

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

**GUNNAR MARQUARDT**

*Immobilien Gutachter – Berater – Schlichter*

Dänholmstraße 7 – 18439 Stralsund

Amtsgericht Stralsund  
Frankendamm 17  
18439 Stralsund

Datum: 25.04.2024  
Az SVB: A-0032-2024  
Az. Gericht: 704 K 86/23

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch mit einem nicht unterkellerten Zweifamilienhaus mit voll ausgebautem Dachgeschoss (Baujahr im Zeitraum 1973 – 1977, mit Unterhaltungsstau und Modernisierungsbedarf, Wohnung 1 mit ca. 86,6 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist vermietet, Wohnung 2 mit ca. 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche wird eigengenutzt) und Anbau mit Garage nebst Abstellraum bebaute Grundstück in 18375 Ostseebad Prerow, Lange Straße 35 (Gemarkung Prerow, Flur 2, Flurstück 1240, Grundstücksfläche 780 m<sup>2</sup>) im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (Az. des Gerichts: 704 K 86/23)



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
22.03.2024 ermittelt mit rd.

**451.000 €**

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

### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 51 Seiten inkl. 3 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten.

Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage .....	6
2.1.1	Großräumige Lage .....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	8
2.2	Gestalt und Form .....	10
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	10
2.4	Privatrechtliche Situation .....	11
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	11
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	11
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	13
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	14
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	14
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	14
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>15</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	15
3.2	Zweifamilienhaus .....	15
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	15
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	17
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	18
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	18
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	19
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	19
3.3	Nebengebäude .....	20
3.4	Außenanlagen .....	20
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>21</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	21
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	21
4.3	Bodenwertermittlung .....	24
4.4	Sachwertermittlung .....	25
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	25
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	26
4.4.3	Sachwertberechnung .....	28
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	28
4.5	Verkehrswert .....	36
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>38</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	38
5.2	Verwendete fachspezifische Software .....	38
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>39</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus und Anbau sowie zusätzlich angebaute Garage nebst Abstellraum
Objektadresse:	Lange Straße 35 18375 Ostseebad Prerow
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Prerow, Blatt 454
Katasterangaben:	Gemarkung Prerow, Flur 2, Flurstück 1240, zu bewertende Fläche 780 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Stralsund -Außenstelle Justizzentrum - Frankendamm 17 18439 Stralsund
	Auftrag vom 22.02.2024 (Datum des Auftragsschreibens)

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Wertermittlungsstichtag:	22.03.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	22.03.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 22.03.2024 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 27.02.2024 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Besichtigt wurden das Grundstück und die baulichen Anlagen. Sämtliche Räume waren zugänglich.
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ein Antragsgegner (im Beschluss des Amtsgerichtes vom 19.02.2024 unter lfd. Nr. 1 der Antragsgegner aufgeführt)</li> <li>• eine Antragsgegnerin (im Beschluss des Amtsgerichtes vom 19.02.2024 unter lfd. Nr. 3 der Antragsgegner aufgeführt) und dessen Ehemann</li> <li>• die Mieter der Erdgeschosswohnung</li> <li>• der Sachverständige</li> </ul>
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p><u>vom Auftraggeber übergebene Unterlagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundbuchauszug (GB-Blatt 454 von Prerow) als beglaubigte Abschrift vom 01.09.2023 bestehend aus 9 Seiten</li> </ul> <p><u>von der Antragsgegnerin zur Verfügung gestellte Unterlagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauzeichnungen vom Wohnhaus (Grundriss EG und DG vom Juli 1993 sowie Ansicht und Schnitt) (Die vorgefundene Raumaufteilung weicht in Teilbereichen von der Raumaufteilung, die in den zur Verfügung gestellten Bauzeichnungen dargestellt ist, ab.)</li> <li>• Bauzeichnungen von der Garage (Grundriss, Schnitt A-A)</li> <li>• Mietvertrag vom 20.05.1989 (betrifft die Erdgeschosswohnung)</li> </ul>

- Anschreiben Mieterhöhung vom 29.12.2021 (betrifft die Wohnung 1 im Erdgeschoss)

vom Antragsgegner, der an der Ortsbesichtigung teilnahm, zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- 11 Objektfotos, die im Sommer 2023 aufgenommen wurden (Außen- und Innenfotos)
- 1 altes Foto (vom ursprünglichen Wohnhaus)

Vom Sachverständigen wurden im Wesentlichen folgende Unterlagen und Auskünfte beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Onlineabfrage zu Bodenrichtwerten beim Geoportal des Landkreises Vorpommern-Rügen
- Onlineabfrage zu Baulasten beim Geoportal des Landkreises Vorpommern-Rügen
- Auskunft aus dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster vom 15.04.2024
- Angaben zu städtebauplanungsrechtlichen Gegebenheiten im Bereich des Bewertungsobjektes
- Leitungspläne bzw. Leitungsauskünfte (Strom, Telekom, Trinkwasser, Abwasser, Gas)
- Recherchen beim Bauarchiv des Landkreises Vorpommern-Rügen  
Hinweis: Im Bauarchiv des Landkreises Vorpommern-Rügen lagen zum Bewertungsobjekt keine Unterlagen vor.
- Kaufpreisauskunft beim örtlichen Gutachterausschuss (vom 16.04.2024)
- Marktdaten

#### **1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers**

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

Berichtet werden soll:

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

Beizufügen sind dem Gutachten:

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

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

Prerow liegt im Landkreis Vorpommern-Rügen im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern. Die Gemeinde wird vom Amt Darß/Fischland mit Sitz in der Gemeinde Born a. Darß verwaltet. Mit 1.490 Einwohnern (Stand: 31.12.2021) ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von 131,98 Einwohnern pro km<sup>2</sup>.

Die Bevölkerungsstruktur von Prerow ist geprägt von einem hohen Anteil an älteren Menschen und einem geringen Anteil an jungen Menschen. Laut Statistischem Amt Mecklenburg-Vorpommern hatte Prerow im Jahr 2021 folgende Altersstruktur:

Unter 18 Jahre: 9,9 %  
 18 bis 64 Jahre: 54,4 %  
 65 Jahre und älter: 35,7 %

Der Altersdurchschnitt lag bei 51,8 Jahren, deutlich über dem Landesdurchschnitt für Mecklenburg-Vorpommern von 46,8 Jahren. Die Bevölkerung von Prerow ist überwiegend deutschstämmig, nur 2,1 % der Einwohner hatten im Jahr 2021 einen Migrationshintergrund.

In den letzten Jahren ist die Einwohnerzahl von Prerow leicht zurückgegangen. Laut Statistischem Bundesamt hatte Prerow im Jahr 2016 noch 1.518 Einwohner, im Jahr 2021 waren es nur noch 1.490 (Rückgang von 1,8 %). Die Nettozuwanderung war 2021 mit +8 Personen geringfügig positiv.

Prerows Arbeitslosenquote lag im Jahr 2021 bei 4,7 % (Landesdurchschnitt 7,9 %) und zeigt seitdem keine relevanten Veränderungen.

Die wirtschaftliche Struktur Prerows ist geprägt vom Tourismus sowie kleinen und mittelständischen Unternehmen.

Laut Statistikamt Mecklenburg-Vorpommern hatte Prerow für die vergangenen Jahre die nachfolgenden ausgeführten touristischen Kennzahlen:

	2019	2020	2021	2022
Unterkünfte	63	61	60	59
Ankünfte	89.445	71.279	66.108	73.357
Übernachtungen	618.234	530.644	531.378	564.014
Durchschn. Aufenthaltsdauer	6,9	7,4	8,0	7,7
Durchschn. Auslastung	33,8 %	35,3 %	39,9 %	31,3 %

Die Werte für das letzte Vor-Corona-Jahr 2019 konnten im Jahr 2022 noch nicht wieder erreicht werden. Die durchschnittliche Auslastung aller Beherbergungsbetriebe (einschl. Camping) im Jahr 2022 lag für Mecklenburg-Vorpommern gesamt bei 31,8 % (2021: 38,2 %).

Durch die Nähe zum Nationalpark, die Lage direkt an der Ostsee und die geringe Entfernung zum Bodden profitiert Prerow von vielen landschaftlichen Reizen und kann Erholungssuchenden und Wassersportlern sehr gute Bedingungen bieten.

**Segeln und Surfen:** Es gibt zahlreiche Möglichkeiten für Anfänger und Fortgeschrittene. Eine Kite- und eine Windsurfschule direkt vor Ort bieten Schulungen und das notwendige Material. Auf der Ostsee sind wegen der lokalen Windverhältnisse und Strömungen professionelle Einweisungen empfohlen.

Der Bodden und der Prerow-Strom ermöglichen ruhigere Aktivitäten mit Katamaran-Segeln, Stand-Up-Paddling und Kajakfahrten.

**Angeln:** Dieser Sport kann in den Boddengewässern und direkt in der Ostsee rund um Prerow genossen werden. Ein gut ausgestattetes Fachgeschäft befindet sich in der Ortsmitte von Prerow, weitere Anbieter befinden sich in Barth und Ribnitz-Damgarten. Besonders beliebt ist das Angeln von der Seebrücke (erlaubt 22 – 6 Uhr Hauptsaison, 18 – 8 Uhr Nebensaison).

**Ostseestrand:** Der Prerower Strand ist mehrere Kilometer lang. Er ist feinsandig, steinfrei und wird in der Sommersaison teilweise von Rettungsschwimmern überwacht. Die Ostsee ist im ufernahen Bereich flach. Die Wasserqualität der Ostsee ist sehr gut.

**Erlebnisbäder & Thermen:** Die Bodden-Therme Ribnitz-Damgarten und der Hanse-Dom in Stralsund bieten wetterunabhängig Badespaß und Entspannung.

### Überörtliche Anbindung / Entfernungen



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

Prerow ist durch verschiedene Verkehrsanbindungen gut mit anderen Orten in der Region und darüber hinaus verbunden. Zu den wichtigsten Verkehrsanbindungen gehören:

**Straße:** Die L21 führt von der B 105 über Barth und Zingst nach Prerow und weiter über Born und Prerow ebenfalls zur B 105. Sie ist die Hauptzufahrtsstraße für den Autoverkehr. Über die B 105 sind Stralsund (ca. 51 km) und Rostock (ca. 62 km) erreichbar. Bergen auf der Insel Rügen liegt ca. 81 km entfernt. Autobahnanschluss besteht in Rostock (A19, ca. 55 km).

**Bus:** Prerow wird von mehreren Buslinien bedient, die es mit Zingst, Barth, Ribnitz-Damgarten, Stralsund, Rostock und anderen Zielen verbinden. Die Busse fahren vom Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) in Prerow ab, der sich in der Nähe des Gemeindeplatzes befindet.

**Bahn:** Prerow hat keine eigene Bahnanbindung. Mehrere Bahnhöfe in der Nähe (Barth, Ribnitz-Damgarten West und Velgast) werden von Regionalbahnen (RB) und Regional-Express-Zügen (RE) angefahren und sind mit dem Bus erreichbar. Von dort aus gibt es über Stralsund und Rostock Anschlüsse zu Intercity-Zügen (IC) und ICE-Zügen nach Hamburg, Berlin, Dresden und München.

**Schiff:** Prerows Hafen wird von Sportbooten und Ausflugsschiffen genutzt. Der Hafen liegt am Prerow-Strom, der Prerow mit dem Bodstedter Bodden und über den Barther Bodden mit der Ostsee verbindet.

In der Seenotrettungsstation Darßer Ort/Prerow hat die DGzRS im Nothafen an der Ostseite der Landspitze Darßer Ort einen Seenotkreuzer stationiert.

**Fahrrad:** In und um Prerow gibt es zahlreiche Radwege, z.B. den Darß-Rundweg, der Prerow mit Ahrenshoop, Born und Wieck verbindet, den Ostseeküsten-Radweg, der entlang der Ostsee von Zingst nach Prerow führt, und den Bodden-Radweg, der entlang des Bodstedter Boddens von Prerow nach Barth führt. Prerow ist mit mehreren Fahrrad-Verleihen ausgestattet, die verschiedene Fahrradtypen anbieten.

## 2.1.2 Kleinräumige Lage

### Innerörtliche Lage

Die Lange Straße erstreckt sich beginnend an der Hafensstraße in der Nähe des Prerower Stromes über 1,17 km in Richtung Südwesten bis zum Bogislav-Rosen-Weg.



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

Sie liegt in einer Tempo-30-Zone, Parken ist nur in gekennzeichneten Flächen erlaubt. Ausgelegt ist die Lange Straße im Bereich des Bewertungsobjektes als zweispurige Anliegerstraße mit Bitumendecke und nordseitig mit einem gepflasterten Geh-/Radweg. Auf der gegenüberliegenden Seite sind einige gepflasterte Parkbuchten mit Zeitparkbeschilderung angelegt.

Die Lange Straße verläuft weitgehend parallel zur Hafensstraße, das Bewertungsobjekt in Nr. 35 hat zu beiden Straßen Fronten. Die nächste Bushaltestelle liegt in ca. 425 m Entfernung.



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

**Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ort**

Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus Ferienwohnungen und -häusern sowie einigen eigengenutzten EFH.



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

In einer Entfernung von ca. 750 m befindet sich das Ortszentrum mit einem großen Verbrauchermarkt für die Waren des täglichen Bedarfs.

Eine Schule, mehrere Kitas und medizinische Einrichtungen befinden sich im Zentrum Prerows. Ebenfalls vorhanden ist ein Kino. Über den Ort verteilt finden sich mehrere Fahrradverleihanbieter.

**Beeinträchtigungen**

Das Bewertungsobjekt liegt im potentiellen Überflutungsraum mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (Siehe Anlage 3). Weitere Beeinträchtigungen bspw. durch Verkehrslärm, Industrieabgase o.ä. sind nicht bekannt. Eine ortsfeste Mobilfunk-Funkanlage (3,8 m Höhe) mit geringer Sendeleistung befindet sich 100 m nordöstlich des Bewertungsobjektes.

**Topographie**

Prerows Topografie ist gekennzeichnet durch eine flache Ausbildung ohne wesentliche Erhebungen. Das Gelände zwischen Ostseeküste und Prerow-Strom ist sandig mit Anteilen von Dünen, Strand und Wald. Das Grundstück liegt in einer Höhe von ca. 2,5 m NN.

**2.2 Gestalt und Form**

Länge Front Lange Straße ca. 30m  
 Länge Front Hafestraße ca. 33,5m  
 Mittlere Tiefe ca. 25m  
 Das Grundstück ist leicht unregelmäßig geschnitten.

**2.3 Erschließung, Baugrund etc.**

Straßenart:	<u>Lange Straße</u> (südlich angrenzend): Gemeindestraße mit erhöhtem innerörtlichem Verkehr
	<u>Hafenstraße</u> (nördlich angrenzend): Anliegerstraße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	<u>Lange Straße</u> (südlich angrenzend): Fahrbahn aus Asphalt befestigter Gehweg beidseitig vorhanden wenige Parkstreifen vorhanden Straßenbeleuchtung vorhanden
	<u>Hafenstraße</u> (nördlich angrenzend): überwiegend unbefestigte Straße kein Gehweg vorhanden kein Parkstreifen vorhanden Straßenbeleuchtung vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Telefonanschluss; zentrale Abwasserentsorgung; Regenwasserableitung erfolgt bislang in Sickergruben am Haus
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Augenscheinlich liegen keine Grenzbebauungen vor.
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. Innerhalb des digitalen Bodenschutz- und Altlastenkatasters MV liegen für das Bewertungsgrundstück keine Eintragungen von Verdachtsflächen, schädlichen Bodenverunreinigungen, altlastverdächtigen Flächen oder Altlasten i. S. d. § 2 Abs. 3 bis 6 des

Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vor und es besteht auch kein sonstiger Anfangsverdacht für eine Altlast (z.B. wie bei einem Tankstellengrundstück). Es wird daher bei der Bewertung von einem altlastenfreien Zustand des Bewertungsgrundstückes ohne weitere Untersuchungen und Nachforschungen ausgegangen.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug vom 01.09.2023 bestehen in Abt. II folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1: Eintrag zur Nacherbfolge

lfd. Nr. 2: "Die **Zwangsversteigerung** zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Stralsund, Az.: 704 K 86/23); eingetragen am 01.09.2023"

Hinweis:

Bei einer Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren ist die Berücksichtigung dinglich gesicherter Lasten und Beschränkungen nicht erforderlich, da der Verkehrswert dahin gehend regelmäßig fiktiv unbelastet ermittelt wird.

Anmerkung:

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Dem Sachverständigen wurden keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten mitgeteilt.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Es wird davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten bestehen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis ist gemäß Angaben im Geoportal des Landkreises Vorpommern-Rügen für das Bewertungsgrundstück keine Baulast eingetragen.

Denkmalschutz:

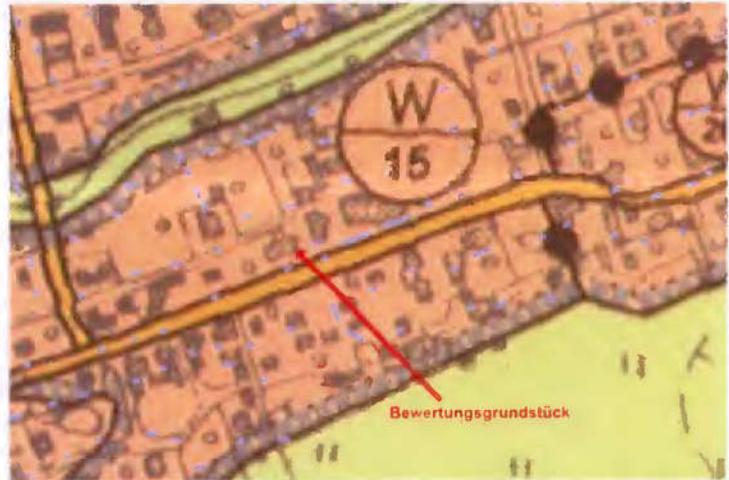
Laut Geoportal des Landkreises Vorpommern-Rügen handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um kein Baudenkmal und das Grundstück befindet sich auch nicht im Denkmalsbereich.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Ausschnitt aus dem F-Plan:  
(mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstückes)



Festsetzungen im Bebauungsplan:

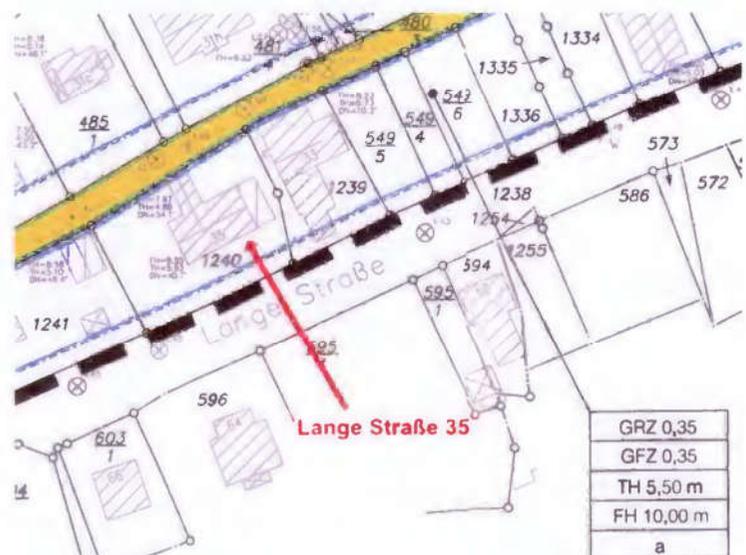
Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bereich der Satzung der Gemeinde Ostseebad Prerow über den einfachen Bebauungsplan Nr. 48 "Bebelstraße / Schulstraße / Lange Straße / Bergstraße" nördlich der Langen Straße, östlich der Bergstraße, westlich der Bebelstraße und südlich der Schulstraße. Der B-Plan ist seit 23.02.2016 rechtskräftig.

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der **B-Plan folgende Festsetzungen:**

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

- GRZ = 0,35 (Grundflächenzahl);
- GFZ = 0,35 (Geschossflächenzahl)
- TH = 5,50 (Traufhöhe)
- FH = 10,00 (Firsthöhe)
- a = abweichende Bauweise

Auszug aus dem B-Plan:



Bemerkungen: GRZ vorh. = ca. 0,23 und GFZ vorh. = ca. 0,19

## Teil B (Textteil) aus dem B-Plan:

## TEIL B: TEXT

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 1.1 Unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen ist das Höhenbezugs-system HN (Höhennull), bezogen auf den Pegel Kronstadt. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
  - 1.2 Entgegen § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen unzulässig.
2. Bauweise sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - 2.1 Für das Plangebiet wird abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 16 m betragen.
  - 2.2 Gebäude sind mit ihrer Firstrichtung parallel oder senkrecht zur nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Ist keine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, so ist die Achse der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche maßgebend.
3. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
  - 3.1 Die Flächen zwischen den festgesetzten Baugrenzen und den jeweils angrenzenden öffentlichen Straßen sind von Nebengebäuden (untergeordnete Nebenanlagen die Gebäude sind) sowie von Garagen und überdachten Stellplätzen freizuhalten.
  - 3.2 Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, sind Nebenanlagen unzulässig. Einfriedungen sind nur dann zulässig, wenn die Unterhaltung des angrenzenden Gewässers nicht beeinträchtigt wird.
4. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - 4.1 Die mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen umfassen die Belugnis des WBV Recknitz-Boddenkette zur Unterhaltung des angrenzenden Gewässers insbesondere zur Sicherung eines ordnungsgemäßen Wasserabflusses sowie zur Erhaltung der Ufer.  
Hinweise:  
A Im Plangebiet gelten u.a. folgende Satzungen der Gemeinde Ostseebad Prerow:  
- „Satzung zum Schutze des Gehölzbestandes in der Gemeinde Ostseebad Prerow“ vom 11.03.2014  
- „Satzung der Gemeinde Ostseebad Prerow über die Herstellung notwendiger Stellplätze“ vom 28.02.2007  
Die Satzungen sind im Amt Darß-Fischland, Chausseestr. 68a, 18375 Born a. Darß sowie unter [www.darss-fischland.de](http://www.darss-fischland.de) einsehbar.  
B Im Plangebiet befinden sich Baudenkmale. Gemäß § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern bedürfen jegliche Veränderungen an und in Baudenkmalen, sowie deren Umnutzungen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Im Bauarchiv des Landkreises Vorpommern-Rügen sind bezüglich des Bewertungsobjektes keine Bauunterlagen auffindbar gewesen. Es wurden dem Sachverständigen von der Antragsgegnerin auszugsweise Baupläne zur Verfügung gestellt. Die vorgefundene Raumaufteilung des Haupthauses und des Anbaus weicht in Teilbereichen von der Raumaufteilung, die in den vorgelegten Bauplänen dargestellt ist, ab (siehe hierzu die im Anhang beigefügten Grundrisse). Es wird bei der Bewertung unterstellt, dass die vorgefundene (veränderte) Raumaufteilung genehmigt wurde. Die Wertermittlung wird somit auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung konnte nicht geprüft werden.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand: Gemäß telefonischer Auskunft des Bürgermeisters des Ostseebades Prerow vom 22.04.2024 ist das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei. Für die Hafestraße ist vorgesehen, diese in ca. 3-4 Jahren zu sanieren, jedoch sollen für die Anlieger keine finanziellen Belastungen zu erwarten sein.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet. Es wird empfohlen, zu diesen Angaben von der zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich bzw. teilweise online (Geoportal des Landkreises Vorpommern-Rügen) eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus mit Anbau sowie einer angebauten Garage nebst Abstellraum bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Die im Erdgeschoss gelegene Wohnung 1 ist vermietet (Mietvertragsbeginn war der 04.05.1989). Der Abstellraum, der nur über einen separaten Zugang von außen zu erreichen ist, gehört zum Mietumfang. Gemäß vorliegendem Mieterhöhungsschreiben vom 29.12.2021 wurde die Nettokaltmiete für die Wohnung 1 ab 01.04.2022 auf 436,90 EUR/Monat erhöht.

Die Wohnung 2, die sich teilweise über das Erdgeschoss und das ganze Dachgeschoss erstreckt, sowie die Garage und der dahinterliegende Abstellraum werden durch Miteigentümer genutzt.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

#### 3.2 Zweifamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zweifamilienhaus (mit Anbau), ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt</li> <li>• eingeschossig und voll ausgebautes Dachgeschoss</li> <li>• nicht unterkellert</li> <li>• Steildach als Satteldach</li> <li>• freistehendes Gebäude mit zusätzlichem Anbau (Garage und Abstellraum)</li> </ul>
Baujahr:	<p>Das genaue Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Laut Auskunft der Beteiligten an der Ortsbesichtigung ist das ehemalige Wohnhaus im Jahr 1973 bis auf die Grundmauern niedergebrannt und danach wiederaufgebaut worden. Der Bezug des Neubaus erfolgte im Jahr 1977.</p> <p>Die Wiederrichtung des Bewertungsobjektes erfolgte somit vermutlich im Zeitraum 1973 – 1977. Insofern wird bei der Bewertung von einem mittleren Baujahr 1975 ausgegangen.</p>
Modernisierung:	<p>Etwa im Jahr 2013 wurden die Fenster überwiegend erneuert (wenige alte Fenster sind noch vorhanden). Ansonsten wurden in den letzten 15 Jahren keine wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude durchgeführt.</p>
Flächen:	<p>Flächenberechnungen (Wohn-, Nutz- und Bruttogrundflächen) liegen nicht vor.</p> <p>Es wurden von einer Beteiligten Baupläne per Mail zur Verfügung gestellt, die ergänzende Angaben auf Grund baulicher Veränderungen im Dachgeschoss (Abtrennung eines Bades von einem Zimmer, Einbau eines kleinen WC-Raumes und zusätzlicher Ausbau des Dachraumes im Anbau (kleines Zimmer)) sowie Wohnflächenangaben der einzelnen Räume enthalten.</p>

Die Wohn- und Nutzflächen wurden auf der Grundlage der Angaben der vorliegenden Baupläne, die von der einen Beteiligten zur Verfügung gestellt wurden, überschlägig wie folgt ermittelt:

#### Wohnfläche Wohnung 1:

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	Wohnfläche in m <sup>2</sup> (ca. Angaben)
1	Flur	1	+	5,20
2	Küche	2	+	15,80
3	WC	3	+	5,70
5	Wohnzimmer 1	5	+	18,30
6	Wohnzimmer 2	6	+	18,00
7	Schlafzimmer 1	7	+	11,80
8	Schlafzimmer 2	8	+	11,80
<b>Wohnfläche Wohnung 1 insgesamt =</b>				<b>86,60</b>

#### Wohnfläche Wohnung 2:

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	Wohnfläche in m <sup>2</sup> (ca. Angaben)
1	Flur/Küche EG	1	+ -	7,80 - 2,00 (Treppe)
2	Wohnzimmer EG	2	+	16,00
3	Zimmer 1 DG	3	+	7,40
4	Zimmer 2 DG	4	+	15,00
5	Zimmer 3 DG	5	+	13,10
6	Zimmer 4 DG	6	+	14,30
7	Zimmer 5 DG	7	+	16,90
8	Flur DG	8	+	11,70
9	Bad DG	9	+	2,30
10	WC DG	10	+	1,50
<b>Wohnfläche Wohnung 2 insgesamt =</b>				<b>104,00</b>

Die insgesamt Wohnfläche des Bewertungsobjektes wurde somit mit ca. 190,60 m<sup>2</sup> ermittelt.

#### Nebenräume:

Für die Mieter der Wohnung 1 steht zusätzlich ein separater Abstellraum mit einer Nutzfläche von 8,40 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Für die Nutzer der Wohnung 2 stehen zusätzlich eine Garage und ein Abstellraum (beide im Wohnhausanbau gelegen) zur Verfügung. Die diesbezüglichen Nutzflächen betragen gemäß vorliegender Baupläne wie folgt:

Nutzfläche Garage = 18,98 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche Abstellraum = 7,79 m<sup>2</sup>

Die **Bruttogrundflächen** wurden auf der Grundlage der vorliegenden Baupläne wie folgt ermittelt:

**Zweifamilienhaus:**

Geschoss	Länge in m	Breite in m	Fläche m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	14,24	8,49	120,90
Erdgeschoss	4,24	6,95	29,47
Dachgeschoss	14,24	8,49	120,90
Dachgeschoss	4,24	6,95	29,47
<b>BGF Wohnhaus insgesamt =</b>			<b>300,74</b>

**Anbau (Garage + Abstellraum):**

Geschoss	Länge in m	Breite in m	Fläche m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	8,49	3,685	31,29
<b>BGF Anbau (Garage + Abstellraum) =</b>			<b>31,29</b>

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis wurde mir nicht zur Verfügung gestellt. Das Objekt wurde etwa im Zeitraum 1973 – 1977 errichtet. Seitdem wurden zur Verbesserung der energetischen Eigenschaften im Wesentlichen nur die Fenster erneuert. Aufgrund der Objektart, des Baujahres und des Ausstattungsstandards des Gebäudes (z.B. Außenwände ohne zusätzliche Dämmung, Dachdämmung mit Kamelit, Elektroheizungen und ein Kaminofen) werden die energetischen Eigenschaften des Bewertungsobjektes als unterdurchschnittlich bzw. schlecht eingeschätzt. Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.

Außenansicht:

Putzfassade

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

In dem Wohnhaus gibt es zwei abgeschlossene Wohneinheiten. Jede der beiden Wohnungen ist über einen separaten Eingang von außen zu erreichen.

Wohnung 1:

Erdgeschoss: 1 Flur, 4 Zimmer (davon 2 Durchgangszimmer), 1 Küche, 1 Bad  
Zusätzlich steht für die Mieter ein separater Abstellraum zur Verfügung. Dieser ist separat von außen zu erreichen.

Wohnung 2:

Erdgeschoss: 1 Eingangsflur/Küche mit Treppe zum Dachgeschoss, 1 Wohnzimmer  
Dachgeschoss: 1 Flur, 5 Zimmer, 1 Bad, 1 WC-Raum

Zusätzlich steht auf dem Grundstück ein Wohnhausanbau mit einer Garage und einem dahinterliegenden Abstellraum zur Verfügung.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente, Bodenplatte (Material nicht bekannt)
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk (lt. vorliegender Baupläne: 36,5 cm) ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	überwiegend Mauerwerkswände
Geschossdecken:	Massivdecken (Filigrandecken)
Treppen:	Treppe zum Dachgeschoss (innerhalb der Wohnung 2): als offene Treppe mit Holztrittstufen und Metallgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür zur Wohnung 1: aus Kunststoff Eingangstür zur Wohnung 2: aus Holz
Dach:	<p><u>Dachkonstruktion:</u> Haupthaus und Anbau jeweils mit Holzdach (jeweils eine Dachgaube vorhanden)</p> <p><u>Dachform:</u> Haupthaus und Anbau jeweils mit Satteldach</p> <p><u>Dacheindeckung:</u> Schiefer aus Saalburg (Gesamtgewicht beträgt gemäß Auskunft der Beteiligten ca. 11 t) auf Holzschalung mit genagelter Dachpappe mit Dämmung in den Dachschrägen (Kamelit); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech</p> <p>Das Haupthaus verfügt über einen Spitzboden (Spitzboden besitzt kein Ausbaupotenzial).</p>

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz (Sonstiges: Die alte Klärgrube ist nicht verfüllt.)
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, überwiegend technisch überaltert (in der Wohnung 1 noch alte Aluminiumleitungen, in der Wohnung 2 tlw. Aluleitungen und tlw. Kupferleitungen) alte Verteilerdosen, Zählerschrank ohne FI-Schutzschalter
Heizung:	dezentrale Beheizung; E-Plattenheizkörper und Radiatoren; in der Erdgeschosswohnung Dauerbrandöfen sowie Kaminöfen (aus 2009) und E-Radiatoren
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Wohnung 1: Boiler (Elektro) Wohnung 2: Durchlauferhitzer (Elektro)

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	tlw. Bodenfliesen, tlw. Kunststoffbelag
Deckenbekleidungen:	im Dachgeschoss überwiegend Holzvertäfelungen
Fenster:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• überwiegend Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung (Baujahr 2013), vereinzelt noch alte Holzfenster vorhanden</li> <li>• vereinzelt Außenrollläden vorhanden</li> <li>• innen Kunststeinfensterbänke vorhanden</li> </ul>
Türen:	<p><u>Zimmertüren:</u> einfache Türen in Holzbauweise</p>
sanitäre Installation:	<p><u>Wohnung 1:</u></p> <p>1 Bad mit Einbauwanne, Stand-WC und Waschbecken; Bodenfliesen vorhanden; Wände raumhoch gefliest</p> <p><u>Wohnung 2:</u></p> <p>1 Bad mit Dusche und Waschbecken 1 WC-Raum mit Stand-WC und Waschbecken 3 Zimmer verfügen zusätzlich über ein Waschbecken.</p> <p>Beide Wohnungen verfügen insgesamt über eine einfache Sanitärausstattung.</p>
besondere Einrichtungen:	<p>Kaminofen als einzige Wärmequelle (aus dem Jahr 2009) in der Wohnung 1 Einbauküche in der Wohnung 2 (Pauschalwert 500 EUR)</p>
Grundrissgestaltung:	<p>Bei der Wohnung 1 handelt es sich um eine 4-Raumwohnung mit Flur, Küche und Bad. Sie verfügt über eine baujahrestypische Grundrisslösung (2 Zimmer als Durchgangsräume). Das Bad ist mit ca. 5,7 m<sup>2</sup> relativ klein.</p> <p>Bei der Wohnung 2 handelt es sich um eine Maisonettewohnung mit 6 Zimmern, Küche, Flur, Bad und separatem WC-Raum. Als nachteilig wird angesehen, dass sich die Küche im Bereich des Eingangsflures im Erdgeschoss befindet. Die anderen Räume dieser Wohnung (mit Ausnahme des Wohnzimmers) befinden sich im Dachgeschoss. Als weiterer Nachteil der Wohnung 2 ist die Größe der Sanitäräume (Bad und WC-Raum) zu beurteilen (verhältnismäßig kleine Sanitäräume).</p>

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

besondere Bauteile:	2 Dachgauben
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	durchschnittlich
Bauschäden und Baumängel:	<p>schadhafte Dacheindeckung Dacheindeckung mit Moosbefall mangelnde Wärmedämmung (z.B. Außenwände ohne zusätzliche Dämmung, vermutlich unzureichende Dämmung der Dachschrägen und der obersten Geschossdecken) modernisierungsbedürftige Gebäudetechnik (Elektrik, Heizung, Sanitär)</p>

	<p>allgemein bestehender Renovierungsbedarf in der Wohnung 1 versottete Schornsteine Treppenaufgang in der Wohnung 2 mit Schräge (Konflikt)</p>
wirtschaftliche Wertminderungen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• unzeitgemäße Grundrisse (tlw. Durchgangszimmer bzw. "gefangene" Räume, kleine Sanitärräume etc.)</li><li>• mangelnde Wärmedämmung</li></ul>
Allgemeinbeurteilung:	<p>In den letzten Jahren wurden am Gebäude kaum Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Es besteht somit Modernisierungsbedarf und in Teilbereichen Unterhaltungsstau sowie in der Wohnung 1 Renovierungsbedarf (u.a. vergilbte Wand- und Deckenbeläge).</p> <p>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/Baumängel bzw. des Unterhaltungsstaus 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 wesentliche Umbauten).</p>

### 3.3 Nebengebäude

#### Anbau am Wohnhaus (an der Nordostseite)

- in Massivbauweise
- Mauerwerkswände, Putzfassade
- Massivfußboden
- flaches Dach mit Bitumenpappeindeckung
- Raumaufteilung: eine Garage und ein Abstellraum, wobei der Abstellraum separat von außen zu erreichen ist

### 3.4 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
- alte Klärgrube (nicht verfüllt)
- befestigte Terrasse an der Westseite (mit Einzäunung aus Metallzäunen und tlw. mit zusätzlicher Hecke)
- Gartenanlagen, Pflanzungen und Bäume (z.B. Schwarzkiefer)
- Einfriedung (tlw. Metallzäune zwischen Mauerwerkspfählen, tlw. Hecken / Anpflanzungen, tlw. Maschendrahtzaun)

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus und Anbau mit Garage nebst Abstellraum bebaute Grundstück in 18375 Ostseebad Prerow, Lange Straße 35 zum Wertermittlungsstichtag 22.03.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Prerow	454	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Prerow	2	1240	780 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Beim **Vergleichsverfahren** wird der Verkehrswert (Marktwert) des Bewertungsobjektes aus dem Vergleich mit tatsächlich gezahlten Kaufpreisen ermittelt. Dem Vergleichsverfahren 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 Vergleichsverfahrens 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 Vergleichsverfahrens i.d.R. entfallen.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichsverfahrens ist eine ausreichende Anzahl zeitnaher, vergleichbarer Kaufpreise. Für die Bewertung wurden vom Sachverständigen Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses eingeholt. Für den Teilmarkt "Ein-/Zweifamilienhäuser in Prerow mit einem Baujahr < 1989 aus dem Zeitraum 2018 – 2024" wurden dem Sachverständigen 14 Kaufpreise mitgeteilt. Von diesen mitgeteilten Kaufpreisen konnten 6 Kaufpreise nicht weiter berücksichtigt werden (Gründe: bei einem Objekt handelt es sich um ein saniertes Objekt, bei drei Objekten gab es widersprüchliche Angaben bzw. fehlende Angaben (z.B. Wohnfläche) und bei zwei Objekten befanden sich zusätzlich auf dem Grundstück Ferienwohnungen bzw. Bungalows). Somit lagen dem Sachverständigen für die betreffende Immobilienart (Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Zeitraum 2018 – 2024, Baujahr < 1989; Ort: Ostseebad Prerow, Sanierungszustand: unsaniert, teilsaniert) 8 Kaufpreise vor (siehe nachfolgende Tabelle).

Nr.	Straße	Typ	Sonstiges	Ausstattung / Sanierung	Baujahr	Jahr des Verkaufs	Grundstücksgröße	Wohnfläche	Kaufpreis	Gebüdefaktor (Kaufpreis/m <sup>2</sup> Wohnfläche)
1	Schäfer-Ast-Weg	EFH mit ELW	kein Nebengebäude vorh.	teilsaniert	1974	2018	801 m <sup>2</sup>	225,0 m <sup>2</sup>	475000 €	2111 €/m <sup>2</sup>
2	Stückweg	EFH	Nebengebäude (Schuppen / Werkstatt) vorhanden	unsaniert	1975	2018	1761 m <sup>2</sup>	143,5 m <sup>2</sup>	220000 €	1533 €/m <sup>2</sup>
3	Lange Straße	EFH	stark sanierungsbedürftig	unsaniert	1930	2019	588 m <sup>2</sup>	120,0 m <sup>2</sup>	235000 €	1958 €/m <sup>2</sup>
4	Stückweg	EFH	Sondergebiet Ferienhaus	unsaniert	1960	2020	604 m <sup>2</sup>	214,0 m <sup>2</sup>	320000 €	1495 €/m <sup>2</sup>
5	Grüne Straße	EFH	Nebengebäude vorhanden	teilsaniert	1973	2020	509 m <sup>2</sup>	130,0 m <sup>2</sup>	320000 €	2462 €/m <sup>2</sup>
6	Grüne Straße	EFH	Abrissobjekt		1936	2021	1368 m <sup>2</sup>	190,0 m <sup>2</sup>	930000 €	4895 €/m <sup>2</sup>
7	Bebelstr.	EFH	Abrissobjekt	teilsaniert	1980	2021	736 m <sup>2</sup>	110,0 m <sup>2</sup>	499000 €	4536 €/m <sup>2</sup>
8	Lange Straße	EFH	Garage vorhanden	teilsaniert	1900	2021	383 m <sup>2</sup>	120,0 m <sup>2</sup>	310500 €	2588 €/m <sup>2</sup>
	<b>Mittelwert</b>						<b>844 m<sup>2</sup></b>	<b>156,6 m<sup>2</sup></b>	<b>413688 €</b>	<b>2697 €/m<sup>2</sup></b>

Einige der o.a. Kaufpreise sind nicht direkt mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar und müssen somit ausgesondert werden. Der Kaufpreis mit der Nr. 3 bezieht sich auf ein stark sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus und ist für die vorliegende Bewertung nicht verwertbar. Weiterhin wird der Kaufpreis mit der Nr. 4 ausgesondert (da Lage im Sondergebiet Ferienhaus). Bei den Kaufpreisen Nr. 6 und 7 handelt es sich um Kaufpreise für Abrissobjekte, die als ungewöhnlich hoch einzustufen sind und somit für diese Bewertung nicht herangezogen werden können (ungewöhnlicher Geschäftsverkehr). Nach Bereinigung verbleiben 4 Kaufpreise, die an die konjunkturelle Entwicklung mittels Preisindex für bestehende Wohnimmobilien in Deutschland /Indexbasis 2015 = 100 (Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/258711/umfrage/preisindex-fuer-bestehende-wohnimmobilien-in-deutschland/>) an den Bewertungsstichtag angepasst werden, wobei der Preisindex für das Jahr 2024 von mir geschätzt wurde (Preisindex aus dem Jahr 2023 x 0,95 = 150,0 x 0,95 = 142,5).

Jahr	Preisindex
2018	122,2
2019	129,8
2020	140,2
2021	157,5
2022	165,7
2023	150,0
2024	142,5

## konjunkturell angepasste Kaufpreise:

Nr.	Straße	Typ	Sonstiges	Ausstattung / Sanierung	Baujahr	Jahr des Verkaufs	Grundstücksgröße	Wohnfläche	Kaufpreis	Gebäudedefaktor (Kaufpreis/m <sup>2</sup> Wohnfläche)	Gebäudedefaktor angepasst an den Bewertungstichtag (2024)
1	Schäfer-Ast-Weg	EFH mit ELW	kein Nebengeb. vorh.	teilsaniert	1974	2018	801 m <sup>2</sup>	225,0 m <sup>2</sup>	475000 €	2111 €/m <sup>2</sup>	2461 €/m <sup>2</sup>
2	Stückweg	EFH	Nebengeb. (Schuppen / Werkstatt) vorh.	unsaniert	1975	2018	1761 m <sup>2</sup>	143,5 m <sup>2</sup>	220000 €	1533 €/m <sup>2</sup>	1787 €/m <sup>2</sup>
3	<i>ausgesondert (stark sanierungsbedürftig)</i>										
4	<i>ausgesondert (Lage im Sondergebiet Ferienhaus)</i>										
5	Grüne Straße	EFH	Nebengeb. vorh.	teilsaniert	1973	2020	509 m <sup>2</sup>	130,0 m <sup>2</sup>	320000 €	2462 €/m <sup>2</sup>	2501 €/m <sup>2</sup>
6	<i>ausgesondert (Abrissobjekt)</i>										
7	<i>ausgesondert (Abrissobjekt)</i>										
8	Lange Straße	EFH	Garage vorhanden	teilsaniert	1900	2021	383 m <sup>2</sup>	120,0 m <sup>2</sup>	310500 €	2588 €/m <sup>2</sup>	2342 €/m <sup>2</sup>
	<b>Mittelwert</b>						<b>864 m<sup>2</sup></b>	<b>154,6 m<sup>2</sup></b>	<b>331375 €/m<sup>2</sup></b>	<b>2173 €/m<sup>2</sup></b>	<b>2273 €/m<sup>2</sup></b>

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die vorliegenden Kaufpreise auf Grund der geringen Anzahl nicht zur Anwendung des direkten Vergleichsverfahrens eignen. Das Ergebnis der vorgenannten Ableitung bzw. Untersuchung der vorliegenden Kaufpreise kann lediglich das aktuelle Preisniveau auf dem Grundstücksmarkt abbilden.

Auf der Basis der vorliegenden Kaufpreise kann unter Berücksichtigung der mittleren Lage des Bewertungsobjektes innerhalb des Ostseebades Prerow, der Grundstücksgröße, der Objektart (Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten) und des Modernisierungszustandes eine grobe Preisspanne ca. +/- 10 % vom Mittelwert 2.273 EUR/m<sup>2</sup> = 2.046 – 2.500 EUR/m<sup>2</sup> (390.000 – 476.500 EUR) erwartet werden.

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

Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein freistehendes Zweifamilienhaus mit angebaute 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.

**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 Vergleichsverfahren (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

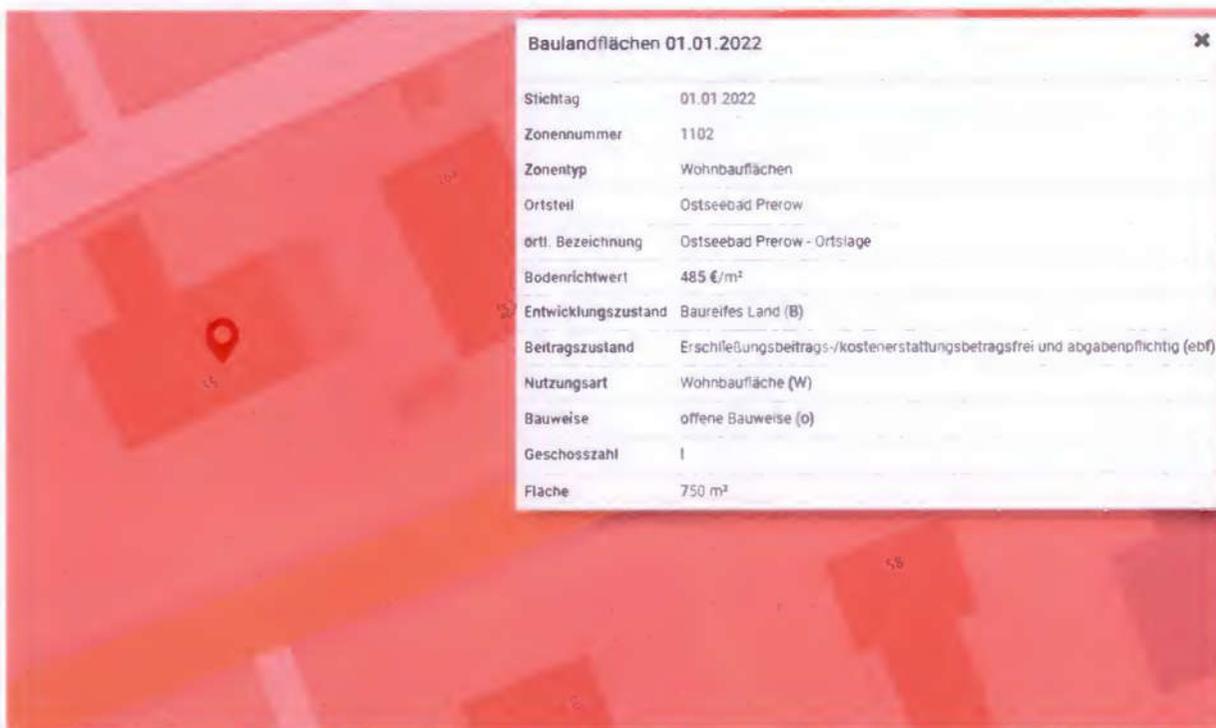
Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück 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.

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

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

### 4.3 Bodenwertermittlung

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Bodenrichtwertzone 1102 Ostseebad Prerow – Ortslage. Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen wurde letztmalig auf den Stichtag 01.01.2022 für die Ortslage Ostseebad Prerow ein Bodenrichtwert von 485 €/m<sup>2</sup> für ein erschließungsbeitragsfreies Bodenrichtwertgrundstück mit einer Fläche von 750 m<sup>2</sup>, baureifes Wohnbauland (1 Vollgeschoss) mit offener Bauweise veröffentlicht.



Baulandflächen 01.01.2022	
Stichtag	01.01.2022
Zonennummer	1102
Zonentyp	Wohnbauflächen
Ortsteil	Ostseebad Prerow
örtl. Bezeichnung	Ostseebad Prerow - Ortslage
Bodenrichtwert	485 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungszustand	Baureifes Land (B)
Beitragszustand	Erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenpflichtig (ebf)
Nutzungsart	Wohnbaufläche (W)
Bauweise	offene Bauweise (o)
Geschosszahl	1
Fläche	750 m <sup>2</sup>

<https://geodienste.lk-vr.de/mp/AtlasVR/?layerIDs=1,50,337&visibility=true,true,true&transparency=0,0,0&center=366874,6020174&zoomlevel=3>

Aufgrund der konjunkturellen Entwicklung vom 01.01.2022 bis zum Bewertungsstichtag gehe ich von keiner Bodenwertentwicklung aus.

Auf dem Bewertungsobjekt steht ein Zweifamilienhaus mit einem Vollgeschoss in offener Bauweise mit einem Anbau, der über eine Garage und einen Abstellraum verfügt. Aufgrund der baulichen Nutzung nehme ich keine Anpassung des Bodenrichtwertes vor.

Das zu bewertende Grundstück ist mit 780 m<sup>2</sup> nur geringfügig größer als das Bodenrichtwertgrundstück. Eine Größenanpassung ist auf Grund dessen nicht vorzunehmen.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in Prerow in durchschnittlicher Wohnlage, sodass auch auf eine Lageanpassung verzichtet werden kann. Die zweiseitige Angrenzung des Bewertungsgrundstückes an eine Straße wirkt sich zum einen nachteilig auf Grund der erhöhten Einsehbarkeit des Grundstückes aus. Andererseits ergibt sich auch der Vorteil der besseren Erschließung des Grundstückes von zwei Seiten. Insofern halte ich eine diesbezügliche Anpassung für nicht notwendig (Nach- und Vorteil heben sich in etwa auf).

Sonstige Abweichungen des Bewertungsgrundstückes vom Richtwertgrundstück, die eine Anpassung des Bodenrichtwertes erfordern, sind nicht vorhanden. Auf Grund der vorgenannten Ausführungen halte ich den Bodenrichtwert von 485 €/m<sup>2</sup> für das Bewertungsgrundstück für angemessen.

<b>Ermittlung des Bodenwerts</b>	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m <sup>2</sup> )	485,00 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>= 485,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche (m <sup>2</sup> )	× 780,00 m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>= 378.300,00 €</b>
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>= 378.300,00 €</b> <b><u>rd. 378.000,00 €</u></b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.03.2024 insgesamt

**378.000,00 €.**

## 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 (Altewertminderung) abzuleiten.

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

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

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

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

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

#### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

##### **Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

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

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

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

##### **Baukostenregionalfaktor**

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

##### **Gesamtnutzungsdauer**

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

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

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

##### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

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

##### **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

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

## **Außenanlagen**

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

### **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen 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		Zweifamilienhaus	Anbau mit Garage und Abstellraum
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.032,00 €/m <sup>2</sup> BGF	412,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	300,74 m <sup>2</sup>	31,29 m <sup>2</sup>
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	310.363,68 €	12.891,48 €
Baupreisindex (BPI) 22.03.2024 (2010 = 100)	x	179,0/100	179,0/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	555.550,99 €	23.075,75 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	555.550,99 €	23.075,75 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		38 Jahre	11 Jahre
• prozentual		52,50 %	81,67 %
• Faktor	x	0,475	0,1833
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	263.886,72 €	4.229,78 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	5.000,00 €	0,00 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>268.886,72 €</b>	<b>4.229,78 €</b>

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		273.116,50 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	13.655,83 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	286.772,33 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	378.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	664.772,33 €
Sachwertfaktor	x	0,80
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	531.817,86 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	81.000,00 €
Sachwert	=	450.817,86 €
	rd.	451.000,00 €

## 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: Zweifamilienhaus**

**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %			0,3	0,7	
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,7	0,3		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	34,3 %	55,2 %	10,5 %	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 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 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
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest

Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
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:****Zweifamilienhaus**

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

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	790,00	0,0	0,00
2	875,00	34,3	300,12
3	1.005,00	55,2	554,76
4	1.215,00	10,5	127,58
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 982,46 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	982,46 €/m <sup>2</sup> BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21	
• Zweifamilienhaus	× 1,050

<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	= 1.031,58 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd. 1.032,00 €/m <sup>2</sup> BGF

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Anbau mit Garage und Abstellraum****Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:  
Anbau mit Garage und Abstellraum**

Nutzungsgruppe: Garagen  
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			485,00
gewogener Standard = 4,0			
(entspricht gehobenem 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		485,00 €/m <sup>2</sup> BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Anbauart (einseitig angebaut / nicht freistehend)	×	0,850
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	<b>412,25 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
	rd.	412,00 €/m <sup>2</sup> BGF

**Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten**

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Gebäude: Zweifamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
zwei Dachgauben	5.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	5.000,00 €

**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 erfasst und in ihrem Zeitwert pauschal geschätzt. Als Grundlage dienten entsprechend § 37 ImmoWertV Erfahrungswerte über durchschnittliche Wertanteile, da die Außenanlagen regelmäßig in einem wertmäßigen Verhältnis zum Gebäudewert stehen.

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 5 % als marktgerecht erachtet.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (273.116,50 €)	13.655,83 €
Summe	13.655,83 €

**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.

**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: Zweifamilienhaus**

Das (angenommenes mittleres Baujahr) ca. 1975 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Hieraus ergeben sich 6,5 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	3,0	B01
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	1,0	B03
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	B04
Summe		0,5	6,0	

### Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

#### B01

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit des Gebäudes (über die geschätzte Restnutzungsdauer) wird unterstellt, dass die Dacheindeckung (inkl. Einbau einer Aufsparrendämmung) erneuert wird.

#### B03

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit des Gebäudes (über die geschätzte Restnutzungsdauer) wird unterstellt, dass die Elektroinstallation in der Wohnung 1 erneuert wird.

#### B04

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit des Gebäudes (über die geschätzte Restnutzungsdauer) wird der Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage unterstellt.

Ausgehend von den 6,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1975 = 49 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 49 Jahre =) 31 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 38 Jahren.

#### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Anbau mit Garage und Abstellraum

Das (angenommenes mittleres Baujahr) ca. 1975 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1975 = 49 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 49 Jahre =) 11 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 11 Jahren.

### Alterswertminderung

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

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

### Sachwertfaktor

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 Ein- und Zweifamilienhäusern der Jahre 2019 und 2020 stammen. Diese bilden jedoch nicht den aktuellen Grundstücksmarkt ab und können somit im vorliegenden Bewertungsfall nicht angewendet werden. Zudem bezieht sich die Auswertung des Gutachterausschusses nur auf Kauffälle von Ein-/Zweifamilienhäusern (in Bodenrichtwertlagen von 400 EUR/m<sup>2</sup>) mit einem vorläufigen Sachwert bis max. 490.000 EUR. Für das Bewertungsobjekt wurde jedoch ein vorläufiger Sachwert von 664.772 EUR ermittelt.

Auch aus den angrenzenden, vergleichbaren Landkreisen Vorpommern-Greifswald und Rostock liegen keine Sachwertfaktoren vor, die aus Auswertungen aktueller Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern stammen. Insofern wird hilfsweise auf aktuell veröffentlichte Sachwertfaktoren des Landkreises Nordwestmecklenburg Bezug genommen. Der Gutachterausschuss im Landkreis Nordwestmecklenburg hat aus Verkäufen von Ein- und Zweifamilienhäusern, die sich in Lagen befinden, die mit dem Bewertungsstandort hinreichend vergleichbar sind (Ostseeregion), nachfolgende Potenzfunktion abgeleitet und im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlicht:

$$k = -0,35 * \ln(\text{vorl. SW}) + 5,5484 \quad / \quad R^2 = 0,0703$$

k = Sachwertfaktor

x = vorläufiger Sachwert

$\ln(x)$  = loge (e = Eulersche Zahl),  $R^2$  = Bestimmtheitsmaß

Bei Anwendung dieser Funktion und einem vorläufigen Sachwert von 664.772 EUR ergibt sich ein Sachwertfaktor von rd. 0,85.

Unter Berücksichtigung der Lage in einem Ostseebad, des mittleren Hochwasserrisikos, der Größe (leichte Übergröße), der Beschaffenheit, der Ausstattung des Bewertungsobjektes und insbesondere auch unter Berücksichtigung der nicht mehr zeitgemäßen Raumkonzeption schätze ich den Sachwertfaktor für das Bewertungsobjekt zum Bewertungsstichtag auf **0,80**.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Diesbezügliche Zu- und Abschläge sind zum Wertermittlungsstichtag nicht erforderlich.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den

Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Wertabzüge auf Grund von Bauschäden und Unterhaltungsstau (zur Sicherung des Gebäudes über die geschätzte Restnutzungsdauer)	-81.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dachneueindeckung (inkl. Aufsparrendämmung) und Schornsteinreparatur -30.000,00 €</li> <li>• Renovierung Wohnung 1 (ca. 115 EUR/m<sup>2</sup> x 86,6 m<sup>2</sup>) -10.000,00 €</li> <li>• Elektroinstallationsarbeiten in der Wohnung 1 (ca. 130 EUR/m<sup>2</sup> x 86,6 m<sup>2</sup>) -11.000,00 €</li> <li>• Erneuerung Heizungssystem (ca. 155,- EUR/m<sup>2</sup> x 190,6 EUR/m<sup>2</sup>) -30.000,00 €</li> </ul>	
Summe	-81.000,00 €

**Erläuterungen zu den Bauschäden**

Im vorliegenden Fall sind für die nachhaltige Nutzung des Bewertungsobjektes (über die im Gutachten unterstellte / geschätzte Restnutzungsdauer) im Wesentlichen folgende Baumaßnahmen zu erbringen:

- Erneuerung der Dacheindeckung inkl. Dämmung des Daches (Es wird hierbei eine Aufsparrendämmung auf die vorhandene Dachschalung und die Verwertung der alten Schiefereindeckung (Rückfluss aus Verkauf des Materials) unterstellt.)
- Sanierungs-/Reparaturarbeiten im Bereich der Schornsteine
- Elektroinstallationsarbeiten in der Wohnung 1
- Renovierung der Wohnung 1
- Erneuerung des Heizsystems

Auf Grund von vorhandenen Bauschäden, Unterhaltungsstau und Modernisierungsbedarf sind Wertabzugsbeträge vorzunehmen. Die Abzugsbeträge werden nur in der Höhe angesetzt, wie sie erforderlich sind, um das Bewertungsobjekt in einen dem Alter, dem unterstellten Ausstattungsgrad und der unterstellten Restnutzungsdauer entsprechenden Zustand zu versetzen (keine darüber hinaus gehende Erhöhung des Ausstattungsgrades und kein Umbau bestehender Räume).

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

**Anmerkungen:**

Ein Anspruch gegenüber dem Sachverständigen lässt sich aus den o.a. Ansätzen nicht ableiten, da es sich bei den Abzugsbeträgen lediglich um überschlägige Schätzungen (ohne jegliche Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzungen durch Fachbetriebe), wie sie innerhalb einer Verkehrswertermittlung möglich sind, handelt. Die hier grob geschätzten Aufwendungen sind nur in Verbindung mit der Verkehrswertermittlung, nicht jedoch für Planungszwecke, zu verwenden. Die tatsächlichen Instandsetzungs-/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.

## 4.5 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. **451.000,00 €** ermittelt und liegt innerhalb der Spanne der Vergleichsobjekte.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienhaus und Anbau mit Garage nebst Abstellraum bebaute Grundstück in 18375 Ostseebad Prerow, Lange Straße 35

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Prerow	454	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Prerow	2	1240

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.03.2024 mit rd.

**451.000 €**

**in Worten: vierhunderteinundfünfzigtausend 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, 25. April 2024

\_\_\_\_\_  
Gunnar Marquardt

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

### Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

## **5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**

### **5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**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

### **5.2 Verwendete fachspezifische Software**

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 23.02.2024) erstellt.

## **6 Verzeichnis der Anlagen**

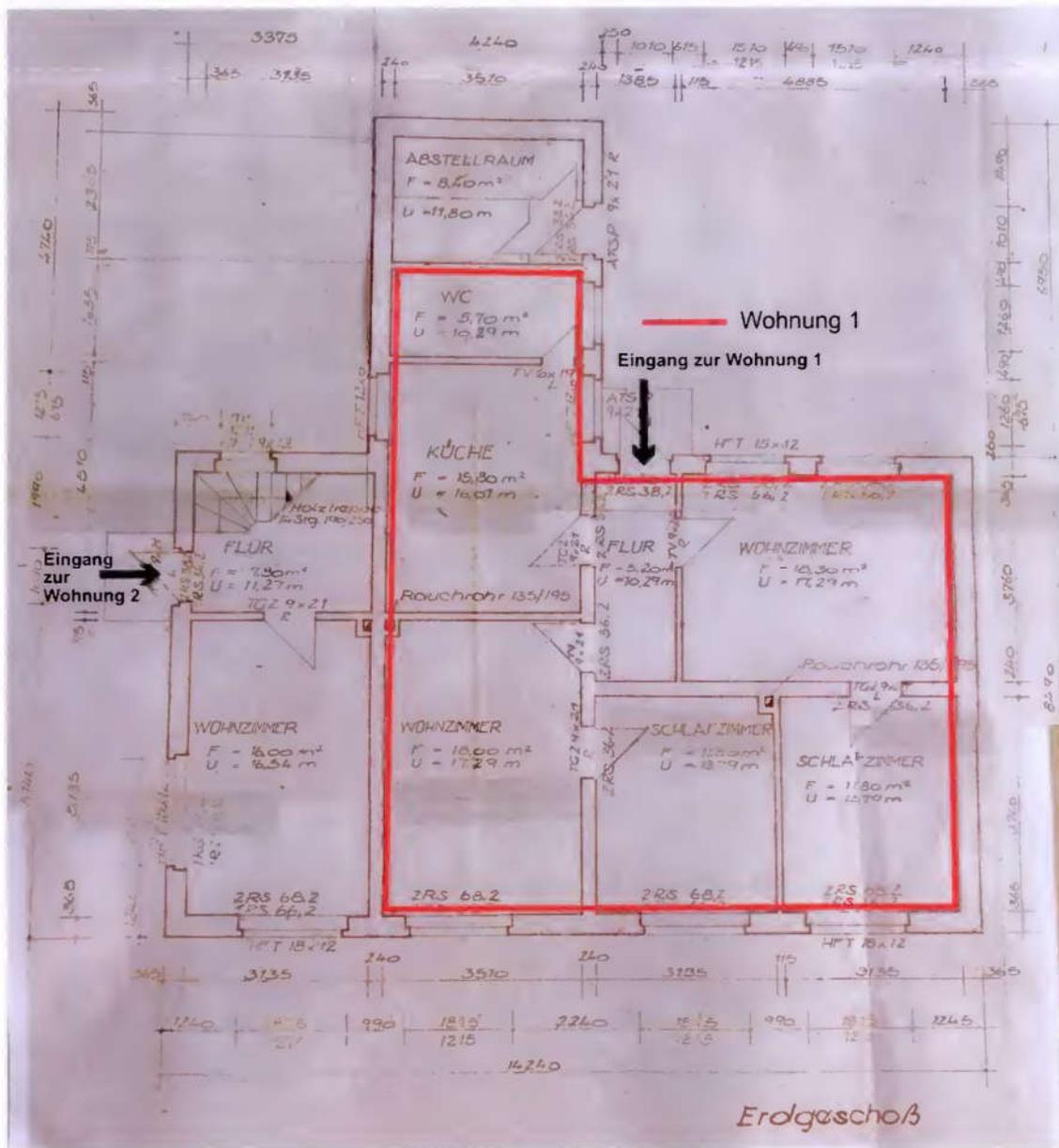
Anlage 1: Grundrisse und Schnitte

Anlage 2: Fotos

Anlage 3: Hochwasserrisiko mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes im Maßstab 1:2.500

Anlage 1: Grundrisse und Schnitte

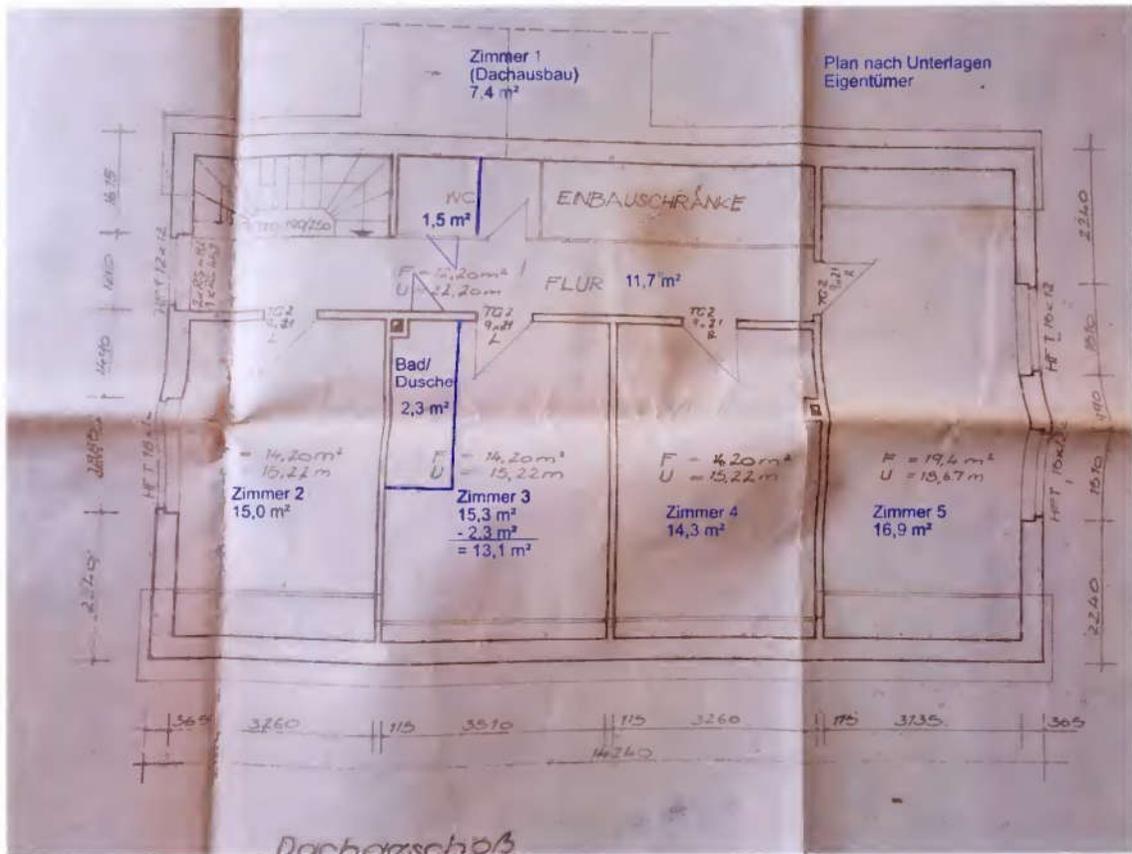
Seite 1 von 4



Grundriss Erdgeschoss – Wohnhaus (durch Verkleinerung ohne Maßstab)

Anlage 1: Grundrisse und Schnitte

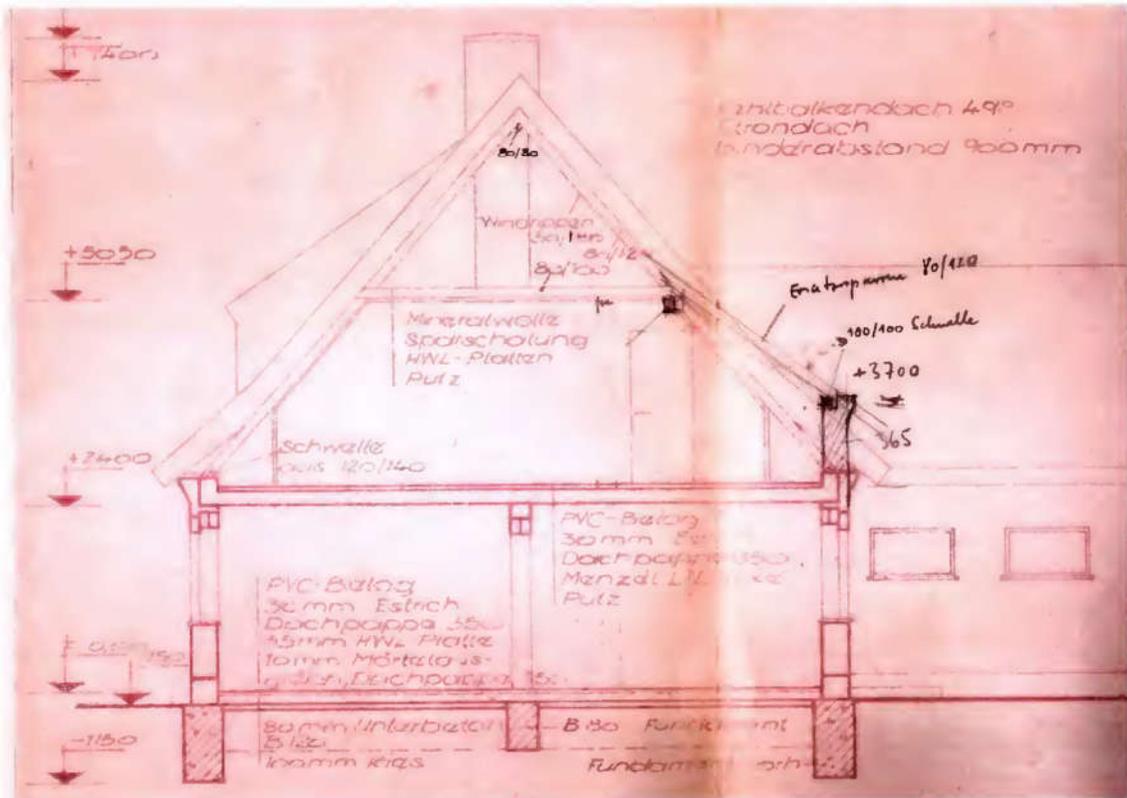
Seite 2 von 4



Grundriss Dachgeschoss – Wohnhaus (durch Verkleinerung ohne Maßstab)

Anlage 1: Grundrisse und Schnitte

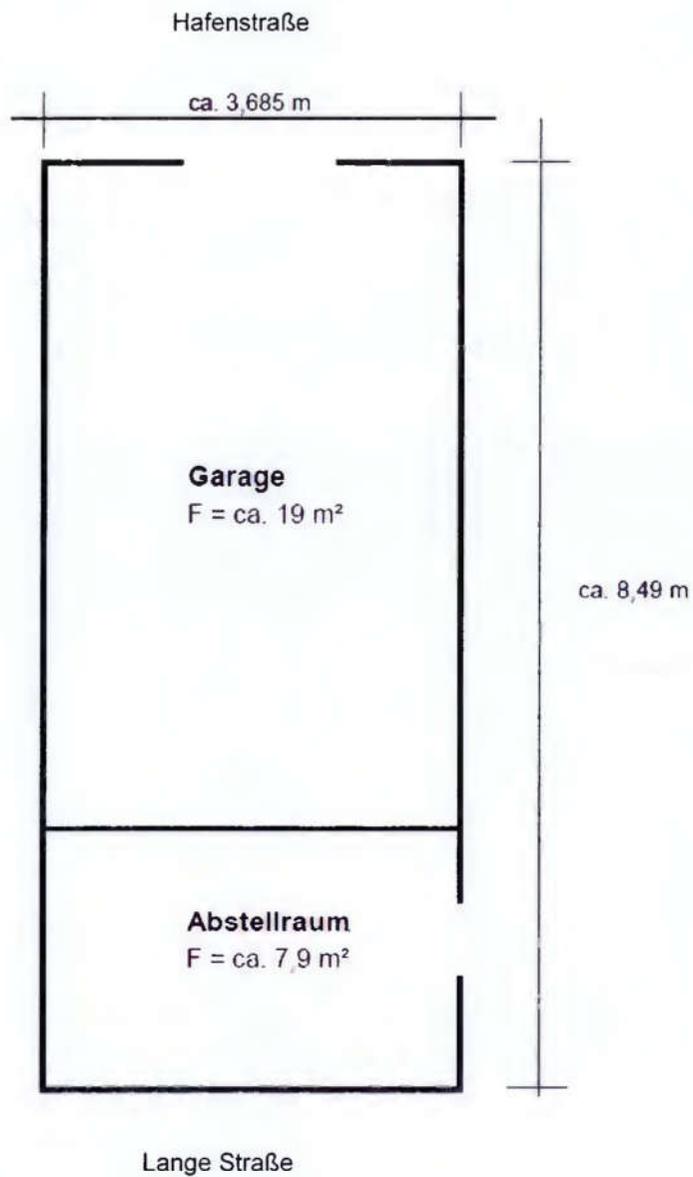
Seite 3 von 4



Querschnitt – Wohnhaus (durch Verkleinerung ohne Maßstab)

**Anlage 1: Grundrisse und Schnitte**

Seite 4 von 4



Grundriss-Skizze - östlicher Wohnhausanbau (Garage und Abstellraum)

**Anlage 2: Fotos**

Seite 1 von 7



Foto 1: Westansicht des Wohnhauses



Foto 2: Nordansicht des Wohnhauses



Foto 3: Südansicht des Wohnhauses



Foto 4: Blick von der Langestraße  
(aus Richtung Süden gesehen)

**Anlage 2: Fotos**

Seite 2 von 7



Foto 5: Lange Straße  
(in östliche Richtung gesehen)



Foto 6: Lange Straße  
(in westliche Richtung gesehen)



Foto 7: Außenanlagen an der Südseite



Foto 8: alte Klärgrube auf dem Bewertungs-  
grundstück (nicht verfüllt)

**Anlage 2: Fotos**

Seite 3 von 7



Foto 9: Hafensstraße  
(Blick in östliche Richtung)



Foto 10: Hafensstraße  
(Blick in westliche Richtung)



Foto 11: Detail Regenentwässerung auf  
dem Grundstück



Foto 12: Blick auf die nordöstliche  
Dachfläche

**Anlage 2: Fotos**

Seite 4 von 7



Foto 13: Detail "Dacheindeckung des Wohnhauses" (schadhaft)



Foto 14: Detail "Dacheindeckung des Wohnhauses" (schadhaft)



Foto 15: Flachdach "Anbau" (Bereich des Abstellraumes)



Foto 16: Flachdach "Anbau" (Bereich der Garage)

**Anlage 2: Fotos**

Seite 5 von 7



Foto 17: Detail "Außenfensterbank"



Foto 18: versotteter Schornstein



Foto 19: Detail "Spitzboden"



Foto 20: Spitzboden

**Anlage 2: Fotos**

Seite 6 von 7



Foto 21: Ostansicht Anbau (Garage)



Foto 22: Abstellraum (wird vom Mieter der Wohnung 1 genutzt)



Foto 23: Blick in das Bad der vermieteten Wohnung 1



Foto 24: Decke im Bad der vermieteten Wohnung 1

**Anlage 2: Fotos**

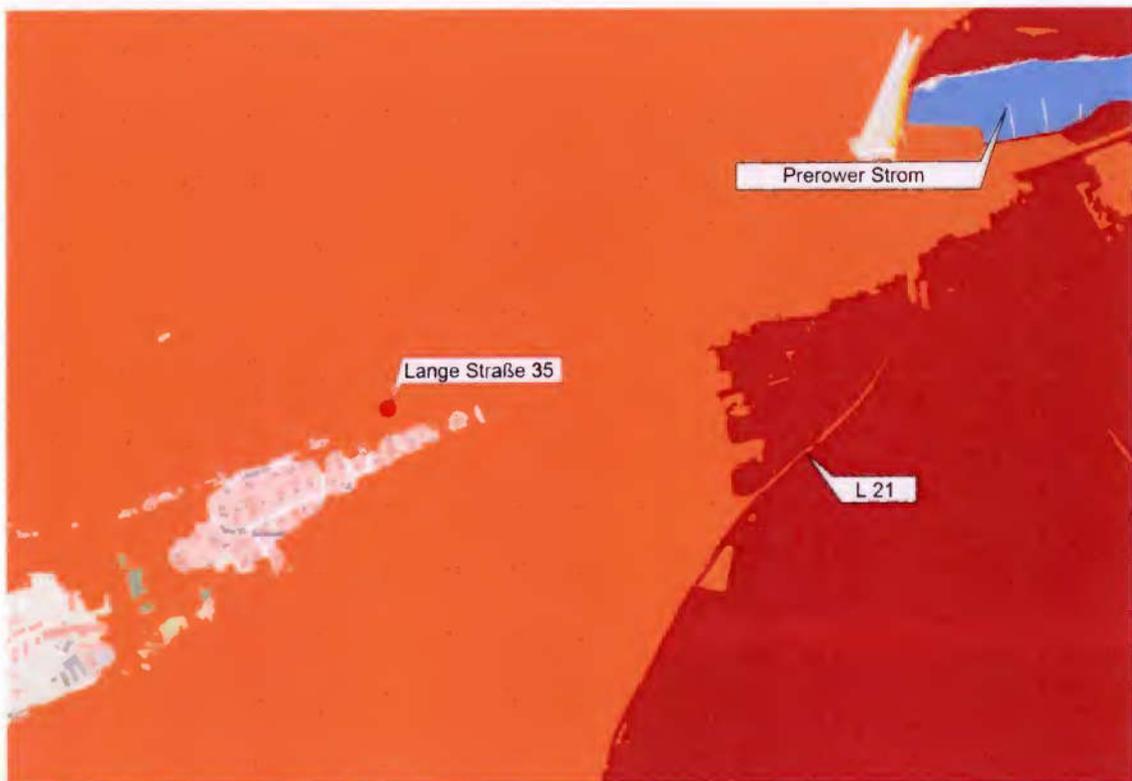
Seite 7 von 7



Foto 25: Elektroverteilung in der vermieteten Wohnung 1

**Anlage 3: Hochwasserrisiko mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes  
im Maßstab 1:2.500**

Seite 1 von 1



Quelle: <https://geodienste.lk-vr.de/mp/AtlasVR>