

Amtsgericht Stralsund

GZ: 701 K 3/24

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



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

Mecklenburger Straße 29
18311 Ribnitz-Damgarten OT Klockenhagen

erstattet von
INGO KUHWARD

AZ: 4.808/24

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

Mitglied im
Oberem Gutachterausschuss
von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im
Gutachterausschuss
der Hansestadt Rostock

Mitglied im
Gutachterausschuss
des Landkreises Rostock

GUTACHTEN

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

Mecklenburger Straße 29
18311 Ribnitz-Damgarten OT Klockenhagen

Land : Mecklenburg-Vorpommern
Amtsgericht : Stralsund
Gemarkung : Klockenhagen

Grundbuch von	Blatt / lfd.Nr.	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße
Ribnitz-Damgarten	11245 / 1	2	71	1.997 m ²

zum Wertermittlungstichtag : 08.08.2024

Dieses Gutachten enthält 27 Seiten und 13 Anlagen. Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon 3 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

GA4808-24.doc

erstattet von Ingo Kuhwald

Vater und Kuhwald Partnerschaft

Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof

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

Mitglied im
Oberem Gutachterausschuss
Von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im
Gutachterausschuss
der Hansestadt Rostock

Mitglied im
Gutachterausschuss
des Landkreises Rostock

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
1.2	ORTSBESICHTIGUNG	4
1.3	GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE, BAULASTEN, ÜBERBAUUNGEN	4
2	LAGE	5
2.1	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG FLURSTÜCK 71	6
2.1.1	<i>weitere Zustandsmerkmale</i>	6
3	BODENWERTERMITTLUNG	7
3.1	ANPASSUNG AUF DER GRUNDLAGE DES BODENRICHTWERTES	7
3.2	WERTMETHODISCHE AUFTEILUNG	8
3.3	TEILFLÄCHE I	8
3.3.1	<i>Anpassung des Bodenrichtwertes (Teilfläche I)</i>	9
3.4	WERTERMITTLUNG TEILFLÄCHE II (FLURSTÜCK 71)	10
3.5	ZUSAMMENFASSUNG DER FLURSTÜCKE	10
4	WERTERMITTLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	11
4.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN	11
5	SACHWERTVERFAHREN	13
5.1	BAUBESCHREIBUNG	13
5.1.1	<i>Gebäude 1 und 1.1</i>	14
5.1.2	<i>baulichen Nebenanlagen</i>	15
5.1.3	<i>Zusammenfassung</i>	16
5.2	SACHWERTERMITTLUNG	17
5.2.1	<i>Allgemeines</i>	17
5.2.2	<i>Bruttogrundfläche- Wohnhaus und NHK</i>	18
5.2.3	<i>Alterswertminderung</i>	19
5.2.4	<i>Sachwertberechnung</i>	20
5.2.5	<i>Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes</i>	21
6	VERGLEICHSAKTORVERFAHREN	22
6.1.1	<i>Marktdaten</i>	22
7	VERKEHRSWERT	23
7.1	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	23
8	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG	24
9	URHEBERRECHT/DATENSCHUTZ	25
10	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	26
11	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	27

1 Allgemeines zum Auftrag und zum Grundstück

1.1.1 Zweck des Gutachtens

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft

1.1.2 Ansprechpartner

Auftraggeber	Auftragnehmer	Antragsteller	Antragsgegner
Amtsgericht Stralsund Frankendamm 17 18439 Stralsund Tel.: 03831 257 623	Ingo Kuhwald von der Vater und Kuhwald Partnerschaft Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof Tel.: 0381 / 455 748 Fax: 0381 / 490 92 13	Vertreten durch Rechtsanwalt	1) Wird nicht genannt 2) Wird nicht genannt

1.2 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde am 29.07.2024 durchgeführt, die Parteien wurden geladen.

- Die Antragstellerin war zugegen. Die Antragsgegner verzichteten auf eine Teilnahme am Besichtigungstermin.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

- Die Antragstellerin des verfahrens war vor Ort und ermöglichte den Zugang zu den baulichen Anlagen.
- Die baulichen Anlagen konnten nahezu vollständig besichtigt werden. Die gewonnenen Erkenntnisse werden verallgemeinert und als ausreichend für die Erstattung des Gutachtens erachtet.

1.3 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

Grundbuchangaben	
Eigentümer	• Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt
Rechte in Abt. II	• Lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk ◦ bleibt unberücksichtigt
Baulast	• keine Baulasteintragungen (siehe Anlage)
	Überbauungen • Die Gebäude 1.2 und 3 stellen eine Grenzbebauungen zum Flurstück 220 dar. • Geringfügige gegenseitige Überbauungen mit den baulichen Nebenanlagen auf dem Flurstück 220 können nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

2 Lage



Klockenhagen ist ein Ortsteil von Ribnitz-Damgarten

Ribnitz-Damgarten ist eine Stadt im Landkreis Vorpommern-Rügen in Mecklenburg-Vorpommern (Deutschland). Sie ist außerdem Verwaltungssitz des gleichnamigen Amtes, dem weitere drei Gemeinden angehören.

Die Stadt liegt zwischen den Hansestädten Rostock und Stralsund. Der nächstgelegenen Autobahnanschlussstellen sind Sanitz an der A 20 und Rostock-Ost an der A 19.

Ribnitz-Damgarten liegt am Abschnitt Rostock – Stralsund der B 105. Jedoch werden Damgarten und seit dem 2. November 2004 auch Ribnitz auf Ortsumgehungen umfahren.

- o Einwohner: 15.721 (31. 12 2022)
- o Fläche: 122,83 km²
- o Amtsverwaltung: Am Markt 1 in 18311 Ribnitz-Damgarten

Mikrolage

- Das Grundstück befindet sich im Ortsteil Klockenhagen.
- Klockenhagen befindet sich ca. 5 km westlich vom Zentrum von Ribnitz.
- Gelegen direkt an der Mecklenburger Straße, einer Hauptverkehrsstraße (Landesstraße)
- Die Ostsee (Graal Müritz) erreicht man nach ca. 9 km.
- Nachbarschaft: überwiegend eingeschossige Wohnungsbau (+DG) mit rückwärtigen Nebenglass (Altbebauung vor 1990)
- Unweit gelegenes Freilichtmuseum „Klockenhagen“ (historisches Museumsdorf)
- Einkaufsmöglichkeiten, Kita, Schulen im Umfeld (Ribnitz-Damgarten) vorhanden
- infrastrukturell gering entwickelt; Entfernung zum Saaler Bodden: ca. 3,5 km (Fußweg)



Mecklenburger Straße

- Landesstraße
 - 2 spurige Asphaltstraße
 - Mit Fußgängerwegen
 - Mit Straßenbeleuchtung
- o Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.

2.1 Grundstücksbeschreibung Flurstück 71



2.1.1 weitere Zustandsmerkmale

Erschließungsbeiträge	• Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.
Ausbaubeiträge	
Denkmalschutz	• Denkmalschutz besteht nicht
Altlasten	• Soweit äußerlich erkennbar sind keine Altlasten vorhanden.
Bodenordnung	• Keine aktive Bodenordnung
Bauleitplanung für den Bereich des Grundstücks	• Kein Bebauungsplan • Keine Innenbereichs- oder Außenbereichssatzung • Laut Flächennutzungsplan: Wohngebiet Einschätzung des Gutachters: unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB) • Genauer zur Bebaubarkeit lässt sich nur über eine Bauvoranfrage erfragen

3 Bodenwertermittlung

Allgemeines

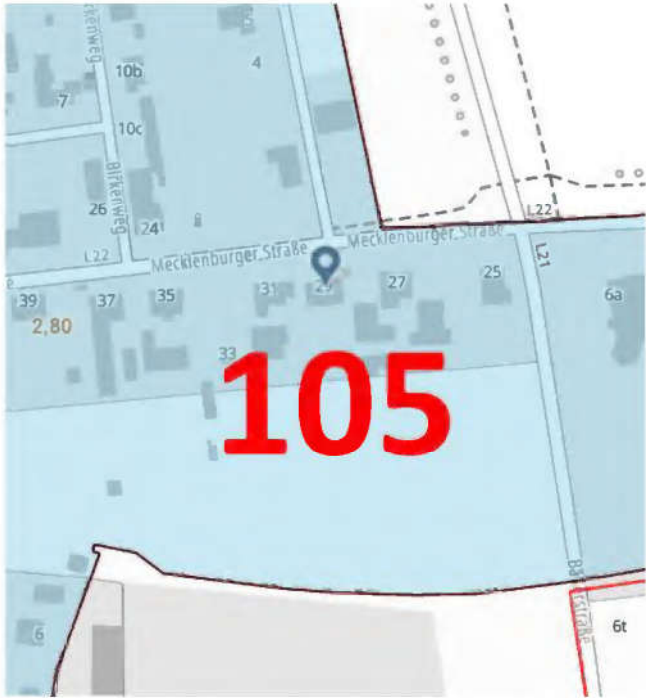
Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute. Genaue Kenntnisse zum Baugrundzustand kann nur ein entsprechendes Baugrundgutachten erbringen.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Auswahl des Wertermittlungsverfahrens bezüglich der Wertermittlung des Grund und Bodens wird entsprechend den Gewohnheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die Bewertung von unbebauten und auch bebauten Grundstücken das **Vergleichswertverfahren** (§ 15 ImmoWertV) genutzt. Das Vergleichswertverfahren kann entweder auf der Grundlage geeigneter Vergleichskaufpreise oder von Bodenrichtwerten (§ 10 ImmoWertV) durchgeführt werden. Bodenrichtwerte sind jedoch nur geeignet, wenn sie in Verbindung mit dem zu bewertenden Grundstück in ihren wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen übereinstimmen.

3.1 Anpassung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes

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



Bodenrichtwert	105 €/m² (Wohnbaufläche)
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Bedarfswert	0.00 €/m²
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I
Fläche	700 m²

Der vom Gutachterausschuss erarbeitete Bodenrichtwert beträgt für das Richtwertgebiet: **Klockenhagen**
105 €/m²

Diesem Richtwert liegt folgende Charakteristik zugrunde:

- Bauland, offene Bauweise; I Geschoss; Wohngebiet
- mittlere Grundstücksgröße: 700 m²
- erschließungsbeitragsfrei, kostenerstattungsfrei, abgabepflichtig nach KAG
- Stand 01.01.22

3.2 Wertmethodische Aufteilung

Resümè des Gutachters

Die genauen Flurstücksgrenzen konnten sachverständigenseits vor Ort nicht nachvollzogen werden, da die Grenzsteine nicht sichtbar waren. Entsprechend der gewonnenen Erkenntnisse hält der Gutachter folgende methodische Teilung für gerechtfertigt.



Teilfläche I	Teilfläche II
• Anteilige Größe ca. 800 m² • ausgehend von Straße bis zu einer Tiefe von ca. 40 m • Bebaut mit den baulichen Anlagen 1 bis 3 • Bauland-/Baulandnebenfläche • Gelegen im unbeplanten Innenbereich • Bebaubar nach §34 BauGB	• Anteilige Größe ca. 1.197 m² • Gartenlandfläche, Hofffläche, Grünfläche • Nicht bebaubar

3.3 Teilfläche I

Anpassung an die Grundstücksgröße

- Dem Bodenrichtwert liegt eine mittlere Größe von 700 m² zu Grunde.

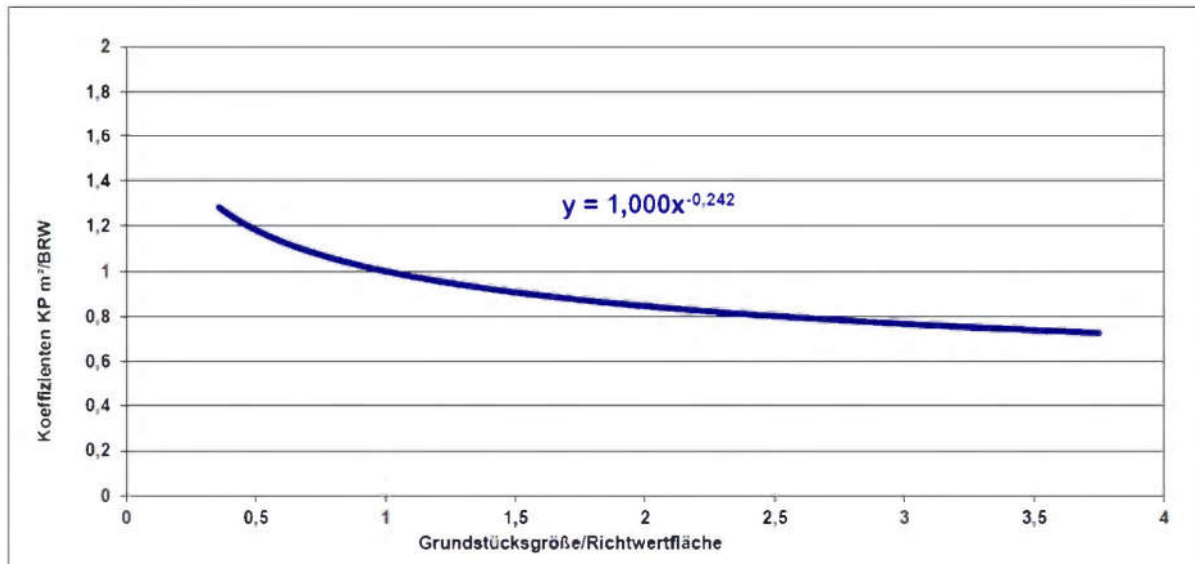
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL)
Maß der baulichen Nutzung

4.3.3 Grundstücksgröße und weitere Grundstücksmerkmale

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

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

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



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

Berechnung (Größe)

Bodenrichtwert in €/m²

mittlere Richtwertgröße = 700 m²

Grundstücksgröße (Teilfläche I)

X = Grundstücksgröße : Richtwertgröße

Y (Umrechnungsfaktor) = $X^{-0,242} = 1,143^{-0,242}$

Eigene Anpassung des Korrekturfaktors

Formel

Größen- angepasster Bodenrichtwert

- 105 €/m²
- 700 m²
- 800 m²
- $800 / 700 = 1,143$
- $= 0,97$
- 0,95
- $= 105 \text{ €/m}^2 \times 0,95$
- **gerundet 100 €/m²**

3.3.1 Anpassung des Bodenrichtwertes (Teilfläche I)

1. Bodenrichtwert

- Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes 100,00 €/m²
- **Bezüglich Größe angepasster Bodenrichtwert**

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. -40,00 €/m²

- 3. Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land 60,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an

die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

- Richtwert mit Stand 01.01.2022 0 %
- Die neuen Richtwerte (Stand 01.01.2024) sind noch nicht veröffentlicht.
- Der Gutachter schätzt ein, dass der Bodenwert in Klockenhagen stabil geblieben ist.

die Lage

- das zu bewertende Grundstück ist innerhalb des Richtwertgebietes gelegen 0 %

die Art der baulichen Nutzung: keine Anpassung

0 %

das Maß der baulichen Nutzung: vergleichbar, keine Anpassung

0 %

die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften

- Teilfläche I unter Straßenniveau gelegen, relativ schmal -2 %

4 Wertermittlung der baulichen Anlagen

4.1 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.

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

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

5 Sachwertverfahren

5.1 Baubeschreibung

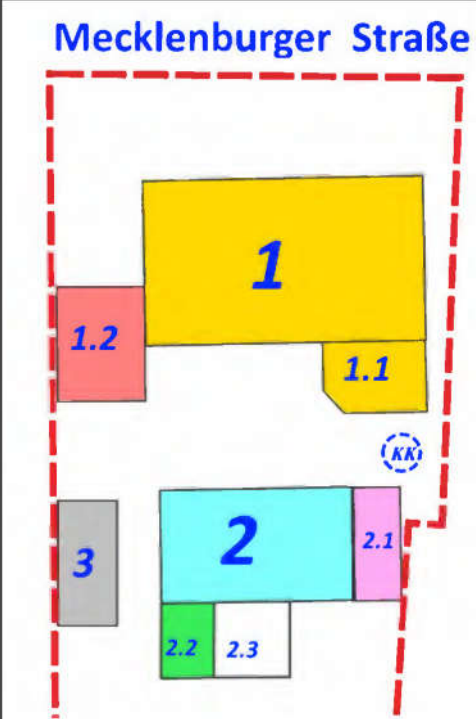
Untersuchungen

- 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 wurden nicht festgestellt, kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. **Das Objekt hinterlässt aus baulicher Sicht einen zum Teil sehr schlechten Eindruck mit erheblichem Instandhaltungsrückstau.**

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. +/- 5 %).

Nachfolgend werden die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen bezeichnet:

	Gebäude	Bezeichnung
	1	Wohnhaus
	1.1	Verandaanbau
	1.2	Carport
	2	Stall
	2.1	Stallanbau
	2.2	Stallanbau
	2.3	Terrasse
	3	Kohlenschuppen
	KK	Alte Kleinkläranlage
Historie (ungefähre Darstellung, basierend auf Erkenntnissen vor Ort und zugereichten Unterlagen von der Gläubigerin) - Bauunterlagen wurden dem Gutachter nicht zugereicht und konnte er auch nicht recherchieren. - Im Bauarchiv existieren keine Bauunterlagen zu den baulichen Anlagen		

Gebäude 1

- Geschätztes Baujahr ca. 1906
- Keine wesentlichen wertrelevanten Sanierungen/Modernisierungen nach 1990

Gebäude 1.2

- Baujahr ca. 2014/2015 (genehmigungsfrei)

Gebäude 1.1; 2 bis 3

- Unterschiedliche Baujahre zwischen 1906 bis ca. 80er Jahre

5.1.1 Gebäude 1 und 1.1

Maßangaben, Wohn- und Nutzflächen

- Basierend auf eigenem Aufmaß, Genauigkeit ca. +/- 5%

	Bebaute Fläche • Wohnhaus ca. 14,7 x 8,7 m ◦ = ca. 127,89 m² • Veranda ca. 22 m² Wohnfläche (Wohnhaus) • 4 Zimmer, Küche, Bad, WC, Flure, Speisekammer • Ca. 108 m² • NFK ca. 0,84 • Innenhöhe ca. 2,70 m Nutzfläche Veranda • Ca. 18,50 m²; NFK ca. 0,84 Wohn-/Nutzfläche (EG) gesamt: 126,5 m²
---	--

Mietzustand: Mietverträge wurden nicht zugereicht, das Objekt steht seit mehreren Jahren leer.

Rohbaubsubstanz (Gebäude 1)

- Wahrscheinlich nicht unterkellert (es wurden keine Hinweise auf eine Unterkellerung gefunden)
- Feldsteinfundament/gemauertes Fundament
- Außenwand: Ziegelmauerwerk (Sichtmauerwerk); Stärke ca. 26 cm (Veranda ca. 40 cm)
- Holzbalkendecke
- Innenwände: EG massiv (tlw. Holzständerwerk mit Lehmausfachung, beidseitig verputzt)
- Dach: Satteldach (Neigung ca. 45 grad); Harteindeckung aus der Bauzeit, nicht ausgebaut, ungedämmt
 - Beidseitiger Krüppelwalm, Pfettendachkonstruktion, Traufe aus Kunststoff
- 2 Schornsteine

Ausbaubsubstanz

- Holz Doppelfenster mit Einfachverglasung, außenliegende Sprossen aus der Bauzeit
- Veranda mit Holzverbundfenstern aus DDR-Zeit
- Innentüren: mit Futter und Bekleidung aus der Bauzeit
 - Erneuerte Hauseingangstür aus den 90er Jahren (Kunststoff)
- Heizung: Einzelöfen aus der Bauzeit) und tlw. Elektroöfen
- Elektro: verschlissen, nicht nach VDE-Norm, erneuerter Sicherungskasten
- Sanitär-Bad:
 - Badewanne, Badeofen (aus DDR-Zeit)
 - Handwaschbecken, Elektrodurchlauferhitzer
 - Fußboden gefliest, Wände gefliest
 - Einfacher Standard aus DDR-Zeit
- Sanitär-WC:
 - Stehendes WC, Vorwandmontage mit Spülkasten
 - Handwaschbecken
 - Fußboden gefliest, Wände gefliest (aus 90er Jahren)
 - Einfacher Standard
- Treppe: steile geschlossene Holztreppeanlage aus der Bauzeit zum DG
- Küche: Küchenmöbel ohne Wert

Baumängel/Bauschäden (in Auszügen):

- Schäden/Mängel an der Gebäudehülle z.B.
 - Schäden am Fundament (z.B. ausgewaschene Fugen), Mauerwerksschäden
 - Vereinzelt Mauerwerksschäden und ausgewaschene Fugen am Ziegelmauerwerk
 - **verschlissene vertikale und horizontale Sperrungen**
 - aufsteigende Nässe im gesamten Erdgeschoss bis auf eine Höhe von ca. 1 bis 1,5 m
 - Mauerwerksrisse
- Schäden an der Dacheindeckung, der Traufenanlage und den Schornsteinköpfen
- Energetisch mangelhaft
- **Mängel/Schäden an der gesamten Ausbausubstanz (Fenster, Türen, Heizung, Elektro, Sanitär, Wand- und Bodenbeläge (= nicht wieder verwendbar))**

5.1.2 baulichen Nebenanlagen

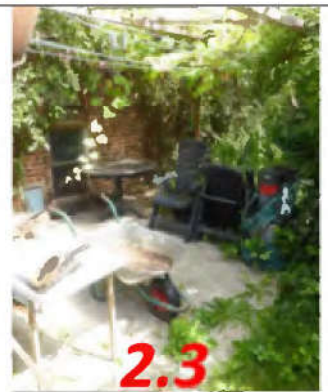
Aus Gutachtersicht ist eine pauschalisierte Bewertung gerechtfertigt. **Sachverständigenseits kommt ein Vergleichsfaktorverfahren je m² BGF zum Ansatz. Der angesetzte Vergleichsfaktorwert stellt einen Mittelwert über die vorhandene BGF dar. Sonstige zu berücksichtigende Bauteile sind im Wertansatz mit enthalten. Die vorhandenen Baumängel und Bauschäden sind ebenfalls im Ansatz berücksichtigt.**

Der Ansatz eines Vergleichskostenwertes je m² BGF stellt den marktangepassten Wert, mit dem diese baulichen Anlagen den Verkehrswert erhöhen, dar (nicht vergleichbar mit dem Substanzwert).

**Gebäude 1.2**

- Carport
- Baujahr nach 1990 (ca. 2014/15)
- Bebaute Fläche ca. 4,5 m x 6,10 m
- = ca. 27,45 m²
- Holzständerkonstruktion
- Flachdach mit Profilblecheindeckung
- Seitenwand tlw. mit Profilblech



**Gebäude 2 (Stall)**

ca. 10,30 m x 6 m

= ca. 61,80 m²

Massivbau

1 Geschoss

+ nicht ausgebautes DG

- Harteindeckung ca. von 1980

Gebäude 2.1 (Schuppen)

ca. 2,55 m x 6 m

= ca. 15,30 m²

Massivbau

1 Geschoss

Gebäude 2.2 (Schuppen)

ca. 2,20 m x 3,60 m

= ca. 7,92 m²

Massivbau

1 Geschoss

Terrasse 2.3

ca. 3,80 m x 3,50 m

= ca. 13,30 m²

überdacht

**Gebäude 3 (Kohleschuppen)**

- ca. 2,30 m x 7,30 m
- = ca. 16,79 m²
- Leichtbauweise Holz
- Eingeschossig, Blechdach

5.1.3 Zusammenfassung

	EG- Bruttogrundfläche in m ²	Ansatz in € je m ²	Wert in €
Gebäude 1.2 (Carport)	27,45	40	1.098,00
Gebäude 2 (Stall), inkl.DG	61,80	70	4.326,00
Gebäude 2.1 (Schuppen)	15,30	30	459,00
Gebäude 2.2 (Schuppen)	7,92	30	237,60
2.3 Terrasse	13,30	0	0,00
Gebäude 3 (Kohleschuppen)	16,79	0	0,00
Gesamt (Nebenanlagen)			6.120,60

5.2 Sachwertermittlung

5.2.1 Allgemeines

Der bauliche Zustand und die Raumstruktur des Wohnhauses mit Verandaanbau sind sehr schlecht, so dass theoretisch der Abriss der baulichen Anlage sinnvoll wäre.

- **Vergleichbare Objekte werden jedoch oftmals zum Bodenwert zuzüglich eines geringen pauschalen Restwertes für die Bausubstanz gehandelt.**

Es spielt für den zu ermittelnden Verkehrswert eine zweitrangige Rolle, ob der Sachverständige den Bauzustand für so schlecht hält, dass aus bautechnischer und bauphysikalischer Sicht ein Abriss sinnvoll wäre. Wichtig in einer Verkehrswertermittlung ist, **wie die fiktiven Marktteilnehmer dies betrachten** und das stellt der Gutachter in seinem Gutachten wertmethodisch dar.

Der Grundstücksmarkt besteht nicht nur aus sach- und fachkundigen Marktteilnehmern sondern auch aus Interessenten, die die Sanierungskosten unterschätzen und auch solche, die im Kosteninteresse bereit sind, Baumängel/Bauschäden und wirtschaftliche Überalterung einer baulichen Anlage zu akzeptieren.

Der Verkehrswert einer vergleichbar geschädigten Immobilie kann sich wie folgt darstellen:

- A) Bodenwert abzüglich Abrisskosten (Liquidationswert)
- B) Bodenwert + wertneutraler Ansatz der baulichen Anlagen (= reiner Bodenwert)
- C) Bodenwert zuzüglich eines Restwertes der baulichen Anlagen oder für wiederverwendbare Bauteile

Zu welchem Kaufpreis (A, B oder C) eine Immobilie gehandelt wird, ist eine komplexe Angelegenheit und hängt unter anderem auch vom Bodenwertniveau ab.

Beispiel

- o In hochpreisigen Lagen (z.B. Bodenwerte > 300 €/m²) sind zumeist kapitalstarke Marktteilnehmer unterwegs, die eher bereit sind, die Kosten für einen Abriss zu bezahlen, um einen Neubau nach ihren Vorstellungen realisieren zu können.
- o In niedrigpreisigen Lagen wiederum sind Kaufinteressenten oftmals kostenbewusster und demnach eher bereit, den Erhalt und die Sanierung einer vergleichbaren Immobilie zu finanzieren, weil sie glauben, so Kapital zu sparen.
- o In niedrigpreisigen Bodenwertlagen sind Verkäufer zumeist nur dann bereit, zum geringen Liquidationswert (Bodenwert abzüglich Abrisskosten) zu veräußern, wenn die Unterhaltungs- und Sicherungskosten der leerstehenden Immobilie eine nicht tragbare finanzielle Belastung darstellen.

Der Sachverständige ist grundsätzlich frei in der Wahl seiner Wertermittlungsmethodik. Nach Abwägung aller Zustandsmerkmale wählt der Gutachter folgende Methodik:

- Sachwertverfahren nach der Sachwertrichtlinie (SW-RL)
- Fiktiver Ansatz einer Restnutzungsdauer von 10 Jahren für das Wohnhaus nebst Verandaanbau
 - o Anmerkung, theoretisch ist die Restnutzungsdauer (RND) für das Wohnhaus = 0 Jahre, die ergäbe dann ein Restwert von Null €.
 - o Dem allgemeinen Marktverhalten wird mit dem fiktiven Ansatz einer RND von 10 Jahren Rechnung getragen.

5.2.2 Bruttogrundfläche- Wohnhaus und NHK

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

Gebäude 1 - Lage im Objekt	Grundfläche (ca.)	Bemerkungen
Kellergeschoss	0,00	Der Verandaanbau wird zusätzlich berücksichtigt
Erdgeschoss	127,89	
Dachgeschoss	127,89	
insgesamt	255,78	

Gerundet: 256 m²

NHK 2010

- Freistehende Einfamilienhäuser, eingeschossig, nicht unterkellert, nicht ausgebautes Satteldach (Typ 1.22)

Der Gutachter unterstellt eine Standardstufe 1-2

	Anteil in %	Gebäudestandard				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23	23	0	0	0	
Dach	15	0	15	0	0	
Fenster und Außentüren	11	10	1	0	0	
Innenwände und Türen	11	5	6	0	0	
Deckenkonstruktion und Treppen	11	5	6	0	0	
Fußböden	5	3	2	0	0	
Sanitär	9	0	9	0	0	
Heizung	9	7	2	0	0	
Sonstige technische Ausstattung	6	5	1	0	0	0
Gesamt	100	58	42	0	0	0

Ausstattungsstandardstufe	I	II	III	IV	V	Summe
NHK in €/m ²	585	650	745	900	1.125	
Wägungsanteil	58%	42%	0%	0%	0%	100,00%
Kostenwert	339,30	273,00	0,00	0,00	0,00	612,30
Gebäudeteil	NHK 2010 in €/m ²		Bemerkungen			
Gebäude 1	612,30		- freistehendes Wohnhaus Typ 1.22, nicht unterkellert; 1 Geschoss, nicht ausgebautes Satteldach - Standardstufe I-II			
Anpassung Anpassung EG	1,02		2 Schornsteine			
Anpassung DG:	1,005		Krüppelwalmdach			
Anpassung Ausstattung:	1,0		Sonstiges			
Gesamt	627,67		612,3	x	1,02	x 1,005 x 1 x
gerundet	630		gerundeter Ansatz (gerundet auf volle 5 €/m ²)			

Veranda: pauschaler Ansatz von NHK: **500 €/m²**

5.2.3 Alterswertminderung

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

Der Gutachter hält folgenden Ansatz für gerechtfertigt:

A	Baujahr Wohnhaus (fiktive Annahme)	1906
B	Alter in 2024	>100 Jahre
C	Restnutzungsdauer (rechnerisch)	0 Jahre
• Verkürzte/verlängerte Restnutzungsdauer = Ansatz des Gutachters		10

Alterswertminderung gem. § 23 ImmoWertV

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

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

GA = Gebäudealter
 Gd = übliche Gesamtnutzungsdauer
 W_L = lineare Wertminderung

5.2.4 Sachwertberechnung

		Gebäude 1	Anbau 1.1
Bruttogrundfläche in m² gerundet		256,00	22,00
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (ohne BNK)	=	630,00	500,00
Baupreisindex im Basisjahr	=	100,00	100,00
aktueller Baupreisindex (Stichtag 15.05.2024) – gilt für Deutschland	=		182,70
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK in % (in €)</i>	=	294.658,56	20.097,00
o Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile in % der Normalherstellungskosten			0,00
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK (in €)</i>	=		314.755,56
BNK in % der Normalherstellungskosten (in €) +	0,00 %		0,00
<i>Gesamtherstellungskosten (inkl. BNK) in €</i>	=		314.755,56
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	=	80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer geschätzt		10 Jahre	
Wertminderung wegen Gebäudealter (siehe § 23 ImmoWertV) der Gesamtherstellungskosten (lineare Abschreibung)	- 87,50 %		-275.411,12
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage	=		39.344,44
<u>Wertanteil der baulichen Außenanlagen in €</u>			
• Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten	3 %		1.180,33
• Zusätzlicher Ansatz für Hausanschlüsse, Bodenbefestigung, Einfriedung, Zufahrt etc.			
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>			
• Bauliche Nebenanlagen			6.120,60
<u>Wertanteil der Möblierung in €</u>			
•			0,00
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage insgesamt in €			46.645,37
o zuzüglich des Wertes des Grund und Bodens in € gerundet	+		93.116,72
vorläufiger Sachwert inklusive Wert des Grund und Bodens in €			139.762,09

5.2.5 Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes

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 die Auswertung von 179 Kauffällen aus den Jahren 2017 bis 2018 ab dem Baujahr 1990 differenziert nach Bodenwertniveau.

Bei der Ableitung verwendete Funktion:

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

Potenzfunktion k_{i1} nach Bodenwertniveau

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

Tabelle 52 - Potenzfunktion EFH

Anwendung der Funktion:

- Der Sachverständige wählt das Richtwertniveau = 100 €/m²

k (bei 100 €/m²) = 1,186

Vorläufiger Anpassungsfaktor	1,186
Anpassung an das Jahr 2024	0,15
Die Marktdaten des Marktberichtes 2019 basieren auf den Daten der Jahre 2018/2019	
Tatsächliche Marktlage im Bereich des Grundstücks (Einschätzung des Gutachters)	-0,25
- Einschätzung des Gutachters (aktuelle Marktlage) - Marktunsicherheit, steigende Zinsen	
Gesamt	1,0860

vorläufiger Sachwert		139.762,09 €
Marktanpassungsfaktor = Faktor	1,086	12.019,54 €
marktangepasster Sachwert		151.781,63 €
- Wertminderung wegen zusätzlicher Baumängel und Bauschäden (siehe § (2) ImmoWertV) in % - Hinreichend im Ansatz der Restnutzungsdauer erfasst	0 %	0,00 €
- zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung (siehe § (2) ImmoWertV) in % - unattraktive Raumgestaltung - Risikoabschlag, da erheblich geschädigte Bausubstanz (auch das Risiko eines Schwammbefalls kann man nicht ausschließen)	-15 %	-22.767,24 €
		129.014,39 €
		Gerundet: 129.000 €

6 Vergleichsfaktorverfahren

Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohneigentum z.B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden "**Vergleichsfaktorverfahren**" genannt (vgl. § 13 ImmoWertV).

6.1.1 Marktdaten

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

3.2.1 Einfamilienhäuser/Zweifamilienhäuser, freistehend

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

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

Das Grundstück ist der Richtwertlage 81-200 €/m² zuzuordnen. Der ausgewiesene mittlere Wohnflächenpreis wurde aber von überwiegend sanierten/modernisierten Objekten abgeleitet.

- Deshalb nimmt der Gutachter auf den Bodenrichtwertbereich 6 bis 80 €/m² Bezug.
- Der Gutachter ordnet das Objekt in die Kategorie Baujahr bis 1949 ein.

Ansatz Wohn- und Nutzfläche in m ² :	126,50	
Wohnflächenpreis nach Bodenrichtwertlage (6-80) in €/m ²	811	102.591,50
Korrekturfaktor o Anpassung an das Jahr 2024	1,15	117.980,23
Korrekturfaktor o Bodenrichtwertlage 81-200	1,25	147.475,29
Korrekturfaktor • Einschätzung des Gutachters (aktuelle Marktlage) • unattraktive Raumgestaltung • Risikoabschlag, da erheblich geschädigte Bausubstanz		0,85
• Angepasster Vergleichsfaktorwert		125.354,00

Der Vergleichsfaktorwert weicht etwas vom marktangepassten Sachwert ab, eine Abweichung kleiner 10 % ist jedoch vertretbar.

7 Verkehrswert

Sachverständigenseits wird der vorläufige Verkehrswert nur vom Sachwert abgeleitet.

Somit wird der Verkehrswert § 194 BauGB
eines **mit einem Wohnhaus und Nebengebäude**
bebauten Grundstücks

Mecklenburger Straße 29
18311 Ribnitz-Damgarten OT Klockenhagen
zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2024
geschätzt mit
129.000 €

7.1 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	1	Auszug aus dem Stadtplan
Anlage	2	Auszug aus dem Katasterplan
Anlage	3	ungefährer Lageplan mit Bezeichnung der baulichen Anlagen
Anlage	4	Luftbild mit Bezeichnung der baulichen Anlagen
Anlage	5	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten
Anlage	6	Ungefährer Grundriss vom Gebäude 1 mit Verandaanbau (unmaßstäblich)
Anlage	7 – 10	Fotoansichten
Anlage	11	Darstellung der baulichen Nebenanlagen
Anlage	12	Baulastauskunft
Anlage	13	Darstellung der Flurstücksdaten

8 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage

- einfache Wohnlage / keine Geschäftslage
- Anschrift: Mecklenburger Straße 29 in 18311 Ribnitz-Damgarten OT Klockenhagen

Nutzungsberechtigte + weitere Ansprechpartner:

Mietverträge wurden nicht zugereicht, der Gutachter geht von folgender Nutzung aus:

- Eigennutzung, seit Jahren leerstehend

Gewerbebetrieb:

- unbekannt; In dem zu bewertenden Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt

Maschinen und Betriebseinrichtungen:

- Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- **Die vorhandenen Küchenmöbel haben keinen Wert.**

Hausschwamm

- Es wurden keine zerstörerischen Untersuchungen angestellt. Demzufolge konnte auch nicht festgestellt werden, ob in den Holzbauteilen gegebenenfalls ein Schwammbefall besteht. Aufgrund der umfangreichen Durchfeuchtung und des jahrelangen Leerstandes kann ein Befall nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Energiepass: nicht vorhanden, Das Wohnhaus ist energetisch mangelhaft

Kaminkehrer:

- Schornsteinfeger: 18311 Ribnitz-Damgarten

baubehördliche Beanstandungen

- offiziell keine bekannt,

Sonstiges: kein getrenntes Eigentum, kein Denkmalschutz

Bodenordnung:

- Keine Bodenordnung

Überbauungen:



Überbauungen

- Die Gebäude 1.2 und 3 stellen eine Grenzbebauungen zum Flurstück 220 dar.
- Geringfügige gegenseitige Überbauungen mit den baulichen Nebenanlagen auf dem Flurstück 220 können nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

9 Urheberrecht/Datenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Hinweise zur Datenspeicherung

Die Auftraggeber erteilen ihre Einwilligung in die Datenspeicherung für alle Zwecke des beauftragten Gutachtens, soweit diese Speicherung erforderlich ist. Alle Daten werden nach den Maßstäben des Datenschutzgrundverordnung DSGVO verarbeitet. Die Daten stellen sie uns im Interesse des Auftrags bereit, was wir als konkludente Einwilligung zur Verarbeitung betrachten. Sie werden, wenn nötig, in ein Gutachten einfließen, was Sie zu Ihrer Verwendung erhalten. Bei uns werden Ihre Daten nach Beendigung des Vertragsverhältnisses nach dem Grundsatz der Datensparsamkeit regulär gelöscht, soweit andere Aufbewahrungsfristen nicht entgegenstehen

10 **Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

- mit den bis zum Tag des Antrags auf das Verkehrswertgutachten erfolgten Änderungen und in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

ImmoWertV2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

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; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1, 3 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2947) geändert worden ist

WoFlV:

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

EnEV:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG:

Erbbaurechtsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-6, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719) geändert worden ist

Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2020

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2020

[3] Kleiber – Simon – Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9., vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2020

11 Erklärung des Sachverständigen

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

Sichtbare Mängel, welche die vereinbarten oder nach den Umständen vorauszusehenden Nutzungsmöglichkeiten beeinträchtigen, wurden, soweit sie von außen sichtbar waren, im Wertgutachten berücksichtigt. Für verdeckte, verschleierte und visuell nicht erkennbare Mängel (insbesondere Altlasten) sowie falsche Angaben des Auftraggebers und der Ämter übernimmt der Unterzeichner keine Haftung. Der Gutachter haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswertes. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der 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 08.08.2024

Dipl. Ing. Ingo Kuhwald

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

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

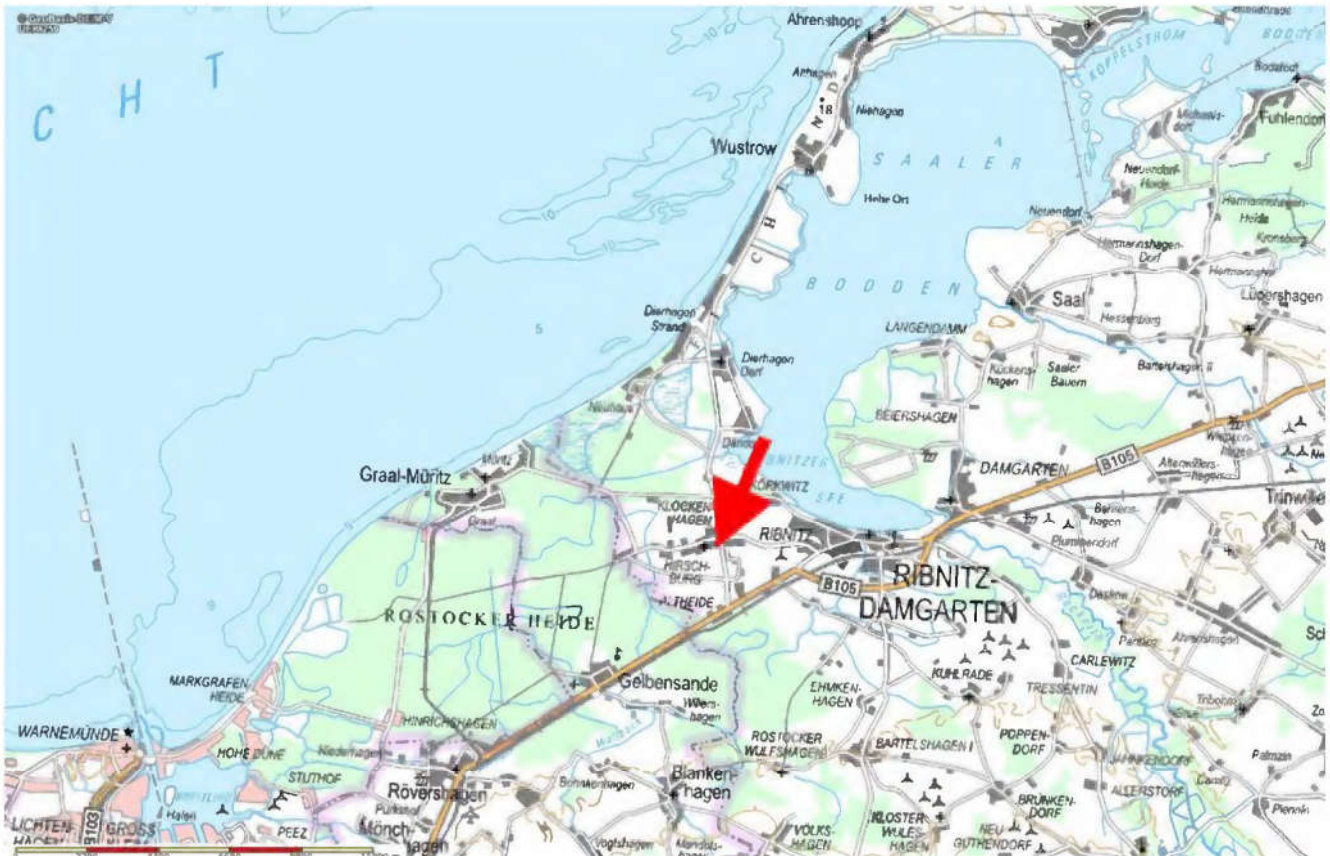
Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass Ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Zustimmung unserer Partnerschaft gestattet.

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

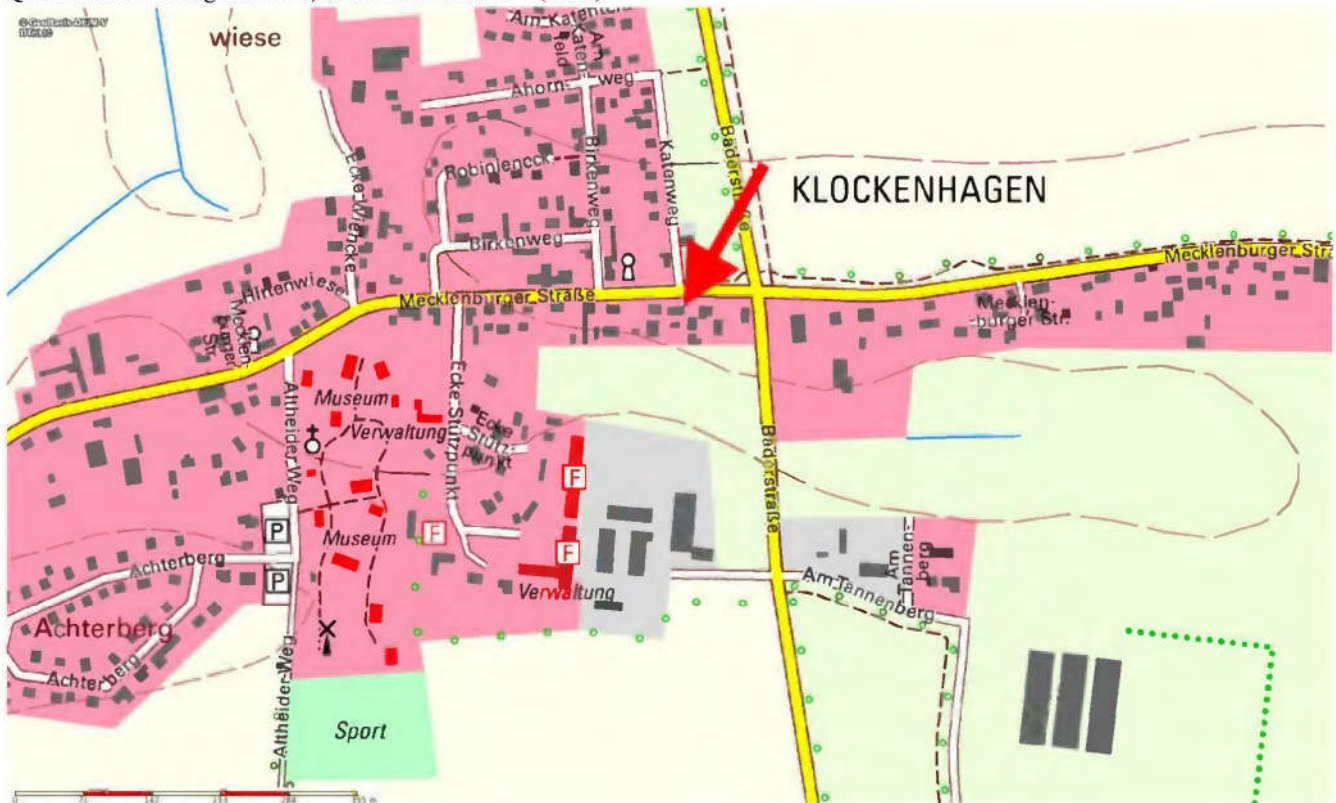
Die Haftung des Auftragnehmers wird der Höhe nach beschränkt auf den Umfang des Versicherungsschutzes seiner Haftpflichtversicherung, mit Ausnahme der Haftung für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Die Haftung des Sachverständigen ist auf Vermögensschäden von **10 % des ermittelten 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

Schadensersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährungsfrist des BGB unterliegen, verjähren nach drei Jahren. **Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Wertermittlungstichtag.**

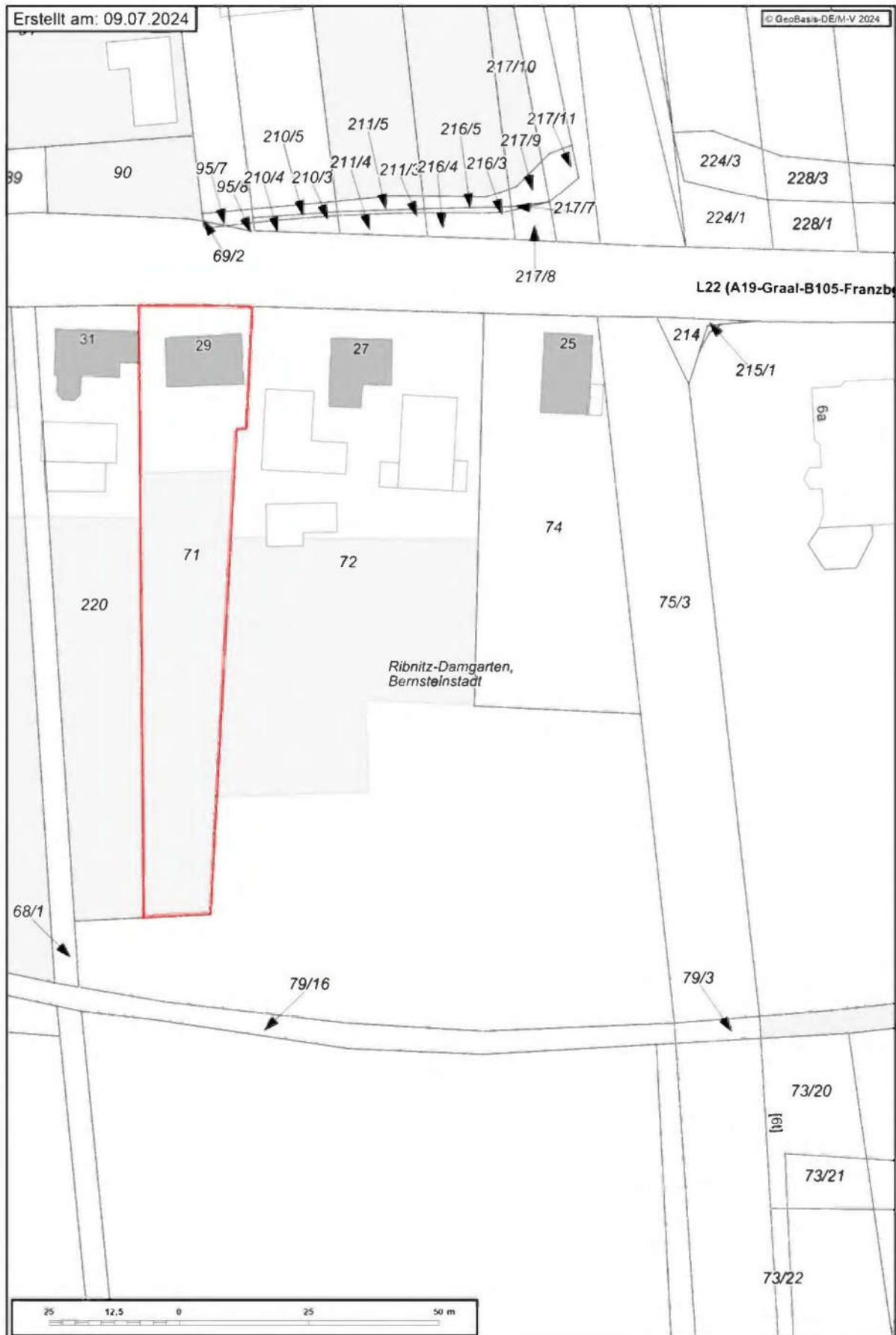


Quelle: Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2023)



Quelle: Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2023)

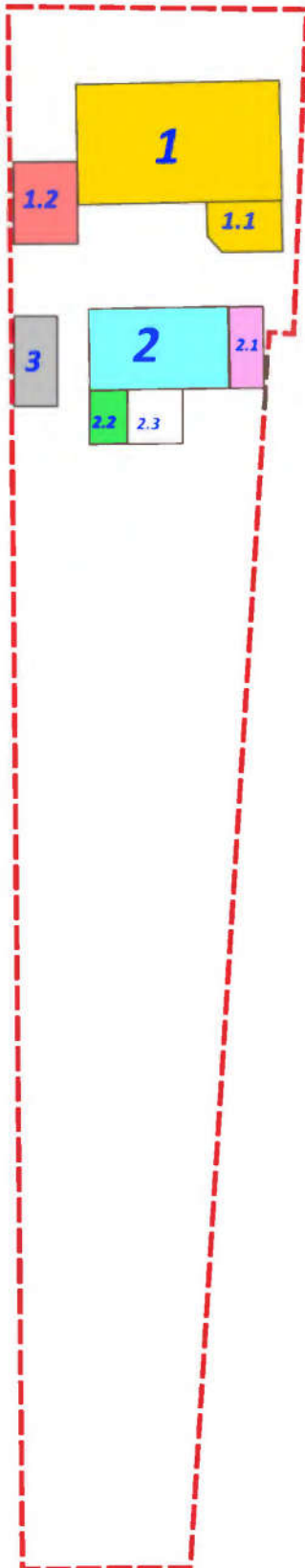
Darstellung der Lage des Grundstücks (Regionalplan + Stadtplanauszug)
lizenziert für Ingo Kuhwald



Auszug aus dem Katasterplan mit Darstellung des Flurstückes

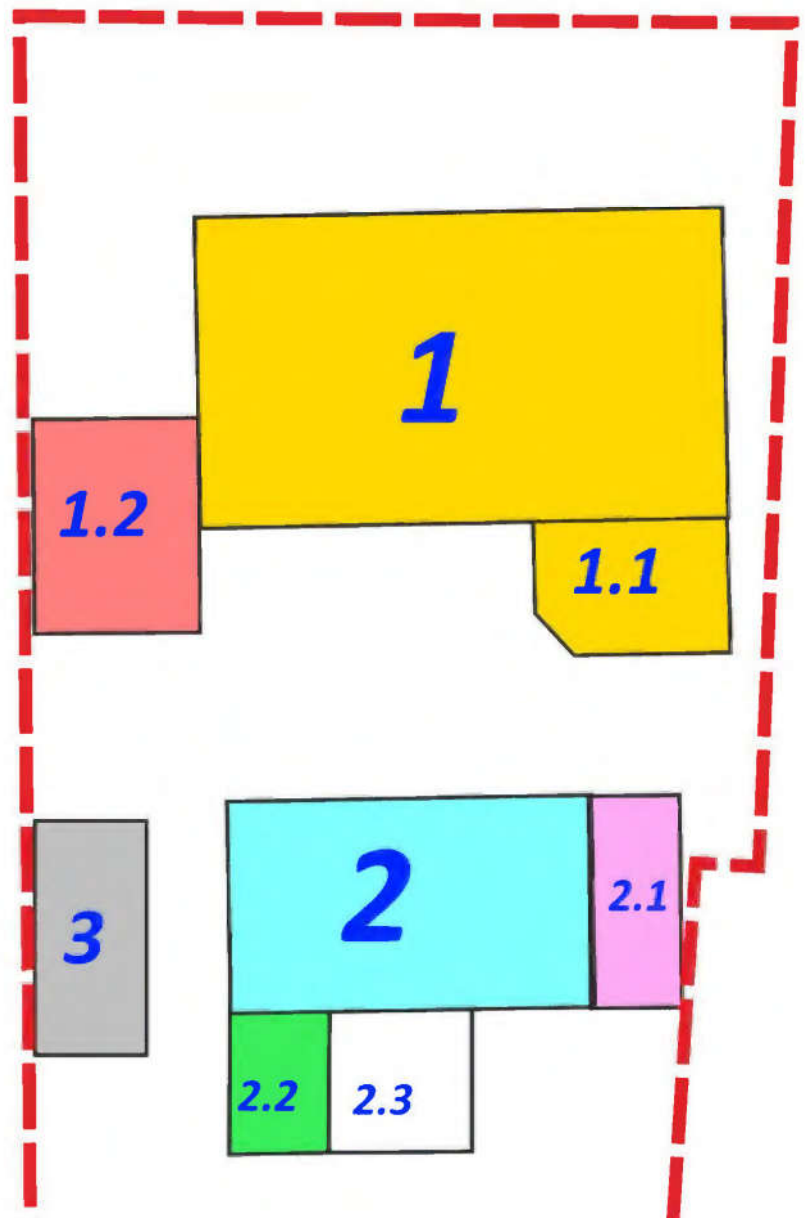
Quelle: Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2023)

Mecklenburger Straße



- 1 Wohnhaus
- 1.1 Verandaanbau
- 1.2 Carport
- 2 Stall
- 2.1 Stallanbau
- 2.2 Stallanbau
- 2.3 Terrasse
- 3 Kohlenschuppen

Mecklenburger Straße



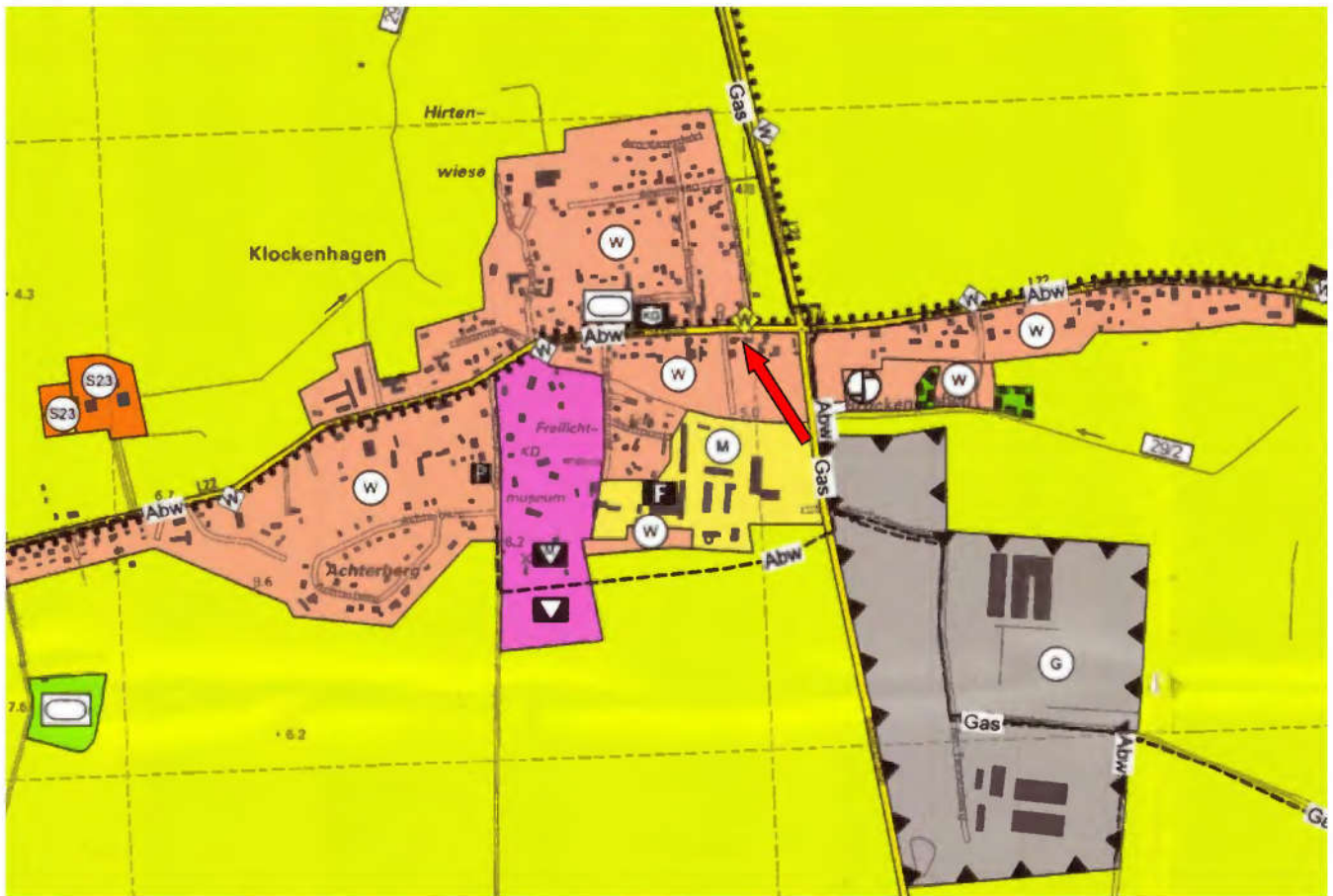
ungefährer Lageplan mit Bezeichnung der baulichen Anlagen

Quelle: Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2023)



Luftbild mit Bezeichnung der baulichen Anlagen (Befliegung 06/2022)

Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2023)



Zeichenerklärung

Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung 1990

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO)

- | | |
|---|--|
|  | Wohnbauflächen
(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) |
|  | Gemischte Bauflächen
(§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) |
|  | Gewerbliche Bauflächen
(§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) |
|  | Sonderbauflächen
(§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) |
|  | Sonderbauflächen - Klinikgebiet auf der Sandhufe
(§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) |
|  | Sonderbauflächen - Finanzamt auf der Sandhufe
(§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) |
|  | Sonderbauflächen - Schwimmhalle, Erlebnisbad, Beherbergung "Körkwitzer Weg"
(§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) |
|  | Sonderbauflächen - Gewerbegebiet West 2
(§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) |
|  | Sonderbauflächen - Einzelhandel Famila / Aldi
(§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) |
|  | Sonderbauflächen - Einzelhandel Boddenstraße
(§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) |
|  | Sonderbauflächen - Hafen Ribnitz
(§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) |

- | | |
|---|--|
|  | Bahnhof
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB) |
|  | Zentrale Haltestelle für Bus |
|  | Wanderweg
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB) |

4. Verkehrsflächen

- | | |
|---|---|
|  | Straßenverkehrsflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB) |
|  | Öffentliche Parkfläche |
|  | Öffentliche Parkfläche |

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallsorgung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

- | | |
|---|--|
|  | Elektrizität
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB) |
|  | Abwasser
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB) |
|  | Abwasserpumpstation
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB) |

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten II. Neubekanntmachung (Bearbeitungsstand 29.09.2011)



Ungefäher Grundriss vom Wohnhaus (unmaßstäblich, kleinere Abweichungen sind möglich)

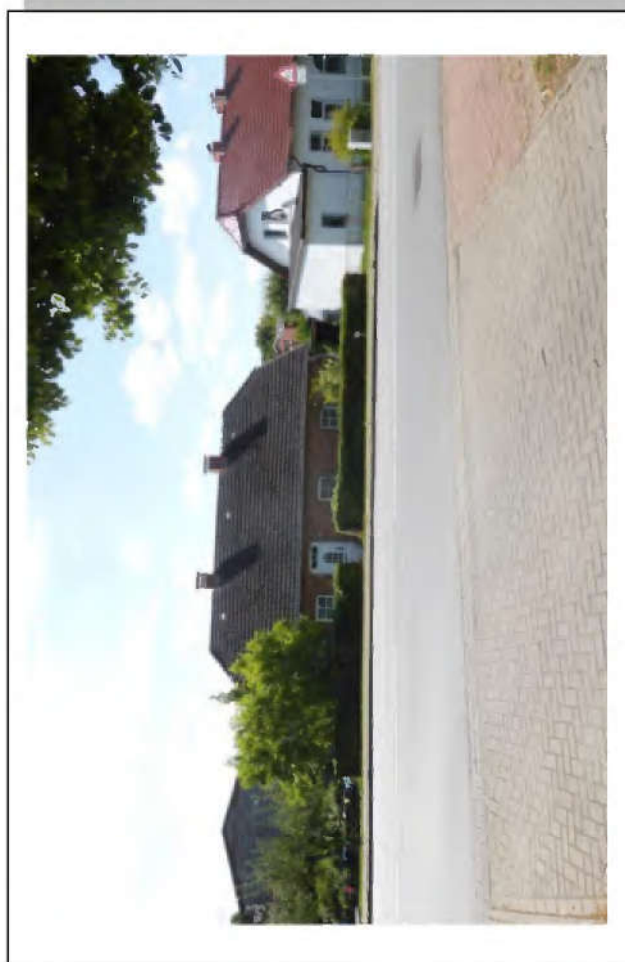


Bild 1-2 o Links und rechts: Ansichten der Mecklenburger Straße, die Lage des Grundstückes wurde markiert



Bild 3-5 o Links und rechts: Außenansichten vom Gebäude 1



Oben: Gebäude 1: Ansichten vom Erdgeschoss (Flur, Treppe, E-Verteilung, Ofen)
Unten: Gebäude 1: Ansichten vom Erdgeschoss (Zimmeransichten und Küche)

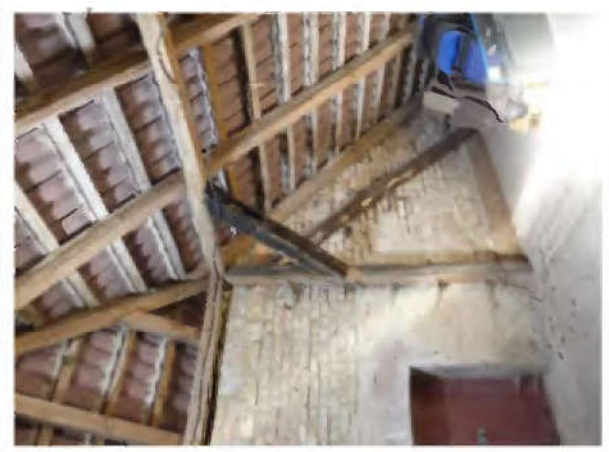


Bild 14-21 o Oben: **Gebäude 1:** Ansichten vom Erdgeschoss: WC und Bad
 o Unten: **Gebäude 1:** Ansichten vom nicht ausgebauten Dachgeschoss



Bild 22-26 o Oben und Unten: Ansichten des rückwärtigen unbebauten Grundstückseiles; unten rechts: Ansicht vom Gebäude 3



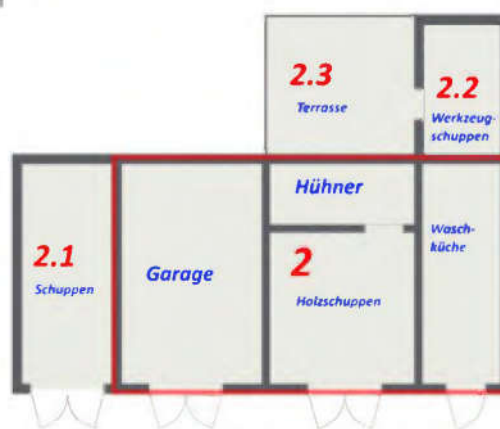
Gebäude 1.1

- o Verandaanbau
- o Baujahr ca. DDR-Zeit
- o Bebaute Fläche ca. 22 m²
- o Massivbau
- o Eingeschossig
- o Nicht unterkellert
- o Keine Heizung



Gebäude 1.2

- o Carport
- o Baujahr nach 1990 (ca. 2014/15)
- o Bebaute Fläche ca. 4,5 m x 6,10 m
- o = ca. 27,45 m²
- o Holzständerkonstruktion
- o Flachdach mit Profilblecheindeckung
- o Seitenwand tlw. mit Profilblech



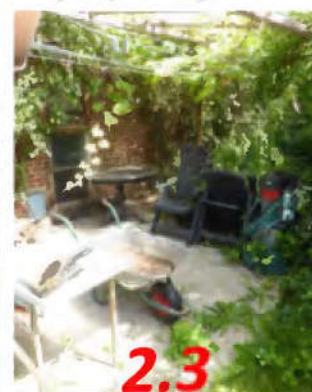
2.1



Garage



2.2



2.3

Gebäude 2 (Stall)
ca. 10,30 m x 6 m
= ca. 61,80 m²
Massivbau
1 Geschoss
+ nicht ausgebautes DG

Gebäude 2.1 (Schuppen)
ca. 2,55 m x 6 m
= ca. 15,30 m²
Massivbau
1 Geschoss

Gebäude 2.2 (Schuppen)
ca. 2,20 m x 3,60 m
= ca. 7,92 m²
Massivbau
1 Geschoss

Terrasse 2.3
ca. 3,80 m x 3,50 m
= ca. 13,30 m²
überdacht

Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



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

Postversand

Vater und Kuhwald Partnerschaft
Zum Landsitz 1 -2
18059 Gragetopshof

Ihr Zeichen: RDG, OT Klockenhagen, Mecklenburger
Straße 29, Gemarkung: Klockenhagen,
Flur: 2, Flurstück: 71

Ihre Nachricht vom:
Mein Zeichen: 521.100.06.00984.24
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!

Fachdienst: Bau und Planung
Fachgebiet / Team: Bauordnung Festland
Auskunft erteilt: Jens Dietrich
Besucheranschrift: Heinrich-Heine-Straße 76
18507 Grimmen
Zimmer: 206
Telefon: 03831 357-2986
Fax: 03831 357-444588
E-Mail: Bau@kreisverwaltung-vr.de

Datum: 9. Juli 2024

Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, RDG, OT Klockenhagen, Mecklenburger
Straße 29, Gemarkung: Klockenhagen, Flur: 2, Flurstück: 71
Grundstück: Ribnitz-Damgarten, OT Klockenhagen, Mecklenburger Straße 29
Gemarkung: Klockenhagen
Flur: 2
Flurstück: 71

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 Gebühren-
festsetzung für diese Bescheinigung entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Gebührenbe-
scheid.

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



Klockenhagen Flur 2 Flst. 71 (Flurstückskennzeichen 13249000200071)

Gebiet

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Ribnitz-Damgarten	Ribnitz-Damgarten, Bernsteinstadt

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Klockenhagen (132490)		Ribnitz-Damgarten (132567)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
2	71	1.997 m ²	11245

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		507 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	SI3D 38/38	1.334 m ²	507 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Garten	1.334 m ²	
(ALKIS)	Wohnbaufläche	663 m ²	

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>