

Amtsgericht Stralsund

GZ: 701 K 23/23



VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 153/1 und 3 BauGB
„**Wertermittlung im Sanierungsgebiet**“
eines **mit einem Wohnhaus und Werkstatt**
bebauten Grundstücks

Norderquerstraße 7 in 18507 Grimmen

Das Objekt konnte nicht von Innen besichtigt werden.

erstattet von

INGO KUHWALD

AZ: 4.734/23

*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 § 153/1 und 3 BauGB
„**Wertermittlung im Sanierungsgebiet**“
eines **mit einem Wohnhaus und Werkstatt**
bebauten Grundstücks

Norderquerstraße 7 in 18507 Grimmen

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

Blatt / lfd.Nr.	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße	Anschrift
2307 / 1	6	1/341	146 m ²	Norderquerstraße 7

zum Wertermittlungstichtag : 26.09.2023

Dieses Gutachten enthält 22 Seiten und 10 Anlagen. Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon 4 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

GA4734-23.doc

- Das Objekt konnte nicht von Innen besichtigt werden -

erstattet von Ingo Kuhwald

Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof

Tel.: 0381 / 455 748; Fax.: 0381 4909213

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES ZUM AUFTRAG UND ZUM GRUNDSTÜCK	4
1.1.1	<i>Zweck des Gutachtens.....</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, Überbauungen.....</i>	4
1.1.6	<i>Planung.....</i>	4
1.1.7	<i>Angaben zum Grundstück.....</i>	5
1.1.8	<i>Beschreibung des Grundstücks.....</i>	5
2	BAUBESCHREIBUNG.....	6
3	WERTERMITTLUNG FLURSTÜCK 1/341.....	8
3.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN	8
4	BODENWERTERMITTLUNG	10
4.1	AUSWAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS.....	10
4.1.1	<i>Bodenwertermittlung nach § 153/1, 3 und 4 BauGB.....</i>	10
4.1.2	<i>Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes</i>	11
4.1.3	<i>Anpassung des Bodenrichtwertes</i>	12
4.1.4	<i>Zusammenfassung des Bodenwertes.....</i>	13
5	WERTERMITTLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	14
5.1	SACHWERTVERFAHREN.....	14
5.1.1	<i>Alterswertminderung - Wahl der Abschreibungsmethode</i>	15
5.1.2	<i>SW-Berechnung.....</i>	16
5.1.3	<i>Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes.....</i>	16
5.2	ERTRAGSWERTERMITTLUNG.....	18
6	VERKEHRSWERT	19
6.1	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	19
7	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG	20
8	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG.....	21
9	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN.....	22

1 Allgemeines zum Auftrag und zum Grundstück

1.1.1 Zweck des Gutachtens

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

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	Wüstenrot Bausparkasse AG Wüstenrotstraße 1 71630 Ludwigsburg	keine

1.1.3 Grundbuchangaben

Eigentümer des benannten Flurstückes

Blatt 2307 von Grimmen	Erste Abteilung o lfd. Nr. 1) ... wird aus Datenschutzgründen nicht genannt
---------------------------	--

1.1.4 Ortsbesichtigung

- Die Ortsbesichtigung wurde am 14.09.2023 durchgeführt. Die beteiligten Parteien wurden geladen, erschienen jedoch nicht

Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

- Die Besichtigung wurde durch den Sachverständigen Ingo Kuhwald ohne Beteiligte durchgeführt.
- Es erfolgte eine Besichtigung straßenseitig und von außerhalb der Grundstücksgrenzen. Der Nachbar gewährte dem Gutachter Zutritt, so dass über eine Mauer teilweise die Rückseite eingesehen werden konnte.
- **Die Wertermittlung wird auf der Grundlage einer rein äußerlichen Besichtigung vorgenommen. Sich aus dieser rein äußerlichen Besichtigung ergebende Abweichungen zu den tatsächlichen Wertverhältnissen gehen zu Lasten der Schuldnerin.**

1.1.5 Rechte und Lasten, Überbauungen

- Das Grundbuch wurde eingesehen; lfd. Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk = **bleibt unberücksichtigt**
- **Baulasten:** keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- **Sanierungsgebiet:** Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Sanierungsgebiets

1.1.6 Planung



Planung

Für den Bereich des Grundstückes gibt es keine Bauleitplanung wie z.B. Bebauungsplan oder Innenbereichssatzung.

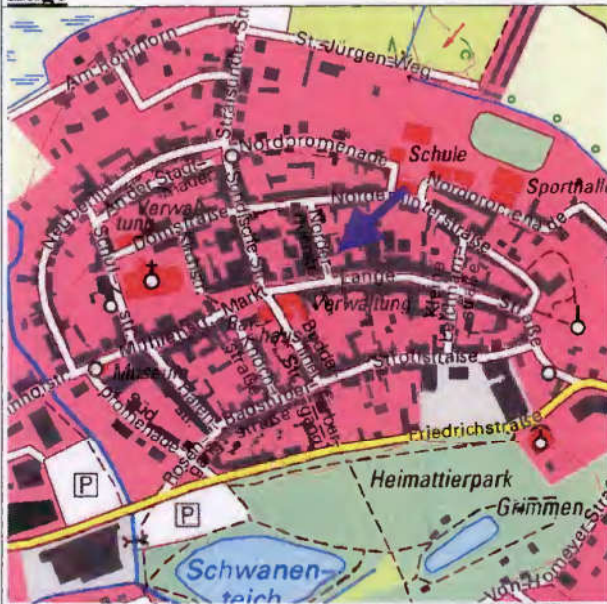
- Laut Flächennutzungsplan gelegen innerhalb einer Wohnbaufläche

Resümè des Gutachters

- gelegen im unbeplanten Innenbereich
- Baurecht nach § 34 BauGB

1.1.7 Angaben zum Grundstück

Lage



Grimmen ist eine Stadt im Landkreis Vorpommern-Rügen im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern. Sie ist eines der 18 Mittelzentren des Landes und liegt zentral zwischen Stralsund und Greifswald, die ein gemeinsames Oberzentrum bilden.

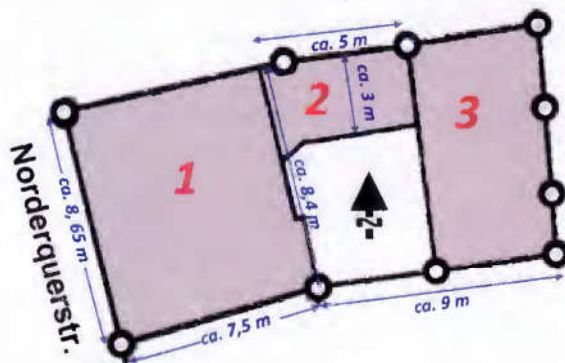
Infrastruktur: Grimmen ist knapp 30 km südlich von der Hansestadt Stralsund und 30 km westlich von der Hansestadt Greifswald entfernt. An der Stadt verlaufen ferner die Eisenbahnstrecke Stralsund-Demmin-Neubrandenburg-Neustrelitz, die B 194 Neubrandenburg-Grimmen-Stralsund und die A 20 Lübeck-Stettin (ca. 1,5 km). L 19 Grimmen - Sanitz mit Anschluss an B 110 Sanitz-Rostock und an die A 19 Rostock-Berlin / **Bahnverbindung:** Berlin-Neubrandenburg-Grimmen-Stralsund / **Flugplatz** Rostock /Laage (ca. 60 km entfernt)

- o Einwohner: 9.260 (31. Dez. 2021)
- o Fläche: 50,29 km²
- o Stadtverwaltung: Markt 1 in 18507 Grimmen

Mikrolage

- Gelegen im Zentrum vom Grimmen, innerhalb der „Altstadt“ von Grimmen
- Die Norderquerstraße ist eine Seitenstraße der „Langen Straße“.
- Der Markt befindet sich in ca. 150 m Entfernung.
- Norderquerstraße = Einbahnstraße; gelegen im Sanierungsgebiet
- **Infrastrukturell mittel entwickelt, hoher Leerstand bei den Einzelhandelsgeschäften im Zentrum**

1.1.8 Beschreibung des Grundstücks



Flurstück 1/341

- regelmäßiger Zuschnitt, leicht abgewinkelter Zuschnitt
- Reihengrundstück
- Straßenfront: ca. 8,65 m
- Tiefe (südliche Seite): ca. 17,65
- Leichte Hanglage (ca. 20 cm auf 10 m) in Nord-Süd-Richtung (ansteigend zur Langen Straße hin)

Überbauungen

- Wurden nicht festgestellt
- Es handelt sich jedoch um Grenzbebauungen, geringfügige gegenseitige Überbauungen mit Nachbargebäuden können nicht ausgeschlossen werden
- Der Gutachter geht von Überbaurechten nach BGB aus.

Erschließungsanlagen

- einspurige Straße (Natursteinpflaster), kein Fußgängerweg, Straßenbeleuchtung, sehr schmal
- Die Erschließungsanlagen wurden im Rahmen der Sanierung (Sanierungsgebiet) erneuert.
- die Medien: Erdgas-, Strom-, Schmutzwasser- und Trinkwasserleitung sind vorhanden; das Grundstück war an die Medien angeschlossen (Annahme) – **die genaue Anschlusssituation ist unbekannt, wahrscheinlich wurden alle Anschlüsse stillgelegt**

Erschließungsbeiträge / Ausbaubeiträge

- **Die Erschließungsanlagen wurden im Rahmen der Sanierung modernisiert.**
- Das Grundstück liegt im Sanierungsgebiet durch die Erhebung eines Ausgleichsbetrages entfällt die Entrichtung von Erschließungsbeiträgen im Sinne des § 154 Abs. 1 BauGB. Zukünftig ist mit der Erhebung eines Ausgleichsbetrages zu rechnen.

2 Baubeschreibung


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.
- 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.
- Es wurden keine zerstörerischen Untersuchungen angestellt. Demzufolge konnte auch nicht festgestellt werden, ob in den Holzbauteilen gegebenenfalls ein Schwammbefall besteht. Hinweise auf einen Befall gibt es jedoch (Durchfeuchtungen).

Nachfolgend werden die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen bezeichnet:

(Achtung! Sämtliche nachfolgenden Maßangaben basieren auf den vorhandenen Unterlagen (Katasterplan, Luftbild) sowie eigenen Messungen und Schätzungen und haben eine Genauigkeit von ca. +/- 10 %).

Nachfolgend werden die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen bezeichnet:

	Gebäude	Maße in m (ca.)	Bebaute Fläche in m ²
	1 (Wohnhaus)	(8,65+8,40)/2 m x 7,5 m	63,94
	2 (Anbau)		15,50
	3 (Werkstatt)	(4,9+4,50)/2 m x 8,4 m	39,48
	Gesamt in m²		118,92
	Grundstücksgröße		146
	GRZ ca.		0,81


Historie (ungefähre Darstellung, basierend auf eigenen Annahmen und Vermutungen):

- **Gebäude 1**
 - Baujahr: unbekannt
 - Baujahr wahrscheinlich vor 1900 (möglich 1850 bis 1900)
- **Bauliche Nebenanlagen 2, 3**
 - Die baulichen Nebenanlagen wurden zu unterschiedlichen Baujahren errichtet.
 - Gebäude 2: wahrscheinlich nach 1900
 - Gebäude 3: geschätzte Bauzeit 1925-1935

Es wurden keine genehmigungspflichtigen Bauvorhaben nach 1990 eingereicht. Der Sachverständige geht von der Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen aus.

Wohn- und Nutzflächen (Genauigkeit +/- 10%)

- o Basierend auf Nutzflächenfaktoren (NFK)

Maßangaben	Flächen
 <p>ca. 5 m ca. 3 m Küche 2 ca. 8,4 m ca. 8,65 m ca. 7,5 m ca. 9 m</p> <p>2 Zimmer Flur Bad Treppe zum DG 1</p>	<p>Gebäude 1+2</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nicht unterkellert • Bruttogrundfläche im EG <ul style="list-style-type: none"> o = ca. 79,44 m² o NFK: 0,75: Wohnfläche (EG): ca. 60 m² o Innenhöhe (EG): ca. 2,40 m o EG: 2 Zimmer, Flur, Bad, Küche • Bruttogrundfläche im DG <ul style="list-style-type: none"> o 63,94 m² o NFK 0,53: Wohnfläche (DG): ca. 34 m² o DG: 3 oder 4 Zimmer • Wohnfläche gesamt: gerundet 94 m² <ul style="list-style-type: none"> o (+/- 10%)

Rohbausubstanz

- Fundamente: Stampfbeton; nicht unterkellert (Annahme)
- Traufenhöhe: ca. 2,50 m; Firsthöhe: ca. 5,50 m
- Massivbau, (wahrscheinlich Ziegel), mineralischer Außenwandputz (Rückseite ohne Putz)
- Außenwandstärke (30 bis 35 cm)
- ausgebautes Satteldach mit Betondachsteineindeckung (ca. aus den 90er Jahren), liegende Dachfenster, Gaube zur Rückseite
- Holzbalkendecke

Ausbausubstanz (Annahmen)

- Kunststofffenster mit doppelter Isolierverglasung aus den 90er Jahren, 1 Fenster zur Straße mit einem Alufensterrahmen
- Heizung:
 - o wahrscheinlich zentrale Heizungsversorgung (Erdgasbasis), Gastherme (untergebracht im Gebäude 2), Konvektoren, Kupferinstallation
- Elektro: nicht modernisiert
- Sanitär: wahrscheinlich ein Bad/WC im EG, nicht zeitgemäßer Zustand

Fiktive Annahmen

- **Bis auf die erneuerten Fenster, die erneuerte Betondachsteineindeckung (inkl. liegende Dachfenster) und Teile der Heizungsanlage dürfte die Ausbausubstanz einen Ausstattungsgrad von vor 1990 haben**

Baumängel/Bauschäden (in Auszügen):

- aufsteigende Nässe; Mauerwerksschäden, sichtbare Rissbildungen, Schäden an Fensterstürzen
- Energetisch mangelhaft
- Niedrige Raumhöhe im DG
- Unzweckmäßige Raumstruktur
- Verschlissene Ausbausubstanz (Elektro, Sanitär, tlw. Heizung, Fußböden, Wand- und Bodenbeläge)
- Möglicherweise Leitungsschäden (Frostschäden Heizung) aufgrund des langjährigen Leerstandes
- Und anderes

Gebäude 2

- Anbau
- 1 Geschoss, Flachdach (Dacheindeckung unbekannt)
- Im Gebäude 2 soll die Küche sein und auch die Gastherme untergebracht sein.

Gebäude 3

- zweigeschossige massive bauliche Anlage
- Mauerwerksbau (Ziegel) ohne Putz, Pultdach mit Pappeindeckung
- Bebaute Fläche ca. 39,48 m²; Bruttogrundfläche ca. 79 m²
- geschätzte Bauzeit 1925-1935; 1989: Instandsetzungen
- pauschalisierter Zeitwert: 40 €/ m² Bruttogrundfläche
- = **gerundet 3.160 €**

3 Wertermittlung Flurstück 1/341

3.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht." Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach §9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach §9 (2-3) berücksichtigt werden. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Die Modellkonformität in §10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist

Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die genannten Wertermittlungsverfahren sind gem. §6 (2) ImmoWertV 2021 regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

- 1. die allgemeinen Wertverhältnisse
- 2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Weiter gliedern sich diese gem. §6 (3) ImmoWertV2021 in folgende Verfahrensschritte:

- 1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
- 2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
- 3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

4 Bodenwertermittlung

4.1 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.

4.1.1 Bodenwertermittlung nach § 153/1, 3 und 4 BauGB

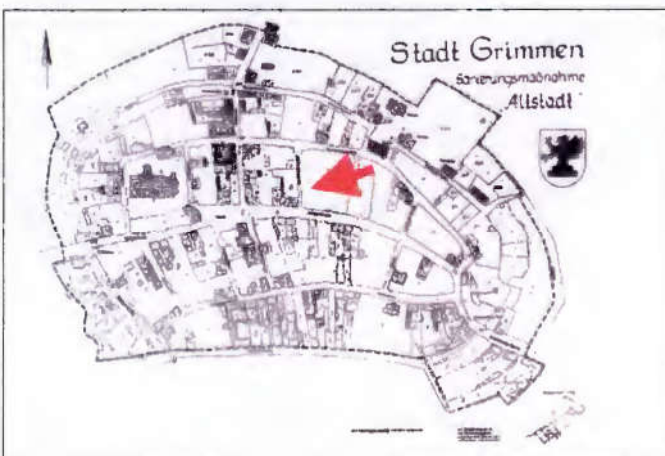
Das Grundstück liegt im Sanierungsgebiet der Stadt Grimmen.

(BauGB) § 153 Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung

(1) Sind aufgrund von Maßnahmen, die der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet dienen, nach den Vorschriften dieses Gesetzbuchs Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen zu gewähren, werden bei deren Bemessung Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, nur insoweit berücksichtigt, als der Betroffene diese Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat. Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen.

(3) *Die Gemeinde oder der Sanierungsträger darf beim Erwerb eines Grundstücks keinen höheren Kaufpreis vereinbaren, als er sich in entsprechender Anwendung des Absatz 1 ergibt.* In den Fällen des § 144 Abs. 4 Nr. 4 und 5 darf der Bedarfsträger keinen höheren Kaufpreis vereinbaren, als er sich in entsprechender Anwendung des Absatzes 1 ergibt.


(4) **Bei der Veräußerung nach den § 89 und 159 Abs. 3 ist das Grundstück zu dem Verkehrswert zu veräußern, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt. § 154 Abs. 5 ist dabei auf den Teil des Kaufpreises entsprechend anzuwenden, der durch die Sanierung bedingten Werterhöhung des Grundstücks entspricht.**



- Grenzen des Sanierungsgebiets
- Die Lage des Grundstückes wurde markiert.
- Der Geltungsbereich dieser Satzung umfaßt das Gebiet der historischen Altstadt, in der städtebauliche Missstände vorliegen. Dieses Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert werden.
- Diese Satzung trat am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft (24.01.1994).

4.1.2 Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes

Der Gutachterausschuss des Landkreises Vorpommern-Rügen hat auf der Basis der erfassten Kauffälle die Bodenrichtwertkarte des Landkreises, erarbeitet.

	<p style="text-align: center;">Grimmen 46 €/m²</p> <p>Diesem Richtwert liegt folgende Charakteristik zugrunde:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sanierungsgebiet • Bauland, geschlossene Bauweise I bis II Geschosse • sanierungsunbeeinflusster Anfangswert • Mischgebiet • erschließungsbeitrags- /kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz • Stand 01.01.2022
---	--

nichtbauliche Außenanlagen:

- Üblicherweise werden die sonstigen Außenanlagen (Anpflanzungen) vom Bodenwert mitumfasst. Die vorhandenen sonstigen Außenanlagen des zu bewertenden Grundstückes sind im Bodenwertansatz **vollständig erfasst**.

Aktuelle Marktlage

- Der Bodenrichtwert wurde zum 01.01.2022 ausgewiesen. Welche Auswirkungen die aktuelle Situation auf den Grundstücksmarkt in Greifswald 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 keine mittlere Größe zu Grunde. Der Gutachter schätzt jedoch, dass die mittlere Größe zwischen 200 bis 300 m² (im Mittel 250 m²) liegt.

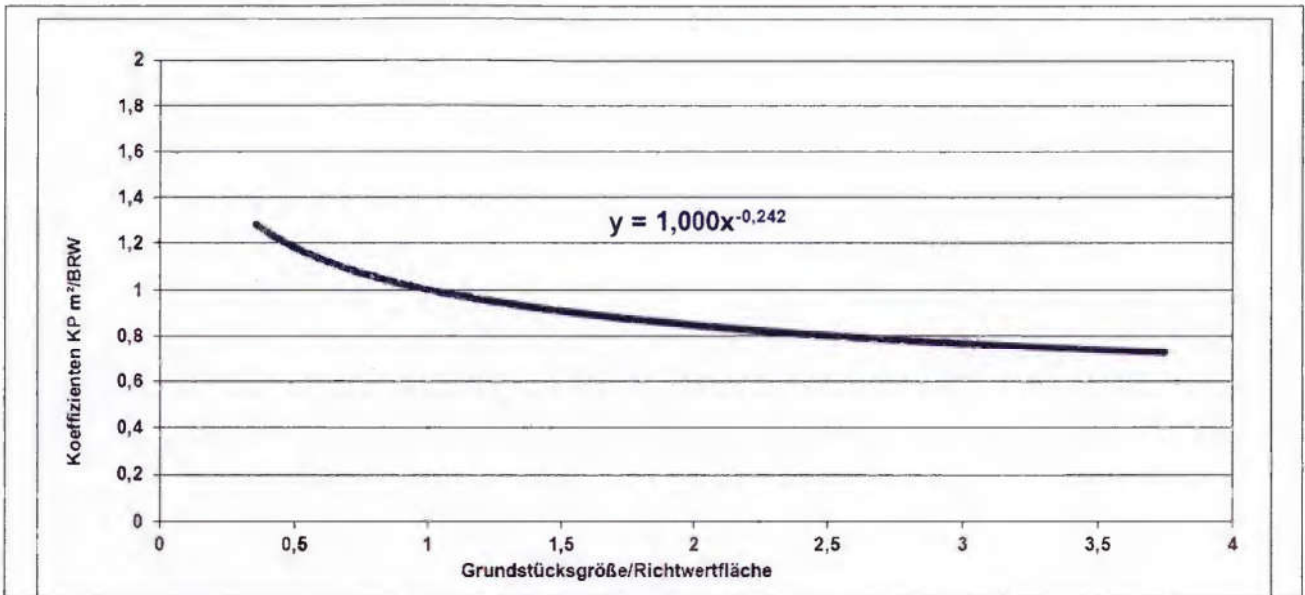
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL)
Maß der baulichen Nutzung

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)

Bodenrichtwert in €/m ²	• 46 €/m ²
mittlere Richtwertgröße = 250 m ² (fiktive Annahme)	• 250 m ²
Grundstücksgröße Flurstück 1/341	• 146 m ²
X = Grundstücksgröße : Richtwertgröße	• 146 / 250 = 0,584
Y (Umrechnungsfaktor) = X ^{-0,242} = 0,584 ^{-0,242}	• = 1,139
Formel	• = 46 €/m ² x 1,139
Stichtag/Größe- angepasster Bodenrichtwert	• Gerundet 52 €/m²

4.1.3 Anpassung des Bodenrichtwertes

1. Bodenrichtwert
 - Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes (siehe § 6 Abs. 3 ImmoWertV) 52,00 €/m²
 - **Anfangswert (an die Größe angepasst)**
abzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten
 2. Dieser Wertanteil stellt in der Regel nicht den reinen Substanzwert der Erschließungsanlagen dar, sondern nur den Wertanteil welcher vom Bodenwert mitumfasst wird. -15,00 €/m²
-
3. Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land (siehe § 5, Abs. 3 ImmoWertV) 37,00 €/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 %
• vergleichbares Maß der baulichen Nutzung		
die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften (s. § 6, Abs. 5)		0 %
• keine Besonderheiten		
Zu- und Abschläge insgesamt :		0,00 %
4.	Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes	37,00 €/m ²
	o zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten	15,00 €/m ²
5.	Bodenwert für baureifes Land	52,00 €/m²

4.1.4 Zusammenfassung des Bodenwertes

Grundbuchbestand	Flurstücke	Grundstücksgröße in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstückswert in €
Lfd. Nr. 1	Flurstück 1/341	146,00	52,00	7.592,00

5 Wertermittlung der baulichen Anlagen

5.1 Sachwertverfahren

Der Sachwert ist das Ergebnis einer Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren, das sich an den Herstellungskosten des Bewertungsgegenstandes orientiert. Sie sind die Basis für die Ermittlung des Herstellungswertes. Da die Kosten nicht mit Preisen identisch sind, muss die Lücke zwischen Herstellungswert und dem tatsächlichen "Preis" (Verkehrswert) **stets im Wege der Marktanpassung überwunden werden**. Gutachterausschüsse stellen teilweise Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung.

Beim Sachwertverfahren werden getrennt Bodenwert einerseits und Gebäudewert einschließlich Wert der Außenanlagen und sonstigen Betriebseinrichtungen andererseits ermittelt. Der Bodenwert und der Wert der baulichen Anlagen bilden den Sachwert des Objektes. Der Bodenwert wird durch ein Vergleichswertverfahren ermittelt. Die Wertermittlung des Gebäudeanteils richtet sich vor allem nach dessen technischen Aspekten.

Die Herstellungskosten werden durch Hochrechnen der Baukosten eines bestimmten Basisjahres über den Baukostenindex ermittelt und durch die Alterswertminderung bereinigt. Baunebenkosten werden durch einen Zuschlag berücksichtigt. Der Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden wird durch Abschläge Rechnung getragen. Zu berücksichtigen sind auch sonstige wertbeeinflussende Umstände (z. B. wirtschaftliche Überalterung oder überdurchschnittlicher Erhaltungszustand). Auch die Außenanlagen müssen dann berücksichtigt werden, wenn ihnen eine besondere Bedeutung zukommt.

Bruttogrundfläche (Einfamilienhaus) - eingeschossiges Einfamilienhaus, unterkellert	
• Ermittlung der BGF gemäß SW-RL vom 05.09.2012 (basierend auf eigenem Aufmaß)	
Bruttogrundfläche (Kellergeschoss)	= 0,00 m ²
Bruttogrundfläche (Erdgeschoss)	= 63,94 m ²
Bruttogrundfläche (Dachgeschoss)	= 63,94 m ²
Gesamt	= 127,88 m²

Ansatz (BGF) = 128 m² (gerundeter Ansatz)

NHK 2010 (Gebäudeteil 1)

- Freistehende Einfamilienhäuser, eingeschossig, nicht unterkellert, ausgebautes Satteldach

	Anteil in %	Gebäudestandard				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23	0	23	0	0	
Dach	15	0	5	10	0	
Fenster und Außentüren	11	0	11	0	0	
Innenwände und Türen	11	0	11	0	0	
Deckenkonstruktion und Treppen	11	5	6	0	0	
Fußböden	5	0	5	0	0	
Sanitär	9	0	9	0	0	
Heizung	9	0	5	4	0	
Sonstige technische Ausstattung	6	0	6	0	0	0
Gesamt	100	5	81	14	0	0

Ausstattungsstandardstufe	I	II	III	IV	V	Summe			
NHK in €/m ²	790	875	1.005	1.215	1.515				
Wägungsanteil	5%	81%	14%	0%	0%	100,00%			
Kostenwert	39,50	708,75	140,70	0,00	0,00	888,95			
Gebäudeteil	NHK 2010 in €/m ²		Bemerkungen						
Gebäude I	888,95		<ul style="list-style-type: none"> • freistehendes Einfamilienhaus Typ 1.21, nicht unterkellert • Satteldach • Standardstufe I-III 						
Anpassung DG:	1,02		<ul style="list-style-type: none"> • Gaube zur Rückseite 						
Anpassung Gebäudestellung:	0,88		<ul style="list-style-type: none"> • Reihenmittelhaus 						
Anpassung Ausstattung:	1,00		<ul style="list-style-type: none"> • Keine Besonderheiten 						
Gesamt	797,92		888,95	x	1,02	x	0,88	x	1
gerundet	800		gerundeter Ansatz (gerundet auf volle 5 €/m²)						

5.1.1 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

- Bei dem zu bewertenden Wohnhaus wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** angenommen.

Der Gutachter hält folgenden Ansatz für gerechtfertigt:

A	Baujahr Wohnhaus (mittlere Annahme)	1890
B	Instandsetzungen/Ausbau • DDR-Zeit	1975
C=(A+B)2	fiktives vorläufiges Baujahr	1933
D	mittleres Jahr der Sanierungen / Modernisierungen / Umbauten: ca. 90er Jahre	1995
E=(C+C+C+D)/4	fiktives Baujahr	1949
F	fiktives Alter	74
G	Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	80
H	Restnutzungsdauer	6

Für den Gebäudeteil 2 (Anbau) kommen pauschal 850 €/m² NHK zum Ansatz

5.1.2 SW-Berechnung

		Wohnhaus	Anbauten
Bruttogrundfläche in m ² gerundet		128,00	15,50
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (ohne BNK)	=	800,00	850,00
Baupreisindex im Basisjahr	=	100,00	100,00
aktueller Baupreisindex (Stichtag 05/2023 (gilt für Deutschland))	=		177,90
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK in % (in €)</i>	=	182.169,60	23.438,33
• Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile in % der Normalherstellungskosten			0,00
o			
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK (in €)</i>	=		205.607,93
BNK in % der Normalherstellungskosten (in €) +	0,00 %		0,00
<i>Gesamtherstellungskosten (inkl. BNK) in €</i>	=		205.607,93
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	=	80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer geschätzt		6 Jahre	
Wertminderung wegen Gebäudealter (siehe § 23 ImmoWertV) der Gesamtherstellungskosten (lineare Abschreibung)	- 92,50 %		-190.187,34
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage	=		15.420,59
<u>Wertanteil der baulichen Außenanlagen in €</u>			
• üblicherweise sind die baulichen Außenanlagen im üblichen Umfang im Sachwert enthalten	5 %		771,03
• zusätzlicher Ansatz für Hausanschlüsse (sofern wieder verwendbar)etc.			
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>			3.160,00
• Gebäude 3: pauschaler Ansatz (Vergleichsfaktorwert)			
<u>Wertanteil der Möblierung in €</u>			0,00
•			
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage insgesamt in €			19.351,62
zuzüglich des Wertes des Grund und Bodens in € gerundet	+		7.592,00
vorläufiger Sachwert inklusive Wert des Grund und Bodens in €			26.943,62

5.1.3 Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes

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

Bodenrichtwertbereich (€/m ²)	Baujahresklassen	Anzahl	Ø Grundstücksfläche (m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Wohnflächenpreis (€/m ²)
6 - 80	bis 1949	111	1.050	137	811
	1950 - 1990	103	1.018	129	1.048
	1991 - 2013	179	827	132	1.620
	2014 - 2018	8	797	113	2.207

Räumliche Teilmärkte (siehe Pkt. 3)	Baujahresklassen	Anzahl	Ø Grundstücksfläche (m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Wohnflächenpreis (€/m ²)
Kleinstädte	bis 1949	44	689	136	971
	1950 - 1990	34	772	137	1.045
	1991 - 2013	29	653	138	1.564
	2014 - 2018	3	608	121	1.831

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

Ansatz Wohn- und Nutzfläche in m ² :	94,00		
Wohnflächenpreis nach Bodenrichtwertlage in €/m ²	811	=	76.234,00
Wohnflächenpreis nach Räumlicher Lage €/m ²	971	=	91.274,00
Mittelwert aus Beiden			83.754

- **Der Vergleichsfaktorwert erscheint überhöht, stark geschädigte Häuser mit einer RND von < 25 Jahren wurden in der dargestellten Auswertung nicht erfasst.**

Marktanpassung auf der Basis von Sachwertfaktoren

Quelle: Marktbericht 2019, Seite 57 ff

4.2.1 EFH

Die Ableitung der Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser erfolgte durch Kauffällen aus den Jahren 2017 bis 2018 ab dem Baujahr 1990 differenziert nach Bodenrichtwertniveau.

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 Bodenrichtwertniveau

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

Anwendung der Funktion

- o Der Sachverständige wählt das Richtwertniveau = 50 €/m²

k (bei 50 €/m²) = 1,80

Resümé

- Ein Sachwertfaktor von 1,80 wird den Zustandsmerkmalen des Grundstückes nicht gerecht, er erscheint weit überhöht.

Der Sachverständige wählt folgende eigene Marktanpassung:

Vorläufiger Anpassungsfaktor (eigene Einschätzung)	1,00
Tatsächliche Marktlage (Einschätzung des Gutachters)	-0,05
• Schwacher Markt in Grimmen	
Sonstige Zustandsmerkmale	-0,05
• Relativ kleine Wohnfläche (für manche Familien zu klein)	
• Unzweckmäßige Raumstruktur	
• Geringe Raumhöhen im DG	
Gesamt	0,90

vorläufiger Sachwert		26.943,62 €
o Marktanpassungsfaktor = Abschlag	0,90	-2.694,36 €
marktangepasster Sachwert		24.249,26 €
<hr/>		
• Wertminderung wegen zusätzlicher Baumängel und Bauschäden (siehe § (2) ImmoWertV) in %	-15,00 %	-3.637,39 €
o Pauschaler Ansatz		
o nicht erfolgte innere Besichtigung = Risikoabschlag		
• zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung (siehe § (2) ImmoWertV) in %	0,00 %	0,00 €
o		
		20.611,87 €
		Gerundet: 21.000 €

5.2 Ertragswertermittlung

Mietzustand: seit vielen Jahren leerstehend

Das Objekt ist in diesem unsanierten Zustand **nicht marktüblich vermietbar**, es bedarf einer umfassenden Sanierung. Zudem hat der Gutachterausschuss für vergleichbare Objekte keine Liegenschaftszinssätze ausgewiesen (es wurden nur Objekte mit RND > 25 Jahre ausgewertet), **deshalb wird auf die Anwendung des Ertragswertverfahrens verzichtet.**

6 Verkehrswert

Somit wird der Verkehrswert nach § 153/1 und 3 BauGB
„Wertermittlung im Sanierungsgebiet“
eines **mit einem Wohnhaus und Werkstatt**
bebauten Grundstücks

Norderquerstraße 7 in 18507 Grimmen

zum Wertermittlungsstichtag 26. September 2023

geschätzt mit

21.000 €

- Das Objekt konnte nicht von Innen besichtigt werden -

6.1 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	1	Auszug aus dem Stadtplan
Anlage	2	Auszug aus dem Katasterplan
Anlage	3	Luftbild mit Bezeichnung der baulichen Anlagen Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Anlage	4 – 5	Fotoansichten
Anlage	6	Lageplan der baulichen Anlagen mit Maßangaben
Anlage	7-8	Grundriss und Schnitt vom Gebäude 3
Anlage	9	Baulastauskunft
Anlage	10	Darstellung der Flurstücksdaten

7 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage

- mittlere Wohnlage / einfache Geschäftslage: Norderquerstraße 7 in 18507 Grimmen

Nutzungsberechtigte + weitere Ansprechpartner:

- leerstehend

Gewerbebetrieb

- In dem zu bewertenden Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt.

Maschinen und Betriebseinrichtungen

- Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

Hausschwamm

- Eine innere Besichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Soweit äußerlich ersichtlich ist die freiliegende Fachwerkkonstruktion geschädigt.
- Das Risiko eines Befalls mit Hausschwamm ist im ausgewiesenen Restwert für die baulichen Anlagen hinreichend berücksichtigt.

Energiepass

- nicht vorhanden, energetisch mangelhaft

Kaminkehrer

- 18519 Sundhagen OT Gerdeswalde

baubehördliche Beanstandungen

- offiziell keine bekannt

Sonstiges

- kein getrenntes Eigentum, kein Denkmalschutz

Bodenordnung

- gelegen im Sanierungsgebiet

Überbauungen:

- Wurden nicht festgestellt
- Es handelt sich jedoch um Grenzbebauungen, geringfügige gegenseitige Überbauungen mit Nachbargebäuden können nicht ausgeschlossen werden

8 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

9 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 vorzusehenden 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 26.09.2023



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 Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Zustimmung unserer Partnerschaft gestattet.

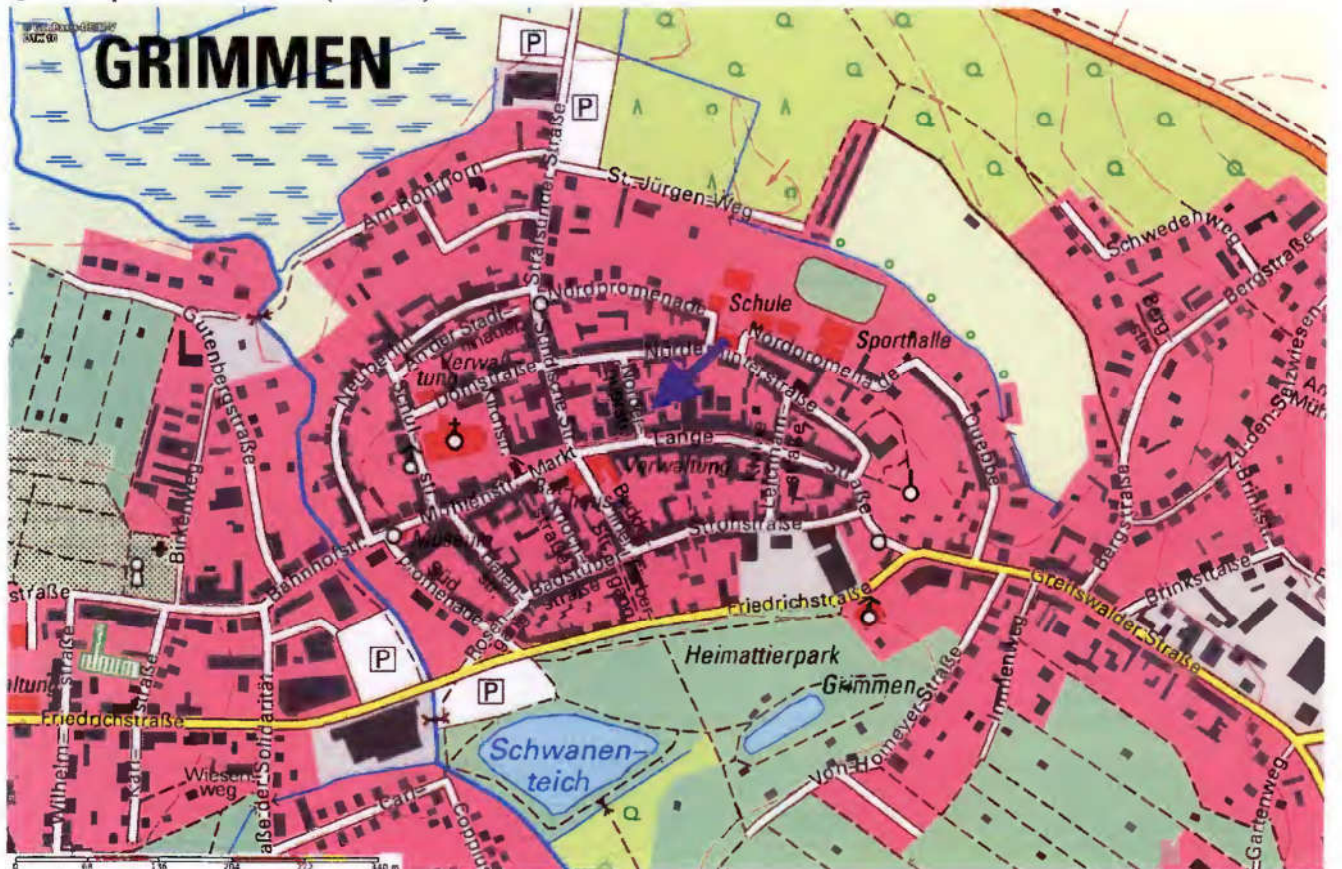
Der Sachverständige haftet für Schäden nur dann, wenn er oder seine Mitarbeiter die Schäden durch fehlerhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben.

Die Haftung des Auftragnehmers wird der Höhe nach beschränkt auf den Umfang des Versicherungsschutzes seiner Haftpflichtversicherung, mit Ausnahme der Haftung für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Die Haftung des Sachverständigen ist auf Vermögensschäden von 10 % des Verkehrswertes maximal jedoch auf die Höhe der Versicherungssumme der Haftpflichtversicherung begrenzt. Der Auftragnehmer erklärt, er ist wie folgt versichert:

- o Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für Sachverständige / Gutachter
- o Versicherungssumme: 255.645,94 Euro

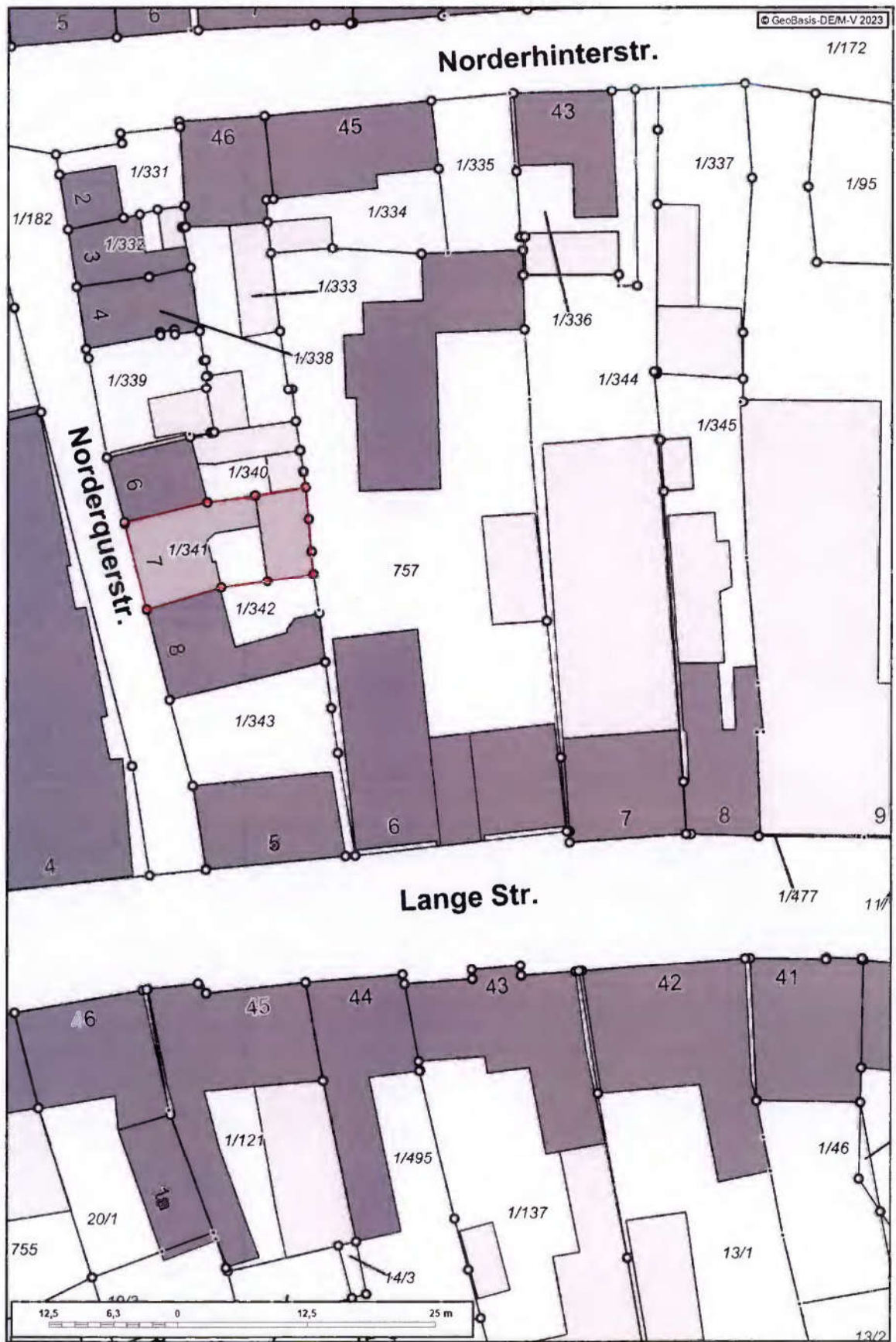


Quelle: <https://www.orka-mv.de> (lizenzfrei)



Quelle: <https://www.orka-mv.de> (lizenzfrei)

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

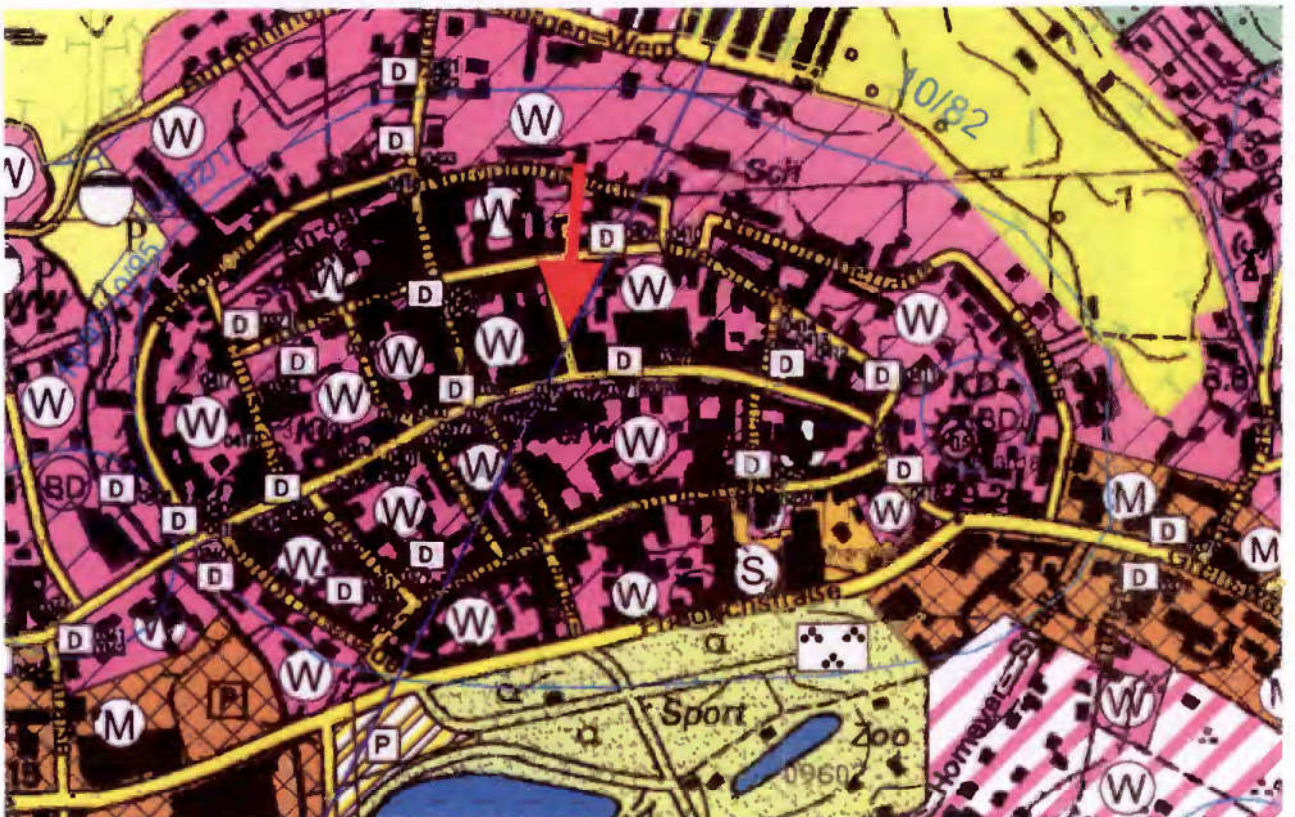


Auszug aus dem Katasterplan



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

1	Wohnhaus	3	Werkstatt/Lager
2	Anbau an das Wohnhaus		



Auszug aus dem FNP von 2012
Wohnbaufläche gemäß FNP

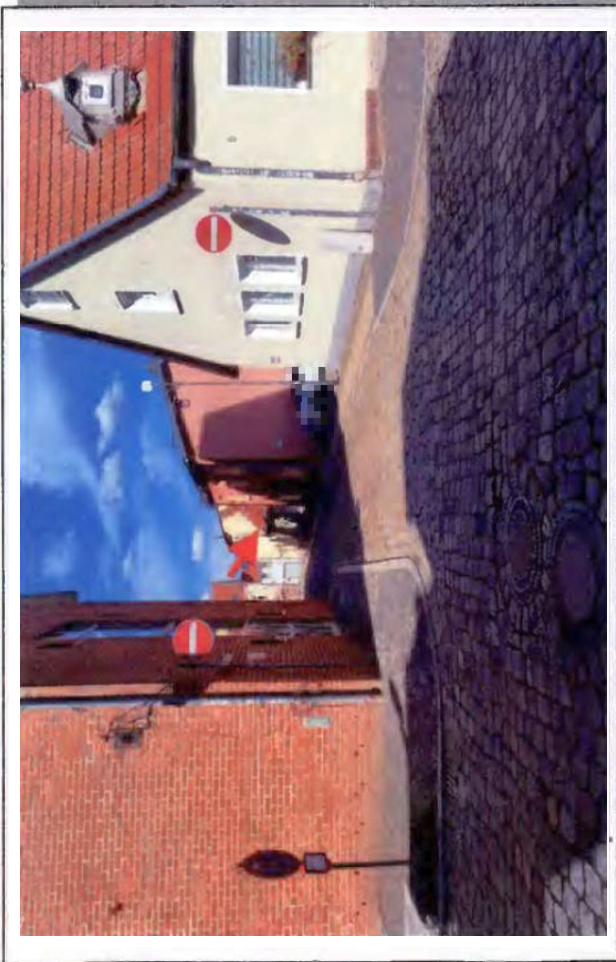
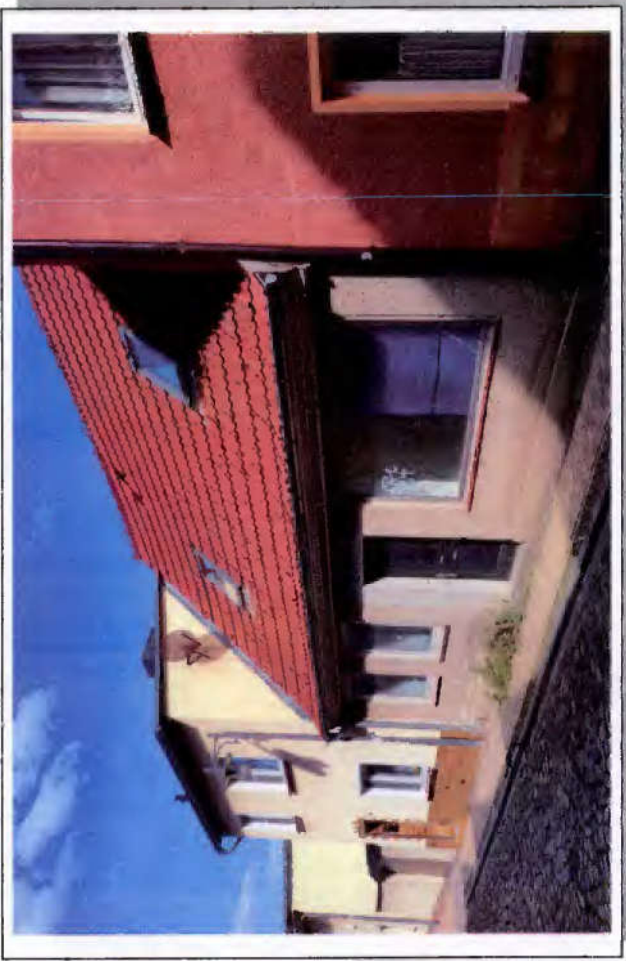
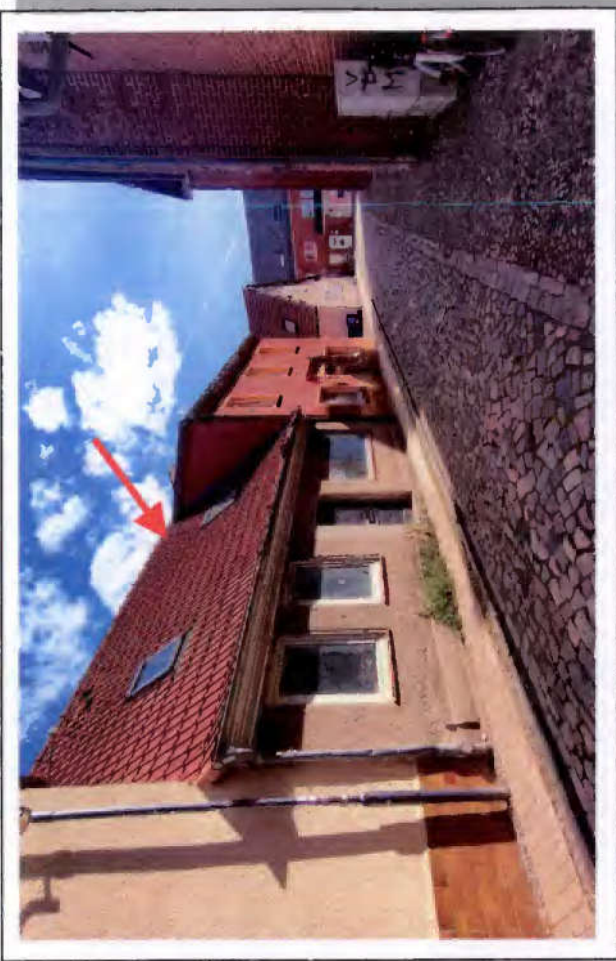


Bild 1-2 o Links und rechts: Ansichten des Wohngebiets; die Lage des Grundstücks wurde markiert

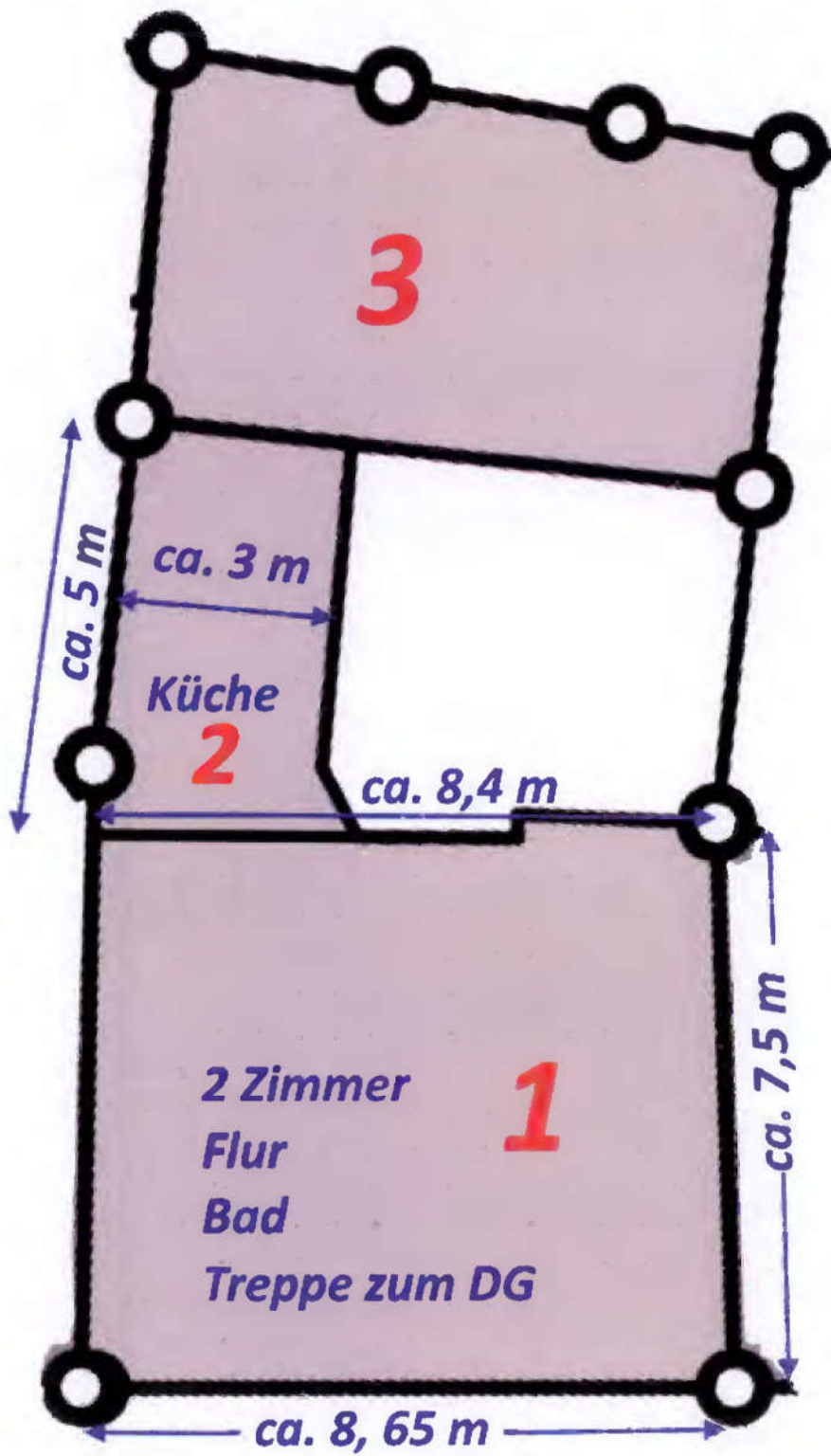
Bild 3-4 o Links und Rechts: Straßenfrontansichten vom Gebäude 1



Bild 5-8 o Links: Rückansichten vom Wohnhaus und Innenhof und Rechts: Ansichten vom Gebäude 3

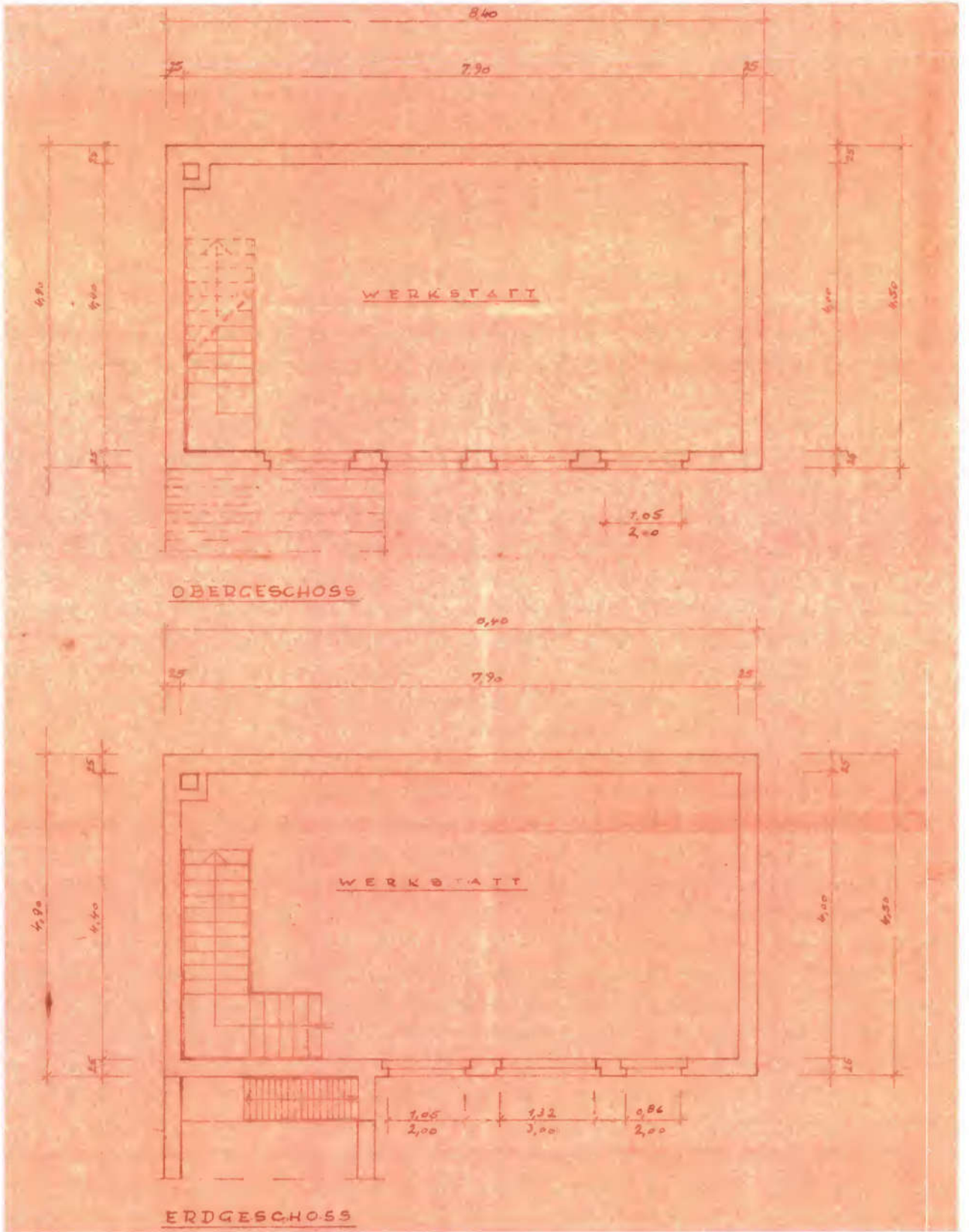


Bild 9-10 o Links und Rechts: Innenansichten vom Wohnhaus (fotografiert durch das Fenster)

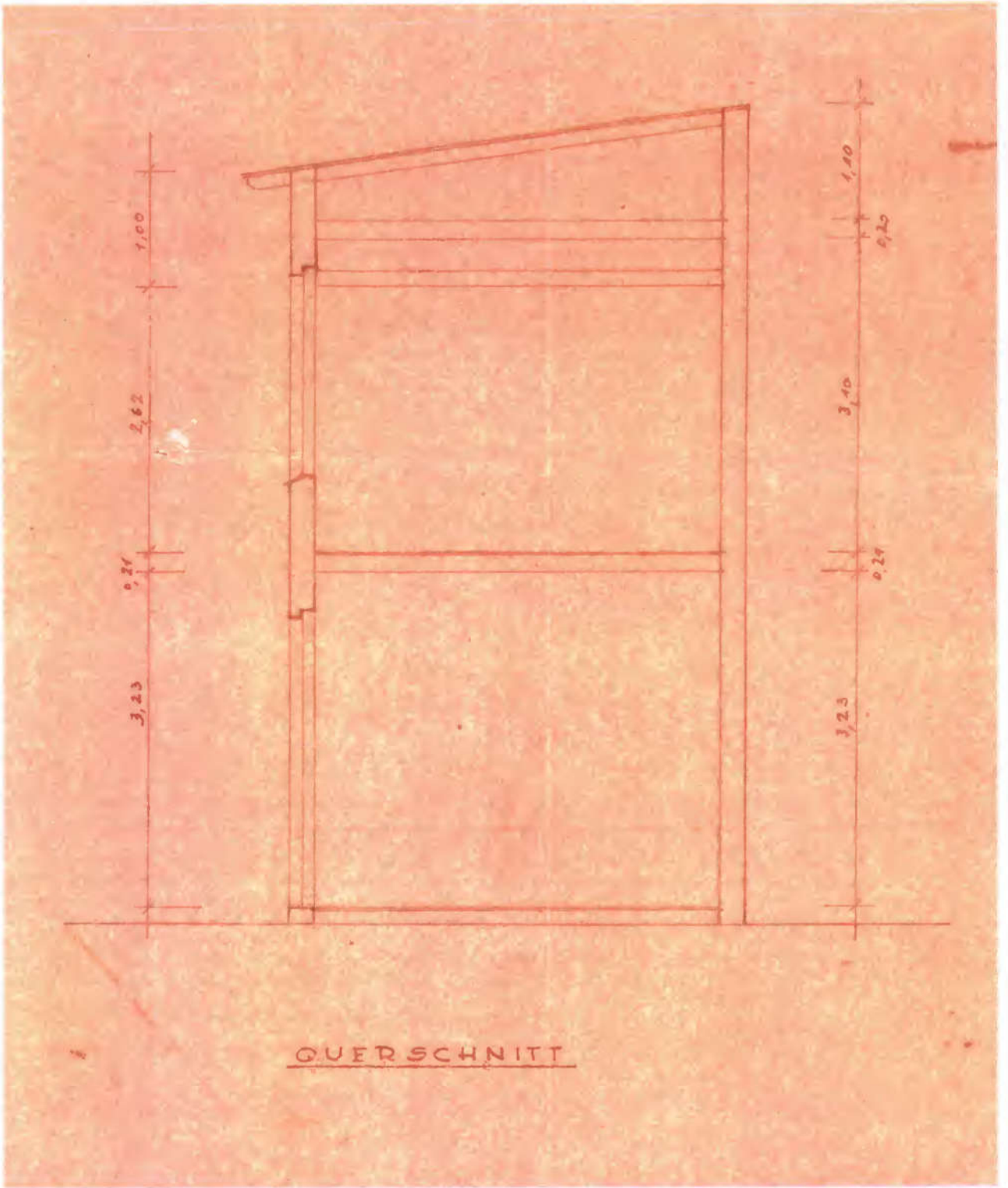


Lageplan mit Maßangaben

Basierend auf dem straßenseitigen Aufmaß und Schätzungen (Genauigkeit +/- 10%)



Grundriss vom Gebäude 3 (entnommen der Bauarchivakte von 1989)



Schnitt vom Gebäude 3 (entnommen der Bauarchivakte von 1989)

Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



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

per E-Mail

Vater und Kuhwald Partnerschaft
Zum Landsitz 1 -2
18059 Gragetopshof

Ihr Zeichen: Grimmen, Flur 6, Flurstück 1/341
Ihre Nachricht vom:
Mein Zeichen: 521.100.06.01509.23
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!
Fachdienst: Bau und Planung
Fachgebiet / Team: Bauordnung Festland
Auskunft erteilt: Jens Dietrich
Besucherschrift: Heinrich-Heine-Straße 76
18507 Grimmen
Zimmer: 206
Telefon: 03831 357-2986
Fax: 03831 357-
E-Mail: jens.dietrich@lk-vr.de
Datum: 28. August 2023

Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Grimmen, Flur 6, Flurstück 1/341

Grundstück: Grimmen, Norderquerstraße 7
Gemarkung: Grimmen
Flur: 6
Flurstück: 1/341

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
oder Termin nach Vereinbarung



Baulastauskunft

Grimmen Flur 6 Flst. 1/341 (Flurstückskennzeichen 132767006000010341)

Gebiet

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Grimmen, Stadt (amtsfreie Gemeinde)	Grimmen, Stadt

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Grimmen (132767)		Grimmen (132767)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
6	1/341	146 m ²	2307

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 - Außer Betrieb, stillgelegt, verlassen	146 m ²	
(ALKIS)			

Erläuterungen zu den Angaben des Liegenschaftskatasters:

Die ermittelte Ertragsmesszahl beruht auf den vorliegenden Verhältnissen zum Zeitpunkt der Bodenschätzung.

Die Angaben zur tatsächlichen Nutzung beruhen auf den letzten Feststellungen des Liegenschaftskatasters.

Für die Angaben in Ihrer Grundsteuererklärung sind die tatsächlichen Verhältnisse auf den 01.01.2022 maßgebend.

Sollte die Fläche der Nutzungen Acker-, Grünland- und Brachlandflächen auf den 01.01.2022 von den Flächenangaben der Bodenschätzung abweichen, wäre die Ertragsmesszahl (EMZ) eigenständig zu ermitteln.

Nutzen Sie hierfür die Messfunktion in der Kartenansicht sowie die Angaben zur Beschaffenheit des Bodens.

Darstellung der Flurstücksdaten

<https://www.geodaten-mv.de/grundsteuerdaten/Karten/Lufvermoegen>