öffentliche Verwaltung, der Schiff- und Maschinenbau, Dienstleistungsbetriebe, Logistik, die Gesundheitswirtschaft und Betriebe im Bereich der Informationstechnik und der Biomedizintechnik. Seit 1991 ist die Mittelstadt Sitz der Hochschule Stralsund, das benachbarte Parow beherbergt seit 1996 die deutsche Marinetechnikschule.

Quelle: wikipedia

Stralsund belegt eine Fläche von 54,59 km². Mit 59.450 Einwohnern (Stand: 31.12.2023 laut Statistikamt MV) ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von 1.089 Einwohnern pro km².

Die Einwohnerzahl hat von 1990 (72.780, Startpunkt der Statistik) bis 2010 (57.670) kontinuierlich abgenommen. Dieser für Städte der ehem. DDR typische Trend hat sich nach der Jahrtausendwende verlangsamt und ab 2015 dauerhaft gedreht. Seitdem sind leicht steigende Einwohnerzahlen zu verzeichnen, wenn auch die Basiswerte der Statistik nicht wieder erreicht werden.

Jahr	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2023
Einwohner	72.780	65.977	60.663	58.708	57.670	58.041	59.205	59.450
Veränderung		-6.803	-5.314	-1.955	-1.038	371	1.164	245
absolut								
%		-9,3	-8,1	-3,2	-1,8	0,6	2,0	0,4

Quelle: Statistisches Amt M-V, eigene tabellarische Zusammenstellung

Die Altersstruktur im Jahr 2023 ist relativ ausgewogen, mit einem Anteil von 16,8 % unter 20 Jahren, 55,8 % zwischen 20 und unter 65 Jahren und 27,5 % über 65 Jahren.

Alter	0 bis <20	20 bis <40	40 bis <65	65+
Einwohner	9.972	13.276	19.872	16.330
Anteil %	16,8	22,3	33,4	27,5

Quelle: Statistisches Amt M-V, eigene tabellarische Zusammenstellung

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

	2019	2020	2021	2022	2023
Unterkünfte	43	41	39	38	38
Ankünfte	250.362	148.543	131.393	171.479	188.318
Übernachtungen	584.806	354.298	324.920	403.521	410.622
Durchschn. Aufenthaltsdauer	2,3 Tage	2,4 Tage	2,5 Tage	2,4 Tage	2,2 Tage
Durchschn. Auslastung	46,3%	37,2%	38,4%	38,1%	37,1%

Quelle: Statistisches Amt M-V, eigene tabellarische Zusammenstellung

Die Werte für das letzte Vor-Corona-Jahr 2019 konnten bisher nicht wieder erreicht werden, eine deutlich positive Entwicklung zeichnet sich jedoch ab.

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

Quelle: Statistisches Amt M-V

Überörtliche Anbindung / Entfernungen

Straße: Stralsund ist Kreuzungs- und Ausgangspunkt verschiedener Bundesstraßen.

Die **B 96** stellt in südlicher Richtung die Verbindung zur BAB 20 („Ostseeautobahn“) her. In östlicher Richtung wird über die im Jahr 2007 eröffnete Rügenbrücke die Insel Rügen mit den Städten Bergen auf Rügen und Sassnitz angebunden.

Die **B 105** verbindet Stralsund in westlicher Richtung mit den Hansestädten Rostock und Wismar sowie in südöstlicher Richtung mit der Hansestadt Greifswald.

Die **B 194** verläuft von Stralsund aus in südlicher Richtung nach Grimmen und Demmin.

Entfernungen mit Kfz:

Ziel	Entfernung
Bergen auf Rügen	30 km
Sassnitz	51 km
Greifswald	38 km
Rostock	111 km
Schwerin	183 km
A 20	29 km
Flughafen Rostock-Laage	117 km

Bus: Stralsund verfügt über einen öffentlichen Personennahverkehr, der mit Bussen abgewickelt wird und das Stadtgebiet und umliegende Gebiete umfasst.

Bahn: Die Stadt verfügt über eine sehr gute Anbindung an das deutsche Bahnnetz. Vom zentral gelegenen Bahnhof verkehren zahlreiche RE-Linien und stellen die Verbindung nach Greifswald, Anklam, Demmin, Rostock und Sassnitz her. Von Stralsund verkehrende IC/ICE-Züge verbinden die Stadt direkt mit Schwerin, Berlin, Erfurt, Leipzig, München und Wien.

Schiff: Der Seehafen Stralsund bietet Dienstleistungen im Stück- und Schüttgutbereich. Er ist von See, über Binnenwasserwege, per Bahn und über das Straßennetz erreichbar und verbindet diese Verkehrswege als Umschlag- und Logistikzentrum.

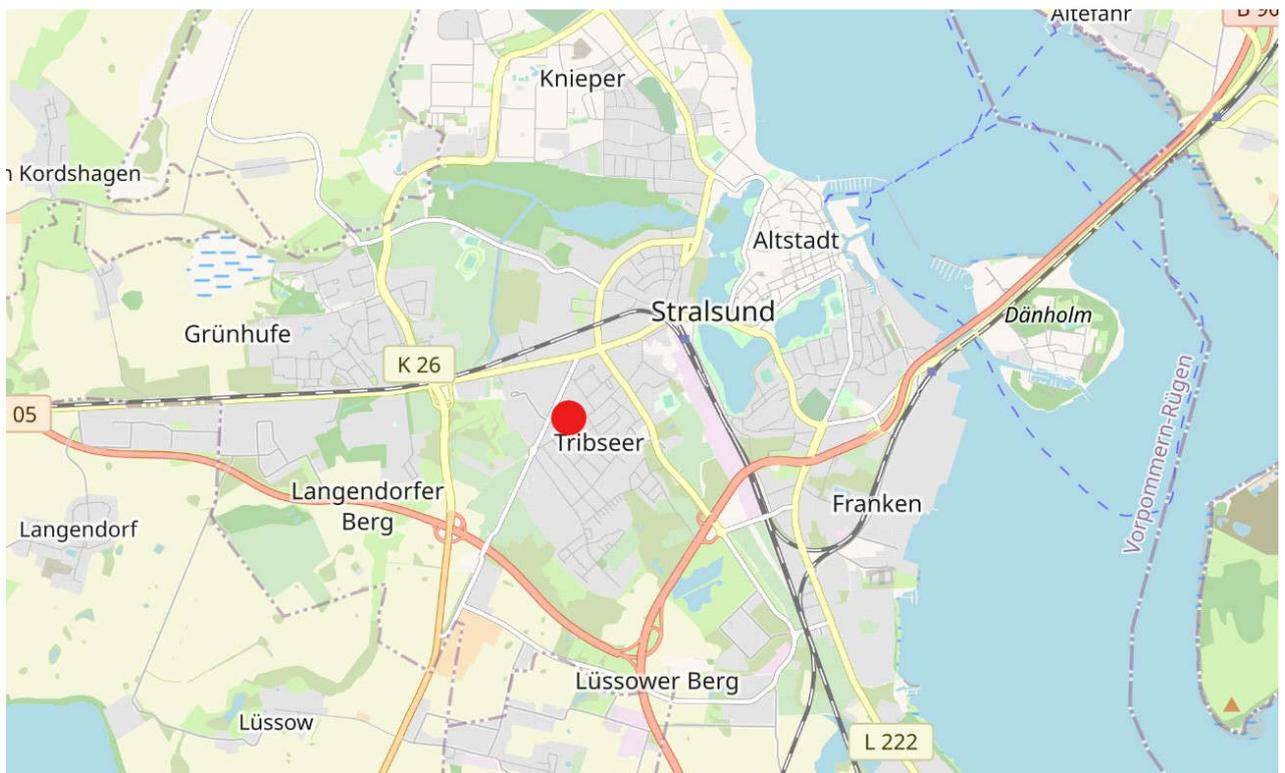
Quelle: www.seehafen-stralsund.de

Der Hafen Stralsund ist Ausgangspunkt für Hafenrundfahrten, Touren zur Insel Hiddensee und Überfahrten zur Insel Rügen.

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage

Der Philipp-Julius-Weg liegt im Stralsunder Stadtgebiet Tribseer im dortigen Stadtteil Tribseer Siedlung. Dieser Bereich liegt westlich und südwestlich der Altstadt und ist von dieser durch Franken- und Kniepersteich sowie den Hauptbahnhof mit seinen Bahnanlagen abgegrenzt.



Quelle: OpenStreetMap – Karte der Stadt Stralsund mit Stadtgebieten

Das Bewertungsgrundstück liegt am westlichen Teil des Philipp-Julius-Weges. Dieser verläuft vom Carl-Heydemann-Ring (L 213) in südwestlicher Richtung mit einem Versatz an der Jaromarstraße über 625 Meter bis zur Alten Richtenberger Straße.

Der Philipp-Julius-Weg ist in Granitpflasterung mit beidseitigem Gehweg ausgeführt. Parkbuchten gibt es nicht. Die ursprünglich zweispurige Ausführung wird durch Nutzung einer Fahrspur zum Parken der Anlieger-Kfz auf eine befahrbare Spur reduziert. Ausgewiesene Parkflächen sind nur an einigen Gebäuden wie z.B. dem Bewertungsobjekt vorhanden.



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

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil

Das Bewertungsobjekt liegt in einer innerstädtischen einfachen Wohnlage. Die Bebauung erfolgte überwiegend in dreigeschossiger Ausführung mit nicht ausgebauten Steildächern. Die Wohngebäude sind mittlerweile alle saniert. In westlicher und nordwestlicher Richtung befindet sich ein Gewerbegebiet.

Im Umkreis von 500 Metern (Luftlinie) sind Kindertagesstätten, Schulen, Apotheken, Zahnärzte und Ärzte gut erreichbar. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Stralsunds Hauptbahnhof ist etwa einen Kilometer entfernt, das Stadtzentrum (Altstadt) ca. zwei Kilometer. Die Haltestellen der Buslinien befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Der Durchgangsverkehr der Umgebung fließt durch die westlich verlaufende Richtenberger Chaussee und die südlich liegende Alte Richtenberger Straße und betrifft den Philipp-Julius-Weg nicht.

Beeinträchtigungen

Das Bewertungsobjekt liegt nicht in einem potentiellen Überschwemmungsgebiet.

Ortsfeste Funkanlagen zur Mobilfunkversorgung befinden sich westlich des Bewertungsobjektes in 230 (Standortnummer 821044, Montagehöhe 24,0 Meter) und südöstlich in 450 Metern (Standortnummer 821139, Montagehöhe 17,8 Meter) Entfernung.

Quelle: EMF-Karte Bundesnetzagentur

Der Verkehrslärmpegel entspricht dem einer innerstädtischen Nebenstraße. Darüberhinausgehende Beeinträchtigungen bspw. Industrieabgase o.ä. sind nicht bekannt.

Topografie

Die Topografie in der Tribseer Siedlung zeigt eine ebene leicht ansteigende Ausprägung mit Höhenwerten über Normal Null zwischen 7,5 Metern im östlichen und 12,5 Metern im westlichen Bereich. Das Bewertungsobjekt selbst liegt auf einer Höhe von 10 Metern über Normal Null.

Quelle: <https://www.gaiamv.de/gaia/gaia.php>

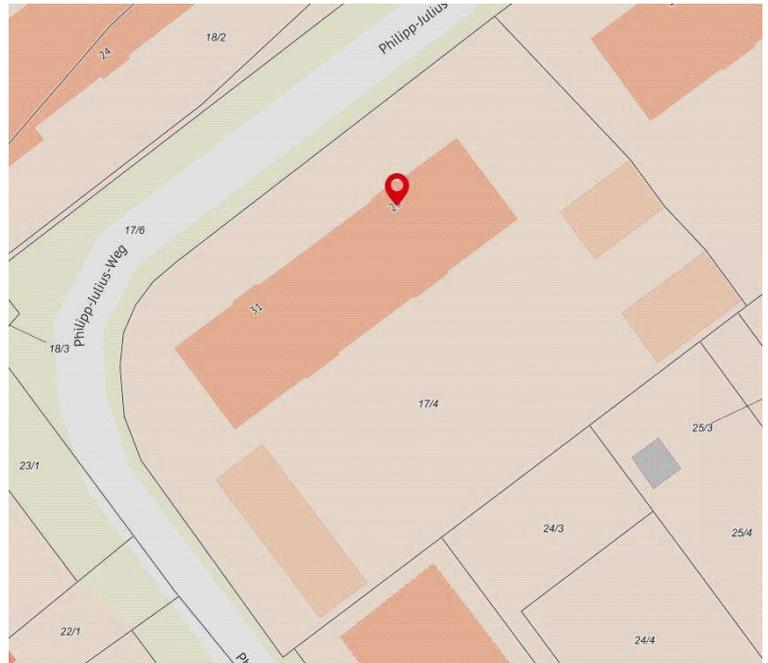
2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Es handelt sich um ein Grundstück, das sich in Ecklage befindet (zweiseitige Straßenanbindung).

Länge Straßenfront an der Nordwestseite: ca. 49 m
Länge Straßenfront an der Südwestseite: ca. 31 m
mittlere Tiefe: ca. 38 m

Das Grundstück ist leicht unregelmäßig geschnitten.



Quelle Bild: <https://geodienste.lk-vr.de/Atlas.VR>

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

- Anliegerstraße
- Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

- befestigte Fahrbahn (gepflastert)
- Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Betonplatten
- keine Parktaschen vorhanden, aber das Parken ist einseitig im öffentlichen Straßenraum möglich

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;
Telefonanschluss;
zentrale Abwasserentsorgung;

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

- keine Grenzbebauung des Mehrfamilienhauses, in dem sich die zu bewertende Wohnung befindet
- zweiseitige Grenzbebauung des im östlichen Eckbereich des Bewertungsgrundstückes befindlichen Garagengebäudes zu den Nachbargrundstücken
- einseitige Grenzbebauung des im nordöstlichen Randbereich des Bewertungsgrundstückes befindlichen Garagengebäudes zum nordöstlichen Nachbargrundstück

Augenscheinlich befindet sich zudem ein Nebengebäudes des

	südöstlich angrenzenden Nachbarflurstückes 24/3 auf der Grenze zum Bewertungsgrundstück. Die Gesamtlänge dieses Nebengebäudes wurde mittels eines groben Abgriffs auf der Liegenschaftskarte mit ca. 11 m ermittelt.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Angaben zum Baugrund liegen nicht vor und können nur im Rahmen eines gesonderten Baugrundgutachtens ermittelt werden. Ich gehe bei der Bewertung davon aus, dass der Baugrund normal tragfähig ist.
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung von Altlasten gehört nicht zum Gutachtenauftrag und wurde daher nicht vorgenommen. Laut schriftlicher Altlastenauskunft vom 15.10.2024 liegen innerhalb des digitalen Bodenschutz- und Altlastenkatasters MV für das Bewertungsgrundstück keine Eintragungen von Altlasten sowie Altlastenverdachtsflächen i. S. d. § 2 Abs. 5 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vor. Ebenfalls liegen keine Informationen vor, die auf eine schädliche Bodenveränderung i. S. d. § 2 Abs. 3 bis 4 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) hinweisen. Offensichtlich besteht auch kein sonstiger Anfangsverdacht für eine Altlast (z.B. wie bei einem Tankstellengrundstück). Es wird daher bei der Bewertung von einem altlastenfreien Zustand des Bewertungsgrundstückes ohne weitere Untersuchungen und Nachforschungen ausgegangen.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.
2.4 Privatrechtliche Situation	
grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug vom 06.06.2024 besteht in Abt. II folgende Eintragung: Ifd. Nr. 2: "Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Stralsund Außenstelle Justizzentrum, Az.: 704 K 45/24); eingetragen am 06.06.2024" Hinweis: Bei einer Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren ist die Berücksichtigung dinglich gesicherter Lasten und Beschränkungen nicht erforderlich, da der Verkehrswert dahin gehend regelmäßig fiktiv unbelastet ermittelt wird.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Herrschvermerke:	sind im vorliegenden Grundbuchauszug nicht enthalten
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht mitgeteilt worden bzw. auch nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und

Untersuchungen angestellt.
Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vor.

Das Bewertungsgrundstück (Flurstück 17/4) ist laut Auszug aus dem Baulastenverzeichnis von Stralsund Blatt-Nr. 1076 mit folgender Baulast belastet:

Lfd. Nr. 1: Inhalt der Eintragung:

1 Einhaltung des öffentlichen Baurechts, als ob die Grundstücke Philipp-Julius-Weg 21,23 (Flurstück 16/9), Philipp-Julius-Weg 23 (Flurstück 15/10), Philipp-Julius-Weg 21,23 (Flurstücke 11/7, 17/1, 17/2), Philipp-Julius-Weg 25, 27 (Flurstücke 17/3, 11/6, 11/8), Philipp-Julius-Weg 25 (Flurstück 15/9) und Philipp-Julius-Weg 29, 31 (Flurstück 17/4) ein einziges Baugrundstück bildeten (Vereinigungsbaulast).
eingetragen am 17. Juni 2001

In der Verpflichtungserklärung zur Eintragungserklärung (mit Datum vom 06.07.2001) heißt es hierzu:

„Bezeichnung der Baulast

Übernahme der Verpflichtung, auch zu Lasten des Rechtsnachfolgers hinsichtlich baulicher Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück das öffentliche Recht so einzuhalten, als ob die im beiliegenden Lageplan grün gekennzeichneten Grundstücke

- Philipp-Julius-Weg 21, 23 (Flurstück 16/9)
- Philipp-Julius-Weg 23 (Flurstück 15/10)
- Philipp-Julius-Weg 23 (Flurstücke 11/7, 17/1, 17/2)
- Philipp-Julius-Weg 25, 27 (Flurstücke 17/3, 11/6, 11/8)
- Philipp-Julius-Weg 25 (Flurstück 15/9)
- Philipp-Julius-Weg 29, 31 (Flurstück 17/4)

ein einziges Baugrundstück i.S. des § 4 Abs. 2 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 26.04.1994 i.d.F.d.Bek.d. Neufassung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V Nr.16 S. 468) bildeten.

Die Grundstückseigentümer sichern zu, daß keine Verhältnisse eintreten können, die den Vorschriften der LBauO M-V oder aufgrund der LBauO M-V erlassenen Vorschriften zuwiderlaufen.

Bestandteil dieser Verpflichtung ist der beigefügte Flurkartenauszug.“

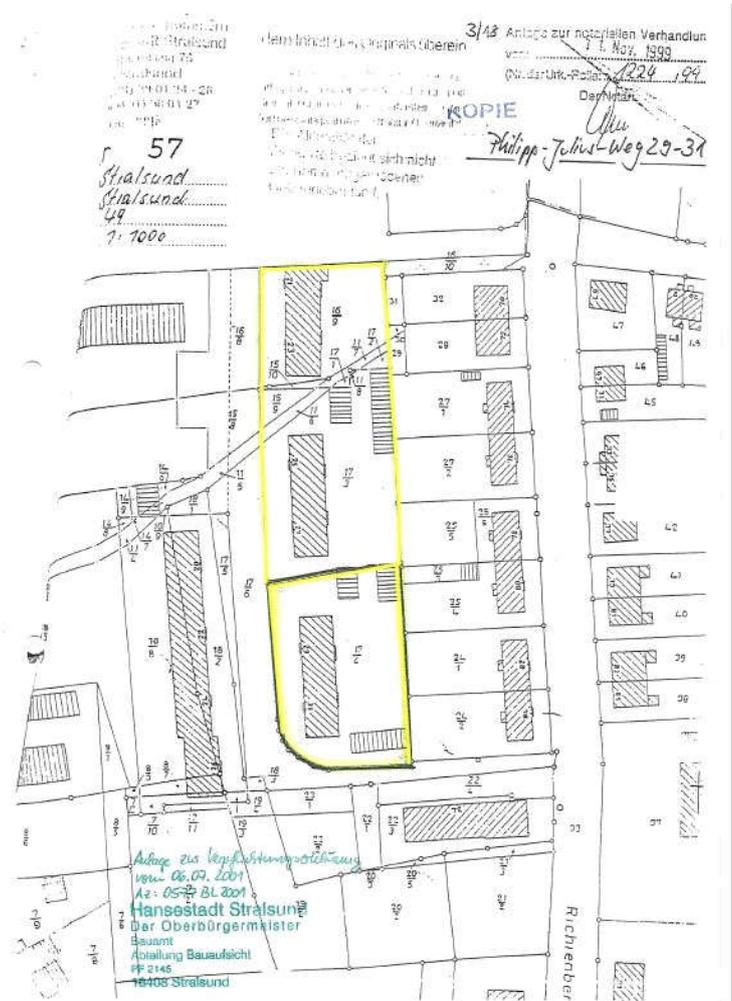


Abb.: Flurkartenauszug/Lageplan zur Baulast

Beurteilung der Baulast:

Durch die Vereinigungsbaulast ergibt sich für das Bewertungsobjekt (Wohneigentum) kein wesentlicher wertbeeinflussender Vor- oder Nachteil. Die in Rede stehende Baulast wird als wertneutral beurteilt.

Denkmalschutz:

In der Denkmalliste der Hansestadt Stralsund (Korrekturfassung vom 16.02.2021) ist das Wohnhaus "Philipp-Julius-Weg 29, 31" nicht als Einzel-/Baudenkmal geführt.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Innenbereichssatzung:

keine

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

keine

Verfügungs- und Veränderungssperre:

keine

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Im Bauarchiv wurden die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 04.10.2001 mit den dazugehörigen Aufteilungsplänen sowie weitere Bauunterlagen (Prüfbericht, tlw. Bauzeichnungen etc.) aus dem Jahr 1955 bezüglich des Mehrfamilienhauses (jedoch keine vollständigen Bauzeichnungen) sowie Bauplanungsunterlagen zu den Garagen vorgefunden (insgesamt keine vollständigen Unterlagen).
Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist ortsüblich erschlossen. Für die vorhandenen Erschließungsanlagen sind keine Ausbaubeiträge zu erwarten.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich bzw. teilweise online (Geoportal des Landkreises Vorpommern-Rügen) 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

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus, das über 2 Hauseingänge und insgesamt 14 Eigentumswohnungen verfügt, bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Weiterhin befinden sich auf dem Grundstück 2 ältere Garagengebäude und eine Bodenplatte eines ehemaligen Garagengebäudes.

Das Bewertungsobjekt "Wohnungseigentum Nr. 29.2.2" (Wohnung im 2.OG rechts des Hauseinganges Nr. 29) ist unvermietet. Die Wohnung steht seit ca. 2019 leer.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die eingesehenen Bauakte 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 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	<ul style="list-style-type: none"> • Mehrfamilienhaus mit 2 Hauseingängen und insgesamt 14 Eigentumswohnungen • dreigeschossig und teilausgebautes Dachgeschoss • voll unterkellert • freistehendes Gebäude
Baujahr:	1958 (laut Angabe im Energieausweis)
Modernisierung:	Das Mehrfamilienhaus wurde laut vorliegender Bauunterlagen und Teilungserklärung im Jahr 2001 saniert und modernisiert (u.a. Dachneueindeckung und -dämmung, Fassadensanierung (neuer Außenputz), komplette Erneuerung der Heizungs-, Elektro-, Sanitärinstallationen, Modernisierung der Bäder, Erneuerung der Heizungsanlage, Erneuerung der Fenster, Außentüren und Wohnungseingangstüren).
Flächen (Wohnfläche)	Das Mehrfamilienhaus verfügt über 14 Eigentumswohnungen. Die Gesamtwohnfläche der 14 Wohnungen beträgt laut vorliegender Teilungserklärung 929,60 m ² .
Energieeffizienz:	Es liegt ein Energieausweis vom 15.03.2019 vor. Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs des gesamten Gebäudes (Zeitraum 01.01.2016 – 31.12.2018) erstellt. Folgende ermittelten Werte werden im Energieausweis angegeben: <ul style="list-style-type: none"> • Endenergieverbrauch des Gebäudes: 86,7 kWh / (m² * a) • Primärenergieverbrauch des Gebäudes: 95,4 kWh / (m² * a) • Energieeffizienzklasse: C
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.

Außenansicht: insgesamt verputzt (laut vorliegender Baubeschreibung Wärmedämmputz)

3.2.2 Nutzungseinheiten

Die Erschließung des Mehrfamilienhauses mit insgesamt 14 Wohnungen erfolgt über zwei Hauseingänge (Nr. 29 und 31), die jeweils an der Nordwestseite des Wohnhauses gelegen sind.

Das Wohnhaus ist wie folgt aufgeteilt:

- Kellergeschoss: Kellerräume (jeder Wohnung ist ein Kellerraum zugeordnet), Flure, HAR etc.
- Erdgeschoss: insgesamt 4 Wohnungen (je Hauseingang 2 Wohnungen)
- 1. Obergeschoss: insgesamt 4 Wohnungen (je Hauseingang 2 Wohnungen)
- 2. Obergeschoss: insgesamt 4 Wohnungen (je Hauseingang 2 Wohnungen)
- Dachgeschoss: insgesamt 2 Wohnungen (je Hauseingang 1 Wohnung)

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

Konstruktionsart:	Massivbau (Mauerwerksbauweise)
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente und tragende Bodenplatte aus Beton
Keller:	Mauerwerkswände
Umfassungswände:	Mauerwerkswände + Putz
Innenwände:	überwiegend Mauerwerkswände
Geschossdecken:	Massivdecken (gemäß Baubeschreibung der Bauakte: DIN – F - Decken)
Treppen:	<u>Geschosstreppen:</u> Massivtreppen, Terrazzostufen und Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstüren aus Holz, mit Lichtausschnitten
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Betonsparrn <u>Dachform:</u> Satteldach als Steildach mit Dachgauben <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton) mit Dämmung Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz;

	Ausführung als Vorwandinstallation
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	überwiegend durchschnittliche Ausstattung; Türöffner, Klingelanlage, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter
Heizung:	zentrale Erdgasheizungsanlage (Brennwerttechnik) mit Warmwasseraufbereitung; Flachheizkörper mit Thermostatventilen; Handtuchheizkörper im Bad
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	vorgesetzte Balkone in verzinkter Stahlkonstruktion (Lauffläche aus Holz) Dachgauben
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden bzw. bekannt
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar (lediglich geringe partielle Putzschäden an der Fassade)
wirtschaftliche Wertminderungen:	unangenehmer Geruch von Abwasser im Treppenhaus (Eingang 29) ansonsten keine erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	soweit erkennbar: insgesamt normaler baulicher Zustand

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

Im östlichen Bereich des Grundstücks befinden sich zwei ältere, hintereinander angeordnete Garagengebäude (jeweils als Dreifachgarage in massiver Ausführung mit Flachdach). Bezüglich der Garagen liegt eine unberechtigte Innutzungsnahme durch Wohnungseigentümer des Objektes Philipp-Julius-Weg 29/31 vor (gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung).

Weiterhin befindet sich im südwestlichen Grundstücksbereich eine Bodenplatte eines älteren (bereits abgerissenen) Garagengebäudes.

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Wegebefestigung zu den beiden Hauseingängen (bestehend aus Betongehwegplatten) sowie teilweise Rasengittersteine
- befestigte Hofbefestigung im Bereich vor der Dreifachgarage (befestigte Hoffläche wird teilweise als Pkw-Stellplatzfläche genutzt – vgl. Foto 6 in der Anlage)
- 2 Kelleraußentreppen an der Rückseite des Mehrfamilienhauses
- Gartenanlagen, Pflanzungen und Grünflächen

- Standplatz für Mülltonnen (Mülltonnenbox)
- Wäschepfähle (Wäschetrockenplatz hinter dem Wohnhaus)
- teilweise Einfriedungen (im Wesentlichen durch Anpflanzungen / Hecken)

3.5 Sondereigentum an der Wohnung im Hauseingang Philipp-Julius-Weg 29 im 2. OG rechts

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 2. OG rechts (Hauseingang Nr. 29) im Aufteilungsplan mit Nr. 29.2.2 bezeichnet sowie an dem dazugehörenden Kellerraum im Aufteilungsplan mit Nr. 29.2.2 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß der mir übergebenen Unterlagen (Teilungserklärung) 67,47 m².

Ein von mir vor Ort durchgeführtes Wohnungsaufmaß ergibt für die zu bewertende Wohnung folgende Wohnfläche (bei Anrechnung des nicht überdeckten Balkons mit 1/2 seiner Grundfläche):

Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Gewichtsfaktor (Wohnwert)	Wohnfläche in m ² (ca. Angaben)
Wohnen	1	1,0	18,44
Schlafen	2	1,0	15,93
Kind	3	1,0	11,51
Bad	4	1,0	3,49
Küche	5	1,0	7,96
Flur (inkl. Einbauschränk)	6	1,0	7,00
Balkon	7	0,5	3,14
Wohnfläche der Wohnung insgesamt			67,47

Das durchgeführte Wohnungsaufmaß bestätigt die in der Teilungserklärung ausgewiesene Wohnfläche von 67,47 m², sodass diese Wohnfläche innerhalb der Bewertung zugrunde gelegt wird.

Die lichte Raumhöhe der Wohnräume beträgt ca. 2,69 m (gemessen im Schlafräum).

Der zur Wohnung zugehörige Kellerraum wurde durch den Sachverständigen aufgemessen. Das durchgeführte Aufmaß ergibt folgende Nutzfläche:

Nutzfläche Kellerraum = 4,25 m x 3,77 m = 16,02 m²

Die lichte Raumhöhe des Kellerraumes beträgt 2,11 m.

Raumaufteilung:

Die Wohnung hat folgende Räume:
3 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad, 1 Flur (mit kleinem Einbauschränk) und 1 Balkon

Orientierung:

Die Wohnung ist wie folgt orientiert:

- Wohnzimmer mit Balkon rückseitig gelegen (Ausrichtung nach Südosten)

- Schlafzimmer rückseitig gelegen (Ausrichtung nach Südosten)
- Kinderzimmer, Küche und Bad straßenseitig gelegen (Ausrichtung nach Nordwesten)
- Flur innenliegend

Grundrissgestaltung:

- Die Grundrissgestaltung der Wohnung ist zweckmäßig und zeitgemäß.
- Alle Räume sind über den Flur zu erreichen (keine Durchgangsräume und keine gefangenen Räume).
- Der Balkon ist vom Wohnzimmer aus zu erreichen.

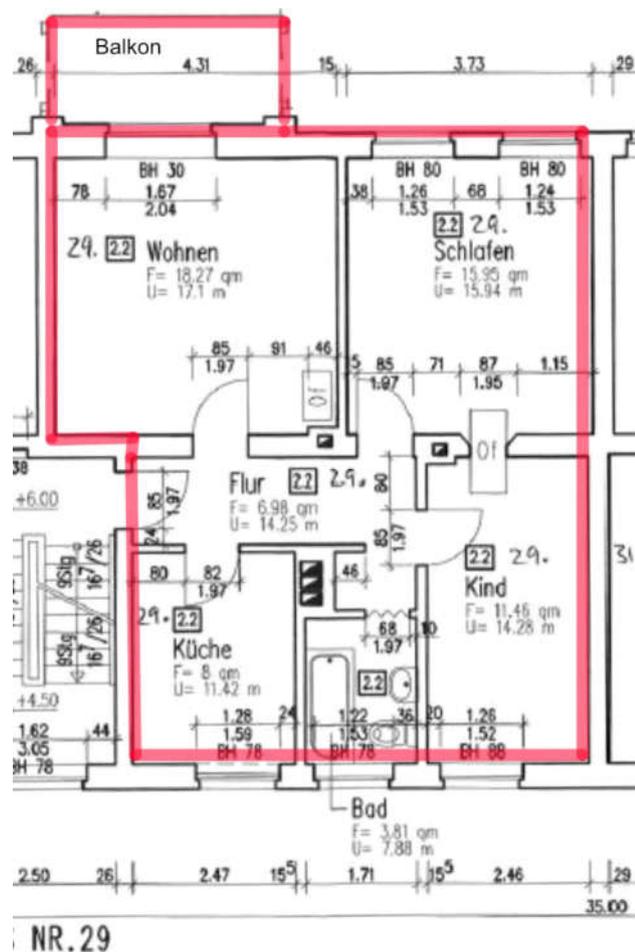


Abb.: Auszug aus dem Teilungsplan "Grundriss 2. OG" (entnommen aus der Bauakte des Bauarchivs der Hansestadt Stralsund)

Besonnung/Belichtung: gut

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.5.2.1 Wohnung Nr. 29.2.2

Bodenbeläge: Bodenfliesen (im Bad)
ansonsten einfache, verschlissene Bodenbeläge (Kunststoffbelag in der Küche und ansonsten Teppichboden)

Wandbekleidungen:	im Bad sind die Wände türhoch gefliest, ansonsten Tapeten (erneuerungsbedürftig)
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> in Holzbauweise (Küchen- und Wohnzimmer mit Glasauschnitten) <u>Balkontür:</u> aus Kunststoff mit Isolierverglasung
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> eingebaute Wanne, wandhängendes WC (Spülkasten in Vorwandmontage), einfacher Waschtisch; Ausstattung und Qualität im Wesentlichen entsprechend des Modernisierungsjahres (2001), WC und Waschtisch erneuerungsbedürftig, Wände sind türhoch gefliest; Handtuchrockner vorhanden Waschmaschinenanschluss vorhanden
Küchenausstattung:	Einbauküche einfacher / mittlerer Qualität; mit Unter- und Oberschränken, Arbeitsplatte, Geschirrspüler, E-Herd (ohne Abzugshaube) und Backofen, Spüle sowie ein freistehender Kühlschrank; Marke, Baujahr und Kaufpreis der Einbauküche sind nicht bekannt; pauschaler Preis für die Einbauküche (bewegliches Zubehör): 500 EUR

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	Einbauküche (Beschreibung: siehe unter "Küchenausstattung") im Flur kleiner Einbauschränk in einfacher Ausführung
besondere Bauteile:	Balkon
Baumängel/Bauschäden:	<ul style="list-style-type: none"> deutliche Verschleißerscheinungen an den Fußboden-, Wand und Deckenbelägen (erneuerungsbedürftig) Schwarzsimmelbildung an verschiedenen Bauteilen (Außenwände innenseitig, tlw. an den Übergangsbereichen zu den Decken, an den Fensterlaibungen und Fensterprofilen – vgl. hierzu die Fotos in der Anlage) WC und Waschtisch sind stark verschmutzt (erneuerungsbedürftig) verwitterte Holzdielen (Balkon)
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
sonstige Besonderheiten:	keine bekannt
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Die Wohnung steht vermutlich seit ca. 2019 leer. Es besteht ein Unterhaltungsstau. Im gegenwärtigen Zustand ist die Wohnung nicht bewohn- bzw. vermietbar. Hierzu bedarf es vorab einer kompletten malermäßigen Instandsetzung (inkl. einer fachgerechten Beseitigung des Schwarzsimmels). Die Fußbodenbeläge sind zu erneuern.

Das Bad befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand. Weiterhin ist die Beseitigung von in der Wohnung und im Kellerraum befindlichem Restmüll und Unrat erforderlich.

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Es bestehen keine Sondernutzungsrechte.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine bekannt
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: Regelungen gemäß vorliegender Teilungserklärung: <ul style="list-style-type: none"> • Der auf den einzelnen Wohnungseigentümer entfallende Anteil an den Bewirtschaftungskosten richtet sich grundsätzlich nach seinem Miteigentumsanteil, soweit die Kosten nicht getrennt für jedes Wohneigentum ermittelt werden z.B. durch Gehäuzähler für Wasser, Gas und Strom. • Die Verwaltungskosten werden berechnet je Wohnungseigentümereinheit. • Die Kanalbenutzungsgebühren und die Kosten der Entwässerung werden entsprechend dem Wasserverbrauch ermittelt. • Die Betriebskosten der Heizungs- und Warmwasseranlage werden nach Maßgabe der bestehenden gesetzlichen Regelungen und den dazu ergangenen Verordnungen auf den jeweiligen Wohnungseigentümer verteilt. Hierbei werden 70 % der Betriebskosten nach dem durch Messeinrichtungen angezeigten Verbrauch umgelegt und 30 % der Betriebskosten zum Ausgleich für Wärmeverluste usw. nach dem Verhältnis der Teil- und Nutzflächen abgerechnet.
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	Gemäß der mir vom Hausverwalter zur Verfügung gestellten Unterlagen (Rückstellung/Rücklagenentwicklung 2022) betrug die Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage) zum 31.12.2022 insgesamt 102.955,77 €, wobei dem zu bewertenden Wohneigentum 7.515,76 € zuzuordnen sind. Zum 31.12.2023 betrug die Instandhaltungsrücklage, die dem zu bewertenden Wohneigentum zuzuordnen ist, 7.904,73 € (gemäß telefonischer Mitteilung am 29.10.2024 durch die WEG-Verwaltung).

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

soweit erkennbar: insgesamt guter, dem Baujahr entsprechender, Zustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 73/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 18437 Stralsund, Philipp-Julius-Weg 29/31 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hauseingang Philipp-Julius-Weg 29 im 2. OG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 29.2.2 sowie an dem dazugehörenden Kellerraum im Aufteilungsplan mit 29.2.2 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 24.09.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Stralsund	14739	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Stralsund	49	17/4	2.096 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Beim **Vergleichswertverfahren** wird der Verkehrswert (Marktwert) des Bewertungsobjektes aus dem Vergleich mit tatsächlich gezahlten Kaufpreisen ermittelt. Dem Vergleichswertverfahren wird eine Vorrangstellung gegenüber den anderen Wertermittlungsverfahren bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, die aufgrund ihrer Eigenschaften eine unmittelbare Vergleichbarkeit zulassen und über die am ehesten eine genügende Anzahl von Kaufpreisen vorliegt, eingeräumt. Der Vorteil des Vergleichswertverfahrens ist, dass es quasi direkt zum Verkehrswert führt. Eine Anpassung an die Marktlage, wie sie bei dem Sach- und Ertragswertverfahren erforderlich ist (Marktanpassungsfaktor bzw. Liegenschaftszinssatz) kann bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens i.d.R. entfallen. Für die Bewertung wurden vom Sachverständigen Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses eingeholt. Für den Teilmarkt "Wohneigentum in Stralsund – Stadtgebiet Tribseer (ohne Jungfernstieg) mit einem Baujahr < 1990 aus dem Zeitraum 2020 – 2024 (Weiterverkäufe)" wurden dem Sachverständigen 23 Kaufpreise mitgeteilt. Von diesen mitgeteilten Kaufpreisen konnten 16 Kaufpreise nicht weiter berücksichtigt werden (Gründe: 14 Objekte befinden sich in einer deutlich besseren Wohnlage, bei einem Objekt handelt es sich um ein Objekt mit einer gehobenen Ausstattung und bei einem weiteren Objekt handelt es sich ein Objekt mit einer einfachen Ausstattung). Somit stehen dem Sachverständigen für die betreffende Immobilienart (Wohneigentum aus dem Zeitraum 2020 – 2024, Baujahr < 1990, Lage: in mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbaren Lagen in Stralsund) 7 Kaufpreise zur Verfügung, die sich für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens eignen. Insofern erfolgt die Bewertung mittels Vergleichswertverfahren. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z.B., wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist vorwiegend dann anzuwenden, wenn es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Renditeobjekt handelt. Das ist hier der Fall, da auf dem örtlichen Wohnungsmarkt Eigentumswohnungen neben der Eigennutzung auch zur Erzielung von Renditen vermietet werden. Anwendbar ist das Verfahren auch, da die ortsübliche Miete zutreffend durch den Vergleich mit gleichartig vermieteten Wohnungen ermittelt werden kann und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist. Insofern wird im vorliegenden Bewertungsfall das **Ertragswertverfahren unterstützend angewendet**.

Auf eine zusätzliche Ableitung des Sachwertes wird verzichtet, da der Sachwert nur durch Anwendung einer Marktanpassung durch Heranziehung eines Sachwertfaktors einen Bezug zur Marktlage erhalten würde. Derartige Sachwertfaktoren werden jedoch nur für klassische Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Für die betreffende Immobilienart stehen dem Sachverständigen keine gesicherten marktkonformen Daten / Sachwertfaktoren zur Verfügung. Das Resultat des Sachwertverfahrens wäre somit mit einer hohen Schätzungsungenauigkeit behaftet. Somit wird auf die Anwendung des Sachwertverfahrens verzichtet

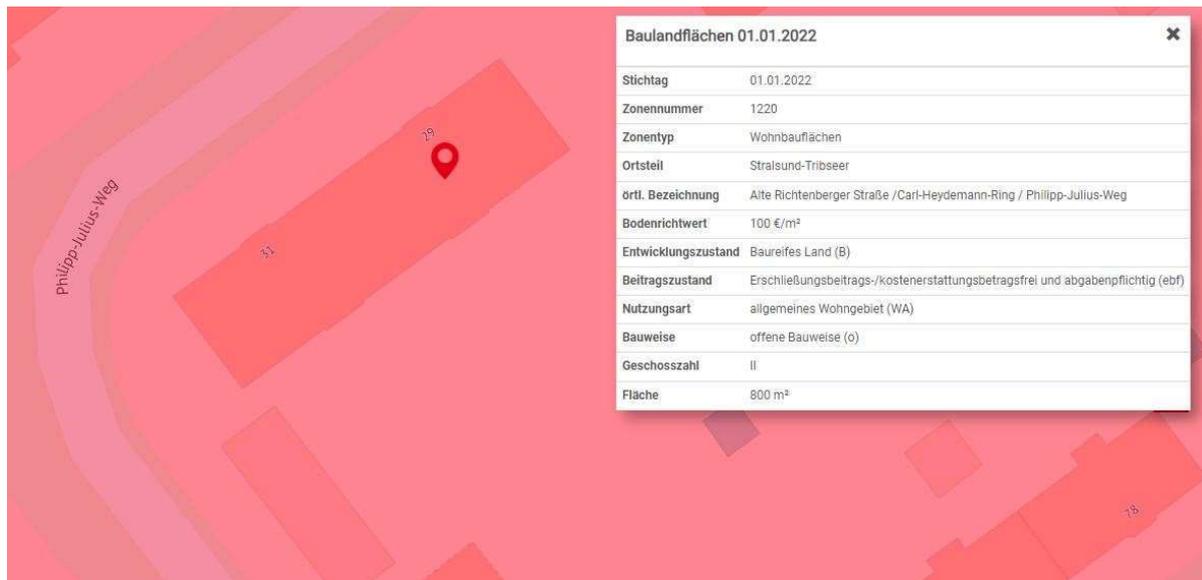
4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Bodenwertermittlung

Der letzte Bodenrichtwert für die Bodenrichtwertzone für die Stadt Stralsund mit der örtlichen Bezeichnung "Alte Richtenberger Straße / Carl-Heydemann-Ring / Philipp-Julius-Weg" wurde zum 01.01.2022 veröffentlicht. Der Bodenrichtwert beträgt für baureifes Land in dieser Bodenrichtwertzone wie folgt:

100,- EUR/m² (Geschosszahl II, Wohnbaufläche, offene Bauweise, Fläche des Richtwertgrundstückes 800 m²).



Quelle Abb.:

<https://geodienste.lk-vr.de/mp/AtlasVR/?layerIDs=1,50,100&visibility=true,true,true&transparency=0,0,0¢er=374326.1500235796,6019718.8614903055&zoomlevel=10>

Der Bodenrichtwert wird als Ausgangswert zur Ermittlung eines grundstücksbezogenen Bodenwertes gewählt.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **100,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	800 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	24.09.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	2.096 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 100,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	24.09.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 100,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	800	2.096	× 1,00	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	II	III	× 1,15	E3
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 115,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 115,00 €/m²	
Fläche	× 2.096 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 241.040,00 € <u>rd. 241.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.09.2024 insgesamt **241.000,00 €**.

4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**E1**

Auf Grund der konjunkturellen Entwicklung vom 01.01.2022 bis zum Bewertungsstichtag gehe ich von keiner Bodenwertentwicklung aus. Ein diesbezüglicher Zu- oder Abschlag ist zum Wertermittlungsstichtag nicht erforderlich (Faktor 1,0).

E2

Das Bewertungsgrundstück ist größer als das Richtwertgrundstück. Im vorliegenden Bewertungsfall wird jedoch auf eine Größenanpassung bzw. auf einen Größenabschlag verzichtet, da das Grundstück in einzelne Baugrundstücke aufteilbar wäre (Ecklage und relativ große Straßenfrontlänge).

E3

Die Richtwertdefinition bezieht sich auf eine 2-geschossige Wohnbebauung. Realisiert wurde eine 3-geschossige Mehrfamilienbebauung. Insofern wird ein Zuschlag von 15 % als angemessen beurteilt.

4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 73/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	241.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	241.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 73/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	17.593,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 17.593,00 € rd. 17.600,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.09.2024 **17.600,00 €**.

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 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.

4.5.2 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 Bezugsgröße 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 Bezugsgröße ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

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

Zu-/Abschläge

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

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

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des 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.

4.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer Vergleiche (Vergleichskaufpreise für Wohnungseigentum gemäß Auskunft aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses) ermittelt.

Aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses liegen mir 7 Vergleichskaufpreise (Weiterverkäufe) ab 2020 bis dato von Eigentumswohnungen, die sich in Stralsund in Wohnlagen befinden, die mit dem Bewertungsstandort vergleichbar sind, vor. Die 7 Vergleichskaufpreise (siehe nachfolgende Tabelle) sind hinreichend mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar.

Die 7 Kaufpreise (siehe Spalte 7 der Tabelle) enthalten z.T. einen Stellplatz- bzw. Garagenanteil. Das zu bewertende Wohneigentum verfügt jedoch über kein Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz bzw. einer Garage. Insofern wurden die vorliegenden Kaufpreise (inkl. evtl. Stellplatz- bzw. Garagenanteil) durch den Sachverständigen bereinigt. Hierbei wurde für den ggf. vorhandenen Stellplatzanteil ein Minderungsbetrag von 4.000 EUR und für den ggf. vorhandenen Garagenanteil ein Minderungsbetrag von 6.000 EUR als marktgerecht eingeschätzt. Die somit bereinigten Kaufpreise sind der Spalte 8 der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen in Stralsund (Tribseer) ab 2020; Baujahr < 1990									
Kauffall Nr.	Straße	Typ	Lage im Haus	bestehende Sondernutzungsrechte	Datum Kaufvertrag	Kaufpreis inkl. evtl. Stellplatz- bzw. Garagenanteil [€]	Kaufpreis bereinigt um evtl. Stellplatz- bzw. Garagenanteil [€]	Wohnfläche [m ²]	Gebäudefaktor [€/m ²]
1	Philipp-Julius-Weg	ETW	EG	Garage	04/2020	115.000	109.000	67,82	1607,20
2	Barther Straße	ETW	EG	keine	10/2020	175.000	175.000	87,99	1988,86
3	Jaromarstr.	ETW	1.OG	keine	08/2021	60.000	60.000	59,73	1004,52
4	Carl-Heydemann-Ring	ETW	EG	Außenstellplatz	09/2021	90.000	86.000	78,02	1102,28
5	Carl-Heydemann-Ring	ETW	OG	Außenstellplatz	11/2022	205.000	201.000	90,88	2211,71
6	Jaromarstr.	ETW	1.OG	Garage und Gartenfläche	05/2023	102.100	96.100	59,73	1608,91
7	Damaschkeweg	ETW	OG	Garage	05/2023	120.000	114.000	61,30	1859,71
	Mittelwert					123.871	120.157	72,21	1626,17

Die bereinigten 7 Vergleichskaufpreise werden in den nachfolgenden Tabellen zunächst an die konjunkturelle Entwicklung an den Wertermittlungsstichtag angepasst. Anschließend erfolgen die Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen (Erläuterungen zu den Anpassungen: siehe unter Abschnitt 4.5.4 unterhalb der Tabellen).

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatz-/Garagenanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreise			
		1	2 (A)	3 (A)	4 (A)
Vergleichswert [€]	-----	115.000,00	175.000,00	60.000,00	90.000,00
Vergleichswert bereinigt [€]	-----	109.000,00	175.000,00	60.000,00	86.000,00
Wohnfläche [m ²]	67,47	67,82	87,99	59,73	78,02
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	1.607,20	1.988,86	1.004,52	1.102,28
nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 24.09.2024					
Kaufdatum/Stichtag	24.09.2024	22.04.2020	27.10.2020	09.08.2021	02.09.2021
zeitliche Anpassung		× 1,09	× 1,09	× 0,98	× 0,98
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m ²]		1.751,85	2.167,86	984,43	1.080,23
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	67,47	67,82	87,99	59,73	78,02
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Zimmeranzahl	3	3	3	3	4
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	2. OG	EG	EG	1. OG	EG
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	unvermietet	vermietet	unvermietet	vermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,10	× 1,00	× 1,10	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Besondere Merkmale (Geruchsbelästigung)	Geruch im Hausflur	kein Geruch im Hausflur	kein Geruch im Hausflur	kein Geruch im Hausflur	kein Geruch im Hausflur
Anpassungsfaktor		× 0,90	× 0,90	× 0,90	× 0,90
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		1.734,33	1.951,07	974,59	972,21
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Ge- wicht [€/m ²]		1.734,33	1.951,07	974,59	972,21

(Tabelle der Kauffall-Nr. 1 - 4)

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatz-/Garagenanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreise			
		5	6	7	
Vergleichswert [€]	-----	205.000,00	102.100,00	120.000,00	
Vergleichswert bereinigt [€]	-----	201.000,00	96.100,00	114.000,00	
Wohnfläche [m ²]	67,47	90,88	59,73	61,30	
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	2.211,71	1.608,91	1.859,71	
nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]	-----	0,00	0,00	0,00	
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 24.09.2024					
Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung	24.09.2024	24.11.2022 × 0,90	11.05.2023 × 0,95	23.05.2023 × 0,95	×
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m ²]		1.990,54	1.528,46	1.766,72	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²] Anpassungsfaktor	67,47	90,88 × 1,00	59,73 × 1,00	61,30 × 1,00	×
Zimmeranzahl Anpassungsfaktor	3	4 × 1,00	3 × 1,00	3 × 1,00	×
Geschosslage Anpassungsfaktor	2. OG	OG × 1,00	1. OG × 1,00	OG × 1,00	×
Vermietung Anpassungsfaktor	unvermietet	unvermietet × 1,00	unvermietet × 1,00	unvermietet × 1,00	×
Teilmarkt Anpassungsfaktor	Weiterverkauf	Weiterverkauf × 1,00	Weiterverkauf × 1,00	Weiterverkauf × 1,00	
Besondere Merkmale (Geruchsbelästigung) Anpassungsfaktor	Geruch im Hausflur	kein Geruch im Hausflur × 0,90	kein Geruch im Hausflur × 0,90	kein Geruch im Hausflur × 0,90	×
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		1.791,49	1.375,62	1.590,05	
Gewicht		1,00	1,00	1,00	
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Ge- wicht [€/m ²]		1.791,49	1.375,62	1.590,05	

(Tabelle der Kauffall-Nr. 5 - 7)

4.5.4 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise (1 – 7)

Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag:

Die vorliegenden Kaufpreise wurden zunächst auf Grund der konjunkturellen Entwicklung mittels Preisindex für Eigentumswohnungen in Deutschland (Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/156215/umfrage/immobilienpreisindex-fuer-eigentumswohnungen/>) an den Bewertungsstichtag angepasst, wobei der Preisindex für das Jahr 2024 von mir geschätzt wurde (Preisindex aus dem Jahr 2023 x 0,95 = 190,4 x 0,95 = rund 180,9).

Jahr	Preisindex (2010 = Index 100)
2018	146,6
2019	155,2
2020	165,6
2021	185,0
2022	200,3
2023	190,4
2024	180,9

Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen:

Die Abweichungen der Vergleichskaufpreise vom Bewertungsgegenstand wurden im deduktiven Verfahren mittels nachfolgender Faktoren angepasst.

a) Wohnfläche

Die Wohnflächen der 7 Vergleichsobjekte liegen in einer Spanne von 59,73 m² – 90,88 m². Eine Abhängigkeit der Kaufpreishöhe von der Größe der Wohnfläche ist aus den vorliegenden Kaufpreisen nicht festzustellen. Insofern wird im vorliegenden Bewertungsfall auf eine Anpassung auf Grund der z.T. vorliegenden abweichenden Wohnungsgröße verzichtet.

b) Lage

Die Lage der Vergleichsobjekte ist hinreichend mit der des Bewertungsobjektes vergleichbar, sodass auf eine diesbezügliche Anpassung verzichtet werden kann.

c) Vermietungszustand

Das Bewertungsobjekt ist unvermietet. Die Vergleichsobjekte mit der Nr. 1 und 3 sind abweichend zum Bewertungsobjekt vermietet. I.d.R. wird für vermietetes Wohnungseigentum ein geringerer Kaufpreis erzielt als für unvermietetes Wohnungseigentum. Diese Vermietungsabschläge sind je nach Lage und vorrangiger Eigen- oder Fremdnutzung des Wohnungseigentums (ländliche Region/Ballungsgebiet) unterschiedlich. Bundesdurchschnittliche Erfahrungswerte für Vermietungsabschläge liegen für Wohnungseigentum bei –5 % bis –15 %. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen und der Objektlage (Stadt Stralsund) wird folgende Anpassung auf Grund des abweichenden Vermietungszustandes der Vergleichsobjekte mit der Nr. 1 und 3 als angemessen beurteilt:

Vermietungszustand:	unvermietet	1,00
	vermietet	1,10

d) Sonstiges

Im Hausflur Philipp-Julius-Weg 29, über den das zu bewertende Wohneigentum zu erreichen ist, wurde ein unangenehmer Geruch (durch Abwasser) festgestellt. Auf Grund der Geruchsbelästigung wird aus gutachterlicher Sicht ein Abschlag von 10 % (Faktor 0,9) als marktgerecht erachtet.

Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

±30,00% als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 1.038,94 €/m² - 1.929,45 €/m².

3 angepasste Vergleichswerte/-preise unter- bzw. überschreiten diese Ausschlussgrenzen und werden deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen. Diese sind in der Tabelle der Vergleichsobjekte mit „(A)“ gekennzeichnet.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	6.491,48 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 4,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= 1.622,87 €/m ² rd. 1.623,00 €/m²

4.5.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.623,00 €/m ²
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1.623,00 €/m ²
Wohnfläche	× 67,47 m ²
Zwischenwert	= 109.503,81 €
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 109.503,81 €
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 109.503,81 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 18.620,00 €
Vergleichswert	= 90.883,81 € rd. <u>91.000,00 €</u>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 24.09.2024 mit rd. **91.000,00 €** ermittelt.

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, Hausverwalter etc. mitgeteilt worden sind.

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

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

Anmerkungen:

Ein Anspruch gegenüber dem Sachverständigen lässt sich aus den o.a. Ansätzen nicht ableiten, da es sich bei den Abzugsbeträgen lediglich um überschlägige Schätzungen (ohne jegliche Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzungen durch Fachbetriebe), wie sie innerhalb einer Verkehrswertermittlung möglich sind, handelt. Die hier grob geschätzten Aufwendungen sind nur in Verbindung mit der Verkehrswertermittlung, nicht jedoch für Planungszwecke, zu verwenden. Die tatsächlichen Renovierungs-/Baukosten können von den angesetzten Abzugsbeträgen abweichen. Eine differenzierte Kostenschätzung sowie eine detaillierte Untersuchung durch einen Bausachverständigen für die exakte Ermittlung der diesbezüglich zu erwartenden Aufwendungen wird dringend empfohlen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-6.070,00 €
<ul style="list-style-type: none"> pauschaler Wertabzug für notwendige Renovierungsleistungen (Wand- und Deckenbeläge inkl. Beseitigung des Schwarzsimmels) / 90 EUR/m² x 67,47 m² = rd. 6.070 EUR 	-6.070,00 €
Modernisierungsbesonderheiten	-12.050,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Badmodernisierung 	-8.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Erneuerung der Bodenbeläge (60 EUR/m² x 67,47 m² = rd. 4.050 EUR) 	-4.050,00 €
Weitere Besonderheiten	-500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> pauschaler Wertabzug für Beräumungsbedarf (Restmüll und Unrat) 	-500,00 €
Summe	-18.620,00 €

4.6 Ertragswertermittlung**4.6.1 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 bebauten 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.

4.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren.

Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Gesamt	67,47		7,70	519,52	6.234,24
Summe			67,47	-		519,52	6.234,24

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	6.234,24 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 1.475,77 €
jährlicher Reinertrag	= 4.758,47 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
2,00 % von 17.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	- 352,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 4.406,47 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 25 Jahren Restnutzungsdauer	× 19,523
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 86.027,51 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 17.600,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 103.627,51 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 103.627,51 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 18.620,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 85.007,51 €
	rd. 85.000,00 €

4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohnfläche beträgt gemäß der mir übergebenen Unterlagen (Teilungserklärung) 67,47 m².

Das von mir durchgeführte Wohnungsaufmaß bestätigt die in der Teilungserklärung ausgewiesene Wohnfläche von 67,47 m² (bei Anrechnung des Balkon mit 1/2 seiner Grundfläche), sodass diese Wohnfläche innerhalb der Ertragswertermittlung zugrunde gelegt wird. Die von mir durchgeführte Wohnflächenermittlung ist nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohhertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Hansestadt Stralsund und / oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Im Gutachten wird eine Teilmodernisierung der zu bewertenden Wohnung unterstellt (Bad, Boden, Wand- und Deckenbeläge). Gemäß Mietspiegel 2024 der Hansestadt Stralsund ergibt sich für eine in etwa vergleichbare Wohnung (unter Berücksichtigung der Lage, der Ausstattung, des Baujahres, Größe etc.) eine Mietspanne von 5,14 – 7,70 EUR/m².

Für Wohnungen in Stralsund liegen mir mehrere Veröffentlichungen und Auswertungen vor:

- aus den Veröffentlichungen von geomap (keine Neubauten):
Wohnungen (Größe 40 – 70 m², Baujahr 1950 – 1990): mittlere Spanne: 5,50 – 8,65 EUR/m²;
im Mittel 6,82 EUR/m²
- aus dem Preisatlas von Immobilienscout: im Mittel 7,78 EUR/m² im Quartal 3/2024 (für Wohnungen im Philipp-Julius-Weg und Umgebung)

Aufgrund vorgenannter Auswertungen, der Lage, der Größe der zu bewertenden Wohnung, des zeitgemäßen Grundrisses (3-Raumwohnung mit Balkon und Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum) und der baulichen Ausstattung (nach Beseitigung des Unterhaltungsstaus und durchgeführter Teilmodernisierung) schätze ich die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete für die Wohnung auf 7,70 EUR/m².

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind eine Modellgröße. Beim Ansatz der Bewirtschaftungskosten, die vom Vermieter zu tragen sind, wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt (Modellwerte der Anlage 3 zur Immobilienwertermittlungsverordnung). Somit wurden entsprechend des Bestimmungsmodells des Gutachterausschusses innerhalb der Ertragswertermittlung Bewirtschaftungskosten von insgesamt 1.475,77 EUR in Ansatz gebracht (siehe nachfolgende Tab.). Dies entspricht umgerechnet 23,67 % des Jahresrohertrages.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 420,00 €	420,00 €
Gewerbe		--- % vom Rohertrag	--- €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	67,47 m ² × 13,80 €/m ²	931,09 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen		2,0 % vom Rohertrag	124,68 €
Gewerbe		---	--- €
Summe			1.475,77 €

Liegenschaftszinssatz

Vom Gutachterausschuss im Landkreis Vorpommern-Rügen wurden letztmalig Liegenschaftszinssätze für den Grundstücksmarktbericht 2021 ermittelt. Ausgewertet wurden hierbei Kauffälle der Jahre 2019 und 2020. Der Auswertung lagen nur 5 Kauffälle von Wohneigentum (ohne Stellplatz) zugrunde. Insofern kann dieser Liegenschaftszinssatz nicht angewendet werden, da er auf Grund der geringen Anzahl der ausgewerteten Kauf-fälle statistisch nicht gesichert ist. Zudem stammt die Auswertung aus den Kauffällen der Jahre 2019 und 2020 und bildet nicht den aktuellen Grundstücksmarkt ab. Steht vom zuständigen Gutachterausschuss kein hinreichend geeigneter Liegenschaftszinssatz zur Verfügung, können Liegenschaftszinssätze aus vergleichbaren Gebieten verwendet werden, sofern Abweichungen in den allgemeinen und regionalen Marktverhältnissen marktgerecht berücksichtigt werden. Somit wird nachfolgend hilfsweise auf aktuelle Liegenschaftssätze, die für Eigentumswohnungen nahegelegener Landkreise jeweils im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlicht wurden, Bezug genommen. Diese Vorgehensweise ist sachgerecht, da der Grundstücksmarkt der nahegelegenen Landkreise mit dem des Landkreises Vorpommern-Rügen hinreichend vergleichbar ist.

Der Gutachterausschuss im **Landkreis Rostock** hat für **Eigentumswohnungen** folgenden durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlicht:

2,6 % für Eigentumswohnungen im Durchschnitt (unabhängig von der Lage) (Spanne LZS = 0,5 – 7,4 % / durchschnittliche RND = 45 Jahre, durchschnittliche Miete = 7,23 EUR/m²) / Auswertung von 109 Kauffällen der Jahre 2021 – 2023)

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Landkreises Nordwestmecklenburg wird der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für **Eigentumswohnungen in der Hansestadt Wismar (Weiterverkäufe)** wie folgt angegeben:

2,2 % (Spanne LZS = 1,5 – 4,2 % Spanne / Mietspanne = 6,20 – 10,60 EUR/m²) / Auswertung von 32 Kauf-fällen des Jahres 2023

Die Ertragswertermittlung erfolgt für das Bewertungsobjekt unter Zugrundelegung einer RND von 25 Jahren und einem Mietansatz von 7,70 EUR/m². Insbesondere unter Berücksichtigung der relativ geringen RND (da-her geringes Objektrisiko) ist es sachgerecht, den durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz abzusenken.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen, der Objektlage, der Objektgröße, der Ausstattung und sonstiger wertbeeinflussender Umstände (Geruchsbelästigung) wird ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz zum Wertermittlungsstichtag auf **2,0 %** geschätzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Diesbezügliche Zu- oder Abschläge sind zum Wertermittlungsstichtag nicht erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt (Gesamtnutzungsdauer nach den Modellwerten der Anlage 1 der Immobilienwertermittlungsverordnung). Nach der Anlage 1 der ImmoWertV ist für Mehrfamilienhäuser eine übliche GND von 80 Jahren in Ansatz zu bringen.

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,3	0,7		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	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 %	0,0 %	3,3 %	96,7 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
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 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das laut Angabe gemäß vorliegendem Energieausweis ca. 1958 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 4 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	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0	B06
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0	B07
Summe		0,0	4,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten**B06**

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit der Eigentumswohnung (über die geschätzte Restnutzungsdauer) wird unterstellt, dass das Bad modernisiert wird.

B07

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit der Eigentumswohnung (über die geschätzte Restnutzungsdauer) wird unterstellt, dass die Boden-, Wand- und Deckenbeläge der Wohnung komplett erneuert werden.

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1958 = 66 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 66 Jahre =) 14 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 25 Jahren.

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, Hausverwalter etc. mitgeteilt worden sind.

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

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

Anmerkungen:

Ein Anspruch gegenüber dem Sachverständigen lässt sich aus den o.a. Ansätzen nicht ableiten, da es sich bei den Abzugsbeträgen lediglich um überschlägige Schätzungen (ohne jegliche Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzungen durch Fachbetriebe), wie sie innerhalb einer Verkehrswertermittlung möglich sind, handelt. Die hier grob geschätzten Aufwendungen sind nur in Verbindung mit der Verkehrswertermittlung, nicht jedoch für Planungszwecke, zu verwenden. Die tatsächlichen Renovierungs-/Baukosten können von den angesetzten Abzugsbeträgen abweichen. Eine differenzierte Kostenschätzung sowie eine detaillierte Untersuchung durch einen Bausachverständigen für die exakte Ermittlung der diesbezüglich zu erwartenden Aufwendungen wird dringend empfohlen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-6.070,00 €
<ul style="list-style-type: none"> pauschaler Wertabzug für notwendige Renovierungsleistungen (Wand- und Deckenbeläge inkl. Beseitigung des Schwarzsimmels) / 90 EUR/m² x 67,47 m² = rd. 6.070 EUR 	-6.070,00 €	
Modernisierungsbesonderheiten		-12.050,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Badmodernisierung 	-8.000,00 €	
<ul style="list-style-type: none"> Erneuerung der Bodenbeläge (60 EUR/m² x 67,47 m² = rd. 4.050 EUR) 	-4.050,00 €	
Weitere Besonderheiten		-500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> pauschaler Wertabzug für Beräumungsbedarf (Restmüll und Unrat) 	-500,00 €	
Summe		-18.620,00 €

4.7 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **91.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **85.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 73/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 18437 Stralsund, Philipp-Julius-Weg 29/31 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hauseingang Philipp-Julius-Weg 29 im 2. OG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 29.2.2 sowie an dem dazugehörigen Kellerraum im Aufteilungsplan mit 29.2.2 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch Stralsund	Blatt 14739	lfd. Nr. 1
Gemarkung Stralsund	Flur 49	Flurstück 17/4

wird zum Wertermittlungsstichtag 24.09.2024 mit rd.

91.000 €

in Worten: einundneunzigtausend Euro

geschätzt.

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

Stralsund, den 12. November 2024



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

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

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

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

5.2 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: Fotos

Anlage 02: Grundrisse, Schnitt und Ansichten (der Teilungserklärung entnommen)

Anlage 03: Energieausweis

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 16



Bild 1 - Straßenansicht Hauseingang Nr. 29



Bild 2 - Hauseingang Nr. 29

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 16



Bild 3 - Müllbox am Hauseingangsbereich Nr. 29



Bild 4 - Fahrradständer am Hauseingang Nr. 29

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 16



Bild 5 - Blick in Richtung Straße aus Richtung Nordosten

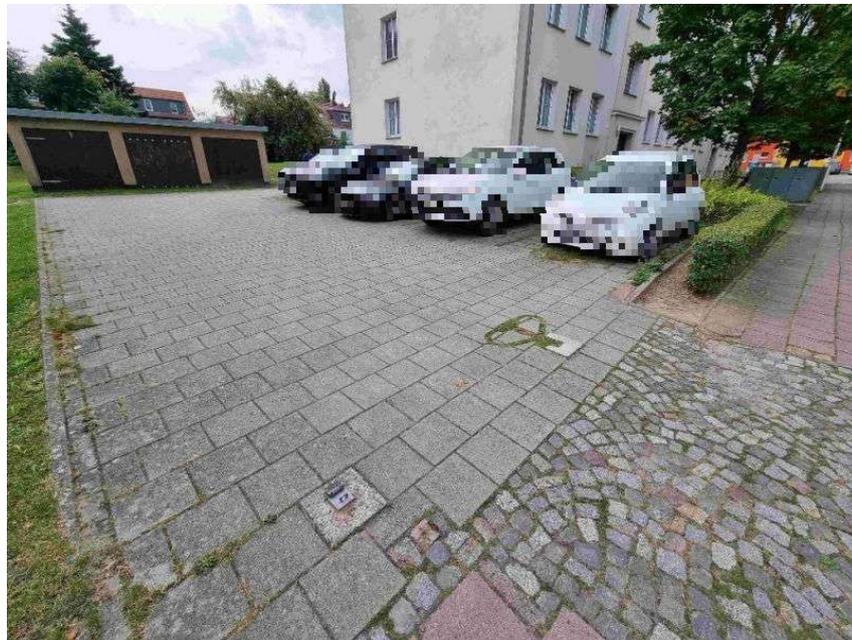


Bild 6 - Blick auf Pkw-Stellplätze

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 4 von 16



Bild 7 - Blick auf Philipp-Julius-Weg aus Richtung Nordosten



Bild 8 - Blick aus Richtung Südwesten

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 5 von 16



Bild 9 - Rückansicht Blick aus Südosten



Bild 10 - Grünfläche hinter dem Mehrfamilienhaus

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 6 von 16



Bild 11 - Hauseingangstür Hauseingang Nr. 29



Bild 12 - Treppenhaus Nr. 29

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 7 von 16



Bild 13 - Treppenhaus und Wohnungseingangstür



Bild 14 - Flur Wohnung 29 - Blick in Richtung Eingangstür

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 8 von 16



Bild 15 - Flur mit Einbauschränk



Bild 16 - Elektronterverteiler im Wohnungsflur

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 9 von 16



Bild 17 - Blick vom Flur zur Küche



Bild 18 - Küche

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 10 von 16



Bild 19 - Küche Blick in Richtung Flur



Bild 20 - Küche mit Schwarzsimmel

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 11 von 16



Bild 21 - Küche Wand und Deckenbereich - Renovierungsbedarf

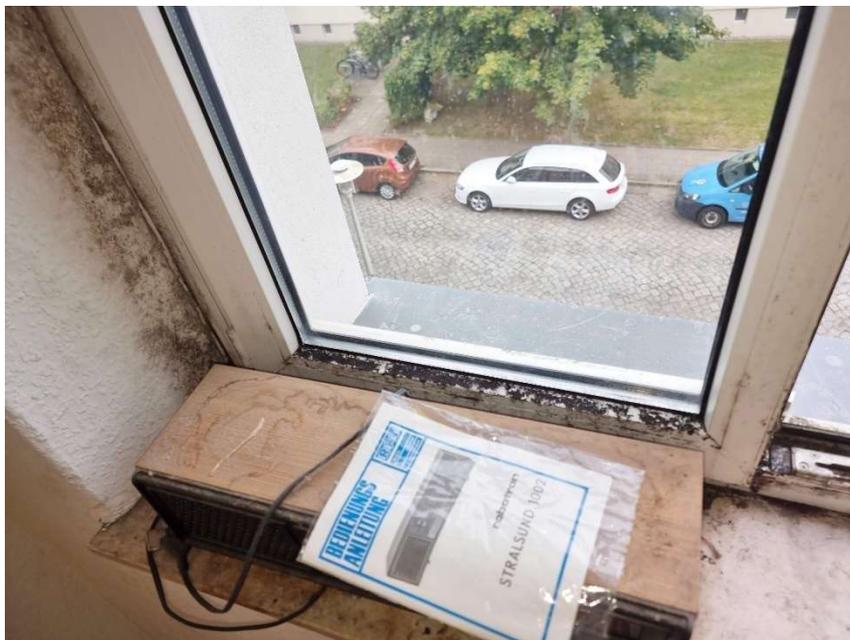


Bild 22 - Küche Detail Fenster mit Schwarzsimmelbildung

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 12 von 16



Bild 23 - Bad



Bild 24 - Detailaufnahme vom Bad

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 13 von 16



Bild 25 - Schwarzsimmelbildung im Bad



Bild 26 - Kinderzimmer

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 14 von 16



Bild 27 - Detail Fenster im Kinderzimmer

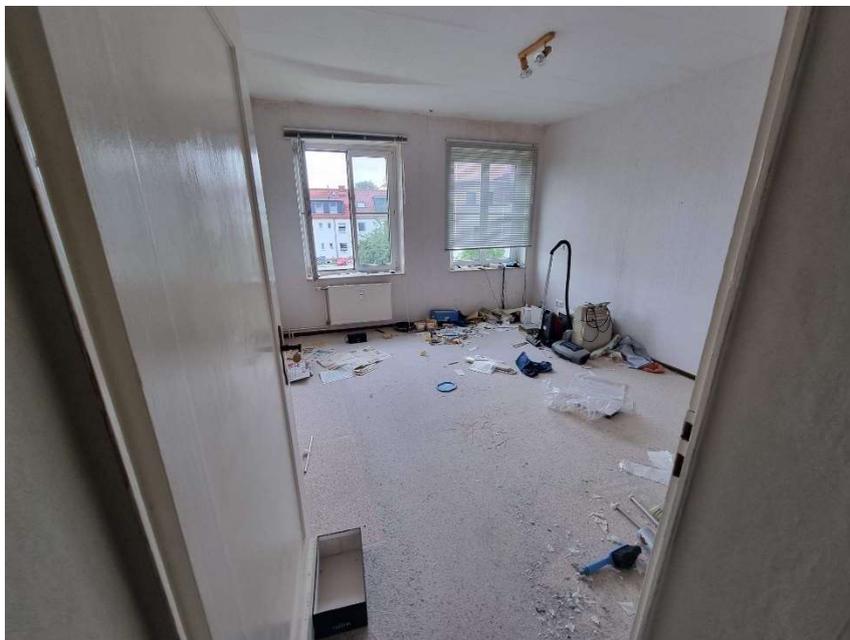


Bild 28 - Schlafzimmer

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 15 von 16



Bild 29 - Wohnzimmer

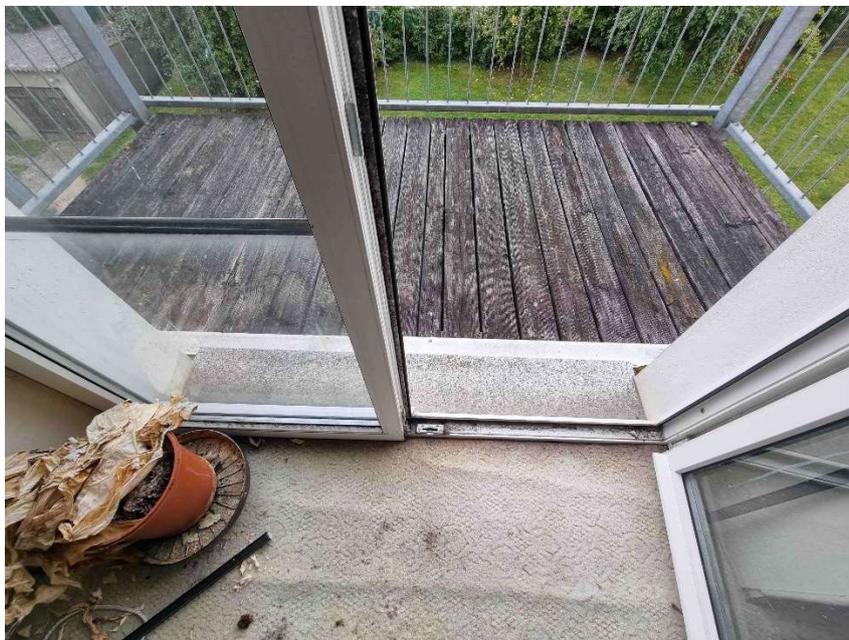


Bild 30 - Wohnzimmer Übergang zum Balkon

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 16 von 16

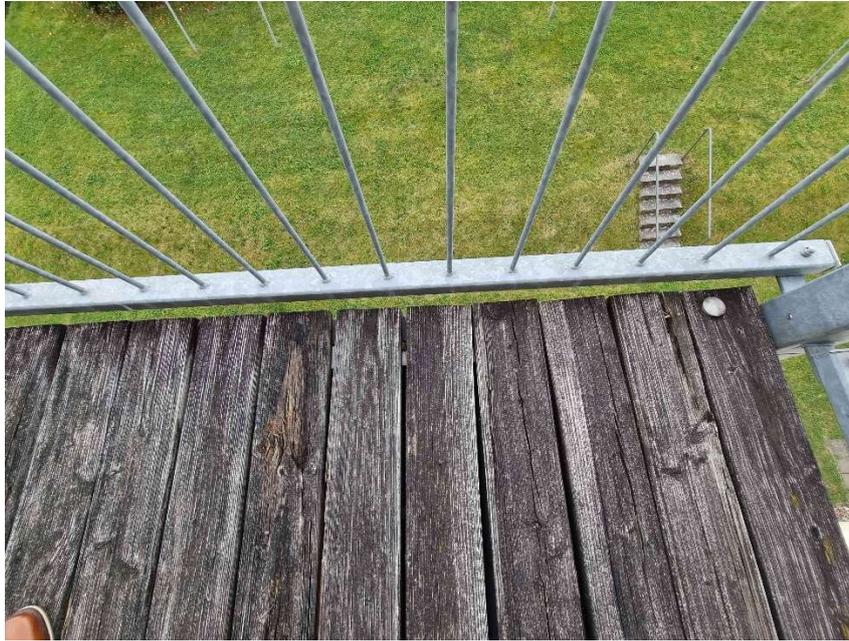


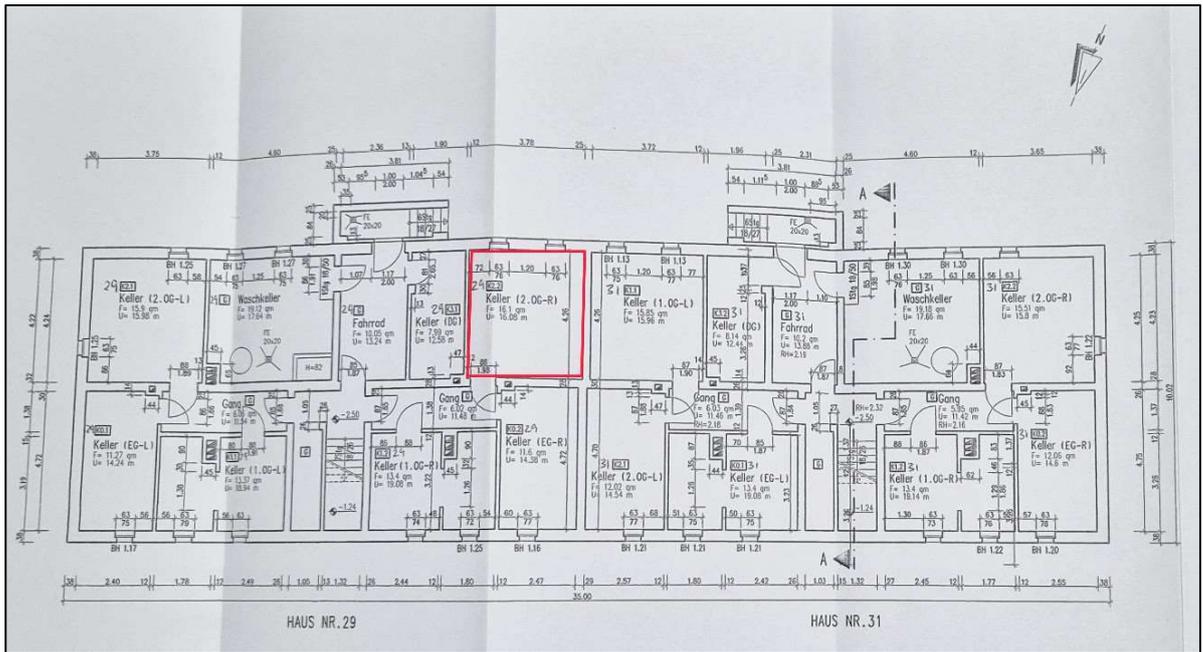
Bild 31 - Balkonbelag



Bild 32 - Blick vom Balkon auf die rückseitige Fassade

Anlage 2: Grundrisse, Schnitt und Ansichten (der Teilungserklärung entnommen)

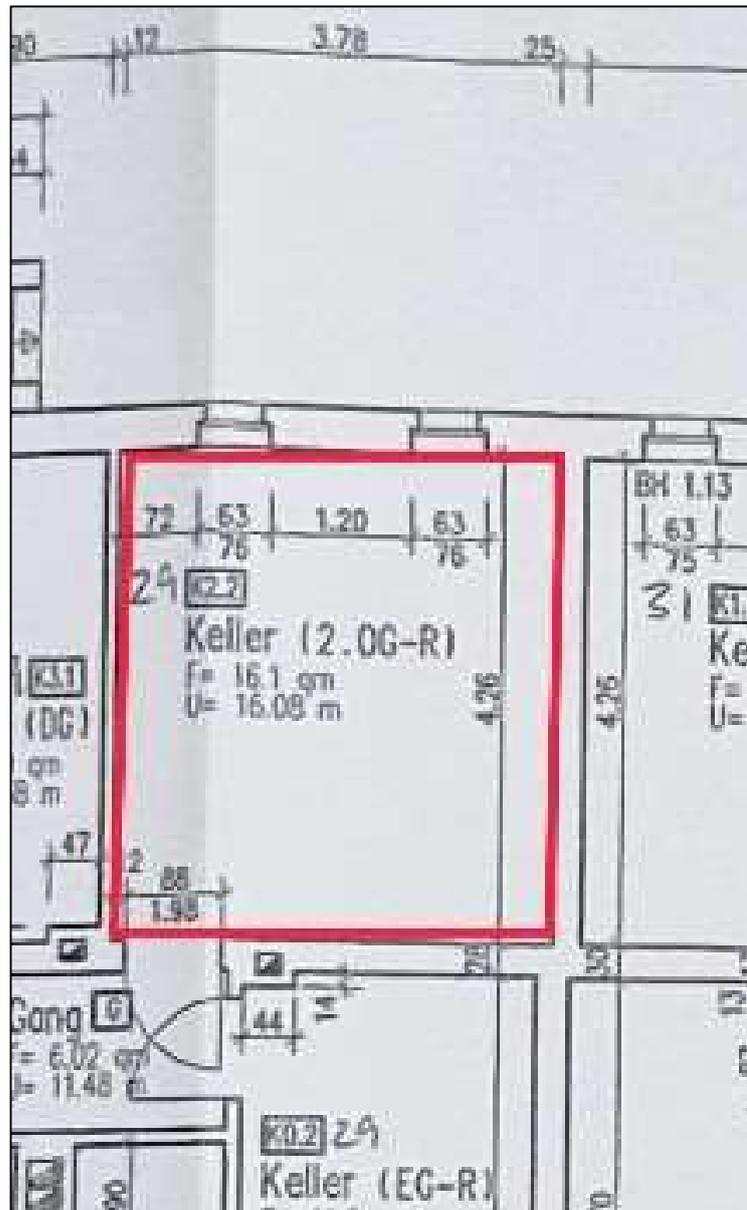
Seite 1 von 7



Gesamtplan / Grundriss Kellergeschoss mit Kennzeichnung des Kellerraumes 29.2.2

Anlage 2: Grundrisse, Schnitt und Ansichten (der Teilungserklärung entnommen)

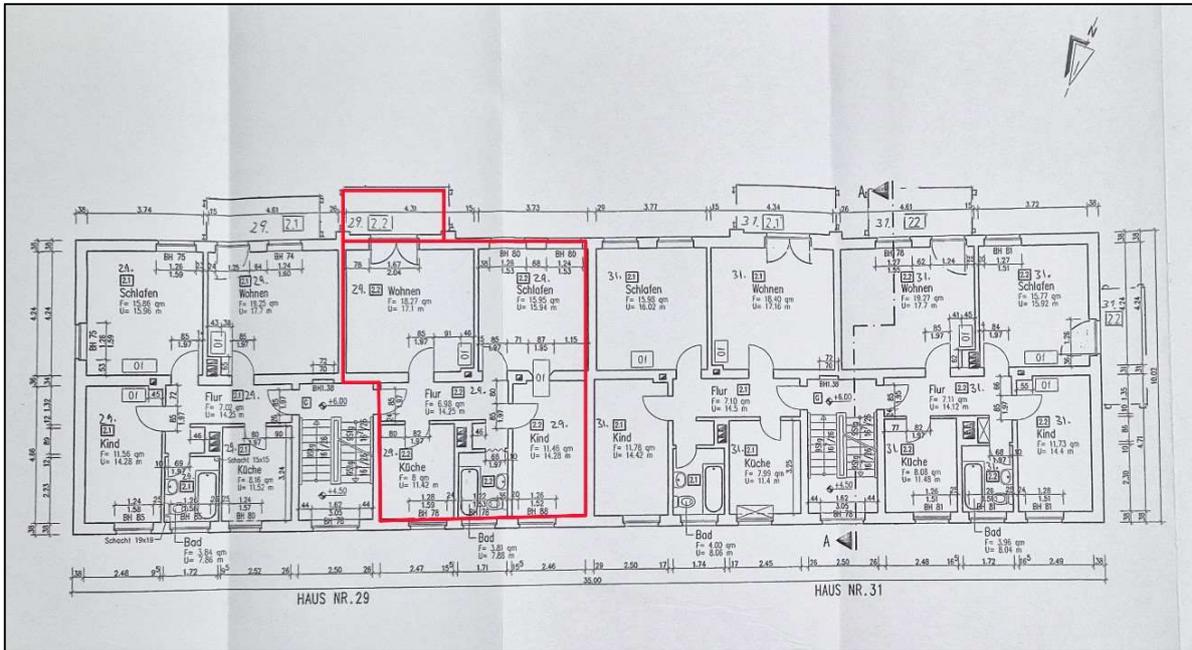
Seite 2 von 7



Ausschnitt Grundriss Keller (mit Darstellung Kellerraum Nr. 29.2.2)

Anlage 2: Grundrisse, Schnitt und Ansichten (der Teilungserklärung entnommen)

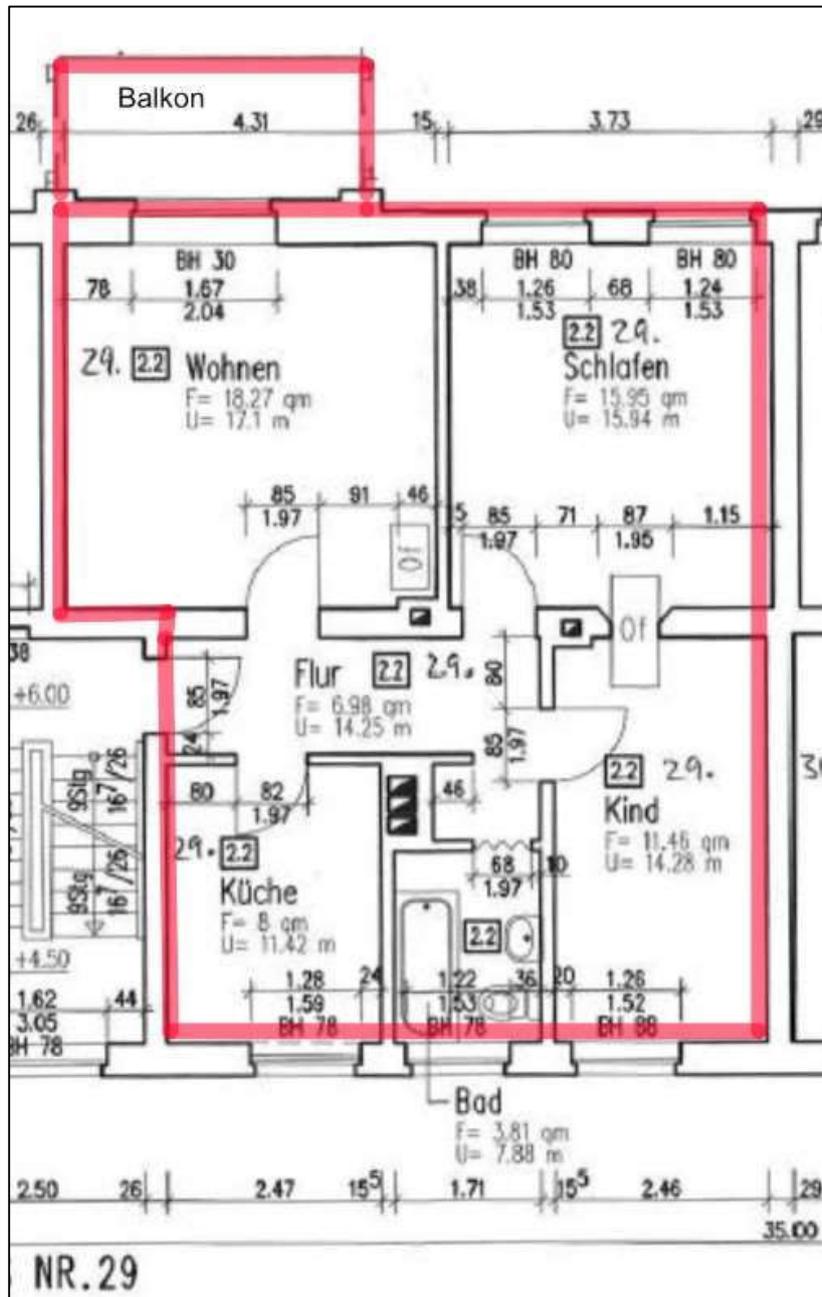
Seite 3 von 7



Gesamtplan / Grundriss 2.Obergeschoss mit Kennzeichnung der Wohnung Nr. 29.2.2

Anlage 2: Grundrisse, Schnitt und Ansichten (der Teilungserklärung entnommen)

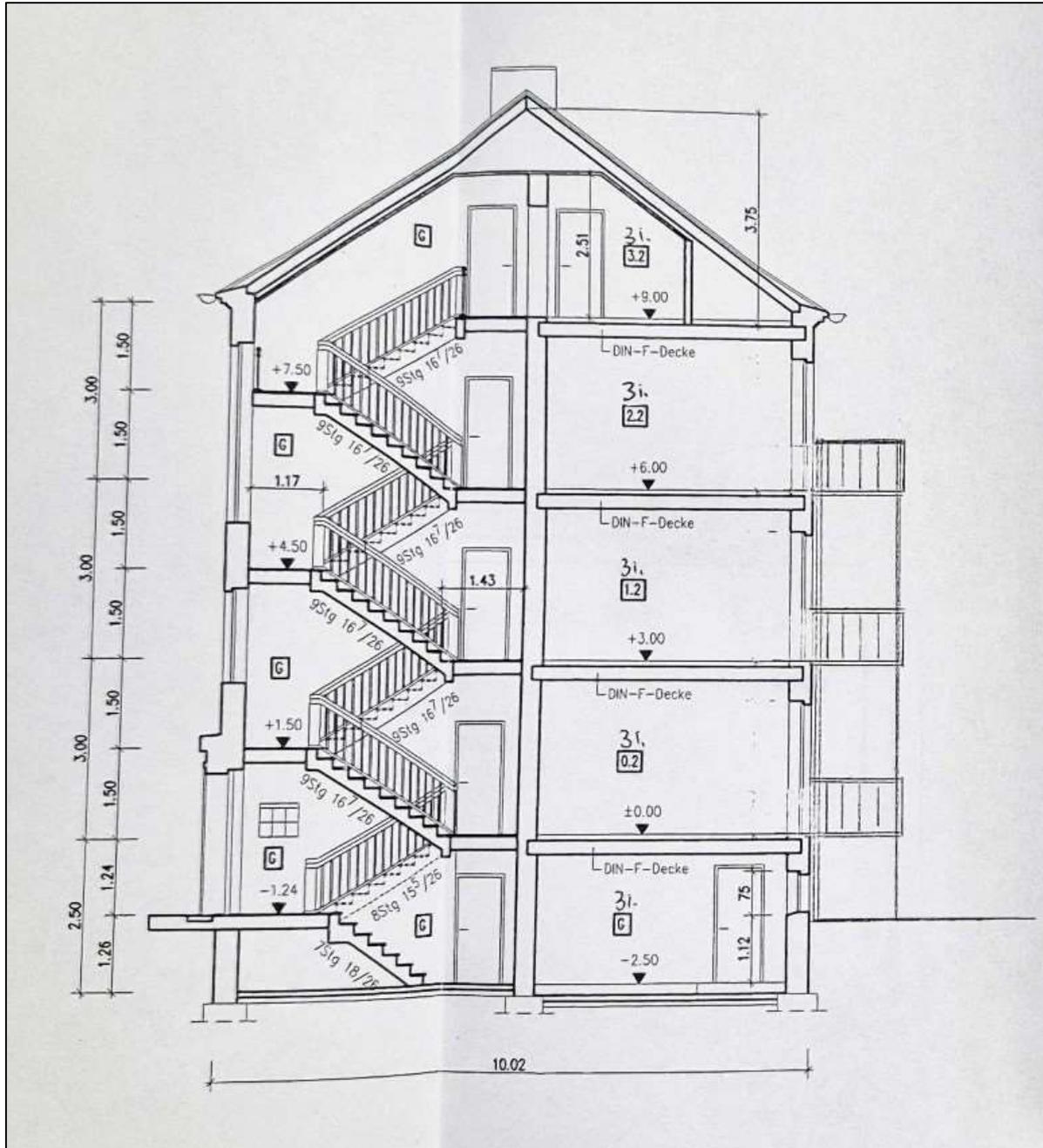
Seite 4 von 7



Ausschnitt Grundriss 2. Obergeschoss (mit Wohnung Nr. 29.2.2)

Anlage 2: Grundrisse, Schnitt und Ansichten (der Teilungserklärung entnommen)

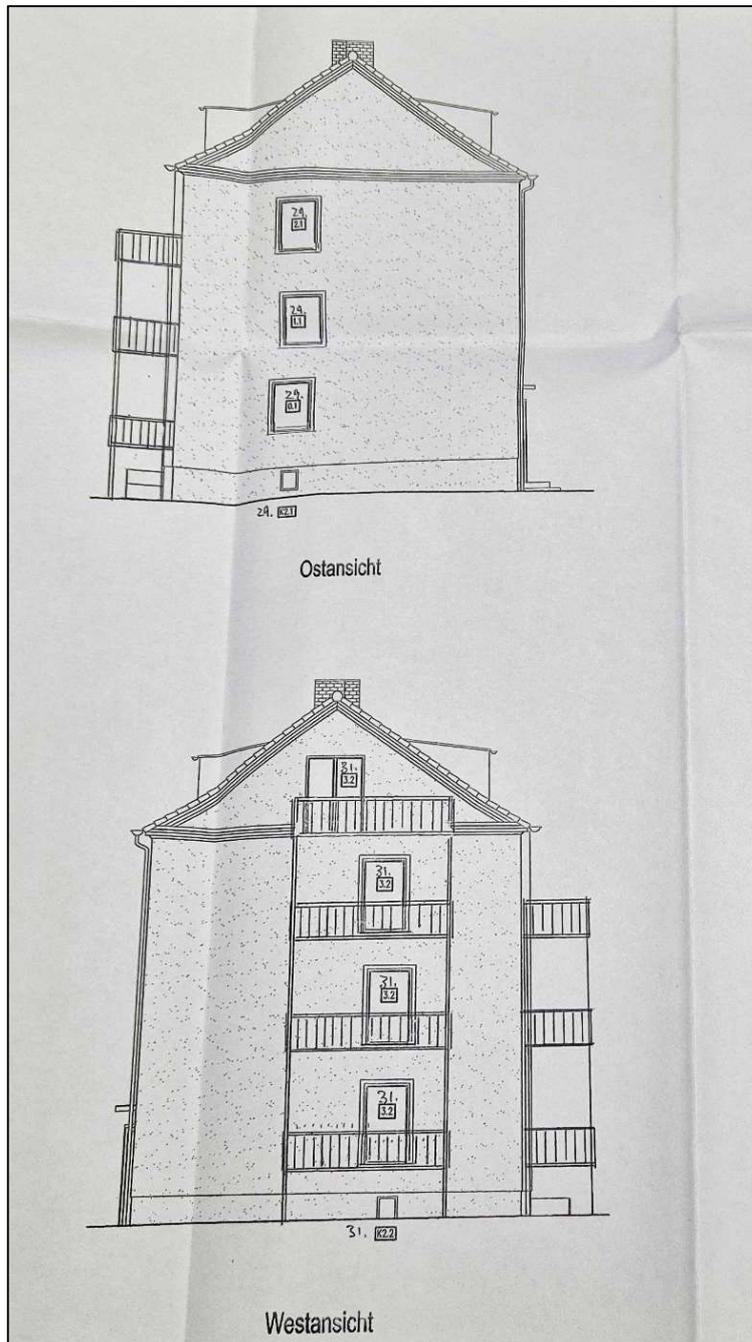
Seite 5 von 7



Schnitt A-A

Anlage 2: Grundrisse, Schnitt und Ansichten (der Teilungserklärung entnommen)

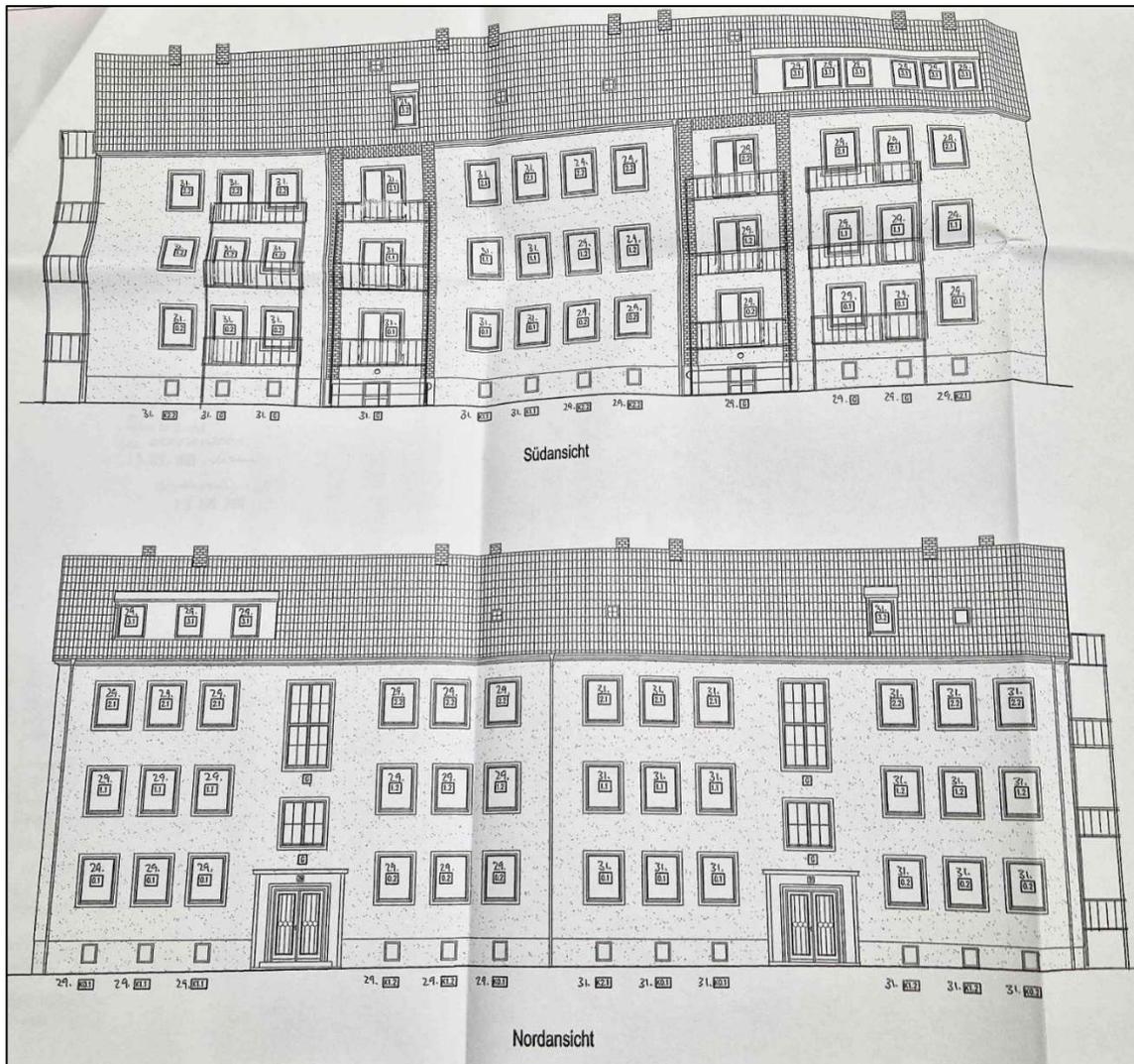
Seite 6 von 7



Ost- und Westansicht des Mehrfamilienhauses

Anlage 2: Grundrisse, Schnitt und Ansichten (der Teilungserklärung entnommen)

Seite 7 von 7



Süd- und Nordansicht des Mehrfamilienhauses

Anlage 3: Energieausweis

Seite 1 von 5

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Gültig bis: 14.03.2029

Registriernummer² MV-2019-002591585

1

Gebäude	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	Philipp-Julius-Weg 29, 31, 18437 Stralsund
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude
Baujahr Gebäude ³	1958
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2001
Anzahl Wohnungen	14
Gebäudenutzfläche (A _N)	1.115,5 m ² <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas E
Erneuerbare Energien	Art: _____ Verwendung: _____
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf

**Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes**

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

SWS Energie GmbH

Frankendamm 7
18439 Stralsund15.03.2019
AusstellungsdatumSWS Energie GmbH
Frankendamm 7
18439 Stralsund
Tel. 0383 1124 10
Fax 0383 1151 545Unterschrift des Ausstellers
www.sachversteher-marquardt.de

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Anlage 3: Energieausweis

Seite 2 von 5

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

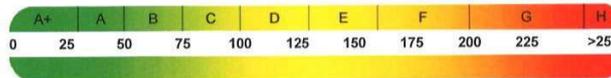
Registriernummer ²

MV-2019-002591585

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t⁵

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t⁵ W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Durchschnitt
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁵ nur bei Neubau

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Anlage 3: Energieausweis

Seite 3 von 5

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes
Registriernummer ² MV-2019-002591585
3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
86,7 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes
95,4 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 86,7 kWh/(m²·a)
 [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2016	31.12.2018	Erdgas E	1,10	283687	66931	216756	1,03

Vergleichswerte Endenergie

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{n0}) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Anlage 3: Energieausweis

Seite 5 von 5

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäudegemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmequellen usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H^{1*}). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises