

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
GUNNAR MARQUARDT

zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LS) - Berater –
Schlichter

Dänholmstraße 7 – 18439 Stralsund

SVB Marquardt – Dänholmstraße 7 – 18439 Stralsund

Amtsgericht Stralsund
- Außenstelle Justizzentrum -

Datum: 28.01.2025
Az.: A-0072-2024
Az. Gericht: 704 K 57/24

Frankendamm 17
18439 Stralsund

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch i.V. mit § 74a ZVG
für das mit einem
Einfamilienhaus und Carport mit rückseitigem Schuppen
bebaute Grundstück
in 18314 Löbnitz, Barther Straße 7



Der unbelastete **Verkehrswert des Grundstücks** (ohne Berücksichtigung von in
Abt. II des Grundbuches eingetragenen Belastungen) wurde zum Stichtag
19.11.2024 ermittelt mit rd.

145.000 €.

Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten besteht aus 61 Seiten inkl. 1 Anlagen mit insgesamt 11 Seiten.

Das Gutachten wurde in fünf 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	4
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.....	11
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	14
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	14
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	15
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	15
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	15
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	16
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	16
3.2	Einfamilienhaus mit Anbau.....	16
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	16
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	18
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	20
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	20
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	21
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	22
3.3	Nebengebäude.....	23
3.4	Außenanlagen	23
4	Ermittlung des Verkehrswerts	24
4.1	Grundstücksdaten	24
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	24
4.3	Bodenwertermittlung	26
4.4	Sachwertermittlung.....	27
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	27
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	28
4.4.3	Sachwertberechnung	31
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	31

4.5	Ertragswertermittlung	39
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	39
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	40
4.5.3	Ertragswertberechnung	42
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	43
4.6	Verkehrswert	47
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	49
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	49
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	49
5.3	Verwendete fachspezifische Software	49
6	Verzeichnis der Anlagen.....	50

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit einem Anbau und integrierter Garage, sowie einem Einzel-Carport mit anschließendem Schuppen
Objektadresse:	Barther Straße 7 18314 Löbnitz
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Löbnitz, Blatt 218
Katasterangaben:	Nach Einsichtnahme in das Geoportal des Landkreises Vorpommern-Rügen wird das bewertungsgegenständliche Flurstück mit folgenden Angaben im Liegenschaftskataster erfasst: Gemarkung Löbnitz, Flur 1, Flurstück 22/7, Fläche 561 m ²



Quelle Abbildung: www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php

Die Grundstücksgröße ist mit den Angaben im Grundbuch identisch.

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Stralsund Frankendamm 17 18439 Stralsund
	Auftrag vom 22.10.2024 (Datum des Auftrags Schreibens)
Eigentümer:	wird aus Datenschutzgründen nicht genannt

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Gutachtauftrag:	Gemäß Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Stralsund vom 22.10.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten nach § 74 a Abs. 5 ZVG der Verkehrswert des genannten Grundbesitzes festgestellt werden.

Wertermittlungsstichtag:	19.11.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	19.11.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	19.11.2024
Ortsbesichtigung:	Die Einladung zum Ortstermin am 19.11.2024 erfolgte durch den Sachverständigen fristgerecht an die Prozessparteien durch Schreiben vom 19.10.2024.
Umfang der Besichtigung etc.:	Besichtigt wurden das Grundstück und die baulichen Anlagen. Sämtliche Räume waren zugänglich.

Sonstige Hinweise:

Der Sachverständige hat für die Anfertigung des beauftragten Gutachtens Innenaufnahmen des Bewertungsobjektes angefertigt. Da kein Einverständnis durch die Schuldnerin zur Verwendung dieser Innenaufnahmen im Gutachten (zur Veröffentlichung) vorliegt, werden diese Innenaufnahmen im Gutachten nicht verwendet.

Teilnehmer am Ortstermin:

- die Schuldnerin
- der Sachverständige
- Mitarbeiterin des Sachverständigen

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug (GB-Blatt 218 von Löbnitz) als beglaubigte Abschrift vom 18.07.2024 bestehend aus 9 Seiten

von der Schuldnerin wurden für die Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Angaben zur Verfügung gestellt:

- Planungsunterlagen vom 13.09.1983/17.02.1983 (Ansichten, Schnitte, Grundrisse EG, OG sowie Montageplan Deckenelemente)
- mündliche Angaben bezüglich durchgeführter Bau-/Modernisierungsmaßnahmen am Wohnhaus (soweit bekannt) sowie zur vorhandenen Erschließung des Grundstückes

Vom Sachverständigen wurden im Wesentlichen folgende Unterlagen und Auskünfte beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit hinterlegtem Luftbild mit Stand vom ALKIS vom 13.11.2024
- Onlineabfrage zu Bodenrichtwerten beim Geoportal des Landkreises Vorpommern-Rügen
- schriftliche Auskunft aus dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster vom 13.12.2024
- schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 12.12.2024
- Lageplan (Quelle: www.geoportal-mv.de/gaia)
- Angaben zu städtebauplanungsrechtlichen Gegebenheiten im Bereich des Bewertungsobjektes
- Leitungspläne bzw. Leitungsauskünfte (Strom, Telekom, Trinkwasser, Abwasser, Gas)
- Einsichtnahme in die archivierte Akte des Bauarchivs des Landkreises Vorpommern-Rügen am 27.01.2025 (u.a.)

Baupläne (Fundamentplan, Grundrisse Erd- und Obergeschoss (Typ EW 71/A mit Anbau), Standortzustimmung für die Errichtung eines Eigenheimes, Prüfbescheid über die entwurfstechnische Prüfung (Gesamtvorhaben Eigenheim) vom 13.09.1983, Erläuterung zur Anpassung des Typenbaus)

- eigenes überschlägiges Teilaufmaß
- überschlägige Flächenermittlungen (Wohnfläche, BGF)
- Erstellung von Grundrisszeichnungen
- Kaufpreisauskunft beim örtlichen Gutachterausschuss vom 16.01.2025
- Marktdaten

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von

Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

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

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

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

Berichtet werden soll:

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

Beizufügen sind dem Gutachten:

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

Nicht beizufügen ist der Grundbuchauszug!

Festzustellen ist:

- ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht
- der zuständige Kaminkehrer
- der Verwalter
- welche Mieter und Pächter vorhanden sind
- ob eine 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

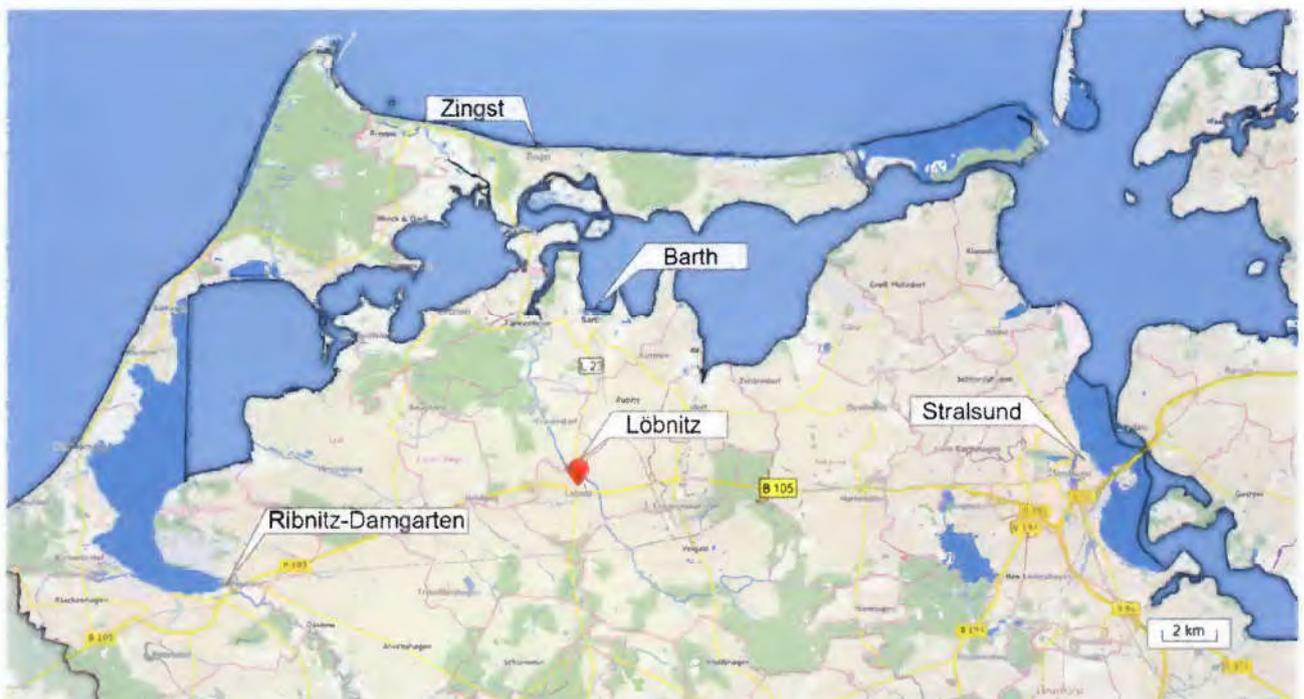
2.1.1 Großräumige Lage

Ort und Einwohnerzahl

Löbnitz ist eine Gemeinde im Westen des Landkreises Vorpommern-Rügen, die vom Amt Barth verwaltet wird.

Der Ort Löbnitz liegt etwa acht Kilometer südlich von Barth. Zur Gemeinde Löbnitz gehören die Orte Löbnitz, Kindshagen, Redebas, Saatel und Buchenhorst.

Die Gemeinde ohne prägnanten Dorfkern (sogen. Straßendorf) ist traditionell durch die Landwirtschaft geprägt. Daneben gibt es einige Gewerbeförderungen aus DDR-Zeiten und einige Neugründungen. Im Übrigen ist Löbnitz Wohnstandort für Pendler.



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

Löbnitz belegt mit seinen Ortsteilen eine Fläche von 22,32 km². Mit 595 Einwohnern (Stand: 31.12.2023) ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von 27 Einwohnern pro km². Der Wert für Mecklenburg-Vorpommern liegt für das Jahr 2023 bei 70 Einwohnern pro km², der Landkreis Vorpommern-Rügen wird mit 71 angegeben.

Die Altersstruktur kann mit 14,8 % für den Bereich unter 20 Jahren, 61,2 % für den Bereich zwischen 20 und unter 65 Jahren und 24,0 % für Menschen mit einem Alter über 65 Jahren als ausgeglichen angesehen werden.

Alter	0 bis <20	20 bis <40	40 bis <65	65+
Einwohner	88	113	251	143
Anteil %	14,8	19,0	42,2	24,0

Löbnitz zeigt von 1990 (965, Startpunkt der Statistik) bis 2020 (574) kontinuierlich abnehmende Einwohnerzahlen. Seitdem ist dieser Trend gestoppt (2023: 595).

Diese Entwicklung ist für Gemeinden auf dem Gebiet der ehemaligen DDR abseits der Ballungsräume charakteristisch und hat in der Regel durch die gesellschaftlichen Veränderungen verursachte wirtschaftliche Gründe.

Der Vergleich mit dem gesamten Landkreis Vorpommern-Rügen zeigt einen ähnlichen Verlauf, wobei Löbnitz höhere Veränderungsraten aufweist:

Löbnitz									
Jahr		1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2023
Einwohner		965	835	810	703	642	617	574	595
Veränderung	absolut		-130	-25	-107	-61	-25	-43	21
	%		-13,5	-3,0	-13,2	-8,7	-3,9	-7,0	3,7
Landkreis Vorpommern-Rügen									
Jahr		1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2023
Einwohner		279.586	263.579	254.927	242.179	230.743	224.820	225.383	227.746
Veränderung	absolut		-16.007	-8.652	-12.748	-11.436	-5.923	563	2.363
	%		-5,7	-3,3	-5,0	-4,7	-2,6	0,3	1,0

Quelle für alle vorhergehenden Zahlen zur Bevölkerung: Statistisches Landesamt MV

Der überwiegende Teil der Gemeindeflächen wird **landwirtschaftlich** genutzt. Gute Bodenverhältnisse und maritimes Klima ermöglichen kontinuierlich gute Ernten.

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

Für den Kreis Vorpommern-Rügen werden für das Jahr 2023 insgesamt 10.277.842 Übernachtungen bei einer Auslastung von durchschnittlich 30,5% ausgewiesen.

Die Stadt Barth ist mit 51.286 Übernachtungen und einer Auslastung von durchschnittlich 21,7% aufgeführt.

Da der Tourismus in der Gemeinde Löbnitz keine nennenswerte Rolle spielt, sind spezielle Daten für die Gemeinde nicht Bestandteil der amtlichen Statistik.

Quelle: Statistisches Amt M-V

Überörtliche Anbindung / Entfernungen

Straße: Die B 105 verbindet die Hansestädte Rostock und Stralsund und führt direkt durch den Ort Löbnitz. Die kreuzt sich dort mit der L 23, welche die Verbindung nach Barth und zur Halbinsel Darß im Norden sowie nach Bad Sülze im Süden herstellt.

Die Ostseeautobahn A 20 (Anschluss Tribsees) ist direkt über die L 23 angebunden.

Entfernungen mit Kfz:

Ziel	Entfernung
Stralsund	23 km
Barth	10 km
Zingst	21 km
Rostock	51 km
Schwerin	141 km
A 20	27 km
Flughafen Rostock-Laage	75 km

Bus: Löbnitz wird von der VVR mit den Buslinien 208 und 211 bedient, die den Ort mit Barth, Ribnitz-Damgarten und den an den jeweiligen Strecken liegenden weiteren Ortschaften verbinden.

Bahn: Der Ort Löbnitz verfügt nicht über eine eigene Bahnanbindung. In Saatel besteht ein Haltepunkt an der Bahnlinie Barth-Velgast. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Velgast und Buchenhorst. RE9 sowie IC + ICE stellen von dort die Verbindung nach Rostock, Stralsund und Sassnitz her. Rostock und Stralsund sind ebenfalls via ICE angebunden und stellen weitergehende Verbindungen nach Hamburg, Berlin, Frankfurt/a.M., Dresden und München zur Verfügung.

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage

Der Hauptort Löbnitz wird von der Bundesstraße 105 in einen nördlichen und südlichen Teil zerschnitten. In nordsüdlicher Richtung durchläuft die Landstraße L 23 (= Barther Straße) den Ort. Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 275 Meter nördlich der B 105 direkt auf der westlichen Seite der L 23.



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

Löbnitz ist überwiegend mit ein- und zweigeschossigen Einzelhäusern als Einfamilienhäuser und einigen Mehrfamilienhäusern bebaut, die auch den Bereich nördlich, östlich und südlich des Bewertungsobjektes kennzeichnen.

Westlich des Grundstückes schließen sich nach einem in 2. Reihe liegenden Grundstück landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Nördlich und nordwestlich am Ortsausgang finden sich kleine Waldstücke.

Neben der Wohnnutzung finden sich im Ortsbereich kleinere Gewerbeeinheiten und zeilenartige Gebäude mit landwirtschaftlicher Nutzung.

Die L 23 ist im Bereich des Bewertungsobjektes als zweispurige Landesstraße mit Bitumendecke ausgeführt. Auf der westlichen Seite verläuft abgetrennt durch einen schmalen Grünstreifen ein Gehweg mit Betonpflasterung. Die Zufahrt zum Grundstück ist identisch ausgeführt.



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

Die Infrastruktur in Löbnitz ist bedingt durch die geringe Einwohnerzahl nur unzureichend ausgebildet. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten finden sich in Barth (10 Kilometer nördlich über L 23), Velgast (8,5 Kilometer östlich über B 105 und L 212) und Ribnitz-Damgarten (17,5 Kilometer westlich über B 105). Dort sind ebenfalls Einrichtungen der medizinischen Grundversorgung (Arztpraxen, Apotheken) ansässig. Fachärzte und Kliniken sind in Ribnitz-Damgarten, Rostock und Stralsund vorhanden. In Barth sind eine zentrale Grundschule, eine evangelische Grundschule und ein gymnasiales Zentrum vorhanden. Eine vom ASB betriebene Kindertagesstätte befindet sich direkt in Löbnitz.

Beeinträchtigungen

Löbnitz liegt im Bereich der Barthe in einem potentiellen Überflutungsraum mit bis zu hoher Wahrscheinlichkeit. Das Bewertungsobjekt liegt nicht in diesem Gefährdungsgebiet.

Eine ortsfeste Funkanlage zur Mobilfunkversorgung befindet sich östlich des Bewertungsobjektes in 2 Kilometern Entfernung (Standortnummer 820919, Montagehöhe 35,1 Meter).

Quelle: EMF-Karte Bundesnetzagentur

Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm von der B 105 und L 23 sind möglich. Weitere Beeinträchtigungen bspw. Industrieabgase o.ä. sind nicht bekannt.

Topografie

Löbnitz und seine Umgebung sind topografisch geprägt von wenigen geringen Erhebungen. Von der Barthe ist in nördlicher und südlicher Richtung ein leichter Anstieg auf bis zu 10 m über Normal Null. Dieser verläuft von der Barthe mit 2,5 m über das Bewertungsobjekt mit 7,5 m über Normal Null bis zur Ortsmitte und die umliegenden Landwirtschaftsflächen auf bis zu 10 m.

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

2.2 Gestalt und Form

Das Grundstück hat eine L-Form.

Die Straßenfront (östlich) misst 6 Meter.

Die Tiefe (Südseite) beträgt 35 Meter, die Breite (Westseite) 20 Meter.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Landesstraße mit regem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Grünstreifen beiderseitig zwischen Fahrbahn und Gehwegen vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Gemäß Leitungsauskunft der E.DIS Netz GmbH vom 12.12.2024 liegt ein Stromanschluss im nördlichen Bereich des Bewertungsobjektes. Gemäß Leitungsauskunft der Hanse Gas GmbH vom 12.12.2024 liegt kein Gasanschluss im Bereich des Bewertungsobjektes. Jedoch liegt Gas in der Straße an. Gemäß Leitungsauskunft der Wasser und Abwasser Boddenland GmbH vom 19.12.2024 besteht ein Trinkwasseranschluss und die Abwasserentsorgung erfolgt über das öffentliche Kanalnetz. Gemäß Trassenauskunft der Telekom vom 12.12.2024 liegt ein Telekommunikationsanschluss im nördlichen Bereich des Bewertungsobjektes. Laut Auskunft der Schuldnerin liegt ein Glasfaserkabel in der Straße an (jedoch kein Anschluss vorhanden).
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	<ul style="list-style-type: none">• keine Grenzbebauung des Wohnhauses• Das Nebengebäude (Carport mit rückseitigem Schuppen) befindet sich auf der Grundstücksgrenze zum südlichen Nachbargrundstück.• In Teilbereichen ist das Grundstück eingefriedet (tlw. Hecken, tlw. Zäune).• Einfahrt von der Barther Straße mit Doppelflügeltor verzinkt mit Holzverkleidung
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. Gemäß schriftlicher Auskunft vom 13.12.2024 des Fachgebietes Umweltschutz des Landkreises Vorpommern-Rügen befinden sich auf den Grundstücken keine Altlasten sowie Altlastverdachtsflächen im Sinne des § 2 Abs. 5 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Der Behörde liegen auch keine Informationen vor, die auf eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 2 Abs. 3 bis 4 BBodSchG hinweisen. Der altlastenfreie Zustand wird daher dieser Begutachtung unterstellt. Sollten sich zukünftig hierzu andere Tatsachen ergeben, wäre das Gutachten anzupassen.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die

Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt eine beglaubigte Abschrift des Grundbuchauszuges vom 18.07.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 2

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfällen für ... und ... (Namen werden aus Datenschutzgründen nicht genannt) gemäß § 428 BGB; gemäß Bewilligung vom 03.08.2000, Notar Dr. Carsten Deecke in Ribnitz-Damgarten, UR-Nr. 211/2000, eingetragen am 24.05.2002.

lfd. Nr. 3

Allgemeines Verfügungsgebot hinsichtlich des Vermögens des Schuldners gemäß § 21 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alt InsO (Amtsgericht Stralsund AZ.: 92 IN 25/23) eingetragen am 05.04.2023

lfd. Nr. 4

Über das Vermögen des Schuldners ist das **Insolvenzverfahren** eröffnet (Amtsgericht Stralsund AZ.: 92 IN 25/23) eingetragen am 21.08.2023

lfd. Nr. 5

Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet (Amtsgericht Stralsund, Außenstelle Justizzentrum, AZ.: 704 K 57/24), eingetragen am 18.07.2024

Hinweis:

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

Anmerkung:

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

Herrschermerke:

Im vorliegenden Grundbuchauszug sind keine Herrschermerke eingetragen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind mir nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Auskunft des Fachgebietes Bauordnung Festland des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 19.12.2024 sind auf dem Bewertungsgrundstück <u>keine Baulasten</u> im Sinne des § 83 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern eingetragen.
Denkmalschutz:	Laut Geoportal des Landkreises Vorpommern-Rügen handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um <u>kein</u> Baudenkmal und das Grundstück befindet sich auch nicht im Denkmalsbereich. Somit wird auch unter Berücksichtigung des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Gemäß Einsichtnahme in das Geoportal des Landkreises Vorpommern-Rügen ist für den Bereich des Bewertungsobjektes kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vorhanden.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist am Bewertungsstandort nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen.
Innenbereichssatzung:	Das Bewertungsobjekt liegt NICHT im Geltungsbereich einer Innenbereichssatzung (gemäß Bau- und Planungsportal M-V/Bauleitplanung).
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	keine bekannt
Verfügungs- und Veränderungssperre:	keine bekannt
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in das "Flurneuer Ordnungsverfahren Divitz" einbezogen. Verfahrensnummer 33261, nach § 56 LwAnpG beim Staatlichen Amt für Landwirtschaft; Anordnung vom 02.03.2009. Der Verfahrensstand ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Bei der Bewertung wird der Grundbuchbestand gemäß vorliegendem Grundbuchauszug vom 18.07.2024 zugrunde gelegt.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen wurde so weit als möglich geprüft. Hierbei wurden offensichtlich erkennbare Widersprüche zu den im Bauarchiv des Landkreises Vorpommern-Rügen archivierten Bauunterlagen (u.a. Prüfbescheid mit der Nr. 11/483/05-B/83 mit den dazugehörigen Bauplänen zur Errichtung eines Eigenheimes) festgestellt. Dieser Widerspruch besteht im Wesentlichen darin, dass das Wohnhaus an der Nordseite über einen zusätzlichen Anbau (Eingangsanbau) verfügt. Der Sachverständige geht davon aus, dass der nachträglich errichtete Anbau nicht genehmigt wurde, aber nachträglich genehmigungsfähig ist. Für die notwendige Nachtragsgenehmigung wird innerhalb der Bewertung ein angemessener Wertabzugsbetrag vorgenommen. Weiterhin wurden Abweichungen bezüglich der Grundrissgestaltung des Wohnhauses festgestellt, die jedoch als nicht wertrelevant beurteilt werden (mit Ausnahme des teilausgebauten Spitzbodens zu Wohnzwecken). Der teilausgebaute Spitzboden wird innerhalb der Bewertung nicht als Wohnfläche berücksichtigt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Errichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
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 und Bau- und Planungsportal M-V/Bauleitplanung) eingeholt bzw. beruhen z. T. auf Angaben der Schuldner(in).
Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.
Sollten sich diesbezüglich hierzu andere Tatsachen ergeben, wäre das Gutachten anzupassen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude nebst Anbau auf der Vorderseite (nördlich) und einem Carport mit angebautem Schuppen bebaut. (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Das Objekt ist nicht vermietet und wird von der Schuldnerin eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

Baumängel und -schäden wurden so weit 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 Einfamilienhaus mit Anbau

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	<ul style="list-style-type: none">• Wohnhaus als Einfamilienhaus mit integrierter Garage nebst Abstellraum• ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt• eingeschossig• voll ausgebautes Dachgeschoss (bzw. Dach des Anbaus nicht ausgebaut und auch nicht ausbaufähig)• Spitzboden geringfügig als provisorischer Schlafboden ausgebaut (keine Wohnfläche)
Baujahr:	Baubeginn 1983, Fertigstellung 03/1985 Laut Auskunft der Schuldnerin wurde der nördlich gelegene Anbau (Eingangsbereich) ca. 2 bis 3 Jahre später errichtet.
Modernisierung:	Laut Auskunft der Schuldnerin wurden nach 1990 im Wesentlichen folgende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt: <ul style="list-style-type: none">• Erneuerung der Fenster (1992) Zudem wurden die Innenflügel einiger Fenster schrittweise erneuert (z. B. bei 2 Wohnzimmerfenstern im Jahr 2009 und beim Schlafzimmerfenster im Jahr 2006).• Heizung neu 1990 – 1992• Erneuerung der Heizungsanlage (Öl-Brennwertkessel) ca. 2011• sukzessive Erneuerung der Elektrik (im Zeitraum 2000 – 2010)• neuer Laminatfußboden im Wohnzimmer (ca. 2002/2003)• neue Bodenfliesen im EG (Eingangsflur, Küche und Flur) ca. 2014• neue Hauseingangstür ca. 2001/2002• Erneuerung von 4 Innentüren im DG (vor ca. 4 Jahren) 2020• Spitzboden (Schrägen) wurden gedämmt
Flächen:	Eine Wohnflächenberechnung liegt nicht vor. Von der Schuldnerin wurden jedoch bemaßte Grundrisse aus 1983 zur Verfügung gestellt. Die tatsächliche Raumaufteilung weicht jedoch zum Teil von den

vorgenannten Grundrissen ab, auch wurde das Objekt im EG durch einen Anbau erweitert.

Insofern wurden durch den Sachverständigen ergänzende Aufmaße vorgenommen. Vom Sachverständigen selbst erstellte Grundrisskizzen, die die aktuelle Raumaufteilung darstellen, liegen im Anhang des Gutachtens bei.

Die Wohnflächen wurden auf der Grundlage der Angaben der vorliegenden Baupläne und von mir ergänzend durchgeführter Aufmaße überschlägig wie folgt ermittelt:

Geschoss	Raumbezeichnung	Gewichtsfaktor (Wohnwert)	Wohnfläche in m ² (ca. Angaben)
EG	Wohnzimmer	1,00	25,36
EG	Küche	1,00	9,53
EG	Bad	1,00	10,88
EG	Flur	1,00	0,96
EG	Treppenflur	1,00	12,01
EG	Eingangsflur	1,00	7,13
DG	Flur	1,00	6,35
DG	Schlafzimmer	1,00	20,32
DG	Kinderzimmer	1,00	9,22
DG	Zimmer	1,00	17,98
DG	Bad	1,00	2,27
DG	Abstellraum	1,00	2,13
Wohnfläche insgesamt			124,14

Die Wohnfläche beträgt rd. 124 m².

Hinweise zu den o.a. Wohnflächen:

Die an der Nordseite des Wohnhauses (hinter dem Anbau) befindliche, nicht überdachte Terrasse wurde bei der Wohnfläche nicht berücksichtigt.

Im Wohnhaus ist im Erdgeschoss eine Garage mit einem angrenzenden Abstellraum integriert. Die Nutzflächen der beiden Räume wurden auf der Grundlage eines Aufmaßes überschlägig wie folgt ermittelt:

Raumbezeichnung	Länge in m	Breite in m	Fläche in m ²
Garage	4,70	3,01	14,15
Abstellraum	2,31	3,02	6,98
Nutzfläche Garage + Abstellraum insgesamt =			21,13

Die Bruttogrundfläche (BGF) des Wohnhauses (inkl. Anbau) wurde auf der Grundlage der vorliegenden Baupläne und ergänzender Aufmaße wie folgt überschlägig ermittelt:

Geschoss	Länge in m	Breite in m	Fläche in m ²
EG Wohnhaus	14,740	7,740	114,09
EG Wohnhausanbau	3,305	3,050	10,08
DG Wohnhaus	14,740	7,740	114,09
BGF des Wohnhauses insgesamt =			238,26

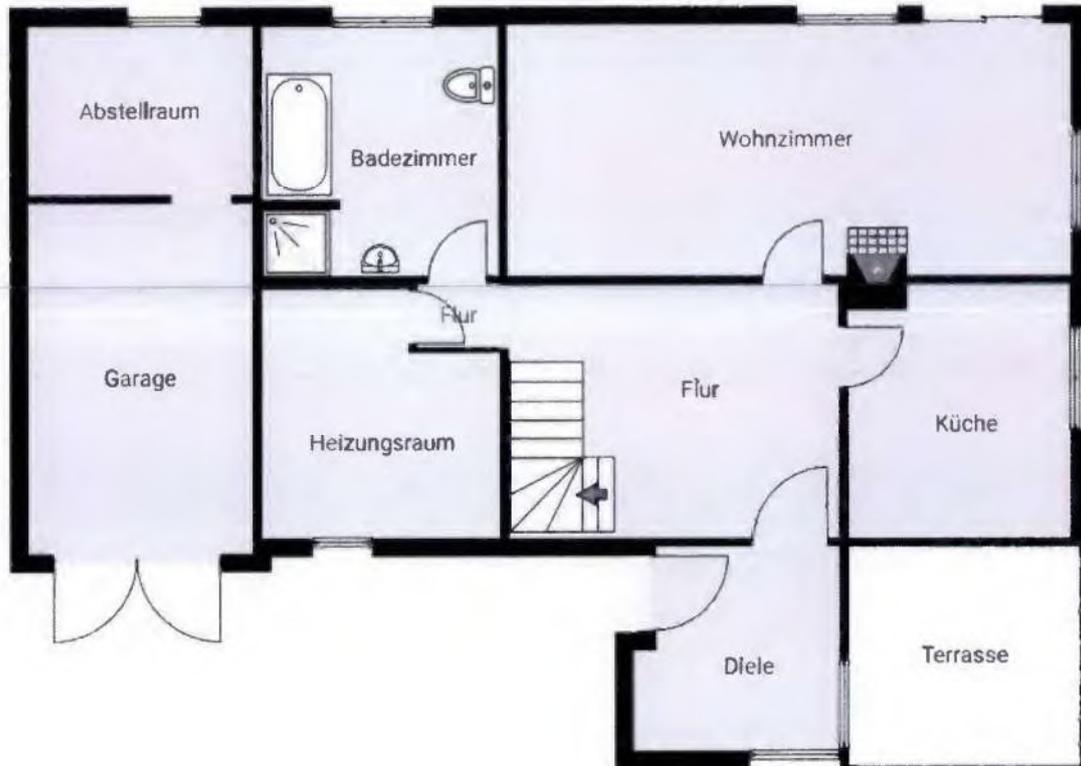
	<p>Hinweis zur BGF: Für die BGF-Ermittlung nach ImmoWertV (Anlage 4 Nr. 2 Abs. 4) wird die Fläche des Spitzbodens (ob ausgebaut oder nicht ausgebaut) nicht berücksichtigt, jedoch erfolgt bei der Sachwertermittlung auf Grund eines teilausgebauten Spitzbodens ein angemessener Zuschlag bei den Kostenkennwerten.</p>
Energieeffizienz:	<p>Ein Energieausweis liegt nicht vor. Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird die Erstellung eines Energieausweises empfohlen.</p>
Barrierefreiheit:	<p>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.</p>
Erweiterungsmöglichkeiten:	<p>Diesbezügliche Baugenehmigung liegt nicht vor. Das Dachgeschoss ist bereits ausgebaut. Der Spitzboden wird z.T. ebenfalls wohnwirtschaftlich genutzt, dieser Ausbau mit mobilem, elektrischen Heizgerät ist aber als Wohnfläche nicht zulässig und nicht genehmigungsfähig.</p>
Außenansicht:	<p>insgesamt Putzfassade</p>

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

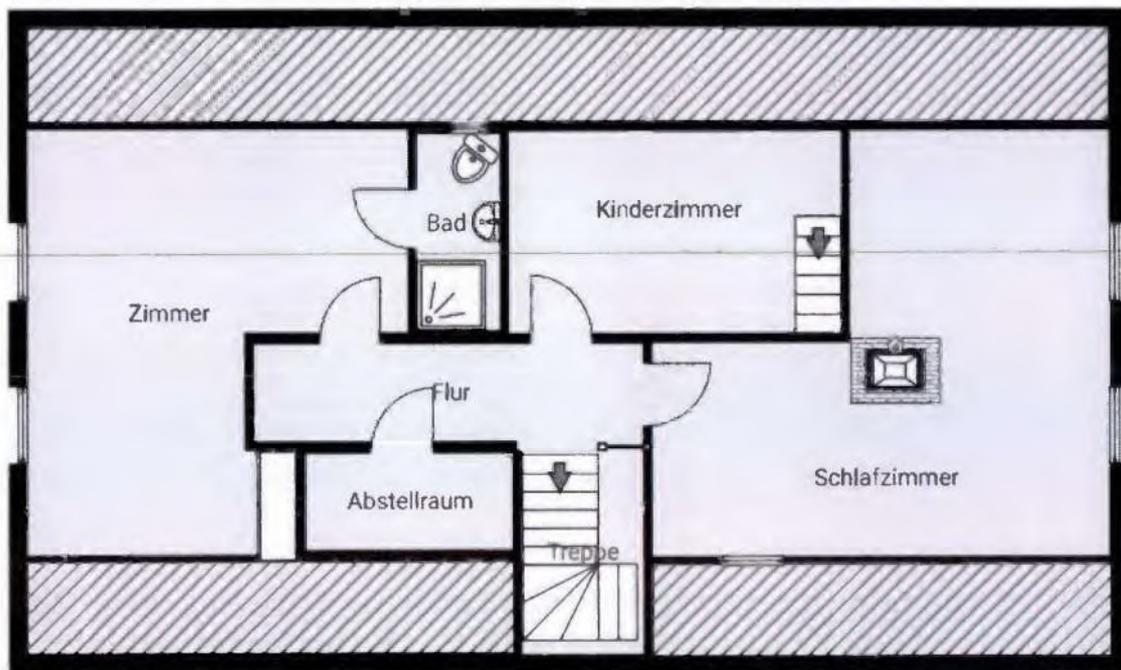
Das Einfamilienhaus verfügt über ein Erdgeschoss und ein Dachgeschoss.
Das Wohnhaus mit Anbau verfügt im Erdgeschoss über 1 Eingangsflur, 1 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad und 1 Flur sowie 1 Heizungsraum.
Nur von außen zugänglich ist die im Gebäude integrierte, beheizbare Garage (mit einer ca. 1,0 m tiefen Reparaturgrube) und einem abgetrennten Abstellraum.
Eine Befahrung der Garage über das eigene Grundstück ist nicht möglich.
Zusätzlich befindet sich auf dieser Geschossebene eine Terrasse.
Im Dachgeschoss, welches über das Erdgeschoss mittels einer Treppe zu erreichen ist, befinden sich 3 Zimmer, 1 Bad, 1 Flur und 1 kleiner Abstellraum.
Zusätzlich gibt es im Spitzboden einen provisorisch ausgebauten Schlafrum (nicht genehmigt), der über das Kinderzimmer erreichbar ist.

Die Raumaufteilung des Bewertungsobjektes ist den nachfolgenden Grundrisskizzen zu entnehmen (siehe nächste Seite).

schematischer Grundriss vom Erdgeschoss (unmaßstäblich):
(erstellt vom Gutachterbüro anhand vorliegender Baupläne und ergänzend durchgeführter Messungen)



schematischer Grundriss vom Dachgeschoss (unmaßstäblich):
(erstellt vom Gutachterbüro anhand vorliegender Baupläne und ergänzend durchgeführter Messungen)



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

Konstruktionsart:	Massivbau (Typ EW71 mit Anbau)
Fundamente:	Streifenfundament, Beton gemäß Planungsunterlagen vom 13.09.1983
Umfassungswände:	massive Außen- und Innenwände Außenwandstärke gemessen: ca. 34 cm
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Massivdecken
Treppen:	Geschosstreppe: Holztrittstufen aus Stahlunterlauf (steile Treppe) ausklappbare Spitzbodentreppe (nicht gedämmte Bodentreppe) Zusätzlich befindet sich in einem kleinen Zimmer eine Holzwan- gentreppe als offene Treppe (ohne Geländer) zum Spitzboden (1 Schlafboden in diesem Bereich).
Hauseingang(sbereich):	zweifarbige Hauseingangstür aus Kunststoff mit Glasausschnit- ten (wurde ca. 2001/2002 erneuert)
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Satteldach als Steildach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton) Das Dachgeschoss ist ausgebaut. In der obersten Geschossdecke ist die alte Dämmung (aus der Bauzeit) vorhanden.

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung, technisch überaltert (wurde suk- zessive erneuert; nicht komplett, ggf. teilweise noch alte Leitun- gen) Zählerschrank, Schmelzsicherungen, FI-Schutzschalter In der Garage und im rückseitigen Abstellraum befindet sich je- weils ein Starkstromanschluss.
Heizung:	Zentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung (Öl- Brennwertkessel von "Wolf" (COB -15/-20)) mit Heizkörpern (teil- weise Plattenheizkörper und teilweise alte Gliederheizkörper), al- tes Rohrsystem (ehemals Schwerkraftheizung) sichtbar (nicht zurückgebaut und auch nicht verkleidet), Warmwasseraufberei- tung in der Küche dezentral Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2011 erneuert. Tür zum Heizungsraum: alte Stahltür, Öltank im Heizungsraum

	4.000 l (ca. 3.700 l Füllvolumen) Der Kamin im Wohnzimmer ist vom Schornsteinfeger stillgelegt worden (Einsatz muss erneuert werden).
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	überwiegend zentral über Heizung, in der Küche dezentral

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	<u>Erdgeschoss:</u> Bodenfliesen (Eingangsfur, Flur, Küche und Bad), Laminatfußboden (Wohnzimmer) <u>Dachgeschoss:</u> Laminatfußboden (Schlafzimmer, Kinderzimmer, großes Zimmer) Teppichboden (Flur, Abstellraum) Fliesen (Bad) <u>Spitzboden:</u> Teppichboden (Schlafraum)
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, tlw. mit einfachen Tapeten (Raufasertapeten), Fliesen (Bad)
Deckenbekleidungen:	Deckenputz Holzvertäfelungen (nur Eingangsbereich / EG und teilw. Dachschräge im DG)
Fenster:	Verbundfenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung; (Fenster Garage / Abstellraum Verbundfenster aus Holz) Fensterbänke außen aus Stein
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststofftür mit Lichtausschnitten (Einbau ca. 2001/2002) <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen (Sperrholz) tlw. mit Glasfüllungen tlw. beschädigt 4 neue Innentüren im DG (Einbau ca. 2020) <u>zweiflügeliges Garagentor aus Holz</u>
sanitäre Installation:	durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz <u>Bad / EG:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 Stand-WC, 1 Waschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss Bodenfliesen vorhanden, Wände sind halbhoch gefliest bzw. im Duschbereich raumhoch <u>Bad / DG:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 Stand-WC, 1 Waschbecken (WC und Dusche defekt (Abfluss der Dusche nicht funktionsfähig)) Bodenfliesen vorhanden; Wände sind raumhoch gefliest

besondere Einrichtungen:	Einbauküche und offener Kamin im Erdgeschoss
Küchenausstattung:	Einbauküche einfacher Qualität; mit Unter- und Oberschränken, Arbeitsplatte, Geschirrspüler, Elektroherd (ohne Abzugshaube) und Backofen und Spüle; Marke, Baujahr und Kaufpreis der Einbauküche sind nicht be- kannt
Grundrissgestaltung:	Die Grundrissgestaltung ist für das Baujahr zeittypisch. Im Erd- und Dachgeschoss sind alle Räume (mit Ausnahme der Garage und des daran anschließenden Abstellraumes) vom Flur aus zu erreichen.

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none">• sanierungsbedürftige Fassade (diverse Risse etc.)• teilweise erneuerungsbedürftiger Innenausbau (Innentüren im EG, tlw. Sanitär (WC und Dusche im Dachgeschossbad defekt))• in Teilbereichen Schwarzsimmelbildung (ein unterer Wandbereich in der Küche, eine untere Wandecke im Schlafzimmer, im Windfang (Eckbereich "Wand/Decke" (siehe Foto) und in einer unteren Wandecke eines Dachgeschosszimmers (Zimmer mit angrenzendem Bad))• Putzrisse im Windfang• Dachschrägen sind nicht gedämmt (nur die Schrägen im Spitzboden)• teilweise defekte Außenrollläden• 2 Dachgeschossfenster lassen sich nicht öffnen• Heizung fällt teilweise aus (Auskunft der Schuldnerin)• in Teilbereichen Renovierungsbedarf (z. B. Bodenbelag im Dachgeschoss erneuerungsbedürftig)• Kamin ist stillgelegt• alte, stark vermooste Dacheindeckung sowie Unterhaltungsrückstand und Reparaturbedarf an den Ortganghölzern (vgl. Fotos)• in der Garage ist die elektrische Anlage tlw. defekt (Auskunft der Schuldnerin)
wirtschaftliche Wertminderungen:	<ul style="list-style-type: none">• z.T. mangelnde Wärmedämmung• steile Innentreppe• Garage verfügt über eine relativ steile Zufahrt/Rampe (Einfahrtsrampe ca. 0,40 m hoch und 1,70 m lang), wobei eine Zufahrt über das eigene Grundstück nicht möglich ist
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Trotz der am Wohnhaus seit Anfang der 1990er Jahren schrittweise durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen, besteht am Gebäude Modernisierungsbedarf und Unterhaltungsstau. Es ist Investitionsbedarf vorhanden, um die Nutzbar-/Vermietbarkeit des Objektes über die, in der Wertermittlung angenommene, Restnutzungsdauer des Wohnhauses herzustellen. Hierfür notwendige Baumaßnahmen zur Beseitigung der Bauschäden/Bau-

mängel bzw. des Unterhaltungszustands werden grob geschätzt und innerhalb der Bewertung bei den besonderen Grundstücksmerkmalen als Wertabzugsbetrag berücksichtigt. Es werden hierbei nur die über die Restnutzungsdauer erforderlichen Maßnahmen berücksichtigt (ohne Umbauten).

3.3 Nebengebäude

Einzel-Carport in Holzbauweise mit flach geneigtem Satteldach und Wellblecheindeckung (Fußboden gepflastert)

An der Rückseite des Carports befindet sich ein Schuppen in Holzbauweise.

3.4 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Hoffläche und Zufahrt z.T. gepflastert
- Wege am Wohnhaus gepflastert
- einfache Terrasse
- Gartenanlage als Rasenfläche vor dem Wohnhaus, wenig Pflanzungen, Freifläche (teils Rasen) hinter dem Wohnhaus für den Hund
- Einfriedung (Hecken / Anpflanzungen, teilw. Sichtschutzpaneele im Bereich des Hundefreilaufes); straßenseitig Metalleinfahrtstor

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und Carport mit rückseitigem Schuppen bebaute Grundstück in 18314 Löbnitz, Barther Straße 7 zum Wertermittlungstichtag 19.11.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Löbnitz	218	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Löbnitz	1	22/7	561 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.

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

- Zeitraum (Verkaufsjahr) 2019 – 2024
- freistehende Einfamilienhäuser
- Baujahr < 1990
- Lage der Objekte: in Löbnitz

Es wurden vier Kaufpreise von Objekten mitgeteilt, bei denen das Baujahr bekannt ist, wobei von einem Verkaufsobjekt die Wohnfläche nicht bekannt ist (somit nicht auswertbar). Es liegen somit folgende 3 Kauffälle (mit bekanntem Baujahr und bekannter Wohnfläche) gemäß o.a. Selektion vor:

Kauffall Nr. 1 aus Dezember 2021: **1.429,49 EUR/m² Wohnfläche** (Kaufpreis 220.000 EUR)

(EFH, Baujahr 1930, baulicher Zustand: unsaniertes Objekt, Ausstattungsstandard des Objektes wurde in der Kaufpreisauskunft mit 2,5 angegeben, Wohnfläche = 120 m², Grundstücksfläche = 19.996 m², Lage im Außenbereich mit angrenzender Agrarfläche)

Hinweis: Bei dem o.a. Kaufpreis/m² Wohnfläche handelt es sich um den bereinigten Kaufpreis (Bereinigung durch Wert der Agrarlandfläche).

Kauffall Nr. 2 aus November 2022: **902,70 EUR/m² Wohnfläche** (Kaufpreis 195.000 EUR)

(EFH (1-geschossig mit Flachdach und Unterkellerung), Baujahr 1983, baulicher Zustand: nicht bekannt, Wohnfläche = 216 m², Grundstücksfläche = 1.302 m², in der Ortslage, jedoch nicht direkt an der Landesstraße)

Kauffall Nr. 3 aus Februar 2024: **1.848,74 EUR/m² Wohnfläche** (Kaufpreis 220.000 EUR)

(EFH (1-geschossig mit Flachdach und Unterkellerung), Baujahr 1978, baulicher Zustand: teilsaniertes Objekt, Wohnfläche = 119 m², Grundstücksfläche = 1.145 m², in der Ortslage Löbnitz, jedoch nicht direkt an der Landesstraße)

Im vorliegenden Bewertungsfall liegt für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens keine ausreichende Anzahl von zeitnahen vergleichbaren Kauffällen vor. Zudem fehlen von den vorliegenden Kauffällen z.T. die wertbeeinflussenden Merkmale (Bauzustand, Ausstattung etc.).

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

Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein freistehendes, selbstgenutztes Einfamilienhaus mit einer im Erdgeschoss integrierten Garage nebst Abstellraum.

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

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

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

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

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

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende, besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

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

4.3 Bodenwertermittlung

Für die Ortslage Löbnitz ist zum Stichtag 01.01.2022 durch den örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen ein Bodenrichtwert mit **22 €/m²** ausgewiesen. Dieser Bodenrichtwert in Höhe von **22 €/m²** wurde durch den zuständigen Gutachterausschuss auch für den Stichtag 01.01.2024 beschlossen.



Baulandflächen 01.01.2022	
Stichtag	01.01.2022
Zonenummer	301
Zonentyp	Wohnbauflächen
Ortsteil	Löbnitz
ortl. Bezeichnung	Löbnitz - Ortslage
Bodenrichtwert	22 €/m ²
Entwicklungszustand	Baureifes Land (B)
Beitragszustand	Erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenpflichtig (ebf)
Nutzungsart	Wohnbaufläche (W)
Bauweise	offene Bauweise (o)
Geschosszahl	1
Fläche	1.000 m ²

Quelle: Atlas.VR (www.lk-vr.de)

Der o.a. Bodenrichtwert von 22 EUR/m² ist wie folgt definiert:

- Entwicklungszustand: Baureifes Land (B)
- Beitragszustand: erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und mögliche Abgabepflicht nach Kommunalabgabengesetz (KAG M-V)
- Nutzungsart: Wohnbaufläche (W)
- Bauweise: offene Bauweise (o)
- Grundstücksfläche: 1.000 m²

Das Bewertungsgrundstück verfügt über einen leicht unregelmäßigen Grundstückszuschnitt, der als nachteilig gegenüber einem regelmäßigen Grundstückszuschnitt beurteilt wird. Insofern halte ich eine diesbezügliche Anpassung für notwendig. Es wird ein Abschlag in Höhe von 10 % als angemessen und marktgerecht erachtet.

Die Größe des Bewertungsgrundstückes von 561 m² weicht von der Größe des Richtwertgrundstückes (1.000 m² ab). Der örtliche Gutachterausschuss hat in seinem Grundstücksmarktbericht keine Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht. Insofern wird nachfolgend auf diesbezügliche Auswertungen und Veröffentlichungen des nahegelegenen Landkreises Rostock Bezug genommen. Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Landkreises Rostock werden auf der Seite 66 Umrechnungskoeffizienten und eine Regressionsfunktion für die Anpassung von Flächengrößen an das Richtwertgrundstück angegeben.

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

$$y = 1,000 \times (561 \text{ m}^2 / 1.000 \text{ m}^2)^{-0,231} = \text{rd. } 1,14 \text{ (Zuschlag von 14 \%)}$$

In Anlehnung an vorgenannte Veröffentlichungen wird im vorliegenden Bewertungsfall auf Grund der abweichenden Grundstücksgröße ein Zuschlag in Höhe von 14 % als marktgerecht beurteilt.

Sonstige Abweichungen des Bewertungsgrundstückes vom Richtwertgrundstückes, die eine Anpassung des Bodenrichtwertes erfordern, sind nicht vorhanden. Auf Grund der vorgenannten Ausführungen halte ich folgenden Bodenwert für das Bewertungsgrundstück für angemessen:

22,00 EUR/m² Ausgangswert = Bodenrichtwert

– 2,20 EUR/m² (10 % Abschlag wegen Zuschnitt)

+ 3,08 EUR/m² (14 % Zuschlag wegen abweichender Grundstücksgröße)

= 23,00 EUR/m² angepasster Bodenwert (gerundet)

Ermittlung des Bodenwerts	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	23,00 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 23,00 €/m²
Fläche (m ²)	× 561,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 12.903,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 12.903,00 € rd. 12.900,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.11.2024 insgesamt

12.900,00 €.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

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

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus mit Anbau
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.005,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	238,26 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	-13.210,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	226.241,30 €
Baupreisindex (BPI) 19.11.2024 (2010 = 100)	x	184,0/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	416.283,99 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	416.283,99 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		45 Jahre
• prozentual		43,75 %
• Faktor	x	0,5625
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	234.159,74 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	1.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	235.159,74 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		235.159,74 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	9.406,39 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	244.566,13 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	12.900,00 €
vorläufiger Sachwert	=	257.466,13 €
Sachwertfaktor	x	0,80
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	205.972,90 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	60.720,00 €
Sachwert	=	145.252,90 €
	rd.	145.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und

- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen; bei der WF z. B.
- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %			0,5	0,5	
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,7	0,3	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	36,5 %	53,3 %	10,2 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
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 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung

Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Anbau
Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	790,00	0,0	0,00
2	875,00	36,5	319,38
3	1.005,00	53,3	535,66
4	1.215,00	10,2	123,93
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 978,97 gewogener Standard = 2,8 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 978,97 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- teilausgebauter Spitzboden × 1,020

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 998,55 €/m² BGF
 rd. 999,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2 (Anbau)

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	920,00	0,0	0,00
2	1.025,00	36,5	374,13
3	1.180,00	53,3	628,94
4	1.420,00	10,2	144,84
5	1.775,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.147,91 gewogener Standard = 2,8 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 (Anbau) = 1.147,91 €/m² BGF
 rd. 1.148,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
		BGF [m²]	[%]	
Gebäudeteil 1	999,00	228,18	95,77	956,74
Gebäudeteil 2	1.148,00	10,08	4,23	48,56
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				1.005,00

Abschläge von den Herstellungskosten:

Berücksichtigung auf Grund des Ausbauszustandes (Abschlag):

In der BGF des Wohnhauses von 238,26 m² ist auch die Fläche der im Erdgeschoss integrierten Garage und des dahinter befindlichen Abstellraumes enthalten. Dieser Bereich mit einer BGF von 25,70 m² ist hinsichtlich des Ausbauszustandes und somit auch hinsichtlich der Herstellungskosten am ehesten mit einer massiven Garage (485,- EUR/m² BGF) vergleichbar. Jedoch wurden für diesen Bereich die Herstellungskosten in Höhe von 979 EUR/m² BGF (Herstellungskosten für das Wohnhaus bzw. für den Gebäudeteil 1) angesetzt. Auf Grund dessen wird folgender **Abschlag** vorgenommen:

$(999 \text{ EUR/m}^2 \text{ BGF} - 485 \text{ EUR/m}^2 \text{ BGF}) \times 25,70 \text{ m}^2 \text{ BGF} = 13.209,80 \text{ EUR} = \text{rd. } 13.210 \text{ EUR}$

Gebäude: Einfamilienhaus mit Anbau

Bezeichnung	durchschnittliche Herstell- ungskosten
Abschläge von den Herstellungskosten	-13.210,00 €
Besondere Bauteile	0,00€
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	-13.210,00 €

Gebäude: Einfamilienhaus mit Anbau

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

Bemerkungen zum Kamin:

Im vorliegenden Fall wird auf den Ansatz eines Zeitwertes für besondere Einrichtungen (Kamin) verzichtet, da der Kamin derzeit stillgelegt ist. Es wird hier unterstellt, dass sich der Zeitwert des Kamins und die anfallenden Reparaturkosten in etwa aufheben.

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

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

Im vorliegenden Bewertungsfall wird ein **Ansatz von 4 %** des vorläufigen Gebäudesachwertes als marktgerecht erachtet.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (235.159,74 €)	9.406,39 €
Summe	9.406,39 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Anbau

Das (Fertigstellung 1985) ca. 1985 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 7 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	4,0	B01
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	B04
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		3,0	4,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

unterstellte Erneuerung der Dacheindeckung (inkl. Dachdämmung)

B04

Die Heizungsanlage wurde vor 13 Jahren erneuert (Auskunft der Schuldnerin).

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1985 = 39 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 39 Jahre =) 41 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 45 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1989.

Alterswertminderung

Die Wertminderung wegen Alters (bzw. der Alterswertminderungsfaktor) ist in § 38 ImmoWertV geregelt. Sie ergibt sich aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur üblichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen und wird vom Hundertsatz des Herstellungswertes ermittelt. Es handelt sich somit um eine gleichmäßige Wertminderung (sog. "lineare Wertminderung").

Entscheidend für die Höhe der Alterswertminderung ist nicht das tatsächliche Alter des Gebäudes, sondern die Restnutzungsdauer, welche dem Bauwerk zum Wertermittlungsstichtag noch beigemessen werden kann. Das Baujahr des Gebäudes stellt dabei allenfalls eine "Hilfsgröße" dar.

Sachwertfaktor

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss im Landkreis Vorpommern-Rügen hat noch keinen aktuellen Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Letztmalig wurden im Landkreis Vorpommern-Rügen für den Grundstücksmarktbericht 2021 Sachwertfaktoren ermittelt, die aus den Kaufpreisen von Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern der Jahre 2019 und 2020 stammen. Diese bilden jedoch nicht den aktuellen Grundstücksmarkt ab und können somit im vorliegenden Bewertungsfall nicht angewendet werden. Somit wird nachfolgend hilfsweise auf aktuelle Sachwertfaktoren, die für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser in vergleichbaren Regionen veröffentlicht wurden, Bezug genommen.

GMB 2024 im Landkreis Rostock:

Der Gutachterausschuss im Landkreis Rostock hat im Grundstücksmarktbericht 2024 (auf S. 42 und 43) für **freistehende EFH und ZFH für ländliche Zentren + Raum Süd und städt. Zentren nicht auf der Siedlungsachse von Rostock, Mittelzentrum Teterow** (durchschnittliches BRW-Niveau = 50 EUR/m²) folgende Formel (inkl. Konstanten) veröffentlicht:

$k = a \times \text{vorl. SW}^b$ ($a = 0,866$ und $b = -0,109$) mit vorl. Sachwert in Mio EUR (Auswertung der Jahre 2021 – 2023)

Danach ergibt sich für das Bewertungsobjekt bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 257.000 EUR ein Sachwertfaktor von rd. **1,00**.

GMB 2024 im LK Nordwestmecklenburg:

Der Gutachterausschuss im Landkreis Nordwestmecklenburg hat im Grundstücksmarktbericht 2024 (auf S. 49) für **Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser**, die im Landkreis Nordwestmecklenburg in ländlichen Zentralorten veräußert wurden, folgende Funktion veröffentlicht:

$k = -0,321 \cdot \ln(\text{vorl. SW}) + 4,9905$ (Auswertung der Kauffälle aus dem Jahr 2023)

Danach ergibt sich für das Bewertungsobjekt bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 257.000 EUR ein Sachwertfaktor von rd. **1,00**.

Im vorliegenden Bewertungsfall befindet sich das Bewertungsgrundstück in vergleichsweise schlechterer Lage (Bodenrichtwert = 22 EUR/m² sowie direkt an einer Landstraße mit regem Straßenverkehr). Als weiterer Nachteil wird angesehen, dass das hinter dem Bewertungsgrundstück gelegene Grundstück (Hinterliegergrundstück) bebaut ist (u.a. zusätzliche Einsehbarkeit).

Auf der Grundlage der vorliegenden Sachwertfaktoren sowie unter Berücksichtigung der Lageeigenschaften des Bewertungsgrundstückes, der Ausstattung, der Größe, aber auch Faktors, dass der o.a. Sachwertfaktor des Landkreises Rostock z.T. aus den Jahren 2021 und 2022 stammt (also auch aus der Zeit der hochpreisigen Phase auf dem Immobilienmarkt, somit Abminderung des Sachwertfaktors erforderlich) schätze ich den Sachwertfaktor für das Bewertungsobjekt auf **0,80**.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und/oder des Unterhaltungsrückstandes werden nach 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.

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 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	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-13.720,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • erneuerungsbedürftiger Fußbodenbelag im Dachgeschossflur (6,35 m² x ca. 35 EUR/m² = ca. 220 m²) -220,00 € • Renovierungsarbeiten in Teilbereichen auf Grund von Schwarzsimmelbildung und Innenputzrissen -4.000,00 € • Wertabzugsbetrag auf Grund notwendiger Reparaturarbeiten im Bad des Dachgeschosses (WC und Dusche) -2.000,00 € • Wertabzugsbetrag auf Grund von zwei nicht verschließbaren Fenstern und tlw. defekter Außenrollläden -3.000,00 € • Wertabzugsbetrag auf Grund tlw. defekter Elektrik (Garage) -500,00 € 	
<ul style="list-style-type: none"> • Wertabzugsbetrag auf Grund zeitweilig ausfallender Heizungsanlage -1.000,00 € • Wertabzugsbetrag auf Grund partieller Rissbildungen und Putzabplatzungen (Fassade) -3.000,00 € 	
Unterstellte Modernisierungen	-45.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Dachneueindeckung (inkl. Wärmedämmung und Dachklempnerarbeiten) -45.000,00 € 	
Weitere Besonderheiten	-2.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • pauschaler Wertabzugsbetrag für fehlende Baugenehmigung des Anbaus -5.000,00 € • pauschaler Zeitwert Carport + rückseitiger Schuppen 3.000,00 € 	
Summe	-60.720,00 €

Erläuterungen zu den weiteren Besonderheiten

Hinweise zum Wertabzugsbetrag auf Grund der fehlenden Baugenehmigung des Anbaus:

Der vorläufige Wert setzt eine baurechtliche Legitimität voraus, welche derzeit für den Anbau nicht gegeben ist. Es wird unterstellt, dass der Anbau nachträglich legalisiert werden kann. Rechtssicherheit würde jedoch erst im Zuge einer Bauvoranfrage bzw. im Ergebnis eines Bauantrages erlangt werden.

Für notwendige Aufwendungen zur Erlangung der Legalisierung des Anbaus (u.a. Erstellung der Bauantrages (inkl. Anfertigung eines Aufmaßes, von Bauplänen und eines Lageplanes), ggf. erforderliche Ertüchtigungsmaßnahmen, da die zum Zeitpunkt der Antragsstellung gültigen baurechtlichen und technischen Forderungen zu erfüllen sind, etc.) wird ein angemessener pauschaler Wertabzugsbetrag von 5.000 EUR vorgenommen.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – 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 (marktconformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktconformes 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 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.

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.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lf. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus mit Anbau	1	Wohnbereich im Erd- und Dachgeschoss	124,14	1,00	6,30	782,08	9.384,96
	2	im Erdgeschoss integrierte Garage			35,00	35,00	420,00
Summe			124,14	1,00		817,08	9.804,96

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	9.804,96 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.410,23 €
jährlicher Reinertrag	= 7.394,73 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,50 % von 12.900,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 322,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 7.072,23 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 45 Jahren Restnutzungsdauer	× 26,833
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 189.769,15 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 12.900,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 202.669,15 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 202.669,15 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 60.720,00 €
Ertragswert	= 141.949,15 €
	rd. 142.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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.

Für Löbnitz gibt es keinen Mietspiegel. Die marktüblich erzielbaren Mieten wurden auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus anderen Mietpreisveröffentlichungen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Das regionale Mietniveau in ländlichen Bereichen für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften (ohne Berücksichtigung von Neubauten) liegt überwiegend in einer Preisspanne von 500 – 850 EUR/Monat (je nach Größe und Lage). Aus dem Zeitraum 2021 – 2024 liegen dem Sachverständigen 4 Mietangebote für EFH/DHH aus der Region des Bewertungsobjektes (Löbnitz und aus dem Bereich der nahegelegene Gemeinde Velgast) vor (Daten gemäß Recherche bei GeoMap). Die diesbezüglichen Objektmieten (Angebotsmieten als Nettokaltmieten) liegen in einer Spanne von 500 – 850 EUR/Monat (Spanne 3,33 – 9,40 EUR/m², im Mittel 6,93 EUR/m² Wohnfläche bei einer mittleren Wohnfläche von 104,25 m²). In diesen Angebotsmieten sind z.T. vorhandene Nebengebäude mitberücksichtigt.

Für das Bewertungsobjekt werden unter Berücksichtigung der mietpreisbeeinflussenden Merkmale (u.a. Lage, Größe, Ausstattung und Zuschnitt) folgende Mietansätze als marktgerecht erachtet:

124,14 m ² x 6,30 EUR/m ²	= 782,08 EUR/Monat (inkl. Nutzung der Nebennutzflächen)
Garage	= 35,00 EUR/Monat

Summe/Objektmiete = 817,00 EUR/Monat (gerundet)

Unter Berücksichtigung der vorweg getroffenen Ausführungen halte ich für das Einfamilienhausgrundstück (inkl. Nutzung der Nebennutzflächen, der Garage und des Grundstückes) eine **Objektmiete** in Höhe von rd. **817 EUR/Monat** für angemessen und marktgerecht.

Das Nebengebäude (Carport mit Schuppen) wird innerhalb der Bewertung gesondert mit einem Zuschlag berücksichtigt (Ansatz eines pauschalen Zeitwertes bei den besonderen Grundstücksmerkmalen).

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 2.410,23 EUR in Ansatz gebracht (siehe nachfolgende Tab.). Dies entspricht umgerechnet 24,58 % des Jahresrohertrages.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 351,00 €	351,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 46,00 €	46,00 €
Gewerbe		--- % vom Rohertrag	--- €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	124,14 m ² × 13,80 €/m ²	1.713,13 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 104,00 €	104,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen		2,0 % vom Rohertrag	196,10 €
Gewerbe		---	--- €
Summe			2.410,23 €

Liegenschaftszinssatz

Vom Gutachterausschuss im Landkreis Vorpommern-Rügen wurden letztmalig Liegenschaftszinssätze für den Grundstücksmarktbericht 2021 ermittelt. Die Auswertung stammt aus den Kauffällen der Jahre 2019 und 2020 und bildet nicht den aktuellen Grundstücksmarkt ab, sodass diese Liegenschaftszinssätze nicht angewendet werden können. 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 Einfamilienhäuser 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 **Einfamilienhäuser** folgenden durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlicht:

2.6 % im Durchschnitt (unabhängig von der Lage) (Spanne LZS = 0,5 – 7,8 % / durchschnittliche RND = 49 Jahre, durchschnittliche Miete = 8,45 EUR/m²) / Auswertung von Kauffällen der Jahre 2021 – 2023)

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des **Landkreises Nordwestmecklenburg** wird der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser wie folgt angegeben:

2.4 % (Spanne LZS = 1,5 – 4,1 % Spanne / Mietspanne = 4,90 – 8,90 EUR/m²) / Auswertung von 85 Kauffällen des Jahres 2023

Die Ertragswertermittlung erfolgt für das Bewertungsobjekt unter Zugrundelegung einer RND von 45 Jahren und einem Mietansatz von umgerechnet 6,54 EUR/m² (818 EUR / 125,08 m²).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen, der Objektlage (Lage im ländlichen Bereich), der Objektgröße, der Ausstattung und Raumkonzeption wird der objektspezifisch Liegenschaftszinssatz zum Wertermittlungsstichtag auf **2,5 %** geschätzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge ist 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 Sachwertfaktoren zugrunde liegt (Gesamtnutzungsdauer nach den Modellwerten der Anlage 1 der Immobilienwertermittlungsverordnung). Nach der Anlage 1 der ImmoWertV ist für freistehende Einfamilien- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser eine übliche GND von 80 Jahren in Ansatz zu bringen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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.

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.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und/oder des Unterhaltungsrückstandes werden nach 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.

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 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		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-13.720,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • erneuerungsbedürftiger Fußbodenbelag im Dachgeschossflur (6,35 m² x ca. 35 EUR/m² = ca. 220 m²) 	-220,00 €	
<ul style="list-style-type: none"> • Renovierungsarbeiten in Teilbereichen auf Grund von Schwarzsimmelbildung und Innenputzrissen 	-4.000,00 €	
<ul style="list-style-type: none"> • Wertabzugsbetrag auf Grund notwendiger Reparaturarbeiten im Bad des Dachgeschosses (WC und Dusche) 	-2.000,00 €	
<ul style="list-style-type: none"> • Wertabzugsbetrag auf Grund von zwei nicht verschließbaren Fenstern und tlw. defekter Außenrollläden 	-3.000,00 €	
<ul style="list-style-type: none"> • Wertabzugsbetrag auf Grund tlw. defekter Elektrik (Garage) 	-500,00 €	
<ul style="list-style-type: none"> • Wertabzugsbetrag auf Grund zeitweilig ausfallender Heizungsanlage 	-1.000,00 €	
<ul style="list-style-type: none"> • Wertabzugsbetrag auf Grund partieller Rissbildungen und Putzabplatzungen (Fassade) 	-3.000,00 €	

Unterstellte Modernisierungen		-45.000,00 €
• Dachneueindeckung (inkl. Wärmedämmung und Dachklempnerarbeiten)	-45.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-2.000,00 €
• pauschaler Wertabzugsbetrag für fehlende Baugenehmigung des Anbaus	-5.000,00 €	
• pauschaler Zeitwert Carport + rückseitiger Schuppen)	3.000,00 €	
Summe		-60.720,00 €

Erläuterungen zu den weiteren Besonderheiten

Hinweise zum Wertabzugsbetrag auf Grund der fehlenden Baugenehmigung des Anbaus:

Der vorläufige Wert setzt eine baurechtliche Legitimität voraus, welche derzeit für den Anbau nicht gegeben ist. Es wird unterstellt, dass der Anbau nachträglich legalisiert werden kann. Rechtssicherheit würde jedoch erst im Zuge einer Bauvoranfrage bzw. im Ergebnis eines Bauantrages erlangt werden.

Für notwendige Aufwendungen zur Erlangung der Legalisierung des Anbaus (u. a. Erstellung der Bauantrages (inkl. Anfertigung eines Aufmaßes, von Bauplänen und eines Lageplanes), ggf. erforderliche Ertüchtigungsmaßnahmen, da die zum Zeitpunkt der Antragsstellung gültigen baurechtlichen und technischen Forderungen zu erfüllen sind, etc.) wird ein angemessener pauschaler Wertabzugsbetrag von 5.000 EUR vorgenommen.

4.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **145.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **142.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und Carport mit rückseitigem Schuppen bebaute Grundstück in 18314 Löbnitz, Barther Straße 7

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Löbnitz	218	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Löbnitz	1	22/7

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.11.2024 mit rd.

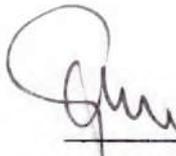
145.000 €

in Worten: einhundertfünfundvierzigtausend Euro

geschätzt.

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

Stralsund, den 28. Januar 2025



Gunnar Marquardt
Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Zert.-Nr. DIA-IB-1001

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

BRW-RL:

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

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel – Baukosten 2020/2021 Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung – 24. Auflage – Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Ingen – Essen
- [2] Grundstücksmarktbericht 2024 Landkreis Rostock – Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Rostock
- [3] Grundstücksmarktbericht 2024 Landkreis Nordwestmecklenburg – Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg
- [4] GeoMap (Produkt der Real Estate Pilot AG in Leipzig)

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 22.08.2024) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Fotodokumentation

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 11



Bild 1 - Barther Straße Blick aus Richtung Norden



Bild 2 - Barther Straße Blick aus Richtung Süden

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 11



Bild 3 - befestigte Grundstückszufahrt Blick in Richtung Straße



Bild 4 - Straßenansicht Blick aus Südosten (SO)

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 11



Bild 5 - Carport



Bild 6 - Außenanlagen an der Straßenseite des Wohnhauses

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 4 von 11



Bild 7 - Blick aus Richtung Nordosten (NO)



Bild 8 - links Nordfassade rechts Eingangsanbau

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 5 von 11



Bild 9 - Hauseingangsbereich



Bild 10 - Teilansicht der Nordfassade

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 6 von 11



Bild 11 - Garagenauffahrt



Bild 12 - Rückansicht Blick aus Richtung Nordwesten (NW)

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 7 von 11



Bild 13 - Blick aus Richtung Nordwesten



Bild 14 - Detail Dacheindeckung Bereich Ortgang mit Schäden

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 8 von 11



Bild 15 - vermooste Dachsteine auf der Nordseite



Bild 16 - Rissbildung an der Wohnhausfassade

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 9 von 11



Bild 17 - westlicher Wohnhausgiebel



Bild 18 - Detail Außenfensterbank

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 10 von 11



Bild 19 - Außenanlagen zwischen Wohnhaus und Carport



Bild 20 - Hundebereich hinter dem Carport

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 11 von 11



Bild 21 - Putzschäden im unteren Sockelbereich Ostfassade



Bild 22 - Rissbildung südliche Wohnhausfassade