

Amtsgericht Stralsund

GZ: 701 K 2/22

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
eines **mit einem Wohnhaus und Garage**
bebauten Grundstücks

**Barhöfter Straße 3a
in 18445 Klausdorf OT Solkendorf**

erstattet von

INGO KUHWALD

AZ: 4.671/23

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

Mitglied im
Oberem Gutachterausschuss
von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im
Gutachterausschuss
der Hansestadt Rostock

Mitglied im
Gutachterausschuss
des Landkreises Rostock

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
eines **mit einem Wohnhaus und Garage**
bebauten Grundstücks

Barhöfter Straße 3a
in 18445 Klausdorf OT Solkendorf

Land : Mecklenburg-Vorpommern
Amtsgericht : Stralsund
Grundbuch von : Klausdorf
Gemarkung : Klausdorf

Blatt / lfd.Nr.	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße	Anschrift
481 / 2	11	166	1.204 m ²	Barhöfter Str. 3a

zum Wertermittlungsstichtag : 25.04.2023

Dieses Gutachten enthält 23 Seiten und 17 Anlagen. Es wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon 5 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

GA4671-23.doc

erstattet von Ingo Kuhwald

Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof

Te l.: 0381 / 455 748; Fa x.: 0381 4909213

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES ZUM AUFTRAG UND ZUM GRUNDSTÜCK	4
1.1.1	<i>Zweck des Gutachtenerstellung</i>	4
1.1.2	<i>Ansprechpartner</i>	4
1.1.3	<i>Grundbuchangaben</i>	4
1.1.4	<i>Ortsbesichtigung</i>	4
1.1.5	<i>Rechte und Lasten</i>	4
1.1.6	<i>Überbauungen, Sonstiges, Abstandsflächen</i>	4
1.1.7	<i>Lage des Grundstücks</i>	5
1.1.8	<i>Beschreibung des Grundstücks</i>	5
1.1.9	<i>Besonderheiten / Untersuchungen</i>	5
2	PLANUNG, BAUBESCHREIBUNG	6
2.1	PLANUNG	6
2.2	BEZEICHNUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	6
2.2.1	<i>Beschreibung der baulichen Anlagen, Flächen</i>	7
3	BODENWERTERMITTLUNG	9
3.1	AUSWAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	9
3.1.1	<i>Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes</i>	9
3.1.2	<i>Anpassung an den Stichtag und die Größe</i>	10
3.1.3	<i>Anpassung des Vergleichswertes</i>	11
4	WERTERMITTLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	12
4.1	SACHWERTVERFAHREN	12
4.1.1	<i>Bruttogrundfläche- Wohnhaus und NHK</i>	12
4.1.2	<i>Alterswertminderung - Wahl der Abschreibungsmethode</i>	13
4.1.3	<i>Sachwertberechnung</i>	14
4.1.4	<i>Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes</i>	15
4.2	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	17
4.2.1	<i>Wohn- und Nutzflächen, Mieten</i>	17
4.2.2	<i>derzeitiger und marktüblicher Mietertrag</i>	17
4.2.3	<i>Bewirtschaftungskosten</i>	18
4.2.4	<i>Ertragswertberechnung (Stützung)</i>	19
5	VERKEHRSWERT	20
5.1	MARKTANPASSUNG	20
5.2	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	20
6	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG	21
7	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	22
8	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	23

1 Allgemeines zum Auftrag und zum Grundstück

1.1.1 Zweck des Gutachtenerstellung

- Zwangsversteigerungsverfahren

1.1.2 Ansprechpartner

Auftraggeber	Auftragnehmer	Gläubiger	Zwangsverwaltung
Amtsgericht Stralsund Frankendamm 17 18439 Stralsund Tel.: 03831 257 623	Ingo Kuhwald Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof Tel.: 0381 / 455 748 Fax: 0381 / 490 92 13	Vertreten durch Rechtsanwälte	keine

1.1.3 Grundbuchangaben

Eigentümer des benannten Flurstückes	
Blatt 481 von Klausdorf	Erste Abteilung o 4.1 ... wird aus Datenschutzgründen nicht genannt zu ½ Anteil o 4.2 ... wird aus Datenschutzgründen nicht genannt zu ½ Anteil

1.1.4 Ortsbesichtigung

- Die Ortsbesichtigung wurde am 21.04.2023 durchgeführt.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

- Die Besichtigung wurde durch den Sachverständigen Ingo Kuhwald im Beisein folgender Personen durchgeführt:
 - o **Beide Schuldner des Verfahrens (= Eigentümer)**
- Es konnte das Haus und das Grundstück besichtigt werden.
 - o Die Veröffentlichung von Innenaufnahmen wurde gestattet.

1.1.5 Rechte und Lasten

Das Grundbuch – eine unbeglaubigte Kopie vom 02.02.2022 wurde eingesehen.

- o lfd. Nr. 3: Wohnrecht und lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk (bleiben beide unberücksichtigt)
- **Baulasten:** keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis (siehe Anlage 16)

1.1.6 Überbauungen, Sonstiges, Abstandsflächen



Überbauungen

- Das Grundstück wird augenscheinlich nicht überbaut und vom Grundstück gehen keine Überbauungen aus.
 - o Bei den baulichen Anlagen 2 und 3 handelt es sich um Grenzbebauungen (Abstand zur Grenze < 3 m)
 - o Gebäude 2: Grenzbebauung über ca. 8,50 m
 - o Gebäude 3: Grenzbebauung über ca. 3,80 m
 - o Gesamtlänge entlang der Grenzen: 12,305 m

Gemäß LBauO § 6 Absatz 8 darf bei einer Bebauung (Nebenanlagen) ohne Abstandsfläche (< 3m) die Gesamtlänge der Gebäude ohne Abstandsfläche maximal 15 m betragen. In der vorliegenden Form sind die baulichen Anlagen 2 und 3 legitim.

- **Bodenordnung:** Keine
- **Altlasten:** Es wurden keine Hinweise auf Altlasten festgestellt.

1.1.7 Lage des Grundstücks



Aus Gutachtersicht handelt es sich um eine mittlere Wohnlage

Allgemeines

- gelegen in M-V im Landkreis Vorpommern-Rügen

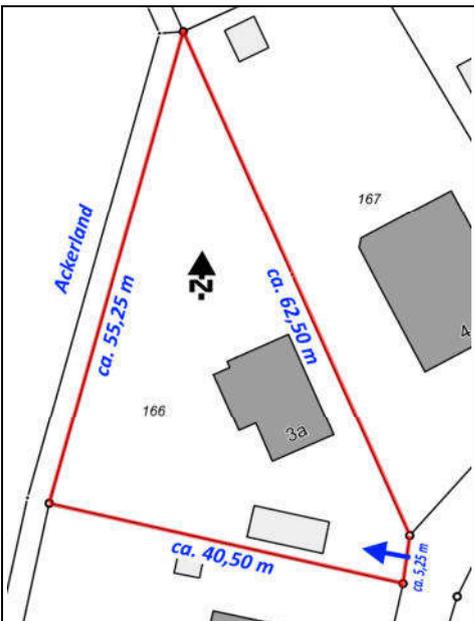
Solkendorf ist ein Ortsteil der Gemeinde Klausdorf
Klausdorf ist eine Gemeinde nordwestlich von Stralsund im Landkreis Vorpommern-Rügen. Die Gemeinde wird vom Amt Altenpleen mit Sitz in der Gemeinde Altenpleen verwaltet. Klausdorf liegt etwa 15 Kilometer nordwestlich von Stralsund entfernt und ist die nördlichste und zugleich die kleinste Gemeinde im Amt Altenpleen. Die Gemeinde liegt zwischen dem Grabow und der Prohner Wiek, in der nördlichsten Ecke des Festlandes in Mecklenburg-Vorpommern. Der nördliche Teil der Gemeinde ist Teil des Nationalparks Vorpommersche Boddenlandschaft.

- Einwohner: 684 (31. Dez. 2018)
- Fläche: 11,78 km²
- Gemeindeverwaltung: Parkstraße 2 in 18445 Altenpleen

Mikrolage:

- Gelegen im nördlichen Bereich des Ortes Klausdorf
- Entfernung zum Kubitzer Bodden (kleine Marina): ca. 350 m
- Westliche angrenzend: Ackerflächen
- Höhe über Meeresspiegel ca. 2,5 m (hoher Grundwasserstand; je nach Witterung z.B. bei Sturmflut kann in Teilbereichen Wasser auf dem Grundstück stehen)

1.1.8 Beschreibung des Grundstücks



Grundstücksart

- Reihengrundstück in der Barhöfter Straße
- Größe: 1.204 m²;
- dreieckiger Zuschnitt, ebene Lage
- Straßenfront: ca. 5,25 m
- Ausrichtung der Bebauung: Terrasse nach Südwest

Erschließungsanlagen

- Trinkwasser-, Abwasser-, Strom-, Erdgas- und Telekomanschluss vorhanden,
- Zisterne (Fassungsvermögen unbekannt) auf dem Grundstück für Regenwasser
- 2-spurige Straße (Asphalt), einseitiger Fußgängerweg, mit Straßenbeleuchtung

Erschließungsbeiträge / Ausbaubeiträge

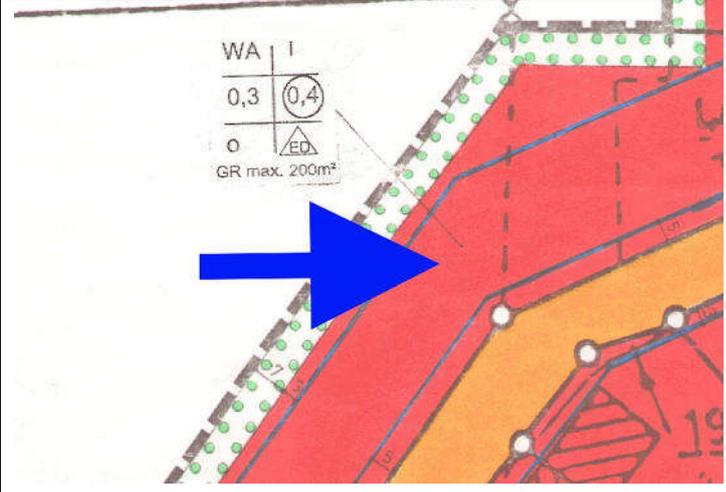
- Neues B-Plangebiet aus der Zeit 1993/1994 mit neu errichteten Erschließungsanlagen
- straßenausbaubeitragsfreier und kanalausbaubeitragsfreier Zustand für die vorhandene Erschließung

1.1.9 Besonderheiten / Untersuchungen

- Die Beschreibung des Zustandes reflektiert aus dem rein optisch erkennbaren Zustand. Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute.
- Es wurden keine zerstörerischen Untersuchungen angestellt. Demzufolge konnte auch nicht festgestellt werden ob in den Holzbauteilen gegebenenfalls ein Schwammbefall besteht. Visuell konnte an den sichtbaren Holzbauteilen kein Schwammbefall, bzw. der Befall mit tierischen oder pflanzlichen Holzschädlingen erkannt werden. **Es handelt sich um einen Neubau, deshalb ist der Befall relativ unwahrscheinlich bzw. praktisch nicht möglich**
- Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet. Genaue Kenntnisse zum Baugrundzustand kann nur ein entsprechendes Baugrundgutachten erbringen.

2 Planung, Baubeschreibung

2.1 Planung



- Gelegen im Geltungsbereich des B-Planes **B-Plan Nr. 3 „Solkendorf“** von 1993; Baurecht nach § 30 BauGB

Zulässig ist:

- allgemeines Wohngebiet
- GRZ 0,30
- GFZ 0,40
- Maximal bebaubare Fläche: 200 m²
- Offene Bauweise
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Das Grundstück ist entsprechend den Vorgaben des B-Planes bebaut worden.

2.2 Bezeichnung der baulichen Anlagen

Nachfolgend werden die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen bezeichnet:
 (Achtung! Sämtliche nachfolgenden Maßangaben basieren auf den vorhandenen Unterlagen sowie eigenen Messungen und haben eine Genauigkeit von ca. +/- 5 %).

	Gebäude	Bezeichnung	bebaute Fläche in m ²
	1	Wohnhaus (im EG) o Ca. 12,365 m x 7,365 m	ca. 91,07 m ²
		Wintergarten o Ca. 2,07 m x 7,02 m	ca. 14,53 m ²
	2	Garage + Überdachung o Ca. 8,50 m x 3,50 m o Ca. 8,50 m x 2,50 m	ca. 51,00 m ²
	3	Gerätehaus o Ca. 2,95 m x 3,80 m	ca. 11,20 m ²
		Terrasse	ca. 18,00 m ²
		Gerätehaus, Zufahrt, sonstige befestigte Flächen	ca. 45,00 m ²
		Gesamt	ca. 230,80 m²

GRZ und GFZ Berechnung (ohne befestigte Flächen und Terrasse)

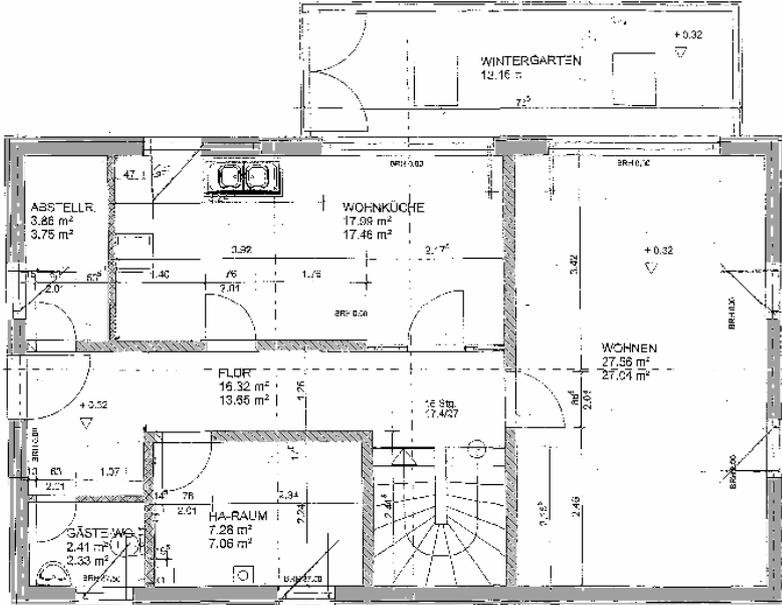
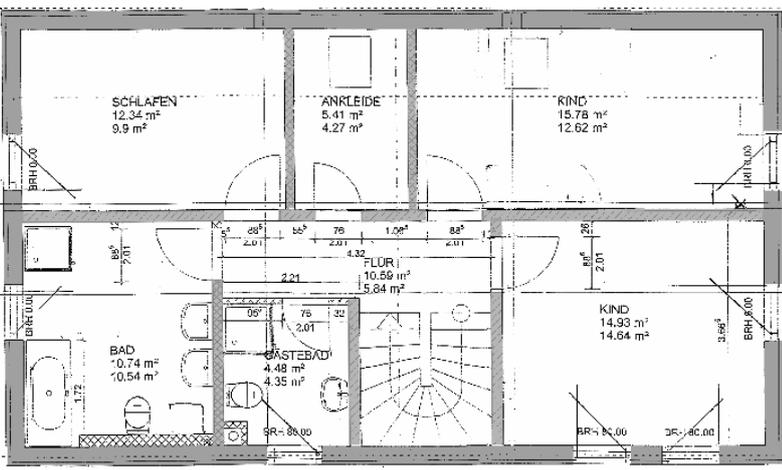
Bebauung	bebaute Fläche ca.	Flurstücksgröße ca.	GRZ
1	167,80 m ²	1.204 m ²	0,14

Historie:

- Im Bauarchiv existieren nur wenig Unterlagen/Informationen zum Objekt.
- **Das Wohnhaus wurde 2002 genehmigungsfrei im Rahmen eines B-Plans errichtet.**
- **Im Bauarchiv existiert lediglich eine bauaufsichtliche Überprüfung, da scheinbar entgegen des B-Plans gebaut wurde. Das Verfahren zog sich von 2002-2003. Da es keine weiteren Hinweise dazu gibt, geht der Gutachter davon aus, dass das Verfahren eingestellt wurde.**

2.2.1 Beschreibung der baulichen Anlagen, Flächen

- basierend auf den zugereichten Bauunterlagen und eigenem Aufmaß (Genauigkeit ca. +/- 5%)

	Erdgeschoss (in m² gemäß Aufmaß)	
	o Innenhöhe: ca. 2,50 m	
	Wohnen	27,45
	Küche	17,90
	AR	3,70
	HAR	7,15
	Gäste-WC	2,20
	Flur	12,50
	Wintergarten	13,70
	Gesamt	84,6
	Bebaute Fläche	105,60
	NFK	0,801
	Dachgeschoss (in m² gemäß Aufmaß)	
	<ul style="list-style-type: none"> • Innenhöhe: ca. 2,40 m • Drepelhöhe Innen: ca. 1,35 m 	
	Kind 1	12,50
	Ankleide	4,40
	Schlafen	10,00
	Kind 2	14,60
	Gästebad	4,40
	Bad	10,85
	Flur	5,50
	Gesamt	62,25
	Bebaute Fläche	91,07
	NFK	0,6835
Wohnfläche EG/DG: 146,85 m²		

<p>Rohbaubsubstanz (Gebäude 1)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Typ: Massivhaus • Fundament: Bodenplatte, frostfrei gegründet (Streifenfundament) • Außenwände: Poroton (24 cm) + 6 cm Wärmedämmung (entnommen der Baubeschreibung) • Innenwände: massiv Stärke entsprechend den statischen Erfordernissen, Kalksandsteinmauerwerk im EG, Trockenbauwände im DG (nichttragende Wände) • Decken: Stahlbetondecke • Dachgeschoss: <ul style="list-style-type: none"> ○ abgestuftes ausgebautes Satteldach (Neigung ca. 35grad) ○ Pfettendachkonstruktion mit 16 cm Wärmedämmung ○ Offene Dachkonstruktion mit Oberlicht über ca. 1/3 der Firstlänge ○ Harteindeckung (Betondachstein); Zinktraufenanlage 		
<p>Ausbaubsubstanz</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fenster (EG): Holzfenster mit doppelter Isolierverglasung; Einbaurollläden (elektrisch) an fast allen Fenstern im EG und den Giebelfenster im DG • Heizung: Zentralheizung auf Erdgasbasis <ul style="list-style-type: none"> ○ Gasttherme (Buderus) und Warmwasserpufferspeicher, Solarthermieanlage auf dem Dach (2 Felder) ○ Fußbodenheizung im gesamten Haus • Elektro: nach VDE-Norm • Innentüren: Röhrenspantüren • Treppe: ½ gewendelte offene Holzterasse vom EG bis zum DG • Sanitär <ul style="list-style-type: none"> ○ EG: Gäste-WC: wandhängendes WC und HWB, mit Fenster, Fußboden gefliest und Wände 2/3 hoch gefliest, ○ DG: Gäste-Bad: wandhängendes WC, HWB mit Unterschrank, halbrunde Dusche mit Duschtasse, Fußboden gefliest und Wände ¾ hoch gefliest; mit Fenster ○ DG: Bad: wandhängendes WC, wandhängendes Bidet, Einbauwanne (eingefliest), Eckdusche, Handtuchheizkörper, Handwaschbecken mit Unterschrank, Fußboden gefliest und Wände ¾ hoch gefliest; mit Fenster • Fußböden-EG: alle Räume mit Fliesen • Fußböden-DG: Bäder mit Fliesen, sonst textile Beläge • Wintergarten: 3seitig verglast, zweiflügelige Tür zur Terrasse; Dach = Schleppdach mit Dachsteinen vom Haus 		
<p>Baumängel/Bauschäden</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tlw. Fassadenverschmutzungen (Moos- und Algenbefall); kleinere Schäden im Sockelbereich. • vereinzelt Verwitterungserscheinungen am Dachüberstand • leichte verschlissene Wand-, Boden- und Deckenbeläge entsprechend dem Gebrauch • vereinzelt leichte Verschleißerscheinungen an Sanitärkeramik, Fliesen und Armaturen entsprechend dem Gebrauch • vereinzelt kleinere Kratzspuren (Hund) an Fensterrahmen und Türen • im Wesentlichen guter Instandhaltungszustand entsprechend dem Alter und Gebrauch 		
<p>Garage</p> <ul style="list-style-type: none"> • Massivbau (Wandstärke ca. 20 cm) • Bodenplatte • Garage: Ca. 8,50 m x 3,50 m • Überdachung: Ca. 8,50 m x 2,50 m • Flachdach mit Pappeindeckung • Schwingtor • abgeteilter Abstellraum • 2 Fenster, 1 Tür 		<p>Einbauküche</p> <ul style="list-style-type: none"> • L-Küche • Ca. 3,05 m x 2,85 m • Alter > 20 Jahre • Geschirrspüler Siemens • E-Herd mit Ceranfeld von Siemens • Ablufthaube • Kühl-/Gefrierkombi • Hänge- und Unterschränke • Standwert pauschal: 1.000 €
<p>Terrasse</p> <ul style="list-style-type: none"> • Betonpflaster • Ca. 50 % überdacht (Schleppdach des Hauses) • Ca. 4,70 m x 3,70 m <p>Gerätehaus</p> <ul style="list-style-type: none"> • Blockbohlenhaus • Maße: Ca. 2,95 m x 3,80 m • Flaches Satteldach mit Pappeindeckung 		

3 Bodenwertermittlung

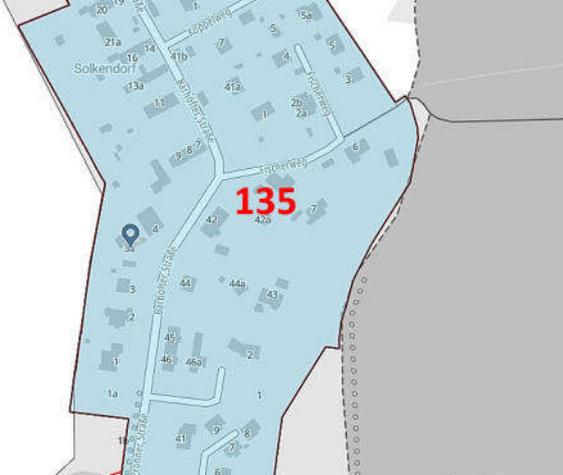
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Auswahl des Wertermittlungsverfahrens bezüglich der Wertermittlung des Grund und Bodens wird entsprechend den Gewohnheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die Bewertung von unbebauten und auch bebauten Grundstücken das **Vergleichswertverfahren** (§ 15 ImmoWertV) genutzt.

Das Vergleichswertverfahren kann entweder auf der Grundlage geeigneter Vergleichskaufpreise oder von Bodenrichtwerten (§ 10 ImmoWertV) durchgeführt werden. Bodenrichtwerte sind jedoch nur geeignet, wenn sie in Verbindung mit dem zu bewertenden Grundstück in ihren wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen übereinstimmen.

3.1.1 Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes

Der Gutachterausschuss des Landkreises Vorpommern-Rügen hat auf der Basis der erfassten Kauffälle die Bodenrichtwertkarte erarbeitet. Der vom Gutachterausschuss erarbeitete Bodenrichtwert beträgt für das Richtwertgebiet in dem das Grundstück gelegen ist:

	Solkendorf	
	135 €/m² B MI o I- 750 (01.01.2022)	
	B	= baureifes Land
	MI	= gemischte baufläche
	o	= offene Bauweise
	I	= I Vollgeschoss
	750	= mittlere Größe 750 m ²
	ebf	= erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz

o **Der Sachverständige hält es für gerechtfertigt von 135 €/m² auszugehen.**

nichtbauliche Außenanlagen:

- Üblicherweise werden die sonstigen Außenanlagen (Anpflanzungen) vom Bodenwert mitumfasst.

3.1.2 Anpassung an den Stichtag und die Größe

Anpassung an den Stichtag

Aktuelle Marktlage

- Der Bodenrichtwert wurde zum 01.01.2022 ausgewiesen. Welche Auswirkungen die aktuelle Situation auf den Grundstücksmarkt hat (Inflation, steigende Zinsen, weltpolitische Lage) lässt sich noch nicht verifizierbar abschätzen, man kann jedoch von stagnierenden oder fallenden Preisen ausgehen.
- **Der Gutachter nimmt keine weitere konjunkturelle Marktanpassung vor.**

Anpassung an die Grundstücksgröße

- Dem Bodenrichtwert liegt eine mittlere Größe von 750 m² zu Grunde.

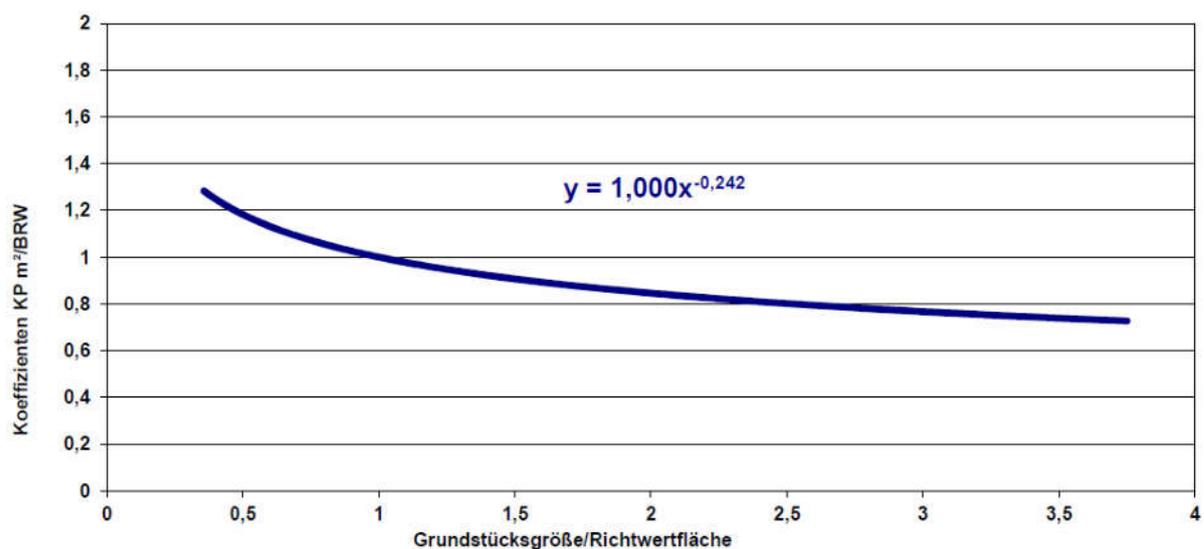
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL)
Maß der baulichen Nutzung

4.3.3 Grundstücksgröße und weitere Grundstücksmerkmale

(1) Zur Berücksichtigung von Abweichungen der Grundstücksgröße der Vergleichsgrundstücke gegenüber dem Wertermittlungsobjekt sind in der Regel Umrechnungskoeffizienten zu verwenden, soweit dieser Wertunterschied nicht bereits durch die WGFZ-Anpassung (vgl. Nummer 4.3.2) oder in sonstiger Weise (z. B. nach Nummer 9 Absatz 3) berücksichtigt wurde.

(2) Für eine Anpassung mittels der in Anlage 2 enthaltenen Umrechnungskoeffizienten gilt Nummer 4.3.2 Absatz 2 entsprechend.

Anmerkung: Abweichend von der Anlage 2 der Vergleichswertrichtlinie wählt der Sachverständige folgende Ableitung, die sich in seiner Praxis bewährt hat.



$$Y = X^{-0,242}$$

Berechnung (Größe)

Angepasster Bodenrichtwert in €/m ²	• 135 €/m ²
mittlere Richtwertgröße = 750 m ²	• 750 m ²
Grundstücksgröße Flurstück 166	• 1.204 m ²
X = Grundstücksgröße : Richtwertgröße	• 1.204 / 750 = 1,60533
Y (Umrechnungsfaktor) = X ^{-0,242}	• = 0,89
	• = 1,60533 ^{-0,242}
	Eigene Anpassung
	• = 0,75
Formel	• = 135 €/m ² x 0,75
Stichtag/Größe- angepasster Bodenrichtwert	• Gerundet 101 €/m²

3.1.3 Anpassung des Vergleichswertes

- Bodenrichtwert
 - Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes (siehe § 6 Abs. 3 ImmoWertV) 101,00 €/m²
 - Bezüglich Stichtag und Größe angepasster Bodenrichtwert**
abzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten
- Dieser Wertanteil stellt in der Regel nicht den reinen Substanzwert der Erschließungsanlagen dar, sondern nur den Wertanteil welcher vom Bodenwert mitumfasst wird. -40,00 €/m²

- Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land (siehe § 5, Abs. 3 ImmoWertV) 61,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an

die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag (s. § 3 Abs. 2 ImmoWertV) 0 %

- Richtwert mit Stand 01.01.2022; **keine** weitere konjunkturelle Marktanpassung

die Lage (s. § 5, Abs. 6) 0 %

- das zu bewertende Grundstück ist innerhalb des Richtwertgebietes gelegen

die Art der baulichen Nutzung (s. § 6, Abs. 1) 0 %

- keine Anpassung

das Maß der baulichen Nutzung (s. § 6, Abs. 1) 0 %

- vergleichbar

die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften (s. § 6, Abs. 5) -3 %

- unzweckmäßige Grundstücksgeometrie (Dreieck)

Zu- und Abschläge insgesamt : - 3,00 %

- Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes 59,17 €/m²

- o zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten 40,00 €/m²

5. Bodenwert für baureifes Land 99,17 €/m²

Grundbuchbestand	Flurstücke	Grundstücksgröße in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstückswert in €
Lfd. Nr. 1	Flurstück 166	1.204	99,17	119.400,68
Gesamt		1.204		119.400,68

4 Wertermittlung der baulichen Anlagen

4.1 Sachwertverfahren

Entsprechend den Gewohnheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Wert des Grundstückes üblicherweise mit Hilfe des **Sachwertes** ermittelt, weil üblicherweise vergleichbare Objekte der individuellen Eigennutzung dienen.

Der **Sachwert** basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und dem Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und dem Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

4.1.1 Bruttogrundfläche- Wohnhaus und NHK

- Ermittlung der Brutto-Grundfläche entsprechend der SW-RL in Anlehnung an DIN 277-1 2005-02

Gebäude 1- Lage im Objekt	Grundfläche (ca.)	Bemerkungen
Kellergeschoss	0	<ul style="list-style-type: none"> Der Wintergarten nebst Schleppdach über der Terrasse wird gesondert berücksichtigt.
Erdgeschoss	91,07	
Dachgeschoss	91,07	
insgesamt	182,14	
gerundet	182	

NHK 2010

- Freistehende Einfamilienhäuser, eingeschossig, voll unterkellert, ausgebauten Satteldach (Typ 1.21)

	Anteil in %	Gebäudestandard				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23			23	0	
Dach	15			15	0	
Fenster und Außentüren	11			7	4	
Innenwände und Türen	11			11	0	
Deckenkonstruktion und Treppen	11			11	0	
Fußböden	5			5	0	
Sanitär	9			0	9	
Heizung	9			4	5	
Sonstige technische Ausstattung	6			6	0	0
Gesamt	100			82	18	0

Ausstattungsstandardstufe	I	II	III	IV	V	Summe
NHK in €/m ²	790	875	1.005	1.215	1.515	
Wägungsanteil	0%	0%	82%	18%	0%	100,00%
Kostenwert	0,00	0,00	824,10	218,70	0,00	1.042,80
Gebäudeteil						
	NHK 2010 in €/m²		Bemerkungen			
EFH	1.042,80		<ul style="list-style-type: none"> freistehendes Einfamilienhaus Typ 1.21, nicht unterkellert ausgebautes Satteldach, Standardstufe III-IV 			
Anpassung Gebäudekonstruktion:	1,065		<ul style="list-style-type: none"> hoher Drempel auf einer Seite abgestuftes Satteldach offener First auf 1/3 der Länge mit Oberlichtern übriger Spitzboden tlw. ausgebaut als Abstellfläche Schleppdach über Wintergarten und Terrasse 			
Anpassung EG:	1,0		•			
Anpassung EG/DG	1,00		•			
Gesamt	1.110,58		1.042,8 x 1,065 x 1 x 1			
gerundet	1.110		gerundeter Ansatz (auf volle 5€ gerundet)			

4.1.2 Alterswertminderung - Wahl der Abschreibungsmethode

- Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durch diese gesetzliche Definition wird klargestellt, dass die für die Verkehrswertermittlungen anzusetzende Restnutzungsdauer (RND) baulicher Anlagen nicht an ihrer technischen Lebensdauer, z.B. bezogen auf die noch zu erwartende bautechnische Standdauer, abgeleitet aus der Haltbarkeitsgrenze der konstruktiven Bauteile, zu orientieren ist, sondern an der voraussichtlichen Dauer ihrer wirtschaftlichen Verwertbarkeit.

Alterswertminderung gem. § 23 ImmoWertV

- Es ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung (W_L = lineare Wertminderung in %) zugrunde zu legen.

$$W_L = \frac{GA}{Gd} \times 100$$

G_a = Gebäudealter
 G_d = übliche Gesamtnutzungsdauer
 W_L = lineare Wertminderung

Orientierungswerte gemäß SW-RL (Sachwert-Richtlinie)

	Gesamtnutzungsdauer in Jahren	Bemerkungen
Standardstufe 3-4	80	
• Eigener Ansatz		
Korrekturfaktor	0	Keine Besonderheiten
Gesamtnutzungsdauer	80	
Baujahr	2002	
Gebäudealter	21 Jahre	
Restnutzungsdauer	59 Jahre	

4.1.3 Sachwertberechnung

		Wohnhaus	Anbauten
Bruttogrundfläche in m ² gerundet		182,00	0,00
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (ohne BNK)	=	1.110,00	0,00
Baupreisindex im Basisjahr	=	100,00	100,00
aktueller Baupreisindex (Stichtag 02/2023 (gilt für Deutschland	=		176,40
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK in % (in €)</i>	=	356.363,28	0,00
• Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile in % der Normalherstellungskosten			12.000,00
o Wintergarten über Terrasse (das Schleppdach wurde bei den NHK berücksichtigt.)			
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK (in €)</i>	=		368.363,28
BNK in % der Normalherstellungskosten (in €) +	0,00 %		0,00
<i>Gesamtherstellungskosten (inkl. BNK) in €</i>	=		368.363,28
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	=	80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer geschätzt		59 Jahre	
Wertminderung wegen Gebäudealter (siehe § 23 ImmoWertV) der Gesamtherstellungskosten (lineare Abschreibung)	- 26,25 %		-96.695,36
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage	=		271.667,92
<u>Wertanteil der baulichen Außenanlagen in €</u>			
• üblicherweise sind die baulichen Außenanlagen im üblichen Umfang im Sachwert enthalten	3,5 %		9.508,38
• zusätzlicher Ansatz für Terrasse, Zuwegung, Einfriedung, Zisterne, Gerätehaus, Gewächshaus			
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>			
• Garage (pauschalisierter Zeitwert inkl. Alterswertminderung)			14.000,00
<u>Wertanteil der Möblierung in €</u>			
• Einbauküche: 1.000 €			1.000,00
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage insgesamt in €			296.176,30
o zuzüglich des Wertes des Grund und Bodens in € gerundet	+		119.400,68
vorläufiger Sachwert inklusive Wert des Grund und Bodens in €			415.576,98

4.1.4 Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes

Der Gutachterausschuss des Landkreises Vorpommern-Rügen hat in seinem Marktbericht 2019 folgende Marktdaten veröffentlicht.

3.2.1 Einfamilienhäuser/Zweifamilienhäuser, freistehend

In der nachfolgenden Übersicht sind Gebädefaktoren, bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche, ausgewiesen. Die Gebädefaktoren enthalten den Wertanteil des Bodens (bis 2.000 m²) und wurden aus den Kauffällen der Berichtsjahre 2017/2018 ermittelt. Der Objektzustand wurde außer Betracht gelassen.

Bodenrichtwertbereich (€/m ²)	Baujahresklassen	Anzahl	Ø Grundstücksfläche (m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Wohnflächenpreis (€/m ²)
81 - 200	bis 1949	20	775	150	2.376
	1950 - 1990	31	698	132	1.806
	1991 - 2013	44	702	152	2.264
	2014 - 2018	5	437	129	2.408

Das zu bewertende Grundstück lässt sich in die dargestellten Kategorien einordnen.

Ansatz Wohnfläche im EG/OG/DG in m ² :	146,85	
Wohnflächenpreis nach Bodenrichtwertlage in €/m ²	2.264	332.468,40
Vorläufige Anpassung (Marktbericht ist von 2019): Faktor	1,25	
Anpassung an 2023 (Stagnierender Markt): Faktor	0,90	
Angepasster Wert (332.468,40 x 1,25 x 0,9)		374.026,95

Marktanpassung auf der Basis von Sachwertfaktoren

Quelle: Marktbericht 2019, Seite 59 ff

4.2.1 EFH

Die Ableitung der Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser erfolgte durch die Auswertung von 179 Kauffällen aus den Jahren 2017 bis 2018 ab dem Baujahr 1990 differenziert nach Bodenwertniveau.

Bei der Ableitung verwendete Funktion:

$$k_i = a \times vSW^b \quad \text{mit:} \quad \begin{array}{ll} k_i & = \text{Sachwertfaktor} \\ vSW & = \text{vorläufiger Sachwert / 1.000.000} \\ a, b & = \text{Konstanten} \end{array}$$

Potenzfunktion k_i nach Bodenwertniveau

Bodenrichtwertniveau	Funktion
25 €/m ²	$k_i = 0,59 \times (vSW \text{ in } \text{€}/1.000.000 \text{ €})^{-0,33}$
50 €/m ²	$k_i = 0,69 \times (vSW \text{ in } \text{€}/1.000.000 \text{ €})^{-0,26}$
100 €/m ²	$k_i = 0,80 \times (vSW \text{ in } \text{€}/1.000.000 \text{ €})^{-0,20}$
200 €/m ²	$k_i = 0,92 \times (vSW \text{ in } \text{€}/1.000.000 \text{ €})^{-0,15}$

Tabelle 52 - Potenzfunktion EFH

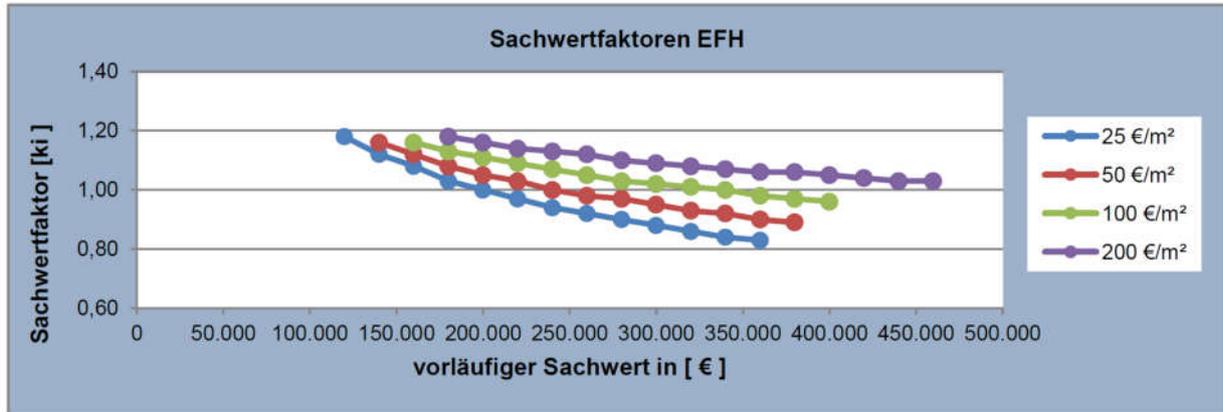


Abbildung 34 - Sachwertfaktoren EFH

Anwendung der Funktion:

- o Der Sachverständige wählt das Richtwertniveau = 100 und 200 €/m²
- Bei 100 €/m²: $k = 0,80 \times (415.576,98/1.000.000)^{-0,20} = 0,9535$
- Bei 200 €/m²: $k = 0,92 \times (415.576,98/1.000.000)^{-0,15} = 1,0495$
- Bei Bodenrichtwert von 135 €/m² = 0,9871

Vorläufiger Anpassungsfaktor	0,9871
Tatsächliche Marktlage im Bereich des Grundstücks (Einschätzung des Gutachters) <ul style="list-style-type: none"> • Einschätzung des Gutachters • Aufgrund der aktuellen Marktsituation (hohe Zinserhöhung in kurzer Zeit) ist der Immobilienmarkt teilweise zum Stillstand gekommen. • Die noch im Jahr 2022 erzielbaren Verkaufspreise werden aktuell nicht mehr erzielt. 	-0,10
Sonstige Zustandsmerkmale <ul style="list-style-type: none"> • keine Besonderheiten 	0,00
Gesamt (gerundet)	0,89

vorläufiger Sachwert		415.576,98 €
o Marktanpassungsfaktor = Aufschlag	0,89	-45.713,47 €
marktangepasster Sachwert		369.863,51 €

• Wertminderung wegen zusätzlicher Baumängel und Bauschäden (siehe § (2) ImmoWertV) in %	-0,75 %	-2.773,98 €
o Kleinstschäden, Sonstiges (siehe Baumängel/Bauschäden)		
• zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung (siehe § (2) ImmoWertV) in %	0,00 %	0,00 €
		367.089,53 €
		Gerundet: 367.000 €

4.2 Ertragswertermittlung

4.2.1 Wohn- und Nutzflächen, Mieten

Erdgeschoss (in m ² gemäß Aufmaß)		Dachgeschoss (in m ² gemäß Aufmaß)	
Wohnen	27,45	Kind 1	12,50
Küche	17,90	Ankleide	4,40
AR	3,70	Schlafen	10,00
HAR	7,15	Kind 2	14,60
Gäste-WC	2,20	Gästebad	4,40
Flur	12,50	Bad	10,85
Wintergarten	13,70	Flur	5,50
Gesamt	84,6	Gesamt	62,25
Wohnfläche EG/DG: 146,85 m²			

4.2.2 derzeitiger und marktüblicher Mietertrag

derzeitiger Mietertrag: Eigennutzung durch die Eigentümer, keine Mietverträge

marktüblicher Mietertrag:

Der marktüblich erzielbare Mietertrag wird im Wesentlichen von folgenden Punkten bestimmt:

- o von der Lage des Mietobjektes (Zentrumsnähe / vom Grad der Bebauung / Geschäftslage / Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel / gesellschaftliche Akzeptanz des Standortes u. a.)
- o von der Größe der Räume, vom Ausstattungsgrad
- o von dem Vorhandensein ausreichender Stellplatzkapazität
- o von dem allgemeinen örtlichen Bedarf / Nachfrage an Wohnraum und Geschäftsraum dieser Ausstattung in der zu bewertenden Lage

Einen qualifizierten Mietspiegel gibt es für Klausdorf nicht.

Der Sachverständige schätzt die Mieten im Umfeld von Stralsund (Küstenstreifen) wie folgt ein.

Wohnung bis 50 m ² Gute Ausstattung in €/m ²	Wohnung 50 bis 100 m ² Gute Ausstattung in €/m ²	Wohnung > 100 m ² Gute Ausstattung in €/m ²
7,00 bis 8,50	6,00 bis 8,00	5,50 bis 8,00

- Bei geringerem Ausstattungsgrad vermindert sich die Miete entsprechend

Basierend auf den dargestellten Marktdaten hält der Sachverständige folgende Ansätze für marktgerecht:

Mietbestandteil	Ansatz (netto-kalt im Monat)	Bemerkungen
Wohnfläche im EG/OG/DG inkl. Grundstücksnutzung	146,85 m ² Wfl. x 7,00 €/m ² • = gerundet 1.030 €	
Baulichen Nebenanlagen	55 €/Monat	
Einbauküche	15 €/Monat	
Gesamt	1.100 €	• gerundet auf volle 5 € • = 1.100 €/Monat

4.2.3 Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten Gesamtojekt	: ... € je Einheit pro Jahr (eigener Ansatz)	255 €	x	1	=	255,00
Verwaltungskosten	: ... € je Stellplatz/Garage pro Jahr (eigener Ansatz)	28 €	x	0	=	0,00
Instandhaltungskosten (Hauptwohnflächen)	: ... €/m ² Nfl. pro Jahr eigener Ansatz	146,85 m ²	x	12,50 €/m ²	=	1.835,63
Sonstige Instandhaltungskosten	: ... €/m ² Nfl. pro Jahr eigener Ansatz	0 m ²	x	0	=	0,00
Instandhaltungskosten	: Außenanlagen + Gerätehaus+Garage = €/Jahr (pauschal-anteilig)	120 €	x	1	=	120,00
Mietausfallwagnis	: .. % der Netto-Kaltmiete x 12 Monate = (siehe WertR 91)	2,00 %	x	13.200 €		264,00
Gesamt						2.474,63

Gerundet: 2.475

Quelle: Marktbericht des Gutachterausschusses 2019

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)

- Mittelwert bei Bodenrichtwertlage >100 €/m²: = 2,55%
- Anpassung an 2023 und das Objekt = 2,40 %
- **Keine weitere Anpassung**

$$p = \left[\frac{RE}{KP} - \frac{q-1}{q^n-1} \times \frac{KP-BW}{KP} \right] \times 100$$

Restnutzungsdauer: analog Sachwertverfahren = 59 Jahre

4.2.4 Ertragswertberechnung (Stützung)

Mieteinheiten	Nutz- bzw. Wohnfläche in ca. m ²	Nettokaltmiete		
		Monatlich		jährlich
		in €/m ²	in €	in €
EFH+ Grundstück			1.100	13.200,00

o jährliche Nettokaltmiete insgesamt:		13.200,00
o Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt in € (siehe -18,75% Einzelaufschlüsselung); angesetzte BW-Kosten entsprechen		-2.475,00
	jährlicher Reinertrag =	10.725,00

Reinertragsanteil des Bodenwertanteils der den Erträgen zuzuordnen ist (in €):

Fläche in m ²	Bodenwert in €/m ²	anteiliger Bodenwert	Liegenschaftszins- satz in %	
		119.400,68	2,40	-2.865,62
				<i>Ertrag des Eigentums</i> 7.859,38

Vervielfältigter einschließlich Abschreibung

bei einem Liegenschaftszinssatz von (in %):	2,40	
und einer Restnutzungsdauer von 59 Jahren	X	31,384
	<i>vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage (in €) =</i>	246.658,78

o Behebung von Schäden, Sonstiges		
o Risikoabschlag wegen nicht erfolgter innerer Besichtigung	in €	-2.773,98
o siehe SW-Berechnung; gerundeter Ansatz		

zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung/Werterhöhung	in €	0,00
o z.B. Mietmehrertrag/Mietminderertrag		
	<i>Bodenwertanteil des anteiligen Grundstücks in € +</i>	119.400,68
	<i>Zeitwert von Möblierung</i>	0,00
	Ertragswert des Grundstücks	363.285,48

5 Verkehrswert

5.1 Marktanpassung

Das Objekt stellt derzeit überwiegend ein Sachwertobjekt dar. Sachverständigenseits wird der vorläufige Verkehrswert nur vom Sachwert abgeleitet.

vorläufiger Sachwert	367.000,00 €
-----------------------------	---------------------

Somit wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB

eines **mit einem Wohnhaus und Garage**

bebauten Grundstücks

Barhöfter Straße 3a

in 18445 Klausdorf OT Solkendorf

zum Wertermittlungsstichtag 25. April 2023

geschätzt mit

367.000 €

5.2 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1** Auszug aus dem Stadtplan (lizensiert über geoport)
- Anlage 2** Auszug aus dem aktuellen Katasterplan
- Anlage 3** Lageplan der baulichen Anlagen, basierend auf dem Luftbild
- Anlage 4** Darstellung der Bauleitplanung
- Anlage 5 - 10** Fotoansichten
- Anlage 11 - 14** Wohnhaus, Ungefähre Grundrisse der Geschosse, Schnitt und Ansichten
- Anlage 15** Garage, Ungefährer Grundriss
- Anlage 16** Baulastauskunft
- Anlage 17** Darstellung der Flurstücksdaten

6 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage

- o mittlere Wohnlage / keine Geschäftslage

Postalische Anschrift

- o 18445 Solkendorf, Barhöfter Straße 3a

Nutzungsberechtigte + weitere Ansprechpartner:

- o Nicht vermietet, Eigennutzung

Gewerbebetrieb

- o In dem zu bewertenden Eigentum wird kein Gewerbebetrieb geführt.

Maschinen und Betriebseinrichtungen

- o Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- o **Die Einbauküche wurde mitbewertet (1.000 €) und ist im ausgewiesenen Verkehrswert enthalten.**

Hausschwamm

- Der Befall mit Echtem Hausschwamm konnte visuell nicht festgestellt werden. **Ein Befall ist sehr unwahrscheinlich, es wurden keinerlei Hinweise gefunden.**

Baulasten

- keine Eintragungen

Sonstiges

- kein getrenntes Eigentum, keine Flurbereinigung

Kaminkehrer

- 18445 Altenpleen

Energiepass

- Nicht vorhanden

baubehördliche Beanstandungen

- Im Bauarchiv existieren nur wenig Unterlagen/Informationen zum Objekt.
- Das Wohnhaus wurde 2002 genehmigungsfrei im Rahmen eines B-Plans errichtet.
- Im Bauarchiv existiert lediglich eine bauaufsichtliche Überprüfung, da scheinbar entgegen des B-Plans gebaut wurde. Das Verfahren zog sich von 2002-2003. **Da es keine weiteren Hinweise dazu gibt, geht der Gutachter davon aus, dass das Verfahren eingestellt wurde.**

7 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV 2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 11. Januar 2011 (BAnz Nr. 24 S. 597)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2014 (BGBl. I S. 1218)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. November 2013 (BGBl. I S. 3951)

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

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 weiter Anwendung)

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2015
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2015
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 26.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig: 1 x 1 der Immobilienbewertung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [7] GuG-Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung; Autoren: Wolfgang Kleiber, Jürgen Simon und Gustav Weyers – EDV-gestützte Sammlung sämtlicher Zeitschriften und Veröffentlichungen

8 Erklärung des Sachverständigen

Dieses Wertgutachten wurde von mir aufgrund meiner Sachkenntnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Ich versichere in der Sache unbeteiligt zu sein und am Ergebnis meiner Ermittlungen nicht interessiert zu sein.

Sichtbare Mängel, welche die vereinbarten oder nach den Umständen vorauszusehenden Nutzungsmöglichkeiten beeinträchtigen, wurden, soweit sie von außen sichtbar waren, im Wertgutachten berücksichtigt. Für verdeckte, verschwiegene und visuell nicht erkennbare Mängel (insbesondere Altlasten) sowie falsche Angaben des Auftraggebers und der Ämter übernimmt der Unterzeichner keine Haftung.

Dem Gutachten zugrundegelegte Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus Sicht des Gutachters nachhaltig wertrelevant sind; so werden zum Beispiel vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt, die Funktionsfähigkeit von Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw. ausdrücklich nicht geprüft und versteckte Baumängel und Bauschäden z.B. Rohrleitungsfraß, tierische und pflanzliche Schädlinge, Asbestbestandteile in Baustoffen u. a. möglicherweise nicht vollständig erfasst.

Alle Berechnungen erfolgen mit PC-Programmen die mehr Stellen verarbeiten als ausgedruckt werden, deshalb können sich bei manueller Nachrechnung Abweichungen ergeben.

Gragetopshof, den 25.04.2023

Dipl. Ing. Ingo Kuhwald

*Mitglied im Oberen Gutachterausschuss des Landes Mecklenburg-Vorpommern
Mitglied im Gutachterausschuss der Hansestadt Rostock und des Landkreises Rostock*

*durch die Industrie und Handelskammer Rostock
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken*

Der Sachverständige bescheinigt mit seiner 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.

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 Zustimmung unserer Partnerschaft gestattet.

Der Sachverständige haftet für Schäden nur dann, wenn er oder seine Mitarbeiter die Schäden durch fehlerhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben. Die Haftung des Sachverständigen ist auf Vermögensschäden bis einhunderttausend Euro begrenzt. Schadensersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährungsfrist des BGB unterliegen, verjähren nach drei Jahren. Die Verjährung beginnt mit dem Eingang des Gutachtens.

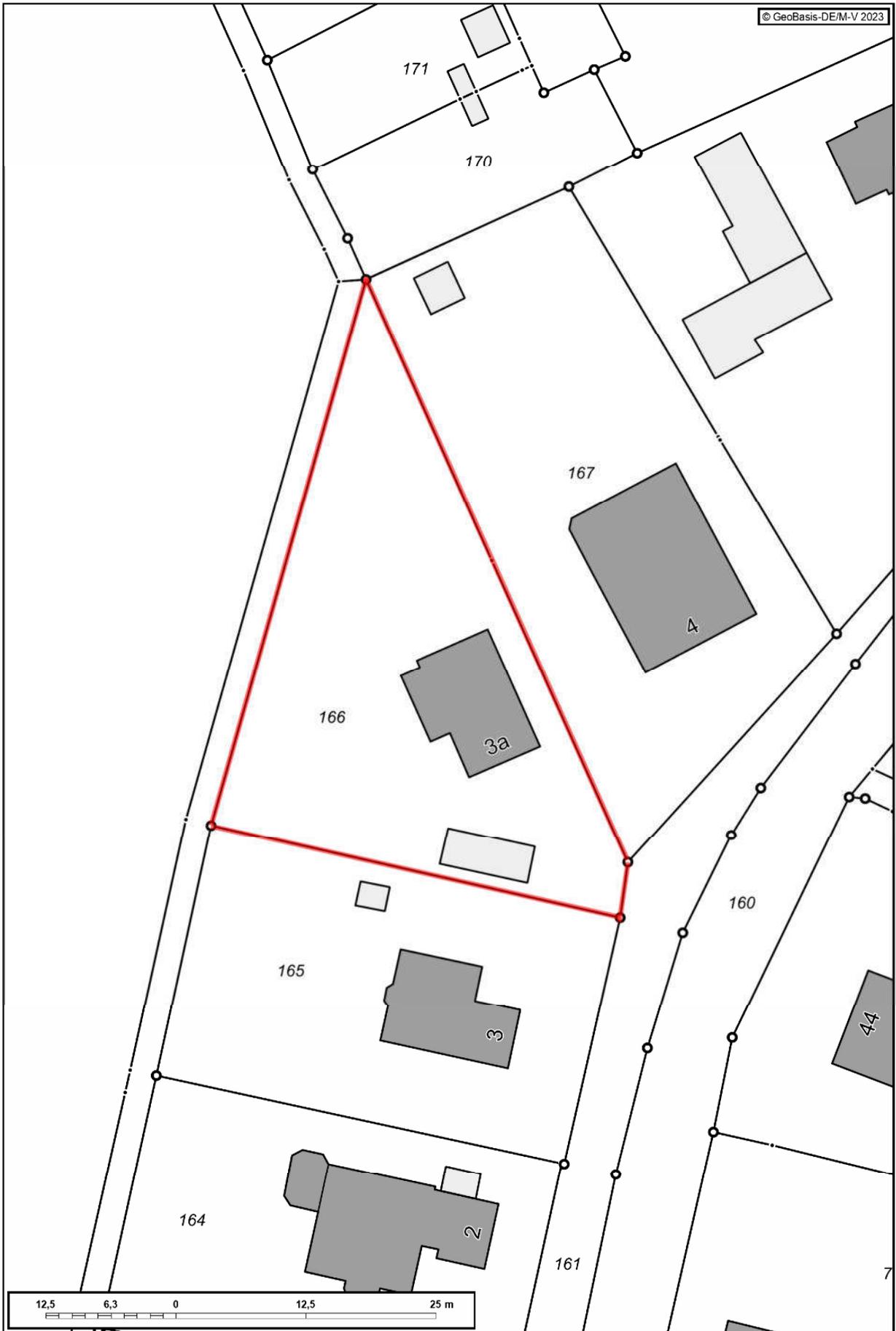


Quelle: Lizenz über gaia-mv.de



Quelle: Lizenz über gaia-mv.de

Darstellung der Lage des Grundstücks (Regionalplan + Stadtplanauszug)
lizenziert für Ingo Kuhwald



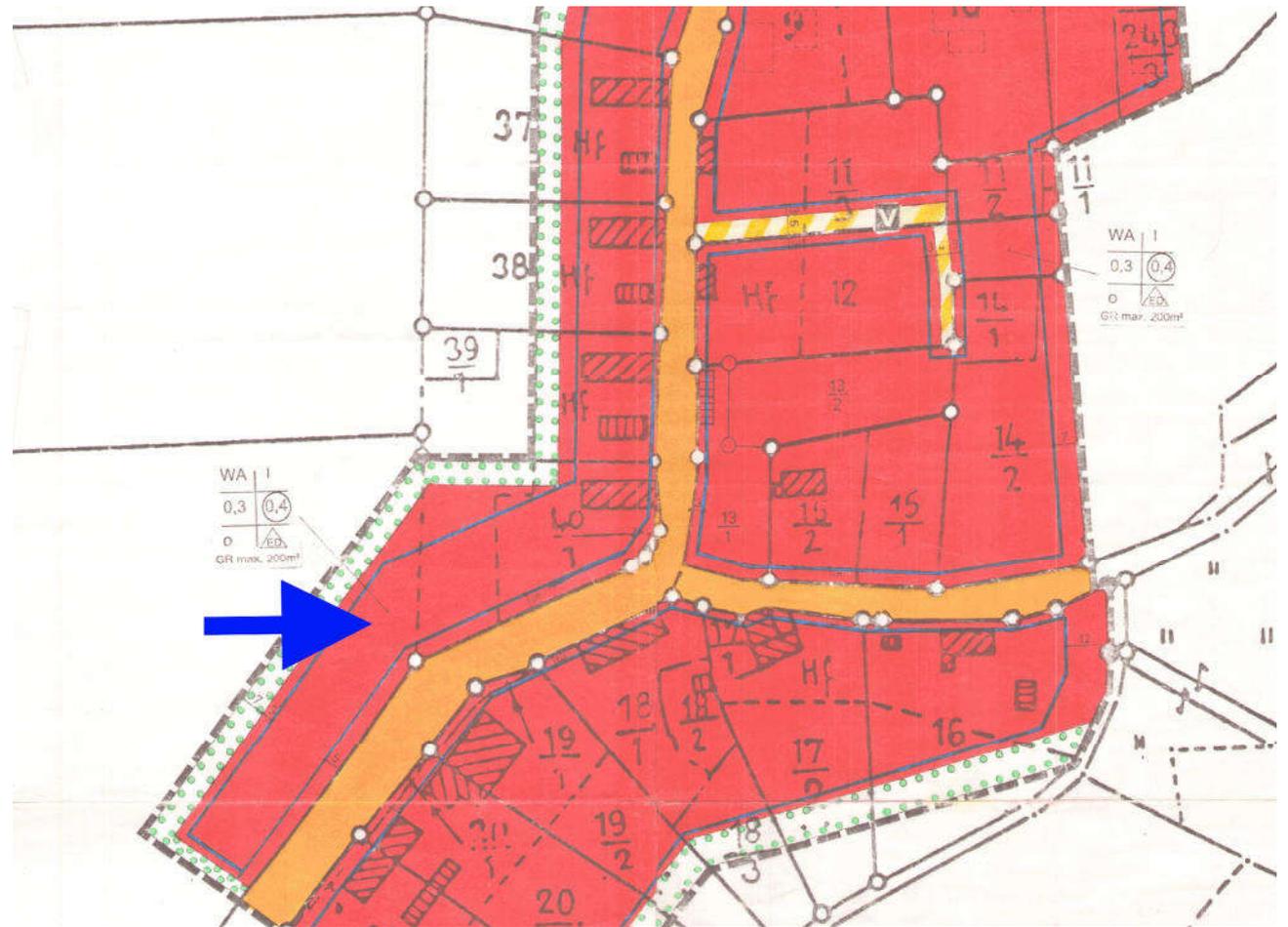
Auszug aus dem Katasterplan



Luftbild (unmaßstäblich), Lizenz über gaia-mv.de

1	Wohnhaus	2	Garage
3	Gerätehaus	4	Gewächshaus

Lageplan der baulichen Anlagen



Planzeichenerklärung

(gemäß Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes nach Planzeichenverordnung 1990 -PlanZVO 90-)

Art der baulichen Nutzung		Maß der baulichen Nutzung									
	Allgemeine Wohngebiete		Geschosflächenzahl als Höchstmaß (z.B. 0,4)								
		GR	Grundfläche als Höchstmaß (z.B. GR 200 m²)								
			Grundflächenzahl (z. B. GRZ 0,3)								
		I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (z.B. I)								
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen											
	Offene Bauweise		Baugrenze								
			nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig								
Verkehrsflächen											
	Straßenverkehrsflächen		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung								
		Zweckbestimmung:									
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		Verkehrsberuhigter Bereich								
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft											
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen										
Sonstige Planzeichen											
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugetieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugetietes								
		<table border="1" style="font-size: small;"> <thead> <tr> <th colspan="2">Füllschema der Nutzungsschablone:</th> </tr> <tr> <th>Art der baulichen Nutzung</th> <th>Zahl der Vollgeschosse</th> </tr> <tr> <td>Grundflächenzahl</td> <td>Geschosflächenmaß</td> </tr> <tr> <td>Bauweise</td> <td></td> </tr> </thead> </table>		Füllschema der Nutzungsschablone:		Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschosflächenmaß	Bauweise	
Füllschema der Nutzungsschablone:											
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse										
Grundflächenzahl	Geschosflächenmaß										
Bauweise											

Auszug aus dem B-Plan Nr. 3 „Solkendorf“ von 1993
Das Grundstück liegt im allgemeines Wohngebiet
GRZ 0,30; GFZ 0,4; offene Bauweise; Einzel- und Doppelhäuser, maximal bebaute Fläche 200 m²

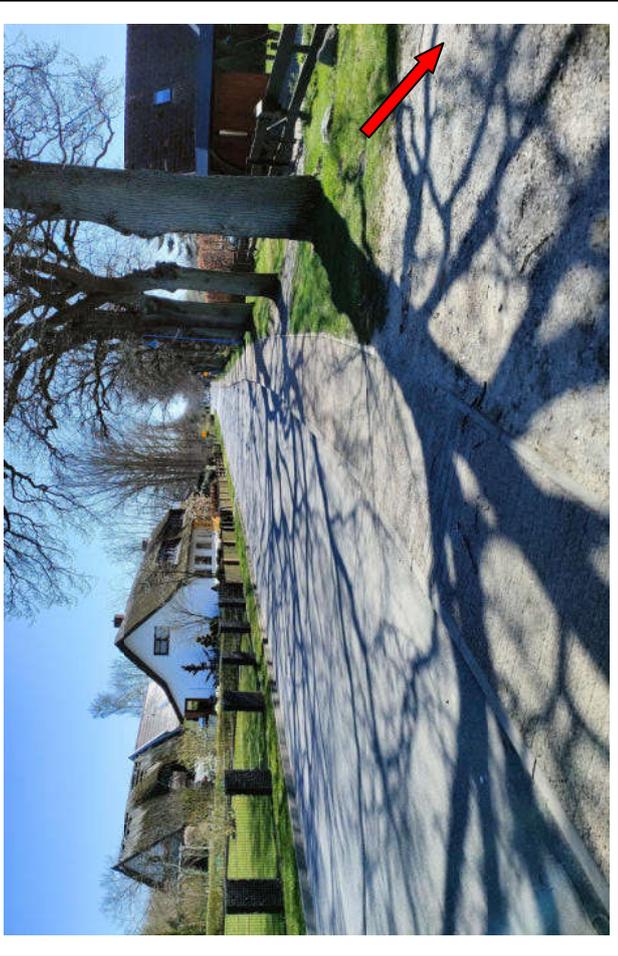


Bild 1-2 o Links und rechts: Ansichten des Wohngebiets; die Lage (Zufahrt) des Grundstücks wurde markiert

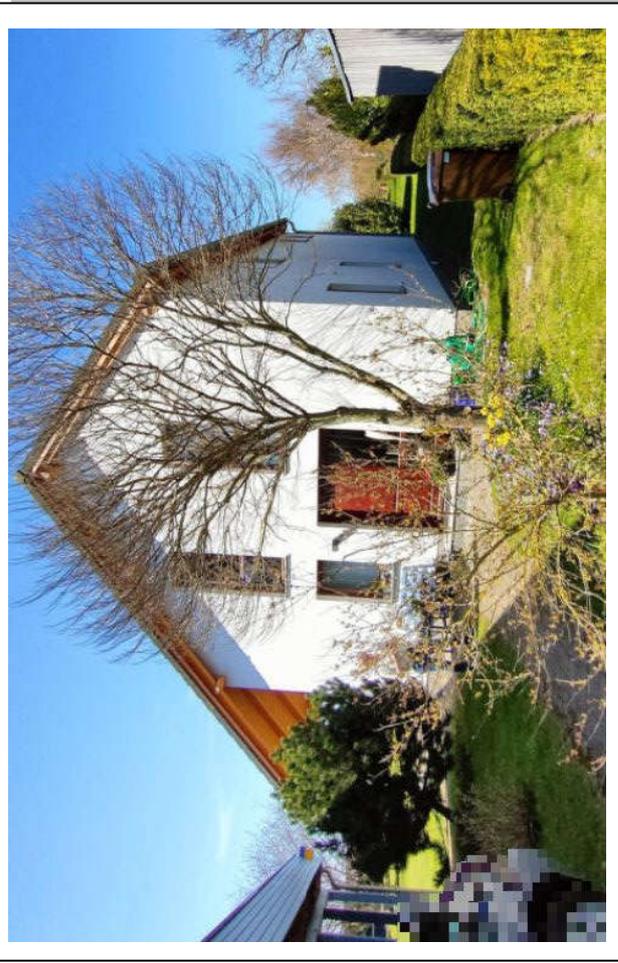
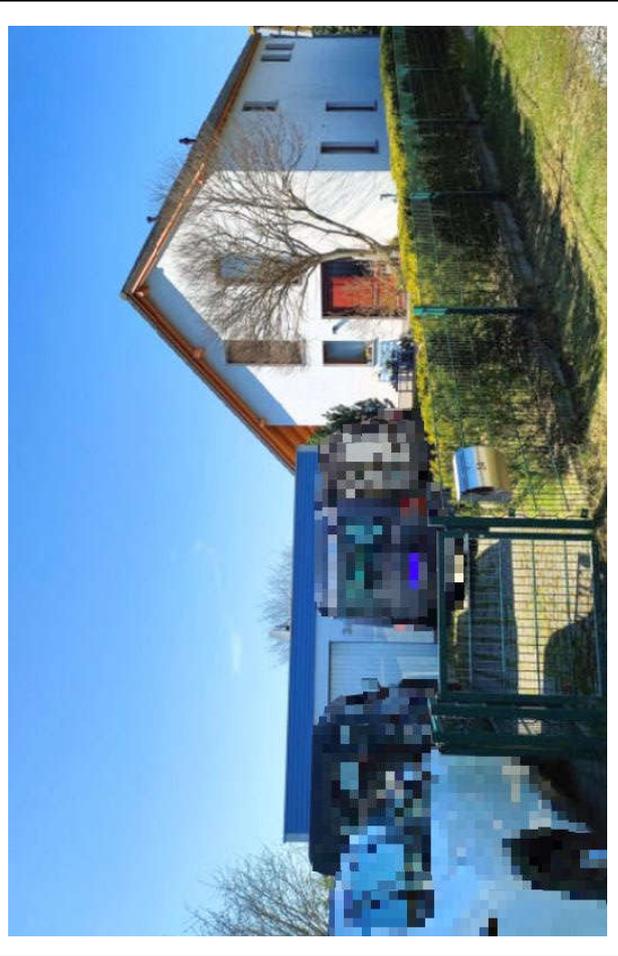


Bild 3-4 o Links und Rechts: Straßenfrontansichten vom Wohnhaus



Bild 5-6 o Links und Rechts; Rückansichten vom Gebäude 1

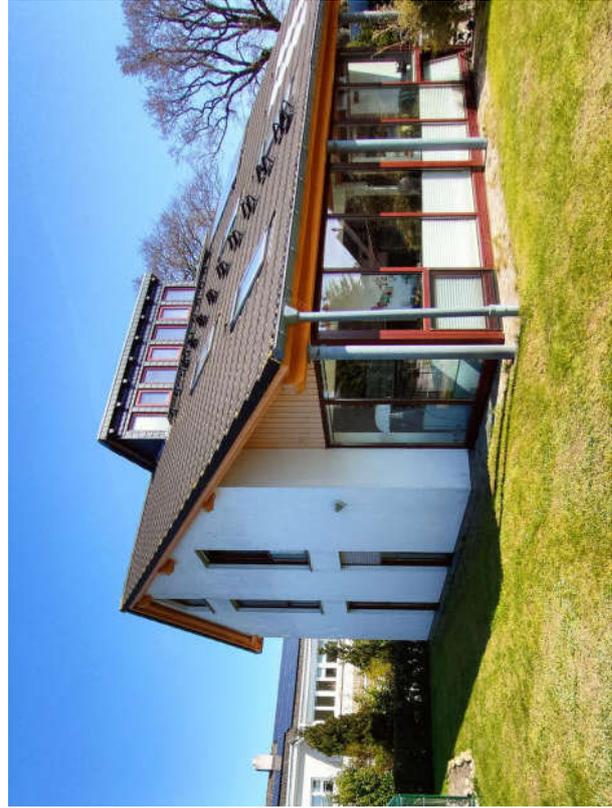
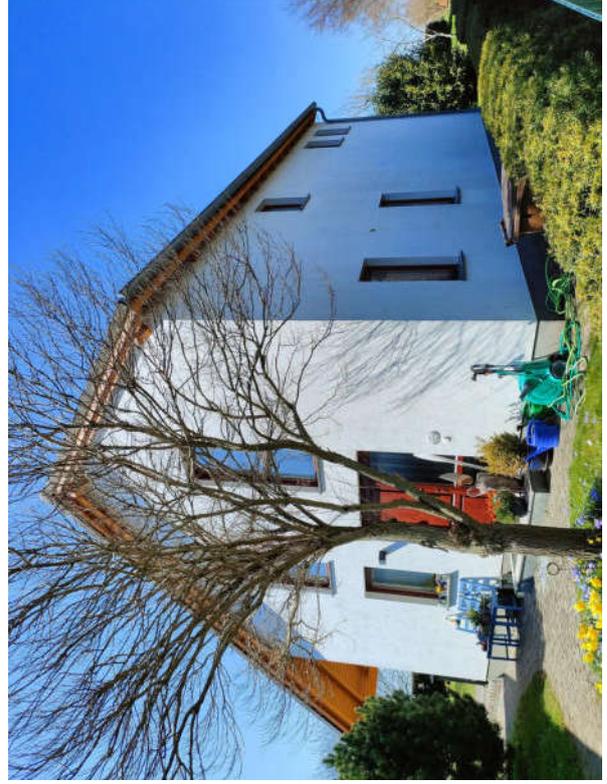


Bild 7-8 o Links und Rechts; weitere Außenansichten des Wohnhauses



Bild 9-10 o Links und Rechts; Außenansichten der Garage (Gebäude 2)



Bild 11-13 o Links und Rechts; Außen- und Innenansichten der Garage

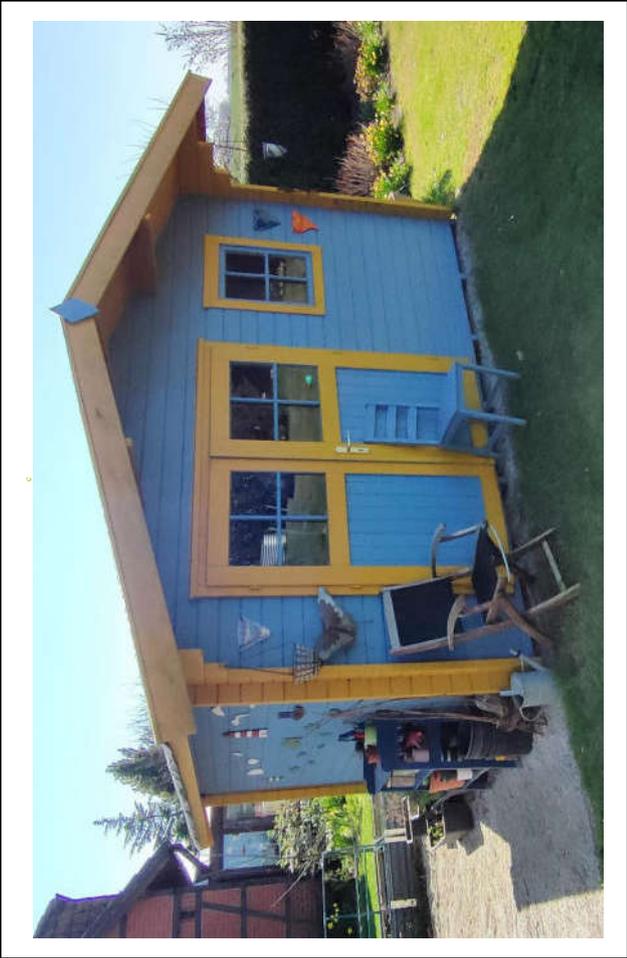


Bild 14-15 o Links: Gebäude 3 (Gerätehaus) und Rechts: Gebäude 4 (Gewächshaus)

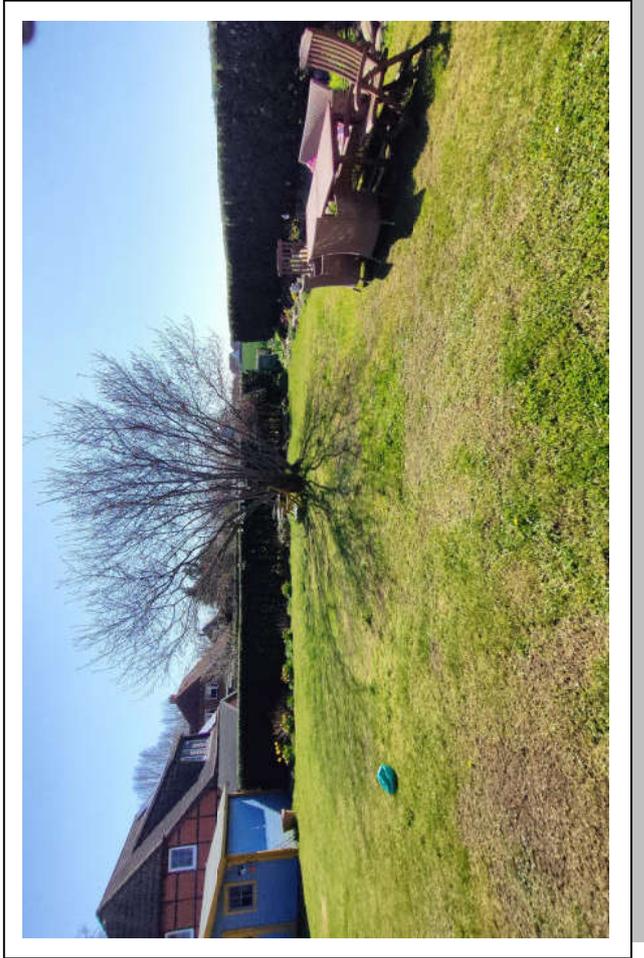
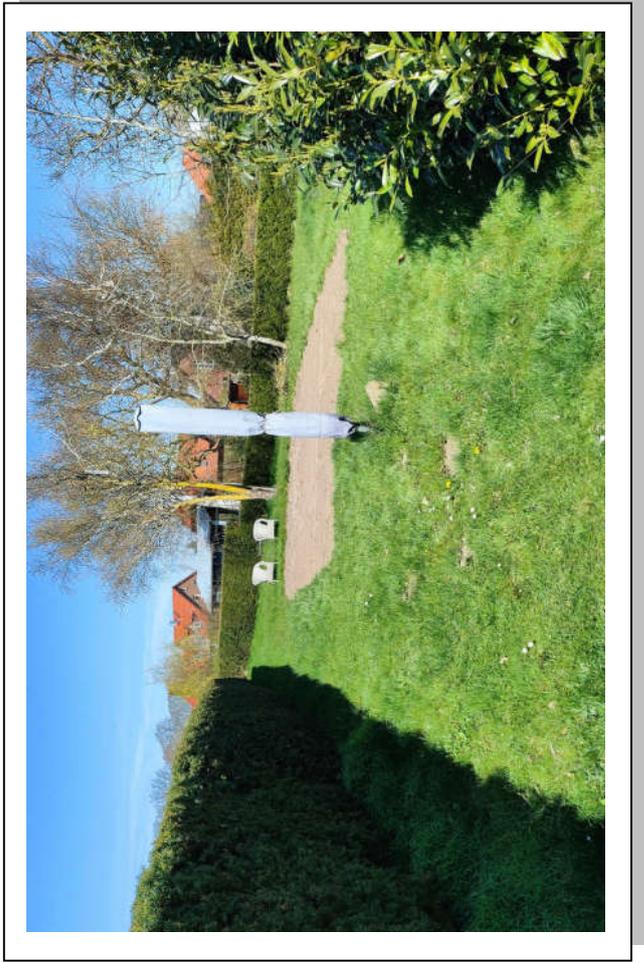


Bild 16-17 o Links und Rechts: Grundstücksansichten

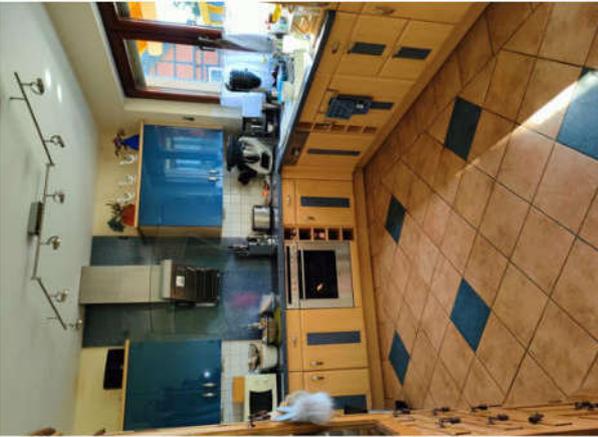


Bild 18-25
o Oben: Wintergarten, Wohnzimmer, Küche, Flur
o Unten: Gäste-WC, HWR mit Therme, Pufferspeicher und E-Verteilung

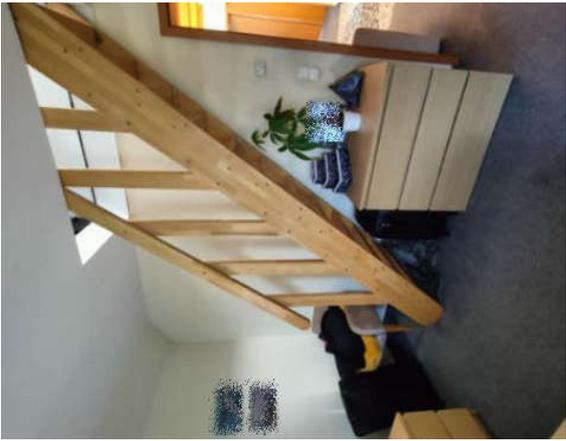
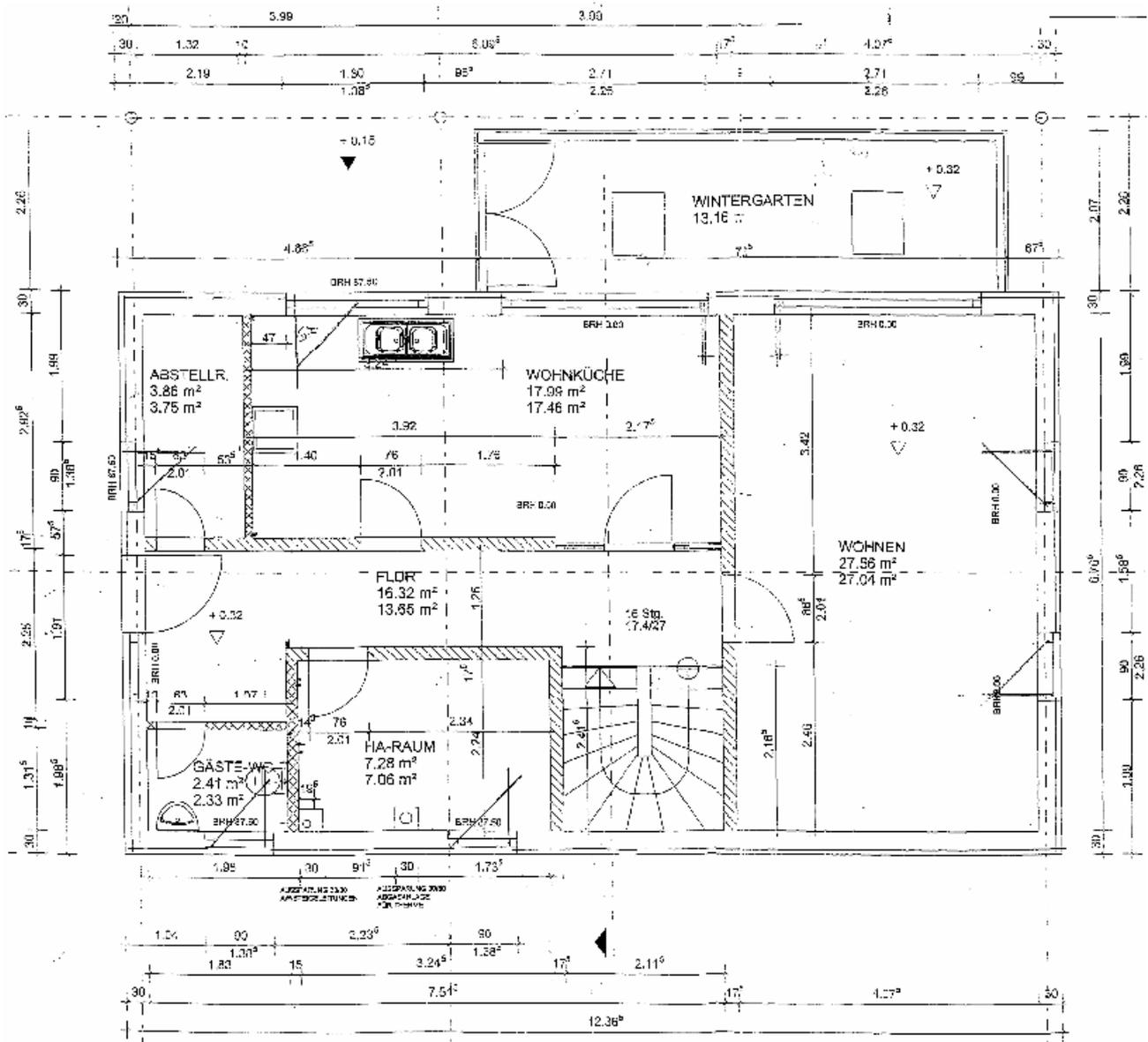
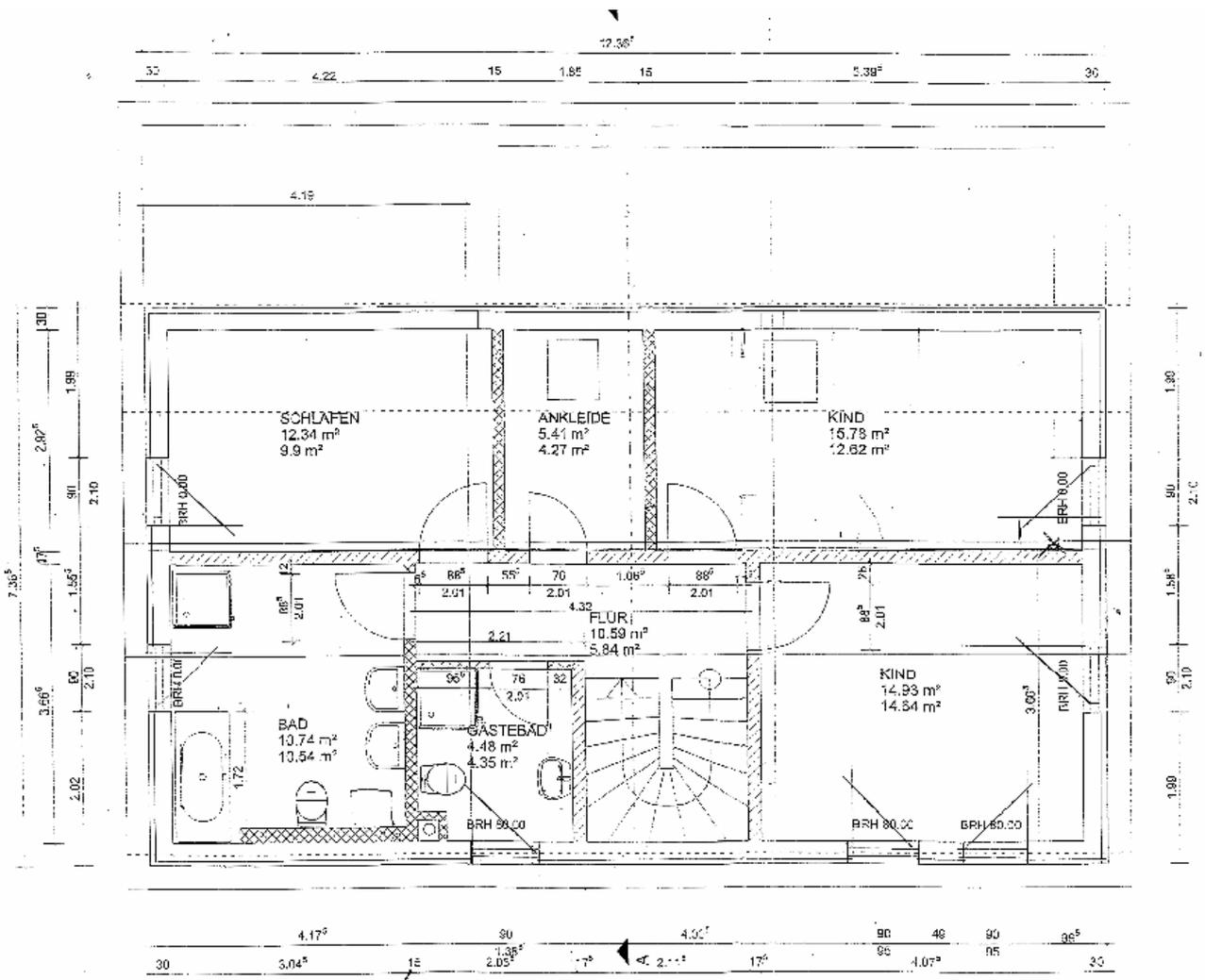


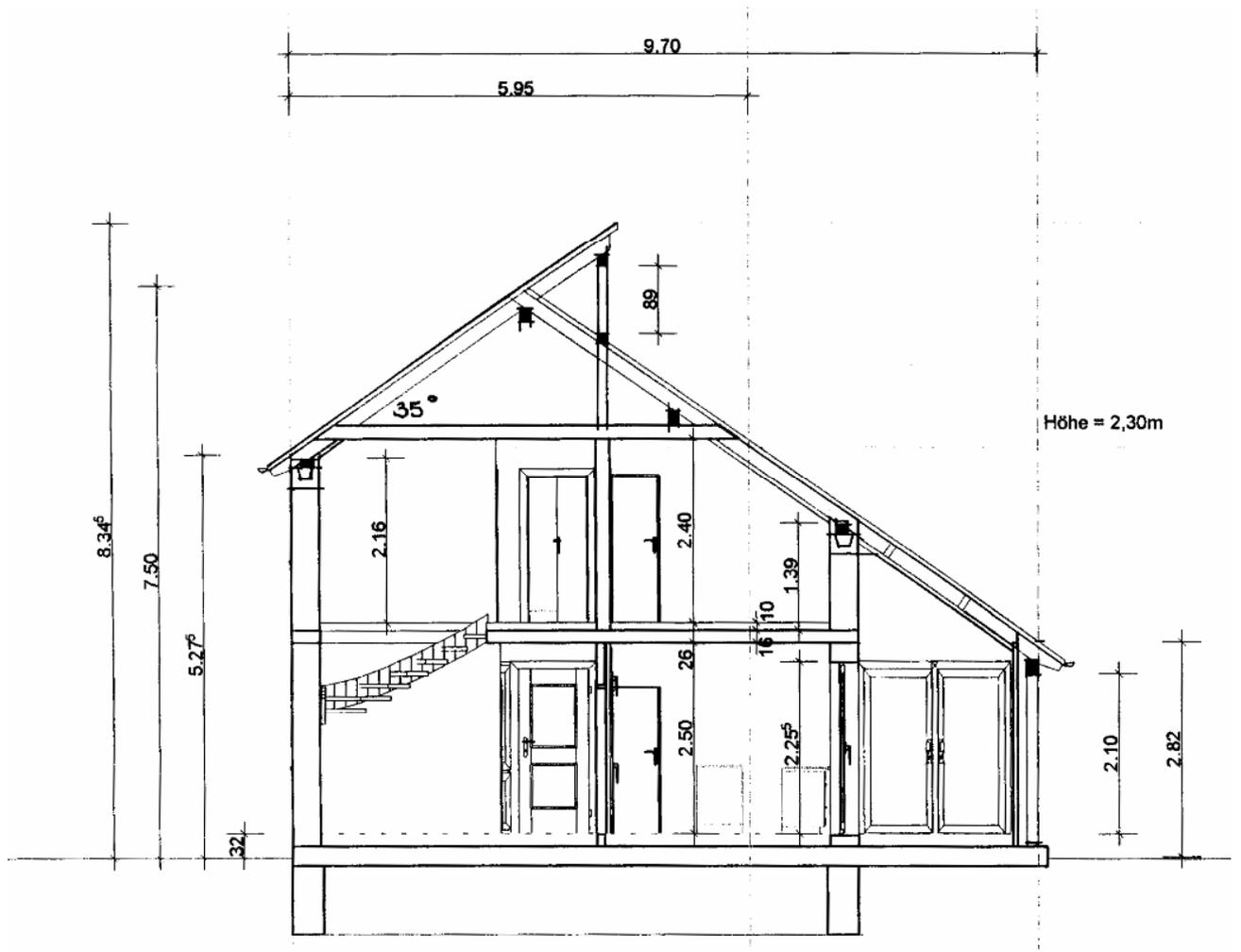
Bild 26-33 o Oben: Treppe, Ansichten des offenen Firstbereiches, Zimmeransichten
 o Unten: Ansichten der beiden Bäder



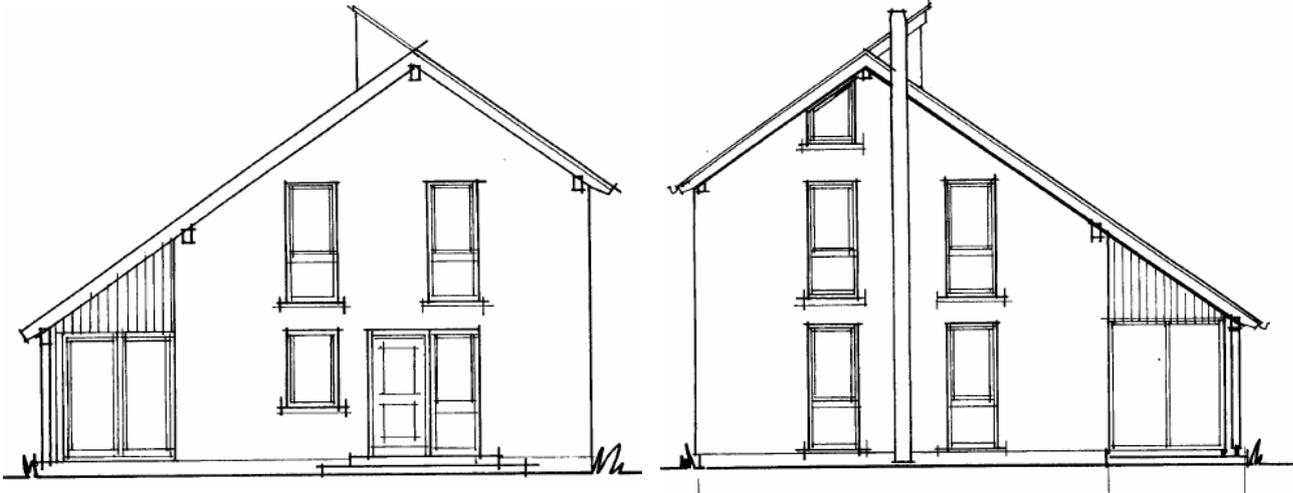
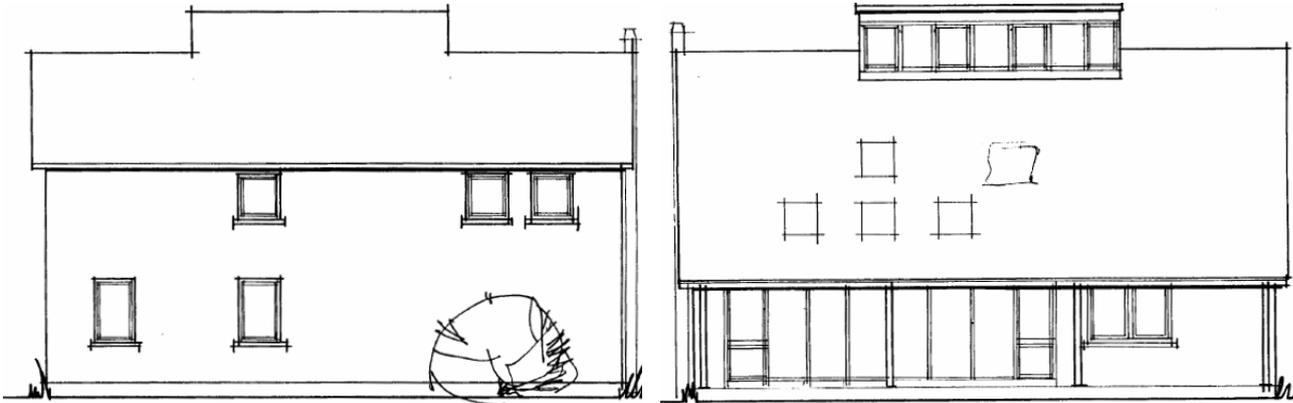
ungefährer Grundriss vom EG (unmaßstäblich)
entnommen der Bauakte



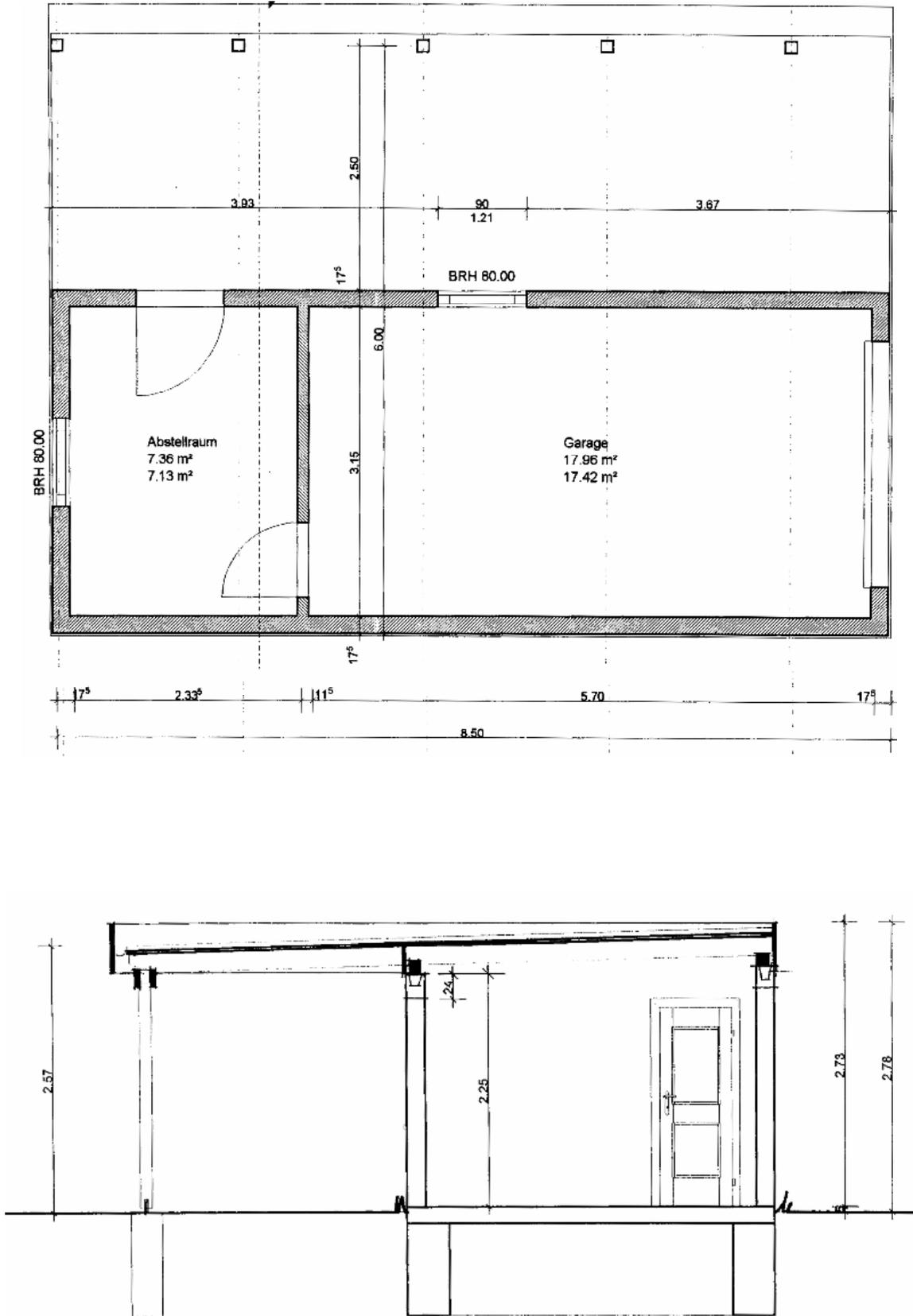
ungefährer Grundriss vom DG (unmaßstäblich)
entnommen der Bauakte



ungefährer Schnitt des Wohnhauses (unmaßstäblich)
entnommen der Bauakte



**Ansichten des Wohnhauses (unmaßstäblich)
entnommen der Bauakte**



**Grundriss und Schnitt der Garage (unmaßstäblich)
entnommen der Bauakte**

Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



Landkreis Vorpommern-Rügen, Carl-Heydemann-Ring 67, 18437 Stralsund

per E-Mail

Vater und Kuhwald Partnerschaft
Herr Ingo Kuhwald
Zum Landsitz 1 - 2
18059 Gragetopshof

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Mein Zeichen: 521.100.06.00517.23
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!

Fachdienst: Bau und Planung
Fachgebiet / Team: Bauordnung Festland
Auskunft erteilt: Jens Dietrich
Besucheranschrift: Heinrich-Heine-Straße 76
18507 Grimmen

Zimmer: 206
Telefon: 03831 357-2986
Fax: 03831 357-
E-Mail: jens.dietrich@lk-vr.de

Datum: 23. März 2023

Vorhaben **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

Grundstück **Klausdorf, OT Solkendorf, Barhöfter Straße 3a**
Gemarkung Klausdorf
Flur 11
Flurstück 166

Bescheinigung über Baulasteintragung

Hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf den oben genannten Flurstücken derzeit keine Baulast im Sinne des § 83 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern eingetragen ist. Für die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sind Gebühren zu entrichten. Die Gebührensatzung für diese Bescheinigung entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Gebührenbescheid.

Im Auftrag

Jens Dietrich

Postanschrift
Landkreis Vorpommern-Rügen
Carl-Heydemann-Ring 67
18437 Stralsund

Kontaktdaten
T: 03831 357-1000
F: 03831 357-444100
poststelle@lk-vr.de
www.lk-vr.de



Bankverbindung
Sparkasse Vorpommern
IBAN:
DE65 1505 0500 0530 0004 07
BIC: NOLADE21GRW

allgemeine Sprechzeiten
Dienstag 09:00-12:00 Uhr
13:30-18:00 Uhr
Donnerstag 09:00-12:00 Uhr
13:30-16:00 Uhr



Klausdorf Flur 11 Flst. 166 (Flurstückskennzeichen 13264101100166)

Gebiet

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Altenpleen	Klausdorf

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Klausdorf (132641)		Klausdorf (132641)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
11	166	1.204 m ²	481

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		0 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	keine Bodenschätzung gefunden	0 m ²	0 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Wohnbaufläche	1.204 m ²	
(ALKIS)			