

Amtsgericht Stralsund

GZ: 701 K 34/22

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
eines **mit einem Wohngebäude und Nebengebäuden**
bebauten Grundstücks

Dorfstraße 27 und 27 b
in 18586 Mönchgut OT Middelhagen

erstattet von

INGO KUHWALD

AZ: 4.607/22

*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 Wohngebäude und Nebengebäuden**
bebauten Grundstücks

Dorfstraße 27 und 27 b
in 18586 Mönchgut OT Middelhagen

Land : Mecklenburg-Vorpommern
Amtsgericht : Stralsund
Gemarkung : Philipphagen

Grundbuch von	Blatt / lfd.Nr.	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße
Mönchgut	53 / 1	3	39/2	1.465 m ²
Mönchgut	54 / 1	3	39/4	275 m ²

zum Wertermittlungsstichtag : 05.01.2023

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

GA4607-22.doc

erstattet von Ingo Kuhwald

Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof

Te1.: 0381 / 455 748; Fax.: 0381 4909213

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES ZUM AUFTRAG UND ZUM GRUNDSTÜCK	4
1.1.1	<i>Zweck des Gutachtens</i>	4
1.1.2	<i>Ansprechpartner</i>	4
1.1.3	<i>Grundbuchangaben</i>	4
1.1.4	<i>Ortsbesichtigung.....</i>	4
1.1.5	<i>Rechte und Lasten, Überbauungen.....</i>	4
1.1.6	<i>Angaben zum Grundstück.....</i>	5
1.1.7	<i>Beschreibung des Grundstücks.....</i>	5
2	BAUBESCHREIBUNG.....	6
2.1.1	<i>baulichen Nebenanlagen</i>	8
3	BODENWERTERMITTLUNG	9
3.1	AUSWAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	9
3.2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	9
3.2.1	<i>Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes</i>	10
3.2.2	<i>Wertmethodische Aufteilung des Grundstückes.....</i>	11
3.2.3	<i>Bewertung der Teilfläche A.....</i>	11
3.3	TEILFLÄCHE A: ANPASSUNG DES BODENRICHTWERTES	12
3.4	TEILFLÄCHE C = FLURSTÜCK 39/4	13
3.4.1	<i>Bodenwert Teilfläche A + C.....</i>	14
3.5	TEILFLÄCHE B = TEIL AUS FLURSTÜCK 39/2.....	14
4	WERTERMITTLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN.....	15
4.1	SACHWERTVERFAHREN	15
4.2	LIQUIDATIONSWERTVERFAHREN	15
4.3	ERMITTLUNG DER ABRISSEKOSTEN.....	15
4.3.1	<i>Zusammenfassung Liquidationswert</i>	17
4.4	RESIDUALWERTVERFAHREN	17
5	VERGLEICHSAKTORVERFAHREN	19
6	VERKEHRSWERT	20
6.1	AUFTEILUNG GEMÄß GRUNDBUCHBESTAND	20
7	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG.....	21
7.1.1	<i>Verzeichnis der Anlagen.....</i>	21
8	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	22
9	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	23

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 Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof Tel.: 0381 / 455 748 Fax: 0381 / 490 92 13		

1.1.3 Grundbuchangaben

Eigentümer des benannten Flurstückes

- Erste Abteilung
o ... werden aus Datenschutzgründen nicht genannt

1.1.4 Ortsbesichtigung

- Die Ortsbesichtigung wurde am 07.11.2022 durchgeführt.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

- Der Sachverständige Ingo Kuhwald war am 07.11.2022 kurzfristig erkrankt, der Termin konnte kurzfristig nicht mehr abgesagt werden.
- **Herr Kuhwald hat den ö.b.u.v Sachverständigen Maik Vater bevollmächtigt, die Besichtigung durchzuführen.**
- Der Gutachter Vater hat vor Ort den anwesenden Parteien den Sachverhalt dargelegt und seine Vollmacht ausgewiesen, die anwesenden Parteien nahmen dies zur Kenntnis.
- Von den beteiligten Parteien waren folgende Personen anwesend:
 - o Prozessbevollmächtigter der Antragsteller (= Antragsteller zu 1 gemäß Beschluss)
 - o Antragsgegnerin
- Es konnte nahezu das gesamte Wohnhaus nebst den baulichen Nebenanlagen besichtigt werden. Einzelne Zimmer im DG (begehbar nur aus der linken WE – der Hausnummer 27 waren verschlossen und konnten nicht besichtigt werden, dies ist jedoch nicht wertrelevant.
- Die Veröffentlichung von Innenaufnahmen der besichtigten Bereiche wurde gestattet.
- **Am 02.12.2022 hat der Sachverständige Ingo Kuhwald eine weitere äußere Besichtigung ohne Beteiligte durchgeführt, um selber einen Eindruck von der Ortslage und den baulichen Anlagen (Gebäude 1) zu bekommen.**

1.1.5 Rechte und Lasten, Überbauungen

- die Grundbücher wurden eingesehen
- Blatt 53 von Mönchgut (Stand 05.05.2022): Abt. II: Zwangsversteigerungsvermerk (bleibt unberücksichtigt)
- Blatt 54 von Mönchgut (Stand 27.09.2022): Abt. II: Zwangsversteigerungsvermerk (bleibt unberücksichtigt)
- Baulasten: keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- Denkmalschutz: nein
- Überbauungen: wurden nicht festgestellt
- **Bodenordnung: gelegen im Geltungsbereich des Bodenordnungsverfahrens Middelhagen**
 - o Verfahrensnummer 33265; Status: nicht abgeschlossen - in Bearbeitung

1.1.6 Angaben zum Grundstück

Lage



Middelhagen ist ein Ortsteil der Gemeinde Mönchgut

Mönchgut ist eine Gemeinde im Landkreis Vorpommern-Rügen in Mecklenburg-Vorpommern, Der Name der Gemeinde leitet sich von der gleichnamigen Halbinsel im Südosten der Insel Rügen ab. Die Gemeinde liegt rund 20 Kilometer südöstlich von Bergen auf Rügen zwischen der Ostsee und dem Rügischen Bodden. Die Gemeinde liegt vollständig im Biosphärenreservat Südost-Rügen.

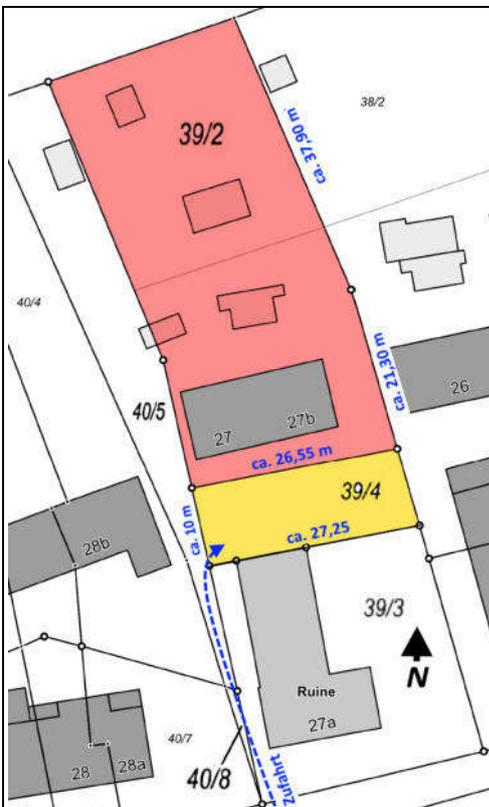
Die Gemeinde wird von der Landesstraße 292 durchquert, die knapp nördlich der Gemeinde an der Bundesstraße 196 beginnt. Nächster Bahnhof ist der Haltepunkt Philippshagen an der Rügischen Kleinbahn direkt an der B 196

- Einwohner: 1.369 (31. Dez. 2021)
- Fläche: 20,68 km²
- Amt: Göhrener Weg 1 in 18586 Baabe

Mikrolage

- Middelhagen liegt etwa 20 Kilometer östlich von Bergen auf Rügen auf der Halbinsel Mönchgut. Im Süden grenzt die Gemeinde an den Rügischen Bodden mit der Bucht Having im Norden und der Hagenschen Wiek im Süden. Bei Alt-Reddevitz ragt die fast fünf Kilometer lange, aber nur 500 Meter breite Halbinsel Reddevitzer Höft in Form einer Landzunge in den Bodden. Das Höft wird vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Middelhagen liegt im Biosphärenreservat Südost-Rügen.
- Das Grundstück liegt unweit der Ortsmitte von Middelhagen
- Nachbarschaft: individuelle Wohnbebauung, Ferienwohnungen, unweit Gewerbegebiet
- Entfernung zum Ostseestrand (z.B. Ostseebad Göhren) ca. 4 km

1.1.7 Beschreibung des Grundstücks



Grundstücksart

- bestehend aus 2 grundbuchrechtlich selbständigen Flurstücken

Flurstück 39/4

- rechteckiges Grundstück; ca. 27,25 m x 10 m
- Größe 275 m²
- unbebaut, gelegen in 2. Reihe ca. 30 m von Straße zurückgesetzt

Flurstück 39/2

- bebautes Grundstück; Größe: 1.465 m²
- Breite ca. 26,55 m; Tiefe bis ca. 59 m
- langgestreckter leicht abgewinkelter Zuschnitt
- bebaut mit den baulichen Nebenanlagen 1 - 7

Erschließungsanlagen

- **Erschließung über einen Privatweg (Betonpflaster), dinglich gesichert mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, lastend auf den Flurstücken 39/3, 40/8 und 40/5**
 - **Siehe hierzu Anlage 5**
- Dorfstraße: öffentliche, zweispurige Straße (Asphalt)
- keine Fußgängerwege, mit Straßenbeleuchtung
- die Medien: Strom, Trinkwasser, Schmutzwasser, Erdgas, Telekom sind vorhanden
- das Grundstück ist an die Medien angeschlossen; **ein Erdgasanschluss besteht nicht**
- die Erschließungsanlagen (Straße) sind modernisiert

Erschließungsbeiträge / Ausbaubeiträge

- Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.

2 Baubeschreibung

Untersuchungen

- Die Beschreibung des Zustandes reflektiert aus dem rein optisch erkennbaren Zustand. Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute.
- Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet. Genaue Kenntnisse zum Baugrundzustand kann nur ein entsprechendes Baugrundgutachten erbringen.
- Es wurden keine zerstörerischen Untersuchungen angestellt. Demzufolge konnte auch nicht festgestellt werden, ob in den Holzbauteilen gegebenenfalls ein Schwammbefall besteht. Hinweise auf einen Befall wurden nicht festgestellt. Das Objekt hinterlässt aus baulicher Sicht einen zum Teil sehr schlechten Eindruck mit erheblichen 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	Maße Ca.	ca. Bebaute Fläche in m ²
1	Wohnhaus	8,40 m x 15,55 m 8,10 m x 3,55 m	159,37	
1a	Anbau	ca. 5,55 m x 3,50 m	19,42	
2	Stallgebäude	ca. 5,70 m x 4 m	22,80	
3	Wohnanhänger mit Verandavorbau	ca. 7,70 m x 4,7 m	36,19	
4	Wohnanhänger mit Vorbau	ca. 3,90 m x 4,50 m	17,55	
5	Schuppen/ Gerätehaus	ca. 2,70 m x 2,50 m	6,75	
6 + 7	Anbauten/ Schuppen	pauschal	10,00	
	Gesamt		272,08	

Historie (ungefähre Darstellung, basierend auf Aussagen der Beteiligten und den Erkenntnissen vor Ort)

- **Achtung: Im Bauarchiv existiert keine Bauakte zum Objekt.**
- Gebäude 1: Baujahr ca. 1896
 - Ausbauten/Sanierungen zu DDR-Zeit (Erweiterung an der westlichen Giebelseite in den 70er Jahren)
 - Anbau 1a: errichtet ca. 1996 (ohne Baugenehmigung)
 - Wohnung 2 (EG rechts): sukzessive Sanierungen/Modernisierungen ab ca. 1996

Baulichen Nebenanlagen:

- Baujahre unbekannt, unterschiedliche Baujahre (1900 bis 1920, DDR-Zeit, Gebäude 5 nach 1990)

Wohn- und Nutzflächen (Gebäude 1 und 1a)

Erdgeschoss	
<p>ca. 8,10 m</p> <p>ca. 3,55 m</p> <p>ca. 15,55 m</p> <p>ca. 5,55 m</p> <p>ca. 3,50 m</p> <p>ca. 8,40 m</p> <p>Bad, Flur, kalte Kü unterkellert, Schlafzimmer, Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Wohnzimmer, Bad, Eingang, Eingang</p>	<p>Wohnung 1</p> <ul style="list-style-type: none"> • EG links (rot umrandet) • Dorfstraße 27 • leerstehend • unsaniert • 2 Zimmer, Küche, Flure, Bad • ca. 73 m² Wohnfläche <p>Wohnung 2</p> <ul style="list-style-type: none"> • EG rechts (blau umrandet) • Dorfstraße 27b • bewohnt • saniert/teilmodernisiert • 3 Zimmer, Küche, Flure, Bad • ca. 65 m² Wohnfläche
<p>EG gesamt: ca. 138 m² Wfl.; NFK ca. 0,77 Innenhöhe: ca. 2,40 m bis 2,48 m</p>	
Dachgeschoss	
<p>Du, WC, WC, Bad, Flur, Zimmer 2, Zimmer 3, Zimmer 4, Zimmer 1, Zimmer 7, Zimmer 6, Zimmer 5</p>	<p>Wohnung 1</p> <ul style="list-style-type: none"> • rot umrandet • leerstehend • unsaniert • 7 Zimmer, Bad • ehemals Ferienzimmer von vor 1990 • ca. 127,50 m² Wohnfläche
<p>DG gesamt: ca. 127,5 m²; NFK ca. 0,80 Innenhöhe ca. 2,10 m bis 2,25 m</p>	
<p>Gesamtwohnfläche: ca. 265,50 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wohnung 1 (unsaniert): ca. 200,50 m² Wfl. • Wohnung 2 (teilsaniert/modernisiert): ca. 65 m² Wfl. 	

Mietzustand:

- Wohnung 1: nicht vermietet, leerstehend
- Wohnung 2: bewohnt durch die Miteigentümerin (Antragsgegnerin)

Rohbaubsubstanz (Gebäude 1) <ul style="list-style-type: none"> • Teilunterkellerte kalte Küche (siehe Grundriss, niedrige Raumhöhe – zu Lasten der darüber befindlichen EG-Raumhöhe – hier nur 2 m) • Feldsteinfundament • Ziegelmauerwerk (Sichtklinker) • der westliche Giebelteil (ca. 8,10 m x 3,55 m) wurde in den 70er Jahren angebaut (wahrscheinlich Schwerbetonsteine + Putz) • Innenwände: massiv (Stärke entsprechend statischen Erfordernissen) • Decke über EG: Holzbalkendecke • Dach: <ul style="list-style-type: none"> o flaches Satteldach (Neigung < 10 Grad) mit Pappeindeckung auf Holzschalung o kein Boden • mehrere Schornsteine 	
Wohnung 1 (EG links + OG insgesamt)	Wohnung 2 (EG rechts)
<ul style="list-style-type: none"> • Heizung: Einzelöfen und Elektronachtspeicheröfen 	<ul style="list-style-type: none"> • Heizung: auf Elektrobasis (z.B. Infrarotstrahler) • Kamin im Wohnzimmer
<ul style="list-style-type: none"> • Fenster: aus unterschiedlichen Baujahren (Holzverbundfenster aus DDR-Zeit und Isolierglasfenster aus den 90er Jahren) 	<ul style="list-style-type: none"> • Fenster: Isolierglasfenster aus den 90er Jahren
<ul style="list-style-type: none"> • Elektro: nicht modernisiert 	<ul style="list-style-type: none"> • Elektro: modernisiert nach VDE
<ul style="list-style-type: none"> • Sanitär: Wannenbad/WC im EG (Warmwasser über E-Speicher); nicht zeitgemäßer Standard • Duschbad/WC im EG; nicht zeitgemäßer Standard 	<ul style="list-style-type: none"> • Sanitär: saniertes/modernisiertes behindertengerechtes Bad im EG (bodentiefe Dusche, wandhängendes WC, gefließt)
<ul style="list-style-type: none"> • Türen: mit Futter und Bekleidung aus der Bauzeit/DDR-Zeit 	<ul style="list-style-type: none"> • Türen: tlw. erneuerte Innentüren
<ul style="list-style-type: none"> • Fußböden: verschlissene Fußböden und Beläge von vor 1990 	<ul style="list-style-type: none"> • Fußböden: erneuert
<ul style="list-style-type: none"> • Möblierung: keine werthaltige 	<ul style="list-style-type: none"> • Möblierung: Einbauküche <ul style="list-style-type: none"> o L-Zeile mit Geräten o Landhausstil o geschätztes Alter > 20 Jahre
Baumängel/Bauschäden (in Auszügen): <ul style="list-style-type: none"> • erhebliche Schäden an der Gebäudehülle z.B. <ul style="list-style-type: none"> o Schäden am Feldsteinfundament (z.B. ausgewaschene Fugen) o Schäden am Ziegelmauerwerk, dem Außenwandputz (westl. Giebelseite) o Schäden an den Fensterbänken und Fensterlaibungen o Durchfeuchtungserscheinungen (ehemals Wasserschaden) o aufsteigende Nässe; Schäden an den Schornsteinköpfen und der Dacheindeckung • Wohnung 1: verschlissene Ausbausubstanz in allen Bereichen • Ein Energiepass lag nicht vor, der Sachverständige schätzt jedoch ein, dass das Gebäude energetisch nicht wesentlich modernisiert ist. • Der Befall mit Echtem Hausschwamm kann aufgrund des Baualters und Bauzustandes nicht ausgeschlossen werden <ul style="list-style-type: none"> o Ein Energieverbrauchskennwert zwischen 250 bis 300 kWh/(m² a) wird für wahrscheinlich angenommen. o kein WDVS • Raumstruktur: nicht zeitgemäß • Innenhöhe OG: ca. 2,10 m bis ca. 2,25 m zu niedrig (keine Aufenthaltsraumhöhe gemäß LBAUO) 	

Außenanlagen: Terrasse

2.1.1 baulichen Nebenanlagen

- siehe Anlagen
- ohne Wertrelevanz, auf eine detaillierte Beschreibung wird verzichtet

3 Bodenwertermittlung

3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

3.2 Planungsgrundlagen



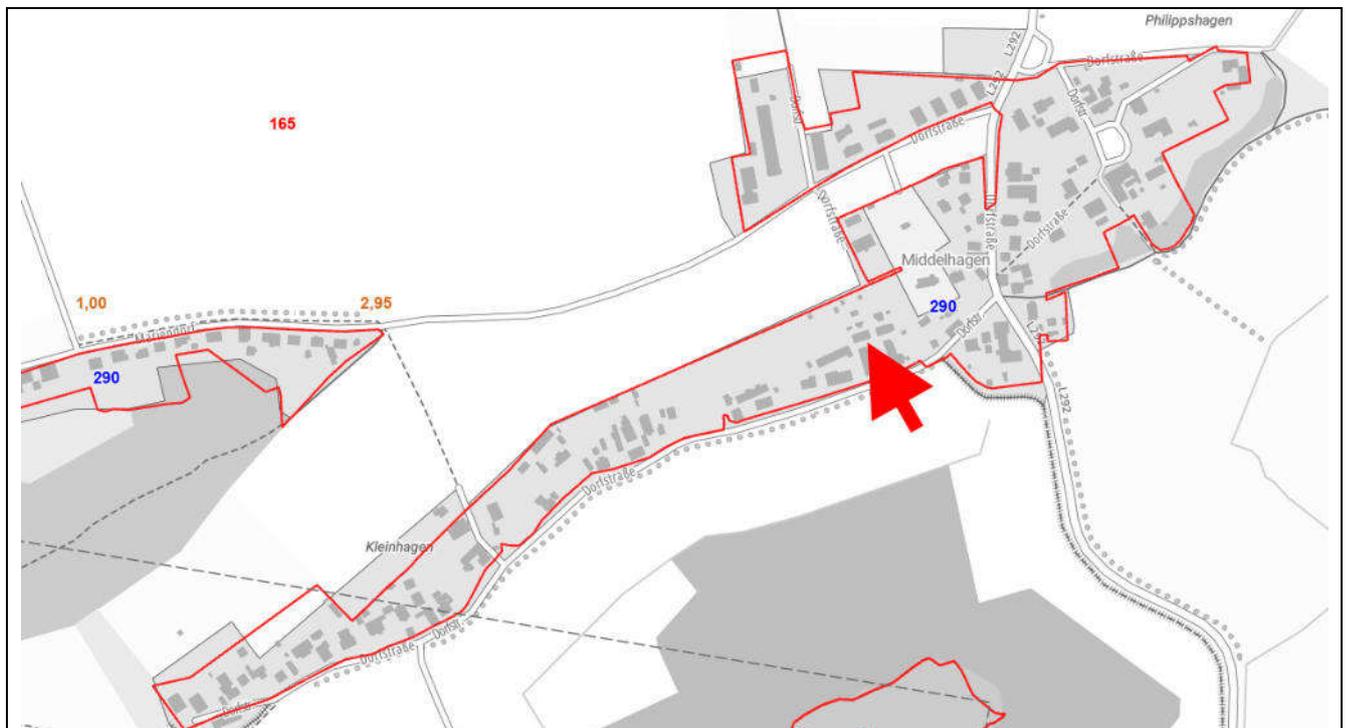
- gelegen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 14 „Kleinbogen“
- Verfahrensstand: Entwurf, Stand Juli 2020
- **noch keine Rechtskraft erlangt**
- zukünftig (nach Rechtskraft)
 - Reines Wohngebiet
 - 1 Vollgeschoss
 - GRZ max = 0,30
 - Ferienwohnungen sind ausnahmsweise als Einliegerwohnung zulässig

Wertmethodisches Resümé

- Der B-Plan ist noch nicht rechtskräftig, demzufolge wäre aktuell ein Vorhaben nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen.
- Der Gutachter schätzt jedoch ein, dass sich die Genehmigungsbehörden am B-Planentwurf orientieren, so dass ein Vorhaben nach § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) beurteilt werden könnte.

3.2.1 Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes

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



Der vom Gutachterausschuss erarbeitete Bodenrichtwert beträgt für das Richtwertgebiet:

Mönchgut Gemeinde Middelhagen

290 €/m²

Diesem Richtwert liegt folgende Charakteristik zugrunde:

- Bauland, offene Bauweise
- I Geschoss
- Wohngebiet
- mittlere Grundstücksgröße: 1.000 m²
- erschließungsbeitragsfrei, kostenerstattungsfrei, abgabepflichtig nach KAG
- Stand 01.01.22

3.2.2 Wertmethodische Aufteilung des Grundstückes

	<p>Resümè des Gutachters Gemäß Grundbuchbestand wird folgende Wertmethodische Aufteilung vorgenommen:</p> <p>Teilfläche A: Teil aus Flurstück 39/2</p> <ul style="list-style-type: none"> • bebautes Grundstück • anteilige Größe: 725 m² • bebaut mit den baulichen Anlagen 1,2, 6 und 7 • Bauland-/Baulandnebenfläche • gelegen im Geltungsbereich des B-Plangebiets (Entwurf) • ausgewiesen als reines Wohngebiet • auf dieser Teilfläche liegt auch das definierte Baufeld <p>Teilfläche B: Teil aus Flurstück 39/2</p> <ul style="list-style-type: none"> • tlw. bebautes Grundstück • anteilige Größe: 740 m² • bebaut mit den baulichen Nebenanlagen 3,4,5 • laut B-Planentwurf: private Grünfläche • nicht wieder bebaubar <p>Teilfläche C: Flurstück 39/4</p> <ul style="list-style-type: none"> • Größe: 275 m² • gelegen im Geltungsbereich des B-Plangebiets (Entwurf) • ausgewiesen als reines Wohngebiet • nicht eigenständig bebaubar, da kein Baufeld ausgewiesen wurde • Baurechtlich notwendige Arrondierungsfläche zur Teilfläche A
<ul style="list-style-type: none"> • Die Teilflächen A und C (725 m² + 275 m² = 1.000 m²) stellen theoretische ein Baugrundstück dar (bebaubar mit einer GRZ von 0,30). Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens ist jedoch eine getrennte Wertausweisung erforderlich, so dass beide Teilflächen getrennt betrachtet werden. 	

3.2.3 Bewertung der Teilfläche A

Anpassung an die Grundstücksgröße

- Dem Bodenrichtwert liegt eine mittlere Größe von 1.000 m² zu Grunde.

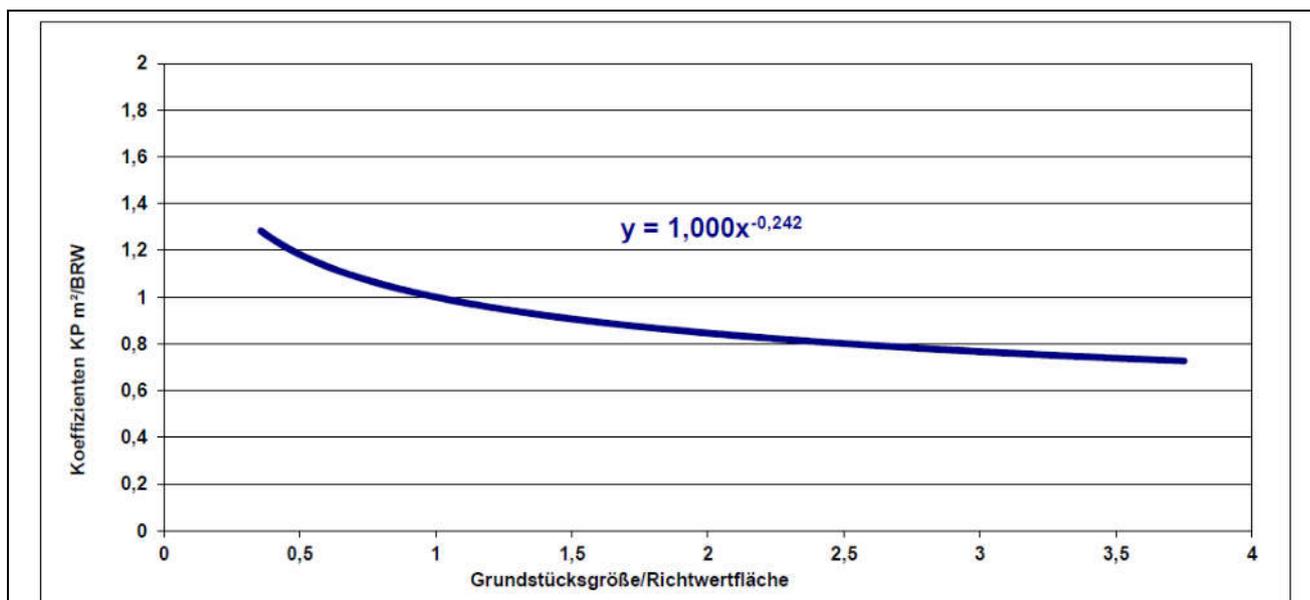
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL)
Maß der baulichen Nutzung

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 €/m ²	• 290 €/m ²
mittlere Richtwertgröße = 1.000 m ²	• 1.000 m ²
Grundstücksgröße Flurstück 39/2; Teilfläche A	• 725 m ²
X = Grundstücksgröße : Richtwertgröße	• 725 / 1.000 = 0,725
Y (Umrechnungsfaktor) = X ^{-0,242} = 0,725 ^{-0,242}	• = 1,08
Formel	• = 290 €/m ² x 1,08
Stichtag/Größe- angepasster Bodenrichtwert	• gerundet 313 €/m²

3.3 Teilfläche A: Anpassung des Bodenrichtwertes

1. Bodenrichtwert
 - Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes (siehe § 6 Abs. 3 ImmoWertV) 313,00 €/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 abgabepflichtiges baureifes Land (siehe § 5, Abs. 3 ImmoWertV) 273,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an

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

- Richtwert mit Stand 01.01.2022 0 %
- Keine weitere Anpassungen, da nicht bekannt ist welche Auswirkungen die aktuelle makroökonomische Lage (Zinssteigerung, Inflation etc.) auf den Immobilienmarkt hat

die Lage (s. § 5, Abs. 6)

- das zu bewertende Grundstück ist innerhalb des Richtwertgebietes gelegen -8,5 %
- gelegen in 2. Reihe, dadurch erhöhter Aufwand für Leitungen, Schneebeseitigung auf Zufahrt u. a.

die Art der baulichen Nutzung (s. § 6, Abs. 1)	0 %
• keine Anpassung	
das Maß der baulichen Nutzung (s. § 6, Abs. 1)	0 %
• vergleichbar	
die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften (s. § 6, Abs. 5)	0 %
• keine Besonderheiten	
Zu- und Abschläge insgesamt :	- 8,50 %
4. Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes	249,80 €/m ²
o zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten	40,00 €/m ²
5. Bodenwert für baureifes Land	289,80 €/m²
6. Flurstücksgröße	725 m²
7. Grundstückswert in €	210.105,00

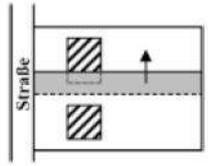
3.4 Teilfläche C = Flurstück 39/4

- Bei der Teilfläche C handelt es sich um eine baurechtlich notwendige Arrondierungsfläche zur Teilfläche A. **Das im B-Plan Entwurf definierte Baufeld lässt sich nur mit der Teilfläche C realisieren.**
- Zudem bedarf es einer Vereinigungsbaulast von Teilfläche A und C.

Zu- und Abschläge für Arrondierungsflächen

Splitterflächen, so genannte Schikanierzwickel werden häufig zu Preisen gehandelt, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugerechnet werden. Unter solchen Flächen werden Grundstücke verstanden, die auf Grund ihres Zuschnitts und der Lage selbständig nicht baulich nutzbar sind und auch sonsthin kaum sinnvoll genutzt werden können, jedoch in Verbindung mit dem benachbarten Grundstück dessen bauliche oder sonstige Nutzung erst ermöglichen. Die „harmlose“ Form des Schikanierzwickels sind die Arrondierungsflächen, unter denen gemeinhin selbständig nicht bebaubare Teilflächen verstanden werden, die zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche Ausnutzbarkeit erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern. [Kleiber · Simon · Weyers]

Quelle: Grundstücksmarktbericht Landkreis Vorpommern-Rügen 2019

Art der Arrondierungsfläche nach Erfassungsprogramm WF-AKuK	Beschreibung	Anzahl der KV mit Kappung	% des Bodenrichtwertes für Bauland (Spanne der Mittelwerte nach Kappung)	Beispiel
1 a	Arrondierung zu bebauten Grundstücken baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung und Flächen zur Bereinigung eines baurechtswidrigen Zustandes (z. B. Überbau); Arrondierungsfläche aus einer eigenständig nutzbaren Baulandfläche	10	100 % (73 - 124)	

- Die Fläche lässt sich der Kategorie 1a zuordnen.
- Die Spanne reicht von 73 bis 124 % des Bodenrichtwertes mit einem Mittel von 100 %.

- Der Sachverständige bewertet die Teilfläche C mit 90 % des Bodenrichtwertes = **261 €/m²**

Begründung

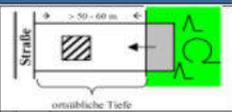
- die Spanne reicht von 73 % bis 124 % des BRW. Das Flurstück 39/4 ist jedoch eigenständig nicht bebaubar (kein Baufeld), so dass abweichend vom Mittelwert 90% des Bodenrichtwertes zum Ansatz kommen.

3.4.1 Bodenwert Teilfläche A + C

Teilfläche	Charakterisierung	Grundstücksgröße in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstückswert in €
A	Bauland-/Baulandnebenfläche	725	289,80	210.105,00
C	Arrondierungsfläche zu A	275	261,00	71.775,00
		1000		281.880,00

3.5 Teilfläche B = Teil aus Flurstück 39/2

Quelle: Grundstücksmarktbericht Landkreis Vorpommern-Rügen 2019

Art der Arrondierungsfläche nach Erfassungsprogramm WF-AKuK	Beschreibung	Anzahl der KV mit Kappung	% des Bodenrichtwertes für Bauland (Spanne der Mittelwerte nach Kappung)	Beispiel
1 g	Garten- und Hinterland aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen	6	14 % (11 - 17)	

- die Fläche lässt sich der Kategorie 1g zuordnen
- die Spanne reicht von 11 bis 17 % des Bodenrichtwertes mit einem Mittel von 14 %
- der Sachverständige bewertet die Teilfläche B mit 14 % (Mittelwert) des angepassten Bodenrichtwertes der Teilfläche A (289,80 €/m²) = gerundet **41 €/m²**

Teilfläche	Charakterisierung	Grundstücksgröße in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstückswert in €
B	private Gartenlandfläche	740	41,00	30.340,00

nichtbauliche Außenanlagen:

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

- o Gebäudekonstruktion / Größe der Festmasse (insbesondere abhängig von den Wandstärken)
- o Ausbau von noch vorhandenen Gebäudeeinrichtungen
- o gesondert zu entsorgende Materialien (z.B. Asbestmaterialien, Leitungen / Kabel aller Art) sonstige betriebstechnische nicht wiederzuverwendende Anlagen und Einbauten
- o Zugänglichkeit / Art des möglichen Abrissverfahrens / Tiefenentrümmerung etc.
- o sonstige mögliche Altlasten und erschwerende Gefahrenmomente
- o Sortierkosten / Verladekosten und Deponiekosten
- o Kosten für die Einebnung des Geländes und andere

Aus der Fachliteratur sind Abriss- und Entsorgungskosten (für vergleichbare Objekte) von **ca. 25 – 45 € je m³ Bruttorauminhalt** bekannt. **Auf der Insel Rügen betragen die Abrisskosten jedoch aktuell zwischen 35 bis 60 €/m³ (empirische Erhebungen der Jahre 2018-2021).**

Bauunterlagen lagen dem Gutachter nicht vor. Die Berechnung des Bruttorauminhaltes wurde auf der Grundlage eigener Messungen und Schätzungen durchgeführt. Die so ermittelten Baumaße können teilweise von den tatsächlichen Maßen abweichen, sie sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar, für diese jedoch hinreichend genau.

Wertmethodische Ansätze des Gutachters

	Spanne in € je m ³ BRI	Mittlerer Ansatz in €/m ³
Abrisskosten Mauerwerksbau mit Holzbalkendecken • (ohne DG)	40 - 60	50
Abrisskosten nicht ausgebautes Dachgeschoss • Holzdachstuhl mit Ziegeleindeckung		25
Abrisskosten ausgebautes Dachgeschoss • Holzdachstuhl mit Ziegeleindeckung		55
Sonstige Mauerwerksbauten		30

	Bruttorauminhalt in m ³	Abrisskosten in € je m ³	Abrisskosten in €
Gebäude 1 (EG/OG)	815	50	40.750,00
Gebäude 1a, 2 - 7	gesondert ermittelt		15.000,00
Gesamt (vorläufig)			55.750,00
Aufschlag in % • Sonstige nicht berücksichtigte Bauteile (z.B. Terrasse, Treppen, Fundamente etc.) • sonstige unterirdische Kanäle, Einfriedungen, Bodenbefestigung etc. • Beseitigung sichtbarer Altlasten • Entsorgung von Müll/Unrat/Zubehör • tlw. Bodenaustausch; Rohdung, Einebnung, Behördengebühren		10	5.575,00
Gesamt			61.325,00
gerundet			61.500

4.3.1 Zusammenfassung Liquidationswert

Fläche	Charakterisierung	Grundstücksgröße in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstücks- wert in €
Teilfläche A	Bauland-/Baulandnebenfläche	725		210.105,00
Teilfläche B	private Gartenfläche	740		30.340,00
Teilfläche C	Arrondierungsfläche	275		71.775,00
Bodenwert gesamt (unbelastet)		1.740		312.220,00
• abzüglich Abrisskosten der baulichen Anlagen				-61.500,00
• Freilegungserlöse: keine				0,00
• vorläufiger Verkehrswert				250.720,00
• Marktanpassungsfaktor*				1,20
• angepasster Liquidationswert				300.864,00

Begründung des Marktanpassungsfaktors

- Die Marktteilnehmer sind nur selten bereit, zum theoretischen Liquidationswert (Bodenwert – Abrisskosten) zu verkaufen. Dies tun sie zumeist nur, wenn die Immobilie eine wirtschaftliche Belastung darstellt (z.B. hohe Unterhaltskosten).
- Oftmals wird bei Liquidationswertobjekten mindestens der Bodenwert (Immobilienwert = 0) erzielt oder der Bodenwert abzüglich **gedämpfter** Abrisskosten.
- **Vor diesem Hintergrund ist die positive Marktanpassung gerechtfertigt.**

4.4 Residualwertverfahren

Im Folgenden soll überprüft werden, ob der fiktive Liquidationswert mittels Residualwert plausibilisiert werden kann.

- **Unterstellt wird ein zeitgemäßer Neubau und Aufteilung in Wohnungseigentum**

Residualwert = fiktive zukünftige Erlöse – sämtliche Kosten (Baukosten, Abrisskosten, Wagnis, Gewinn)

Residualwertberechnung

Grundstücksgröße	1.000 m ²	Der Wert der Teilfläche B ist in den Wertansätzen enthalten, die Teilfläche B kann keine eigenen Erlöse generieren (da nicht bebaubar)
• Bauland/Baulandnebenfläche		
○ Teilfläche A + C		
Realisierbare GFZ	0,30	• gemäß B-Planentwurf
+ zusätzlicher DG-Ausbau (kein Vollgeschoss)	0,20	• GRZ = 0,3, I-Vollgeschoss wertrelevante GFZ = 0,50
WGFZ (wertrelevante GFZ)	0,50	
BGF vorläufig	500 m ²	
NFK	0,78	• NFK = Nutzflächenkoeffizient
realisierbare Wohnfläche	390 m ²	• nimmt man eine mittlere Größe von ca. 78 m ² je Wohnung an, ergäben sich ca. 5 Wohnungen
		• möglich wären auch 2 Doppelhaushälften oder ein Wohnhaus mit Einliegerwohnung
realisierbarer Verkaufserlös*	4.000 €/m ²	• im Mittel (siehe Rügenresort)
Gesamterlös (Wohnfläche)	1.560.000	

Erlös für Stellplätze	37.500 €	5 Stellplätze x 7.500 €/SP
Gesamterlös	1.597.500	
angenommene Baukosten je m ² Wohnfläche	2.900 €	<ul style="list-style-type: none"> in den Baukosten sind auch die Herstellungskosten von Abstellräumen (z.B. Abstellräume auf dem hinteren Grundstück) enthalten
Baukosten gesamt	1.131.000 €	<ul style="list-style-type: none"> = Wohnfläche x Baukosten je m²
Gestaltung der Außenanlagen/Stellplätze	70.000 €	
Abriss- und Beräumungskosten	61.500 €	<ul style="list-style-type: none"> übernommen aus dem L-VW
Kosten gesamt	1.262.500 €	
vorläufiger Residualwert 1	335.000 €	= Erlös abzüglich Kosten
Korrekturfaktor	0,90	<ul style="list-style-type: none"> Wagnis und Gewinn des Investors Wartezeit Projektentwicklung
vorläufiger Residualwert 2	301.500 €	



*** fiktiver zukünftiger Verkaufserlös:**

- Aktuell werden im Rügenresort Middelhagen (siehe Bild) Ferienwohnungen zum Verkauf angeboten (Angebotspreise ca. 5.200 bis 5400 €/m²).
- Das Objekt (Baujahr 2021-2023) liegt jedoch in unmittelbarer Strandnähe zudem sind Ferienwohnungen zulässig.
- Unter Berücksichtigung der vorhandenen Zustandsmerkmale des Bewertungsobjektes (Entfernung zum Strand ca. 3,5 km, reines Wohngebiet, Ferienwohnung nur als untergeordnete Einliegerwohnung zulässig) wird ein Verkaufspreis von 4.000 €/m² (ca. 25 % unter dem Verkaufspreis für das Rügenresort) für realistisch angenommen.

Der Residualwert entspricht ca. dem Liquidationswert, das heißt, die wertmethodischen Ansätze sind plausibel. Ein Abriss erscheint wirtschaftlich.

5 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).

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 Gebäudefaktoren, bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche, ausgewiesen. Die Gebäudefaktoren 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.

Räumliche Teilmärkte siehe Pkt. 3	Baujahres- klassen	Anzahl	Ø Grundstücksfläche (m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Wohnflächenpreis (€/m ²)
Rügen Binnenland und Festland nördlich B 105	bis 1949	49	1.077	131	1.116
	1950 - 1990	36	1.150	126	1.081
	1991 - 2013	62	869	132	1.801
	2014 - 2018	5	669	100	2.598

Tabelle 23 - Gebäudefaktoren EFH, ZFH nach räumlichem Teilmarkt

Ausgangswert in der Mittelwert von 1.116 €/m²

- o Dieser Ausgangswert enthält ein anteiliges Grundstück von 1.077 m² (siehe Tabelle)

Ausgangswert (Mittelwert in €/m ²)		1.116 €/m ²
Anpassung an das Jahr 2022 (obige Verkäufe sind aus 2017/2018)	1,20	
Anpassung an die räumliche Lage (Rügen, Middelhagen)	1,05	
angepasster Ausgangswert		1.406,16 €/m²
	angepasster Ausgangswert (sanierter Wohnraum)	angepasster Ausgangswert (unsanierter Wohnraum)
sanierter Wohnraum = Mittelwert unsanierter Wohnraum: Abschlag 30 %	1.406,16	984,31
Wohnfläche Wohnung 1 und 2	65	200,50
Vergleichsfaktorwert	91.400,4	197.354,16
gesamt vorläufig	288.754,56	
zusätzliche Gartenlandfläche in € • Teilfläche B	30.340	
Bauliche Nebenanlagen in € ohne Wert bzw. Teilabriss	-10.000	
Gesamt	309.094,56	

Resümé

- Der Vergleichsfaktorwert stützt die Ergebnisse der vorherigen Verfahren (Abweichung < 5 %)

6 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird nur vom Liquidationswert abgeleitet, die anderen Verfahren dienen nur der Stützung

angepasster Liquidationswert	301.000,00 €
<hr/>	
Vorhandene Einbauküche in der Wohnung 2	
o L-Zeile mit Geräten	
o Landhausstil	1.000 €
o geschätztes Alter > 20 Jahre	
o pauschaler Ansatz und zur Rundung	
Verkehrswert gerundet	302.000 €

Somit wird der Verkehrswert § 194 BauGB
eines **mit einem Wohngebäude und Nebengebäuden**
bebauten Grundstücks
Dorfstraße 27 und 27 b
in 18586 Mönchgut OT Middelhagen

zum Wertermittlungsstichtag 5. Januar 2023

geschätzt mit

302.000 €

6.1 Aufteilung gemäß Grundbuchbestand

Die zwei Flurstücke mit ihrer Bebauung stellen sich als wirtschaftliche Einheit dar. Gemäß Grundbuchbestand ist im Zwangsversteigerungsverfahren jedoch eine Einzelausweisung notwendig. Der Verkehrswert von 302.000 € wird entsprechend aufgeteilt.

Blatt 53 von Mönchgut Flurstück 39/2	Blatt 54 von Mönchgut Flurstück 39/4
230.000 € (inkl. EBK in der Wohnung 2)	72.000 €
<ul style="list-style-type: none"> Der Wert der Teilfläche C (= Flurstück 39/4) wurde mit 71.775,00 € (=gerundet 72.000) ermittelt. Somit ergibt sich für das Flurstück 39/2 ein rechnerischer Wert von 302.000 € - 72.000 €. 	

7 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage

- mittlere Wohnlage / mittlere Geschäftslage: Dorfstraße 27, 27b in 18586 Mönchgut OT Middelhagen

Nutzungsberechtigte + weitere Ansprechpartner:

- Wohnung 1: nicht vermietet leerstehend
- Wohnung 2: nicht vermietet; Eigennutzung durch die Antragsgegnerin

Gewerbebetrieb: In dem zu bewertenden Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt.

Maschinen und Betriebseinrichtungen:

- Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- die Einbauküche in der Wohnung 2 wurde mitbewertet (pauschal 1.000 €) und ist im Verkehrswert enthalten

Hausschwamm

- Es wurden keine zerstörerischen Untersuchungen angestellt. Demzufolge konnte auch nicht festgestellt werden ob in den Holzbauteilen gegebenenfalls ein Schwammbefall besteht.
- **Ein Verdacht kann nicht ausgeschlossen werden (schlechter Instandhaltungszustand).**

Energiepass: nicht vorhanden

Kaminkehrer: Schornsteinfeger:

in 18586 Ostseebad Sellin

baubehördliche Beanstandungen

- offiziell keine bekannt,
- **der Anbau 1a wurde ohne Baugenehmigung errichtet, es handelt sich um eine genehmigungspflichtige bauliche Anlage**

Sonstiges: kein getrenntes Eigentum, kein Denkmalschutz

Bodenordnung: gelegen im Geltungsbereich des Bodenordnungsverfahrens „Middelhagen“

Überbauungen: wurden nicht festgestellt

7.1.1 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	1	Auszug aus dem Stadtplan
Anlage	2	Auszug aus dem Katasterplan
Anlage	3	Auszug aus dem B-Planentwurf
Anlage	4	Luftbild mit Bezeichnung der baulichen Anlagen
Anlage	5	Angaben zum Geh- Fahr- und Leitungsrecht
Anlage	6	Baulastauskunft
Anlage	7 - 8	Grundriss der baulichen Anlagen (EG+OG) vom Gebäude 1 und 1a
Anlage	9 – 17	Fotoansichten

8 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

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

BauNVO:

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

ImmoWertV 2021:

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

WertR:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

BRW-RL:

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

BGB:

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

EnEV:

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

WoFlV:

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

BetrKV:

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

WMR:

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

DIN 283:

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

Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

9 Erklärung des Sachverständigen

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

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

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

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

Gragetopshof, den 05.01.2023

Dipl. Ing. Ingo Kuhwald

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

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

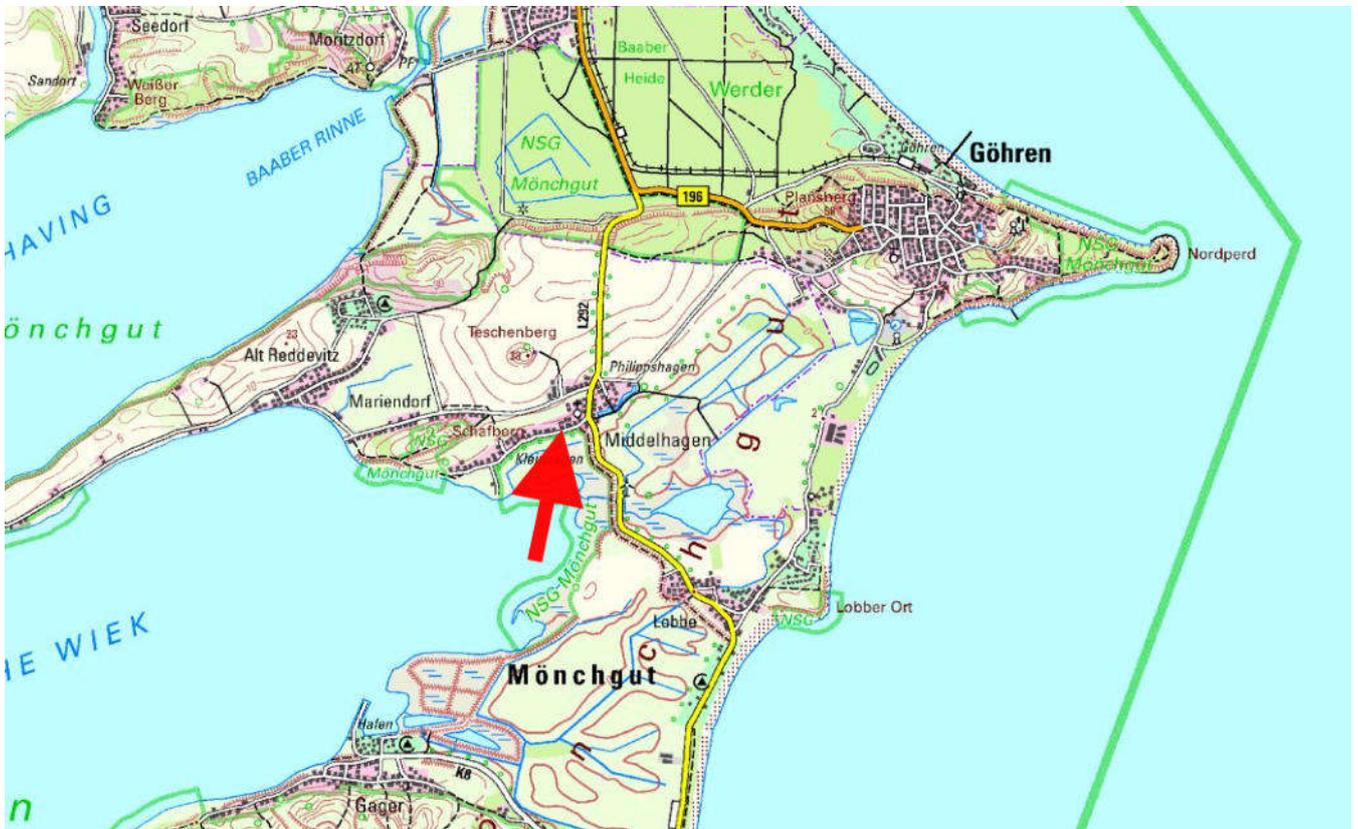
Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass Ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

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

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

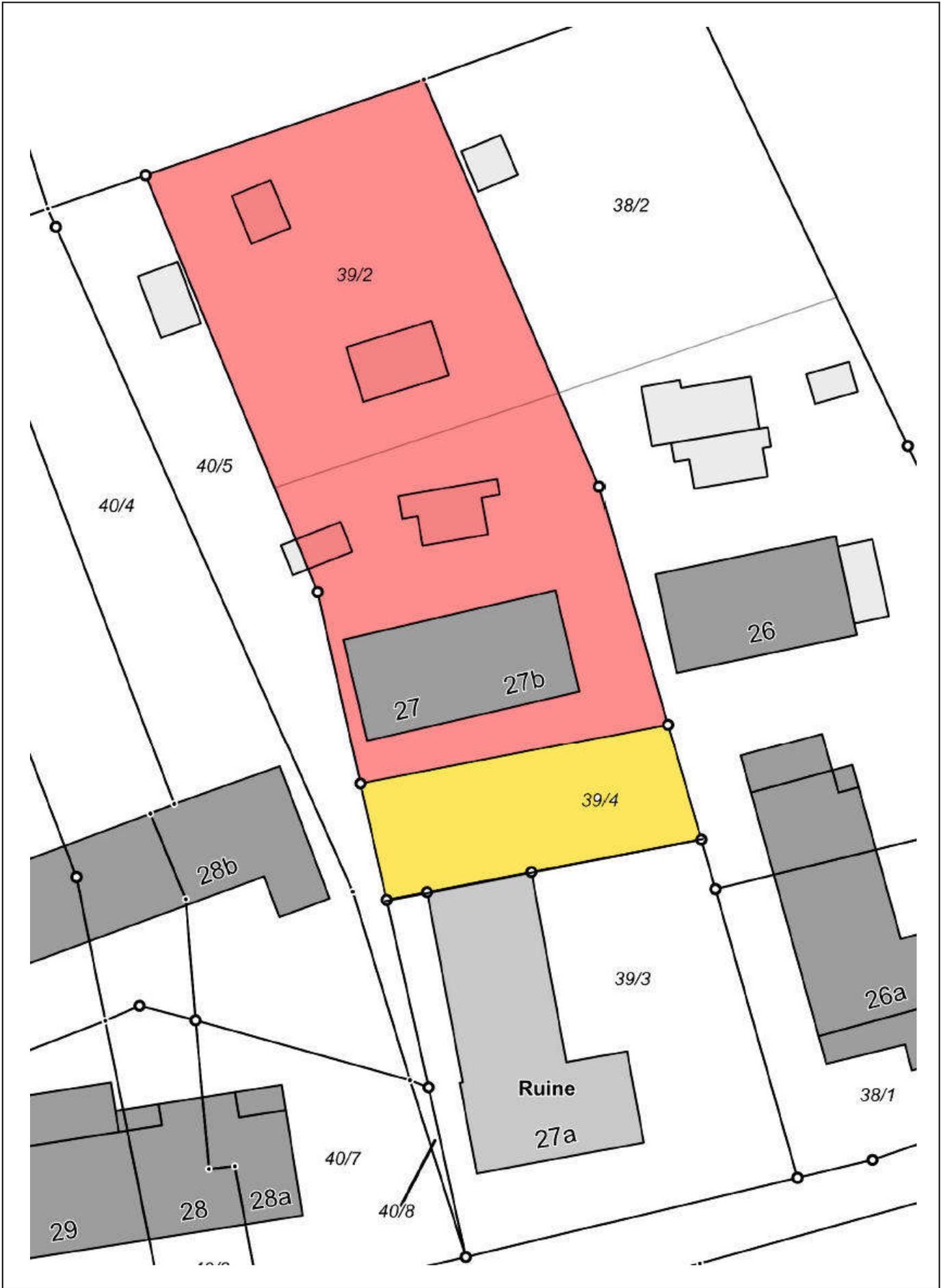


Quelle: GeoBasis-DE/M-V 2021 für Ingo Kuhwald

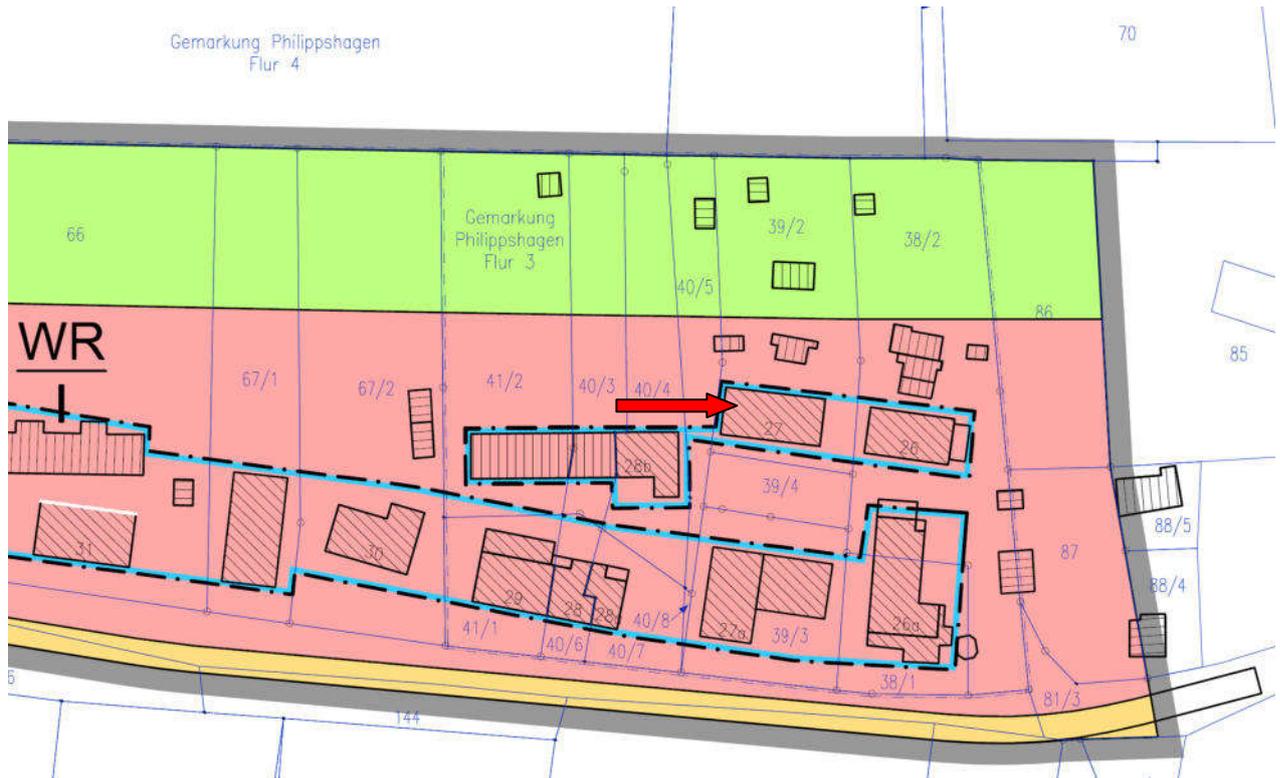


Quelle: GeoBasis-DE/M-V 2021 für Ingo Kuhwald

Darstellung der Lage des Grundstücks (Regionalplan, Stadtplanauszug)



Auszug aus dem Katasterplan, Aufteilung gemäß Grundbuchbestand



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

WR Reines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Baugrenzen

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsflächen

5. Grünflächen

privater Grünflächen
Zweckbestimmung: Hausgärten

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

II. Darstellung ohne Normcharakter

vorh. bauliche Anlage hier: Hauptgebäude

vorh. bauliche Anlage hier: Nebengebäude

Bemaßung in Meter

Kataster

Flurgrenze

III. Nachrichtliche Übernahme

Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen
hier: Baudenkmal

Landschaftschutzgebiet MV_LSG_084
- Biosphärenreservat Südost-Rügen

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB

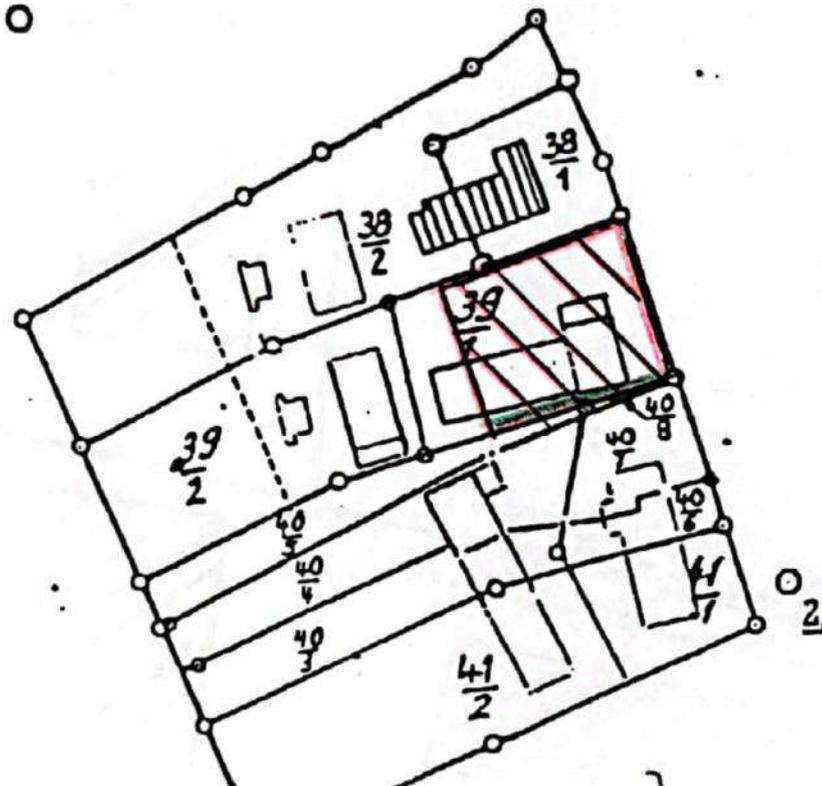
1.1.1 Das reine Wohngebiet WR dient gemäß § 3 BauNVO dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen. Ausnahmsweise sind Ferienwohnungen als Einliegerwohnungen im Sinne von § 3 Abs. 3 BauNVO als kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Weitere Ausnahmen im Sinne von § 3 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

1.1.2 Die Grundflächenzahl ist für das reine Wohngebiet WR gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,3 begrenzt.



1+1a = Wohnhaus + Anbau; 2 - 7 Nebengebäude

Luftbild aus 04 / 2019; Quelle: GeoBasis-DE/M-V 2021 für Ingo Kuhwald
Bezeichnung der baulichen Anlagen



Urkundenrolle Nr. 945/2008

Verhandelt in Bergen auf Rügen am 17. Oktober 2008
(Siebzehnter Oktober Zweitausendacht)

§ 4 Vereinbarung einer Grunddienstbarkeit

Der Käufer bestellt zulasten des Kaufgegenstandes zugunsten des jeweiligen Eigentümers der mit diesem Vertrag nicht verkauften Teilfläche aus dem Grundstück Flurstück 39/1 Flur 3 Gemarkung Philippshagen sowie zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flurstück 39/2 der Flur 3 Gemarkung Philippshagen als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB folgende in ihrer Ausübung auf einen ca. drei Meter breiten Streifen beschränkte, entlang der westlichen Grundstücksgrenze verlaufende Rechte:

- a) ein Geh- und Fahrrecht und
- b) das Recht, alle Versorgungs- und Entsorgungsleitungen, z.B. für Wasser, Abwasser, Gas und Strom in den vorgenannten Grundstücksstreifen einzulegen, diese Leitungen dort zu belassen, instand zu halten und zu erneuern.

Der betroffene Grundstücksstreifen ist im beigefügten Lageplan vom 23.06.1994 grün gekennzeichnet. Der Lageplan bildet einen Bestandteil dieser Urkunde. Er wurde den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt.

Die Grunddienstbarkeit darf nur ausgeübt werden im Rahmen der Nutzung des herrschenden Grundstücks als Wohn- und Erholungsgrundstück.

**Darstellung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts (alter Flurstücksbestand von 1994)
Bestandteil der Urkunde 945/2008 der Notarin Kerstin Dobiasch
Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht lastete ehemals nur auf dem abgeteilten Flurstück 39/3.
Im Jahr 2012 wurden die Flurstücke 39/3, 40/8 und 40/5 in einem Bestandsverzeichnis
vereinigt (siehe GB von Middelhagen Blatt 40010), so dass sich das Geh-, Fahr- und
Leitungsrecht auf die 3 Flurstücke erstreckt (belastet)
Die Erschließung der Flurstücke 39/2 und 39/4 ist gesichert.**

Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



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

per E-Mail

Vater und Kuhwald Partnerschaft
Zum Landsitz 1 -2
18059 Gragetopshof

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Mein Zeichen: 521.120.06.05300.22
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!
Fachdienst: Bau und Planung
Fachgebiet / Team: Bauordnung
Auskunft erteilt: Juliane Gräulich
Besucheranschrift: Störtebekerstraße 30
18528 Bergen

Zimmer:
Telefon: 03831 357-3018
Fax: 03831 357-
E-Mail: juliane.graeulich@lk-vr.de

Datum: 28. Oktober 2022

Vorhaben **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

Grundstück

Gemarkung	Philipphshagen	Philipphshagen	Philipphshagen	Philipphshagen	Philipphshagen
Flur	3	3	3	3	3
Flurstück	39/2	39/3	39/4	40/5	40/8

Bescheinigung über Baulasteintragung

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

Im Auftrag

Juliane Gräulich

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

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

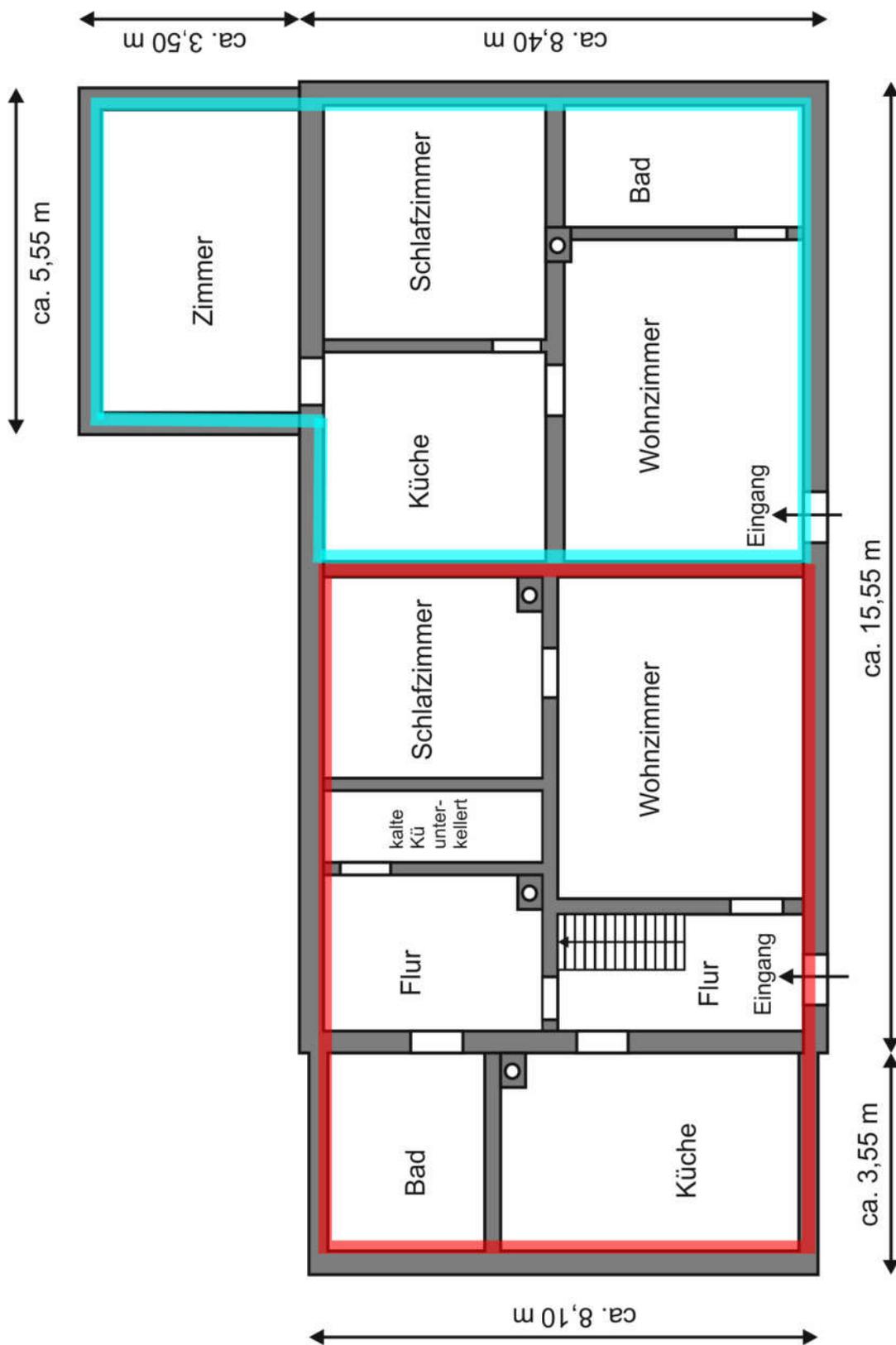


Bankverbindung
Sparkasse Vorpommern
IBAN: DE65 1505 0500 0530 0004 07
BIC: NOLADE21GRW

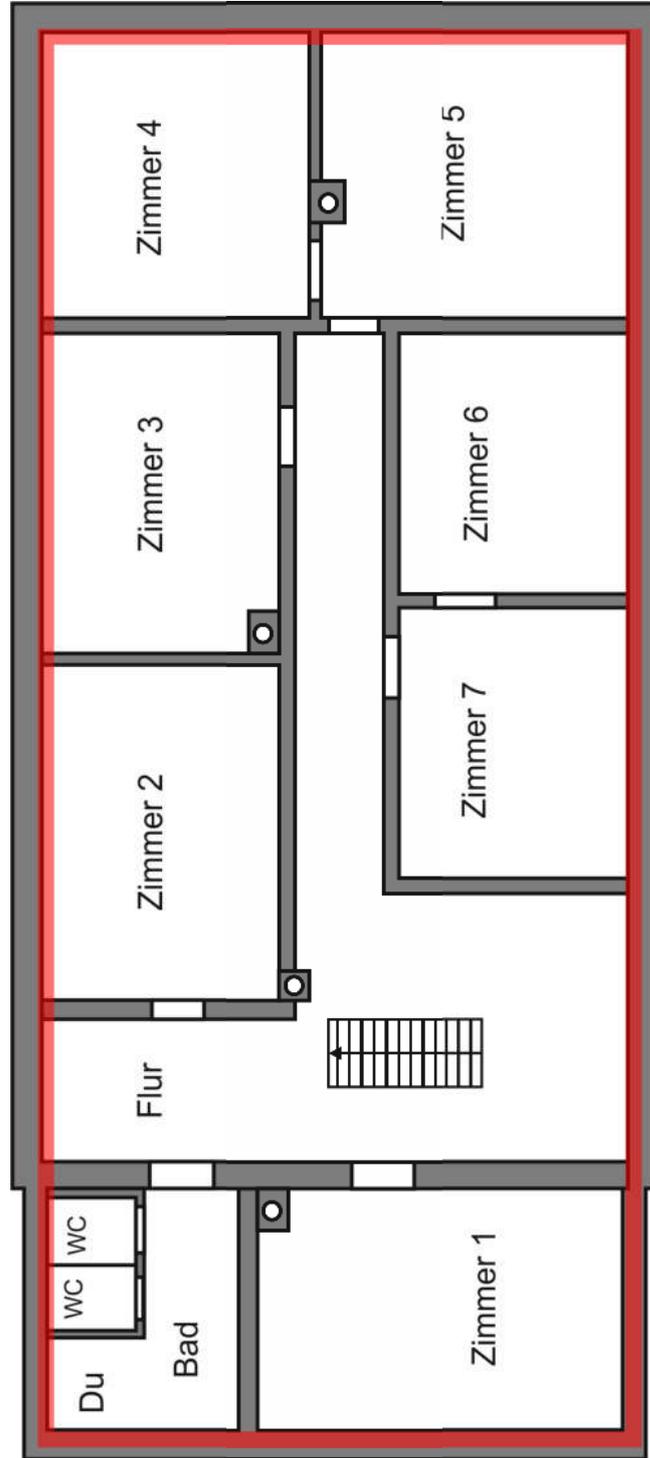
allgemeine Sprechzeiten
Dienstag 09:00-12:00 Uhr
13:30-18:00 Uhr
Donnerstag 09:00-12:00 Uhr
13:30-16:00 Uhr
oder Termin nach Vereinbarung



Baulastauskunft (Negativbescheid)
auch die mit dem Geh-, Fahr und Leitungsrecht belasteten Flurstücke 39/3, 40/5 und 40/8
sind nicht mit einer Baulast belastet



**Gebäude 1: schematischer Grundriss vom EG (basierend auf eigenem Aufmaß, leichte Abweichungen sind möglich)
 Rot umrandet: Wohnung 1 (EG links und DG); blau umrandet Wohnung 2 (EG rechts)**



Gebäude 1: schematischer Grundriss vom DG (basierend auf eigenem Aufmaß, leichte Abweichungen sind möglich)



Bild 1-2 o Links und rechts: Ansichten des Wohngebiets, die Zufahrt zum Objekt wurde markiert



Bild 3-4 o Links und rechts: Ansichten des Wohngebiets, die Zufahrt zum Objekt wurde markiert (Die Zufahrt ist dinglich mittels Geh- Fahr- und Leitungsrecht gesichert)



Bild 5-6 o links und rechts: Außenansichten des Wohnhauses



Bild 7 o links und rechts: weitere Außenansicht



Bild 8-9 o links und rechts: Rückansichten des Wohnhauses im Lageplan als 1 + 1 a bezeichnet



Bild 10-11 o links: Giebelansicht (Hausnummer Nr. 27) und rechts: Außenansicht vom Anbau 1a an der Hausnummer 27b



Bild 10-17 o oben und unten: **Wohnung 1 (links – Hausnummer 27): Erdgeschossansichten**



Bild 18-25 o oben und unten: Wohnung 1: Dachgeschossansichten (verteilt über beide Hausnummer 27 und 27b)

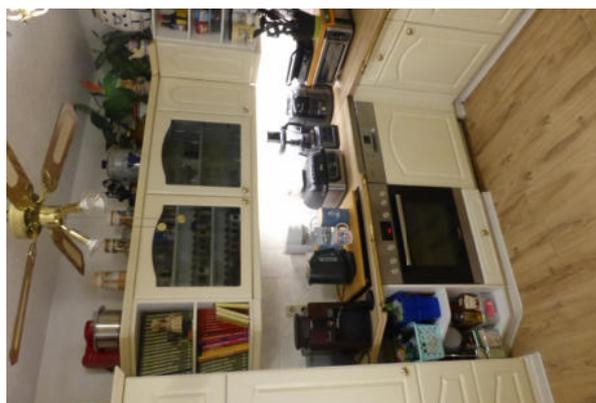
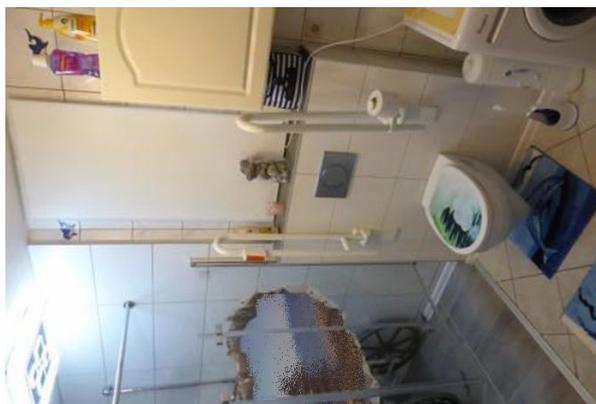
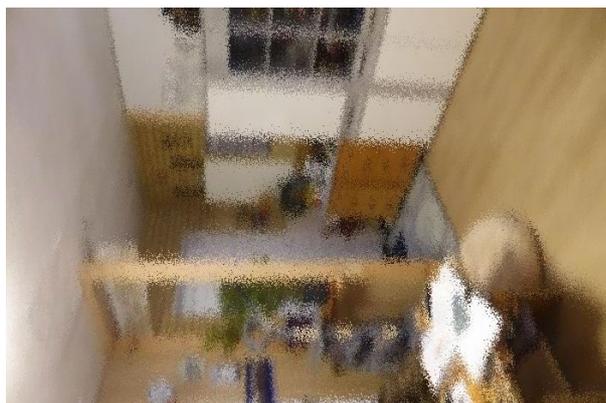
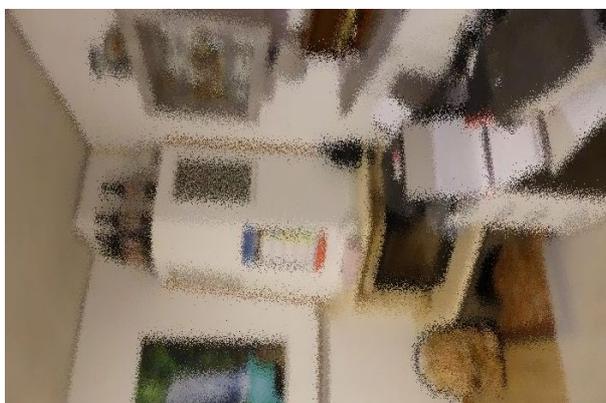


Bild 26-33 o oben und unten: Wohnung 2 rechts = Hausnummer 27b – die Wohnung befindet sich nur im Erdgeschoss – vergleiche hierzu die Anlage 7

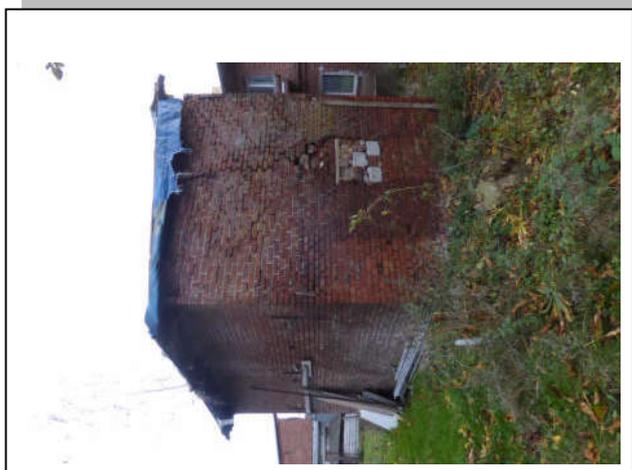
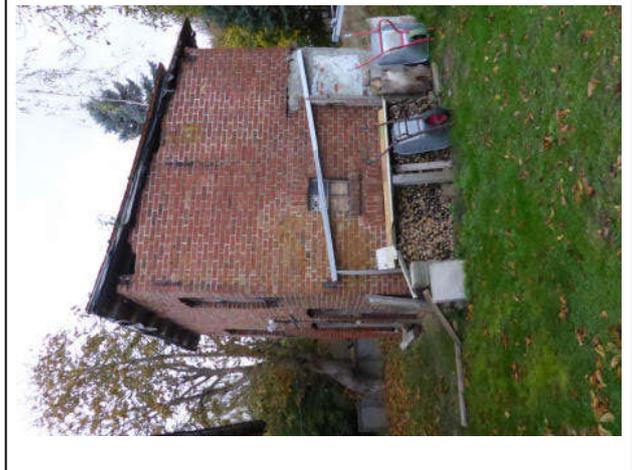


Bild 34-36 o links und rechts: Ansichten vom Gebäude 2: ruinöses Stallgebäude

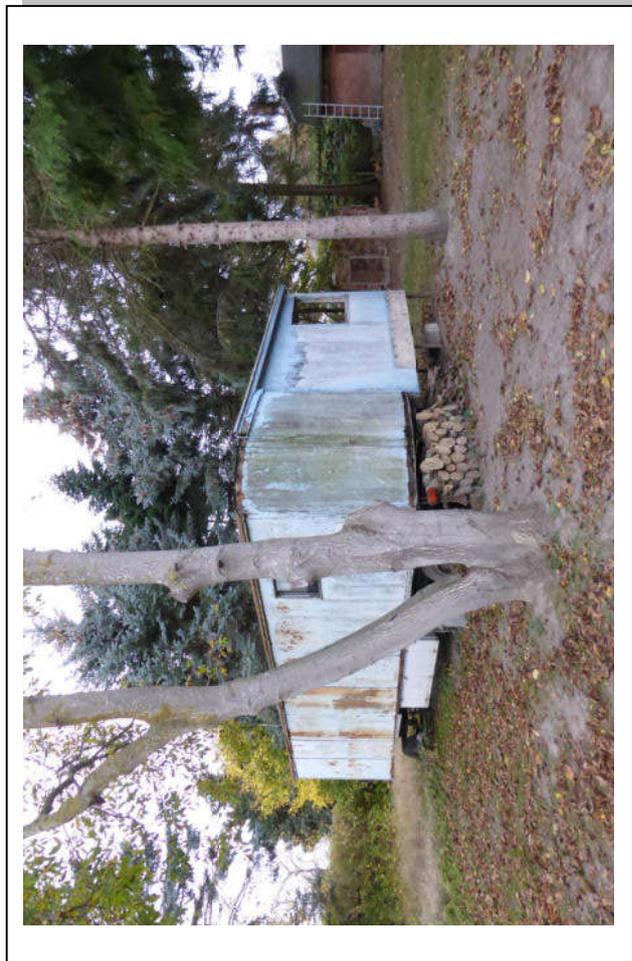


Bild 37-38 o links und rechts: Ansichten vom Gebäude 3: Wohnanhänger mit Verandavorbau (ruinös)

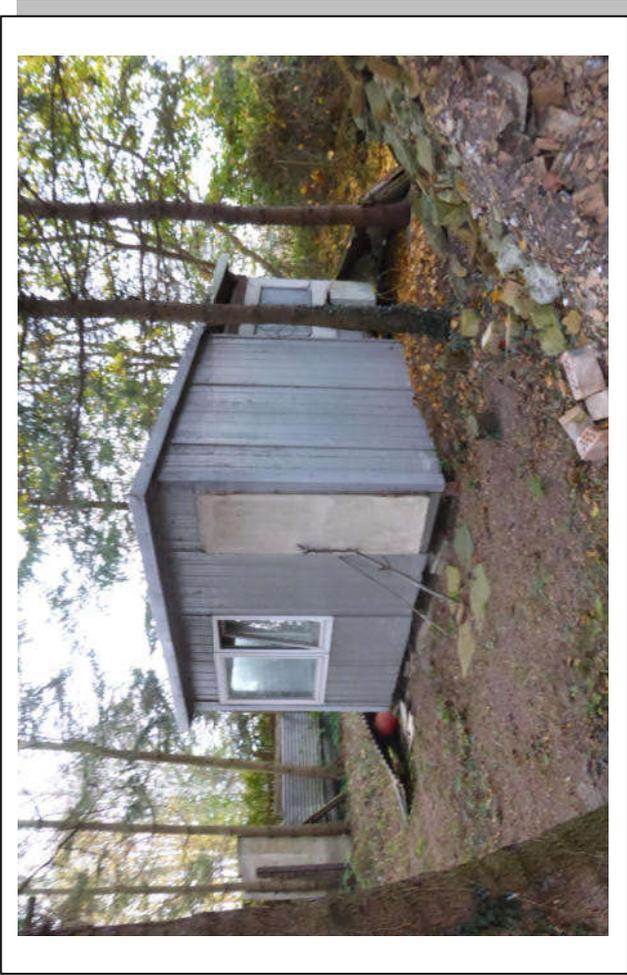


Bild 39-40 o links und rechts: Ansichten vom Gebäude 4: Wohnanhänger mit Vorbau/Abdachung

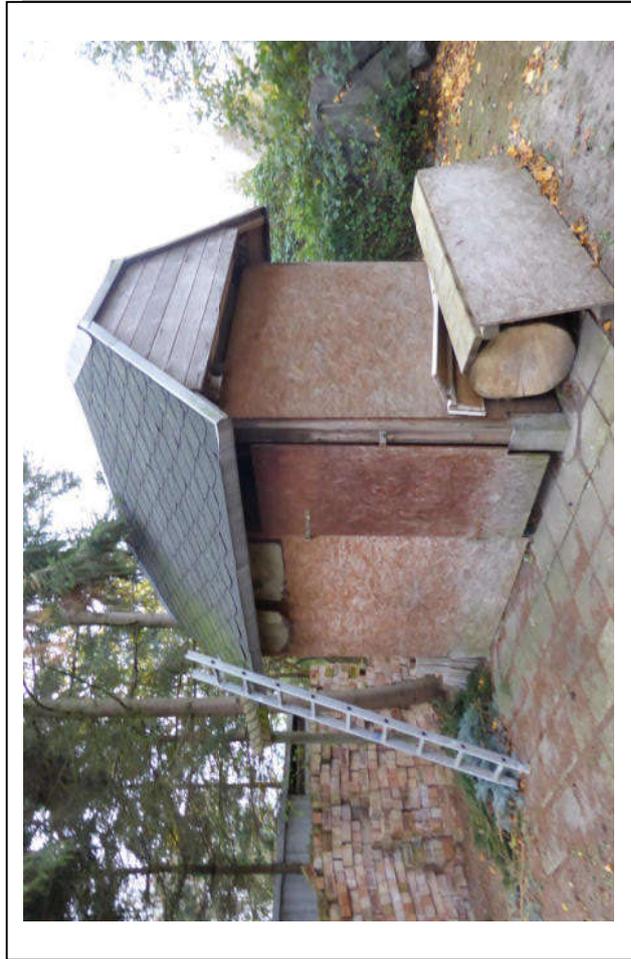


Bild 41-42 o links und rechts: Ansichten vom Gebäude 5: Schuppen/Gerätehaus



Bild 43-44 o links und rechts: Ansichten der Nebengebäude 6 und 7

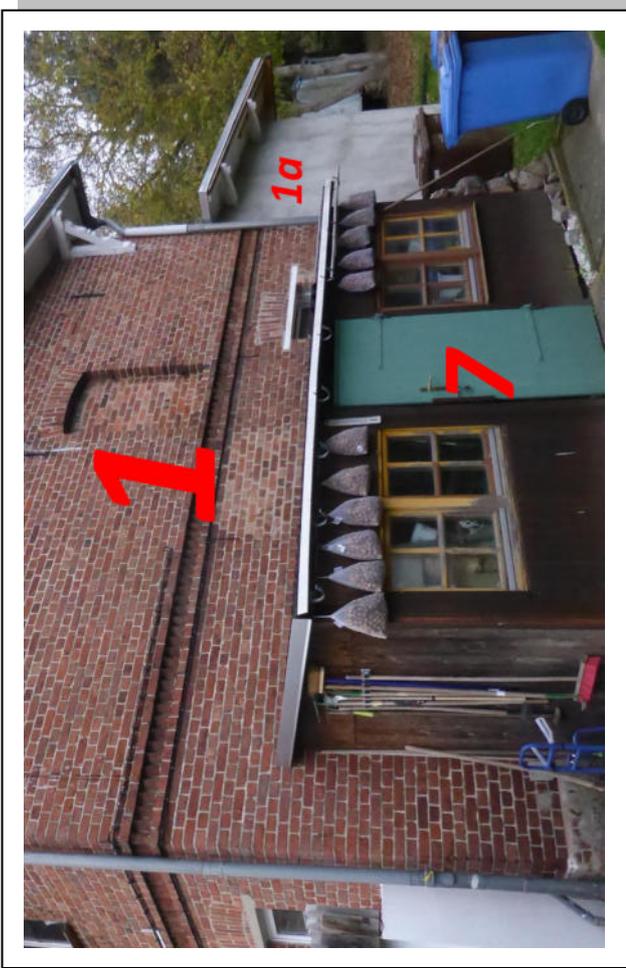


Bild 45-46 o links und rechts: Ansichten der Freifläche/Stellplätze auf dem Flurstück 39/4

