

Verkehrswertgutachten



Bewertungsobjekt: Grundstück mit freistehendem Einfamilien-
wohnhaus und Einliegerwohnung

Adresse: 18311 Ribnitz-Damgarten
Saaler Chaussee 13a

Auftraggeberin: GmbH

, 18107 Rostock

Tel: 0381

Auftrag vom: 04.07.2023

Wertermittlungstichtag: 15. Juli 2023

Dipl.-Ing.-Ökonom Rainer Lüth

Freier Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Klein-Lichtenhägerweg 2a-b
18109 Rostock

Tel: 0381 87700955
Mobil :015233 791900

Email: rl1.rostock@gmail.com
Internet: <http://www.baltic-immobilien-service.de>

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines	4
2 Wertrelevante Merkmale	6
2.1 Lage	6
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	7
2.3 Bauliche Anlagen	8
2.4 Sonstiges	13
3 Wertermittlung	15
3.1 Verfahrenswahl	15
3.2 Herstellungskosten der baulichen Anlagen	15
3.3 Alterswertminderung	18
3.4 Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	20
3.5 Bodenwert	21
3.6 Marktanpassung und Sachwert	24
4 Verkehrswert	25
5. Anlage	20 Seiten

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Grundstück mit freistehendem Einfamilienwohnhaus und Einliegerwohnung
Datum des Auftrags	04. Juli 2023
Wertermittlungstichtag	15. Juli 2023
Ortstermin	04. Juli 2023
Baujahr des Gebäudes	2019-2021
Wohnlich nutzbare Fläche	rd. 233,6 m ²
Brutto-Grundfläche	rd. 450 m ²
Restnutzungsdauer	ca. 70 Jahre
Grundstücksgröße	6.249 m ²
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	666.057 EUR
Alterswertminderung	- 19.980 EUR
Sachwert der baulichen Anlagen	646.020 EUR
Sachwert der baulichen Außenanlagen	25.840 EUR
Bodenwert	170.385 EUR
vorläufiger Sachwert	842.245 EUR
Sachwertfaktor	0.78
marktangepasster vorläufiger Sachwert	656.951 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 160.000 EUR
Sachwert	497.000 EUR
Verkehrswert rd.	495.000 EUR

1 Allgemeines

Mitarbeit an diesem Gutachten	Dieses Gutachten wurde ohne die Mitarbeit von Hilfskräften erstellt.
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertermittlung zur Bemessung eines marktgerechten Preises.
Bewertungsobjekt	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein an der Saaler Chaussee 13a gelegenes Grundstück, das mit einem freistehenden, zweigeschossigen großen Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaut ist. Das Gebäude ist nicht unterkellert, das Dachgeschoss wurde nicht wohnlich ausgebaut und ist als Lagerfläche über eine Deckenklappe mit Leiter zugänglich. Auf dem mittleren Grundstücksbereich befinden sich marode, schuppenähnliche Aufbauten älterer Bauart und 5 alte Wohnwagen. Der hintere Teil des Grundstücks wird als Weidefläche und Tierhaltung genutzt.
Grundbuchrechtliche Angaben	Das Bewertungsobjekt ist wie folgt in das Grundbuch (Stand 08.11.2021) eingetragen: Amtsgericht Stralsund Grundbuch von Ribnitz- Damgarten Blatt 3549 Gemarkung..... Dammgarten Flur 1 Lfd. Nr..... 1 Flurstück-Nr..... 1513/2 Größe 6.249 m ² Abteilung III..... 72.426 Euro Sicherungshypothek für GmbH
Eigentümer	
Ortsbesichtigung	Die Ortsbesichtigung fand am 04. Juli 2023 statt. Anwesend waren: <ul style="list-style-type: none"> • (Auftraggeber) • Dipl.-Ing.-Ökonom (freier Sachverständiger) Das Grundstück wurde visuell besichtigt. Ein Betreten des Wohnhauses war nicht möglich. Der Bauzustand des Gebäudes war aber den Auftraggeber und den Sachverständigen bekannt.
Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 15. Juli 2023 abgeschlossen. Dieser Tag ist auch der Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag.
Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen	<ul style="list-style-type: none"> • Auszug aus dem Grundbuch vom 08.11.2023 • Auszug aus der Flurkarte vom 25.04.20 • Vermessungsunterlagen vom 06.11.2018 • Mündliche Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 10.07.2023 • Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis • Mündliche Auskunft der Stadt Ribnitz-Damgarten über erschließungsrechtliche Fragen vom 10.07.2023 • Grundrisspläne, Flächenberechnungen und Baubeschreibungen aus den Bauakten • Baugenehmigungsunterlagen (2213/18) vom 03.12.2018 • Änderungsbaugenehmigung vom (923/19) vom 06.03.2019 • Grundstücksmarktbericht 2019 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Vorpommern-Rügen

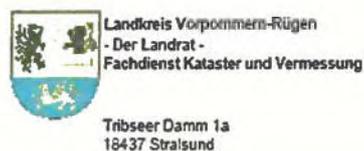
- Auskünfte vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte zum Bodenrichtwert und Marktanpassungsfaktoren vom 07.07.2023.
- Auskünfte und Informationen, insbesondere der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen
- ergänzende mündliche Auskünfte
- Baugrundgutachten vom 25.08.2018

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Sachwertrichtlinie (SW-RL)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV)
- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)
- Landesbauordnung M-V
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Auszug aus der Flurkarte



Gemarkung: Dangarten (13 2523)
Flur: 1
Flurstück: 1513/2
Gemeinde: Ribnitz-Damgarten, Bismarckstr. 113 0 73 075
Landkreis Vorpommern-Rügen
Lage: Saaler Chaussee 13a

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV 1:1000

Erstellt am Juli 11, 2023



2 Wertrelevante Merkmale

2.1 Lage

Lage im Stadtgebiet	<ul style="list-style-type: none"> • Stadtbezirk Damgarten • Stadtteil Damgarten • Entfernung zum Zentrum von Ribnitz ca. 2000 m • Entfernung zum Zentrum von Damgarten ca. 800 m
Entfernungen	<ul style="list-style-type: none"> • Rostock ca. 30 km • Stralsund ca. 30 km • Berlin ca. 230 km
Nähere Umgebung	In der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts sind überwiegend ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser vorhanden. Grün- und Erholungsflächen (z. B. Stadtwald, Boddenlandschaft) sind vom Bewertungsobjekt gut zu erreichen.
Verkehrsanbindung	<ul style="list-style-type: none"> • nächste Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung • nächster DB-Bahnhof (Ribnitz) mit Verbindung nach Stralsund und zum Hauptbahnhof Rostock ca. 2,5 km entfernt • Autobahnanschlussstelle A20 ca. 20 km entfernt • Flughafen Rostock-Laage ca. 30 km entfernt
Verkehrsimmissionen	Bei der Saaler Chaussee handelt es sich um eine durchgehende innerörtliche Straße, die überwiegend durch die direkten Anwohner und durch Anreiner (umliegende Dorflagen) genutzt wird. Jahreszeitlich begrenzt, besteht ein höheres Verkehrsaufkommen durch Besucher und Touristen. Es sind keine wesentlichen Immissionen zu erwarten.
Sonstige Immissionen	Sonstige Immissionen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.
Infrastruktur	Ärzte, Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten für den kurzfristigen Bedarf sind in der näheren Umgebung vorhanden. Der mittel- und langfristige Bedarf kann im Zentrum und Umland von Rostock gedeckt werden.
Parkplätze	Im öffentlichen Straßenraum sind einige Parkmöglichkeiten vorhanden. Auf dem Grundstück befinden sich ausreichend Möglichkeiten für Garagen, Carports und Stellplätze für PKW,s
Lagebeurteilung im Mietpreisspiegel	Die Wohnlage Saaler Chaussee wird im aktuellen Mietpreisspiegel als "gut" eingestuft (mögliche Einstufungen: einfach, mittel, gut, sehr gut).
Lagebeurteilung insgesamt	<p>Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:</p> <ul style="list-style-type: none"> • gute Wohnlage mit aufgelockerter Bebauung • keine wesentlichen Belastungen durch Verkehrsimmissionen • gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur • Zugang zu Grün- und Erholungsflächen
Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?	Insbesondere im Bodenwert und bei der Marktanpassung durch den Sachwertfaktor.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Miete / Mietvertrag	Das Wohnhaus wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht bewohnt. Es wird folglich für die Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine gültigen Mietverträge existieren und demnach auch keine Miete gezahlt wird. Das Wohnhaus befindet sich seit 2021 in der Endphase der Fertigstellung.
Eintragungen in Abt. II	Laut dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 08.11.2021 ist in Abt. II des Grundbuchs keine Eintragung vorhanden.
Baulasten	Laut mündlicher Auskunft der Stadt Ribnitz-Damgarten ist für das zu bewertende Grundstück keine Baulast eingetragen.
Baurecht	Laut schriftlicher Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Ribnitz-Damgarten besteht für das Bewertungsobjekt kein qualifizierter Bebauungsplan. Folglich wird der vordere Grundstücksbereich als Innenbereich (§34 BauGB) und der hintere Grundstücksbereich als Außenbereich (§35 BauGB) in der Bewertung berücksichtigt.
Baugenehmigungen	<p>In den Bauakten des Landkreises Vorpommern-Rügen sind insbesondere folgende Dokumente vorhanden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Baugenehmigung Nr.:2213/18 (Errichtung eines Mehrfamilienhauses vom 03.12.2018) • Änderungsbaugenehmigung Nr.: 923/19 (Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung) <p>Auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen wird für die Wertermittlung davon ausgegangen, dass die zu bewertenden baulichen Anlagen den geltenden Vorschriften entsprechend errichtet wurden und somit bau- und planungsrechtlich zulässig sind.</p>
Abgabenrechtliche Situation	<p>Laut mündlicher Auskunft des Bauordnungsamtes der Stadt Ribnitz-Damgarten ist ein Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff. BauGB für das Grundstück nicht zu zahlen, weil die Straße eine vorhandene bzw. hergestellte Erschließungsanlage nach § 242 BauGB ist. Ein Kanalbeitrag und ein Straßenbaubeitrag nach § 8 KAG NW sind nicht mehr zu zahlen. Straßenbaubeiträge können jedoch grundsätzlich für künftige Ausbaumaßnahmen noch erhoben werden.</p> <p>Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungsstichtag über die oben genannten Beiträge hinaus noch weitere öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht-steuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB • Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen • Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge) • Versiegelungsabgaben • Ablösebeiträge nach Baumschutzsatzungen • Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände <p>Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines Sanierungsgebiets oder Entwicklungsbereichs nach §§ 136, 165 BauGB.</p>

Wo und wie werden die rechtlichen Gegebenheiten bei der Wertermittlung berücksichtigt?

- Miete / Mietvertrag.....Annahme: nicht vorhanden
- Eintragungen in Abt. II.....nicht vorhanden
- Baulastennicht vorhanden
- BaurechtBodenwert
- BaugenehmigungenKonformität mit dem Baurecht wird unterstellt
- Abgabenrechtliche Situationes wird vorausgesetzt, dass keine Abgaben mehr zu entrichten sind

2.3 Bauliche Anlagen

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben erfolgen in einem für die Wertermittlung ausreichenden Umfang. Es handelt sich dabei ausdrücklich nicht um eine detaillierte Baubeschreibung. Die Angaben beziehen sich nur auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf den vorhandenen Unterlagen oder auf entsprechenden Annahmen.

Baujahr

laut vorliegender Unterlagen ca. 2018-2020

Bauweise der baulichen Anlagen

- freistehendes Einfamilienhaus in Massivbauweise
- zweigeschossig mit begehbaren aber nicht ausgebauten Dachgeschoss und Spitzboden
- nicht unterkellert
- Fundamente: Streifenfundamente mit Stahlbetonplatte
- Mauerwerk in Porenbeton, 42 cm, tragende Innenwände in Kalksandstein, 24 cm
- Decken: Fertigdecke im EG in Stahl/Beton in 24 cm Dicke
- Fertigdecke im OG in Stahl/Beton in 20 cm Dicke
- Geschosstreppen: Stahlbeton
- Dach: Pfettendach mit zwei Mittelpfetten auf Holzstützen Brettschalung, Bitumenbeläge, 2 Dachfenster, Kniestock 1,0 m
- Fassade: Außenputz, gestrichen
- Heizung: Gaszentralheizung (Brennwertkessel) mit zentraler Warmwasserbereitung, Fußbodenheizung
- Solaranlage (RE RemaSol D230)

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

- Ver- und Entsorgungsleitungen, Gas, Strom, Wasser, Abwasser
- Befestigte Flächen nicht vorhanden bzw. nicht fertiggestellt
- Eingangspodeste nicht vorhanden bzw. nicht fertiggestellt
- Zufahrt nicht fertiggestellt
- Gartenanlage mit Terrasse nicht fertiggestellt

Wesentliche Ausstattungsmerkmale

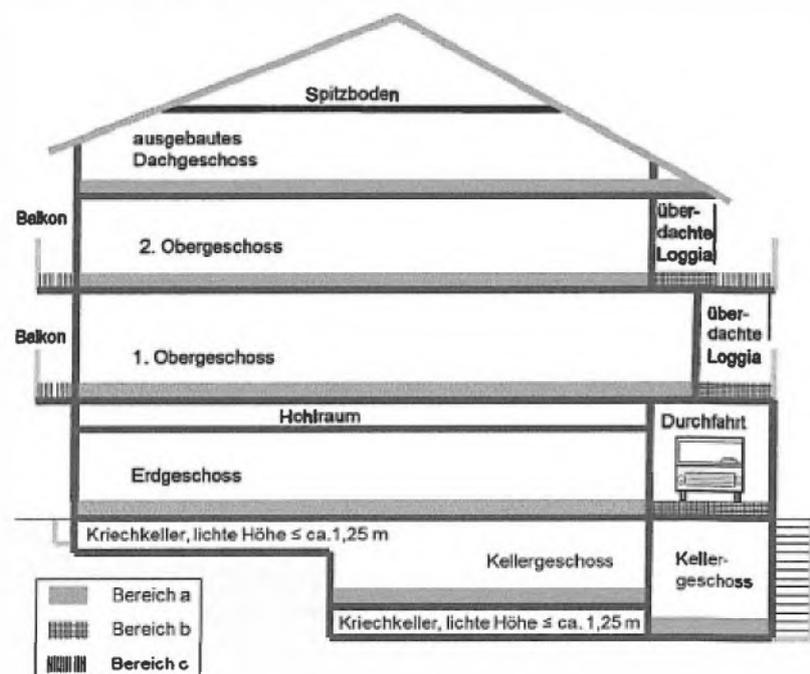
- Fußböden: Fliesen in den Nassbereichen, Fußbodenbelege nicht fertiggestellt
- Wände: Geputzt und gespachtelt, Malerarbeiten fehlen
- Decken: Filigrandecken, Rohzustand
- Fenster: Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung, Dachflächenfenster
- Innentüren: Holzzargen, Türen mit Kunststofffüllung, teilweise, mit Glasausschnitten
- Eingangstüren: ABS- Kunststofffüllung K22 (39 mm)
- im EG Gäste-WC mit Handwaschbecken und WC, ca. 2 m hoch gefliest
- 4 Bäder mit Dusche, Waschtisch, WC, Boden und Wände gefliest
- 1 Bad mit Eckbadewanne, Waschtisch, WC, Boden und Wände gefliest

Zustand der baulichen Anlagen und Außenanlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Elektroausstattung: nach Standard, 5 Wohnungsanschlüsse, SAT-Anlage, Wlan-Anschlüsse,, WE voll ausgestattet mit Steckdosen, Lampenausgänge, Schalter, Herd – und Waschmaschinenanschlüsse <p>Das Wohnhaus wurde von 11/2018 – 12/2020 errichtet. Ab 2021 wurden die restlichen Baumaßnahmen nicht fortgeführt und beendet. Bei der Ortsbesichtigung war eine Begehung des Gebäudes nicht möglich. Der Sachverständige kennt das Wohnhaus und hatte während der Bauphase bis ca. 2020 beratend Einblick in die Bauunterlagen und den Baufortschritt.</p> <p>Es sind insbesondere noch folgende Arbeiten auszuführen:</p>
Wertminderung	<ul style="list-style-type: none"> • Malermäßige Fertigstellung (Decken und Wände) im gesamten Innenbereich • Fußboden- Verlegearbeiten im gesamten Innenbereich • Liefern und montieren der Innentüren • Fertigstellung bzw. Errichtung einer Balkonanlage (längsseitig) aus Holz oder Stahl. Alternativ sind umfangreiche Fenster- bzw. Balkontüraustrittssicherungen im OG anzubringen. • Einbau einer Treppenanlage zum DG • Abriss und Entsorgung der Schuppen • Entsorgung der Wohnwagen • Umfangreiche Kultivierungs- und Grundstücksgestaltungsmaßnahmen Erdarbeiten, Eingangspodeste, Terrassen, Zufahrtgestaltung, Stellplätze, Einfriedungsmaßnahmen <p>Die obige Aufzählung ist nicht als abschließend zu betrachten. Es erfolgte im Übrigen keine Funktionsüberprüfung der haustechnischen Anlagen (z. B. Elektrik, Heizung, Wasser und Abwasser).</p> <p>Ob ein neuer Eigentümer sämtliche aufgeführten Arbeiten erledigt, ist von den jeweiligen individuellen Vorstellungen und Möglichkeiten abhängig. Auch im Hinblick auf die Fassade sowie der Balkon- und Grundstücksgestaltung wird jeder seine individuellen Vorstellungen haben.</p> <p>Da insgesamt kaum beurteilt werden kann, welche Arbeiten ein marktüblich handelnder Eigentümer vornimmt, kann die Wertminderung aufgrund des Zustands der baulichen Anlagen nur grob geschätzt werden. Für die Wertermittlung erachte ich daher eine Wertminderung von 160.000 EUR für angemessen.</p> <p>Die von mir gewählte Wertminderung beruht auf durchschnittlichen Erfahrungswerten der einschlägigen Fachliteratur, die weder der einfachen noch der stark gehobenen Kategorie entstammen. Sie wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt.</p>
Aufteilung	Siehe Anlagen Grundrisse, Ansichten und Schnitte
Grundrisspläne	siehe Anlagen
Brutto-Grundfläche	Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrißebenen eines Bauwerks. Dabei handelt es sich um die Summe der marktüblich nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerks, berechnet nach dessen äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen und konstruktiv bedingte Hohlräume. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten, die an späterer Stelle durchgeführt wird.

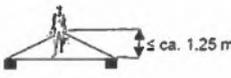
In Anlehnung an die DIN 277-1: 2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich c: nicht überdeckt

Für die Anwendung der Normalherstellungskosten 2010 zur Ermittlung der absoluten Herstellungskosten der baulichen Anlagen sind laut Sachwert-Richtlinie (SW-RL) im Rahmen der Ableitung der Brutto-Grundfläche nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn Sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören Flächen von Spitzböden, vgl. auch nachfolgende Abbildung:



Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach der Sachwert-Richtlinie auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung, z. B. als Lager- oder Abstellräume, möglich ist. Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, sowie sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus, vgl. auch nachfolgende Abbildung:

Dachgeschoss		
		
nicht nutzbar	eingeschränkt nutzbar	nutzbar
Einordnung in		
Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach	Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss	Gebäudeart mit nicht ausgebautem bzw. mit ausgebautem Dachgeschoss
Anrechnung der BGF der Dachgeschossebene		
keine Anrechnung	volle Anrechnung	volle Anrechnung

Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss – wie im vorliegenden Fall – bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach der vorhandenen Wohnfläche. Diese ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drenpelhöhe.

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes wurde anhand der vorliegenden Grundrisspläne in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt:

Geschoss	Brutto-Grundfläche	
EG	rd.	168 m ²
OG	rd.	168 m ²
DG	rd.	114 m ²
Summe	rd.	450 m²

Anmerkungen zu der ermittelten Brutto-Grundfläche:

- Es ist ein Drenpel (Kniestock) von ca. 1 m Höhe vorhanden, so dass eine gute wirtschaftliche Nutzbarkeit des Dachgeschosses gegeben ist.
- Die Bruttogrundfläche des DG wurde ab einer Höhe von 1,25 m an den Dachseiten berechnet.

Wohnlich nutzbare Fläche des Gebäudes

Die wohnlich nutzbare Fläche wurde auf der Grundlage der vorhandenen Grundrisse in Anlehnung an die einschlägigen Vorschriften in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

Geschoßebene	Bezeichnung		Größe in m ²
EG 1	Flur/Treppe	rd.	9,00
	Arbeiten	rd.	33,40
	Bad,WC	rd.	5,46
	Haustechnik	rd.	7,00
	Gesamt	rd.	54,86
EG2	Flur	rd.	6,11
	Wohnen	rd.	33,40
	Kind	rd.	9,62
	Schlafen	rd.	16,41
	Bad,WC	rd.	5,58
	Bad,WC	rd.	5,46
	Gesamt	rd.	76,58
	EG gesamt	rd.	131,44
OG1	Treppenhaus	rd.	5,00
	Abstellraum	rd.	5,75
	Flur	rd.	3,15
	Wohnen	rd.	30,90
	Bad,WC	rd.	5,38
	Gesamt	rd.	50,18
OG2	Flur	rd.	2,86
	Wohnen	rd.	56,94
	Schlafen	rd.	13,92
	Bad,WC	rd.	12,24
	Gesamt	rd.	85,96
	OG gesamt	rd.	136,14
DG	nicht ausgebaut	rd.	127,35

Anmerkungen zu den ermittelten Wohnflächen:

- Die Grundrißpläne aus der Bauakte zeigen in der Regel den Rohbauzustand. Daher wurde – wie auch in den vorliegenden Flächenberechnungen aus der Bauakte – ein Putzabschlag in der üblichen Höhe von 3 % innerhalb der Einzelberechnungen berücksichtigt.
- In Anbetracht der Verfahrenswahl ist die exakte Wohnfläche jedoch nicht ausschlaggebend; sie geht nicht unmittelbar in die Wertermittlung ein.
- Das Treppenhaus, der Haustechnikraum sowie der Abstellraum gehören nicht zu den Wohnflächen

Wohnflächen EG $131,44 - 7,00 - 9,00 \times 0,97 = \text{rd. } 112,00 \text{ m}^2$

OG $136,14 - 5,00 - 5,75 \times 0,97 = \text{rd. } 121,60 \text{ m}^2$

233,60 m²

Wo werden die Gebäudemerkmale bei der Wertermittlung berücksichtigt?

Im Wesentlichen bei den Normalherstellungskosten und der Alterswertminderung.

Die Wertminderung aufgrund des Zustands der baulichen Anlagen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

2.4 Sonstiges

Bodenbeschaffenheit	<p>Die Bodenbeschaffenheit wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Für den Wohnhausbereich stand ein Baugrundgutachten für die Gründungsmaßnahmen (Fundamente, Bodenplatte, Drainagen, usw.) zur Verfügung)</p> <p>Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Auffälligkeiten waren nicht erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.</p>
Altlasten	visuell nicht festgestellt
Erschließung	Das Grundstück wird von der Saaler Chaussee aus verkehrsmäßig erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z. B. Kanal, Wasser, Gas und Strom) ebenfalls über diese Straße verläuft.
Energetische Qualität	<p>Die Energieeinsparverordnung (EnEV), die am dem 1. Oktober 2009 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein älteres Bestandsgebäude. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte der EnEV eingehalten werden (z. B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten) • die meisten elektrischen Speicherheizsysteme dürfen ab dem 31. Dezember 2019 nicht mehr betrieben werden • Heizkessel, die vor dem 1. Oktober 1978 eingebaut oder aufgestellt worden sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden. • ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden • ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird • Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird <p>Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.</p>
Energieausweis	<p>Die EnEV schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.</p> <p>Im vorliegenden Fall ist vermutlich kein Energieausweis vorhanden. Da es sich um ein neues Gebäude handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die baulichen Anlagen im jetzigen Zustand den Anforderungen der EnEV gerecht werden und ein Energieausweis dies auch dokumentieren würde (vgl. Bemerkungen zum Zustand).</p>

Anmerkung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten!

Es wurden im vorliegenden Fall lediglich augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheits-schädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

3 Wertermittlung

3.1 Verfahrenswahl

Begründung der Verfahrenswahl	<p>Das zu bewertende Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung bebaut. Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwert- bzw. das Vergleichswertverfahren möglich.</p> <p>Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall unproblematisch. Für die Anwendung des in der ImmoWertV normierten Vergleichswertverfahrens stehen jedoch nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau vergleichbar sind.</p> <p>Der Verkehrswert wird im vorliegenden Fall somit im Sachwertverfahren ermittelt und mittels Vergleichspreisen auf Plausibilität überprüft. Als Plausibilitätskontrolle wird zudem der Ertragswert ermittelt.</p>
Sachwertverfahren	<p>Sach- und Verkehrswert ergeben sich im vorliegenden Fall aus folgenden Komponenten:</p> <ul style="list-style-type: none"> Herstellungskosten der baulichen Anlagen - Alterswertminderung = Sachwert der baulichen Anlagen + Sachwert der baulichen Außenanlagen + Bodenwert = vorläufiger Sachwert (Gebäude und Grundstück) x Marktangepasstung durch Sachwertfaktor = marktangepasster vorläufiger Sachwert ± besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = Sachwert
Vorgehensweise	<p>Nachfolgend werden die Eingangsdaten des Sachwertverfahrens ermittelt. Daran anschließend wird der Sachwert nach dem obigen Modell berechnet. Letztendlich werden auch noch Plausibilitätskontrollen über den Ertragswert durchgeführt.</p>

3.2 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Normalherstellungskosten für das Wohnhaus	<p>Die Herstellungskosten des Wohnhauses werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die in der Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellsten Werte (NHK 2010).</p> <p>Dort werden für die vorliegende Gebäudeart folgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 inklusive ca. 17 % Baunebenkosten angegeben:</p>
--	---

1 - 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser²

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut:						Dachgeschoss nicht ausgebaut				
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
Standardstufe												
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.01	655	725	835	1 005	1 260	1.02	545	605	695	840	1 050
Doppel- und Reihenhäuser	2.01	615	685	785	945	1 180	2.02	515	570	655	790	985
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1 105	3.02	480	535	615	740	925

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut:						Dachgeschoss nicht ausgebaut				
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
Standardstufe												
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.11	655	725	835	1 005	1 260	1.12	570	635	730	880	1 100
Doppel- und Reihenhäuser	2.11	615	685	785	945	1 180	2.12	535	595	685	825	1 035
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1 105	3.12	505	560	640	775	965

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut:						Dachgeschoss nicht ausgebaut				
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
Standardstufe												
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.21	790	875	1 005	1 215	1 515	1.22	585	650	745	900	1 125
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	740	825	945	1 140	1 425	2.22	550	610	700	845	1 055
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1 065	1 335	3.22	515	570	655	790	990

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut:						Dachgeschoss nicht ausgebaut				
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
Standardstufe												
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.31	720	800	920	1 105	1 385	1.32	620	690	790	955	1 190
Doppel- und Reihenhäuser	2.31	675	750	865	1 040	1 300	2.32	580	645	745	895	1 120
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1 215	3.32	545	605	695	840	1 050

² einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %
³ Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie. Diese beziehen sich ebenfalls auf das Jahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen:

- Außenwände
- Dach
- Fenster und Außentüren
- Innenwände und -Türen
- Deckenkonstruktion und Treppen
- Fußböden
- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- sonstige technische Ausstattung

Im vorliegenden Fall ergibt sich nachfolgende Wertung im Sinne der Sachwert-Richtlinie:

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände			1		
Dach		1			
Fenster und Außentüren				1	
Innenwände und -türen			1		
Deckenkonstruktion und Treppen				1	
Fußböden			1		
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5		
Heizung				1	
Sonstige technische Ausstattung				1	

Kostenkennwerte für Gebäudeart:	620 EUR/m ²	690 EUR/m ²	790 EUR/m ²	955 EUR/m ²	1.190 EUR/m ²
---------------------------------	------------------------	------------------------	------------------------	------------------------	--------------------------

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogener Kostenkennwert:

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	182 EUR/m ²	0,66
Dach	15 %	104 EUR/m ²	0,25
Fenster und Außentüren	11 %	105 EUR/m ²	0,50
Innenwände und -türen	11 %	87 EUR/m ²	0,31
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	105 EUR/m ²	0,50
Fußböden	5 %	40 EUR/m ²	0,14
Sanitäreinrichtungen	9 %	66 EUR/m ²	0,39
Heizung	9 %	86 EUR/m ²	0,41
Sonstige technische Ausstattung	6 %	57 EUR/m ²	0,27
Ergebnisse (gewogene Summen)	100 %	832 EUR/m ²	3,43

Korrekturen und Anpassungen

Die Sachwert-Richtlinie sieht Korrekturen und Anpassungsmöglichkeiten der Kostenkennwerte vor:

- Die Gebäudeart (freistehendes Einfamilienhaus) bedarf keiner Kostenkorrektur.
- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungsstichtag jedoch im Jahr 7/2023 liegt.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

Aufgrund der Baupreisentwicklung der letzten Jahre (seit dem Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten im Jahre 2010) bis zum Wertermittlungsstichtag wird - laut dem letzten verfügbaren statistischen Bericht des Statistischen Bundesamts - von einem prozentualen Anstieg von rd. 77,9 % (Stand 05/2023) ausgegangen, was zu einem Faktor von 1,779 führt.

Kostenkennwert im vorliegenden Fall

Der endgültige Kostenkennwert berechnet sich somit wie folgt:

$$\begin{array}{rcl}
 & \text{Kostenkennwert} & 832 \text{ EUR/m}^2 \\
 \times & \text{Baupreisentwicklung} & 1,779 \\
 = & \text{korrigierter Kostenkennwert} & 1.480 \text{ EUR/m}^2
 \end{array}$$

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit zu rd. 450 m² ermittelt.

Herstellungskosten des Wohngebäudes Mit dem zuvor ermittelten und korrigierten Kostenkennwert sowie der Brutto-Grundfläche ergeben sich die Herstellungskosten des Wohngebäudes wie folgt:

	korrigierter Kostenkennwert	1.480 EUR/m ²
x	Brutto-Grundfläche	450 m ²
=	Herstellungskosten Wohngebäude	666.057,00 EUR

In den NHK nicht erfasste Bauteile Im vorliegenden Fall sind keine weiteren Bauteile zu berücksichtigen.

Herstellungskosten der baulichen Anlagen Damit ergeben sich die Herstellungskosten der baulichen Anlagen (inklusive Baunebenkosten) wie folgt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen = 666.000,00EUR gerundet

3.3 Alterswertminderung

Vorbemerkung Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Wertminderung im Sachwertverfahren berücksichtigt werden.

Zur Bemessung der Wertminderung müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden.

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Nach der aktuellen Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Anlage 3) ergeben sich für Einfamilienhäuser folgende Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung:

Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung

Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen.

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser,
Reihenhäuser

	Standardstufe 1	60	Jahre	
	Standardstufe 2	65	Jahre	
	Standardstufe 3	70	Jahre	
	Standardstufe 4	75	Jahre	
	Standardstufe 5	80	Jahre	
Mehrfamilienhäuser		70	Jahre	+ -10
Wohnhäuser mit Mischnutzung		70	Jahre	+ -10
Geschäftshäuser		60	Jahre	+ -10
Bürogebäude, Banken		60	Jahre	+ -10
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude		40	Jahre	+ -10
Kindergärten, Schulen		50	Jahre	+ -10
Wohnheime, Alten- Pflegeheime		50	Jahre	+ -10
Krankenhäuser, Tageskliniken		40	Jahre	+ -10
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen		40	Jahre	+ -10
Sporthallen, Freizeitbäder, Heilbäder		40	Jahre	+ -10
Verbrauchermärkte, Autohäuser		50	Jahre	+ -10
Kauf- Warenhäuser		50	Jahre	+ -10
Einzelgaragen		60	Jahre	+ -10

Im vorliegenden Fall ergibt sich eine gewogene Standardstufe von rd. 3,43. Da keine weiteren baulichen Besonderheiten vorliegen, ergibt sich die Gesamtnutzungsdauer für das Wohnhaus zu rd. 73 Jahren. Diese wird auf der Grundlage der Sachwert-Richtlinie für angemessen erachtet.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Besonderheit im vorliegenden Fall

Diese schematische Vorgehensweise ist jedoch in der Regel nur bei sehr neuen Gebäuden anwendbar. Im vorliegenden Fall handelt es sich aber um ein neu errichtetes Gebäude, an dem noch einige Baumaßnahmen vorgenommen werden müssen. (siehe Pkt. 2.3 bauliche Anlage, besondere objektspezifische Maßnahmen)

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer durch Abzug des Alters von der üblichen Gesamtnutzungsdauer wird im vorliegenden Bewertungsfall den gegebenen Verhältnissen gerecht. Dabei wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustands sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen sachgerecht festgelegt.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein ca. 3 Jahre altes Gebäude. Die modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer ergibt sich demnach zu rd. 70 Jahren.

Alterswertminderung

Die auf der Grundlage der NHK 2010 unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart.

Die somit erforderliche Alterswertminderung wird in einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten ausgedrückt und auf der Grundlage der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) nach folgender Formel berechnet (linear):

$$\frac{GND - RND}{GND} \times 100$$

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 73 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 70 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von rd. 3 % der Herstellungskosten der baulichen Anlagen, demnach **19.980 EUR**.

3.4 Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Bauliche Außenanlagen Es sind folgende bauliche Außenanlagen sowie sonstige Anlagen vorhanden:

- | | |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| • Ver- und Entsorgungsleitungen | vorhanden |
| • befestigte Flächen vor dem Gebäude | nicht vorhanden |
| • Eingangspodest | nicht vorhanden |
| • Grundstückszufahrt | vorhanden, nicht kultiviert |
| • Gartenanlage mit Terrasse | nicht vorhanden |

Erfahrungssätze

Es wird von Erfahrungssätzen ausgegangen, nach denen die vorhandenen Außenanlagen mit rd. 4 % des Sachwerts der baulichen Anlagen hinreichend erfasst sind.

Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Somit ergibt sich der Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wie folgt:

	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	666.000 EUR
-	Alterswertminderung	19.980 EUR
=	Sachwert der baulichen Anlagen	646.020 EUR
x	Erfahrungssatz	0,04
=	Sachwert baulichen Außenanlagen / sonstige Anlagen	25.840 EUR

3.5 Bodenwert

Bodenrichtwert

Der Bodenwert wird im vorliegenden Fall aus Bodenrichtwerten abgeleitet. Nach § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Lagewerte, die im Wesentlichen gleiche Nutzbarkeitsmerkmale in Art und Maß aufweisen. Sie werden von den Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen ermittelt. Laut der Bodenrichtwertübersicht des Gutachterausschusses des Landkreises Vorpommern-Rügen liegt für die Zone mit dem zu bewertenden Objekt ein Bodenrichtwert vor. Dieser wurde zum 1. Januar 2022 wie folgt ermittelt:

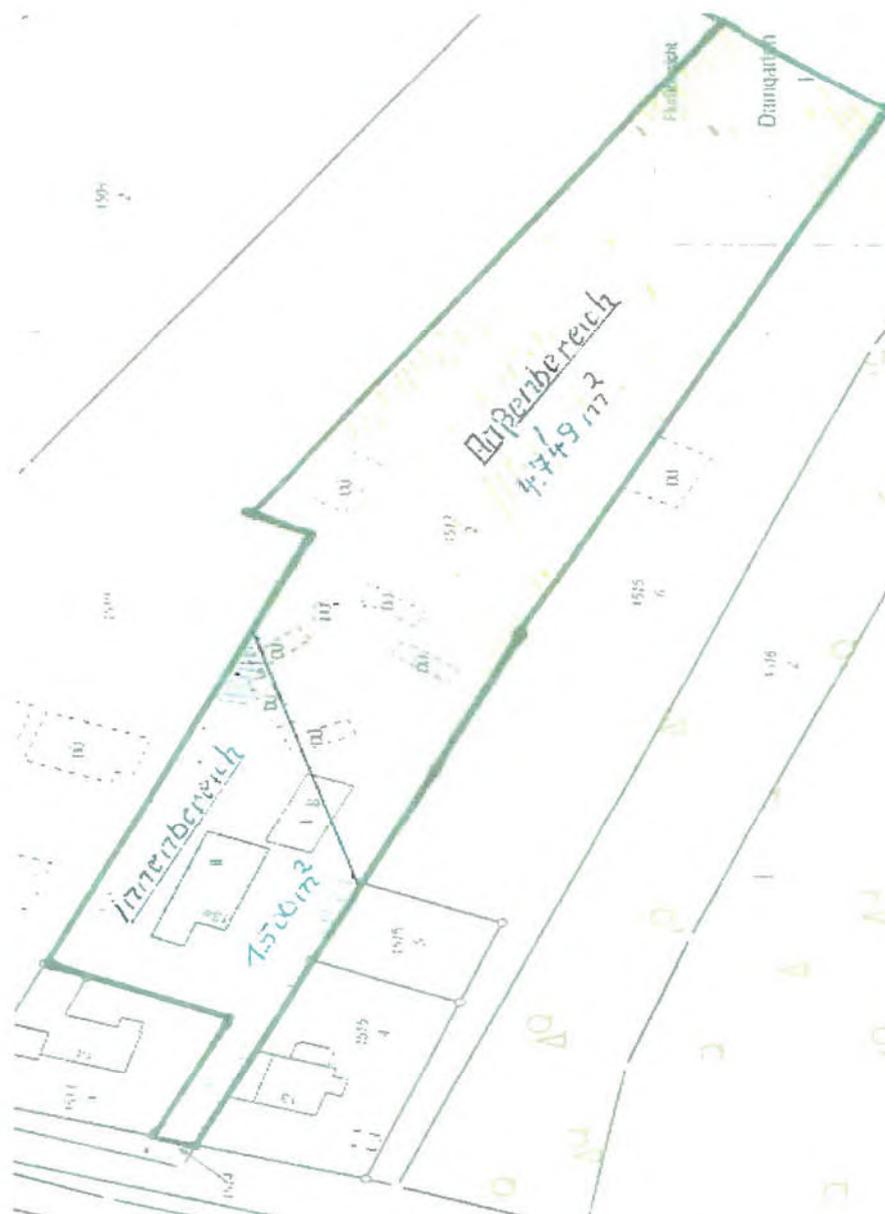
Vordere Grundstücksbereich

- Lage Damgarten- W - Ortslage
- Bodenrichtwert 85 EUR/m²
- Erschließungszustand erschließungsbeitragsfrei
- Art der baulichen Nutzung W (Wohnbauflächen)
- Geschosse I-II
- Fläche, Richtwertgrundstück 650 m²
- Bauweise offene Bauweise

Hintere Grundstücksbereich

- Lage Damgarten – W - Ortslage
- Zonentyp bebaute Flächen im Außenbereich
- Beitragszustand Erschließungsbeitragsfrei
- Bodenrichtwert 36 EUR/m²
- Entwicklungszustand baureifes Land
- Nutzungsart gemischte Nutzung
- Bauweise offene Bauweise
- Geschößzahl I
- Fläche 1500 m²

Wie oben angeführt, hat der Gutachterausschuss des Landkreises das Grundstück in Innen- und Außenbereich geteilt und entsprechend der vorhandenen Lage unterschiedlich beurteilt.



**Korrektur wegen der
Grundstücksgröße des
Innenbereich**

Das zu bewertende Grundstück fällt mit einer Größe von ca. 1.500 m² wesentlich größer aus als die Richtwertgrundstücke mit (650 m² bzw. 1.500 m²). Der Bodenrichtwert muss diesbezüglich eine Anpassung erfahren. Der Gutachterausschuss des Landkreises hat keine entsprechenden Umrechnungsfaktoren für Größenanpassungen ermittelt. Darum greift der Sachverständige auf seine Erfahrungswerte und der Fachliteratur zurück. Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Umrechnungsfaktor von rd. 0,80 (Faktor für 1.500 m² = 0,80 / Faktor für 650 m² = 1,00) und somit ein angepasster Bodenrichtwert von:

$$85 \text{ EUR/m}^2 \times 0,80 = 68 \text{ EUR/m}^2$$

3.6 Marktanpassung und Sachwert

Ermittlung des vorläufigen Sachwerts

Der vorläufige Sachwert des Gebäudes und des Grundstücks ergibt sich wie folgt:

	Sachwert der baulichen Anlagen	646.020 EUR
+	Sachwert der baulichen Außenanlagen	25.840 EUR
+	Bodenwert	170.385 EUR
=	vorläufiger Sachwert	842.245 EUR

Marktanpassung über Sachwertfaktor

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten des Gebäudes). Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des endgültigen Sachwerts immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn reine Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zu einem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Der Sachwertfaktor ergibt sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis aus Kaufpreisen und den dazugehörig ermittelten vorläufigen Sachwerten. Im Bewertungsfall eines Objektes kann dieser dann auf den vorläufigen Sachwert angewandt werden, um eine Anpassung an den Markt vorzunehmen.

Die Berechnungsformel lautet wie folgt: $k_i = \frac{KP \pm boG}{vSW}$

k_i = Sachwertfaktor

KP = bereinigter Kaufpreis

boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

vSW = vorläufiger Sachwert

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis von Verkehrswert zu Sachwert lässt sich über so genannte Sachwertfaktoren bestimmen. Solche Faktoren wurden vom Gutachterausschuss des Landkreises Vorpommern-Rügen ermittelt und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Die letzte Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichtes ist aus 2019. Es wurden nur Werte bis zu einem vorläufigen Sachwert von 460.000 bei einem Bodenrichtwert zwischen 25 - 50 - 100 - 200 Euro/m² ermittelt. Bei einem vorläufigen Sachwert von 840.000 Euro ergibt die Potenzfunktion nach Bodenrichtwert bis 50 EUR/m² folgendes Ergebnis:

$k_i = a \times vSW^b$	k_i = Sachwertfaktor
	vSW = vorläufiger Sachwert / 1.000.000
	a, b = Konstanten

$$\text{Sachwertfaktor} = 0,69 \times (840.000 \text{ €} / 1.000.000 \text{ €})^{-0,26} = 0,72$$

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

Tabelle 5C · Potenzfunktion EFH

In der Fachliteratur bezieht man sich häufig auf die Veröffentlichungen von Dr.H. O. Sprengnetter [Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystem 2015 (NHK 2010) für freistehende Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke] Deutschland insgesamt, Stand 2013/2014. Aus der Tabelle sind Sachwertfaktoren zwischen 0,49 – 0,58 zu entnehmen.. Das sind Durchschnittswerte für Deutschland. Berücksichtigt werden muss aber das Immobilienmarktgeschehen der letzten 8 Jahre mit den teilweise hohen Wertsteigerungen am Standort.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Vorpommern-Rügen hat für die Jahre 2020 – 2023 keinen Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Der Sachverständige konnte somit nicht auf ausreichend aktuelle standortbezogene Werte zugreifen. Unter Berücksichtigung der aktuellen Immobilienmarktentwicklung (steigende Nachfrage und Preisentwicklung) seit dem Jahr 2020, halte ich einen **Sachwertfaktor von 0,78** für gerechtfertigt.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

	vorläufiger Sachwert	842.245 EUR
x	Sachwertfaktor	0,78
=	marktangepasster vorläufiger Sachwert	656.951EUR

Bei dem marktangepassten vorläufigen Sachwert handelt es sich um eine Größe, die sich ergeben würde, wenn keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen wären.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne der §§ 6 und 8 ImmoWertV ist die Wertminderung aufgrund des Zustands der baulichen Anlagen von 160.000 EUR zu berücksichtigen.

Ermittlung des Sachwerts

Auf der Grundlage der obigen Kalkulationen ergibt sich der Sachwert letztendlich wie folgt:

	marktangepasster vorläufiger Sachwert	656.951 EUR
-	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	160.000 EUR
=	Sachwert	496.951 EUR
=	Sachwert _{gerundet}	497.000 EUR

4 Verkehrswert

Plausibilitätskontrolle Allgemeines Ertragswertverfahren

Einfamilienwohnhäuser werden, wie weiter oben bereits beschrieben, in der Regel nicht nach Renditegesichtspunkten, sondern nach Substanzwertgesichtspunkten bewertet. Aus diesem Grund kommt bei derartigen Objekten im Allgemeinen das Sachwertverfahren zur Anwendung. Es kommt jedoch vereinzelt vor, dass derartige Wohnobjekte vermietet werden. Das heißt, dass dann für den Eigentümer auch Renditeaspekte eine Rolle spielen können. Insofern bietet es sich an, den ermittelten Sachwert mittels eines Rendite orientierten Ertragswerts auf Plausibilität hin zu überprüfen.

Der Ertragswert ergibt sich im vorliegenden Fall wie folgt:

Rohertrag (rd. 2.100 EUR/Monat)	25.200 EUR/Jahr
- Bewirtschaftungskosten (15 % des Rohertrags)	<u>3.780 EUR/Jahr</u>
= Reinertrag	21.420 EUR/Jahr
- Bodenwertverzinsung (3%)	<u>5.111 EUR/Jahr</u>
= Gebäudereinertrag	16.309 EUR/Jahr
x Barwertfaktor zur Kapitalisierung	<u>29,12</u>
= Gebäudeertragswert	474.918 EUR
+ Bodenwert	170.385 EUR
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>160.000 EUR</u>
= Ertragswert_{gerundet}	485.300 EUR

Der Ertragswert liegt in der Größenordnung des nach dem Sachwertverfahren ermittelten Wertes und bestätigt somit das Ergebnis. Dabei wurde gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses ein Liegenschaftszinssatz von 3,0 % angesetzt. Der monatliche Rohertrag mit rd. 2.100 Euro setzt sich aus Wohnraummieten und Landpacht zusammen.

Definition

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises. Die Wertermittlungsverfahren nach § 8 ImmoWertV sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Im vorliegenden Fall wurde für das Wohnhausgrundstück das Sachwertverfahren angewendet. Dieses Verfahren hat für das Bewertungsobjekt die höchste Relevanz. Dabei wurden für das Sachwertverfahren marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer, Bodenwert und Sachwertfaktor angesetzt. Das Ergebnis wurde über das Allgemeine Ertragswertverfahren plausibilisiert. Weitere Korrekturen sind daher nicht erforderlich.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert des Bewertungsobjektes Saaler Chaussee 13a, in 18311 Ribnitz-Damngarten zum Wertermittlungstichtag 15. Juli 2023 geschätzt auf

495.000 EURO

In Worten: Vierhundertfünfundneunzigtausend Euro

Rostock, 17. Juli 2023

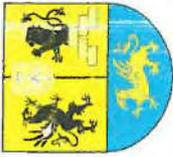
Hinweise

- Gegenstand ist ausschließlich das angegebene Grundstück einschließlich der zu beurteilenden Aufbauten. Der Auftraggeber hat zur Kenntnis genommen, dass es sich bei der vorliegenden Wertermittlung um ein Gutachten handelt, das von einem freien Sachverständigen für bebaute und unbebaute Grundstücke erstellt wurde. Der Sachverständige kennt die Immobilie und war von 2018 bis Anfang 2020 in beratender Funktion während der Bauphase tätig.
- Das Wertgutachten gilt nur für den angegebenen bzw. ausgewiesenen Zweck und ausschließlich für den Auftraggeber. Eine Weitergabe des Gutachtens für einen anderen Zweck und/oder Nutzer ist nicht gestattet und schließt eine Haftung des Sachverständigen für daraus folgende Schäden und Ansprüche aus.
- Eine Vervielfältigung des Gutachtens bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Sachverständigen.
- Das Wertgutachten wird unparteiisch nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet. Der Sachverständige versichert, dass er kein persönliches Interesse am Ergebnis des Wertgutachtens hat.
- Die Berechnungen werden zum Teil auf der Grundlage von Unterlagen des Eigentümers durchgeführt. Für die Genauigkeit aller verwendeten Maße, sowie für Angaben vom Eigentümer und von Dritten (insbesondere Genehmigungsbehörden), kann keine Gewähr übernommen werden.
- Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten! Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sogenannten Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und somit unverbindlich. Derartige Untersuchungen würden den Umfang der Grundstückswertermittlung sprengen.

Rostock, 17. Juli 2023



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular official stamp. The stamp contains the text: 'Frieder Salchow', 'No. 1. Ing.-Büro Rostock', 'am 17. Juli 2023', and 'Sachverständiger'. The signature is a large, stylized cursive 'F'.



Landkreis Vorpommern-Rügen
- Der Landrat -
Fachdienst Kataster und Vermessung

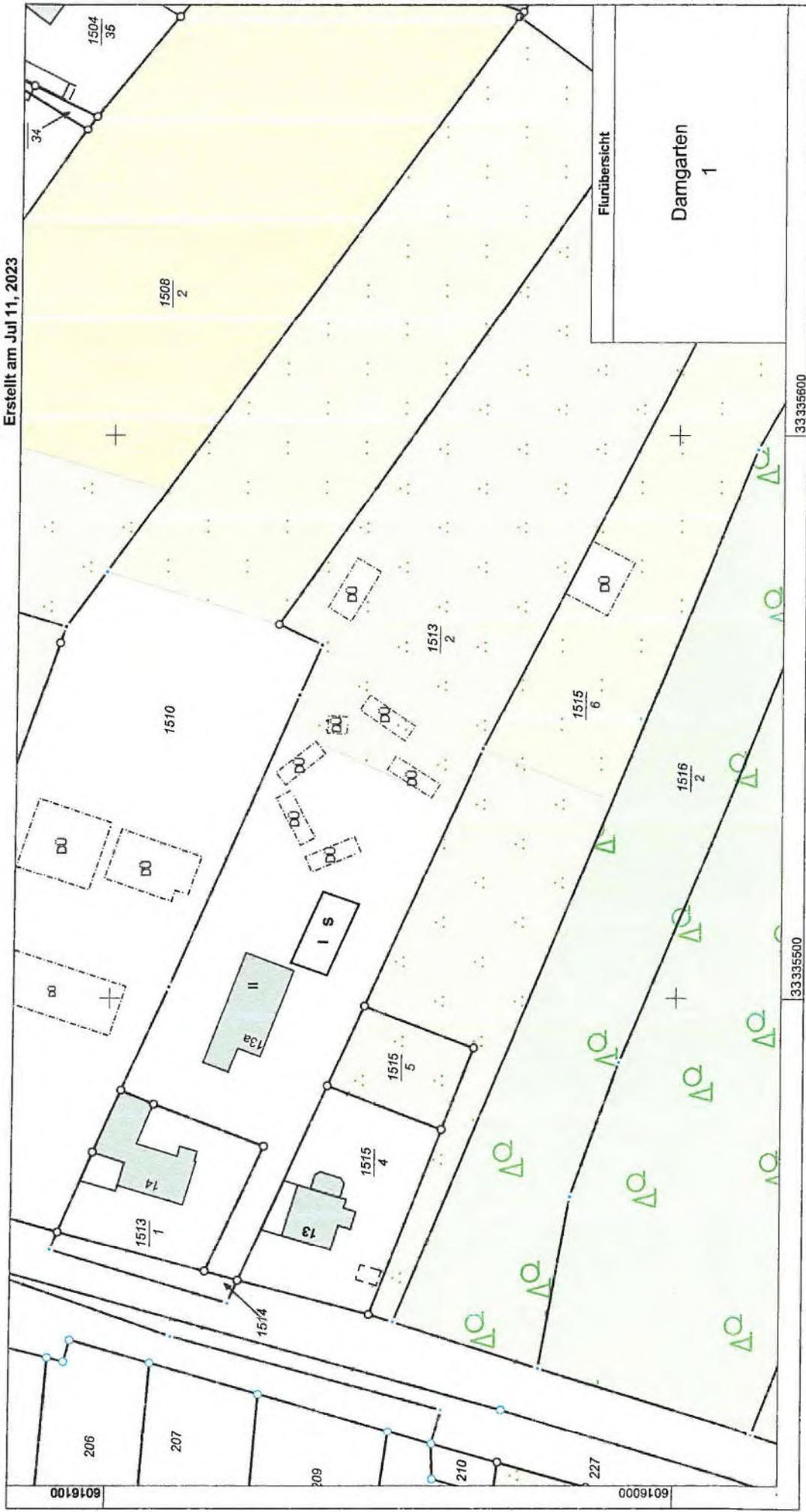
Tribseer Damm 1a
18437 Stralsund

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV 1:1000

Gemarkung: Damgarten (13 2523)
Flur: 1
Flurstück: 1513/2
Gemeinde: Ribnitz-Damgarten, Bernsteinstadt (13 0 73 075)
Landkreis Vorpommern-Rügen
Lage: Saaler Chaussee 13a

Erstellt am Jul 11, 2023



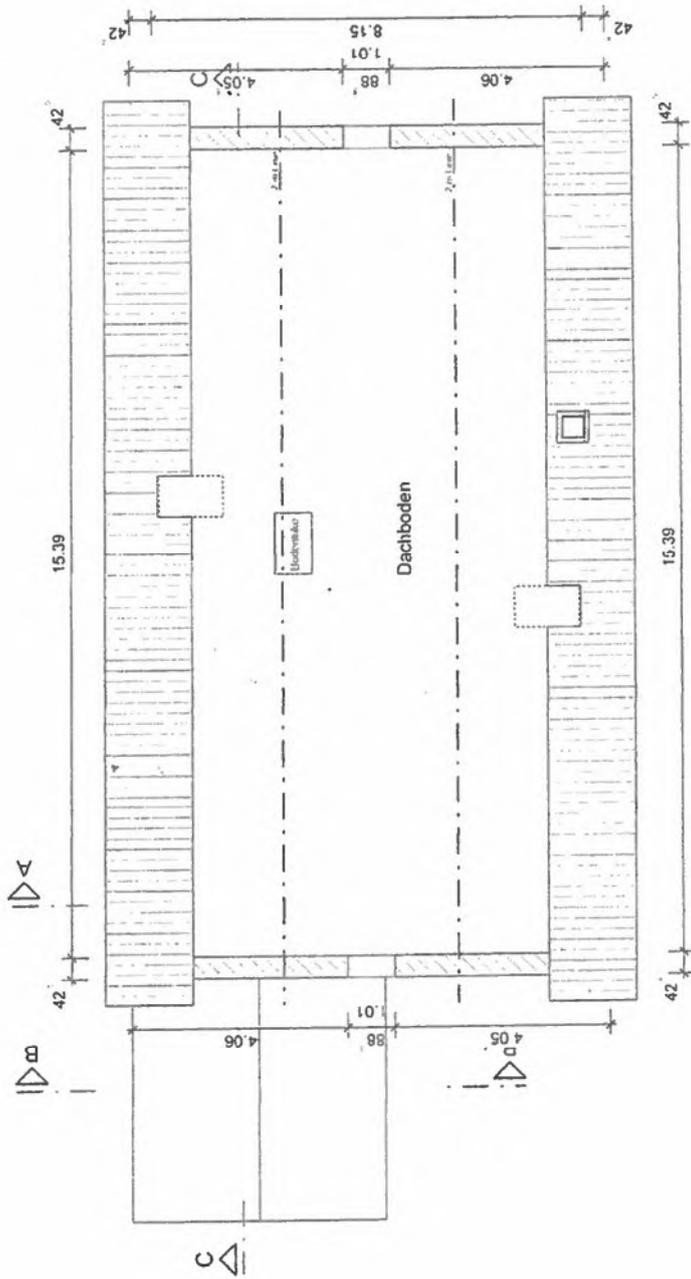
33335600

33335500

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

0 10 20 30 40 Meter

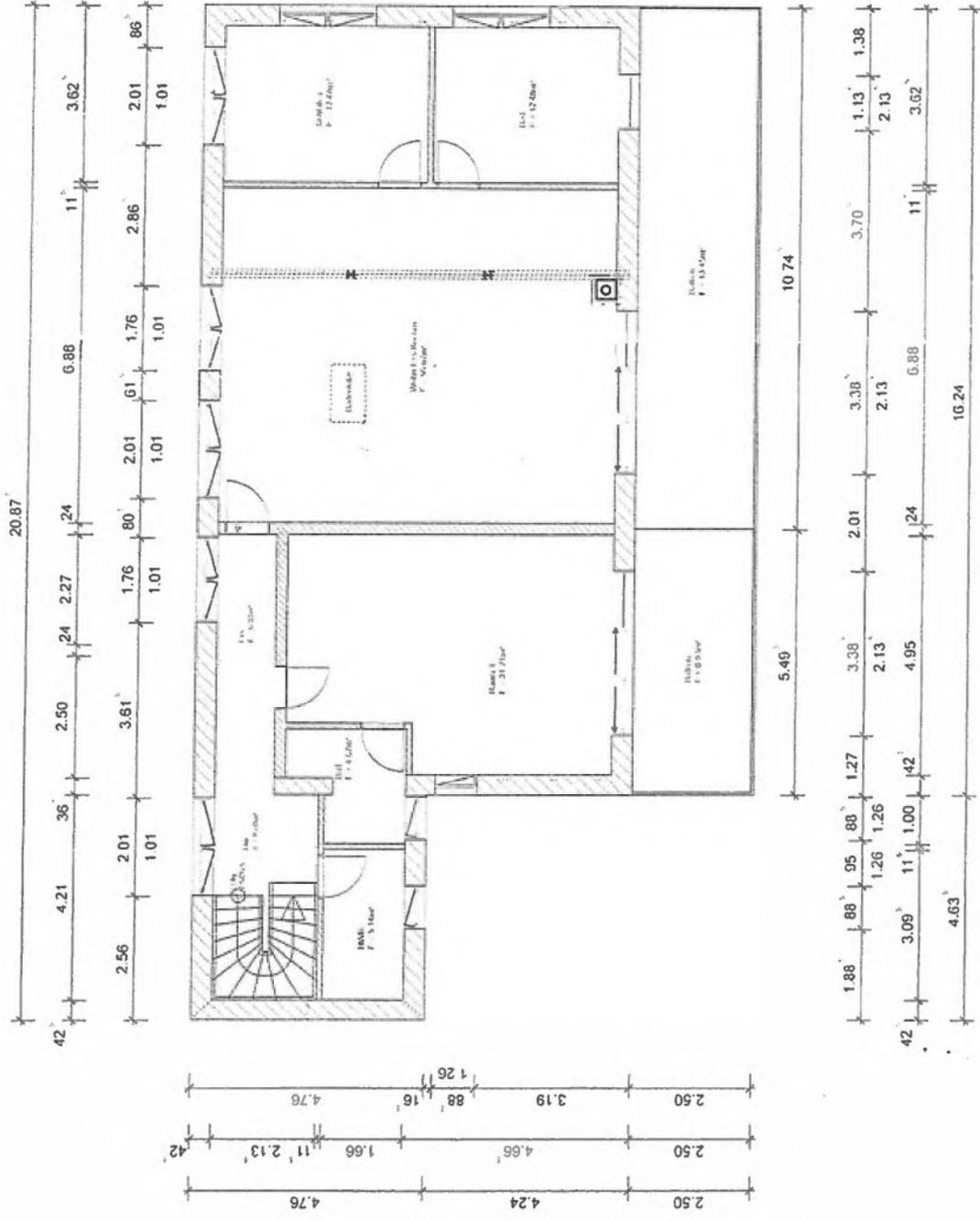
Maßstab 1:1000



Baustoffe

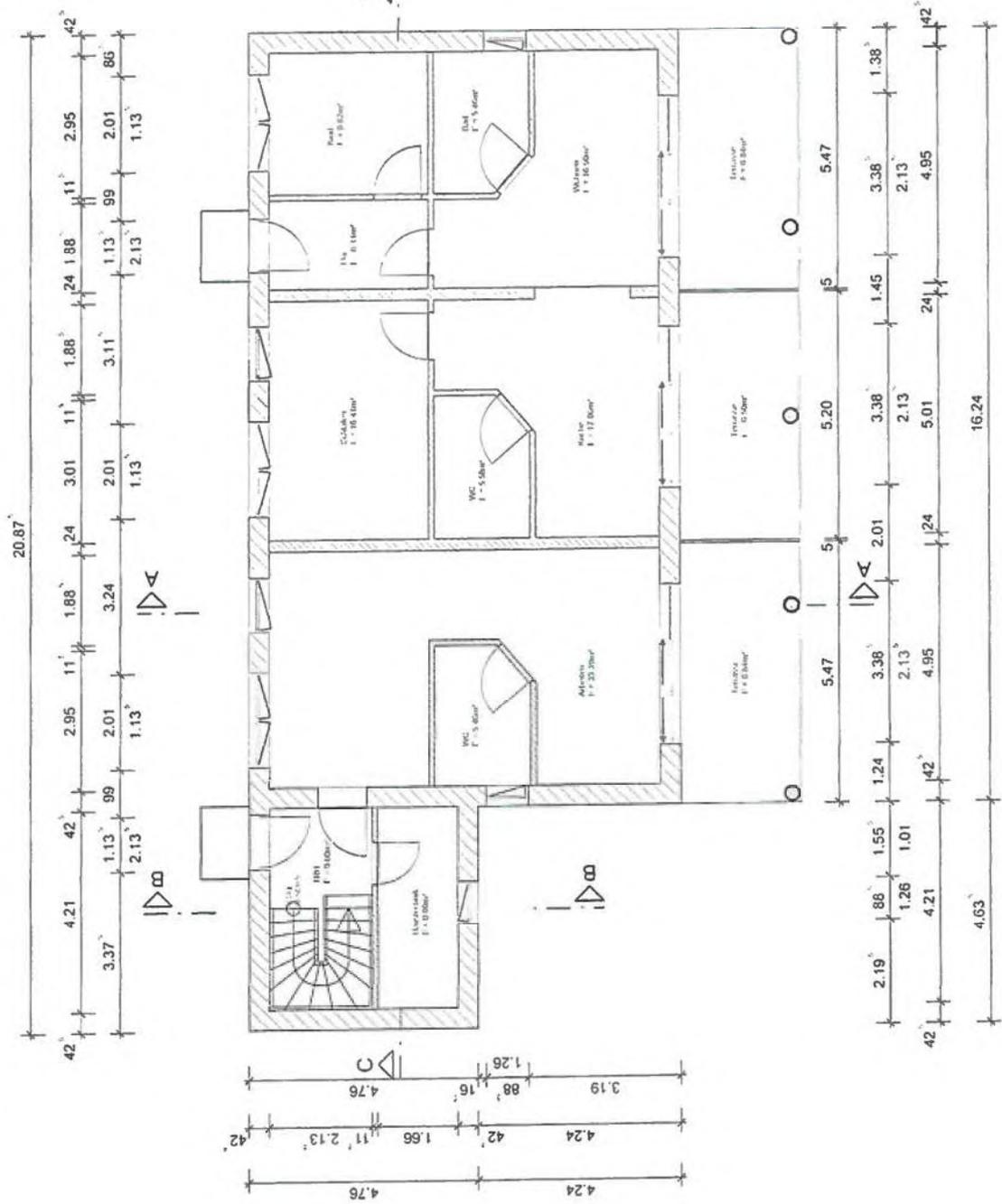
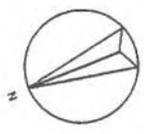
- Mauerwerk Porenbeton
- Stahlbeton
- Wärmedämmung WLG 035
- Kalksandstein

Bauherr	Saaler Chaussee 13 a, 18311 Ribnitz-Damgarten		
Bauvorhaben	Neubau Mehrfamilienhaus Saaler Chaussee 13 a, 18311 Ribnitz-Damgarten		
Bearbeiter	Planinhalt	Grundriss Dachgeschoss (geplant)	Maßstab 1 : 100
J. Zeuner	Entwurfs- verfasser	Bauing. Jörg Zeuner Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Frank Bollmann	Zeichn.-Nr.: BA 06
Datum		26.04.2018	St.-Georg-Straße 18 18055 Rostock Tel. 0381 - 54 86 150



Bauherr	Saaler Chaussee 13 a, 18311 Ribnitz-Damgarten		
Bauvorhaben	Neubau EFH mit Einliegerwhg., Saaler Chaussee 13a, 18311 Ribnitz-Damgarten		
Bearbeiter	Planinhalt	Grundriss Obergeschoss	
J. Zeuner	Entwurfsverfasser	Bauing. Jörg Zeuner Ingenieurbüro 18055 Rostock Dipl.-Ing. Frank Bollmann	Zeichn.-Nr.: BA 02-b
Datum	26.04.2018	Mafßstab 1 : 100	

Erklärung			
Stutzen	J. Zeuner	17.12.2018	
Raumaufbau	J. Zeuner	13.12.2018	
ANMERKUNG	NAME	DATE	
BRUNNEN			



Saaler Chaussee 13 a, 18311 Ribnitz-Damgarten		Maßstab	1 : 100
Bauherr	Neubau EFH mit Einliegerwhg. Saaler Chaussee 13a, 18311 Ribnitz-Damgarten	Zeichn.-Nr.:	BA 01-b
Bearbeiter	J. Zeuner	Entwurfsverfasser	Bauing. Jörg Zeuner Ingenieurbüro 18055 Roslock Tel. 0381 - 54 86 150
Datum	26.04.2018	Planinhalt	Grundriss Erdgeschoss

b	Ergänzung Sitzen	J. Zeuner	17.12.2018
b	Raumaufteilung	J. Zeuner	13.12.2018
INDEX	ANMERKUNG	NAME	DATE/CA



Teilansicht Süd-West

Teilansicht Grundstück
mit maroden Wohnwagen





Teilansicht Südseite
mit fehlender Balkon-
anlage

Teilansicht Nordseite
Eingangsbereich





Landkreis Vorpommern-Rügen
- Der Landrat -
Fachdienst Kataster und Vermessung

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV 1:1000

Gemarkung
Flur
Flurstück

Damgarten (13 2523)
I
1513/2

Gemeinde
Lage

Ribnitz Damgarten, Born Jenstorf (13 0 71 075)
Landkreis Vorpommern-Rügen
Saaler Chaussee 13a

Tribsee Damn 1a
18437 Stralsund



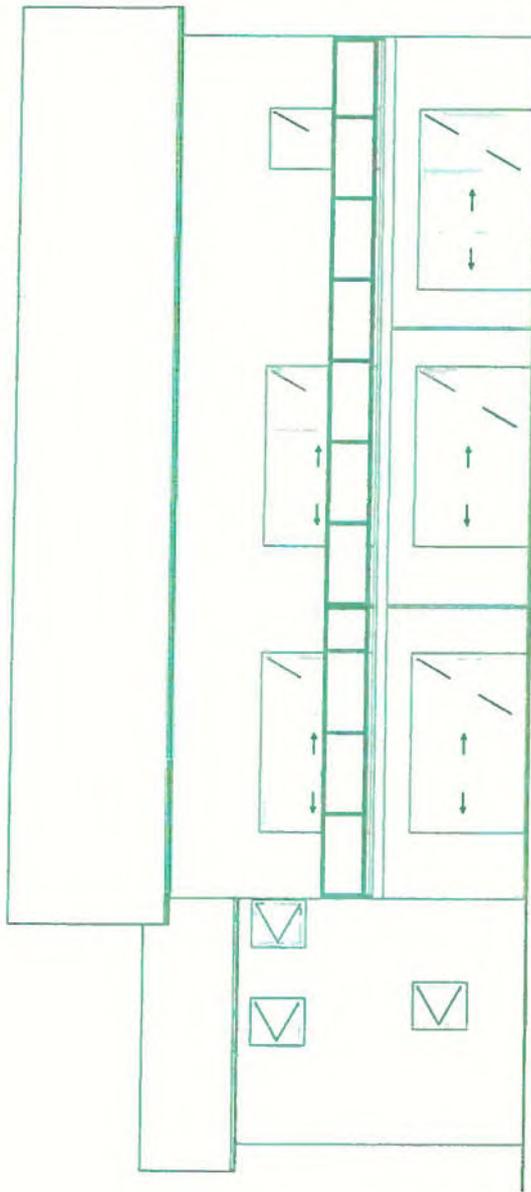
33 130000

1:53 56 00

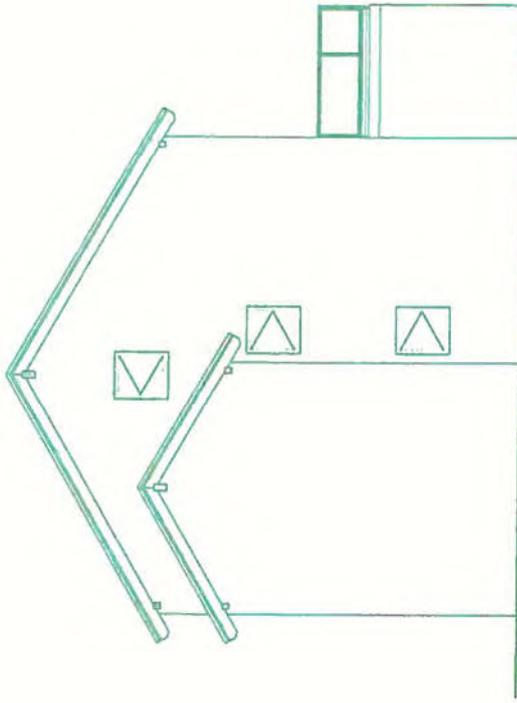
© Vermessungsamt (Geodaten) für den Katasterbezirk Vorpommern-Rügen
Vertriebsstelle: Vorpommern-Rügen, Vorpommern-Rügen, Vorpommern-Rügen, Vorpommern-Rügen
Vertriebsstelle: Vorpommern-Rügen, Vorpommern-Rügen, Vorpommern-Rügen, Vorpommern-Rügen
Vertriebsstelle: Vorpommern-Rügen, Vorpommern-Rügen, Vorpommern-Rügen, Vorpommern-Rügen

1:53 56 00

Ansicht Süd



Ansicht West



Bauherr	Saaler Chaussee 13 a, 18311 Ribnitz-Damgarten			Maßstab	1 : 100
Bauvorhaben	Neubau MFH, Saaler Chaussee 13 a, 18311 Ribnitz-Damgarten			Zeichn.-Nr.:	BA 05
Bearbeiter	Planinhalt	Ansichten Süd und West			
J. Zeuner	Entwurfsverfasser	Bauing. Jörg Zeuner	St.-Georg-Straße 18		
Datum		Dipl.-Ing. Frank Bollmann	18055 Roslock		
24.04.2018			Tel. 0381 - 54 86 150		

Auftraggeber	RITZERT
Planer	STEFAN REICHE
Bauherr	Wolfgang
Lageplan	1:1000
Holzschnitt	1:1000

Lageplan zum Bauantrag
 (gemäß § 7 BauNVO/BAV)

Grundstückangaben:
 (Bauherren)

Saaler Chaussee 13a
 10311 Röhren/Dammgarten
 Landkreis Vorpommern-Rügen
 Röhren/Dammgarten, Stadt
 Dammgarten
 Saaler Chaussee 13a

Maßstab 1:250
 DIN A3
 Dieser Lageplan ist verbindlich
 (gemäß § 7)

Flur	Flurstück	Fläche	Grundb.	Lfd.	Blatt-Nr.	M:	Eigentümer

Grundstückseigenschaften:
 Bebauungsplan / Sichtung

Planeigenschaften:
 Stand - Katasterunterlagen: 07.11.2017
 Stand - Eigentümerangaben: 07.11.2017
 Stand - öffentliche Aufnahme: 12.01.2018

Projektdaten:
 Planverfasser:
 Datum:

Stand: 06.11.2018
 (gemäß § 7)

Mitarbeiter	Architekt	Architekt
01.11.2018	01.11.2018	01.11.2018

Anmerkungen:

Legende:
 (gemäß § 7)

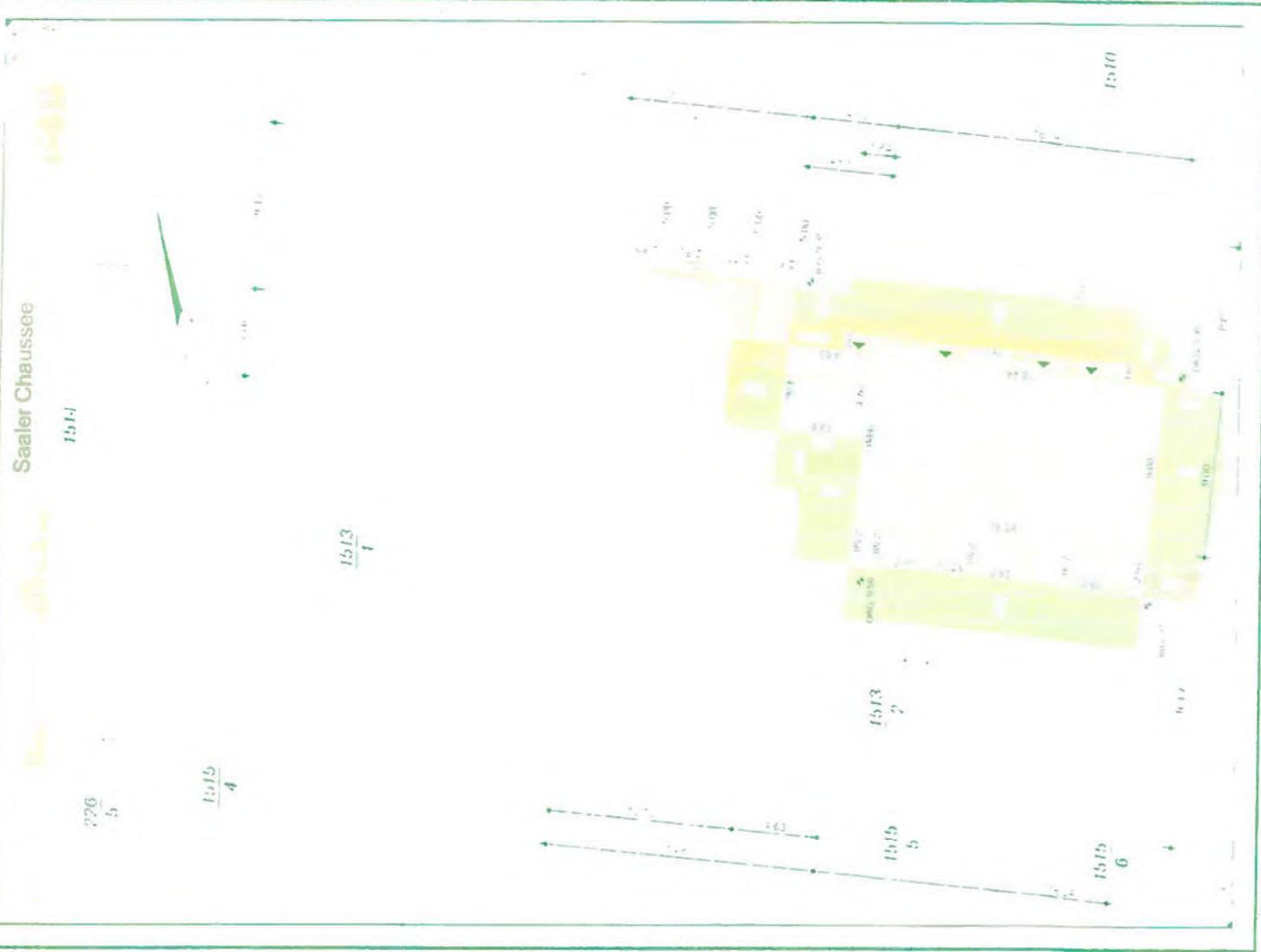
1513
 1515
 1516
 1517

1513
 1515
 1516
 1517

1513
 1515
 1516
 1517

1513
 1515
 1516
 1517

1513
 1515
 1516
 1517



~~Amtsgericht Ribnitz-Damgarten~~

Amtsgericht Stralsund

Grundbuch

von

Ribnitz-Damgarten Blatt 3549

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV neu gefasst worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar. Freigegeben am 06.05.2008.

Montag

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe
		Gemarkung Flur Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m ²
		a/b/c	d	
1	2	3		4
1	-	Damgarten 1 1513/2	Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche Saaler Chaussee 13 A	6.249

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
1	Bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 30.04.2008.		

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1	, geb. am	1	Bei Neufassung der Abteilung ohne Eigentumswechsel eingetragen am 30.04.2008.
2	geb. am	1	Aufgelassen am 22.07.2014 und eingetragen am 13.07.2015. (ON: RIDA-3549-21) Arfert

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
	1	<p>Auflassungsvormerkung für , geb. am Gemäß Bewilligung vom 22.07.2014 (UR 898/2014, Notarin Klopsch in Ribnitz-Damgarten) eingetragen am 06.08.2014. (ON: RIDA-3549-20)</p> <p style="text-align: right;">Arfert</p>

Veränderungen			Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1			Lfd. Nr. der Spalte 1	
4		5	6	7
			1	Gelöscht am 13.07.2015. (ON: RIDA-3549-21) Arfert

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4
1	1	EUR 12.373,26	Zwölftausenddreihundertdreiundsiebzig 26/100 Euro Grundschuld für Volksbank eG. Ribnitz-Damgarten: 16.00 % Zinsen jährlich; 5.00 % Nebenleistung einmalig; kein Widerspruchsrecht aus § 1160 BGB; vollstreckbar nach § 800 ZPO; gemäß Bewilligung vom 12.08.1999 (Notar Gebhard Müller, Ribnitz-Damgarten: UR 3269/1999) eingetragen am 17.01.2000. Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 30.04.2008.
2	1	72.426,72 EUR	Zweiundsiebzigtausendvierhundertsechszwanzig 72/100 Euro Sicherungshypothek, jährliche Zinsen von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus 71.265,512 EUR seit dem 16.09.2020 und aus 394,55 EUR seit dem 08.10.2020 für die GmbH mit Sitz in Rostock (Amtsgericht Rostock, HRB 8796). Gemäß Vollstreckungsbescheid des Amtsgericht Hamburg-Altona vom 08.10.2020 (AZ: 20-3707237-0-7) im Wege der Zwangsvollstreckung eingetragen am 09.11.2020. (ON: RIDA-3549-23)

Arfert

Veränderungen			Löschungen		
Lfd. Nr. der Spalte 1	Betrag		Lfd. Nr. der Spalte 1	Betrag	
5	6	7	8	9	10
			1	EUR Gelöscht am 12.373,26 28.10.2009. ONr. 17 Arfert	

Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



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

Herrn

18109 Rostock

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Mein Zeichen: 43.20.02.05 521.20.03.06.01.000923.19
Meine Nachricht
vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!

Fachdienst: Bau und Planung
Fachgebiet / Team: FG Bauordnung - Standort GMN
Auskunft erteilt: Gabriele Dinske
Besucheranschrift: Heinrich-Heine-Straße 76
18507 Grimmen
Zimmer: 209a
Telefon: 03831 357-3033
Fax: 03831 357-444588
E-Mail: Gabriele.Dinske@lk-vr.de

Datum: 06.03.2019

Vorhaben: Neubau eines Mehrfamilienhauses hier: Grundrissänderung EG und OG in zwei Wohnungen
Grundstück: Ribnitz-Damgarten, Saaler Chaussee 13a
Gemarkung: Damgarten
Flur: 1
Flurstück: 1513/2

Änderungsbaugenehmigung

Nr. 923/19

Sehr geehrter Herr ,

aufgrund Ihres am 28.02.2019 hier eingegangenen Änderungsantrages wird Ihnen gemäß § 72 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) hiermit die Genehmigung erteilt, das vorbezeichnete Bauvorhaben entsprechend den beigefügten und mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen, insoweit abweichend von der bereits erteilten Baugenehmigung, auszuführen.

Diese Änderungsbaugenehmigung gilt nur im Zusammenhang mit der Baugenehmigung Nr. 2213/18 vom 03.12.2018.

Inhalt der Änderung:

- Grundrissänderung EG und OG in zwei Wohneinheiten

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist beim Landkreis Vorpommern-Rügen - Der Landrat-, Carl-Heydemann-Ring 67 in 18437 Stralsund oder einer anderen Dienststelle des Landkreises Vorpommern-Rügen einzulegen.

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

Kontaktdaten
T: 03831 357-1000
F: 03831 357-44-1100
poststelle@lk-vr.de
www.lk-vr.de

115

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



<input checked="" type="checkbox"/> An die untere Bauaufsichtsbehörde Landkreis Vorpommern-Rügen		Eingangsvermerk der unteren Bauaufsichtsbehörde
<input type="checkbox"/> An die Gemeinde (nur bei Vorlage in der Genehmigungsfreistellung)		
<input type="checkbox"/> Bauantrag (§ 64 LBauO M-V)		Aktenzeichen
<input checked="" type="checkbox"/> Bauantrag im vereinfachten Verfahren (§ 63 LBauO M-V)		Eingangsvermerk der Gemeinde
<input type="checkbox"/> Antrag auf Vorbescheid (§ 75 LBauO M-V)		
<input type="checkbox"/> Vorlage in der Genehmigungsfreistellung (§ 62 LBauO M-V) Soll durch die Gemeinde eine Weiterleitung als Bauantrag erfolgen, wenn die Gemeinde erklärt, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll (§ 62 Abs. 4 Satz 4 LBauO M-V)? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		Aktenzeichen
<input type="checkbox"/> Antrag auf isolierte Abweichung (§ 67 Abs.2 LBauO M-V)		523/19
Bauherr/Antragsteller: Name und Anschrift Saaler Chaussee 13 a 18311 Ribnitz Damgarten Ist der Bauherr Grundstückseigentümer? <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		Telefon * E-Mail * @web.de
Vertreter des Bauherrn: Name und Anschrift (§ 53 Abs. 2 LBauO M-V)		Telefon * E-Mail *
Entwurfsverfasser: Name und Anschrift Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Frank Bollmann Bauing. Jörg Zeuner St.-Georg-Str. 18 18055 Rostock		Telefon * 0381 - 54 86 150 E-Mail * ing-buero-bollmann@t-online.de
Bauvorlageberechtigung nach § 65 i. BauO M-V		
<input type="checkbox"/> Abs. 2 Nr. 1 Architekt	<input type="checkbox"/> Abs. 2 Nr. 2 bauvorlageberechtigter Ingenieur	<input type="checkbox"/> Abs. 2 Nr. 3 Innenarchitekt
		<input type="checkbox"/> Abs. 2 Nr. 4 Bediensteter einer juristischen Person des öffentlichen Rechts
		<input type="checkbox"/> Abs. 1 Bauvorlageberechtigung ist nicht erforderlich
Baugrundstück: PLZ, Ort, Straße, Hausnummer 18311 Ribnitz Damgarten Saaler Chaussee 13-a		Gemarkung/en Damgarten Flur/en 1 Flurstück/e 1513/2
<input type="checkbox"/> Eine Baulast zu Gunsten des Baugrundstücks ist eingetragen		<input type="checkbox"/> Eine Baulast zu Lasten des Baugrundstücks ist eingetragen
Art der Baulast/nähere Beschreibung		

1. Angaben zum Vorhaben		
Art des Vorhabens	<input type="checkbox"/> Neubau, Erweiterung <input checked="" type="checkbox"/> Änderung, z.B. Umbau <input type="checkbox"/> Nutzungsänderung <input type="checkbox"/> Beseitigung eines in die Denkmalliste eingetragenen Denkmals	
Zweckbestimmung des Vorhabens (z.B. Wohngebäude, Garagen; bei Nutzungsänderung Angabe der bisherigen und der beabsichtigten Nutzung)	Änderung zur Baugenehmigung Nr. 2213/18 vom 03.12.2018: Neubau EFH mit Einliegerwohnung	923/19
zu dem Vorhaben ist bereits ein Vorbescheid erteilt worden	Bescheid vom	Aktenzeichen
2. Bei Antrag auf Vorbescheid		
Bezeichnung der Frage/n, über die im Vorbescheid zu entscheiden ist		
3. Bei Vorlage in der Genehmigungsfreistellung		<input type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes i.S.d. § 30 Abs. 1 oder der §§ 12, 30 Abs. 2 BauGB
Bezeichnung und Nummer des Planes		
4. Antrag auf Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen		
<input type="checkbox"/> Abweichung von folgenden Vorschriften wird beantragt	Begründung (ggf. auf gesondertem Blatt beifügen)	
<input type="checkbox"/> Ausnahme von folgenden Vorschriften wird beantragt	Begründung (ggf. auf gesondertem Blatt beifügen)	
<input type="checkbox"/> Befreiung von folgenden Vorschriften wird beantragt	Begründung (ggf. auf ausgesondertem Blatt beifügen)	

5. Hinweise zum Datenschutz

Die für die Entscheidung über den Antrag erforderlichen Daten werden für diesen Zweck gemäß den §§ 9 bis 11 des Landesdatenschutzgesetzes erhoben, verarbeitet und gespeichert. Die Übermittlung personenbezogener Daten an die im Verfahren zu beteiligenden Stellen ist gemäß § 14 des Landesdatenschutzgesetzes zulässig. Diese können beispielsweise kommunale Behörden, so die untere Wasser-, Naturschutz- und Denkmalschutzbehörde und die Gemeinde sein, aber auch Landesbehörden, so die Straßen-, Forst-, Immissionsschutz-, Naturschutz-, Luftfahrt- und Denkmalfachbehörde. Nachbarn werden unter den Voraussetzungen des § 70 LBauO M-V beteiligt.

Die Übermittlung personenbezogener Daten an andere Behörden oder Stellen ist auch zulässig, wenn diese die Daten zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben benötigen. Daten werden regelmäßig an das Finanzamt (§ 29 Bewertungsgesetz), die Bauberufsgenossenschaft (§ 195 Abs. 3 SGB VII), die Vermessungs- und Geoinformationsbehörden (§ 6 Abs. 2 Geoinformations- und Vermessungsgesetz), das Statistische Landesamt (§ 6 Hochbaustatistikgesetz) an die Gemeinde (§ 72 Abs. 6 LBauO M-V) sowie an Behörden und sonstige Stellen zur Bekämpfung der Schwarzarbeit (§ 72 Abs. 10 LBauO M-V) übermittelt.

Auf Verlangen wird dem Antragsteller gemäß § 24 des Landesdatenschutzgesetzes Auskunft unter anderem über die zu seiner Person gespeicherten Daten und die im Verfahren beteiligten Behörden und Stellen erteilt. Nach den §§ 13 und 25 des Landesdatenschutzgesetzes besteht ein Berichtigungsanspruch, wenn unrichtige Daten verarbeitet wurden.

6. Anlagen

- | | | | |
|-----|-------------------------------------|----------|---|
| 1. | <input type="checkbox"/> | - fach | Auszug aus der amtlichen Liegenschaftskarte (§ 7 Abs. 1 BauVorVO M-V) |
| 2. | <input type="checkbox"/> | - fach | Lageplan (§ 7 BauVorVO M-V) |
| 3. | <input checked="" type="checkbox"/> | 3 - fach | Bauzeichnungen (§ 8 BauVorVO M-V) |
| 4. | <input checked="" type="checkbox"/> | - fach | Baubeschreibung auf amtlichem Vordruck (§ 9 BauVorVO M-V) |
| 5. | <input type="checkbox"/> | - fach | Baubeschreibung – ergänzende Beschreibung zu einem land- oder forstwirtschaftlichen Bauvorhaben auf amtlichem Vordruck (§ 9 BauVorVO M-V) |
| 6. | <input type="checkbox"/> | - fach | Baubeschreibung – ergänzende Beschreibung zu einem gewerblichen Bauvorhaben auf amtlichem Vordruck (§ 9 BauVorVO M-V) |
| 7. | <input type="checkbox"/> | - fach | Standortsicherheitsnachweis - nur vorzulegen bei Vorhaben entsprechend § 66 Abs. 3 Satz 1 LBauO M-V (§ 10 BauVorVO M-V)
<input type="checkbox"/> wird nachgereicht |
| 8. | <input type="checkbox"/> | - fach | Erklärung des Tragwerksplaners, dass der Standortsicherheitsnachweis bei Vorhaben entsprechend § 66 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 Nr. 2 LBauO M-V (Kriterienkatalog) nicht bauaufsichtlich geprüft werden muss (§ 14 Abs. 2 BauVorVO M-V)
<input type="checkbox"/> wird nachgereicht, spätestens mit der Baubeginnanzeige |
| 9. | <input type="checkbox"/> | - fach | Erklärung, dass der Standortsicherheitsnachweis bei Vorhaben entsprechend § 66 Abs. 2 Satz 1 LBauO M-V erstellt wurde - vorzulegen durch den Ersteller des Standortsicherheitsnachweises (§ 14 Abs. 1 BauVorVO M-V)
<input type="checkbox"/> wird nachgereicht, spätestens mit der Baubeginnanzeige |
| 10. | <input type="checkbox"/> | - fach | Brandschutznachweis - nur vorzulegen bei Vorhaben entsprechend § 66 Abs. 3 Satz 2 LBauO M-V (§ 11 BauVorVO M-V) |
| 11. | <input type="checkbox"/> | - fach | Erklärung, dass der Brandschutznachweis bei Vorhaben entsprechend § 66 Abs. 2 Satz 3 LBauO M-V erstellt wurde - vorzulegen durch den Ersteller des Brandschutznachweises (§ 14 Abs. 1 BauVorVO M-V)
<input type="checkbox"/> wird nachgereicht, spätestens mit der Baubeginnanzeige |
| 12. | <input type="checkbox"/> | - fach | Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung
- nur bei Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, der Festsetzungen darüber enthält |
| 13. | <input type="checkbox"/> | - fach | Ermittlung des Brutto-Raum Inhaltes nach DIN 277 – vorzulegen nur bei Gebäuden |
| 14. | <input type="checkbox"/> | - fach | Ermittlung der anrechenbaren Bauwerte (§ 9 BauVorVO i.V.m. § 2 BauGebVO M-V) |
| 15. | <input type="checkbox"/> | - fach | Vertretervollmacht |
| 16. | <input type="checkbox"/> | - fach | Erhebungsbogen für Baustatistik |
| 17. | <input type="checkbox"/> | - fach | Vergleichsberechnung zur Prüfung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit/Unzumutbarkeit (§ 6 DSchG M-V) |

Ribnitz-Damgarten,
27.02.2019

Ort, Datum

Unterschrift Bauherr/Vertreter

Rostock, 27.02.2019

Ort, Datum

Unterschrift Entwurfsverfasser