

CHRISTIAN LOHMANN

Von der Industrie- und Handelskammer Rostock öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Beratender Ingenieur
Dipl.-Ing. für Architektur (FH)
Dipl.-Wirt.-Ing. für Immobilienbewertung (FH)



Telefon 0 38 31 · 70 38 67
Fax 0 38 31 · 70 38 68
Mobil 0163 · 97 29 404

An den Bleichen 38
18435 Stralsund

www.gutachter-lohmann.de
info@gutachter-lohmann.de



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) in Anlehnung an den § 194 BauGB des Grundstückes

Poggenhof 9 b in 18569 Schaprode

Grundstücksnutzung: mit einem Ferienhaus (2 Ferienwohnungen) bebaut

Auftraggeber: Amtsgericht Stralsund
Außenstelle Justizzentrum
Frankendamm 17
18439 Stralsund

Aktenzeichen Gericht: 703 K 98/24

Auftragsstellung: Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für die Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag: 04.07.2025

Ausfertigungsdatum: 25.08.2025

Register-Nr. Gutachten: 2025-1064

Dieses Gutachten umfasst insgesamt 42 Seiten einschließlich 5 Anlagen mit 10 Seiten.
Es wurde in 6-facher Ausfertigung erstellt, wovon eine in meinen Unterlagen verbleibt.

Inhaltsverzeichnis

1.0	ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1	Auftrag / Ortsbesichtigung / Arbeitsgrundlagen	3
1.2	Grundbuchangaben	4
1.3	Rechtliche Grundlagen	5
1.4	Hinweise	6
2.0	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	7
2.1	Lagebeschreibung	7
2.2	Baurechtliche Situation	7
2.3	Erschließungszustand	8
2.4	Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften	8
2.5	wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	9
3.0	BAUBESCHREIBUNG	10
3.1	Gebäude	10
3.2	Rohbau / Ausbau	10
3.3	Baulicher Zustand	11
3.4	Außenanlagen	12
3.5	Flächenermittlung	12
4.0	WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	14
5.0	GRUNDSTÜCKSMARKT	15
6.0	BODENWERTERMITTLUNG	17
6.1	Vorbemerkungen	17
6.2	Wertansätze	17
6.3	Bodenwertermittlung	18
7.0	SACHWERTVERFAHREN	19
7.1	Vorbemerkungen	19
7.2	Wertansätze	19
7.3	Ermittlung des vorläufigen Sachwertes	21
7.4	Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes	22
7.5	Ermittlung des Sachwertes	24
8.0	ERTRAGSWERTVERFAHREN	25
8.1	Vorbemerkungen	25
8.2	Wertansätze	25
8.3	Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes	30
8.4	Ermittlung des Ertragswertes	30
9.0	ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES	31
10.0	ANLAGEN	33
10.1	Auszug aus der Regionalkarte	33
10.2	Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem	34
10.3	Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem mit hinterlegtem Luftbild	35
10.4	Bauzeichnungen	36
10.5	Fotodokumentation	40

1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftrag / Ortsbesichtigung / Arbeitsgrundlagen

Auftraggeber:	Amtsgericht Stralsund Außenstelle Justizzentrum Frankendamm 17 18439 Stralsund
Aktenzeichen Gericht:	703 K 98/24
Zweck der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) als Grundlage für die Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren
Besonderheiten:	Dieses Gutachten wurde für die Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG erstellt. Abweichend zu einer Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB findet innerhalb dieses Gutachtens § 6 Abs. 2 ImmoWertV keine Anwendung. Der ermittelte Verkehrswert bezieht sich auf einen fiktiv unbelasteten Zustand des Bewertungsgrundstückes.
Wertermittlungstichtag:	04.07.2025
Qualitätstichtag:	04.07.2025
Ortsbesichtigung:	04.07.2025
Teilnehmer:	- - (Mitarbeiterin im Sachverständigenbüro) - Herr Lohmann als beauftragter Sachverständiger
Besonderheiten:	Dem Sachverständigen wurde trotz rechtzeitiger Ladung zu dem Ortstermin kein Zugang zu dem Bewertungsobjekt ermöglicht. Zu dem Ortstermin erschien niemand. Die Ortsbesichtigung beschränkte sich daher auf die äußere Inaugenscheinnahme des Gebäudes. Es erfolgt eine Bewertung nach dem äußeren Anschein.
Arbeitsgrundlagen:	- Grundbuchauszug vom 19.02.2025 - Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) als digitaler WepMapService (WMS) - Satzung der Gemeinde Schaprode über die Klarstellung mit Abrundung und erweiterter Abrundung für den Ortsteil Poggenhof, rechtskräftig seit dem 03.07.2002 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Anschreiben des Landkreises Vorpommern-Rügen, Fachdienst Bau und Planung vom 26.05.2025

- Altlastenauskunft gemäß Umweltinformationsgesetz, Anschreiben des Landkreises Vorpommern-Rügen, Fachdienst Umwelt vom 26.05.2025
- Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen vom 28.07.2025
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte etc.) vom 30.10.2000 aus dem Bestand des Kreisarchivs
- Ortsbesichtigung

1.2 Grundbuchangaben

Amtsgericht Stralsund,
Grundbuch von Schaprode, Blatt 1187, Auszug vom 19.02.2025

Bestandsverzeichnis –

Bezeichnung der Grundstücke und mit dem Eigentum verbundene Rechte

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche [m ²]
1	Poggenhof	5	53/4	814

Erste Abteilung – Eigentümer

lfd. Nr. 2.1: *(keine Nennung zum Zwecke des Datenschutzes)* zu 1/2 Anteil

lfd. Nr. 2.2: *(keine Nennung zum Zwecke des Datenschutzes)* zu 1/2 Anteil

Zweite Abteilung – Lasten und Beschränkungen

lfd. Nr. 1: *gelöscht*

lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Stralsund, Az.: 703 K 98/24); eingetragen am 18.02.2025.

Anmerkung zum Grundbuch:

Ggf. in Abt. III des Grundbuchs eingetragene Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden finden bei der Bewertung keine Berücksichtigung, da sich der Verkehrswert regelmäßig auf ein (ggf. fiktiv) finanziell unbelastetes Grundstück bezieht.

1.3 Rechtliche Grundlagen

Die Wertermittlung basiert auf der Grundlage folgender rechtlicher Bestimmungen:

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 20.12.2023 (BGBl. I S. 221)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bek. vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.04.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 109)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauN-VO) in der Fassung der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (ZVG) vom 24.03.1897 (BGBl. III Gliederungsnr. 310-314), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes am 24.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 329)
- DIN 277 „Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen“ in der Fassung vom August 2021 (Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)
- Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbau-gesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) in der Fassung der Bek. vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 G v. 23.11.2007 (BGBl. I. S. 2614)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) in der Fas-sung der Bek. vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)

1.4 Hinweise

Die nachstehende Wertermittlung wurde durch den Sachverständigen auf der Grundlage der, vom Auftraggeber vorgelegten, Unterlagen und Angaben zum Bewertungsobjekt sowie der durchgeführten Ortsbesichtigung vorgenommen.

Die Wertermittlung bezieht sich auf den Zustand des Grundstückes sowie des Gebäudes, wie er bei der Ortsbesichtigung nach dem äußeren Anschein vorgefunden und im Gutachten beschrieben wurde. Gegebenenfalls vorhandene Baumängel und –schäden wurden, soweit sie offensichtlich erkennbar waren, bei der Wertermittlung berücksichtigt. Das Grundstück wurde lediglich ausgehend vom öffentlichen Straßenraum begutachtet.

Hiervon abweichende tatsächliche Grundstücksverhältnisse (z.B. zwischenzeitlich erfolgte Änderungen im Grundbuch, nachträglich eingetretene oder offensichtlich gewordene Mängel) sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Die Richtigkeit der ihm zur Bewertung vorliegenden Angaben wird daher unterstellt. Diese werden zur Grundlage der Bewertung gemacht. Hiervon abweichende tatsächliche Grundstücksverhältnisse können zu einem anderen Ergebnis der Wertermittlung führen.

Die vorliegende Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar. Untersuchungen zur Standsicherheit, zum Schall- und Wärmeschutz, über gesundheitsschädliche Baumaterialien sowie Altlastenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Diesbezügliche Aussagen oder Ansprüche können daher aus dem Gutachten nicht abgeleitet werden.

Die Beschreibung der baulichen Anlagen bezieht sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen, insbesondere zur Feststellung von tierischen oder pflanzlichen Schäden, wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen bzw. Installationen (Wasser, Elektrizität, Heizung etc.) wurde nicht geprüft. Bei der Bewertung wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Das Vorliegen einer bauordnungsrechtlichen Genehmigung für vorhandene bauliche Anlagen sowie deren Übereinstimmen mit den genehmigten Vorgaben wurde nicht geprüft. Bei der Bewertung wird daher, soweit nichts Gegenteiliges bekannt ist, von einer Legalität der vorgefundenen Bauwerke ausgegangen.

2.0 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

2.1 Lagebeschreibung

Makrolage:	Die rund 64.000 Einwohner zählende Insel Rügen bildet den nordöstlichen Bereich des Landkreises Vorpommern-Rügen und stellt zugleich die größte Insel Deutschlands dar. Die einwohnerstärksten Städte sind die Stadt Bergen auf Rügen (ca. 13.500 Einwohner) sowie die Hafenstadt Sassnitz (ca. 9.300 Einwohner). Der Tourismus hat sich zu dem bedeutendsten Wirtschaftszweig auf der dünn besiedelten, ländlich geprägten Insel entwickelt.
Mikrolage:	Die Bewertungsfläche befindet sich im Ortsteil Poggenhof, nördlich von Schaprode, im westlichen Bereich der Insel Rügen. Westlich von Poggenhof befindet sich der Schaproder Bodden und nördlich der Vitter Bodden. Das Bewertungsgrundstück befindet sich im westlichen Bereich der kleinen Siedlung Poggenhof. Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern bzw. Ferienhäusern in offener, 1-geschossiger Bauweise. Vereinzelt befinden sich innerhalb der Siedlung auch kleinere Apartmentanlagen. Die Infrastruktur ist in Poggenhof und Schaprode aufgrund der geringen Ortsgröße (ca. 500 Einwohner) nur stark eingeschränkt entwickelt. Es handelt sich um eine sehr ruhige, naturbezogene Wohnlage.
Verkehrslage:	Über Landstraßen bestehen Anschlussmöglichkeiten an die Bundesstraße B 96 (Höhe Bergen bzw. Samtens). Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in der Stadt Bergen auf Rügen in ca. 25 km Entfernung. Der ÖPNV ist über Buslinien gesichert. Haltestellen befinden sich im Ort in fußläufiger Entfernung.

2.2 Baurechtliche Situation

Entwicklungsstufe:	baureifes Land
tatsächliche Nutzung:	Das Grundstück ist mit einem Doppelhaus mit zwei augenscheinlich baugleichen Ferienwohnungen bebaut. Die Ferienwohnungen stehen augenscheinlich bereits seit einem längeren Zeitraum leer und sind ohne Nutzung.
Bauplanungsrecht:	Eine verbindliche Bauleitplanung liegt für den betreffenden Bereich von Poggenhof nicht vor. Seitens der Gemeinde Schaprode wurde im Jahr 2002 eine Satzung über die „Klarstellung mit Abrundung und erweiterter Abrundung für den Ortsteil Poggenhof“ beschlossen. Hiernach ergibt sich für das Bewertungsgrundstück ein Baurecht nach § 34 BauGB (nicht überplanter Innenbereich). Gesonderte Satzungen (Sanierungssatzung, Erhaltungssatzung etc.) liegen nicht vor.

Bauordnungsrecht:	Das Grundstück ist mit einem Doppelhaus mit zwei Ferienwohnungen, welches im Jahr 2001 / 2002 errichtet wurde, bebaut. Es liegt eine Baugenehmigung für die Errichtung eines „Wohnhauses mit zwei Ferienwohnungen und Doppelcarport“ vom 15.06.2001 vor. Es wird von einer Legalität der vorhandenen Bebauung ausgegangen. Die notwendigen Abstandsflächen wurden augenscheinlich eingehalten.
bauliches Nutzungsmaß:	Die vorhandene Grundflächenzahl (GRZ) beträgt rund 0,1.
Baulastenverzeichnis:	Gemäß schriftlicher Auskunft der unteren Bauaufsichtsbehörde liegen zu Lasten der Bewertungsfläche keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.
Denkmalschutz:	liegt nicht vor

2.3 Erschließungszustand

Straßenzustand:	Asphaltdecke ohne Gehweg
Zuwegung:	Eine direkte Zuwegung und Zufahrt ist über die östlich anliegende öffentliche Straße gegeben.
Versorgungsleitungen:	Wasser-, Strom- und Telefonanschluss
Entsorgungsleitungen:	über öffentliches Kanalnetz
beitragsrechtlicher Zustand:	Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen. Zukünftige Abgaben nach Kommunalabgabengesetz sind nicht zu erwarten.

2.4 Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften

Grundstückszuschnitt:	leicht unregelmäßiger, relativ schmaler Zuschnitt; etwa 40 m Frontbreite; etwa 17 bis 20 m Grundstückstiefe
Topografie:	ebenes Gelände
Bodenverhältnisse:	Augenscheinlich handelt es sich um normale, tragfähige Baugrundverhältnisse. Weiterführende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt und sind regelmäßig nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens.
Altlasten, Schadstoffe:	Innerhalb des digitalen Bodenschutz- und Altlastenkatasters MV liegen für die Bewertungsfläche keine Eintragungen von Verdachtsflächen, schädlichen Bodenverunreinigungen, altlastenverdächtigen Flächen oder Altlasten i.S.d. § 2 Abs. 3 bis 6 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vor. Es wird daher bei der Bewertung von einem altlastenfreien Zustand des Grundstückes ausgegangen.

Immissionen: Verkehrsbedingte Immissionsbelastungen konnten nicht festgestellt werden. Die Straße ist durch eine sehr geringe Pkw-Frequenzierung gekennzeichnet (Anwohnerstraße).

2.5 wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen: Gegebenenfalls im Grundbuch eingetragene Rechte und Belastungen finden innerhalb der Bewertung keine Berücksichtigung, da das Gutachten zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG erstellt wird.

sonstige Rechte/Belastungen: sind nicht bekannt

3.0 BAUBESCHREIBUNG

Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf den Zustand des Gebäudes, wie er nach dem äußeren Anschein ersichtlich war. Das Gebäude konnte durch den Sachverständigen nicht besichtigt werden (kein Zugang gewährt). Hinsichtlich der Innenausstattung des Gebäudes erfolgt eine Baubeschreibung, wie sie entsprechend dem äußeren Anschein zu erwarten ist. In Teilbereichen können jedoch Abweichungen zu dem tatsächlichen Ausstattungsstandard vorliegen!

3.1 Gebäude

Das Grundstück ist mit einem 1-geschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Das Gebäude wurde als Doppelhaus mit zwei augenscheinlich baugleichen Ferienwohnungen errichtet.

Das Gebäude wurde um 2001 / 2002 errichtet. Es wird von einem durchschnittlichen, baujahrstypischen Ausstattungsstandard ausgegangen.

3.2 Rohbau / Ausbau

Bauart:	freistehendes Gebäude in Leichtbauweise (vermutlich Holzständerbauweise)
Keller:	nicht unterkellert
Fundamente:	augenscheinlich Bodenplatte aus bewehrtem Beton
Außenwände / Fassade:	vermutlich Leichtbauweise (Holzständerbauweise); 23,4 cm starke Außenwände laut Zeichnung; außenseitig mit Wärmedämmverbundsystem verkleidet
Innenwände:	vermutlich Trockenbauwände
Dachkonstruktion:	Satteldach in glasierter Tonziegeleindeckung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Decken:	vermutlich Holzbalkendecke
Treppen:	je Haushälfte eine 1/2 gewendelte Treppe (laut Zeichnung); wahrscheinlich in Holzbauweise
Fenster:	Thermofenster aus Kunststoff
Türen:	nicht bekannt
Bodenbeläge:	nicht bekannt
Heizung:	nicht bekannt; laut Zeichnung eine gemeinsame Heizungsanlage mit Standort im Dachgeschoss

Sanitär:	nicht bekannt; laut Zeichnung je Haushälfte im Erdgeschoss ein Duschbad mit WC, Waschbecken sowie Wand- und Bodenfliesen sowie ein zusätzliches WC mit Waschbecken sowie Wand- und Bodenfliesen im Dachgeschoss
Warmwasserversorgung:	vermutlich zentral über das Heizsystem
Nebengebäude:	einfacher Holzschuppen in Fertigteilbauweise an der südlichen Grundstücksgrenze; nicht ausreichend instand gehalten; nicht mehr werthaltig

3.3 Baulicher Zustand

Grundrissgestaltung:	Das Doppelhaus ist laut vorliegenden Zeichnungen in zwei baugleiche Ferienwohnungen aufgeteilt. Im Erdgeschoss befinden sich Flur, Wohnzimmer mit offener Küche sowie das Bad. Das Dachgeschoss enthält jeweils zwei Schlafzimmer sowie ein zusätzliches WC.
Raumhöhen:	nicht bekannt
Gesamtausstattung:	nicht bekannt; innerhalb der Bewertung wird ein durchschnittlicher Ausstattungsstandard unterstellt
energetische Eigenschaften:	Ein Energieausweis wurde für das Gebäude bisher nicht ausgestellt. Die energetischen Eigenschaften sind, dem Baujahr entsprechend, als durchschnittlich zu beurteilen.
Elektroinstallationen:	nicht bekannt; innerhalb der Bewertung wird ein durchschnittlicher Ausstattungsstandard unterstellt
Bauzustand:	<p>Das Gebäude konnte lediglich von außen besichtigt werden. Der tatsächliche Innenausbau ist nicht bekannt. Dementsprechend sind gesicherte Angaben zum Bauzustand nicht möglich.</p> <p>Laut äußerem Anschein wird das Gebäude bereits seit längerem Zeitraum nicht mehr genutzt. Es ist dementsprechend sichtbarer Unterhaltungsrückstand an der Gebäudehülle vorhanden (Verschmutzung der Fassade).</p> <p>Für den augenscheinlich sichtbaren Unterhaltungsrückstand an der Gebäudehülle wird innerhalb der Bewertung ein Wertabzug in Höhe von 5.000,- EUR angesetzt. Hinsichtlich des Innenausbaus wird kein Wertabzug angesetzt, da der Erhaltungszustand nicht bekannt ist.</p>

3.4 Außenanlagen

Allgemein: insgesamt sehr einfache und ungepflegte Außenanlagen; schmaler Gehweg zum Haus sowie Terrassen in Betonsteinpflaster; keine Einfriedung vorhanden; keine Pkw-Stellplätze vorhanden; einfache Rasenfläche mit großem Laubbaum an der Grundstücksgrenze (Standort wahrscheinlich auf dem Bewertungsgrundstück)

Für die nicht gestalteten Außenanlagen (u.a. fehlende Pkw-Stellplätze, fehlende Einfriedung, fehlende Anpflanzungen) wird innerhalb der Bewertung ein **Wertabzug** in Höhe von **20.000,- EUR** angesetzt (pauschal 10.000,- EUR je Haushälfte). Es handelt sich hierbei lediglich um einen sachverständig eingeschätzten Wertabzug für die Abweichungen gegenüber üblicherweise gestalteten Außenanlagen für ein Ferienhausgrundstück. Die tatsächlichen Herstellungskosten angemessener Außenanlagen können höher ausfallen.

3.5 Flächenermittlung

Bruttogrundfläche: Entsprechend der vorliegenden Grundrisszeichnungen (vgl. Anlage 10.4) sowie einem Kontroll-Aufmaß vor Ort ergeben sich folgende Bruttogrundflächen:

Doppelhaus:

Erdgeschoss: ca. 11,48 m x 8,70 m = circa 100 m²

Dachgeschoss: ca. 11,48 m x 8,70 m = circa 100 m²

BGF insgesamt: circa 200 m²

Wohnfläche: Entsprechend der vorliegenden Grundrisszeichnungen ergeben sich, in Anlehnung an die Berechnungsvorgaben der Wohnflächenverordnung, folgende ungefähre Wohnflächen:

Ferienwohnung Nord-Seite:

Erdgeschoss:	Flur =	circa 3,6 m ²
	Bad =	circa 6,4 m ²
	Wohnzimmer / Küche =	circa 30,3 m ²
Dachgeschoss:	Flur =	circa 5,4 m ²
	WC =	circa 3,8 m ²
	Schlafzimmer =	circa 11,0 m ²
	Kinderzimmer =	circa 10,3 m ²
Wohnfläche insgesamt:		circa 70,8 m²

Ferienwohnung Süd-Seite:

Erdgeschoss:	Flur =	circa 3,6 m ²
	Bad =	circa 6,4 m ²
	Wohnzimmer / Küche =	circa 30,3 m ²
Dachgeschoss:	Flur =	circa 5,4 m ²
	WC =	circa 3,8 m ²
	Schlafzimmer =	circa 11,0 m ²
	Kinderzimmer =	circa 10,3 m ²
Wohnfläche insgesamt:		circa 70,8 m²

Wohnfläche Doppelhaus insgesamt: **circa 141,6 m²**

Anmerkung:

Die Flächenberechnung basiert auf den vorliegenden Grundrisszeichnungen. Es erfolgte ein sachverständiger Flächenabzug für die vorhandenen Treppen sowie die Dachschrägen (tatsächliche Abmessungen nicht bekannt). Es können sich dementsprechend leichte Abweichungen von den Berechnungen ergeben.

4.0 WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Zur Bewertung bebauter Grundstücke sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Hierbei gliedern sich die Wertermittlungsverfahren in folgende Verfahrensschritte: Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts, Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts sowie abschließende Ermittlung des Verfahrenswerts.

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert (Marktwert) des Bewertungsobjektes aus dem Vergleich mit tatsächlich gezahlten Kaufpreisen ermittelt. Dem Vergleichswertverfahren wird eine Vorrangstellung gegenüber den anderen Wertermittlungsverfahren bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, die aufgrund ihrer Eigenschaften eine unmittelbare Vergleichbarkeit zulassen und über die am ehesten eine genügende Anzahl von Kaufpreisen vorliegt, eingeräumt. Der Vorteil des Vergleichswertverfahrens ist, dass es quasi direkt zum Verkehrswert führt. Eine Anpassung an die Marktlage, wie sie bei dem Sach- und Ertragswertverfahren erforderlich ist (Marktanpassungsfaktor bzw. Liegenschaftszinssatz) kann bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens i.d.R. entfallen.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist eine ausreichende Anzahl zeitnaher, vergleichbarer Kaufpreise. Für die Ermittlung des Marktwertes des Bewertungsobjektes liegen keine ausreichenden Vergleichswerte vor. Eine Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren scheidet somit aus (siehe hierzu Abschnitt 5.0 des Gutachtens).

Für die Bewertung des Grundstückes wird somit, entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung, vom Sach- und Ertragswert ausgegangen. Im speziellen Bewertungsfall handelt es sich um ein Ferienhaus mit zwei Ferienwohnungen.

Entsprechend der vorliegenden Nutzungsart handelt es sich um eine gewerblich zu nutzende Immobilie. Derartige Objekte werden am Markt vorrangig zu dem, aus ihrer Nutzung zu erzielenden, Ertrag gehandelt. Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt daher auf der Basis des Ertragswertes.

Aufgrund der Größe des Gebäudes handelt es sich auch um ein mögliches Sachwertobjekt. Das Gebäude bietet sich auch für eine Eigennutzung an. Daher wird neben dem Ertragswertverfahren zusätzlich auch das Sachwertverfahren angewendet.

Da sowohl für das Sachwert- als auch für das Ertragswertverfahren der Bodenwert erforderlich ist, wird zunächst der Bodenwert des Bewertungsgrundstückes ermittelt. Darauf aufbauend werden die Sach- und Ertragswertermittlungen durchgeführt.

5.0 GRUNDSTÜCKSMARKT

Durch den Gutachter wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen eingeholt. Es wurden folgende Kaufpreise selektiert:

- Zeitraum 2023 bis 2025
- Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Ferienhäuser etc.
- Baujahr nach 1990
- Gemeinden Schaprode, Trent, Ummanz und Neuenkirchen

Entsprechend der vorweg aufgeführten Selektionskriterien liegen folgende zeitnahe Kaufpreise vor. Sofern ein gesonderter Wertanteil für das Inventar ausgewiesen wurde, erfolgte ein entsprechender Abzug von dem Kaufpreis. Zum Zwecke der Anonymisierung wird auf eine Wiedergabe der Hausnummern verzichtet.

Kaufpreise Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Ferienhäuser; Baujahr nach 1990; Gemeinden Schaprode, Trent, Ummanz und Neuenkirchen

lfd. Nr.	Lage	Datum Kaufvertrag	Baujahr	Grundstück	Kaufpreis	Wohnfläche	Kennzahl EUR/m ² Wohnfl.
1	Trent, Am Ufer	05/2024	2013	1.071 m ²	580.000,- EUR	184 m ²	3.152,- EUR/m ²
2	Kluis, Am Soll	05/2024	2006	726 m ²	385.000,- EUR	110 m ²	3.500,- EUR/m ²
3	Trent, Am Ufer	09/2024	2016	9.258 m ²	1.200.000,- EUR	236 m ²	5.085,- EUR/m ²
4	Kluis, Silenz	09/2024	1995	1.084 m ²	275.000,- EUR	147 m ²	1.871,- EUR/m ²
5	Gingst, Am Cavelin	01/2025	1995	1.179 m ²	395.000,- EUR	-	-
6	Gingst, J.-G.-Picht-Str.	04/2025	1995	925 m ²	279.000,- EUR	100 m ²	2.790,- EUR/m ²
7	Ummanz, M. Boddenblick	04/2025	2009	513 m ²	540.000,- EUR	80 m ²	6.750,- EUR/m ²
Durchschnitt				2.108 m²	522.000,- EUR	143 m²	3.858,- EUR/m²

kursiv = Baujahr und Wohnfläche nicht bekannt; sachverständig mittels digitalem Liegenschaftskataster und historischem Luftbildbestand grob abgeschätzt / überschlägig berechnet

Die vorliegenden Kaufpreise beziehen sich auf zeitgemäße Ferienhäuser (Kaufpreis lfd. Nr. 1, 3 und 7) bzw. auf normale Einfamilienhäuser mit Baujahr aus den 1990-er bzw. 2000-er Jahren (Kaufpreis lfd. Nr. 2, 4, 5 und 6).

Kaufpreise Ferienhäuser; Gemeinden Schaprode, Trent, Ummanz und Neuenkirchen

lfd. Nr.	Lage	Datum Kaufvertrag	Baujahr	Grundstück	Kaufpreis	Wohnfläche	Kennzahl EUR/m ² Wohnfl.
1	Trent, Am Ufer	05/2024	2013	1.071 m ²	580.000,- EUR	184 m ²	3.152,- EUR/m ²
3	Trent, Am Ufer	09/2024	2016	9.258 m ²	1.200.000,- EUR	236 m ²	5.085,- EUR/m ²
7	Ummanz, M. Boddenblick	04/2025	2009	513 m ²	540.000,- EUR	80 m ²	6.750,- EUR/m ²

kursiv = Baujahr und Wohnfläche nicht bekannt; sachverständig mittels digitalem Liegenschaftskataster und historischem Luftbildbestand grob abgeschätzt / überschlägig berechnet

Die Grundstücke, welche mit Ferienhäusern bebaut sind, müssen als spürbar hochwertiger und besser eingestuft werden (zeitgemäße Ausstattung; überwiegend Wasserblick bzw. unmittelbarer Wasserbezug). Ein Preisvergleich ist daher nicht sachgerecht.

Kaufpreise Einfamilienhäuser; Gemeinden Schaprode, Trent, Ummanz und Neuenkirchen

lfd. Nr.	Lage	Datum Kaufvertrag	Baujahr	Grundstück	Kaufpreis	Wohnfläche	Kennzahl EUR/m ² Wohnfl.
2	Kluis, Am Soll	05/2024	2006	726 m ²	385.000,- EUR	110 m ²	3.500,- EUR/m ²
4	Kluis, Silenz	09/2024	1995	1.084 m ²	275.000,- EUR	147 m ²	1.871,- EUR/m ²
5	Gingst, Am Cavelin	01/2025	1995	1.179 m ²	395.000,- EUR	-	-
6	Gingst, J.-G.-Picht-Str.	04/2025	1995	925 m ²	279.000,- EUR	100 m ²	2.790,- EUR/m ²

kursiv = Baujahr und Wohnfläche nicht bekannt; sachverständig mittels digitalem Liegenschaftskataster und historischem Luftbildbestand grob abgeschätzt / überschlägig berechnet

Die Grundstücke, welche mit Einfamilienhäusern bebaut sind, können als weitgehend vergleichbar beurteilt werden. Die Häuser beziehen sich überwiegend auf hinreichend vergleichbare Baujahre sowie hinreichend vergleichbare Lagen (kein direkter Wasserblick oder direkter Wasserbezug).

Der Kauffall lfd. Nr. 2 bezieht sich auf ein Einfamilienhaus im Bungalow-Stil (kein Dachgeschoss; Wohnen auf einer Ebene), Derartige Gebäude erzielen auf der Insel Rügen regelmäßige relativ hohe Kaufpreise im Bereich von 350.000,- bis 400.000,- EUR. Für den Kauffall lfd. Nr. 5 fehlen Angaben zur Wohnfläche sowie dem Ausstattungsstandard. Eine Auswertung dieses Kauffalls ist daher nicht möglich.

Für eine gesicherte Ableitung einer groben Preisspanne sind nicht ausreichend aussagekräftige Kaufpreise vorhanden. Es kann jedoch anhand der vorliegenden Marktdaten eine grobe Preisspanne von etwa **300.000,- bis 350.000,- EUR** erwartet werden. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind gesondert abzusetzen.

6.0 BODENWERTERMITTLUNG

6.1 Vorbemerkungen

Die Ermittlung des Bodenwertes wird in der Bewertungspraxis in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren vorgenommen. Hierbei wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt (§ 24 Abs. 1 ImmoWertV). Sofern nicht ausreichend oder keine geeigneten Kaufpreise als Vergleichswerte vorliegen, kann gemäß § 24 Abs. 1 ImmoWertV „bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 ImmoWertV herangezogen werden.“

Weicht das zu bewertende Grundstück hinsichtlich seiner wertbildenden Merkmale von den Vergleichsgrundstücken oder dem, dem Bodenrichtwert zugrunde liegenden, Richtwertgrundstück ab, so sind die Abweichungen auf der Grundlage von Indexreihen (§ 18 ImmoWertV) oder Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

Wertbeeinflussende Merkmale und damit Kriterien zur Einstufung des Bewertungsgrundstückes im Verhältnis zu den Vergleichs- oder Richtwertgrundstücken sind dabei insbesondere:

- der planungsrechtliche Zustand des Bewertungsgrundstückes
- die Art und das Maß der baulichen Nutzung
- die Lage im Ort (Einflüsse auf die Ertragsfähigkeit bzw. den Wohnwert)
- Grundstücksform, Zuschnitt, Größe, Verwertbarkeit der Grundstücksfläche etc.

Ausreichend geeignete, zeitnahe Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke liegen dem Gutachter zur Bewertung nicht vor, so dass eine direkte Ableitung des Bodenwertes aus Vergleichswerten bzw. Kaufpreisen nicht möglich ist.

Die Bodenwertermittlung wird daher durch indirekten Preisvergleich über Bodenrichtwerte, jedoch unter Anpassung an die besonderen Lage- und Qualitätsmerkmale des Bewertungsgrundstückes, vorgenommen.

6.2 Wertansätze

Die Bodenrichtwertkarte des Landkreises Vorpommern-Rügen, Stand 01.01.2024, weist für die Ortschaft Poggenhof einen **Richtwert** in Höhe von **75,- EUR/m²** (baureifes Land; erschließungsbeitragsfrei; Wohnbauflächen; offene Bauweise; 1 Vollgeschoss; 1.300 m² Grundstücksgröße) aus. Innerhalb der Richtwertzone liegt das Bewertungsgrundstück.

Da die Qualitätskriterien des Bewertungsgrundstückes von denen des Richtwertgrundstückes abweichen, wird folgende Anpassung vorgenommen:

Ausgangswert = zonaler Bodenrichtwert (Stand 01.01.2024)		75,00 EUR/m²
Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag sowie der besonderen Qualitätsmerkmale des Bewertungsgrundstückes:		
- allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag (keine konjunkturelle Entwicklung zu erwarten)	0,0 %	0,00 EUR/m ²
- Lage im Ort gegenüber den Vergleichsgrundstücken	0,0 %	0,00 EUR/m ²
- Art und Maß der baulichen Nutzung	0,0 %	0,00 EUR/m ²
- Erschließungszustand	0,0 %	0,00 EUR/m ²
- sonstige Grundstücksqualitäten (Grundstücksgröße, Form, Bebaubarkeit, Beschaffenheit, Zuwegung, Nachbarbebauung, Umfeld etc.)		
Zuschlag für abweichende Größe gegenüber dem Richtwertgrundstück: 814 m ² anstatt 1.300 m ² (Zuschlag in Anlehnung an Auswertungen des Oberen Gutachterausschusses im Land Mecklenburg-Vorpommern)	+ 16,0 %	+ 12,00 EUR/m ²

Summe der Zu- oder Abschläge	+ 16,0 %	+ 12,00 EUR/m ² 87,00 EUR/m ²
angepasster Bodenwert der Bewertungsfläche		87,00 EUR/m²

6.3 Bodenwertermittlung

Nr.	Bezeichnung	Fläche	EUR/m ²	EUR
1	Gemarkung Poggenhof, Flur 5, Flurstück 53/4	814	87,00	70.818,-
		814		70.818,-
	zur Rundung			182,-
	Bodenwert			71.000,-

7.0 SACHWERTVERFAHREN

7.1 Vorbemerkungen

Die Grundlagen des Sachwertverfahrens sind in der ImmoWertV, §§ 35 bis 39, geregelt. Der Sachwert eines Grundstückes wird durch den Bodenwert und den vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen ermittelt. Hierbei ergibt sich der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen aus der Multiplikation der durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Alterswertminderungsfaktors. Der vorläufige Sachwert des Grundstückes ist mittels Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) an die allgemeinen Marktverhältnisse des örtlichen Grundstücksmarktes anzupassen. Der sich hieraus ergebende vorläufige marktangepasste Sachwert ist abschließend mittels der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) an das Bewertungsobjekt anzupassen.

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte je Flächen- bzw. Raumeinheit (Normalherstellungskosten) zugrunde zu legen. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der aktuelle Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes zu verwenden. Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, sofern die Anlagen wertbeeinflussend sind. In der Regel werden die Außenanlagen und besonderen Bauteile nach Erfahrungswerten ermittelt und als prozentualer Zuschlag auf die Normalherstellungskosten in Ansatz gebracht.

7.2 Wertansätze

Gesamt-/ Restnutzungsdauer:

Die **Gesamtnutzungsdauer** des Gebäudes wird, in Anlehnung an die Vorgaben der Anlage 1 ImmoWertV, mit **80 Jahren** angenommen (in Anlehnung an die Gesamtnutzungsdauer, welche durch die Gutachterausschüsse für die Ableitung der Sachwertfaktoren zugrunde gelegt wurde).

Das Gebäude wurde 2001 / 2002 errichtet. Somit ergeben sich ein tatsächliches Gebäudealter von 23 Jahren sowie eine rechnerische Restnutzungsdauer von 57 Jahren. Durchgreifende Sanierungs-/ Modernisierungsmaßnahmen, welche zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen können, sind augenscheinlich nicht erfolgt. Ein Ansatz von etwa 57 Jahren kann daher als sachgerecht beurteilt werden.

Unter Würdigung des tatsächlichen Gebäudealters sowie der allgemeinen wirtschaftlichen Verwertbarkeit (Ausstattungsgrad, Grundriss, Raumhöhen etc.) schätze ich die **Restnutzungsdauer** auf etwa **57 Jahre** ein.

Herstellungskosten:

Die Normalherstellungskosten werden im Rahmen dieser Bewertung auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010, Anlage 4 ImmoWertV) unter zeitlicher Anpassung an den Wertermittlungsstichtag (Baupreisindex) angesetzt.

Kostenkennwert:

Zweifamilienhaus:

in Anlehnung an NHK 2010; Typ 1.21
(freistehendes Einfamilienhaus, nicht unterkellert, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss); Standardstufe 3 (siehe folgende Erläuterung); inkl. Baunebenkosten:

1.005,- EUR/m² BGF

Ermittlung des Gebäudestandards Einfamilienhaus Typ 1.21	Standardstufe					Wägungsanteil
	1 (sehr einfach)	2 (einfach)	3 (mittel)	4 (gehoben)	5 (stark gehoben)	
Außenwände			1,00			23,0%
Dach			1,00			15,0%
Fenster und Außentüren			1,00			11,0%
Innenwände und -türen			1,00			11,0%
Decken / Treppen			1,00			11,0%
Fußböden			1,00			5,0%
Sanitärausstattung			1,00			9,0%
Heizungsanlage			1,00			9,0%
sonstige techn. Ausstattung			1,00			6,0%

Summe der Standardstufen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	100,0%
Kostenkennwerte für Gebäudetyp 1.21 [in EUR/m ²]	790,00	875,00	1.005,00	1.215,00	1.515,00	

angepasster Kostenkennwert:	1.005,- EUR/m²
------------------------------------	----------------------------------

Anmerkung: Dies entspricht einer durchschnittlichen Standardstufe von: 3,00

Korrekturfaktor Zweifamilienhaus:

NHK-Kostenkennwerte für Typ 1.21 basieren auf Einfamilienhäusern; Bewertungsobjekt in zwei Wohneinheiten aufgeteilt = Zweifamilienhaus; Zuschlag in Anlehnung an NHK 2010

1,05

Baupreisindex:

nach Statistischem Bundesamt Wiesbaden, Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäuden, Index II. Quartal 2025 zu Index Jahr 2010 (Basis 2021 = 100)

133,6 / 70,8 = 1,887

angepasster Kostenwert:	Zweifamilienhaus: 1.005,- EUR/m ² x 1,05 x 1,887 = gerundet	1.991,26 EUR/m ² 1.991,- EUR/m² BGF
Außenanlagen:	pauschaler Ansatz für üblichen Ausbaustandard (Ansatz wie für durchschnittliche Außenanlagen)	5,0 %
besondere Bauteile:	nicht bekannt (kein Ansatz)	

Alterswertminderungsfaktor:

Die Wertminderung wegen Alters ergibt sich aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur üblichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen und wird als Vomhundertsatz des Herstellungswertes ermittelt. Entscheidend für die Höhe der Alterswertminderung ist nicht das tatsächliche Alter des Gebäudes, sondern die Restnutzungsdauer, welche dem Bauwerk zum Wertermittlungsstichtag noch beigemessen werden kann. Das Baujahr des Gebäudes stellt dabei allenfalls eine „Hilfsgröße“ dar.

Nach den Vorgaben der ImmoWertV entspricht der Alterswertminderungsfaktor dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Es handelt sich somit um eine **gleichmäßige Wertminderung** (sog. „linearen Wertminderung“).

7.3 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes

Nr.	Bezeichnung	BGF [m ²]	NHK [EUR/m ²]	EUR
1	Zweifamilienhaus	200	1.991,00	398.200,-
	Außenanlagen		5,00%	19.910,-
	Alterswertminderungsfaktor	GND: 80 RND: 57	28,75%	418.110,- -120.207,-
	zur Rundung			97,-
	vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen			298.000,-
	Bodenwert (aus Seite 18)			71.000,-
	vorläufiger Sachwert			369.000,-

7.4 Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes

Der Sachwert stellt einen reinen „Substanzwert“ der Immobilie dar und ist regelmäßig an die Marktlage anzupassen. Durch die regionalen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte werden zu diesem Zweck sog. Marktanpassungsfaktoren, welche aus dem Verhältnis Sachwert zu Kaufpreis ermittelt werden, abgeleitet.

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen wurden derartige Untersuchungen durchgeführt und letztmalig in dem Grundstücksmarktbericht 2019 veröffentlicht. Die Auswertungen beziehen sich auf Einfamilienhausgrundstücke sowie auf Doppelhaushälften und Reihenhäuser. Die Ableitungen basieren auf den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010).

Auf die Ableitung der Sachwertfaktoren innerhalb des Grundstücksmarktberichtes 2019 kann aufgrund der zwischenzeitlich vorliegenden „Überalterung“ kein Bezug genommen werden. Die Kaufpreise, welche den Auswertungen zugrunde liegen, stammen aus den Jahren 2017 und 2018 und spiegeln nicht mehr den aktuellen Markt wieder. In den letzten Jahren haben sich deutliche Preissteigerungen ergeben. Daher entsprechen die Ableitungen in dem Grundstücksmarktbericht 2019 nicht mehr dem Preisniveau zum Wertermittlungstichtag.

Für die Ableitung des Sachwertfaktors wird daher hilfsweise auf die Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse in den benachbarten Landkreisen Rostock sowie Nordwestmecklenburg Bezug genommen.

Nach den Auswertungen in dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Landkreises Rostock ergibt sich für Ein-/ Zweifamilienhäuser in der Region „Ostseebäder, Umfeld der Ostseebäder sowie Mittelzentrum Bad Doberan“ bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 330.000,- EUR ein rechnerischer Sachwertfaktor in Höhe von 1,22. Dies entspricht einem Marktanpassungszuschlag in Höhe von 22 %. Bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 390.000,- EUR wird ein Sachwertfaktor in Höhe von 1,18 ausgewiesen (entspricht 18 % Zuschlag). Bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 369.000,- EUR ergibt sich folglich ein interpolierter Sachwertfaktor in Höhe von rund 1,19. Dies entspricht einem Marktanpassungszuschlag in Höhe von 19 %.

Es wurden 81 Kaufpreise aus den Jahren 2021 bis 2023 ausgewertet. Die Ableitungen beziehen sich auf eine durchschnittliche Wohnfläche von 136 m², einen durchschnittlichen vorläufigen Sachwert in Höhe von 431.586,- EUR, ein durchschnittliches Bodenwertniveau in Höhe von 309,- EUR/m² sowie eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 595 m².

Die Auswertungen in dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Landkreises Nordwestmecklenburg führen zu einem deutlich niedrigeren Sachwertfaktor. Für die Ostseeregion wurde folgende Formel zur Berechnung des Sachwertfaktors abgeleitet:

$$y = - 0,35 \ln (x) + 5,5484$$

wobei: y = Sachwertfaktor
 x = vorläufiger Sachwert

Bei Anwendung der vorweg aufgeführten Formel ergibt sich folgender rechnerischer Sachwertfaktor:

$$y = -0,35 \ln(369.000,- \text{ EUR}) + 5,5484$$

$$y = 1,06$$

Es ergibt sich ein rechnerischer Sachwertfaktor in Höhe von 1,06. Dies entspricht einem Markt-anpassungszuschlag in Höhe von 6 %. Die Kaufpreise, welcher für die Auswertung herangezogen wurde, beziehen sich auf das Jahr 2023. Sie sind somit sehr zeitnah. Die Ableitungen führen daher im vorliegenden Fall eher zu einem marktgerechten Ergebnis, als die Auswertungen in dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Landkreises Rostock.

Die Ableitungen aus dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Landkreises Rostock führen aus gutachterlicher Sicht zu keinem marktgerechten Ergebnis. Die Kaufpreise, welche den Auswertungen zugrunde liegen, stammen aus den Jahren 2021 bis 2023. Sie stammen somit überwiegend aus der „Hochpreisphase“ am Immobilienmarkt. Ein Rückgriff auf diese Ableitungen ist daher nicht sachgerecht.

Für die Ableitung des Sachwertfaktors wird daher auf die Ableitungen in dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Landkreises Nordwestmecklenburg Bezug genommen. Aufgrund des augenscheinlich vergleichsweise einfachen Ausstattungsstandard des Gebäudes (u.a. Leichtbauweise) sowie der Nutzung als Zweifamilienhaus muss von einer verschlechterten Marktgängigkeit der Immobilie ausgegangen werden. Ich halte daher im vorliegenden Fall einen leichten Markt-anpassungsabschlag in Höhe von 10 % für angemessen.

Unter Berücksichtigung der vorweg getroffenen Ausführungen halte ich einen **Sachwertfaktor** in Höhe von **0,90** für angemessen und marktgerecht. Der herangezogene Sachwertfaktor entspricht einem Markt-anpassungsabschlag in Höhe von 10 % auf den vorläufigen, rein rechnerisch ermittelten Sachwert der Immobilie.

vorläufiger Sachwert (aus Seite 21)	369.000,- EUR
Sachwertfaktor	x 0,90
	<hr/>
	332.100,- EUR
zur Rundung	-100,- EUR
vorläufiger marktangepasster Sachwert	332.000,- EUR
	<hr/> <hr/>

7.5 Ermittlung des Sachwertes

Der Sachwert des Grundstückes ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Die Abweichungen im Bauzustand sowie bei den Außenanlagen wurden unter den Abschnitten 3.3 und 3.4 des Gutachtens gesondert erfasst. Es ergibt sich somit unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale folgender Sachwert:

vorläufiger marktangepasster Sachwert	(aus Seite 23)	332.000,- EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
Würdigung der Abweichungen im Bauzustand	(aus Seite 11)	-5.000,- EUR
Würdigung der Abweichungen bei Außenanlagen	(aus Seite 12)	-20.000,- EUR
Sachwert		307.000,- EUR

8.0 ERTRAGSWERTVERFAHREN

8.1 Vorbemerkungen

Innerhalb des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) wird von marktüblich erzielbaren Erträgen aus der Nutzung des Grundstückes ausgegangen. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung aus dem Grundstück marktüblich erzielbaren Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten). Er ist um die Bewirtschaftungskosten zu kürzen. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entstehenden Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis. Sie werden üblicherweise nach Modellwerten der Anlage 3 ImmoWertV angesetzt.

Der nach Abzug der Bewirtschaftungskosten verbleibende Reinertrag wird darüber hinaus um den Betrag gemindert, welcher sich durch die angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Als angemessener Verzinsungsbetrag wird derjenige Betrag angesetzt, welcher sich durch Verzinsung des den Erträgen zuzuordnenden Bodenwertes mit dem angemessenen Liegenschaftszinssatz ergibt. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Der verbleibende Gebäudeertrag wird mit dem Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisiert. Als Restnutzungsdauer wird dabei die Anzahl der Jahre angesehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung wirtschaftlich genutzt werden können.

Der Gebäudeertragswert ergibt sich demnach als Barwert einer mit dem Liegenschaftszinssatz verzinsten, jährlich nachschüssigen Rente über die Laufzeit der Restnutzungsdauer, wobei als Rentenbetrag der um die Bewirtschaftungskosten und die angemessene Bodenverzinsung geminderte Jahresrohertrag zum Ansatz kommt.

Der Ertragswert des Grundstücks ergibt sich aus der Summe des Ertragswertes der baulichen Anlagen und des Bodenwertes. Es handelt sich hierbei um den vorläufigen Ertragswert, welcher abschließend mittels der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) an das Bewertungsobjekt anzupassen ist.

8.2 Wertansätze

Rohertrag:

Für die Ermittlung des Rohertrages wird unter Berücksichtigung der örtlichen Marktsituation zum Wertermittlungsstichtag eine marktüblich erzielbare Miete in Ansatz gebracht, welche der Art, der Lage, der Ausstattung sowie dem Erhaltungszustand des Bewertungsobjektes angemessen ist.

Das Gebäude wurde als Ferienhaus mit zwei baugleichen Ferienwohnungen errichtet. Eine gewerbliche Vermietung zu Ferienwohnzwecken findet aktuell nicht statt. Innerhalb der Ertragswertmittlung ist daher eine marktübliche Miete anzusetzen, wie sie für eine Ferienvermietung erzielbar wäre.

Es wird das marktübliche Mietniveau hilfsweise auf der Basis vergleichbarer Übernachtungs-entgelte sowie üblicher Auslastungskennzahlen für die Ortschaft Poggenhof (Gemeinde Schaprode) abgeleitet.

Saisonzeiten:

Bei der Vermietung von Ferienhäusern / Ferienwohnungen erfolgt üblicherweise eine Aufteilung in drei Saisonzeiten. Diese werden der Bewertung zugrunde gelegt.

Hauptsaison:	Anfang Juni bis Mitte September	107 Tage
Zwischensaison:	April, Mai, Ende September und Oktober	107 Tage
Vorsaison:	November bis März	151 Tage
		Σ 365 Tage

Auslastung:

Für die Ortschaft Schaprode liegen keine gesonderten Auswertungen zur Auslastung von Ferienwohnungen vor. Die durchschnittliche Auslastung von Ferienwohnungen sowie Campingplätzen auf der Insel Rügen lag nach den Auswertungen des Statistischen Landesamtes Mecklenburg-Vorpommern¹ innerhalb der Jahre 2022 bis 2024 bei 26,2 bzw. 26,3 %. Dies entspricht einer Auslastung von 96 Tagen.

Aufgrund der reizvollen Lageeigenschaften der Ortschaft Poggenhof in unmittelbarer Nähe zum Schaproder Bodden kann von einer höheren Auslastungszahl ausgegangen werden. Ein Ansatz von etwa 110 bis 130 Tagen wird als marktüblich beurteilt. Es wird daher eine Auslastung von etwa 120 Tagen als marktüblich beurteilt. Dieser Ansatz entspricht einer **Jahresauslastung** von rund 32,9 %.

Es wird von nachfolgenden möglichen Auslastungszahlen ausgegangen:

Hauptsaison:	80 % Auslastung =	107 Tage x 80 % = rund	86 Tage
Zwischensaison:	25 % Auslastung =	107 Tage x 25 % = rund	27 Tage
Vorsaison:	5 % Auslastung =	151 Tage x 5 % = rund	8 Tage
			Σ 121 Tage

¹ Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern, Statistische Berichte, Tourismus und Gastgewerbe, Tourismus in Mecklenburg-Vorpommern 2022, 2023 sowie 2024, www.statistik-mv.de

Preise:

Auf der Basis vergleichbarer Übernachtungsentgelte werden folgende Übernachtungspreise zugrunde gelegt (Annahme: Nutzung einer Ferienwohnung für 4 Personen):

Hauptsaison:	100,- EUR/Tag
Zwischensaison:	80,- EUR/Tag
Vorsaison:	70,- EUR/Tag

Entsprechend den vorweg getroffenen Annahmen hinsichtlich der Saisonzeiten, der Auslastung sowie der Übernachtungsentgelte ergibt sich folgender marktüblicher Jahresrohertrag für die beiden Ferienwohnungen:

Saisonzeit	Auslastung	Gebäudetyp	Anzahl Typ	Preis [EUR]	Jahresrohertrag [EUR]
Hauptsaison	86 Tage	Ferienwohnung	2	100,00	17.200,00
Zwischensaison	27 Tage	Ferienwohnung	2	80,00	4.320,00
Vorsaison	8 Tage	Ferienwohnung	2	70,00	1.120,00
Jahresrohertrag:					22.640,00

Der ermittelte Jahresrohertrag basiert auf Bruttopreisen. Für das Ertragswertverfahren sind jedoch Nettobeträge zugrunde zu legen. Daher ist der Jahresrohertrag im Anschluss um die Umsatzsteuer abzumindern.

angenommener Jahresrohertrag (brutto)	22.640,- EUR
abzüglich 7,0 % Mehrwertsteuer (./ 1,07)	- 1.481,- EUR
<hr/>	
marktüblicher Jahresrohertrag (netto)	21.159,- EUR

Der Jahresnettoumsatz kann nicht zu 100 % als Jahresrohertrag dem Ertragswertverfahren zugrunde gelegt werden. Es fallen bei der Vermietung von Ferienwohnungen sog. „beherbergungsspezifische Kosten“ an, welche von dem Jahresumsatz abzusetzen sind. Hierrunter fallen Aufwendungen für die Vermietung / Verwaltung, den Hausmeisterservice, das Inventar, die Wäschereinigung sowie herkömmliche, nicht umlagefähige Betriebskosten (Strom, Wasser, Gas, Müll, Versicherung, Grundsteuer etc.). Diese Kosten belaufen sich üblicherweise in einer Spanne zwischen 40 bis 50 % des Jahresnettoumsatzes. Im vorliegenden Fall wird ein Abzug von 45 % für angemessen erachtet.

marktüblicher Jahresnettoumsatz	21.159,- EUR
abzüglich beherbergungsspezifische Kosten – 45 %	- 9.522,- EUR
<hr/>	
Jahresrohertrag	11.637,- EUR

dies entspricht einem **monatlichen Rohertrag** von **970,- EUR**

./ 12

970,- EUR

bezogen auf 141,6 m² Wohnfläche entspricht dies ./ 141,6 m²
6,85 EUR/m²

Die Kennzahl von rund 7,- EUR/m² Wohnfläche liegt für eine Ferienwohnungen auf der Insel Rügen auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. Aufgrund des hohen Konkurrenzdrucks wird es jedoch zunehmend schwieriger, durchschnittliche Auslastungszahlen zu erzielen. Steigende Kosten bei der Bewirtschaftung führen zu sinkenden Erträgen.

Bewirtschaftungskosten:

Die Bewirtschaftungskosten werden auf der Basis der Modellwerte nach Anlage 3 ImmoWertV wie folgt berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass die anfallenden Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden.

Verwaltungskosten: Die Verwaltungskosten werden, in Anlehnung an die Modellwerte nach Anlage 3 ImmoWertV, mit 3,0 % des jährlichen Rohertrages berücksichtigt.

970,- EUR/Monat x 12 Monate x 3,0 % = **349,- EUR**

Instandhaltungskosten: Die zu erwartenden Instandhaltungskosten werden, in Anlehnung an die Modellwerte nach Anlage 3 ImmoWertV, mit 14,00 EUR/m² Wohnfläche berücksichtigt.

14,00 EUR/m² x 141,6 m² Wohnfläche = **1.982,- EUR**

Mietausfallwagnis: Das Mietausfallwagnis wird für das zu bewertende Ferienhaus entsprechend der wohnwirtschaftlichen Nutzung mit einem modellkonformen Ansatz in Höhe von 2,0 % des jährlichen Rohertrages berücksichtigt.

970,- EUR/Monat x 12 Monate x 2,0 % = **233,- EUR**

Summe der Bewirtschaftungskosten insgesamt = **2.564,- EUR**

Dies entspricht 22,0 % des Jahresrohertrages.

Liegenschaftszinssatz:

Vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen werden lediglich für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser Liegenschaftszinssätze abgeleitet und zuletzt in dem Grundstücksmarktbericht 2019 veröffentlicht. Für Ferienhäuser wurden keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet.

Aufgrund der abweichenden Nutzungsart (Ferienvermietung anstatt Dauerwohnen) sowie der stark zurückliegenden Ableitungen (Kaufpreise, welche den Auswertungen zugrunde liegen, stammen aus den Jahren 2017 und 2018 und spiegeln nicht mehr den aktuellen Markt wieder) kann auf die Auswertungen des regionalen Gutachterausschusses kein Bezug genommen werden.

Für die Nutzungsart „Ferienvermietung“ werden lediglich durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Landkreis Nordwestmecklenburg gesonderte Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Es wird auf diese Auswertungen Bezug genommen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Landkreis Nordwestmecklenburg weist in dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2024 Liegenschaftszinssätze für Ferienhäuser aus. Hiernach ergibt sich ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,8 % (Spanne 1,2 bis 3,2 %). Für die Ableitungen wurden 10 Kaufpreise aus dem Jahr 2023 ausgewertet. Das Mietniveau für die Auswertung lag bei 6,00 bis 12,50 EUR/m².

Es wird zunächst auf den durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,8 %, wie er durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Landkreis Nordwestmecklenburg aus Kaufpreisen des Jahres 2023 abgeleitet wurde, Bezug genommen. Aufgrund der vergleichsweise abgelegenen Lageeigenschaften der Ortschaft Poggenhof sowie der Aufteilung in zwei Ferienwohnungen (kein Ferienhaus mit einer Wohneinheit) halte ich eine leichte Anhebung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes um 10 % auf 2,0 % für notwendig ($1,8 \% \times 1,10 = 1,98 \%$).

Aus gutachterlicher Sicht wird unter Berücksichtigung der vorweg getroffenen Ausführungen ein Liegenschaftszinssatz von **2,0 %** als angemessen und marktgerecht erachtet.

Restnutzungsdauer:

Die Restnutzungsdauer wird, in Analogie zu der Sachwertermittlung, auf **57 Jahre** eingeschätzt (vgl. Abschnitt 7.2).

8.3 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

Nr.	Bezeichnung	Einheit	EUR/Einheit	EUR
1	angenommener Rohertrag	1 Mo	970,00	970,-
	monatlicher Rohertrag			970,-
	Jahresrohertrag		x 12	11.640,-
	Bewirtschaftungskosten	rd. 22,03% des Rohertrags		-2.564,-
	Jahresreinertrag			9.076,-
	Bodenwertverzinsung	2,00% von 71.000,-EUR		-1.420,-
	Gebäudereinertrag			7.656,-
	Vervielfältiger bei 57 Jahren Restnutzungsdauer und	2,00%	[33,83]	x 33,83
				258.988,-
	zur Rundung			12,-
	vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			259.000,-
	Bodenwert (aus Seite 18)			71.000,-
	vorläufiger Ertragswert			330.000,-

8.4 Ermittlung des Ertragswertes

Der Ertragswert des Grundstückes ergibt sich aus dem vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Die Abweichungen im Bauzustand sowie bei den Außenanlagen wurden unter den Abschnitten 3.3 und 3.4 des Gutachtens gesondert erfasst. Es ergibt sich somit unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale folgender Ertragswert:

vorläufiger Ertragswert	(aus Seite 30)	330.000,- EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
Würdigung der Abweichungen im Bauzustand	(aus Seite 11)	-5.000,- EUR
Würdigung der Abweichungen bei Außenanlagen	(aus Seite 12)	-20.000,- EUR
Ertragswert		305.000,- EUR

9.0 ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES

Sachwert	(aus Seite 24)	307.000,- EUR
Ertragswert	(aus Seite 30)	305.000,- EUR
vorläufiger Verkehrswert (auf Basis Ertragswert)		305.000,- EUR
Sicherheitsabschlag für Außenbesichtigung	-10,00%	-30.500,- EUR
zur Rundung		500,- EUR
Verkehrswert		275.000,- EUR

Erläuterungen zum Verkehrswert:

Der ermittelte Verkehrswert entspricht: 1.942,- EUR/m² Wohnfläche
25,8 % Bodenwertanteil

Nach § 194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Ferienhaus mit zwei baugleichen Ferienwohnungen bebaut. Entsprechend der vorliegenden Gebäudeart handelt es sich um ein gewerblich zu nutzendes Gebäude. Die Wertbemessung derartiger Objekte auf dem Grundstücksmarkt erfolgt auf der Grundlage ihres Ertragswertes aus der Erzielung von Mieterträgen. Der Verkehrswert wurde daher aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Aufgrund der geringen Objektgröße wäre auch eine Umnutzung in ein durchschnittliches Doppelhaus denkbar. Bei einer derartigen Nutzung bietet sich eine Bewertung nach dem Sachwertverfahren an. Das stützend herangezogene Sachwertverfahren bestätigt den abgeleiteten Ertragswert der Immobilie.


Aufgrund der Unsicherheiten, welche mit einer Bewertung des Gebäudes nach dem äußeren Anschein verbunden sind (u.a. tatsächlicher Ausstattungs- und Erhaltungszustand) wurde bei der Ableitung des Verkehrswertes (Marktwertes) ein Sicherheitsabschlag vorgenommen. Die Höhe des Sicherheitsabschlages wurde sachverständig mit 10,0 % des vorläufigen Verkehrswertes angesetzt (Risiko hinsichtlich des tatsächlichen Erhaltungszustandes im Bereich des Innenausbaus).

Unter Berücksichtigung wertrelevanter Einflussfaktoren wie Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit wurde der Verkehrswert (Marktwert) des mit einem Ferienhaus (Doppelhaus mit zwei Ferienwohnungen) bebauten Grundstückes Poggenhof 9 b in 18569 Schaprode zum Wertermittlungsstichtag ermittelt auf insgesamt:

275.000,- EUR

(in Worten: zweihundertfünfundsiebzigtausend Euro)

Stralsund, den 25. August 2025


[Lohmann]

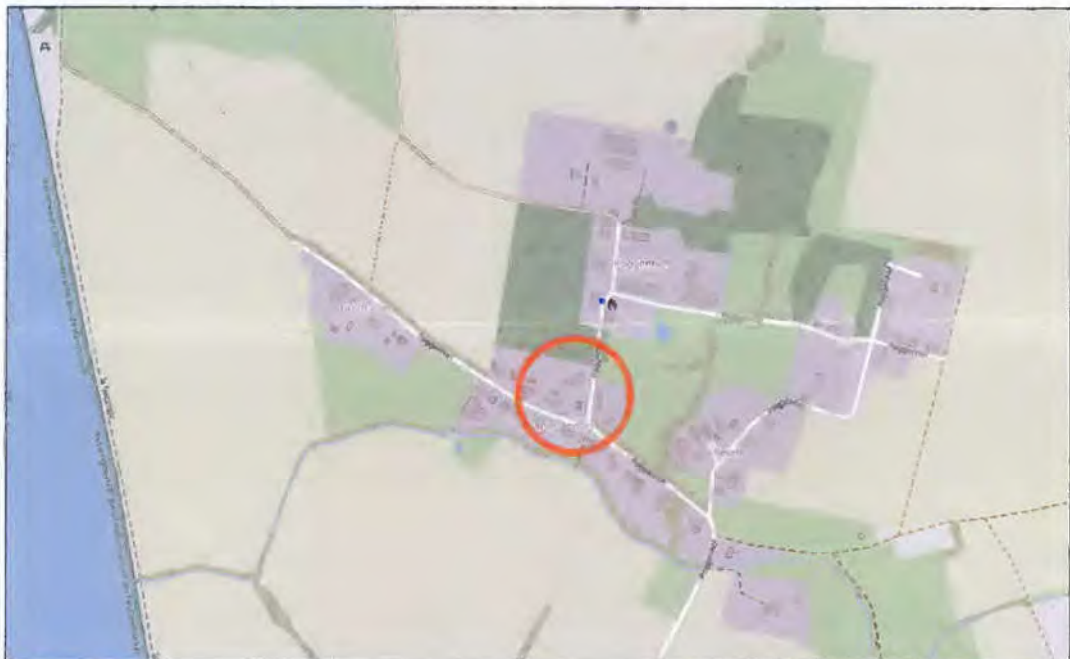
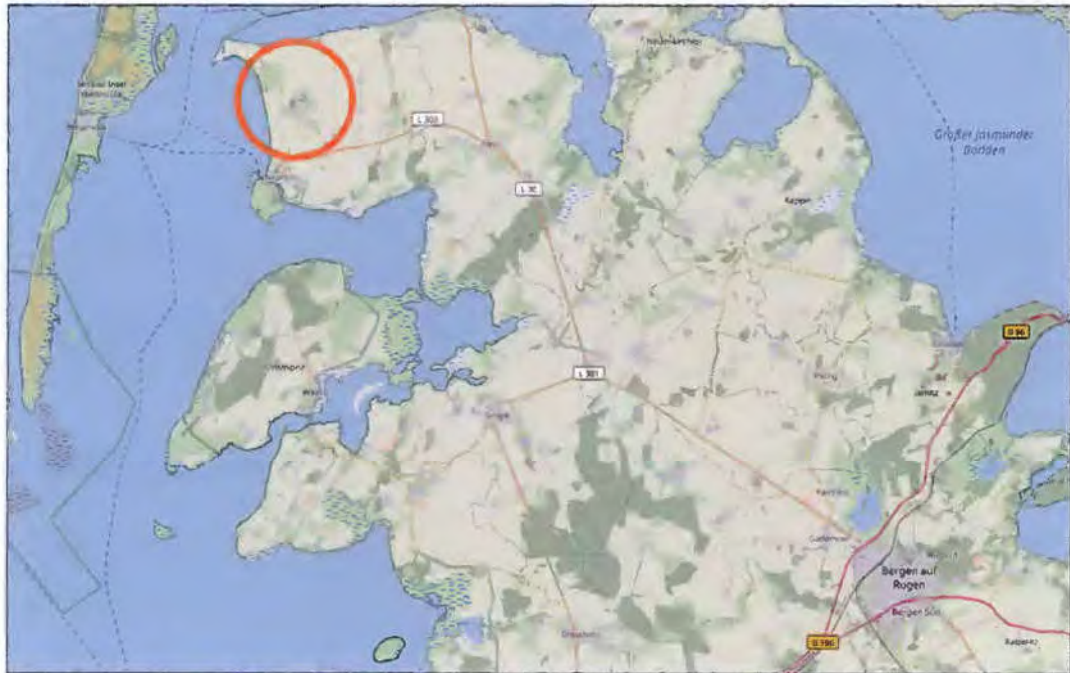


Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet.

10.0 ANLAGEN

10.1 Auszug aus der Regionalkarte

(durch Verkleinerung ohne Maßstab)



Kartenmaterial entnommen aus www.OpenStreetMap.de unter Lizenz "Creative Commons Attribution-Share Alike 2.0"

10.2 Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

(durch Verkleinerung ohne Maßstab)



10.3 Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) mit hinterlegtem Luftbild

(durch Verkleinerung ohne Maßstab)

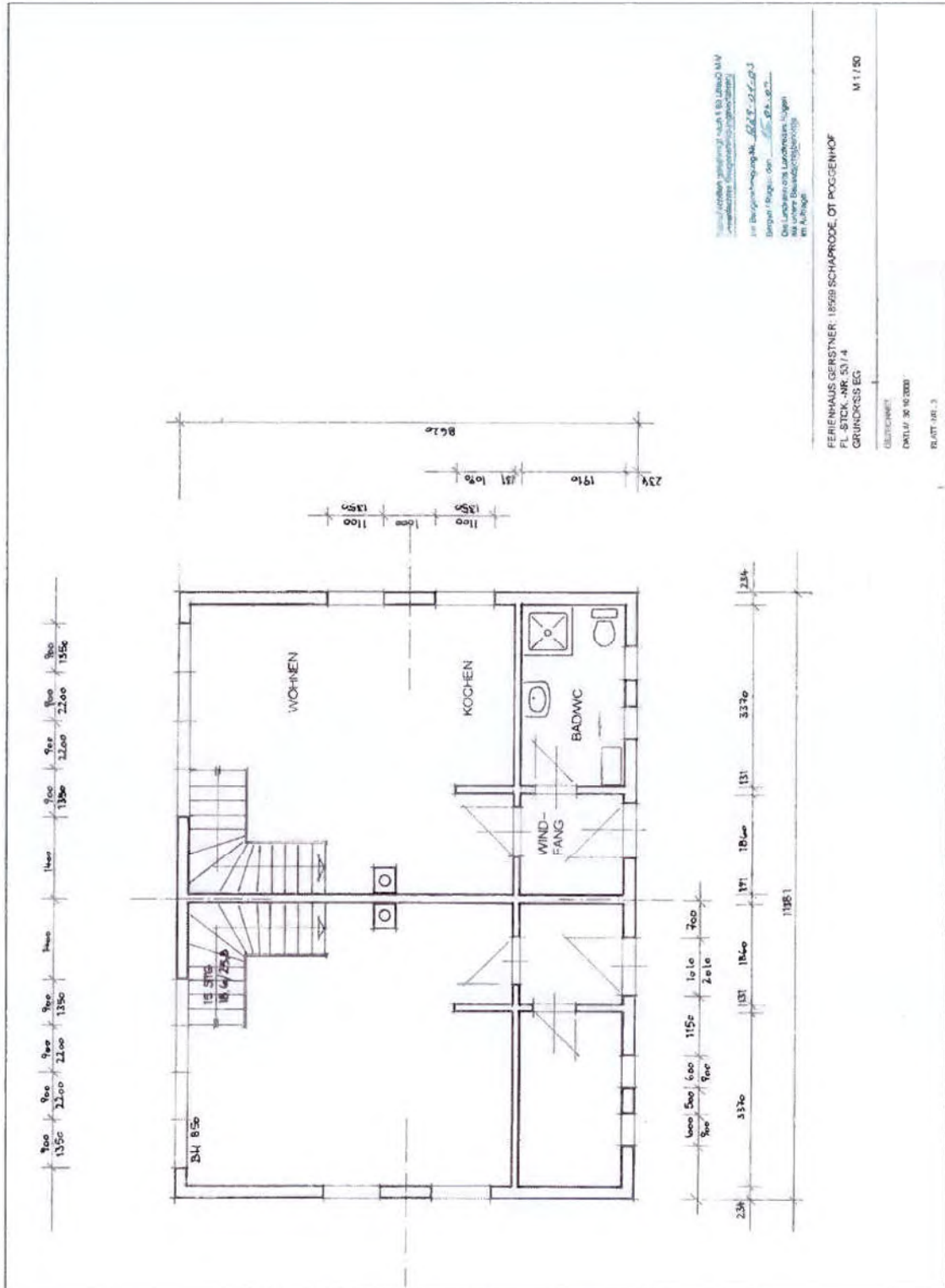


© GeoBasis-DE/M-V 2025

10.4 Bauzeichnungen

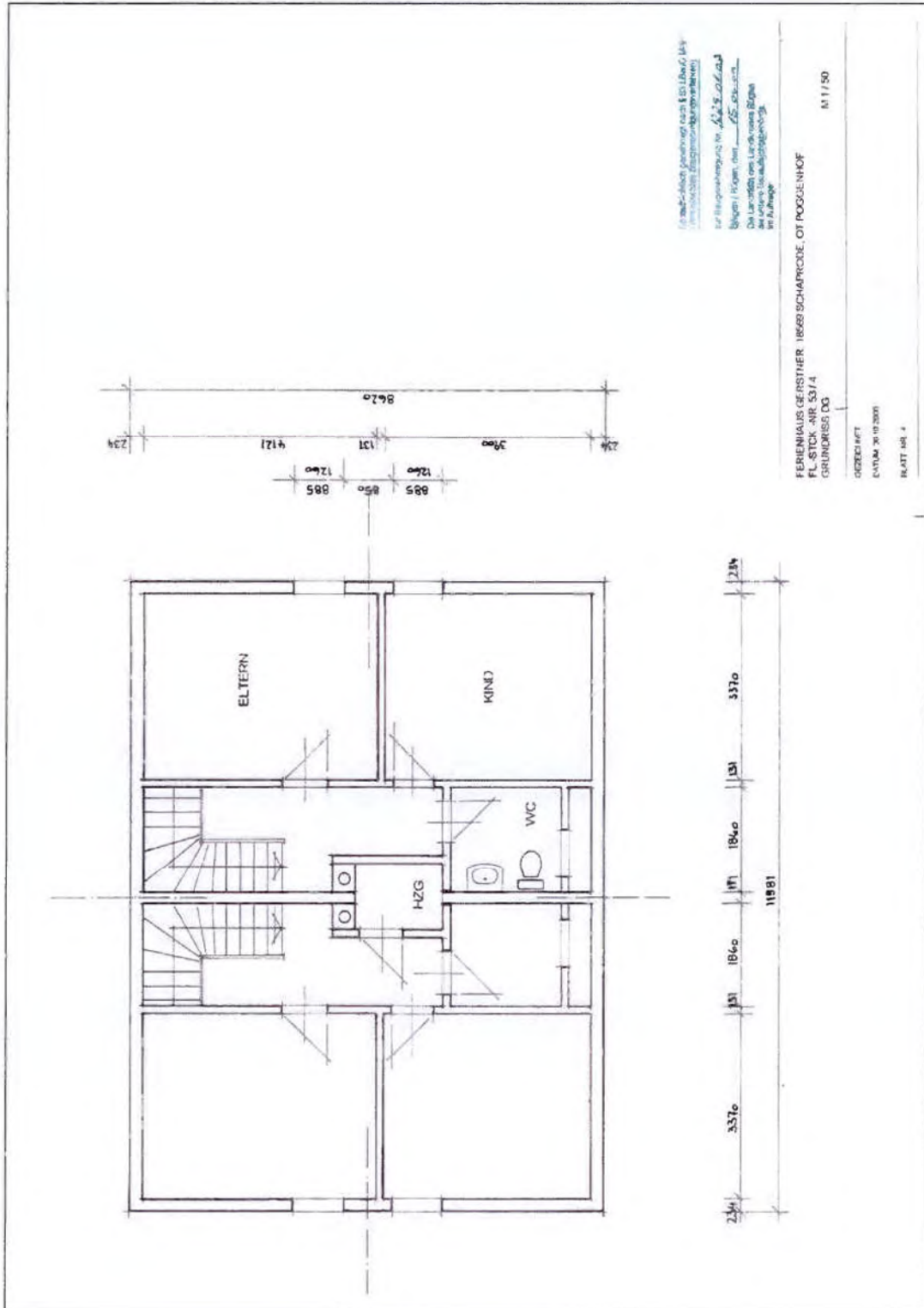
Grundriss Erdgeschoss

(aus den Unterlagen des Kreisarchivs; durch Verkleinerung ohne Maßstab)



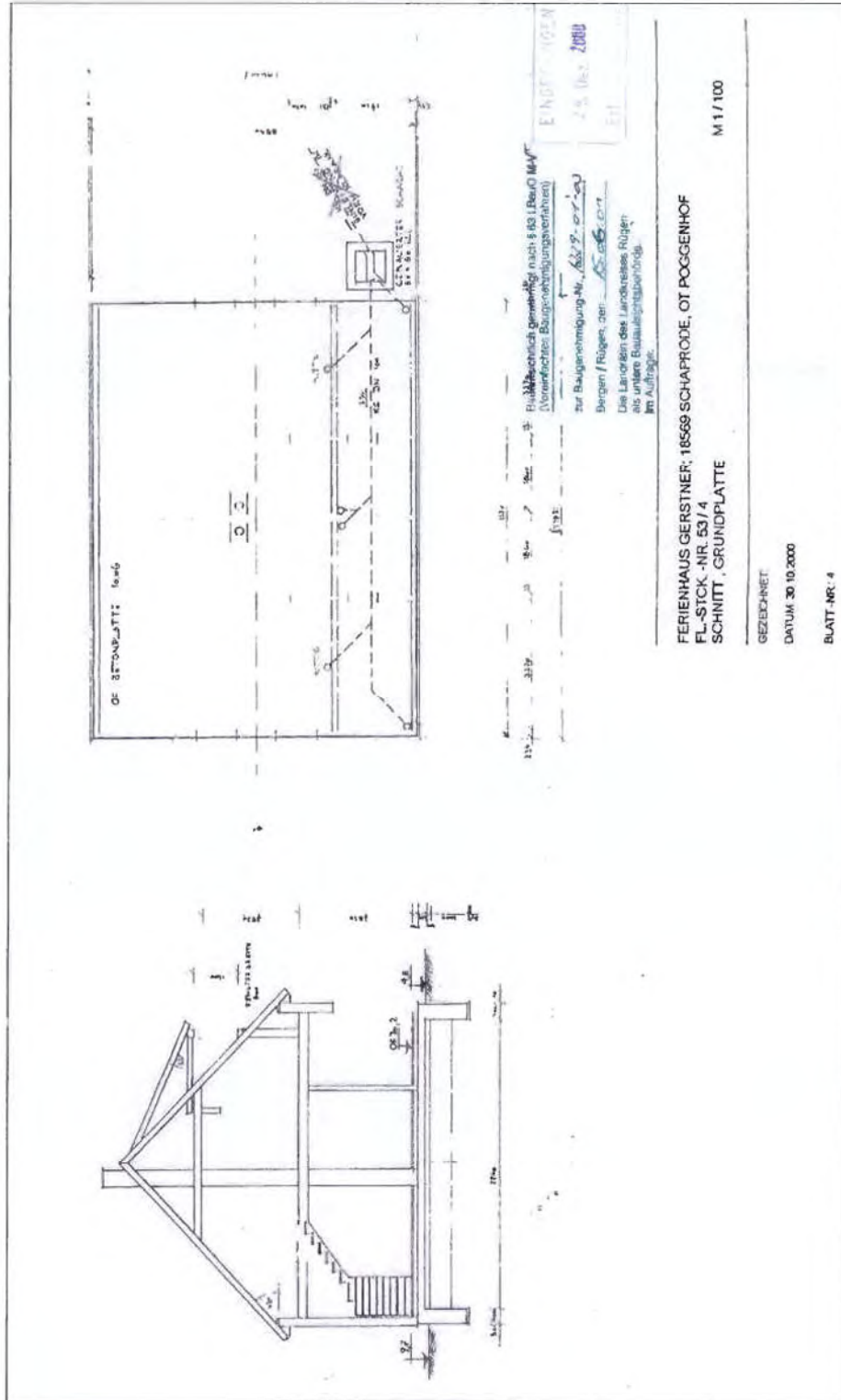
Grundriss Dachgeschoss

(aus den Unterlagen des Kreisarchivs; durch Verkleinerung ohne Maßstab)



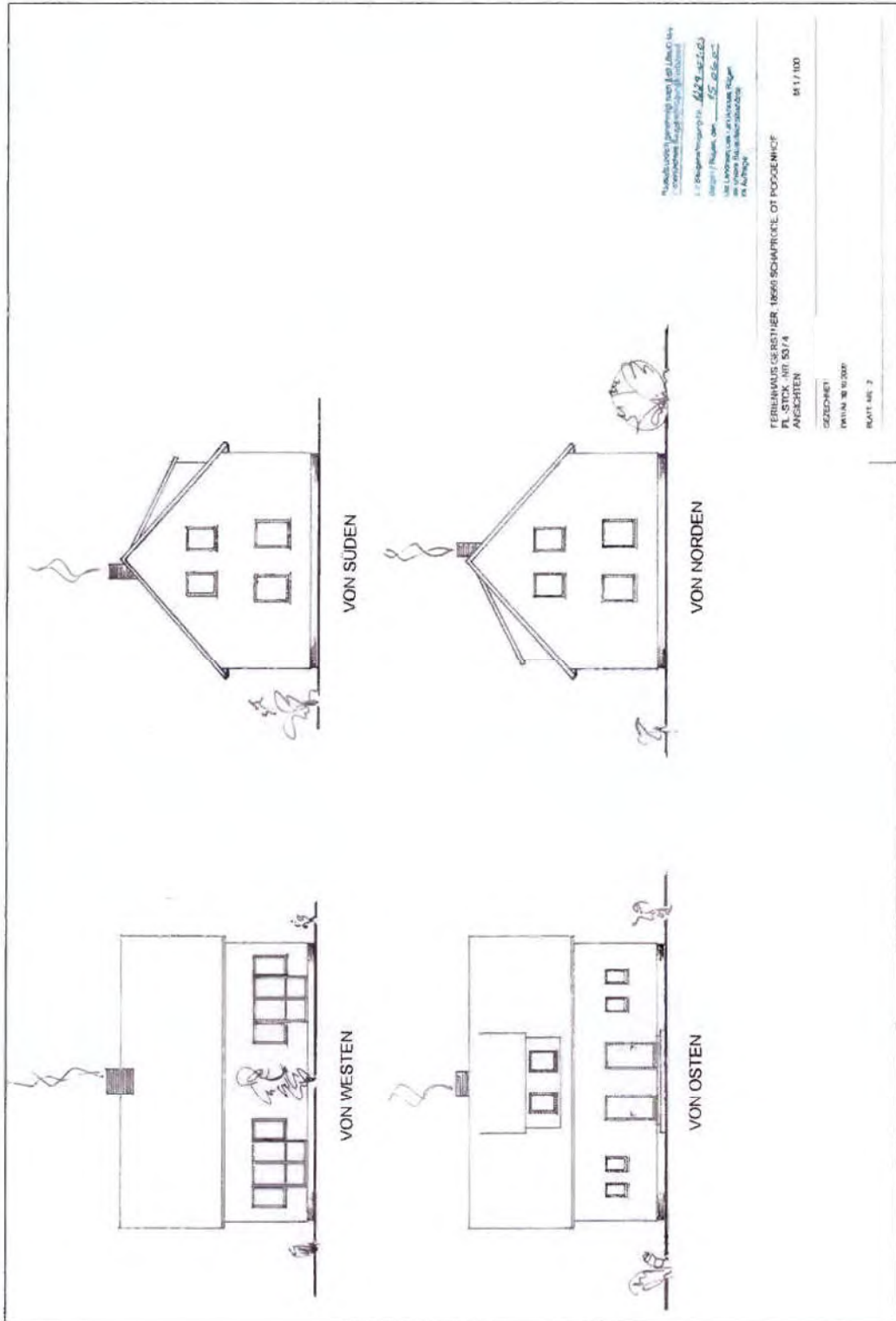
Schnitt

(aus den Unterlagen des Kreisarchivs; durch Verkleinerung ohne Maßstab)



Ansichten

(aus den Unterlagen des Kreisarchivs; durch Verkleinerung ohne Maßstab)



10.5 Fotodokumentation



Blick auf das Ferienhaus aus östlicher Richtung



Blick auf das Gebäude aus nordwestlicher Richtung



Blick auf das Gebäude aus südwestlicher Richtung



Blick auf das Gebäude aus südlicher Richtung



verwilderte Wiese südlich des Ferienhauses



einfacher Holzschuppen an der südlichen Grundstücksgrenze

Von der Industrie- und Handelskammer Rostock öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Telefon 0 38 31 - 70 38 67
Fax 0 38 31 - 70 38 68
Mobil 0163 - 97 29 404

An den Bleichen 38
18435 Stralsund

www.gutachter-lohmann.de
info@gutachter-lohmann.de

Amtsgericht Stralsund
- Außenstelle Justizzentrum -

Frankendamm 17
18439 Stralsund



19. März 2026

Geschäfts-Nr.: 703 K 98/24

In Sachen ING-DiBa AG ./. u.a.

**Nachtrag zu dem Verkehrswertgutachten für die Immobilie –
Poggenhof 9 b in 18569 Schaprode**

Sehr geehrter

mit Datum vom 25.08.2025 habe ich in der oben genannten Zwangsversteigerungssache ein Verkehrswertgutachten erstellt. Die Immobilie befindet sich aktuell in der Verwertung (Termin zur Zwangsversteigerung angesetzt).

Mit Datum vom 18.03.2026 habe ich eine E-Mail einer Kaufinteressentin mit folgenden Hinweisen erhalten:

- Abwasserentsorgung erfolgt über grundstückseigene Kläranlage (im Gutachten wurde zentrale Abwasserentsorgung angenommen)
- Beheizung der Immobilie erfolgt lediglich über Elektroheizung (keine zentrale Heizungsanlage)
- Fenster sind undicht

Hinsichtlich der Entsorgung des Abwassers habe ich heute nachträglich beim ZWAR Auskünfte eingeholt. Es ist tatsächlich eine Kläranlage auf dem Grundstück vorhanden (somit keine zentrale Abwasserentsorgung). Die im Lageplan des ZWAR dargestellte Schmutzwasserleitung ist tatsächlich nur ein Steuerkabel und im GIS falsch dargestellt (daher die Annahme im Gutachten hinsichtlich der zentralen Abwasserentsorgung).

Die **Abwasserentsorgung** erfolgt somit **dezentral über eine grundstückseigene Kläranlage**. Eine Schmutzwasserleitung ist nicht anliegend.

Die **Abweichung** hinsichtlich der Abwasserentsorgung (über grundstückseigene Kläranlage anstatt zentral) hat **keinen spürbaren Einfluss auf die Höhe des Verkehrswertes**.

Die weiteren Hinweise (Beheizung über Elektroheizung, undichte Fenster) lassen sich nicht überprüfen. Die Bewertung erfolgte nach dem äußeren Anschein. Es wurde ein entsprechender Sicherheitsabschlag im Gutachten angesetzt. Ich halte daher eine diesbezügliche Anpassung des Gutachtens für nicht erforderlich sowie nicht sachgerecht.

Sofern seitens des Gerichts eine Korrektur des Gutachtens hinsichtlich des abweichenden Erschließungszustandes als notwendig erachtet wird, bitte ich um einen entsprechenden Hinweis. Andernfalls könnte eventuell dieses Ergänzungsschreiben ausreichend sein.

Mit freundlichen Grüßen



Christian Lohmann