

Amtsgericht Stralsund

GZ: 701 K 62/22 + GZ 704 K 66/22

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



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

**Goethestraße 10
in 18465 Tribsees**

erstattet von

INGO KUHWALD

AZ: 4.643/23

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

Mitglied im
Oberem Gutachterausschuss
von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im
Gutachterausschuss
der Hansestadt Rostock

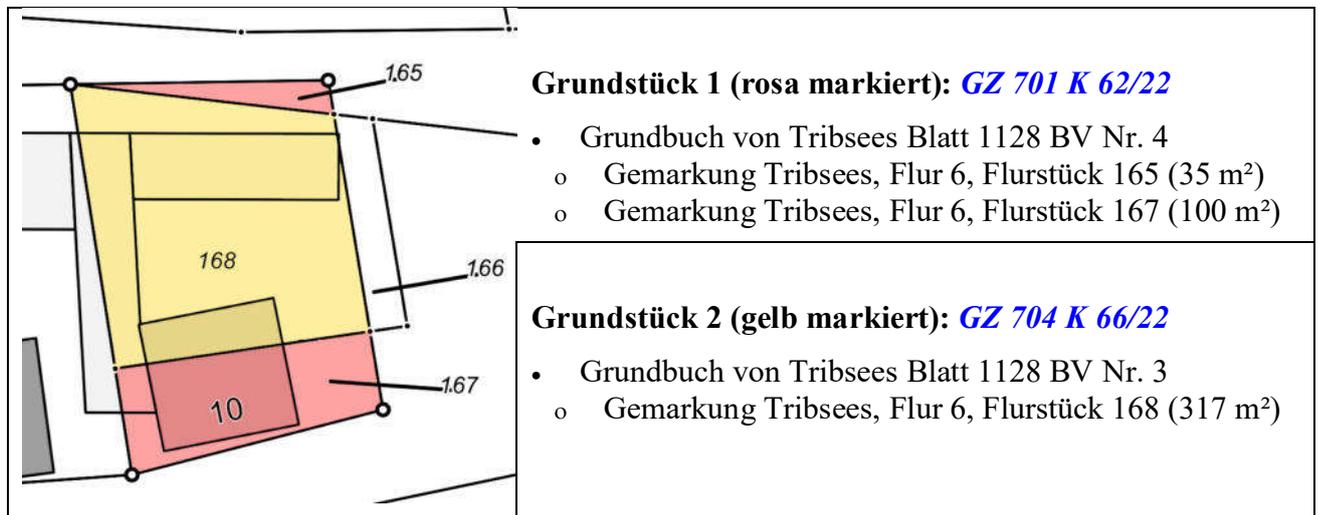
Mitglied im
Gutachterausschuss
des Landkreises Rostock

GUTACHTEN

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

Goethestraße 10
in 18465 Tribsees

Land : Mecklenburg-Vorpommern
Amtsgericht : Stralsund



zum Wertermittlungsstichtag : 17.01.2023
Verkehrswert : **80.000 €**

Dieses Gutachten enthält 23 Seiten und 14 Anlagen. Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon 4 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

GA4643-23.doc

erstattet von Ingo Kuhwald

Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof

Te l.: 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</i>	4
1.1.6	<i>Überbauungen</i>	4
1.1.7	<i>Angaben zum Grundstück</i>	5
1.1.8	<i>Beschreibung des Grundstücks</i>	5
1.1.9	<i>Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung</i>	5
2	BAUBESCHREIBUNG	6
2.1	GEBÄUDE 1 UND 2: WOHNFLÄCHEN	7
2.1.1	<i>baulichen Nebenanlagen</i>	8
3	WERTERMITTLUNG	10
3.1	ALLGEMEINES	10
3.2	BODENWERTERMITTLUNG	10
3.2.1	<i>Auswahl des Wertermittlungsverfahrens</i>	10
3.2.2	<i>Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes</i>	10
3.2.3	<i>Wertmethodische Aufteilung</i>	11
3.2.4	<i>Anpassung des Bodenrichtwertes (Teilfläche A)</i>	11
3.2.5	<i>Anpassung des Bodenrichtwertes für die Teilfläche A</i>	12
3.2.6	<i>Bodenwert der Teilfläche B</i>	13
3.3	ZUSAMMENFASSUNG	13
4	WERTERMITTLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	14
4.1	SACHWERTVERFAHREN	14
4.1.1	<i>Bruttogrundfläche- Wohnhaus und NHK</i>	14
4.1.2	<i>Alterswertminderung</i>	15
4.1.3	<i>Sachwertberechnung</i>	16
4.1.4	<i>Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes</i>	17
4.2	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	18
5	VERKEHRSWERT	19
5.1	RECHT IN ABT. II NR. 1	19
5.2	AUFTEILUNG GEMÄß GRUNDBUCHBESTAND	19
5.3	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	20
6	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG	21
7	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	22
8	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	23

1 Allgemeines zum Auftrag und zum Grundstück

1.1.1 Zweck des Gutachtens

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

1.1.2 Ansprechpartner

Auftraggeber	Auftragnehmer	Gläubiger	Schuldner
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	Sparkasse Vorpommern An der Sparkasse 1 18489 Greifswald	verstorben, vertreten durch RA

1.1.3 Grundbuchangaben

Eigentümer des benannten Flurstückes	
Blatt 1128 von Tribsees	Erste Abteilung o lfd. Nr. 3) ... wird aus Datenschutzgründen nicht genannt; Eigentümer ist verstorben

1.1.4 Ortsbesichtigung

Zur Ortsbesichtigung am 03.01.2023 wurden alle Parteien geladen. Die Ortsbesichtigung wurde durch den Sachverständigen im Beisein folgender Personen durchgeführt:

- Ehefrau des verstorbenen Eigentümers
- Die baulichen Anlagen wurden vollständig besichtigt.
- **Die Veröffentlichung von Innenaufnahmen wurde gestattet.**

1.1.5 Rechte und Lasten

- Das Grundbuch wurde eingesehen
 - o Abt. II, lfd. Nr. 1: Wohnrecht für ... geb. 1923
 - o **Das Wohnrecht kann gelöscht werden, die überlebende Berechtigte ist 2022 verstorben.**
- **Baulasten:** keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis (siehe Anlage 8)
- **Bodenordnung:** kein Bodenordnungsverfahren

1.1.6 Überbauungen



Überbauungen:

Überbauung 1:

- o Blau gestrichelt markiert
- o Die baulichen Anlagen 2,3 und 4 überbauen das Flurstück 169
- o Die überbaute Fläche beträgt ca. 23 m² (+/- 10 %).

Überbauung 2:

- o Die bauliche Anlage 6 überbaut das Flurstück 166
- o Die überbaute Fläche beträgt < 1 m²

1.1.7 Angaben zum Grundstück

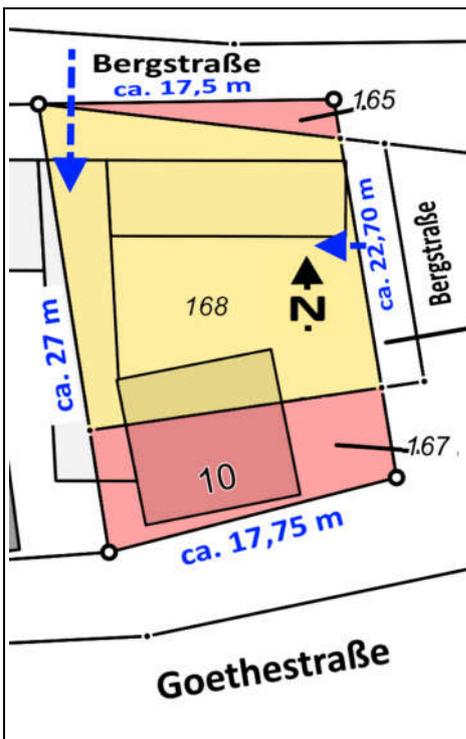
Lage



- **Tribsees** ist eine Stadt in Mecklenburg-Vorpommern, Landesteil Vorpommern, im Süden des Landkreises Vorpommern-Rügen. Sie ist Sitz des Amtes Recknitz-Trebeltal.
- Tribsees liegt zwischen Rostock und Greifswald an der Trebel und unweit der Recknitz in einer dünn besiedelten Region. Im Mecklenburgisch-Vorpommerschen Grenztal liegt die Stadt auf der pommerschen Seite der Trebel. Im Süden der Stadt verläuft die Bundesautobahn 20 von Rostock über Neubrandenburg zum Autobahndreieck Uckermark. An der Trebel befindet sich ein Wasserwanderrastplatz.
- Einwohner: 2.623 (31.Dezember 2021)
- Fläche: 54,98 km²
- Amtsverwaltung: Karl-Marx-Straße 18 in 18465 Tribsees

- das zu bewertende Grundstück ist am östlichen Ortsrand von Tribsees gelegen
- Bebauung in der Goethestraße: 1- bis 2-geschossige Wohnbebauung
- gegenüberliegender Friedhof mit Kappelle
- Bebauung in der rückwärtigen Bergstraße: Garagen, Nebenanlagen, Kleingärten
- **gelegen außerhalb des Sanierungsgebiets der Stadt Tribsees**

1.1.8 Beschreibung des Grundstücks



Zustandsmerkmale des Grundstücks

- 3-Frontengrundstück zwischen Goethestraße und Bergstraße
- Bestehend aus 3 Flurstücken in wirtschaftlicher und baulicher Einheit
- **Es handelt sich jedoch um 2 grundbuchrechtlich selbständige Grundstücke (siehe Farben rosa und gelb)**
- **Gesamtgröße: 452 m²**

Nachfolgende Beschreibung bezieht sich auf das Gesamtgrundstück, bestehend aus 3 Flurstücken

- regelmäßiger ca. rechteckiger Zuschnitt
- Straßenfront Goethestraße ca. 17,75 m
- Straßenfront Bergstraße ca. 22,70 m und 17,50 m
- Maximale Tiefe ca. 27 m; ebene Lage
- 2 Zufahrtsmöglichkeiten von der Bergstraße

Erschließungsanlagen

- Trinkwasser-, Abwasser-, Stromleitungen in den Straßen vorhanden
- Es existiert eine Erdgasleitung, das Haus ist jedoch nicht angeschlossen.
- Schmutzwasserentsorgung über Kleinkläranlage auf dem Grundstück, von dort Einleitung in die zentrale Schmutzwasserleitung
- Goethestraße: erneuerte 2spurige Straße und Fußgängerweg (historisches Kopfsteinpflaster); erneuerte Straßenbeleuchtung
- Bergstraße: unbefestigter einspuriger Weg

Erschließungsbeiträge / Ausbaubeiträge

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

1.1.9 Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung

- Baurecht nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich)
- Wohngebiet laut Flächennutzungsplan, keine weitere Bauleitplanung

2 Baubeschreibung

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. Visuell konnte an den sichtbaren Holzbauteilen kein Befall mit tierischen oder pflanzlichen Holzschädlingen erkannt werden.

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

Nachfolgend werden die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen bezeichnet:

Nr.	Bezeichnung	Bebaute Fläche
1	Wohnhaus	• 8,45 m x 9,25 m = 78,16 m ²
2	Anbau (Veranda/Bad)	• 5,8 m x 4 m (Mittel)) = 23,2 m ²
2a	Zwischenbau (AR)	• 1,2 m x 2,35 m = 2,82 m ²
3	Tanklager	• 3,5 m x 2,8 m = 9,80 m ²
4	Lager/Garage	• 8,6 m x 4 m = 34,40 m ²
5	Werkstatt/Lager	• 6,75 m x 3,75 m = 25,31 m ²
6	Carport/Überdachung	• 7,05 m x 3,75 m = 26,44 m ²
Gesamt		<ul style="list-style-type: none"> • 200,13 m² • Davon ca. 24 m² als Überbauung auf fremden Flurstücken
Gesamt auf eigenem Grundstück		<ul style="list-style-type: none"> • 176,13 m²

Befestigte Flächen: Innenhofbefestigung u.a.; GRZ ca. 0,39

Historie (ungefähre Darstellung, basierend auf Aussagen der Beteiligten vor Ort, eigenen Annahmen und Vermutungen)

- **Im Bauarchiv existiert keine Akte zum Objekt.**
- Baujahr (Wohnhaus) ca. 1931 (Angabe der Bewohnerin)
- Ca. 1973-1975: DG-Ausbau vom Gebäude 1
- Ca. 1977: Errichtung vom Gebäude 2 (Anbau Wohnen)
- Ca. Ende 80er Jahre: Erneuerung der Dacheindeckung vom Gebäude 1
- Anfang/Mitte 90er Jahre: Teilmodernisierungen in den Gebäuden 1 und 2 (Heizung, Fenster, Sanitär, tlw. Elektro, neuer Putz)

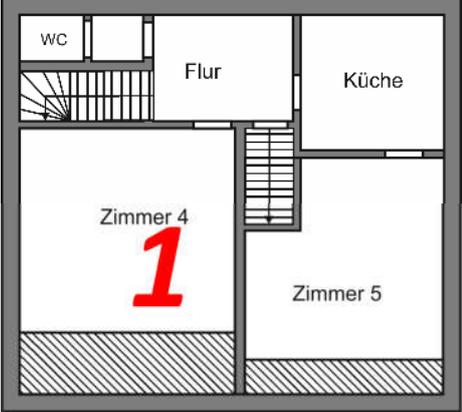
Gebäude 3 und 4: Errichtung zu DDR-Zeit (wahrscheinlich Ende 70er/Anfang 80er Jahre)

Gebäude 5: 30er Jahre

Gebäude 6: Umfassungswände aus DDR-Zeit; erneuerte Überdachung nach 1990

2.1 Gebäude 1 und 2: Wohnflächen

- Basierend auf eigenem Aufmaß (Genauigkeit +/- 5 %)

Erdgeschoss	Dachgeschoss
	
<p>Gebäude 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Küche, 3 Zimmer, Flur, WC • Ca. 58,40 m² • NFK ca. 0,75 • Innenhöhe ca. 2,55 m <p>Gebäude 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Veranda, Küche • Ca. 16,65 m² • Innenhöhe ca. 2,28 m 	<p>Gebäude 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zimmer, Küche, Flur • Ca. 46,80 m² • NFK ca. 0,60 • Innenhöhe ca. 2,40 m
<p>Wohnfläche gesamt: ca. 121,85 m²</p>	

Rohbausubstanz (Gebäude 1)

- Teilunterkellert, 1 Geschoss, ausgebautes Dachgeschoss, Spitzboden
- der Bereich Küche/Flur ist teilunterkellert (ca. 18,5 m² Nfl., ca. 1,85 m hoch), gemauert
- Außenwände: Ziegelmauerwerk; Außenwandstärke ca. 35 cm, mineralischer Putz
- Holzbalkendecke zwischen EG/Dachgeschoss, Massivdecke (KG/EG)
- Innenwände: massiv, Stärke entsprechend den statischen Erfordernissen
- Dachgeschoss:
 - ausgebaut, halbseitiger Sattel zur Straße, Gaube über die gesamte Traufenseite zum Hof
 - Hartendeckung (ca. von Ende der 80er Jahre)

Rohbausubstanz (Gebäude 2)

- 1 Geschoss, nicht unterkellert, Flachdach
- Außenmauerwerk, wahrscheinlich DDR-Schwerbetonsteine + Putz
- Flachdach mit Weicheindeckung (Annahme)

Ausbausubstanz (Gebäude 1+2)

- überwiegend Holzfenster mit doppelter Isolierverglasung aus den 90er Jahren (Veranda mit Kunststofffenster)
- Türen: mit Futter und Bekleidung aus unterschiedlichen Baujahren
- Elektro: überwiegend nicht modernisiert nach VDE-Norm
- Heizung: auf Heizölbasis
 - Ölheizkessel+Speicher (Viessmann ca. von 1991/92) + 2 x 2000 l GFK Tanks
 - Der Ölheizkessel ist im Keller vom Gebäude 1, das Öltanklager befindet sich im Gebäude 3
 - Flächenkonvektoren, Kupferinstallation
- Sanitär:
 - EG: zeitgemäßes Wannenbad mit Dusche (Eckeinstieg), stehendem WC, HWB, WM-Anschluss, Fliesen, modernisiert ca. in 90er Jahren mit Fenster, separates WC (nicht modernisiert) im EG
 - DG: behindertengerechtes WC (stehend mit Spülkasten), nicht wesentlich modernisiert
- Treppe: gewendelte Holztreppe (geschlossen) zum DG, einläufige geschlossene, steile Holztreppe zum Boden

Baumängel/Bauschäden (in Auszügen):

- tlw. leichte Putzverfärbungen (Moos und Algenbefall)
- leichte Schäden im Fundamentbereich und im Sockelbereich
- verschlissene Wand-, Boden- und Deckenbeläge, tlw. verschlissene Sanitärkeramik und Armaturen
- vereinzelt Schimmelbefall aufgrund von Kältebrücken
- tlw. Verschleißerscheinungen an Türblättern und Türzargen; tlw. unebene Fußböden, tlw. Schäden am Fußbodenaufbau
- unebene Wand- und Deckenflächen
- Treppe mit in Teilen ausgetretenen Trittstufen
- wirtschaftlicher überalterter Ölheizkessel
- und viele andere Kleinstschäden
- **Das Gebäude ist nicht wesentlich modernisiert.**

Möbliering

- Folgendes Zubehör wurde mit bewertet:
 - Einbauküche im DG
 - L-Zeile (ca. 3,35 m x ca. 14 m) + separater Hänge- und Unterschrank (ca. 0,5 m x 0,60 m)
 - Alter < 15 Jahre
 - Hänge- und Unterschränke
 - Ceranfeld, Siemens Backofen, Kühlschrank, Geschirrspüler, Edelstahlspüle
 - **Pauschalierter Standwert: 750 €**

2.1.1 baulichen Nebenanlagen

Aus Gutachtersicht ist eine pauschalisierte Bewertung gerechtfertigt. **Sachverständigenseits kommt ein Vergleichsfaktorverfahren je m² BGF1 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 2a**

- Zwischenbau
- Abstellraum, Massivbau mit Holzverblendung
- Flachdach
- 1,2 m x 2,35 m = 2,82 m²
- Ansatz 2,82 m² x 75 €/m²
- = **gerundet 210 €**

**Gebäude 3**

- Öltanklager
- Massivbau, Flachdach mit Bitumeneindeckung
- Baujahr ca. DDR-Zeit (1977)
- 3,5 m x 2,8 m = 9,80 m²
- Ansatz 9,80 m² x 90 €/m²
- = **gerundet 880 €**

	<p>Gebäude 4</p> <ul style="list-style-type: none"> • Garage/Lager • Massivbau, Flachdach mit Bitumeneindeckung • Baujahr ca. DDR-Zeit (1977) • 8,6 m x 4 m = 34,40 m² • Elektrisches Schwingtor • Ansatz 34,40 m² x 95 €/m² • = gerundet 3.270 €
	<p>Gebäude 5</p> <ul style="list-style-type: none"> • Werkstatt/Lager • Massivbau, Satteldach mit Harteindeckung (Trockenboden) • Baujahr ca. 30er Jahre • 6,75 m x 3,75 m = 25,31 m² • Ansatz 25,31 m² x 80 €/m² • = gerundet 2.025 €
	<p>Gebäude 6</p> <ul style="list-style-type: none"> • Carport • Massive Umfassungswände auf 3 Seiten • Dach: Holzsparren mit Profilplatten • Provisorische Metallstütze • Boden mit Betonpflaster • 7,05 m x 3,75 m = 26,44 m² • Ansatz 26,44 m² x 20 €/m² • = gerundet 530 €
Gesamt	6.915 €

3 Wertermittlung

3.1 Allgemeines

- Die 3 Flurstücke bilden eine wirtschaftliche und bauliche Einheit, stellen sich jedoch als 2 grundbuchrechtlich selbständige Grundstücke dar.
- Nachfolgend erfolgt die Bewertung des Gesamtgrundstückes in seiner baulichen und wirtschaftlichen Einheit.
- Zum Ende der Wertermittlung erfolgt die fiktive Einzelaufspaltung des Gesamtwertes gemäß Grundbuchbestand

3.2 Bodenwertermittlung

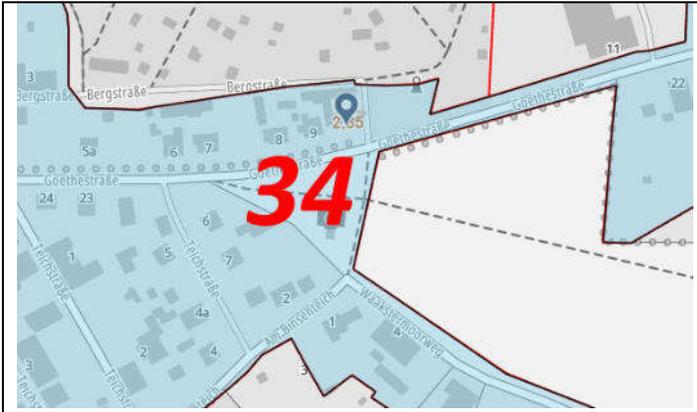
3.2.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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.

3.2.2 Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes

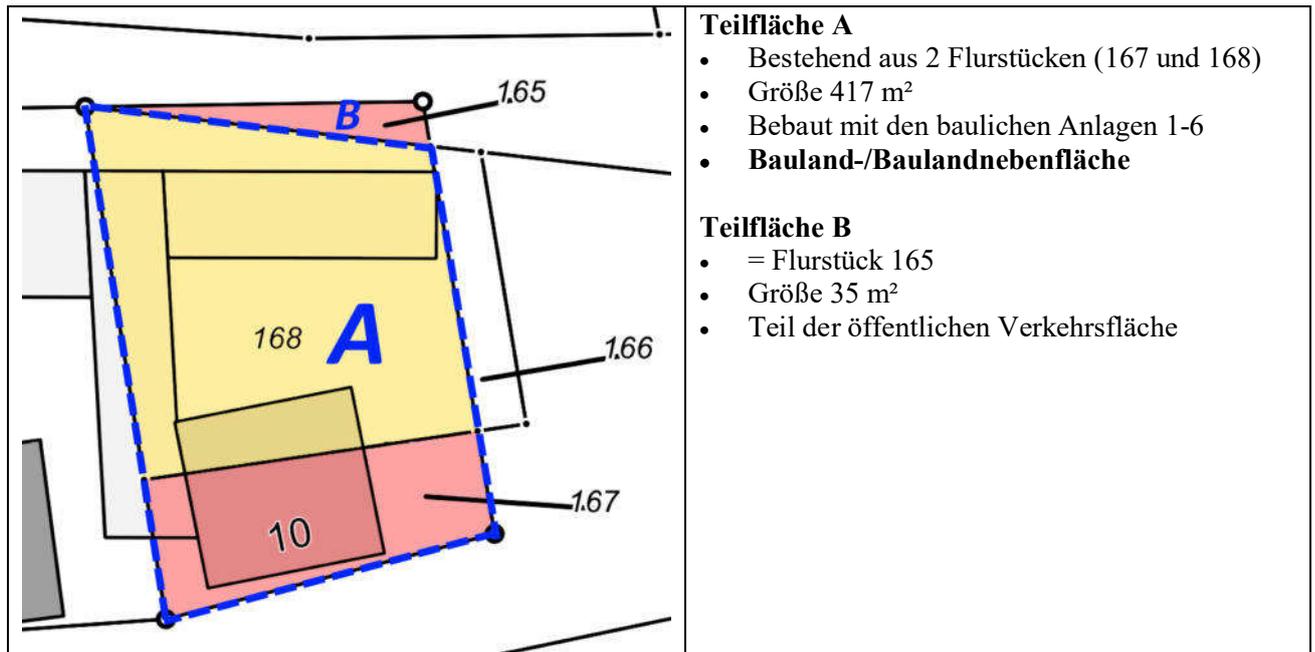
Der Gutachterausschuss des Landkreises Vorpommern-Rügen hat auf der Basis der erfassten Kauffälle die Bodenrichtwertkarte des Landkreises, erarbeitet.

	<p style="text-align: center;">Tribsees (Stadt) 34 €/m²</p> <p>Diesem Richtwert liegt folgende Charakteristik zugrunde:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bauland • Offene Bauweise • Geschosszahl I • Wohngebiet (Wohnbaufläche) • mittlere Grundstücksgröße: 800 m² • erschließungsbeitragsfrei, kostenerstattungsfrei • abgabepflichtig nach KAG • Stand 01.01.2022
---	---

nichtbauliche Außenanlagen:

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

3.2.3 Wertmethodische Aufteilung



3.2.4 Anpassung des Bodenrichtwertes (Teilfläche A)

Anpassung an die Grundstücksgröße

Dem Richtwert liegt eine mittlere Größe von 800 m² zu Grunde, das zu bewertende Grundstück (Teilfläche A) hat jedoch eine Größe von 417 m², deshalb erweist sich eine Größenumrechnung als notwendig.

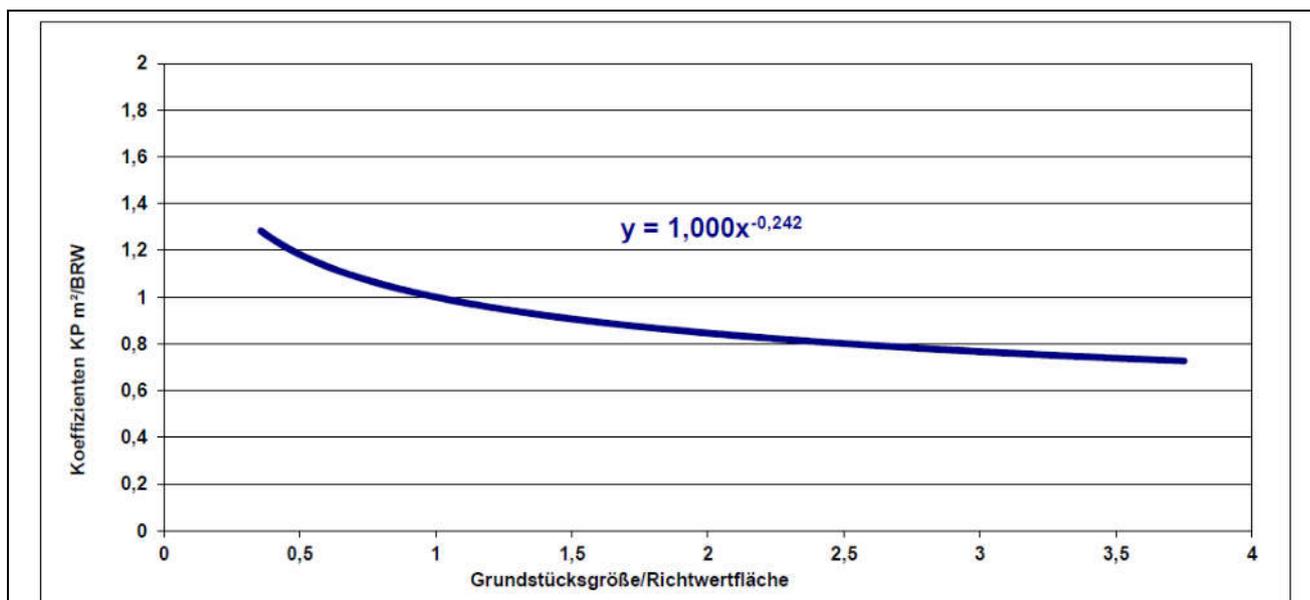
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL)
Maß der baulichen Nutzung

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	• 34 €/m ²
mittlere Richtwertgröße = 800 m ²	• 800 m ²
Grundstücksgröße 3 Flurstücke	• 417 m ²
X = Grundstücksgröße : Richtwertgröße	• 417 / 800 = 0,52125
Y (Umrechnungsfaktor) = X ^{-0,242} = 0,5212565 ^{-0,242}	• = 1,17
Formel	• = 34 €/m ² x 1,17
	• = gerundet 40 €/m²

3.2.5 Anpassung des Bodenrichtwertes für die Teilfläche A

1. Bodenrichtwert	
<ul style="list-style-type: none"> Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes (siehe § 6 Abs. 3 ImmoWertV) 	40,00 €/m ²
<ul style="list-style-type: none"> Bezüglich der 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.	-10,00 €/m ²
3. Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land (siehe § 5, Abs. 3 ImmoWertV)	30,00 €/m ²
Zu- und Abschläge zur Anpassung an	
die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag (s. § 3 Abs. 2 ImmoWertV)	0 %
<ul style="list-style-type: none"> Richtwert mit Stand 01.01.2022; Keine weitere konjunkturelle Marktanpassung 	
die Lage (s. § 5, Abs. 6)	
<ul style="list-style-type: none"> das zu bewertende Grundstück ist innerhalb des Richtwertgebietes gelegen gelegen am Ortsrand 	-5 %
die Art der baulichen Nutzung (s. § 6, Abs. 1)	
<ul style="list-style-type: none"> keine Anpassung 	0 %
das Maß der baulichen Nutzung (s. § 6, Abs. 1)	
<ul style="list-style-type: none"> vergleichbares Maß der baulichen Nutzung realisiert 	0 %

die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften (s. § 6, Abs. 5)		5 %
• 3-Frontengrundstück (Zufahrt von 3 Seiten möglich)		
Zu- und Abschläge insgesamt :		0,00 %
4.	Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes	30,00 €/m ²
	o zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten	10,00 €/m ²
5. Bodenwert für baureifes Land		40,00 €/m²

3.2.6 Bodenwert der Teilfläche B

Bei dem zu bewertenden Flurstück 165 handelt es sich um keine eigenständig bebaubare Fläche. Das Flurstück ist Teil der öffentlichen Verkehrsfläche (Bergstraße)

Es handelt sich um eine sogenannte „Arrondierungsflächen“

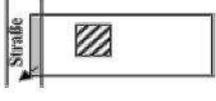
Zu- und Abschläge für Arrondierungsflächen

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]

Arrondierungsflächen werden zumeist nach der Bruchteilsmethode (=prozentualer Bruchteil des umgebenden baureifen Landes) bewertet.

Marktdaten für Arrondierungsflächen

Quelle: Grundstücksmarktbericht Landkreis Vorpommern-Rügen 2019, Seite 53

Art der Arrondierungsfläche nach Erfassungsprogramm WF-AKuK	Beschreibung	Anzahl der KV mit Kappung	% des Bodenrichtwertes für Bauland (Spanne der Mittelwerte nach Kappung)	Beispiel
3 b	Erwerb Verkehrsflächen nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche	62*	kein ø (1 – 134) Gehäuft 10 % und 90 bis 130 %	

Ein Mittelwert wurde nicht ausgewiesen. Der Sachverständige hält einen Ansatz von 50 % des Bodenrichtwertes (= 50 % von 24 €/m² = 12 €/m²) für angemessen.

3.3 Zusammenfassung

Flurstücke	Charakterisierung	Grundstücksgröße in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstücks-wert in €
2 Flurstücke	Bauland /-nebenfläche	417	40,00	16.680,00
1 Flurstück	Verkehrsfläche	35	17,00	595,00
Gesamt		452		17.275,00

4 Wertermittlung der baulichen Anlagen

4.1 Sachwertverfahren

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

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

Das Objekt wurde bisher als individuelles Wohngrundstück genutzt und steht leer.

- **Auf die Anwendung des Ertragswertverfahrens wird verzichtet, der Gutachterausschuss hat für vergleichbare Objekte keine Liegenschaftszinssätze ausgewiesen.**

4.1.1 Bruttogrundfläche- Wohnhaus und NHK

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

Gebäude 1 - Lage im Objekt	Grundfläche (ca.)	Bemerkungen
Kellergeschoss	0,00	• Die Teilunterkellerung und der Anbau 2 werden gesondert berücksichtigt.
Erdgeschoss	78,16	
Obergeschoss	78,16	
insgesamt	156,32	
gerundet	156,50	

NHK 2010

- Freistehende Einfamilienhäuser, eingeschossig, nicht unterkellert, ausgebautes Satteldach, Typ 1.21

	Anteil in %	Gebäudestandard				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23	0	23	0	0	
Dach	15	0	15	0	0	
Fenster und Außentüren	11	0	0	11	0	
Innenwände und Türen	11	0	8	3	0	
Deckenkonstruktion und Treppen	11	0	11	0	0	
Fußböden	5	0	3	2	0	
Sanitär	9	0	6	3	0	
Heizung	9	0	9	0	0	
Sonstige technische Ausstattung	6	0	4	2	0	0
Gesamt	100	0	79	21	0	0

Ausstattungsstandardstufe	I	II	III	IV	V	Summe			
NHK in €/m ²	790	875	1.005	1.215	1.515				
Wägungsanteil	0%	79%	21%	0%	0%	100,00%			
Kostenwert	0,00	691,25	211,05	0,00	0,00	902,30			
Gebäudeteil									
	NHK 2010 in €/m²		Bemerkungen						
Gebäude 1	902,30		• Freistehende Einfamilienhäuser eingeschossig, nicht unterkellert, ausgebautes Satteldach, Typ 1.21						
Anpassung DG:	1,055		• Gaube zur Hofseite über gesamte Gebäudebreite						
Anpassung Sonstiges	1,00		• Keine Besonderheiten						
Anpassung Ausstattung:	1,00		• Keine Besonderheiten						
Gesamt	951,93		902,3	x	1,055	x	1	x	1
gerundet	950		gerundeter Ansatz (gerundet auf volle 5 €/m ²)						

4.1.2 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 (mittlere Annahme)	1931
B	Instandsetzungen/Ausbau • DDR-Zeit	1975
C= (A+A+A+B+B)5	fiktives vorläufiges Baujahr	1949
D	mittleres Jahr der Sanierungen / Modernisierungen / Umbauten ab 1990	1995
E= (C+C+C+D)/4	fiktives Baujahr	1961
F	fiktives Alter	62
G	Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	80
H	Restnutzungsdauer	18

Alterswertminderung gem. § 23 ImmoWertV

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

$$W_L = \frac{G_A}{G_d} \times 100$$

G_A = Gebäudealter
 G_d = übliche Gesamtnutzungsdauer
 W_L = lineare Wertminderung

Das Gebäudeteile 1 und 2 bilden eine wirtschaftliche und bauliche Einheit.

Anbau 2: NHK –Ansatz: 985 €/m²

4.1.3 Sachwertberechnung

		Wohnhaus	Anbauten
Bruttogrundfläche in m ² gerundet		156,50	23,20
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (ohne BNK)	=	950,00	985,00
Baupreisindex im Basisjahr	=	100,00	100,00
aktueller Baupreisindex (Stichtag 11/2022 (gilt für Deutschland)	=		171,80
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK in % (in €)</i>	=	255.423,65	39.259,74
• Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile in % der Normalherstellungskosten			3.500,00
o Teilunterkellerung			
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK (in €)</i>	=		298.183,39
BNK in % der Normalherstellungskosten (in €) +	0,00 %		0,00
<i>Gesamtherstellungskosten (inkl. BNK) in €</i>	=		298.183,39
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	=	80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer geschätzt		18 Jahre	
Wertminderung wegen Gebäudealter (siehe § 23 ImmoWertV) der Gesamtherstellungskosten (lineare Abschreibung)	- 77,50 %		-231.092,13
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage	=		67.091,26
<u>Wertanteil der baulichen Außenanlagen in €</u>			
• üblicherweise sind die baulichen Außenanlage im üblichen Umfang im Sachwert enthalten	3,5 %		2.348,19
• zusätzlicher Ansatz für Bodenbefestigungen, Einfriedung, Hausanschlüsse			
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>			6.915,00
• bauliche Nebenanlagen			
<u>Wertanteil der Möblierung in €</u>			750,00
• Einbauküche, Standwert			
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage insgesamt in €			77.104,45
zuzüglich des Wertes des Grund und Bodens in € gerundet	+		17.275,00
vorläufiger Sachwert inklusive Wert des Grund und Bodens in €			94.379,45

4.1.4 Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes

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

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

Der Gutachter ordnet das Objekt in die Kategorie Baujahr bis 1949 ein.

Ansatz Wohn- und Nutzfläche in m ² :	121,85	
Wohnflächenpreis nach Bodenrichtwertlage in €/m ²	811	98.820,35
Korrekturfaktor		0,90
• kleineres Grundstücks als in der Statistik erfasst		
• Angepasster Vergleichsfaktorwert		88.938,32

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_i nach Bodenwertniveau

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

Tabelle 52 - Potenzfunktion EFH

Anwendung der Funktion:

- o Der Sachverständige wählt das Richtwertniveau = 25 €/m² bis 50 €/m²

k (bei 25 €/m²) = 1,286

k (bei 50 €/m²) = 1,275

k (bei BRW von 34 €/m²) = 1,282

Vorläufiger Anpassungsfaktor	1,282
Tatsächliche Marktlage im Bereich des Grundstücks (Einschätzung des Gutachters)	-0,35
o Der Markt in Tribsees ist in einer ausgesprochen einfachen Verfassung.	
o Im Umfeld der Stadt gibt es viele leerstehende Gebäude	
Gesamt	0,932

<i>vorläufiger Sachwert</i>		94.379,45 €
o Marktangepasstungsfaktor = Abschlag	0,932	-6.417,80 €
	marktangepasster Sachwert	87.961,65 €

- Wertminderung wegen zusätzlicher Baumängel und Bauschäden (siehe § (2) ImmoWertV) in % -5,50 % -4.837,89 €
 - o Pauschaler Ansatz
 - zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung (siehe § (2) ImmoWertV) in % -3,50 % -3.078,66 €
 - o Wertminderung durch die Überbauung
 - o **Siehe Erläuterungen**
- 80.045,10 €**
- Gerundet: 80.000 €**

Erläuterung zur Überbauung

- Das Gebäude 6 überbaut mit weniger als 1 m² die öffentliche Verkehrsfläche. Diese Überbauung ist wertmäßig vernachlässigbar.
- Die Gebäude 2 bis 4 überbauen mit ca. 23 m² das benachbarte Flurstück 169. Es dürfte sich hierbei um ein Überbaurecht nach BGB handeln, **dies ist aber nicht gesichert, da die überbaute Fläche nicht unwesentlich ist.**
- Sofern der Eigentümer des Flurstückes 169 eine private Grenzbereinigung fordert inkl. Gebäudeeinmessung, fallen Kosten für die Entschädigung der überbauten Fläche und der Einmessung/Teilungsvermessung an. Der Gutachter hält hierfür den gewählten Abschlag (Minderungskosten von ca. 3.079 €) für angemessen.

4.2 Ertragswertermittlung

Mietzustand:

- Eigennutzung durch die Ehefrau des Verstorbenen

Der Gutachterausschuss hat für vergleichbare Objekte keine Liegenschaftszinssätze ausgewiesen, **deshalb wird auf die Anwendung des Ertragswertverfahrens verzichtet.**

5 Verkehrswert

Somit wird der Verkehrswert § 194 BauGB
eines **mit einem Wohngebäude und Nebengebäuden**
bebauten Grundstücks

Goethestraße 10 in 18465 Tribsees

zum Wertermittlungsstichtag 17. Januar 2023

geschätzt mit

80.000 €

5.1 Recht in Abt. II Nr. 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnrecht) für ... geb. am 30.07.1923

Das Wohnrecht kann gelöscht werden, die überlebende Berechtigte ist 2022 verstorben. Somit sind beide Berechtigten verstorben.

= 0 € (Minderung)

5.2 Aufteilung gemäß Grundbuchbestand

Die Aufteilung ist fiktiver Natur und lässt sich nicht am Grundstücksmarkt realisieren. Werthaltig ist vor allem das Wohnhaus (Gebäude 1), dieses befindet sich zu ca. 2/3 auf dem Grundstück 1 (rosa markiert), demzufolge wird der Wertanteil vom Grundstück 1 übergewichtet.

	<p>Grundstück 1 (rosa markiert): <i>GZ 701 K 62/22</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundbuch von Tribsees Blatt 1128 BV Nr. 4 <ul style="list-style-type: none"> ◦ Gemarkung Tribsees, Flur 6, Flurstück 165 (35 m²) ◦ Gemarkung Tribsees, Flur 6, Flurstück 167 (100 m²) ◦ Ansatz 60 % = 48.000 € <hr/> <p>Grundstück 2 (gelb markiert): <i>GZ 704 K 66/22</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundbuch von Tribsees Blatt 1128 BV Nr. 3 <ul style="list-style-type: none"> ◦ Gemarkung Tribsees, Flur 6, Flurstück 168 (317 m²) ◦ Ansatz 40 % = 32.000 €
--	---

5.3 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	1	Auszug aus dem Stadtplan
Anlage	2	Auszug aus dem Katasterplan, Aufteilung gemäß Grundbuchbestand
Anlage	3	Luftbild mit Bezeichnung der baulichen Anlagen
Anlage	4	Darstellung der Überbauungen
Anlage	5	Auszug aus dem FNP
Anlage	6	Schematischer Grundriss der baulichen Anlagen (Erdgeschoss)
Anlage	7	Schematischer Grundriss der baulichen Anlagen (Dachgeschoss)
Anlage	8	Baulastauskunft
Anlage	9-14	Fotoansichten

6 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage

- einfache Wohnlage / einfache Geschäftslage: Goethestraße 10 in 184565 Tribsees

Nutzungsberechtigte + weitere Ansprechpartner:

- Eigennutzung durch die Ehefrau des verstorbenen Eigentümers
- Keine Miet- oder Nutzungsverträge

Gewerbebetrieb

- In dem zu bewertenden Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt.

Maschinen und Betriebseinrichtungen

- Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- Die Einbauküche in der Küche im DG wurde mitbewertet (750€).
- **Der Wertanteil (750 €) ist im ausgewiesenen Verkehrswert enthalten.**

Hausschwamm

- Es wurden keine zerstörerischen Untersuchungen angestellt. Demzufolge konnte auch nicht festgestellt werden ob in den Holzbauteilen gegebenenfalls ein Schwammbefall besteht. Ein Befall kann bei Gebäuden dieses Baujahres nie gänzlich ausgeschlossen werden. Hinweise auf einen Befall wurden jedoch nicht gefunden.

Energiepass

- nicht vorhanden, Maßnahmen sind erforderlich.

Kaminkehrer

- 18465 Tribsees

baubehördliche Beanstandungen

- offiziell keine bekannt

Sonstiges

- kein getrenntes Eigentum, kein Denkmalschutz

Bodenordnung

- kein Bodenordnungsverfahren

Überbauungen:

- wurden festgestellt
- Das Gebäude 6 überbaut mit weniger als 1 m² die öffentliche Verkehrsfläche. Diese Überbauung ist vernachlässigbar.
- Die Gebäude 2 bis 4 überbauen mit ca. 23 m² das benachbarte Flurstück 169. Es dürfte sich hierbei um ein Überbaurecht nach BGB handeln, dies ist aber nicht gesichert, da die überbaute Fläche nicht unwesentlich ist.
- **Im Gutachten wurde aufgrund der Überbauung ein Minderungsbetrag erfasst.**

7 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

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

BauNVO:

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

ImmoWertV 2021:

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

WertR:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

BRW-RL:

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

BGB:

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

EnEV:

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

WoFlV:

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

BetrKV:

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

WMR:

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

DIN 283:

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

Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

8 Erklärung des Sachverständigen

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

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

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

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

Gragetopshof, den 17.01.2023

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*

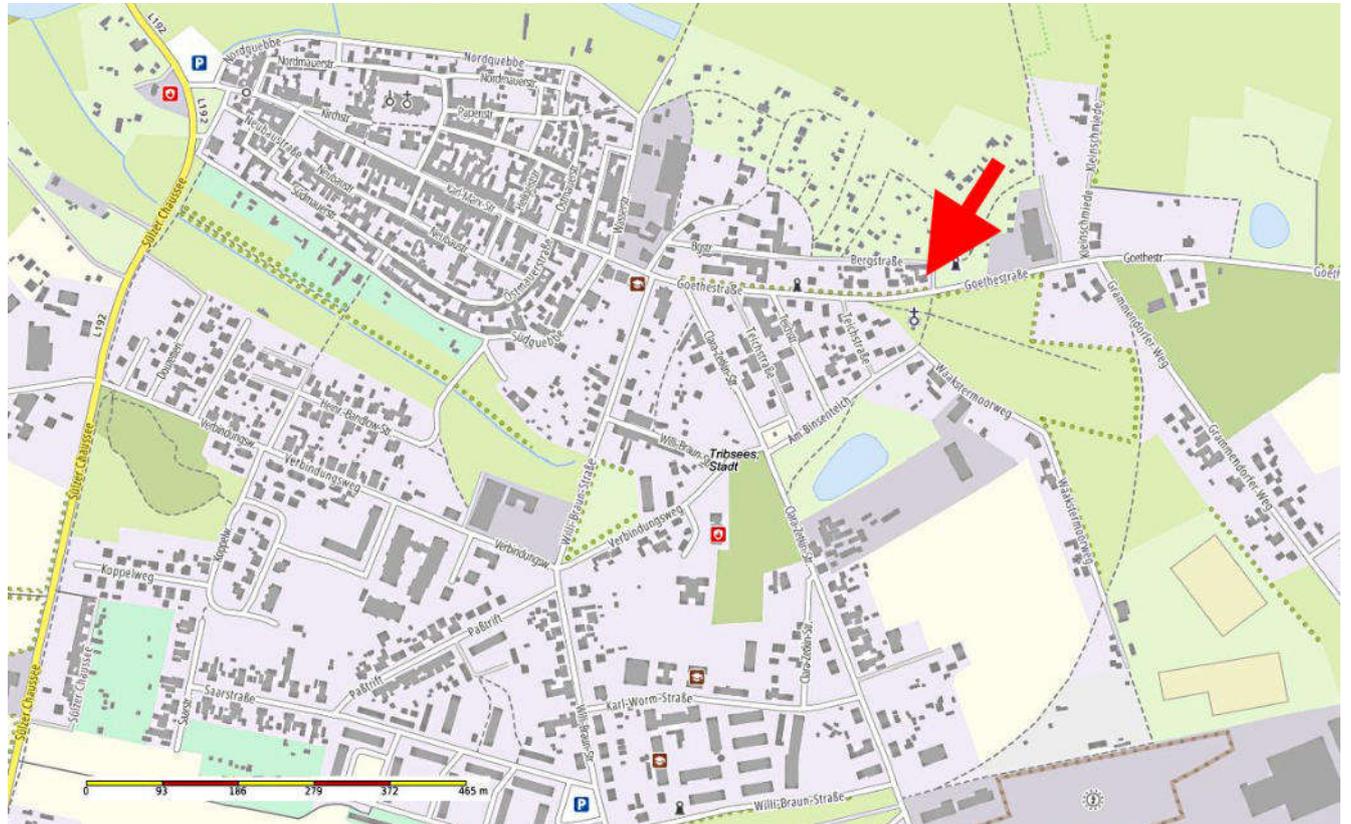
Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass Ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

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.

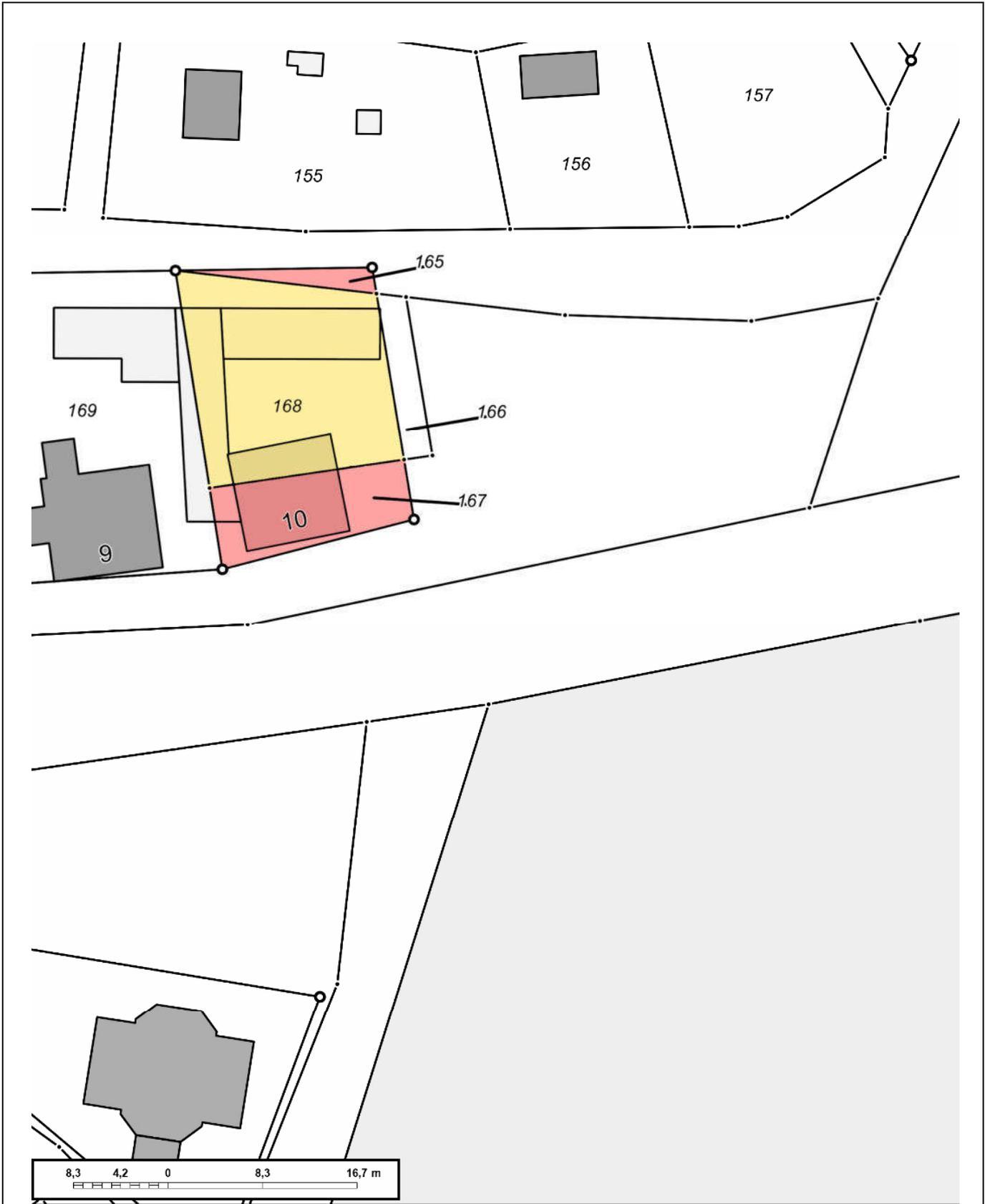


Quelle: Quelle: <https://www.orka-mv.de> (lizenzfrei)



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

Darstellung der Lage des Grundstücks (Regionalplan, Stadtplanauszug)



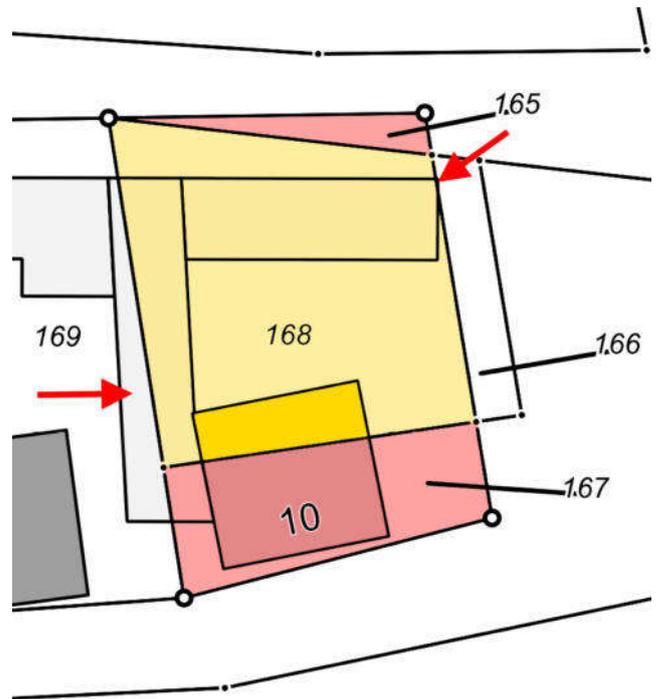
GZ 701 K 62/22	GB von Tribsees Blatt 1128, BV 4	Flurstück 165 und 167	Rosa markiert
GZ 704 K 66/22	GB von Tribsees Blatt 1128, BV 3	Flurstück 168	gelb markiert

Auszug aus dem Katasterplan, Aufteilung gemäß Grundbuchbestand



1 = Wohnhaus; 2 = Anbau (Wohnen); 3 - 6 Nebengebäude

Luftbild aus 06 / 2021; Quelle: GeoBasis-DE/M-V 2021 für Ingo Kuhwald
 Bezeichnung der baulichen Anlagen



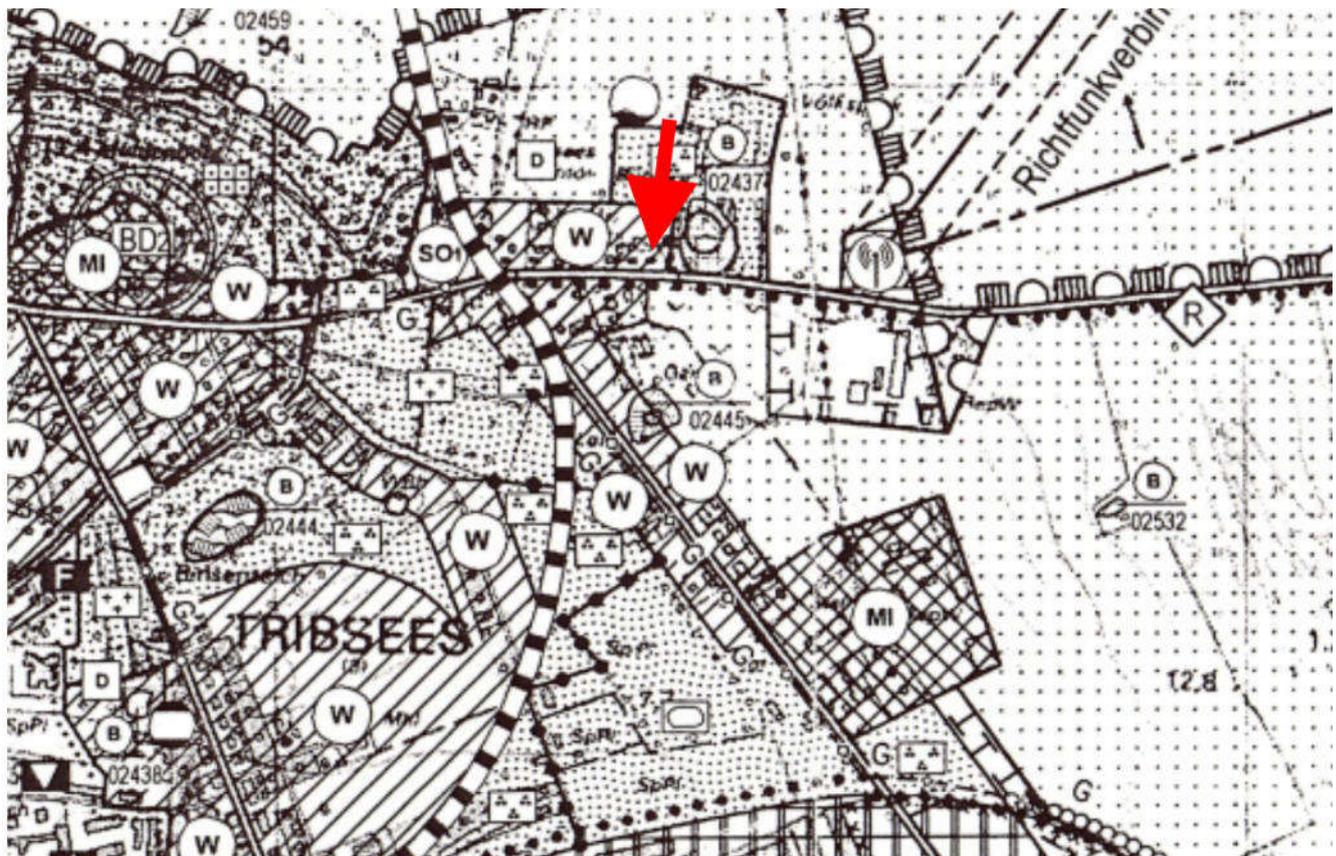
Überbauung 1:

- Blau gestrichelt markiert
- Die baulichen Anlagen 2,3 und 4 überbauen das Flurstück 169
- Die überbaute Fläche beträgt ca. 23 m² (+/- 10 %)

Überbauung 2:

- Die bauliche Anlage 6 überbaut das Flurstück 166
- Die überbaute Fläche beträgt < 1 m²

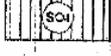
Darstellung der Überbauungen



Planzeichenerklärung

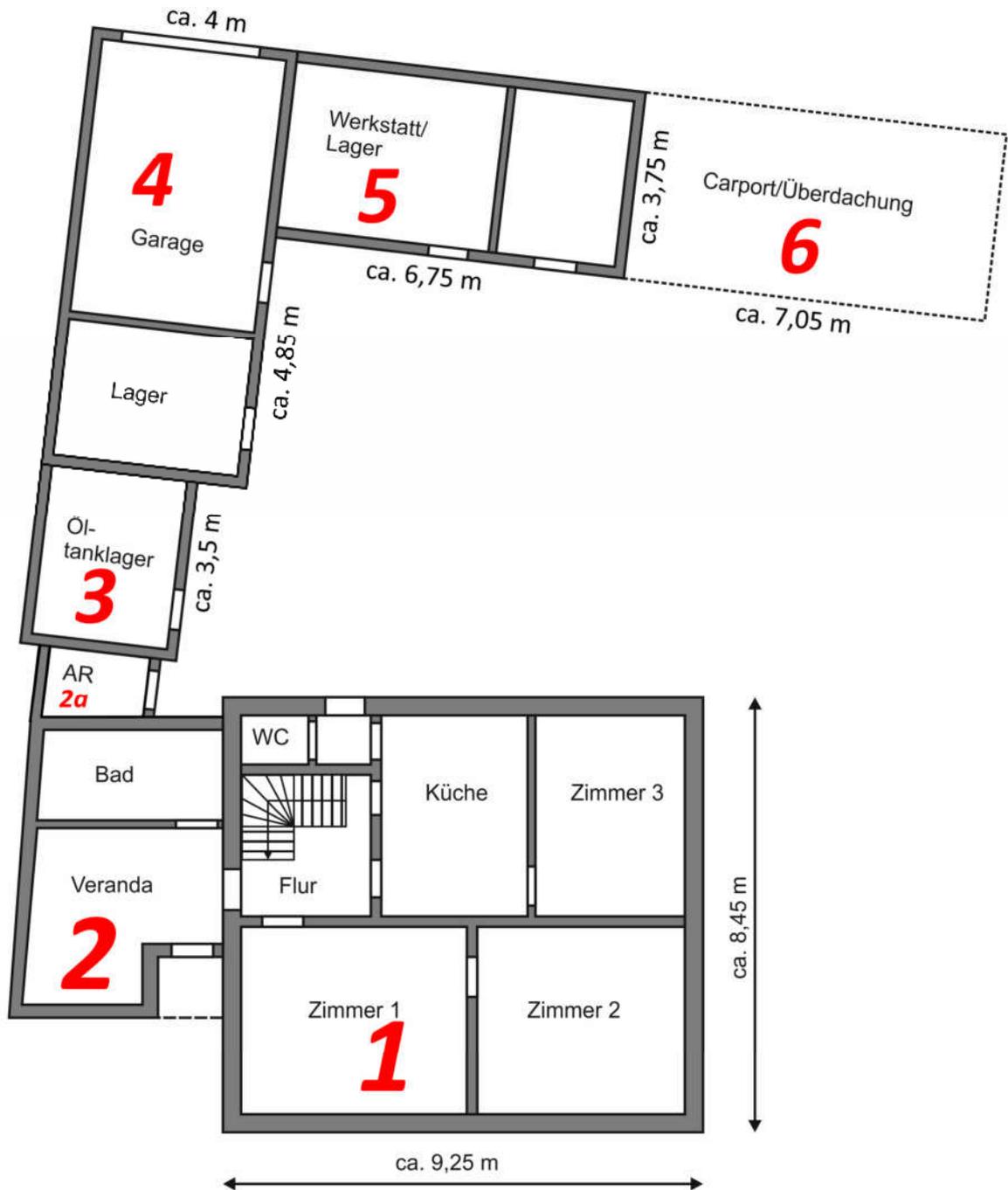
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993.

Bauflächen und Baugebiete (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

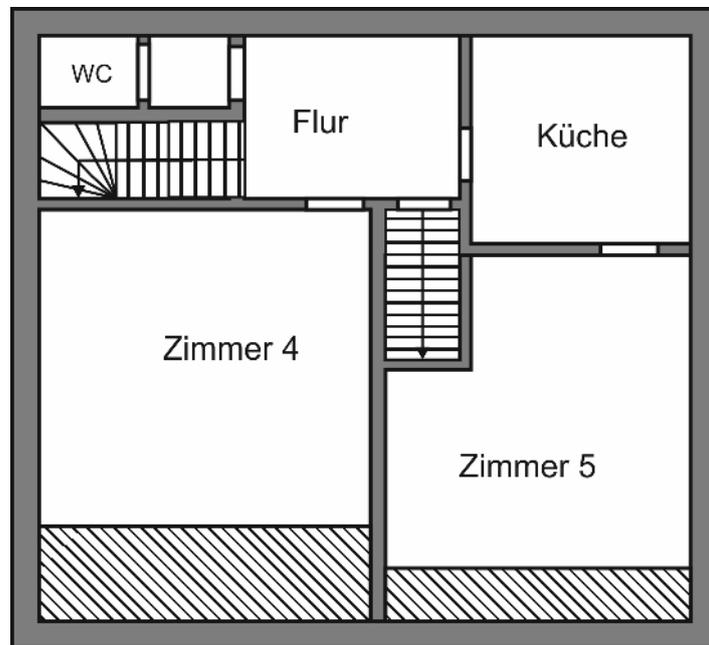
-  Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
-  Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
-  Besondere Wohngebiete (§ 1 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
-  Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
-  Mischgebiete (§ 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)
-  Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
-  Sondergebiet Einkaufszentrum (§ 11 BauNVO)
-  Sondergebiet Windpark (§ 11 BauNVO)
-  Sondergebiet Schießplatz (§ 11 BauNVO)
-  Sondergebiet Reiterhof (§ 11 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

-  Flächen für den Gemeinbedarf
-  Öffentliche Verwaltungen
-  Schule
-  Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
-  Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



**Schematischer Grundriss der baulichen Anlagen (Erdgeschoss); unmaßstäblich
Basierend auf eigenem Aufmaß**



**Schematischer Grundriss vom Gebäude 1 (Dachgeschoss); unmaßstäblich
Basierend auf eigenem Aufmaß**

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: 701 K 62/22, 701 K 66/22
Ihre Nachricht vom:
Mein Zeichen: 521.100.06.00011.23
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!
Fachdienst: **Bau und Planung**
Fachgebiet / Team: **Bauordnung**
Auskunft erteilt: Manon Palm
Besucheranschrift: Heinrich-Heine-Straße 76
18507 Grimmen
Zimmer: 206
Telefon: 03831 357-2985
Fax: 03831 357-444588
E-Mail: manon.palm@lk-vr.de
Datum: 3. Januar 2023

Vorhaben **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

Grundstück **Tribsees, Goethestraße 10**
Gemarkung Tribsees Tribsees Tribsees
Flur 6 6 6
Flurstück 165 167 168

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

Manon Palm

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)

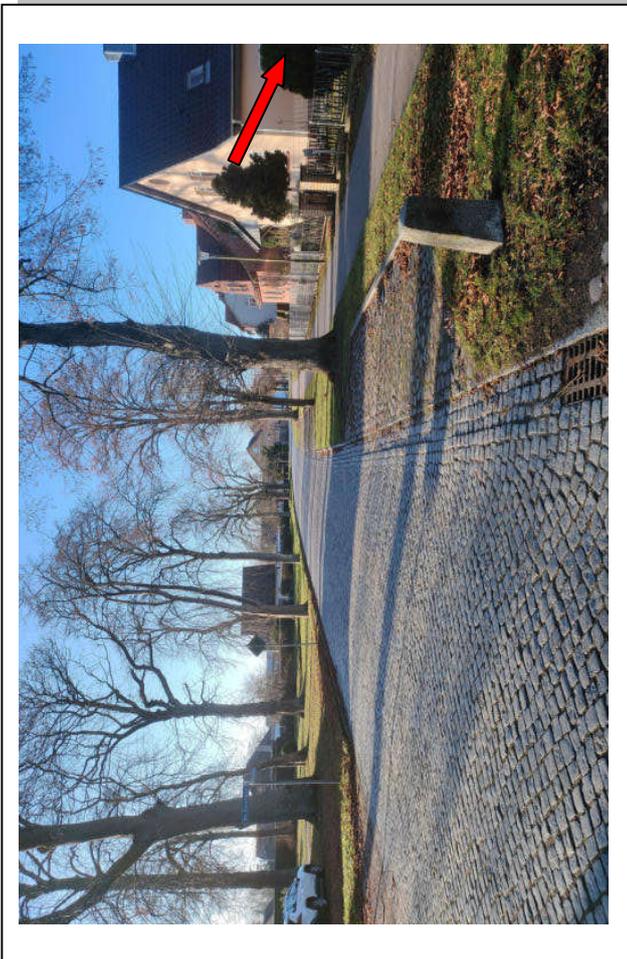


Bild 1-2 o Links und rechts: Ansichten des Wohngebiets (Goethestraße), die Lage des Objektes wurde markiert.



Bild 3-4 o Links und rechts: Ansichten des Wohngebiets (Bergstraße), die Lage des Objektes wurde markiert.

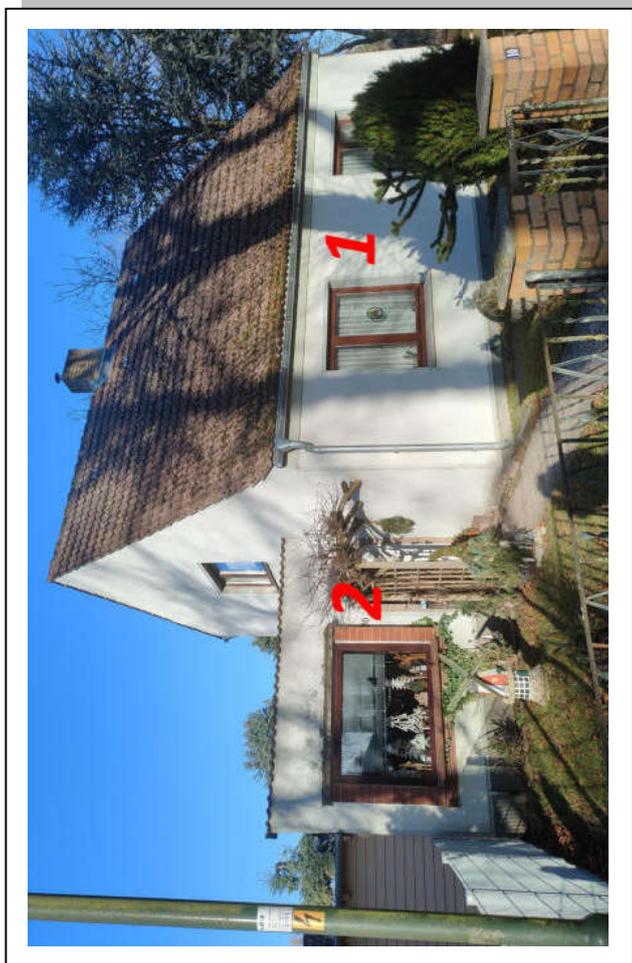


Bild 5-6 o links und rechts: Außenansichten des Wohnhauses nebst Anbau (Gebäude 1 und 2)

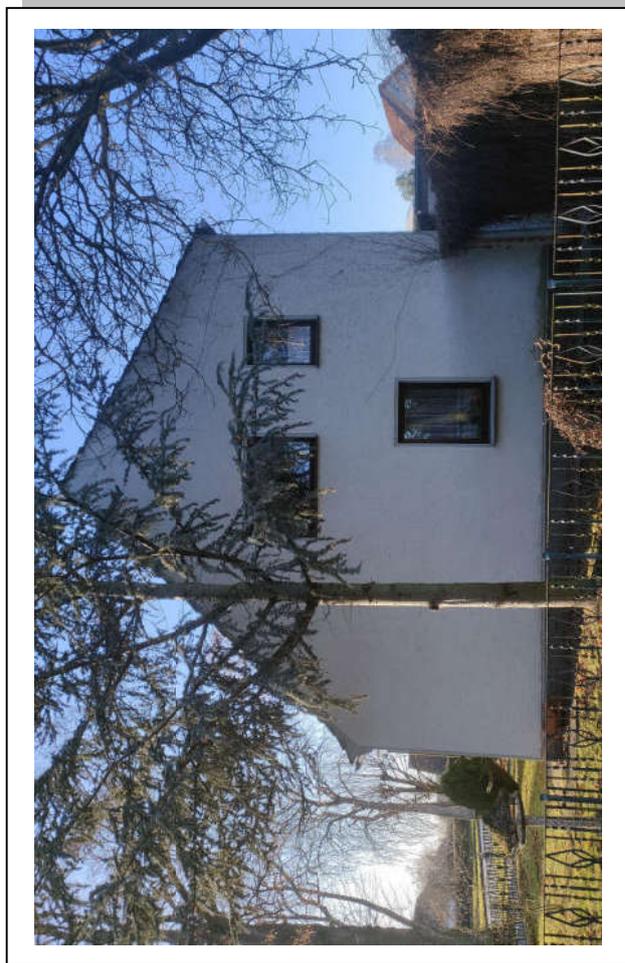


Bild 7-8 o Links und rechts: Ansichten des Wohngebiets (Bergstraße), die Lage des Objektes wurde markiert.



Bild 9-16 oben und unten: Gebäude 1 und 2: Erdgeschossansichten (Veranda, Flur/Treppe, Zimmer, Küche, Bad und separates WC



Bild 17-24 o oben und unten: Gebäude 1: Dachgeschossansichten (Treppe, Zimmer, WC, Küchenansichten mit Einbauküche

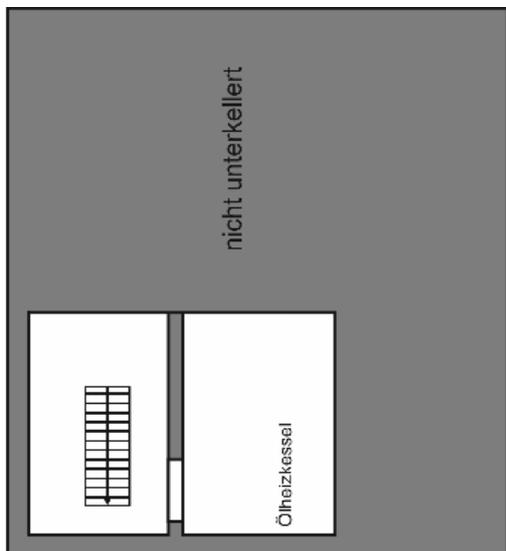


Bild 25-29 o oben: Ansichten der Teilunterkellerung und Darstellung der Lage vom Keller
o unten: Ansichten vom Spitzboden



Bild 30-35 o oben und unten: Außen- und Innenansichten der baulichen Nebenanlagen