

Datum: 06.02.2026
Az.: 05-02-26/01976
Geschäftsnummer des Gerichts: 703 K 89/24

GUTACHTEN

im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

**betreffend das mit einem Einfamilienwohnhaus (denkmalgeschützte ehemalige Orangerie)
und einem Nebengebäude bebaute Grundstück,
eingetragen im Grundbuch von Klausdorf, Blatt 534,
in 18445 Klausdorf, Strandweg 1**



Ausfertigungs-Nr.: 1

Dieses Gutachten enthält 52 Seiten und 6 Anlagen mit 38 Seiten.

Es wurde auftragsgemäß in zweifacher Ausfertigung erstellt, davon eine Ausfertigung für die Unterlagen des Verfassers.

Diplom-Betriebswirt (FH) Jörg Berger
Rasgrader Straße 12 - 17034 Neubrandenburg

Telefon: 0395 / 450 46 74
0172 / 205 73 70
Fax: 0395 / 450 46 75
E-mail: J.Berger-NB@t-online.de
Internet: www.berger-immowert.de



Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Vorpommern/Ost-Mecklenburg

Sparkasse Neubrandenburg-Demmin
IBAN: DE89 1505 0200 4032 0911 32
SWIFT-BIC: NOLADE21NBS
Steuernummer: 072/205/02818
USt-IdNr.: DE205000348

Angaben zum Bewertungsobjekt

Grundbuch:	Klausdorf, Blatt 534
Gemarkung:	Klausdorf
Flur:	11
Flurstücksnummer:	127
Größe:	976 m ²
Wirtschaftsart und Lage: (entsprechend Grundbuchauszug)	Gebäude- und Freifläche Strandweg 1
Objekt:	Einfamilienwohnhaus (denkmalgeschützte ehemalige Orangerie) und einem Nebengebäude
PLZ/Ort:	18445 Klausdorf
Straße:	Strandweg 1

Bewertungsansätze

Wert des Bodens

Teilflächen	€/m ² (angepasster Bodenrichtwert)	Fläche (m ²)	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
baureifes Land	184,14	696	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungs- betragsfrei
Gartenland	44,10	280	

Sachwert/Ertragswert

Einfamilienwohnhaus:

Baujahr:	ca. 1888, ab 2005 saniert und modernisiert, bis heute nicht abgeschlossen
Restnutzungsdauer:	56 Jahre

Die Mietansätze stellen auf einen Standard nach Abschluss der Sanierung/Modernisierung ab.

Wohnflächen/Mietansätze:	Mieteinheit	Wohn- bzw. Nutzfläche	Nettokaltmiete
Einfamilienwohnhaus	Wohnfläche	ca. 152 m ²	10,00 €/m ²

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Ergebnisse des Ertragswertverfahrens		Ergebnisse des Sachwertverfahrens	
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen:	330.430,05 €	Gebäudesachwerte insgesamt:	346.653,13 €
		Außenanlagen:	20.799,19 €
Bodenwert:	128.000,00 €	Bodenwert:	128.000,00 €
vorl. Ertragswert:	458.430,05 €	vorl. Sachwert:	495.452,32 €
		Zu-/Abschlag zur Marktanpassung:	
		-5% -	24.772,62 €
marktübliche Zu- oder Abschläge:	- 68.764,51 €	marktübliche Zu- oder Abschläge:	- 70.601,96 €
selbstständig vertwertbare Teilfläche:	12.350,00 €	selbstständig vertwertbare Teilfläche:	12.350,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- 173.330,63 €	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- 173.330,63 €
unbelasteter denkmagprägter Ertragswert:	228.684,91 €	unbelasteter denkmagprägter Sachwert:	239.097,12 €
rd. 229.000,00 €		rd. 239.000,00 €	

Abweichung des Ertragswertes vom Sachwert: -4,18%

unbelasteter denkmagprägter

Verkehrswert: **rd. 239.000,00 €**
(orientiert am Sachwert)

Der **unbelastete denkmalgeprägte Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus (denkmalgeschützte ehemalige Orangerie) und einem Nebengebäude bebaute Grundstück in 18445 Klausdorf, Strandweg 1,

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Klausdorf	534	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Klausdorf	11	127
		Fläche
		976 m²

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.11.2025 mit rd.

239.000,00 €

(in Worten: zweihundertneununddreißigtausend Euro)

geschätzt.

Recht in Abt. II, lfd. Nr. 1:

Der Barwert der aus einem Leitungsrecht resultierenden Belastung für das Bewertungsgrundstück beträgt rd. 810,00 €.

Die vorstehend ermittelte Wertminderung des Grundstücks entspricht in ihrer Höhe dem Zuzahlungsbetrag gemäß § 51 II ZVG und ist vom unbelasteten Verkehrswert abzuziehen.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Angaben	6
1.1. Auftraggeber, Auftragsanlass	6
1.2. Sachverhalte	8
2. Grund- und Bodenbeschreibung	10
2.1. Lage	10
2.2. Gestalt und Form	11
2.3. Erschließung	11
2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	12
2.4.1. Privatrechtliche Situation	12
2.4.2. Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.4.3. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	14
2.4.4. Derzeitige Nutzung	14
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	15
3.1. Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	15
3.2. Gebäudebeschreibung des Einfamilienwohnhauses	15
3.2.1. Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	15
3.2.2. Ausführung und Ausstattung	16
3.2.2.1. Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)	16
3.2.2.2. Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	16
3.2.2.3. Ausstattung und Zustand	17
3.2.2.4. Keller und Dach	18
3.2.3. Zustand des Gebäudes	18
3.3. Nebengebäude	19
3.4. Außenanlagen	19
4. Ermittlung des Verkehrswertes	20
4.1. Verfahrenswahl mit Begründung	20
4.2. Bodenwertermittlung	21
4.2.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	21
4.2.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	22
4.2.3. Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück	23
4.3. Sachwertermittlung	26
4.3.1. Ermittlung des Sachwertes	26
4.3.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen in der Sachwertberechnung	27
4.4. Ertragswertermittlung	35
4.4.1. Ermittlung des Ertragswertes	35
4.4.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen der Ertragswertermittlung	36
4.5. Unbelasteter Verkehrswert	41
4.6. Wertbeeinflussung des Bewertungsgrundstücks durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Regenwasserleitungsrecht)	42
4.6.1. Sachverhalt	42
4.6.2. Wertbeeinflussung des Grundstücks (Zuzahlungsbetrag gemäß § 51 II ZVG)	42

ANHANG

Anhang 1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung
Anhang 2	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlage 1:	Auszug aus der Straßenkarte, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	1 Blatt
Anlage 1.1:	Auszug aus der topografischen Karte und Luftbild, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	2 Blatt
Anlage 2:	Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Maßstab 1 : 1.000, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	1 Blatt
Anlage 3:	Anmerkung zu den Grundbuchunterlagen	1 Blatt
Anlage 3.1:	- Gesamtmedienplan der E.DIS Netz GmbH - Bestandsplan der HanseGas GmbH	2 Blatt
Anlage 4:	Lageplan, Grundriss, Schnitt, Einzelansichten	5 Blatt
Anlage 4.1:	- Lageplan zum Baulastenblatt 20, Zuwegung (Zu- und Abfahrt) für das Bewertungsgrundstück - Lageplan zur beschränkten persönlichen Dienstbarkeit, mit Kennzeichnung der Lage des Leitungsrechts (Flurstück vor der Neuordnung)	2 Blatt
Anlage 5:	Fotodokumentation	22 Blatt
Anlage 6:	Literaturverzeichnis	2 Blatt

1. Allgemeine Angaben

1.1. Auftraggeber, Auftragsanlass

Auftraggeber:	Amtsgericht Stralsund -Außenstelle Justizzentrum- Rechtspfleger Frankendamm 17 18439 Stralsund
Gutachtenauftrag:	gemäß Auftrag des Amtsgerichtes Stralsund, vom 26.08.2025, Geschäftsnummer 703 K 89/24 Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte und des Zubehörs zu schätzen. Das Gutachten darf nur für den vorstehenden Zweck verwendet werden.
Wertermittlungstichtag:	Tag der Ortsbesichtigung, 12.11.2025
Qualitätsstichtag:	12.11.2025
Ortsbesichtigung:	Zum Ortstermin wurden die Beteiligten durch Ein- schreiben vom 29.10.2025 fristgerecht geladen. Der Eigentümer 1.1) nahm nicht am Ortstermin teil. Er meldete sich später und stellte umfangreiche Unterlagen zur Verfügung. Der Eigentümer 1.2) ermöglichte den Zutritt zum Bewer- tungsobjekt. Er stellte ebenfalls Unterlagen zur Verfü- gung.
Teilnehmer am Ortstermin:	• der Eigentümer 1.2) • der Gutachter
Wertermittlungsgrundlagen:	• Baugesetzbuch (BauGB) • Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
das Gutachten stützt sich u. a. auf folgende Grundlagen:	<u>vom Auftraggeber übergebene Unterlagen:</u> • ein amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Klausdorf, Blatt 534, vom 30.10.2024, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Stralsund <u>durch den Auftragnehmer angefertigte bzw. bereitgestellte Unterlagen:</u> • Berechnungen zu Bruttogrundflächen aus den übergebenen Unterlagen • zum Ortstermin angefertigte Notizen und Diktate über die Beschaffenheit des Bewertungsobjektes • Fotodokumentation einschließlich Drohnenaufnahmen <u>weitere Unterlagen und Angaben:</u> • Auszug aus dem Liegenschaftskataster, vom 20.10.2025 • Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis, vom 27.10.2025 und 27.01.2026 • Onlineabfrage zu Bodenrichtwerten beim Geoportal des Landkreises Vorpommern-Rügen, vom 02.02.2026 • Grundstücksmarktbericht 2019 des Gutachterauss- schusses für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen (letzter veröffentlichter Grundstücksmarktbericht)

- Angaben und Auskünfte zu städtebauplanungsrechtlichen Gegebenheiten im Bereich des Bewertungsobjektes durch das zuständige Bauamt, vom 16.10.2025
- Bewilligung der Gemeinde Klausdorf vom 23.02.2005 (beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Regenwasserleitungsrecht), übergeben vom zuständigen Grundbuchamt
- Online-Leitungsauskunft der E.DIS Netz GmbH und der HanseGas GmbH, vom 02.02.2026
- Bauunterlagen zur Orangerie, übergeben vom Eigentümer 1.2)
- Ca. 300 Seiten Unterlagen zum Kauf und zur Sanierung des Bewertungsobjektes, übergeben vom Eigentümer 1.1)

1.2. Sachverhalte

- **Allgemeine Beschreibung**

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein bebautes Grundstück, welches in Ortsmitte von Klausdorf, am Rande des ehemaligen Gutsparks, gelegen ist. Klausdorf liegt an der Prohner Wiek, einer flachen Bucht der Ostsee, die Teil des Nationalparks Vorpommersche Boddenlandschaft ist. Östlich des Bewertungsobjektes befindet sich in ca. 300 m Entfernung die Badestelle (Naturstrand) der Gemeinde Klausdorf.

Das Bewertungsgrundstück ist mit der ehemaligen Orangerie der Gutsanlage Klausdorf sowie einem einfachen Nebengebäude bebaut.

Das Bewertungsobjekt wurde ca. 1888 als Orangerie der Gutsanlage Klausdorf errichtet. 2005 wurde es als Ruine von den Eigentümern erworben.



Seitdem wird das Gebäude sukzessive saniert. Die Sanierung ist bis heute nicht abgeschlossen. Geplant war eine Nutzung als Ferienhaus, wobei zwei abgeschlossene Ferienwohnungen entstehen sollten. Das Projekt erreichte nie einen Zustand, der die vorgesehene Nutzung ermöglicht hätte.

Ein Großteil der Arbeiten wurde in Eigenleistung erbracht, worunter teilweise die Qualität der Sanierung gelitten hat.

Aufgrund des langen Zeitraumes der Sanierung und der unterlassenen Instandhaltung der bereits sanierten Bereiche, tritt bereits wieder eine größere Anzahl von Baumängeln und Bauschäden auf.

Vor einer Aufnahme der Nutzung sind umfangreiche Restleistungen sowie Reparatur- und Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich.

Die Lage des Bewertungsgrundstücks kann als gut beschrieben werden. Die umgebenden Grundstücke sind ebenfalls mit Einfamilienwohnhäusern bebaut.

- **Wert beweglicher Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt (§ 55 ZVG)**
wurden zum Ortstermin nicht vorgefunden

- **Etwaige Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen**

Die ehemalige Orangerie steht unter Denkmalschutz und ist unter lfd. Nr. 527B in der Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Rügen eingetragen.

- **Gewerbebetrieb**

Zum Ortstermin wurde kein Gewerbebetrieb auf dem Bewertungsgrundstück betrieben.

- **Eintragungen im Baulastenverzeichnis**

Im Baulastenverzeichnis ist zulasten des Bewertungsobjekts keine Baulast eingetragen.

Zugunsten des Bewertungsgrundstücks ist eine Baulast eingetragen, die die Zu- und Abfahrt an der westlichen Grundstücksgrenze sichert (vgl. hierzu Punkt 2.4.2 und Anlage 4.1, S. 1.).

Die Baulast schafft jedoch nur die öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen im Sinne des Bauplanungs- und Bauordnungsrechtes für die Nutzbarkeit des begünstigten Grundstücks, ohne damit auch die privatrechtliche Durchsetzbarkeit zu sichern. Die von dem Grundstückseigentümer übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtung besteht nur gegenüber der Bauaufsichtsbehörde. Der Eigentümer des begünstigten Grundstücks kann aus der Baulast keine privatrechtlichen Ansprüche gegen den Eigentümer des belasteten Grundstücks ableiten.

D. h. durch die Baulast erhält das begünstigte Grundstück zwar baurechtlich seine Erschließung und somit Baurecht, die tatsächliche Nutzung der Zufahrt ist damit jedoch nicht gesichert. Um die tatsächliche Nutzung durchzusetzen, wäre die privatrechtliche Absicherung des Baulastinhaltes durch eine Grunddienstbarkeit (Wegerecht) erforderlich.

In der Wertermittlung wird die Wertbeeinflussung durch die Baulast jedoch bereits wie ein Wegerecht bewertet, da die Bauaufsichtsbehörde jederzeit mittels Ordnungsverfügung den Inhalt der Baulast durchsetzen kann und zudem eine Notwegeverpflichtung besteht. Das mit der Baulast belastete Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

Die Notwegverpflichtung ergibt sich aus § 917 BGB. Danach kann der Eigentümer eines Grundstücks, das nicht an einen öffentlichen Weg angrenzt, von den Nachbarn die Duldung eines Notwegs verlangen.

Der Eigentümer, über dessen Grundstück der Notweg führt, ist jedoch durch eine Geldrente zu entschädigen (§ 917 Abs. 2 Satz 1 BGB).

- **Zuständiger Kaminkehrer**

18445 Altenpleen

- **Miet- und Pachtverhältnisse**

Das Bewertungsobjekt steht leer. Miet- oder Pachtverhältnisse sind nicht bekannt.

- **Besteht Verdacht auf Hausschwamm?**

Hinweise auf Hausschwamm ergaben sich zum Ortstermin nicht. Im Dachbereich des ehemaligen Kesselhauses kommt es zu Undichtigkeiten an der Einpassung einer Lichtkuppel. Aufgrund der langzeitigen Einwirkung von Feuchtigkeit auf die Dach- und Deckenkonstruktion kann Hausschwamm nicht völlig ausgeschlossen werden.

- **Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die vom Gutachter nicht geschätzt werden konnten**

wurden zum Ortstermin nicht vorgefunden

- **Ist ein Energieausweis nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorhanden?**

Für denkmalgeschützte Gebäude besteht beim Verkauf oder der Vermietung keine Pflicht zur Vorlage oder Erstellung eines Energieausweises, geregelt in § 79 Absatz 4 Satz 2 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

- **Sind Baumaßnahmen nach § 47 Gebäudeenergiegesetz (GEG) erforderlich?**

soweit erkennbar, nein

- **Sonstige Probleme, die für einen Bietinteressenten von Bedeutung sein könnten**

Zum Ortstermin verfügte das Bewertungsobjekt nicht über eine funktionsfähige Heizungsanlage. Eine Fußbodenheizung ist installiert, es gibt aber keinen Wärmeerzeuger. Gas liegt in der Straße an. Einen Hausanschluss gibt es nicht.

Die Abwasserentsorgung erfolgt noch über eine Sammelgrube (2,0 m³). Ein Abwasseranschluss an die Kanalisation liegt zwar auf dem Bewertungsgrundstück an, ist jedoch nicht in Betrieb.

Zum Ortstermin waren die Hausanschlüsse für Strom und Trinkwasser außer Betrieb.

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1. Lage

Bundesland:	Mecklenburg – Vorpommern
Landkreis:	Vorpommern-Rügen
Ort und Einwohner:	Klausdorf, ca. 690 Einwohner in der Gemeinde
Verkehrslage, Entfernungen (siehe Anlage 1)	
Lage zu Verkehrswegen:	Entfernungen des Ortes Klausdorf zu nächstgelegenen größeren Orten: • ca. 9 km nordöstlich von Altenpleen (Amtssitz) • ca. 41 km nördlich von Grimmen (Regionalstandort der Kreisverwaltung) • ca. 14 km nördlich von Stralsund (Kreisstadt) • ca. 197 km zur Landeshauptstadt Schwerin
Überregionale Lage:	• Die Landesstraße L 213 von Groß Mohrdorf nach Stralsund verläuft südöstlich von Klausdorf. • Die Bundesautobahn A 20 (Berlin-Rostock-Lübeck), Anschlussstelle Stralsund, ist ca. 45 km entfernt. • Flughafen in Rostock/Laage, ca. 87 km entfernt
Regionalplanung:	• Klausdorf befindet sich im ländlichen Siedlungsraum. • Die zuständige Verwaltungsbehörde ist das Amt Altenpleen mit Sitz in Altenpleen. • Alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Schule, KITA, Einrichtungen der medizinischen Versorgung, Supermarkt und Bankfilialen sind in der Hansestadt Stralsund vorhanden.
Innerörtliche Lage:	in Ortsmitte von Klausdorf, am Rande des ehemaligen Gutsparks gelegen
Verkehrsanbindung:	• Einbindung in das Liniennetz des Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Rügen (VVR) auf der Linie 304: Stralsund – Altenpleen - Barth • Ein Bahnhof der DB befindet sich in Stralsund. Zugverbindung z. B. auf der Strecke - 195: - Stralsund – Bergen auf Rügen – Sassnitz - 203/205: Stralsund – Berlin und 100: Stralsund – Rostock – Hamburg
Wohn- und Geschäftslage:	gute Wohnlage, als Geschäftslage geeignet
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	im Ortsteil eingeschossige Bebauung, überwiegend zu Wohnzwecken genutzt
Immissionen:	Zum Ortstermin waren keine Immissionen feststellbar.
Topographische Grundstückslage:	in etwa niveaugleich zur Straße, in sich eben

2.2. Gestalt und Form

Mittlere Breite:	ca. 28 m
Mittlere Tiefe:	ca. 30 m
Größe der Fläche: (lt. Grundbuchauszug)	976 m ²

Bemerkung: Es handelt sich hierbei um ein unregelmäßig geschnittenes Grundstück (vgl. auch Anlage 2).

2.3. Erschließung

Straßenart: Südlich des Bewertungsgrundstücks verläuft der Strandweg als Stichstraße. Von diesem verlaufen östlich und westlich Verkehrsflächen im Eigentum der Gemeinde am Grundstück vorbei. Die östliche Verkehrsfläche ist als Zu- und Abfahrt mittels Baulast gesichert.

Straßenausbau: Strandweg:

- Fahrbahn, mit Betonverbundpflaster befestigt.
- kein Gehweg
- keine Straßenbeleuchtung

Zu- und Abfahrt:

- schmale Fahrbahn, mit Rasengittersteinen befestigt.
- kein Gehweg
- keine Straßenbeleuchtung

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: (entspr. vorliegenden Angaben)

- elektrischer Strom und Trinkwasser aus öffentlicher Versorgung (nicht in Betrieb)
- Gas liegt in der Straße an (nicht angeschlossen)
- zentrale Abwasserentsorgung liegt auf dem Grundstück an (nicht in Betrieb); Sammelgrube 2,0 m³ vorhanden

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Den zur Verfügung stehenden Unterlagen zufolge, liegt vonseiten des Bewertungsgrundstücks keine Grenzbe- oder -überbauung vor.

*Anmerkung:
Durch den Sachverständigen wurden zu den vorgenannten Angaben keine Überprüfungen vorgenommen. Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass, wie mitgeteilt, keine Grenzbe- oder -überbauungen vorliegen.*

Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich)

- augenscheinlich normal gewachsener Baugrund
- keine Grundwassereinflüsse erkennbar

Anmerkung: *In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.*

2.4. **Rechtliche Gegebenheiten**

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1. Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Von einer Einsichtnahme in das Grundbuch oder die Grundbuchakte wurde der Sachverständige durch den Auftraggeber befreit.

Durch den Auftraggeber wurde ein amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Klausdorf, Blatt 534, vom 30.10.2024, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Stralsund übergeben.

In Abt. II des vorgenannten Grundbuchs ist eine Eintragung neben der Eintragung zur Zwangsversteigerung verzeichnet:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Regenwasserleitungsrecht) für REWA Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH, Stralsund; gemäß Bewilligung der Gemeinde Klausdorf vom 23.02.2005, eingetragen am 19.04.2005 in Klausdorf Blatt 387 und teilweise übertragen am 28.01.2009.

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet und wurde am 30.10.2024 eingetragen.

Schuldverhältnisse waren im vorliegenden Grundbuchauszug in Abteilung III nicht verzeichnet.

Bodenordnungsverfahren
(Umlegungs-, Flurbereinigungs-,
Sanierungsverfahren):

Laut Auskunft des Bauamtes im Amt Altenpleen, vom 16.10.2025, ist das Grundstück in keines der vorgenannten Verfahren einbezogen.

Es wurden diesbezüglich durch den Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Nicht eingetragene Lasten
und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nicht bekannt.

Ggf. vorhandene wertbeeinflussende nicht eingetragene Lasten und Rechte, von denen der Sachverständige keine Kenntnis erhielt, sind erforderlichenfalls zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.4.2. Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Vom Sachverständigen wurde eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom Landkreis Vorpommern-Rügen angefordert.

Nach vorliegender Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde, vom 18.08.2025, wird bescheinigt, dass für das Bewertungsgrundstück keine Baulast i. S. des § 83 LBauO M-V eingetragen ist.

Zugunsten des Bewertungsgrundstücks ist im Baulastenblatt-Nr. 20 folgende Baulast eingetragen:

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks – Gemarkung Klausdorf, Flur 11, Flurstück 128 – verpflichtet sich, eine Teilfläche seines Grundstücks zugunsten des Grundstücks Klausdorf, - Gemarkung Klausdorf, Flur 11, Flurstück 127 – als Zuwegung (Zu- und Abfahrt) im Sinne des § 4 Abs. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO) zur Verfügung zu stellen und diese Teilfläche von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die belastete Fläche ist im beiliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellt.

eingetragen am 23. Juli 2014

Denkmalschutz:

Die ehemalige Orangerie steht unter Denkmalschutz und ist unter lfd. Nr. 527B in der Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Rügen eingetragen.

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Entsprechend vorgenannter Auskunft liegt für den Bereich des Bewertungsobjekts der Flächennutzungsplan der Gemeinde Klausdorf vor.

In diesem ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks als M = gemischte Baufläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes liegt, lt. vorgenannter Auskunft, der Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Klausdorf vor.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes) zu beurteilen.

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen:

- MI (Mischgebiet)
- GRZ 0,4
- GFZ 0,8
- max. Vollgeschoss II
- Bauweise offen

Es sind Baugrenzen festgesetzt.

Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität des Gebäudes und der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität): Das Bewertungsobjekt ist, dem städtebaulichen Entwicklungszustand nach, wie folgt einzustufen:

- *baureifes Land (696 m²),*
- *Gartenland (280 m²).*

Beitrags- und Abgabensituation: Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen.
Es sind zum Zeitpunkt der Planungsauskunft keine Erschließungskosten bzw. Ausbaubeiträge bekannt.

2.4.3. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf den Angaben der Eigentümer und des zuständigen Bauamtes.

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

2.4.4. Derzeitige Nutzung

Art der Nutzung: Einfamilienwohnhaus/Ferienhaus (leerstehend)

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1. Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

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 werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/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. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2. Gebäudebeschreibung des Einfamilienwohnhauses

3.2.1. Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:

- ehemalige Orangerie
- bestehend aus vier Baukörpern
- Das Dachgeschoss ist teilweise ausgebaut.
- Das Gebäude ist teilunterkellert.

Baujahr:

ca. 1888, nach 2005 tlw. saniert, Sanierung unvollendet

Modernisierung:

vollständige Sanierung:

- Außenwände, einschließlich Dämmung und Verputz
- Fenster und Türen
- Dacheindeckung
- Installationen
- Schornstein am Glashaus neu

Der Innenausbau wurde teilweise saniert (unvollendet). Nördlich am Glashaus wurde ein Anbau errichtet.

Außenansicht:

Das freistehende Gebäude gliedert sich in vier Baukörper.

Westlich befindet sich das ehemalige **Kesselhaus**. Das Gebäude ist zweigeschossig, mit einem Mansarddach versehen.

Die Wände sind hell verputzt und mit Stuckelementen versehen. Die Fenster sind zweiflügelige Holzfenster mit Oberlichtern.

Das Mansarddach ist an den Schrägen mit Schieferplatten, auf der Waagerechten mit Bitumenbahnen gedeckt. Es verfügt über vier kleine Gauben. Die waagerechte Dachfläche ist von einer schmiedeeisernen Umfassung begrenzt. Auf der Dachfläche befindet sich eine Lichtkuppel. An der nordöstlichen Gebäudeecke befindet sich ein Schornstein.

Östlich an das Kesselhaus schließt der traufständige **westliche Flügel** an. Dieser ist eingeschossig, mit einem flachen Satteldach mit Zinkblecheindeckung. Die Fenster sind dreiflügelige Holzrahmenfenster.

Weiter östlich befindet sich das giebelständige **Glashaus**. Es ist zweigeschossig ausgeführt und verfügt über ein steiles Satteldach, zinkblechgedeckt. Der südliche Giebel ist vollflächig verglast.

An der nordöstlichen Gebäudeecke befindet sich über Dach ein Schornstein.

Nördlich an das Glashaus wurde ein eingeschossiger **Anbau** mit einem Pultdach mit Zinkblecheindeckung angebaut.

Östlich an das Glashaus schließt der traufständige **östliche Flügel** an. Dieser ist eingeschossig, mit einem flachen Satteldach mit Zinkblecheindeckung. Die Fenster sind dreiflügelige Holzrahmenfenster.

3.2.2. Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1. Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	massive Bauweise
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	Teilkeller: 36 cm Mauerwerk, bitumöse Dichtung Erd- und Obergeschoss: 36 cm Mauerwerk, Fassadendämmplatten EPS 040, mineralischer Putz, Anstrich
Innenwände:	tragend: 36 cm bzw. 24 cm Mauerwerk, mineralischer Putz, Anstrich nicht tragend: Trockenbau mit Gipsständerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Treppen:	einfache Holztreppen

3.2.2.2. Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Teilkeller:	Kesselhaus: Lagerraum
Erdgeschoss:	Kesselhaus: Wohnraum westlicher Flügel: Küche, Dusche/WC, Essbereich Glashaus: Wohnraum, Hausanschlussraum, Eingang westlicher Flügel: Wohnraum, Essbereich, Küche, Dusche/WC
Dachgeschoss:	Kesselhaus: Wohnraum Glashaus: Galerie

3.2.2.3. Ausstattung und Zustand

Hinweis: Zur besseren Qualifizierung einzelner, beschriebener Bauteile werden nachfolgende Wertungen verwendet:

- | | |
|--------------------------|--|
| (1) besonders hochwertig | (a) gut bis sehr gut |
| (2) gut | (b) brauchbar |
| (3) einfach | (c) Reparatur oder Erneuerung erforderlich |

Anmerkung: Die vorgenannten, zur besseren Qualifizierung beschriebener Bauteile verwendeten **Wertungen schließen einander nicht aus**, sondern dienen zur Einschätzung und **Beschreibung vorherrschender Merkmale**.

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge:	Fliesen (2b)
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich (2b – 2c)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich (2b)

Küche:

Bodenbeläge:	Fliesen (2b)
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich (2b), Fliesenspiegel an der Objektwand (2b)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich (2b)

Bad/WC:

Bodenbeläge:	Fußbodenfliesen (2b)
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich (2b), Fliesenspiegel (2b)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich (2b)

Fenster und Türen

Fenster:	• ein- bis dreiflügelige Holzrahmenfenster (Meranti) (2b) • Glashaus mit großflächiger Verglasung (2c) • Glashaus mit Dachflächenfenstern (2b) • Kesselhaus mit Lichtkuppel (2c)
Fenstersohlbänke: innen:	Mauersockel mit Fliesenbelag (2b)
außen:	Zinkblech (2b)
Türen: Hauseingangstür:	Holzrahmentüren mit Lichtausschnitt (2b) an Anbau und Kesselhaus
Innentüren:	Holzrahmentüren, Kiefer (2b), Faltenbalgtür (3c)

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	normale Ausstattung (2b)
Sanitäre Installation:	weiße Sanitärobjekte, einfache Armaturen (alles 2b)
Heizung:	Im Erdgeschoss war eine Fußbodenheizung vorbereitet. Zum Ortstermin befand sich im Bewertungsobjekt allerdings kein Wärmeerzeuger (Wärmepumpe war geplant, bisher nicht realisiert). Im Glashaus befand sich ein nicht fertiggestellter Heizkamin.
Warmwasserversorgung:	über elektrischen Durchlauferhitzer (2b)

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Betriebseinrichtungen:	keine
Küchenausstattung:	Eigenbau (ohne Wert)

3.2.2.4. Keller und Dach

Teilkeller:	
Bodenbeläge:	Fliesen (2b)
Wandbekleidungen:	Fliesen (2b)
Deckenbekleidungen:	Ausbauplatte (3b), unfertig
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Kesselhaus: Mansarddach Flügel: flaches Satteldach Glashaus: steiles Satteldach Anbau: Pultdach
Dacheindeckung:	Kesselhaus: Schiefer/Bitumenbahnen alle anderen: Zinkblech (Falzblech)
Dachentwässerung:	verzinktes Blech
Schornstein:	je ein Schornstein an Kesselhaus und Glashaus

3.2.3. Zustand des Gebäudes

Belichtung und Besonnung:	gut
Grundrissgestaltung:	zweckmäßiger Grundriss, auf zwei Wohneinheiten ausgerichtet
Bauschäden und Baumängel:	Der Innenausbau wurde nicht fertiggestellt. Das Gebäude weist erheblichen Unterhaltungsstau auf. Die nachfolgende Aufzählung der Bauschäden erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit: • Undichtigkeit an der Lichtkuppel im Dach des Kesselhauses • massive Schäden durch aufsteigende Feuchtigkeit in fast allen massiven Wänden im Erdgeschoss (vom Eigentümer 1.2) durchgeführte Bohrlochinjektion zeigt keinen Erfolg) • stark verwittertet Holzbauteile der Verglasung am Südgiebel des Glashauses • Putzschäden im erdberührten Bereich des Außenputzes sowie auf den Oberseiten von Stuckelementen • aufgequollene Schalungsplatten (Leimschichtholz) am Dach des östlichen Flügels
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt
Sonstige Besonderheiten:	keine bekannt

3.3. Nebengebäude

Nebengebäude:

- Bodenplatte
- zwei aneinander gebaute Baustellencontainer, mit Dämmplatten verkleidet und verputzt
- flaches Satteldach, Holzkonstruktion, Dacheindeckung mit Falzblech
- zwei zweiflügelige Fenster
- einfache Holztreppe
- Stromanschluss

3.4. Außenanlagen

- Hausanschlüsse für Trinkwasser und Strom
- Schmutzwasseranschluss auf dem Grundstück (ohne Hausanschluss)
- Sammelgrube 2 m³
- Rasenflächen, Sträucher, Bäume (drei Kopflinden)
- gepflasterter Zugang zum Haus
- Einfriedung mit Drahtgeflechtzaun und Hecken (Tuja und Hainbuche)
- zwei schmiedeeiserne Tore (zweiflügelig)
- Betonbrüstungen mit Säulen
- mit Platten befestigte Bereiche um das Haus herum sowie Terrasse mit Betonbrüstung an der Südseite
- gemauerte Grillecke

4. Ermittlung des Verkehrswertes

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus (denkmalgeschützte ehemalige Orangerie) und einem Nebengebäude bebaute Grundstück in 18445 Klausdorf, Strandweg 1, zum Wertermittlungstichtag 12.11.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Klausdorf		534	2
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Klausdorf	11	127	976 m²

4.1. Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen. Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

Der Verkehrswert wird **denkmalgeprägt** ermittelt, d. h., es wird der Frage nachgegangen, inwieweit der Eigentümer von Nutzungseinschränkungen, Veränderungssperren oder baulichen Auflagen betroffen ist.

Es können aber auch ggf. bei denkmalgeschützten Objekten finanzielle Zuschüsse der öffentlichen Hand für notwendige bauliche Maßnahmen und steuerliche Vorteile einen positiven Einfluss auf den Verkehrswert eines Objektes haben. Denkmalschutz führt nicht in jedem Fall zu einer Wertminderung oder Werterhöhung des bebauten Grundstücks.

Wertmindernde Auswirkungen können sein:

Bodenwert:	Nichtausnutzung der zulässigen Bebauung (GRZ, GFZ), langfristige Bebauung des Grundstücks mit unwirtschaftlichen Gebäuden
Wert der baulichen Anlagen:	Beibehaltung veralteter Bauweisen und Bauformen (ungünstiges Verhältnis von WF/BRI bzw. Nutzungseinheiten/BRI bzw. BGF, Raumhöhen oder Raumgrößen), gesteigerter Unterhaltungsaufwand
Wert der sonstigen Anlagen:	kostspielige Unterhaltung und Pflege von Außenanlagen

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

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

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

Dazu zählen insbesondere:

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

4.2. Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage des für die Lage veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwerts durchgeführt.

4.2.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

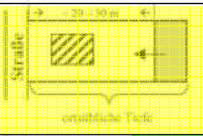
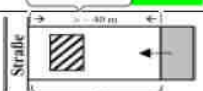
Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (Zone 1892, Klausdorf, Ortslage) **150,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Bauweise	=	offene Bauweise
Geschosszahl	=	I
Grundstücksgröße	=	750 m²

Gartenland:

Direkte Ableitungen für Gartenland wurden im Grundstücksmarktbericht nicht veröffentlicht. Auf der Grundlage der nachfolgenden Ableitungen für Arrondierungsflächen sowie den bekannten Ableitungen und Empfehlungen anderer Gutachterausschüsse wird es für sachgerecht erachtet, einen Ansatz von 35 % des Bodenrichtwertes für Bauland zu wählen. Damit wird dem relativ hohen Bodenrichtwert Rechnung getragen.

Art der Arrondierungsfläche nach Erfassungsprogramm WF-AKuK	Beschreibung	Anzahl der KV mit Kappung	% des Bodenrichtwertes für Bauland (Spanne der Mittelwerte nach Kappung)	Beispiel
1 e	Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei keinem oder nur unwesentlich vorhandenem Garten- oder Hinterland	31	48 % (35 - 64)	
1 f	Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei ausreichend vorhandenem Garten- und Hinterland	24	28 % (20 - 40)	
1 g	Garten- und Hinterland aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen	6	14 % (11 - 17)	

4.2.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	12.11.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
Bauweise	=	offene Bauweise
Geschosszahl	=	II
GFZ	=	0,8
GRZ	=	0,4
Grundstücksgröße	=	976 m ² , davon 696 m ² baureifes Land und 280 m ² Gartenland.

4.2.3. Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

baureifes Land:

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 150,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	12.11.2025	× 1,200	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	MI (Mischgebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 180,00 €/m ²	E 2
Fläche (m ²)	750	696	× 1,023	E 3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 184,14 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 184,14 €/m ²	
Fläche	× 696 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 128.161,44 € <u>rd. 128.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** des **baureifen Landes** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.11.2025 rd. 128.000,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E 1 Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:

Stichtag	BRW < 80 €/m ²	BRW > 80 €/m ²
31.12.2010	100,0	100,0
31.12.2012	100,6	108,2
31.12.2014	116,1	134,3
31.12.2016	125,7	155,5
31.12.2018	137,5	175,8

Tabelle 20 - Bodenpreisindex

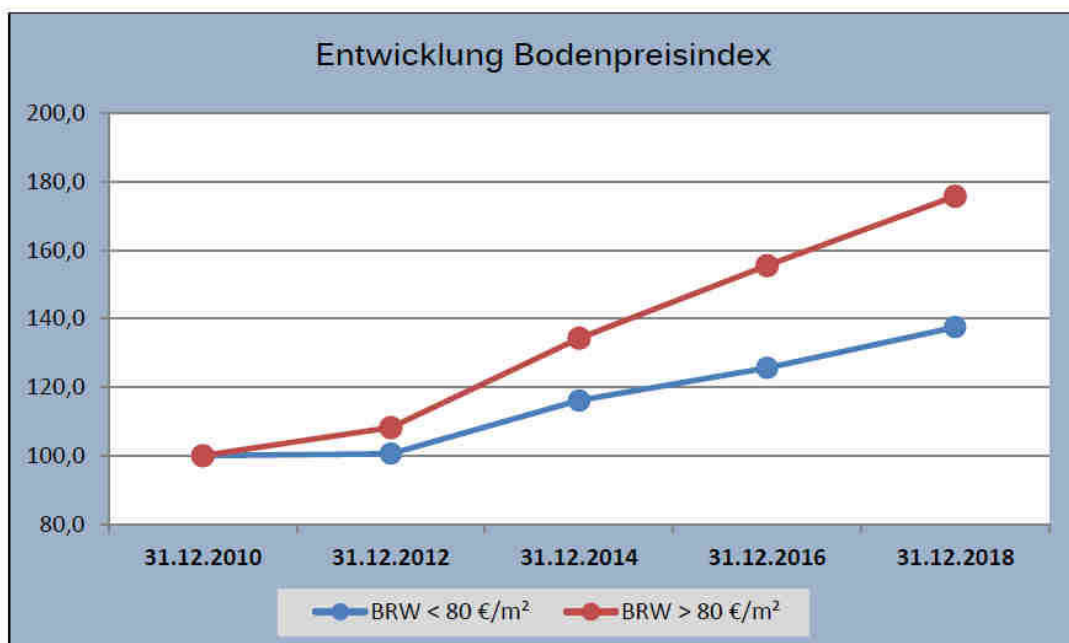


Abbildung 14 - Entwicklung Bodenpreisindex Baugrundstücke Wohnungsbau

Bodenrichtwert des Bewertungsgrundstücks:

Stichtag	Bodenrichtwert
31.12.2018	65,00 €/m²
31.12.2020	90,00 €/m²
01.01.2022	135,00 €/m²
01.01.2024	150,00 €/m²

Für den Zeitraum seit dem Richtwertstichtag wird in Auswertung von aktuellen Auskünften der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, ein Anstieg des Bodenpreises für die Lage des Bewertungsgrundstücks von 20 % unterstellt.

E 2 Hinweis:

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabenfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten, den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.

E 3 Anpassung an die Grundstücksfläche:

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	696,00	0,880
Vergleichsobjekt	750,000	0,860

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,023**

Gartenland

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	150,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	16.04.2025	× 1,200	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	180,00 €/m²	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Gartenland	×	0,350	E 2
Zuschnitt	ortsüblich	dreieckig	×	0,700	E 3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	44,10 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	44,10 €/m ²	
Fläche	×	280 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	12.348,00 € <u>rd. 12.350,00 €</u>	

Der **Bodenwert** des **Gartenlandes** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.11.2025 rd. 12.350,00 €.

Gesamtbodenwert

Ermittlung des Gesamtbodenwerts des Bewertungsgrundstücks		Erläuterung
baureifes Land	128.000,00 €	nsv ¹
Gartenland	12.350,00 €	sv ²
Gesamtbodenwert des Grundstücks:	<u>140.350,00 €</u>	

Der **Gesamtbodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.11.2025 140.350,00 €.

Bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrages sind selbstständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen. Eine selbstständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbstständig genutzt oder verwertet werden kann.

¹ nsv = nicht selbstständig verwertbar, der Bebauung zuzuordnende Teilfläche

² sv = selbstständig verwertbare Teilfläche

4.3. Sachwertermittlung

4.3.1. Ermittlung des Sachwertes

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben. Umfassendere allgemeine Erläuterungen sind in Anhang 1 dieses Gutachtens enthalten.

Gebäudebezeichnung		Einfamilienwohnhaus	Nebengebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.164,00 €/m² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	216,00 m²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	6.000,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	257.424,00 €	
Baupreisindex (BPI) 12.11.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	488.075,90 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	488.075,90 €	
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	x	linear 80 Jahre 56 Jahre 30,00 % 0,7	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	341.653,13 €	5.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		346.653,13 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	20.799,19 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	367.452,32 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	128.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	495.452,32 €
Sachwertfaktor	x	0,95
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	70.601,96 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	400.077,74 €
selbstständig verwertbare Teilfläche	+	12.350,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	173.330,63 €
Sachwert	=	239.097,12 €
	rd.	239.000,00 €

4.3.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Hinweis:

Umfassendere Erläuterungen zu den Wertermittlungsansätzen in der Sachwertberechnung sind in Anhang 1 dieses Gutachtens enthalten. An dieser Stelle werden lediglich Erläuterungen zu nachfolgend ausgewählten Wertansätzen gegeben.

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurden von mir anhand der übergebenen Unterlagen ermittelt. 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: Einfamilienwohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			0,5	0,5	
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			0,5	0,5	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	20,0 %	68,0 %	12,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; 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 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	790,00	0,0	0,00
2	875,00	20,0	175,00
3	1.005,00	68,0	683,40
4	1.215,00	12,0	145,80
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.004,20 gewogener Standard = 3,0			

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 1.004,20 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3

ImmoWertV 21

- Zweifamilienhaus × 1,050

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 1.054,41 €/m² BGF
rd. 1.054,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudeart: EG, nicht unterkellert, FD oder flach geneigtes Dach

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	920,00	0,0	0,00
2	1.025,00	20,0	205,00
3	1.180,00	68,0	802,40
4	1.420,00	12,0	170,40
5	1.775,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.177,80 gewogener Standard = 3,0			

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 1.177,80 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3

ImmoWertV 21

- Zweifamilienhaus × 1,050

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 1.236,69 €/m² BGF
rd. 1.237,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude BGF [m²] [%]		NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
Gebäudeteil 1	1.054,00	86,40	40,00	421,60
Gebäudeteil 2	1.237,00	129,60	60,00	742,20
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				1.164,00

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Kamin + Schornstein	6.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	6.000,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (346.653,13 €)	20.799,19 €
Summe	20.799,19 €

Bei wohnbaulich genutzten ein- bis zweigeschossig bebauten Grundstücken beträgt der Wert von Außenanlagen i. d. R. zwischen 2 % und 8 % des Werts der sonstigen baulichen Anlagen (insbesondere Gebäude); in Ausnahmefällen bis zu 10 %.

Ca. 2 % beträgt der relative Wert der Außenanlagen, wenn lediglich die Ver- und Entsorgungsanlagen, ca. 8 %, wenn zusätzlich aufwendige Einfriedungen, Wegbefestigungen, Anpflanzungen etc. vorhanden sind.

Im vorliegenden Fall wird ein Ansatz von 6,00 % als sachgerecht erachtet.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Das ca. 1888 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Die noch durchzuführenden Maßnahmen werden fiktiv als realisiert unterstellt. Die hierfür erforderlichen Aufwendungen werden wertmindernd berücksichtigt.

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

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

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	3,0	1,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	1,0	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	2,0	2,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,0	1,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	1,0	1,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2,0	0,0
Summe		12,0	8,0

Ausgehend von den 20 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „umfassend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1888 = 137$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 137 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "umfassend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 56 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2001.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d. h., Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- der gemeinsamen Ableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektwertabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Für den örtlichen Grundstücksmarkt wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen eigene Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke abgeleitet:

vorl. SW[€]	25 €/m ²	50 €/m ²	100 €/m ²	200 €/m ²
120.000	1,18			
140.000	1,12	1,16		
160.000	1,08	1,12	1,16	
180.000	1,03	1,08	1,13	1,18
200.000	1,00	1,05	1,11	1,16
220.000	0,97	1,03	1,09	1,14
240.000	0,94	1,00	1,07	1,13
260.000	0,92	0,98	1,05	1,12
280.000	0,90	0,97	1,03	1,10
300.000	0,88	0,95	1,02	1,09
320.000	0,86	0,93	1,01	1,08
340.000	0,84	0,92	1,00	1,07
360.000	0,83	0,90	0,98	1,06
380.000		0,89	0,97	1,06
400.000			0,96	1,05
420.000				1,04
440.000				1,03
460.000				1,03

Darüber hinaus wurden eigene Erfahrungswerte sowie Ergebnisse von Recherchen zum Grundstücksmarkt bei regional tätigen Maklern herangezogen. Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft (d. h., mit gleichem Bodenwertniveau) ca. 5 bis 10 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d. h., des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

Im vorliegenden Fall wurde, unter Abwägung der objektspezifischen Gegebenheiten, ein Sachwertfaktor von 0,95 gewählt, d. h., dass Kaufpreise etwa ca. 5 % unter dem ermittelten vorläufigen Sachwert zu erwarten sind.

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.

Für die erhöhten Auswendungen durch den Denkmalschutz und das daraus resultierende wirtschaftliche Risiko wird ein Abschlag von 15 % als sachgerecht erachtet.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -15,00 % von (470.679,70 €)	-70.601,96 €
Summe	-70.601,96 €

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.
Bauschäden	-69.330,63 €
* prozentuale Schätzung: 20,00 % von 346.653,13 €	
Unterstellte Modernisierungen	-104.000,00 €
* Einfamilienwohnhaus -104.000,00 €	
Summe	-173.330,63 €

Zustandsbesonderheiten

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet. Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die

in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienwohnhaus“

Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 8,00 Modernisierungspunkten)		866,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	152,00 m²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	131.632,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €	
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €	
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	131.632,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	1,02
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	134.264,64 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	134.264,64 €
relative regionalisierte Neubaukosten		3.351,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	152,00 m²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	509.352,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,26
Erstnutzungsfaktor		1,21

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 400.077,74 €	x	0,26	x (1,21 – 1) = 21.844,24 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		146,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	152,00 m²
Kostenanteil	×	8,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	8.876,80 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	134.264,64 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	21.844,24 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	8.876,80 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–103.543,60 €
	rd.	–104.000,00 €

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / IK_g$; mit $IK_g = (([a] + [b]) \times Rf(Ik)) + [g] + [h] = 0,775$

4.4. Ertragswertermittlung

4.4.1. Ermittlung des Ertragswertes

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Umfassendere allgemeine Erläuterungen sind in Anhang 2 dieses Gutachtens enthalten.

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus		Wohnung	152,00		10,00	1.520,00	18.240,00
Summe			152,00	-		1.520,00	18.240,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		18.240,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)		
(22,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	4.012,80 €
jährlicher Reinertrag	=	14.227,20 €
Reinertragsanteil des Bodens		
2,50 % von 128.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	3.200,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	11.027,20 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)		
bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz		
und RND = 56 Jahren Restnutzungsdauer	×	29,965
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	330.430,05 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	128.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	458.430,05 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	68.764,51 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	389.665,54 €
selbstständig verwertbare Teilfläche	+	12.350,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	173.330,63 €
Ertragswert	=	228.684,91 €
	rd.	229.000,00 €

4.4.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen der Ertragswertermittlung

Hinweis:

Umfassendere Erläuterungen zu den Wertermittlungsansätzen in der Ertragswertberechnung sind in Anhang 2 dieses Gutachtens enthalten. An dieser Stelle werden lediglich Erläuterungen zu nachfolgend ausgewählten Wertansätzen gegeben.

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Mietansätze

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

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

Darüber hinaus wurden Analysen zu Angebot und Nachfrage für Wohnraum von ImmobilienScout24 herangezogen.

IS24 - Mietpreise für Wohnimmobilien

Auswertungszeitraum: Januar 2023 bis September 2025

Auswertungsgebiete: Mikromarkt Klausdorf, Zentrum / Gemeinde Klausdorf

Produktausprägung: erweiterte Auswertung

Allgemeine Information		
	Mikromarkt Klausdorf, Zentrum	Gemeinde Klausdorf
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	8	8
Anzahl vollständige Angebote*	8	8
Anzahl Gesuche**	6.197	6.197
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	13	13
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	65	65
Anzahl der Exposé-Ansichten	6.883	6.883
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	860	860
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	66	66
Nachfrageindex (Bund= 100)	131	131
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	140	140

*Die vollständigen Angebote sind nur Angebote, bei denen vollständige und schlüssige Preis- und Flächeninformationen vorhanden sind.

**Die Anzahl Gesuche berechnet sich als Summe aller Gesuche in den enthaltenen und signifikant angeschnittenen Postleitzahlgebieten.

Ortsübersicht Mikromarkt Klausdorf, Zentrum / Gemeinde Klausdorf



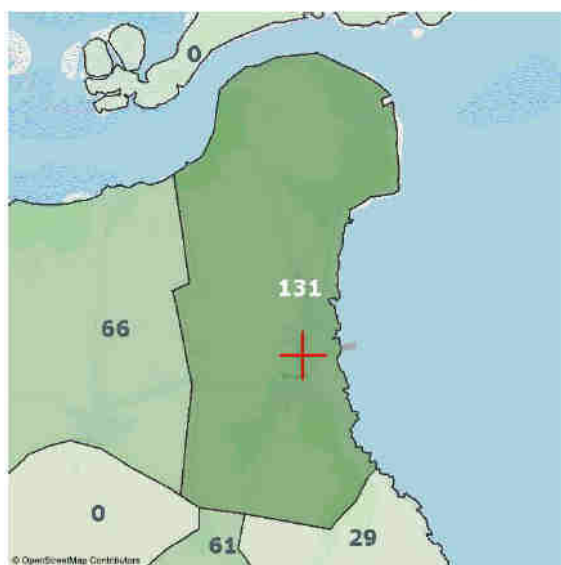
Mikromarkt Klausdorf, Zentrum



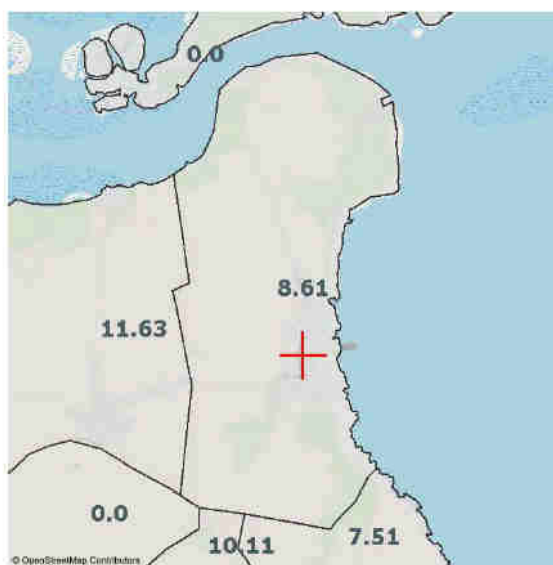
Gemeinde Klausdorf

Mietpreise: Gemeinde Klausdorf				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	8	8,61 €	5,71 € - 13,24 €	6.197
Wohnungen	6 (75%)	8,41 €	5,71 € - 13,24 €	3.941 (63,6%)
<=30 m²	-	-	-	2.281 (36,8%)
>30 - 60 m²	1 (12,5%)	13,24 €	-	2.922 (47,1%)
>60 - 90 m²	5 (62,5%)	7,44 €	5,71 € - 9,72 €	3.003 (48,5%)
>90 - 120 m²	-	-	-	2.397 (38,7%)
>120 - 160 m²	-	-	-	2.253 (36,4%)
>160 m²	-	-	-	2.236 (36,1%)
Häuser	2 (25%)	9,21 €	7,92 € - 10,50 €	2.256 (36,4%)
<=90 m²	-	-	-	1.944 (31,4%)
>90 - 120 m²	-	-	-	1.896 (30,6%)
>120 - 160 m²	1 (12,5%)	7,92 €	-	1.772 (28,6%)
>160 m²	1 (12,5%)	10,50 €	-	1.707 (27,6%)

Quelle: ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin
 Aktualität: September 2025

Marktübersicht Mikromarkt Klausdorf, Zentrum

Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 131



Durchschnittliche m²-Angebotsmiete (in €)= 8.61

Legende für den Nachfrageindex (Index Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)):



Für in der vermietete Häuser liegen nur zwei Angebote vor. Die Spanne aller Mietangebote liegt zwischen 4,71 €/m² und 13,24 €/m².

Unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Objektes werden 10,00 €/m² für das Einfamilienwohnhaus als nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete geschätzt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke insgesamt (i. d. R. als prozentualer Anteil am Rohertrag) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die in [1], Band II, Abschnitt 3.05/4/3 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt.

Durchschnittliche pauschalisierte Bewirtschaftungskosten(anteile des Vermieters) in v. H. der Nettomiete³

- Verwaltungskosten⁴
- größere Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

³ Wenn als ortsübliche Erträge die Nettokaltmiete angesetzt worden ist, ist nur diese Tabelle zur Ermittlung des Reinertrags zu verwenden, da dann lediglich die o. g. Bewirtschaftungskostenanteile nicht vom Mieter zusätzlich zur Grundmiete verlangt werden dürfen.

⁴ Der Verwaltungskostenanteil beträgt für Wohnobjekte in Regionen mit einem Wohnbauland-Bodenniveau von 100 €/m² - 200 €/m² rd. 3 - 5 %-Punkte (3 %-Punkte bei gesamtheitlicher Vermietung, 5 %-Punkte bei mehrfach unterteilter Vermietung).

Grundstücksart	Bewirtschaftungskosten relative Restnutzungsdauer (%)	
	≥ 80 ⁵	≤ 20
Einfamilienwohnhausgrundstücke	17	27
Zweifamilienwohnhausgrundstücke	20	30
Mehrfamilienwohnhausgrundstücke		
Geschosswohnhausgrundstücke	21	32
Gemischt genutzte Grundstücke (gewerbl. Anteil 20-80 %) ⁶	20	28
Geschäftsgrundstücke (gewerbl. Anteil > 80 %) ⁴	19	26
Gewerbe-/Industriegrundstücke	17	23
Garagenhöfe/Lagergrundstücke	16	23
Verbrauchermärkte	17	23

Erforderliche Modifizierungen:

- Bei Wohnungs- und Teileigentum sind alle Tabellenwerte zu erhöhen um

bei Wohnungen	> 110 m ²	+ 1 %-Punkt
bei Wohnungen	> 70 - 110 m ²	+ 2 %-Punkte
bei Wohnungen	50 - 70 m ²	+ 3 %-Punkte
bei Wohnungen	< 50 m ²	+ 6 %-Punkte.
- Ohne Bad oder ohne Zentralheizung alle Werte + 4 %-Punkte.
- Mit Aufzug alle Werte + 0,5 %-Punkte.
- Die Tabellenwerte gelten für Regionen mit einem Bodenwertniveau für allgemeine Wohngebiete von 100 €/m² bis 200 €/m².

Korrekturen für Regionen mit abweichenden Bodenwertniveaus:

Bodenwert	Wohnen/Geschäfte	Gewerbe/Märkte
< 30 €/m ² :	+ 4 %-Punkte	+ 3 %-Punkte
30 - 99 €/m ² :	+ 2 %-Punkte	+ 1 %-Punkt
> 200 - 400 €/m ² :	- 2 %-Punkte	- 1 %-Punkt
> 400 €/m ² :	- 3 %-Punkte	- 2 %-Punkte
> 1.200 €/m ² :	- 6 %-Punkte	- 3 %-Punkte.

Erläuterung:

Bei niedrigeren Bodenwertniveaus sind auch niedrigere Mieten gegeben. Die Verwaltungskosten und auch die Instandhaltungskosten sind dann aber nur unterproportional niedriger, das Mietausfallwagnis ist eher höher.

Es werden 22,00 % der Nettokaltmiete als Bewirtschaftungskosten angesetzt.

⁵ Die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten für neu erstellte Objekte (RND > 80 % der GND) sind wegen des anfangs geringeren Instandhaltungsaufwands etwas niedriger. Jedoch müssen die Bewirtschaftungskosten im allgemeinen (statischen) Ertragswertmodell der ImmoWertV über den gesamten Kapitalisierungszeitraum (die wirtschaftliche Restnutzungsdauer) betrachtet werden. Die vorgeschlagenen Ansätze für Objekte mit einer RND > 80 % der GND stellen deshalb einen „abgezinsten Durchschnittswert“ dar; d. h., die angesetzten Bewirtschaftungskosten berücksichtigen auch den zukünftig über die angesetzte RND ansteigenden Instandhaltungsaufwand.

⁶ Bezogen auf den anteiligen Jahresrohertrag, d. h., nicht unter Bezug auf die Wohn- bzw. Nutzflächen.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

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

bestimmt.

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen werden für den örtlichen Grundstücksmarkt folgende Liegenschaftszinssätze abgeleitet:

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	Minimum	Mittelwert	Maximum	Standardabweichung
EFH, ZFH - 2019	156	1,52	2,76	5,77	0,07
BRW < 50	76	1,55	2,86	5,44	0,09
BRW 50 : 100	62	1,55	2,76	5,77	0,12
BRW > 100	18	1,52	2,55	3,67	0,13

Tabelle 48 - Liegenschaftszinssatz EFH/ZFH (Minimum, Mittelwert, Maximum in %-Angabe)

Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz mit **2,50 %** angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Für die erhöhten Auswendungen durch den Denkmalschutz und das daraus resultierende wirtschaftliche Risiko wird ein Abschlag von 15 % als sachgerecht erachtet.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -15,00 % von (458.430,05 €)	-68.764,51 €
Summe	-68.764,51 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

vgl. Punkt 4.3.2.

4.5. Unbelasteter denkmalgeprägter Verkehrswert

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

Der **unbelastete denkmalgeprägte Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **239.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **unbelastete denkmalgeprägte Ertragswert** beträgt rd. **225.000,00 €**.

Der **unbelastete denkmalgeprägte Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus (denkmalgeschützte ehemalige Orangerie) und einem Nebengebäude bebaute Grundstück in 18445 Klausdorf, Strandweg 1,

Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Klausdorf		534	2
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Klausdorf	11	127	976 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 12.11.2025 mit rd.

239.000,00 €

(in Worten: zweihundertneununddreißigtausend Euro)

geschätzt.

4.6. Wertbeeinflussung des Bewertungsgrundstücks durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Regenwasserleitungsrecht)

4.6.1. Sachverhalt

Zulasten des Bewertungsgrundstücks ist in Abteilung II, lfd. Nr. 1, eine Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Regenwasserleitungsrecht) für REWA Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH, mit folgendem Inhalt eingetragen:

„Die REWA GmbH ist berechtigt, in einem Grundstücksstreifen (Schutzstreifen) von insgesamt 2 Meter Breite eine Rohrleitung für Regenwasser zu betreiben und zu unterhalten, sowie den Schutzstreifen zum Zwecke des Betriebes und der Unterhaltung der Leitung jederzeit im erforderlichen Umfang zu benutzen.

Auf dem Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand und den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden können, vorgenommen werden.

Die Ausübung dieser Dienstbarkeit kann einem Dritten überlassen werden.“

4.6.2. Wertbeeinflussung des Grundstücks (Zuzahlungsbetrag gemäß § 51 II ZVG)

Zuzahlungsbetrag gemäß § 51 II ZVG:

Das ist der Betrag, um den sich der Wert des Versteigerungsobjektes erhöht, falls das Recht zum Zeitpunkt des Zuschlages nicht besteht.

Die Höhe des Zuzahlungsbetrages bemisst sich damit nach dem Betrag, um den der Wert des Grundstücks objektiv durch die Belastung gemindert ist, der somit bei Verkauf des Grundstücks ohne die zu wertende Einzelbelastung über den bei der Veräußerung des belasteten Grundstücks erreichbaren Kaufpreis hinaus erzielt werden könnte.

Die zu duldende Flächeninanspruchnahme für das Leitungsrecht mindert als Belastung den Wert eines Grundstücks.

Die wesentlichen Parameter für die Bewertung eines Leitungsrechts sind:

- Nutzung des belasteten Grundstücks,
- Leitungsart,
- Größe der belasteten Fläche,
- Grad der Beeinträchtigung des belasteten Grundstücks.

Nutzung des belasteten Grundstücks

Die Nutzung eines belasteten Grundstücks bestimmt im Wesentlichen den Wert einer Belastung durch ein Leitungsrecht.

Sie kann in folgende Bereiche unterteilt werden:

- landwirtschaftliche Grundstücke,
- Industrie- und Gewerbegrundstücke,
- Wohngrundstücke.

Je nachdem, wie ein Grundstück genutzt wird, ändert sich auch der Grad der Beeinträchtigung.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein unbebautes, zu Wohnzwecken nutzbares Grundstück.

Leitungsart

Ein wichtiges Kriterium für die Beurteilung eines Leitungsrechtes ist die Art der Leitung, die auf dem Grundstück verlegt ist.

Dabei ist zu unterscheiden in:

- Luftleitungen,
- Erdleitungen.

Bei allen Leitungen ist ihre Lage auf dem Grundstück von wesentlicher Bedeutung. Ferner ist zu berücksichtigen, auf welcher Länge die Leitung im Grundstück verlegt ist. Weiterhin ist der Wartungszyklus zu beachten, in dem das Grundstück vom Betreiber betreten werden muss.

Bei Erdleitungen sind Erdkabel, Rohrleitungen, Betonkanäle u. ä. anzutreffen.

Telefon-, Strom- und Gasleitungen werden in aller Regel in einer Tiefe von 0,80 m bis 1,20 m verlegt. Wasser- und Fernwärmekanäle liegen meist in frostsicherer Tiefe von 1,20 m bis 1,50 m.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Entsorgungsleitung (Regenwasser) als Erdleitung.

Größe der belasteten Fläche

Aus Leitungsart und Lage wird die Größe der belasteten Fläche ermittelt.

Für die Bewertung des Leitungsrechtes ist grundsätzlich nur die tatsächlich vom Leitungsrecht betroffene Fläche anzusetzen. Eine Ausnahme bilden nur jene Grundstücke, die durch Leitungsrechte derart stark beeinträchtigt sind, dass sie vom Eigentümer überhaupt nicht mehr genutzt werden können.

Die Ermittlung der belasteten Fläche erfordert bei Erdleitungen in der Regel einen höheren Aufwand als bei Luftleitungen.

Während die Länge der Leitung meist eindeutig zu ermitteln ist, hängt die Breite der belasteten Fläche von folgenden Faktoren ab:

- Verlegetiefe der Leitung,
- Durchmesser der Leitung,
- Grundstücksnutzung.

Bei Verlegetiefen bis zu 1,50 m, dies trifft zu bei den Leitungen für Telefon, Strom, Gas und Wasser, kann in aller Regel eine Breite von ca. 5,00 m angesetzt werden. Dieses Maß wird dadurch bestimmt, dass beim Auswechseln dieser Leitungen meist ein Geräteeinsatz erforderlich ist und außerdem das ausgehobene Erdreich seitlich gelagert werden muss.

Im vorliegenden Fall ist die Breite auf 2,00 m festgelegt. Die Länge beträgt ca. 15,00 m. Somit ergibt sich eine Fläche von 30,00 m².

Grad der Beeinträchtigung des belasteten Grundstücks

Während die Ermittlung der belasteten Fläche mit den vorgegebenen Kriterien relativ eindeutig erfolgen kann, muss für den Grad der Beeinträchtigung ein Maßstab gefunden werden, der eine abgestufte Einteilung ermöglicht.

Hierzu wird in GuG 4/93 von Dipl.-Ing. (FH) Helmut Clemens eine fünfstufige Skalierung entwickelt, auf die in der vorliegenden Wertermittlung abgestellt wird:

1. keine Beeinträchtigung,
2. geringe Beeinträchtigung,
3. mäßige Beeinträchtigung,
4. erhebliche Beeinträchtigung,
5. volle Beeinträchtigung.

Die nachstehend in der Tabelle angegebenen Prozentzahlen zu den Stufen 1 bis 5 bieten eine differenzierte Möglichkeit, den Barwert der Belastung gemäß dem Grad der Beeinträchtigung zu ermitteln:

Nutzung des Grundstücks	Grad der Beeinträchtigung in %				
	ohne	gering	mäßig	erheblich	voll
Landwirtschaft	5 – 10	10 – 15	15 - 25	25 - 40	40 – 70
Industrie und Gewerbe	5 – 10	10 – 20	20 - 35	35 - 60	60 - 90
Wohnungsbau	5 – 15	15 - 30	30 – 45	45 – 70	70 - 90

Dabei sind sämtliche Einflüsse bei der Bewertung zu berücksichtigen. Für bebaute Grundstücke (Industrie-, Gewerbe- und Wohngrundstücke) gilt folgender Anhalt:

1. keine Beeinträchtigung: wenn eine Leitung im Randbereich verlegt ist und lediglich ein Schutzstreifen einzuhalten ist,
2. geringe Beeinträchtigung: wenn eine Luft- oder Erdleitung im Randbereich verlegt ist und die allgemeine Nutzung des Grundstücks nur geringfügig, die bauliche Nutzung nicht eingeschränkt ist,
3. mäßige Beeinträchtigung: das Grundstück kann durch das Leitungsrecht nicht mehr voll genutzt werden; bei Bauland ist die bauliche Nutzung nur leicht beeinträchtigt,
4. erhebliche Beeinträchtigung: wenn die Nutzung des Grundstücks nur noch eingeschränkt möglich ist und die bauliche Nutzung wesentlich beeinträchtigt ist,
5. volle Beeinträchtigung: das Grundstück kann durch das Leitungsrecht kaum oder gar nicht genutzt werden, wobei die bauliche Nutzung unmöglich ist.

Im vorliegenden Fall wird aufgrund der Lage der Leitung, unmittelbar an der östlichen Grundstücksgrenze, von einer geringen Beeinträchtigung = 15 % ausgegangen.

Barwert der Belastung

Der Barwert der Belastung wird von den zuvor beschriebenen Merkmalen bestimmt und errechnet sich aus dem Produkt von Bodenwert, der Größe der belasteten Grundstücksfläche und dem Grad der Beeinträchtigung.

Für den vorliegenden Fall ergibt sich:

$$180,00 \text{ €/m}^2 \times 30 \text{ m}^2 \times 15 \% = \underline{\underline{810,00 \text{ €}}}$$

Der Barwert der aus einem Leitungsrecht resultierenden Belastung für das Bewertungsgrundstück beträgt somit rd. 810,00 €.

Die vorstehend ermittelte Wertminderung des Grundstücks entspricht in ihrer Höhe dem Zuzahlungsbetrag gemäß § 51 II ZVG und ist vom unbelasteten Verkehrswert abzuziehen.

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.

Hinweise zur Haftung

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 grober 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 Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden 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 500.000,00 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.

Anhang 1

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Erläuterung der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h., üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miteingefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. 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.

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.

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

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

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.

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, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

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 Bauschadens-Sachverständigen 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.

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)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h., den am Markt durchschnittlich (d. h., am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. 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 Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer

Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Anhang 2

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Erläuterung der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

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), 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.

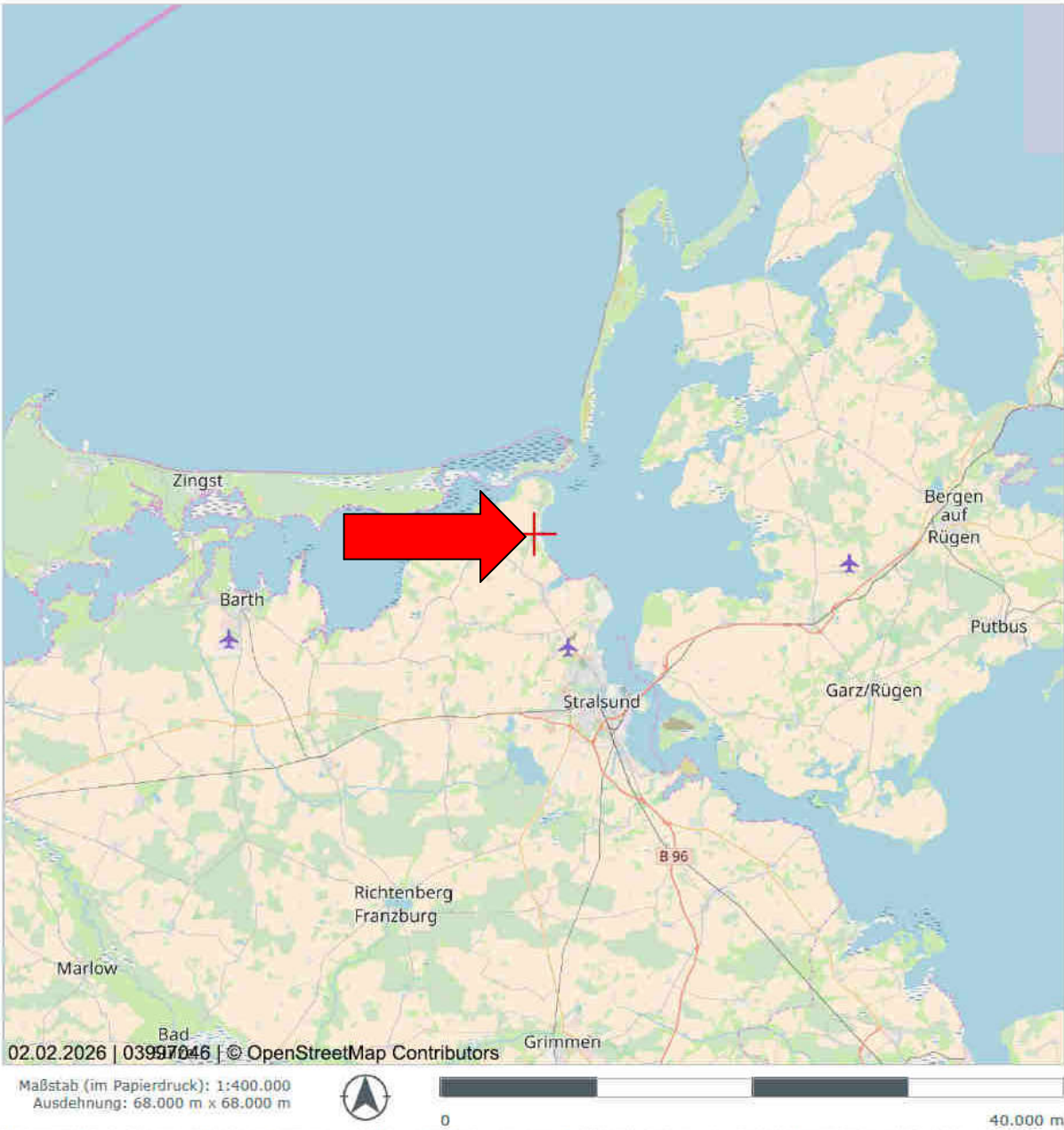
Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

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 Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

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

Auszug aus der Straßenkarte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

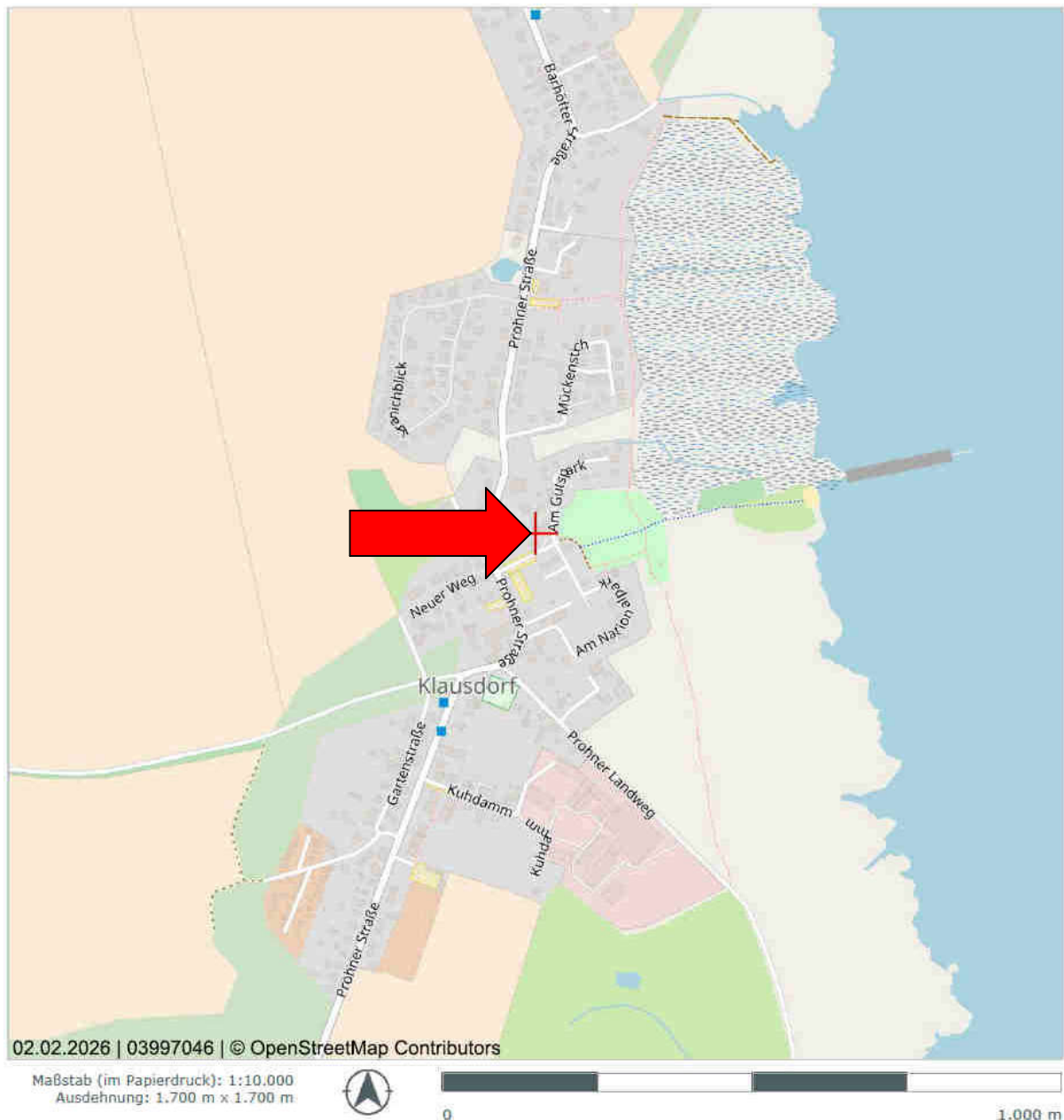
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

Auszug aus der topografischen Karte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

Luftbild

mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes

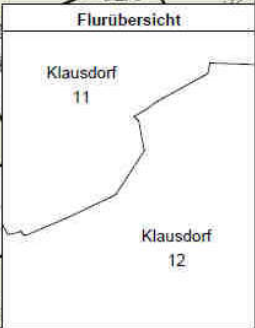
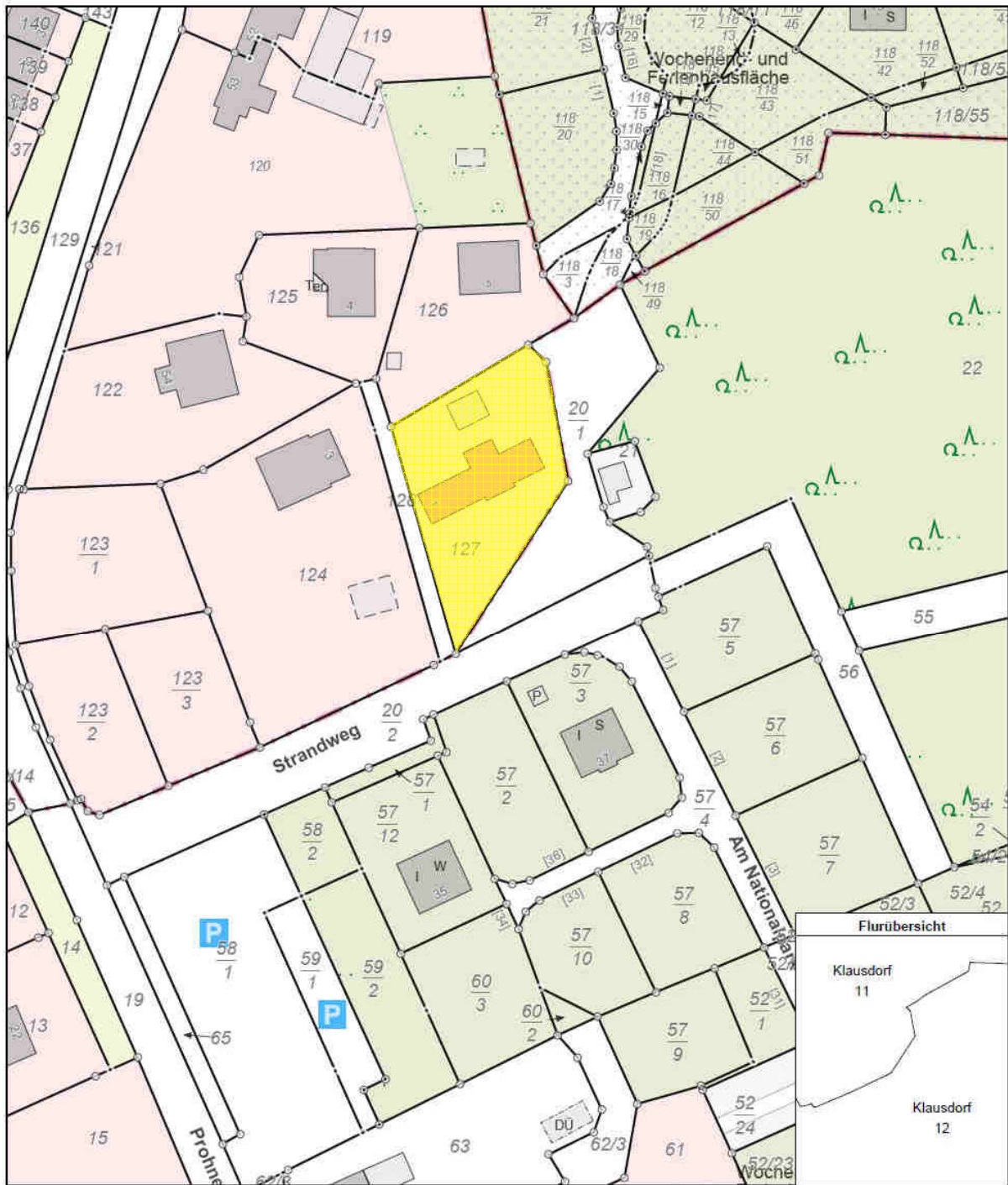


Orthophoto/Luftbild in Farbe
 Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung der Landesluftbildstelle des Amtes für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Mecklenburg-Vorpommern. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Mecklenburg-Vorpommern vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle
 Digitales Orthophoto (DOP20) Mecklenburg-Vorpommern; Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAI/V) – Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)



Auszug aus der Liegenschaftskarte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes
Gemarkung: Klausdorf
Flur: 11
Maßstab: ca. 1 : 1.000



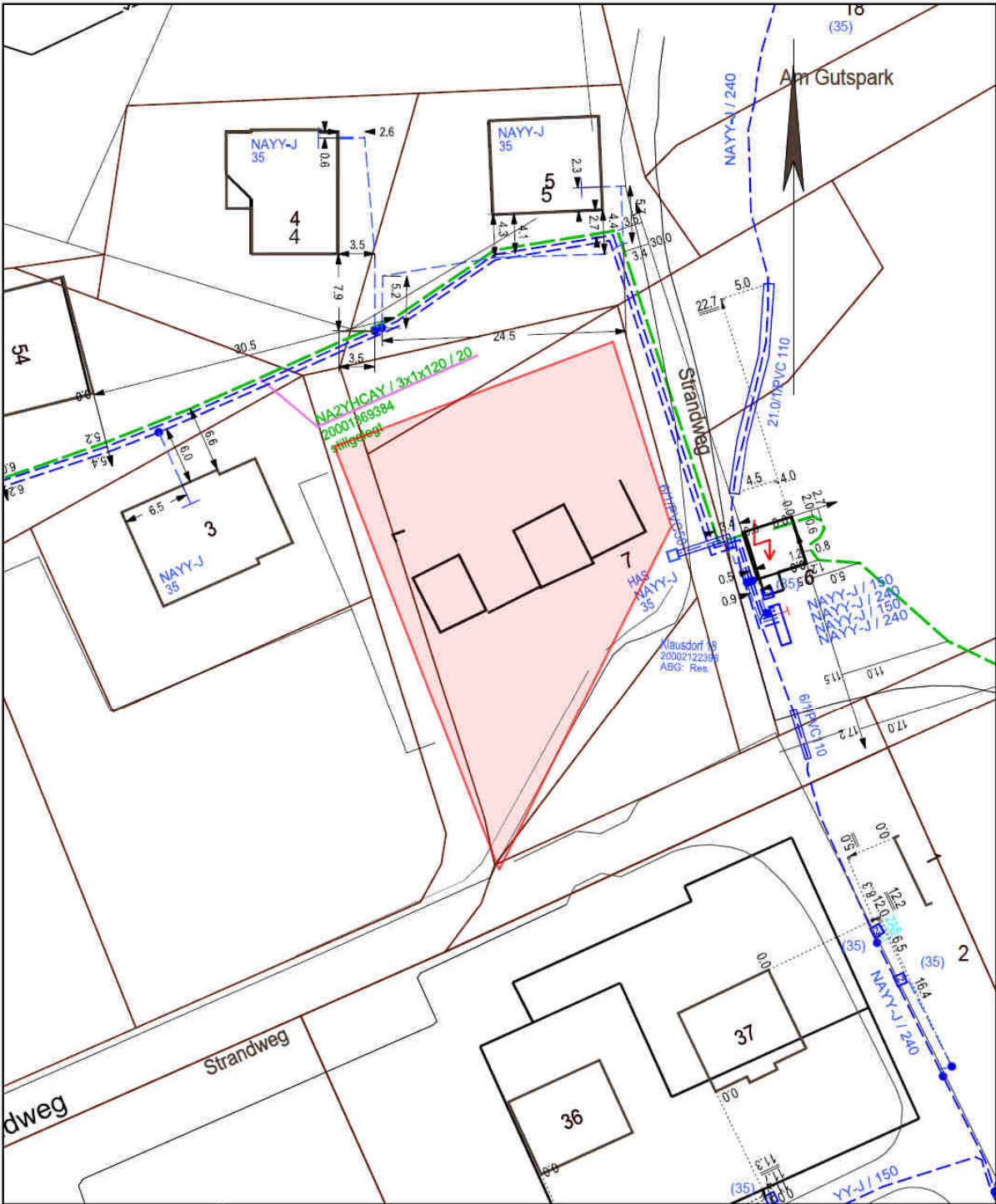
0 10 20 30 Meter
Maßstab 1:1000

© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung
der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen zu
innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V).

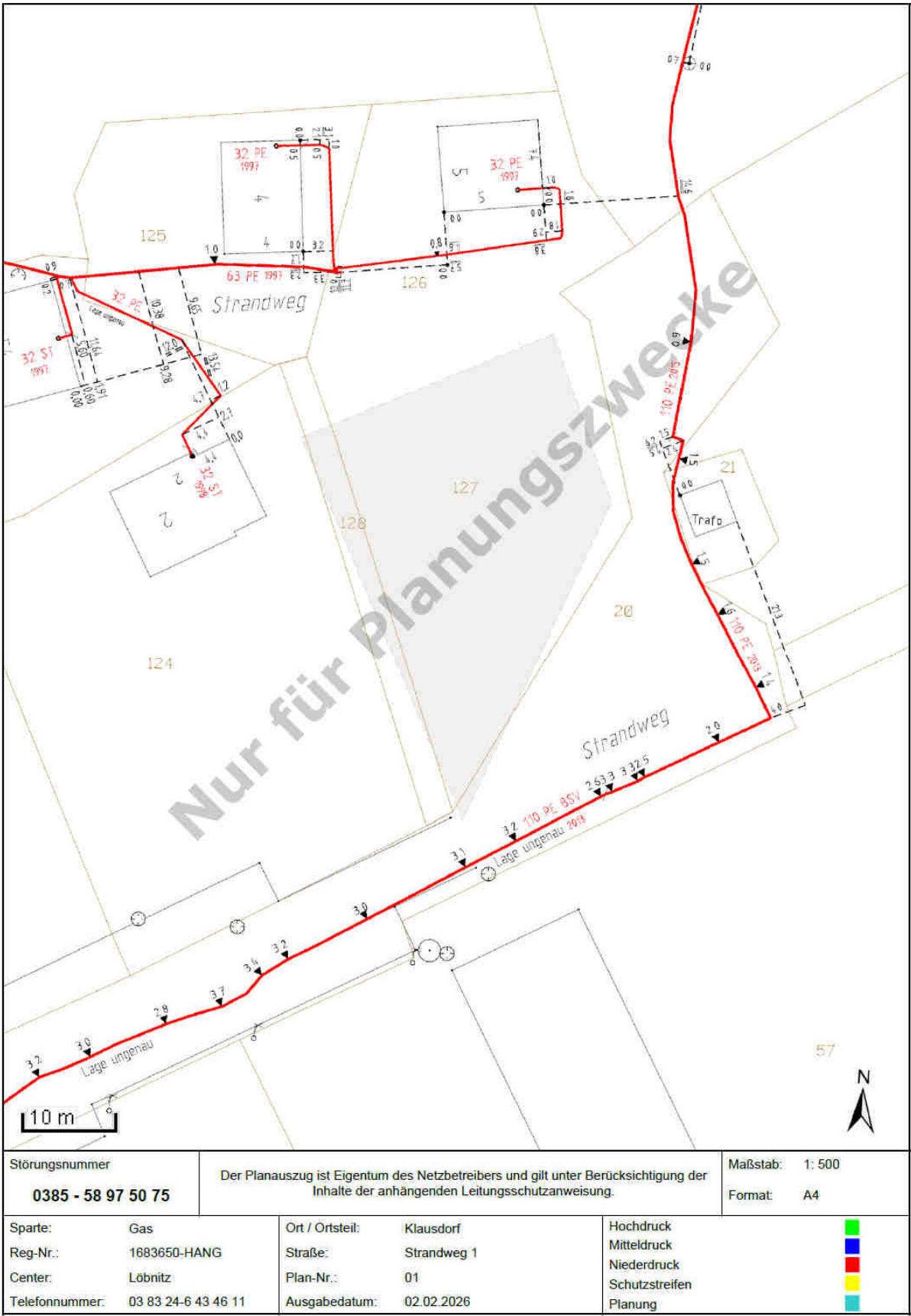
Anmerkung zu den Grundbuchunterlagen:

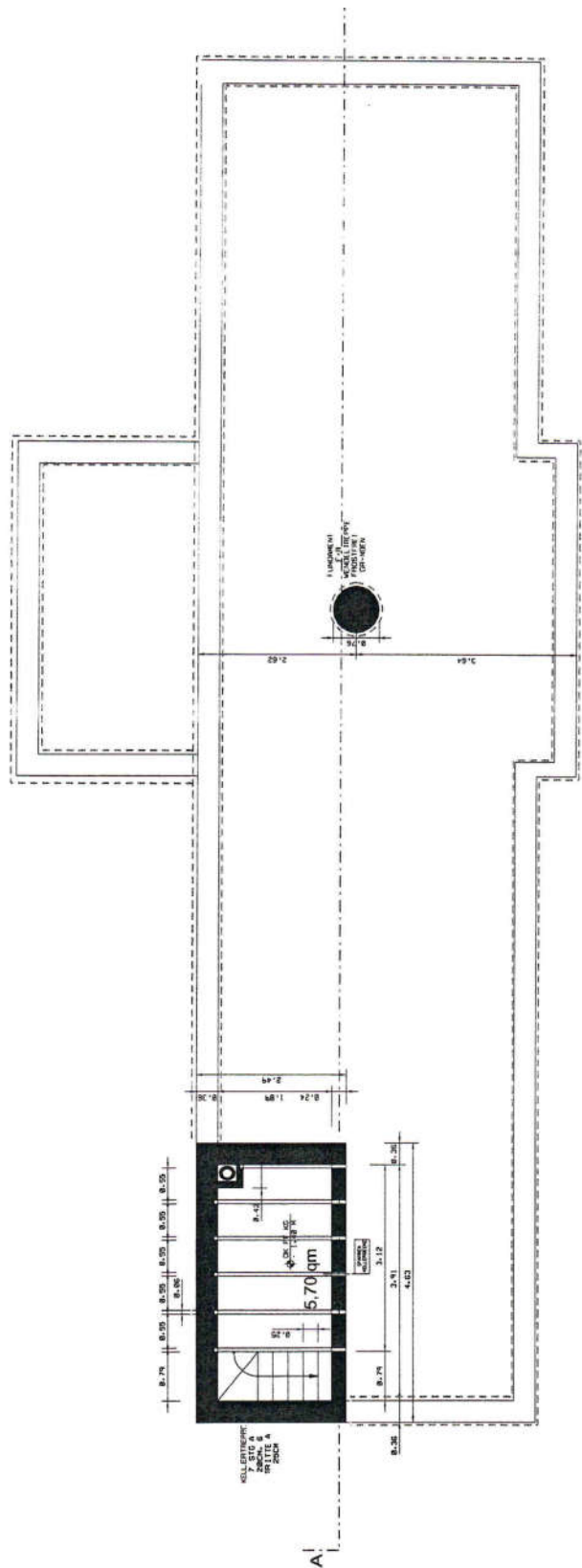
Ein amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch hat im Rahmen der Gutachtenerarbeitung vorgelegen.

Er wird auftragsgemäß diesem Gutachten nicht als Anlage beigelegt.



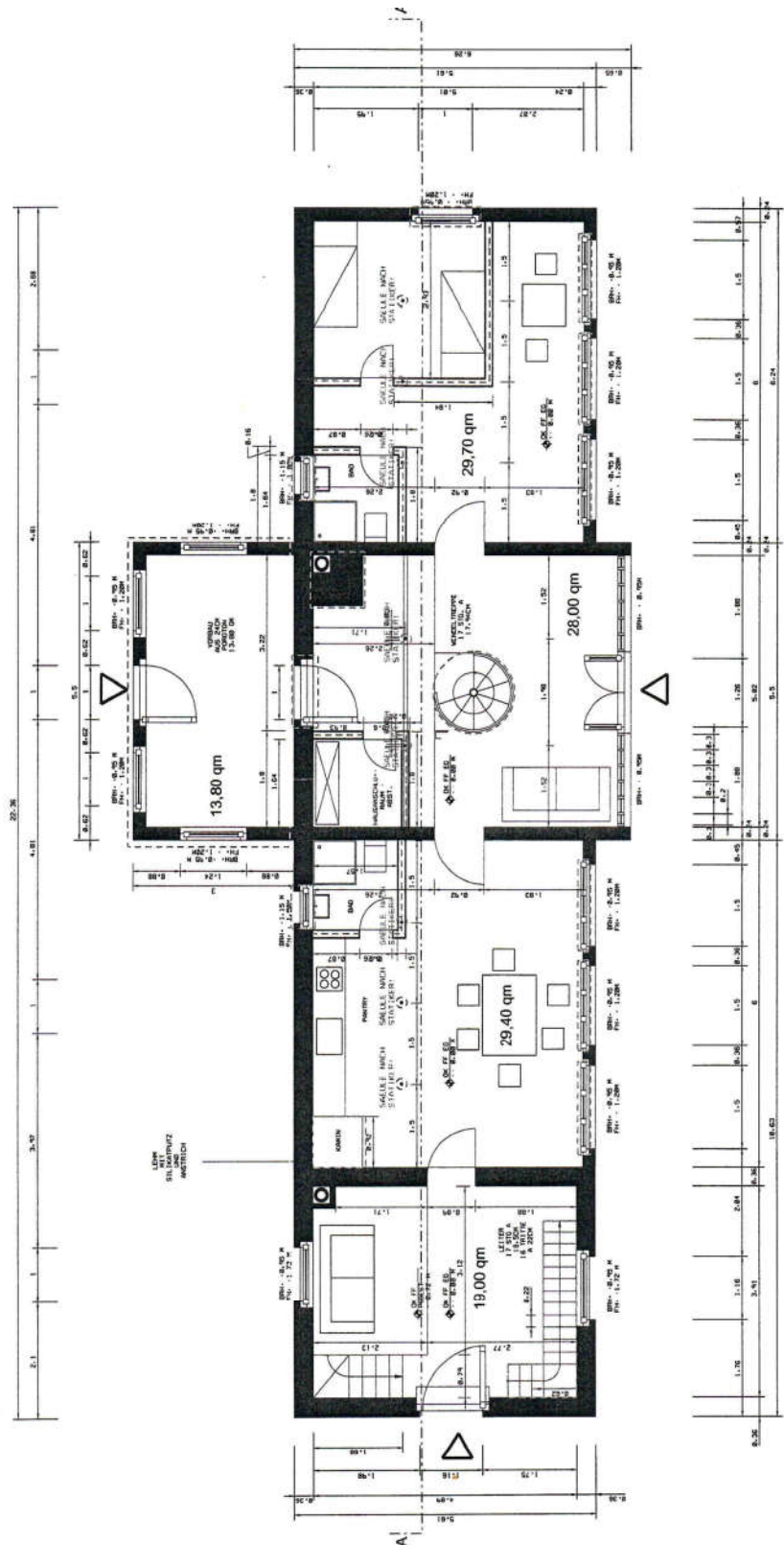
		Die Karte ist Eigentum der E.DIS Netz GmbH. Sie ist nur für den internen Verwendungszweck zu nutzen und muss datensicher entsorgt werden. Nachdruck oder Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Eigentümers.		1:500	
Kartenname: Gesamtmedienplan			Ort/Ortsteil: Klausdorf		Farblegende  Strom-HS  Strom-MS  Strom-NS  Fernmelde  Gas-HD  Gas-MD  Gas-ND  Straßenbel.
Anfragenummer: 1683650-EDIS			Straße: Strandweg 1		
Plannummer: 1					
zuständig: MB Bergen					
Ausgabedatum: 02.02.2026					





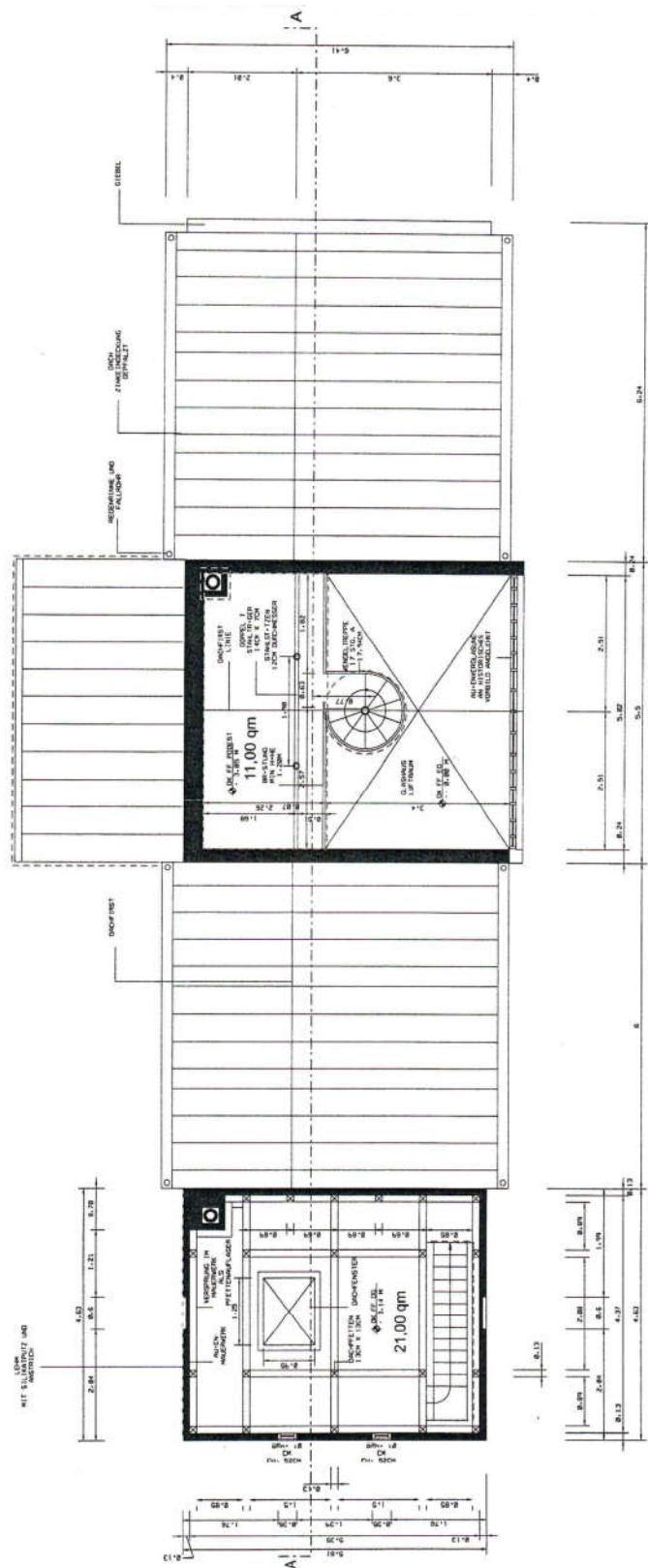
Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom Antragsgegner zur Verfügung gestellt. Sie wurde als Anlage und Berechnungsgrundlage für das Gutachten aufbereitet und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 05-02-26/01976	Maßstab: ohne
18445 Klausdorf, Strandweg 1 Einfamilienwohnhaus (denkmalgeschützte ehemalige Orangerie)	Bearbeiter: be
Grundriss - Teilkeller	



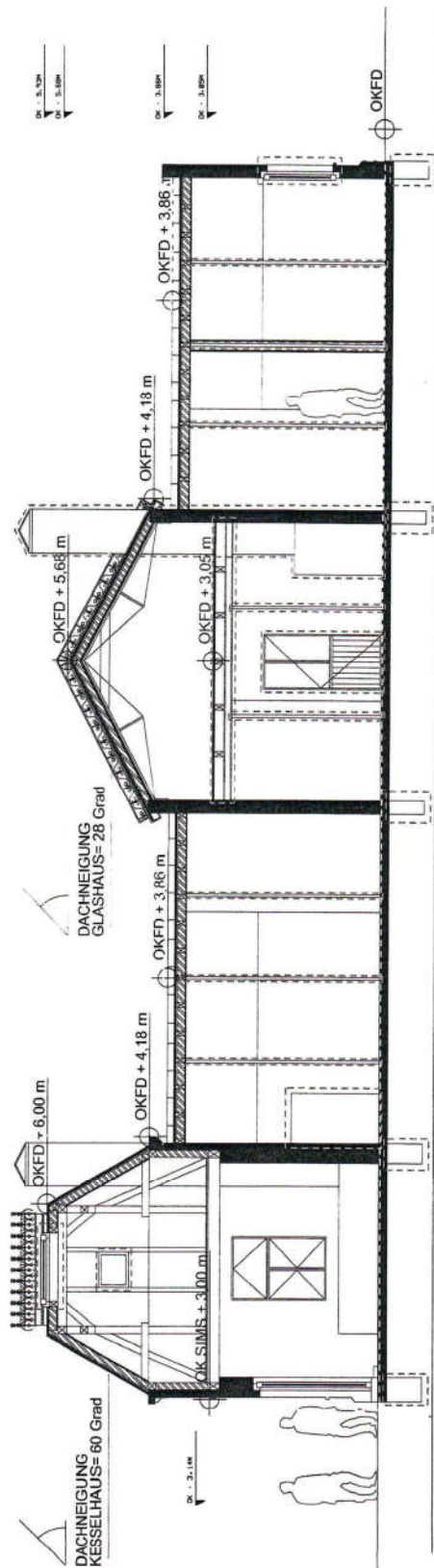
Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom Antragsgegner zur Verfügung gestellt. Sie wurde als Anlage und Berechnungsgrundlage für das Gutachten aufbereitet und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 05-02-26/01976	Maßstab: ohne
18445 Klausdorf, Strandweg 1 Einfamilienwohnhaus (denkmalgeschützte ehemalige Orangerie) Grundriss - Erdgeschoss	Bearbeiter: be



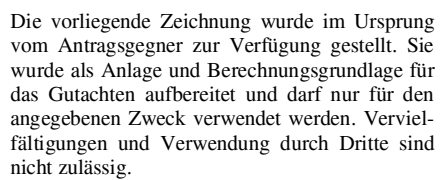
Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom Antragsgegner zur Verfügung gestellt. Sie wurde als Anlage und Berechnungsgrundlage für das Gutachten aufbereitet und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 05-02-26/01976	Maßstab: ohne
18445 Klausdorf, Strandweg 1 Einfamilienwohnhaus (denkmalgeschützte ehemalige Orangerie)	Bearbeiter: be
Grundriss - Dachgeschoss	



Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom Antragsgegner zur Verfügung gestellt. Sie wurde als Anlage und Berechnungsgrundlage für das Gutachten aufbereitet und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

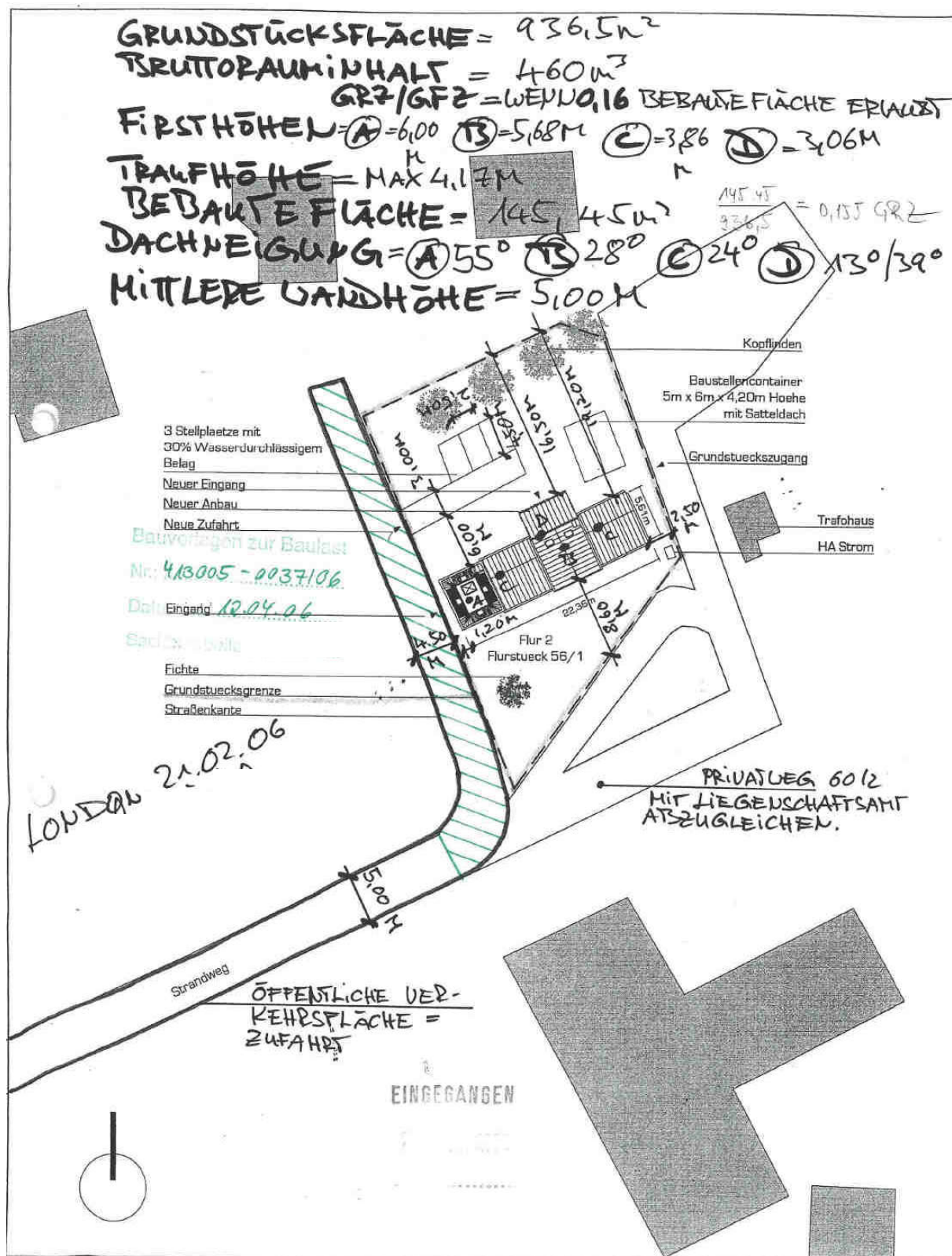
Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 05-02-26/01976	Maßstab: ohne
18445 Klausdorf, Strandweg 1 Einfamilienwohnhaus (denkmalgeschützte ehemalige Orangerie)	Bearbeiter: be
Schnitt	



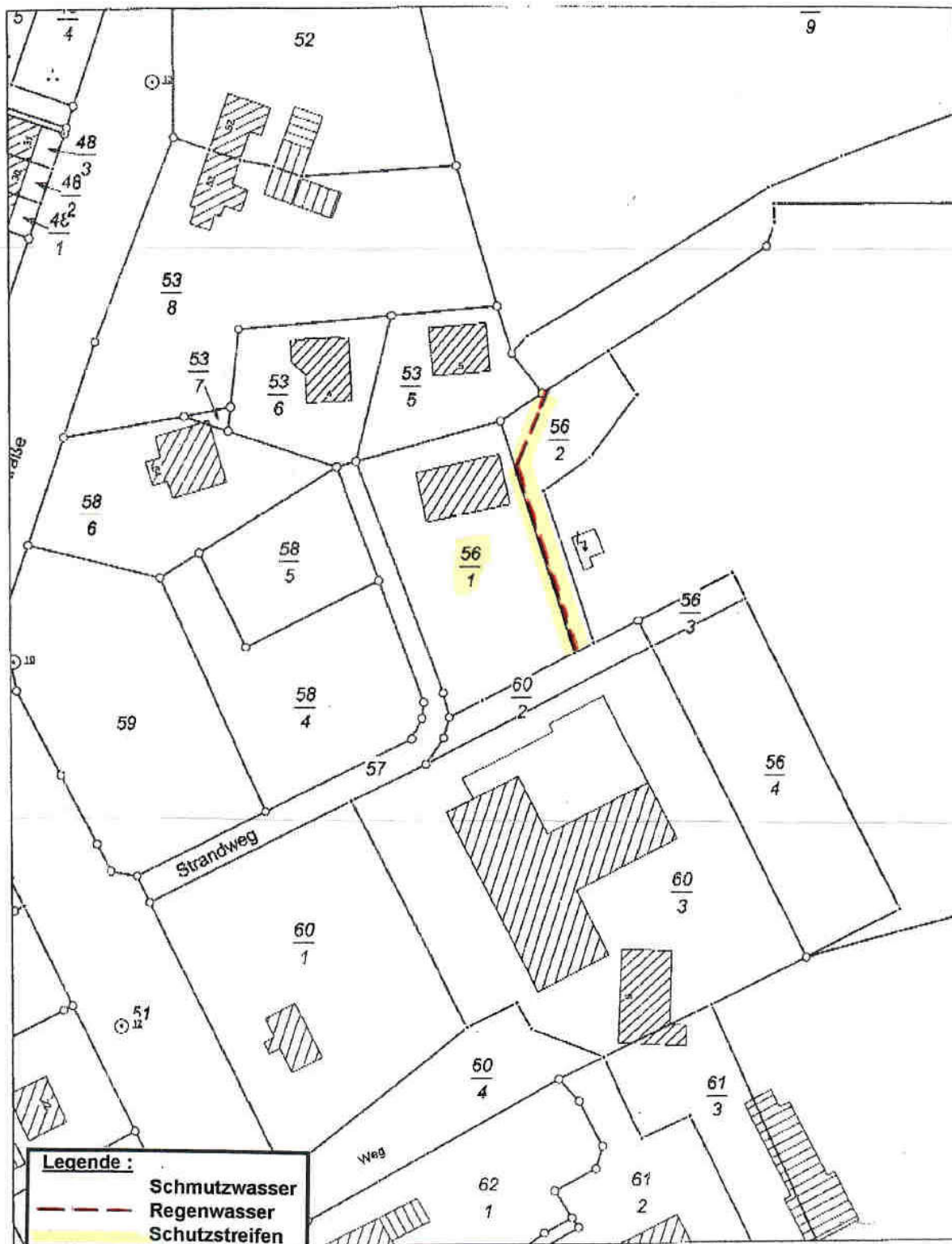
Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 05-02-26/01976	Maßstab: ohne
18445 Klausdorf, Strandweg 1	
Nebengebäude	Bearbeiter:
Grundriss, Schnitt, Ansichten	be

Lageplan zum Baulastenblatt 20

Zuwegung (Zu- und Abfahrt) für das Bewertungsgrundstück



Lageplan zur beschränkten persönlichen Dienstbarkeit
mit Kennzeichnung der Lage des Leitungsrechtes
(Flurstück vor der Neuordnung)



Vervielfältigungen für private, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§8 Satz 1 Vermessungs- und Katastergesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 21.07.1992 (GVBl. M-V S. 356), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.04.2002 (GVBl. M-V S. 170)). Der Gebäudebestand wurde örtlich nicht geprüft. Die Darstellungen sind in Teilbereichen aus dem Ursprungsmaßstab abgeleitet und weisen daher Ungenauigkeiten auf. Die Karte ist somit nur bedingt für technische Anforderungen geeignet.



↑ **Bild 1:** Blick aus Richtung Süden auf das Bewertungsobjekt (Drohnenaufnahme)



↑ **Bild 2:** mit Baulast gesicherte Zufahrt (gemeindeeigen) an der westlichen Grundstücksgrenze



↑ **Bild 3:** Blick auf die westliche Grundstücksgrenze



↑ **Bild 4:** Tor an der westlichen Grundstücksgrenze



↑ **Bild 5:** südliche Grundstücksgrenze



↑ **Bild 6:** zweite Zufahrt an der östlichen Grundstücksgrenze (nicht gesichert)



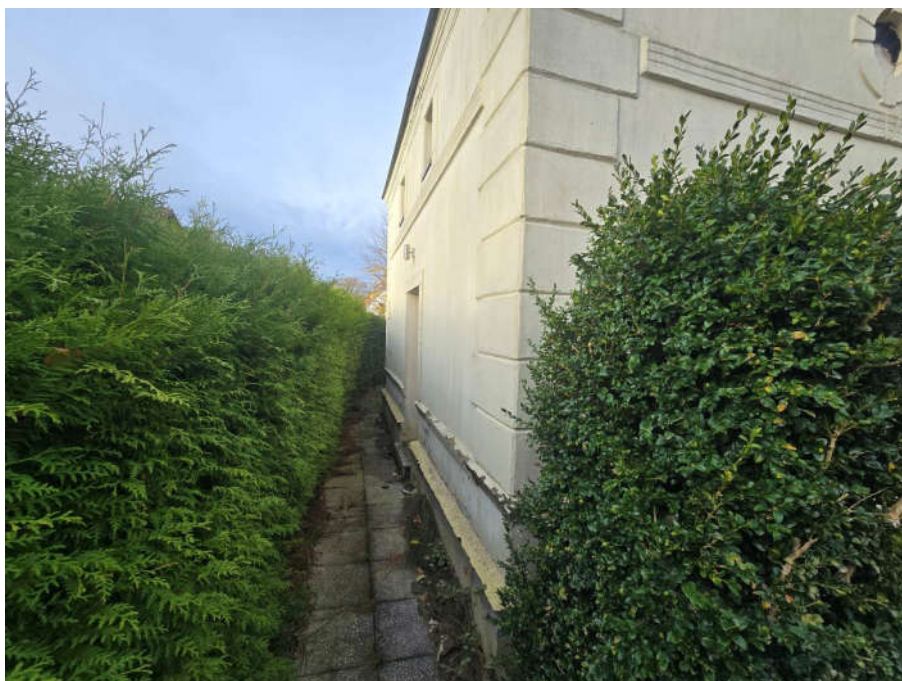
↑ **Bild 7:** Nordostansicht



↑ **Bild 8:** Südostansicht



↑ **Bild 9:** westlicher Teil der Südseite



↑ **Bild 10:** westlicher Giebel



↑ **Bild 11:** Anbau mit Haupteingang



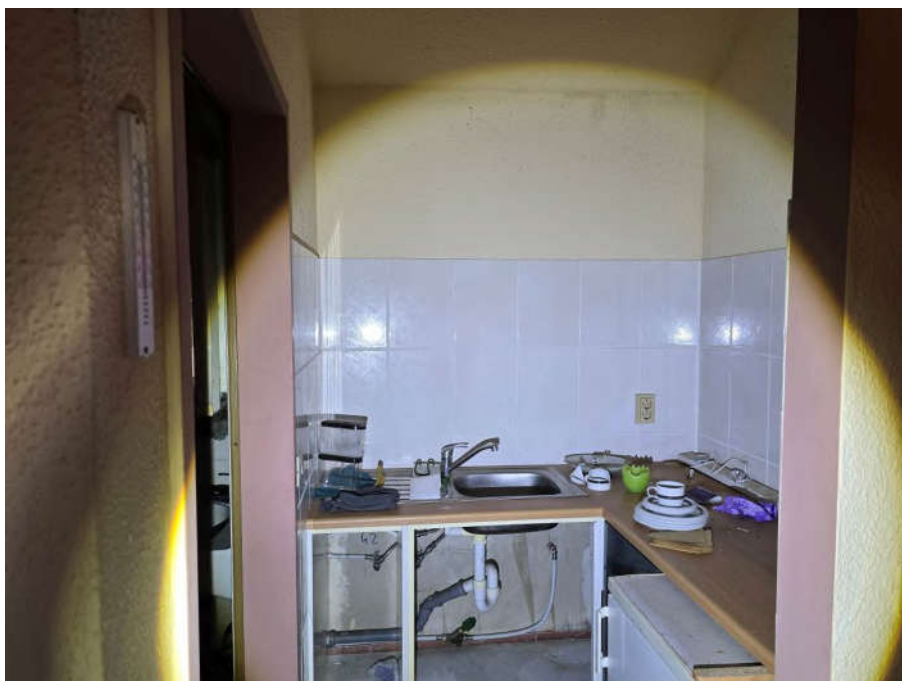
↑ **Bild 12:** Eingangsbereich



↑ **Bild 13:** unfertiger Kamin im Glashaus



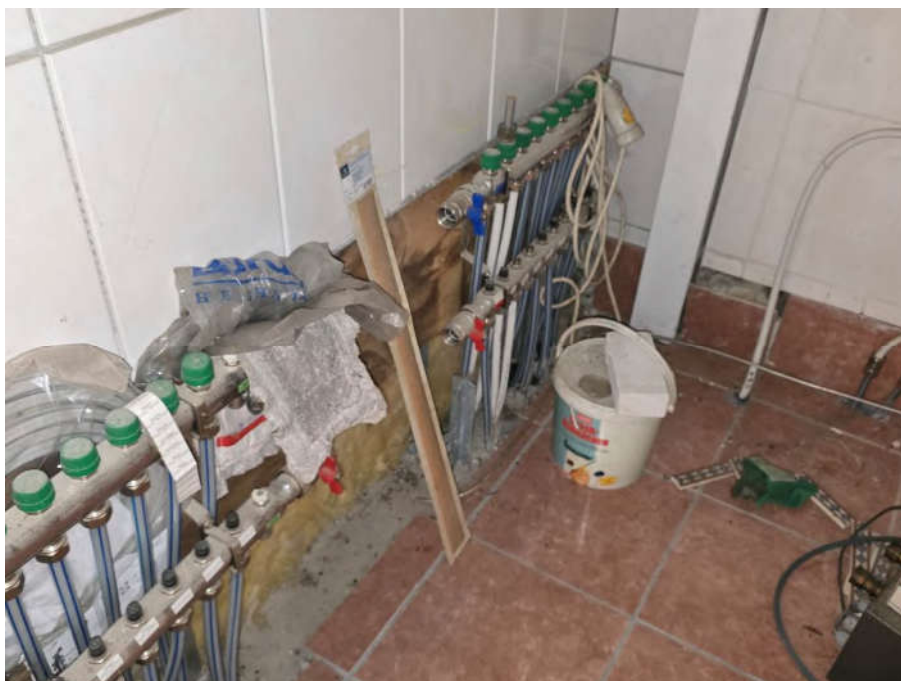
↑ **Bild 14:** Dusche/WC im Ostflügel



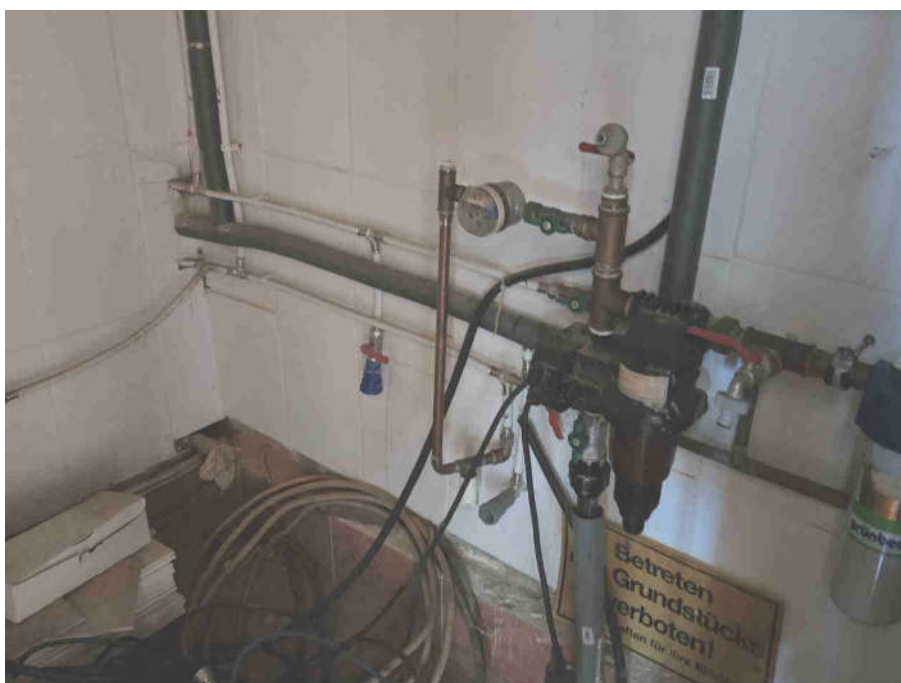
↑ **Bild 15:** Küche im Ostflügel



↑ **Bild 16:** Wohnbereich im Ostflügel



↑ Bild 17: Heizverteiler der Fußbodenheizung



↑ Bild 18: Trinkwasseranschluss



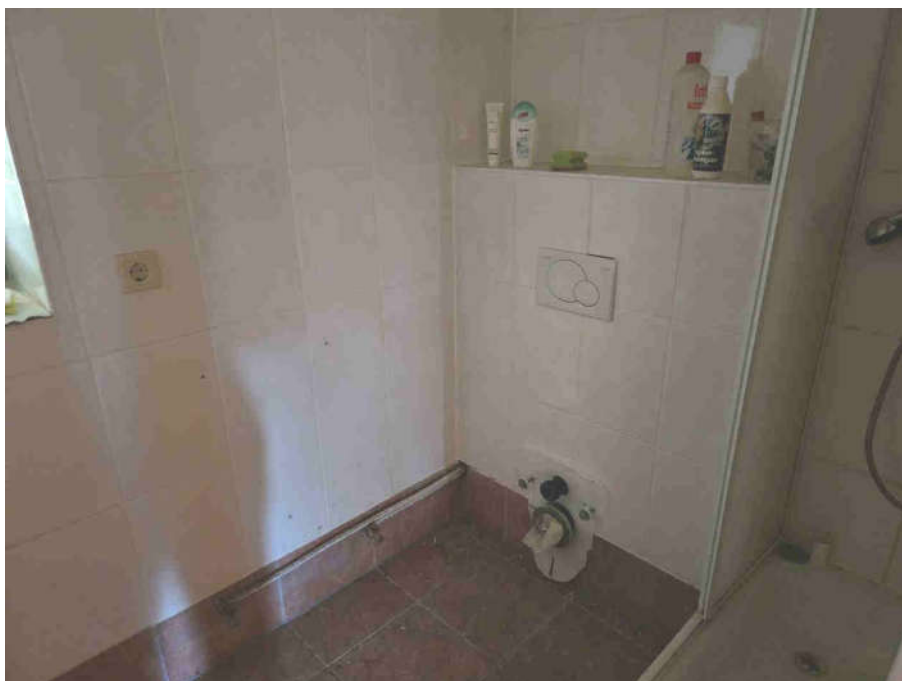
↑ **Bild 19:** Durchlauferhitzer



↑ **Bild 20:** Elektroverteiler



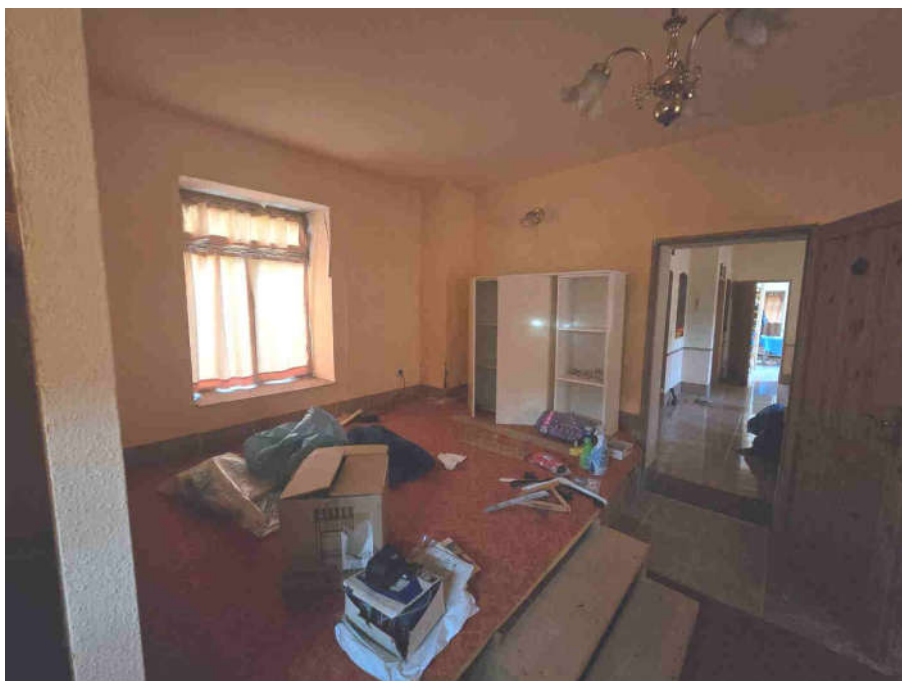
↑ Bild 21: Wohnbereich im Westflügel



↑ Bild 22: Dusche/WC im Westflügel



↑ Bild 23: Küche im Westflügel



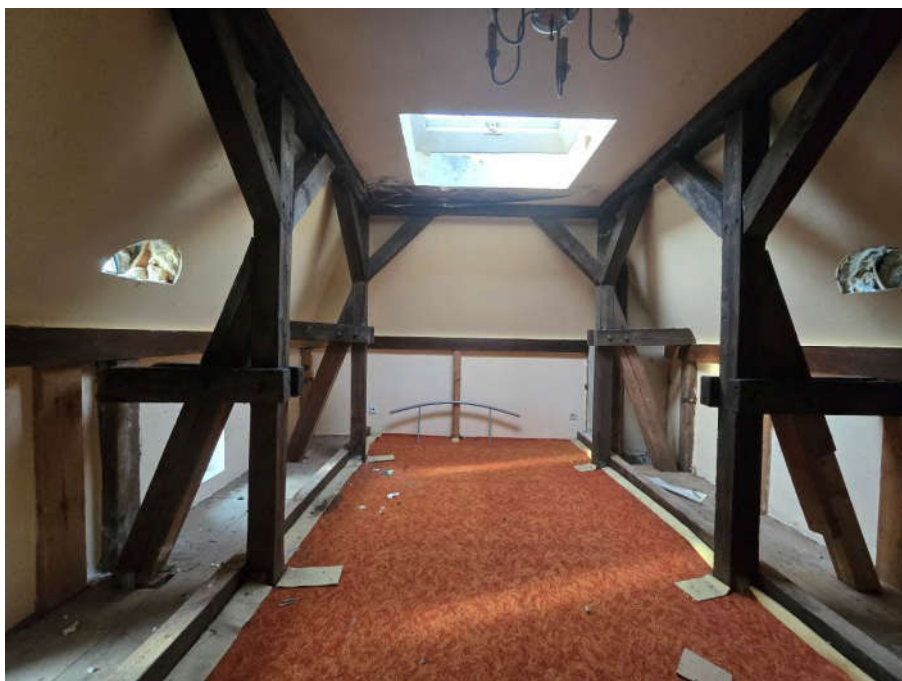
↑ Bild 24: Schlafbereich im Kesselhaus



↑ **Bild 25:** Teilkeller im Kesselhaus



↑ **Bild 26:** Treppe zum Dachgeschoss im Kesselhaus



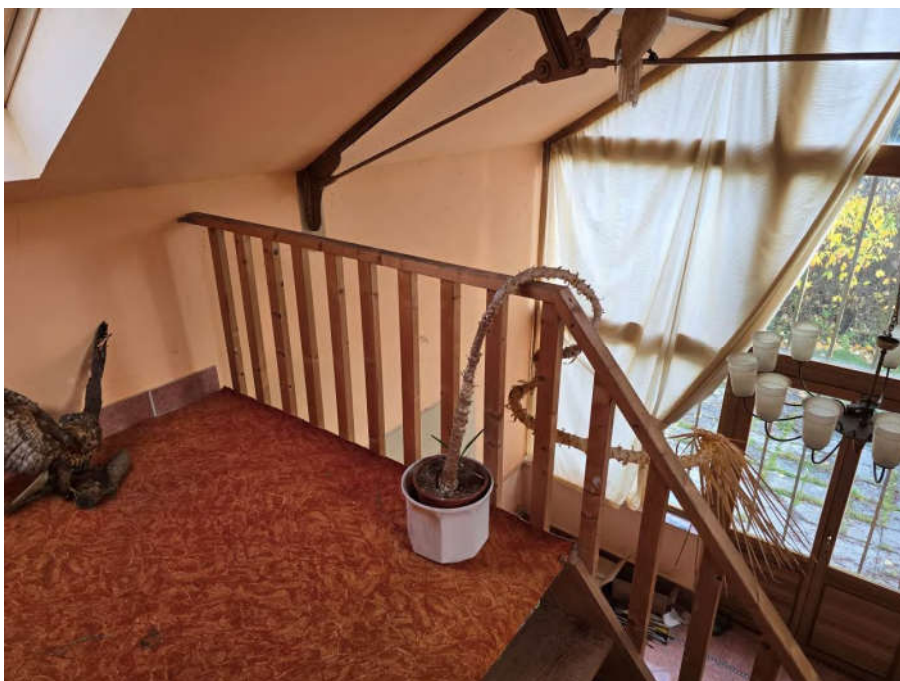
↑ **Bild 27:** Dachgeschoss im Kesselhaus



↑ **Bild 28:** undichte Einpassung der Lichtkuppel mit massiven Feuchteschäden



↑ **Bild 29:** Blick von der Galerie im Glashaus



↑ **Bild 30:** Galerie im Glashaus



↑ **Bild 31:** Schäden am Außenputz



↑ **Bild 32:** Stark verwitterte Türen und Fenster am Glashauss



↑ **Bild 33:** Putzschäden am Ostgiebel



↑ **Bild 34:** aufgequollenes Schichtholz der Dachschalung



↑ **Bild 35:** aufsteigende Feuchtigkeit mit massiven Putzschäden (Ostflügel)



↑ **Bild 36:** aufsteigende Feuchtigkeit mit massiven Putzschäden (Kesselhaus)



↑ **Bild 37:** aufsteigende Feuchtigkeit mit massiven Putzschäden (Westflügel)



↑ **Bild 38:** schadhafte Dacheindeckung auf dem Kesselhaus



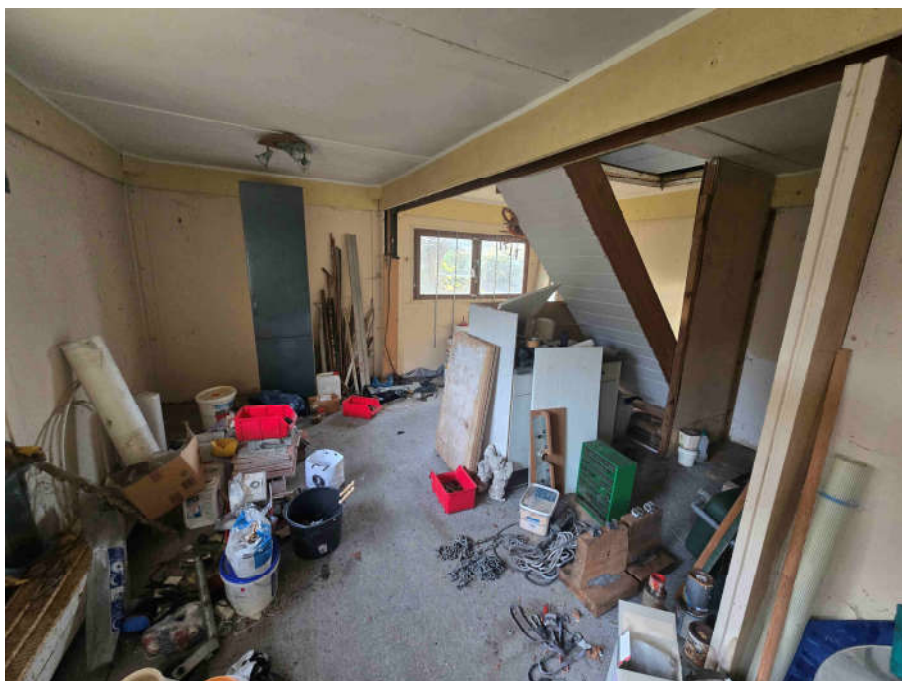
↑ Bild 39: Sammelgrube (2 m³)



↑ Bild 40: Schmutzwasseranschluss im nördlichen Anbau (Haupteingang)



↑ Bild 41: Nebengebäude



↑ Bild 42: Innenansicht des Nebengebäudes



↑ **Bild 43:** Wasserschaden im Nebengebäude

LITERATURVERZEICHNIS

Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**Rechtsgrundlagen**

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

verwendete Wertermittlungsliteratur/Marktdaten

[1] SPRENGNETTER (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020

[2] SPRENGNETTER (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020

[3] SPRENGNETTER (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 30.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2019

[4] POHNERT, Fritz

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen.

Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung. 8. erweiterte und aktualisierte Auflage, Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft, Wiesbaden Februar 2015

verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 18.12.2025) erstellt.