

Gutachten über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB

für das mit fünf ehemaligen Schweine-/Putenmastställen (Baujahr ~1970, Grundfläche ~ 733 m², lichte Raumhöhe ~ 2,4 m, Dachkonstruktion bei zwei Gebäude teilweise eingestürzt, schlechter bis desolater Zustand, Nutzung vor mehr als sieben Jahren aufgegeben, kein Bestandsschutz) und einer Halle (Baujahr ~ 1970, Grundfläche ~ 538 m², schlechter baulicher Zustand, Nutzung als Lagerhalle) bebaute Grundstück mit Ortbetonfreiflächen und Schächten sowie Wildwuchs, fünf Futtersilos, Verdacht auf ökologische Altlasten (Fäkalien und Tierarzneimittelrückstände), Altreifenablagerungen und Wellasbestplatten auf den Gebäuden in Neu Elmenhorst, 18510 Elmenhorst im Rahmen der Zwangsversteigerung



Tag der Ortsbesichtigung:	13.01.2023
Geschäfts-Nummern:	701 K 63/22 und 701 K 64/22
Auftraggeberin des Gutachtens:	Amtsgericht Stralsund
Anwesende der Ortsbesichtigung:	Herr Marquardt
Grundbücher von:	Elmenhorst, Blätter 659 und 387
Gemarkung:	Elmenhorst, Flur 9
Flurstücke:	60/1 (2.010 m ²) und 62 (8.827 m ²)
Verkehrswert:	45.500 €
701 K 63/22 (Blatt 659):	8.100 €
701 K 64/22 (Blatt 387):	37.400 €

Inhaltsverzeichnis

<u>1</u>	<u>AUFTRAGSBESCHREIBUNG</u>	<u>1</u>
1.1	GEGENSTAND DES AUFTRAGES	1
1.2	NACHFOLGENDE ÜNTERLAGEN WURDEN DURCH DEN AUFTRAGGEBER ZUR VERFÜGUNG GESTELLT	1
1.3	VOM AUFTRAGGEBER AUSDRÜCKLICH GEWÜNSCHTE BERÜCKSICHTIGUNGEN	2
1.4	BESONDERE MAßGABEN	2
<u>2</u>	<u>GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG</u>	<u>4</u>
2.1	LAGE	4
2.2	ERSCHLIEßUNG	6
2.3	GRUNDSTÜCK	8
2.4	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	9
2.4.1	GRUNDBUCH	9
2.4.2	BAULASTEN	13
2.4.3	BAULEITPLANUNG	13
2.4.4	NUTZUNGSVERHÄLTNISSE UND PREISBINDUNGEN	14
<u>3</u>	<u>BAUBESCHREIBUNG</u>	<u>14</u>
3.1	VORBEMERKUNGEN	14
3.2	BAUJAHR UND ART	15
3.3	ROHBAU UND AUSBAU	16
3.4	BEWEGLICHES ZUBEHÖR	20
3.5	AUBENANLAGEN UND SONSTIGE ANLAGEN	21
3.6	BAULICHER ZUSTAND	21
3.6.1	BAULICHER ZUSTAND	21
3.6.2	INSTANDSETZUNGSBEDARF, BAUMÄNGEL / BAUSCHÄDEN	22
3.6.3	ALTERSWERTMINDERUNG	22
3.6.4	ALTLASTEN	24
<u>4</u>	<u>WAHL DES VERFAHRENS</u>	<u>24</u>
<u>5</u>	<u>ERMITTLUNG DES SACHWERTES</u>	<u>24</u>
<u>6</u>	<u>ERTRAGSWERTVERFAHREN</u>	<u>25</u>
6.1	AUSANGSDATEN	25
<u>7</u>	<u>VERGLEICHSWERTVERFAHREN</u>	<u>25</u>
7.1	AUSANGSDATEN	25
<u>8</u>	<u>ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTS</u>	<u>27</u>
<u>9</u>	<u>LITERATURVERZEICHNIS</u>	<u>29</u>

10 ANLAGENVERZEICHNIS

29

1 Auftragsbeschreibung

1.1 Gegenstand des Auftrages

Das Amtsgericht Stralsund beauftragte mich, den Verkehrswert des Grundbesitzes, Grundbücher von Elmenhorst Blatt 659 und 387 zu ermitteln. Der Verkehrswert wird im Rahmen der Zwangsversteigerung benötigt. Wertermittlungstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung.

Zeitpunkt der Auftragserteilung:	01.12.2022
Auftragseingang:	05.12.2022
Aktenzeichen, unter dem der Auftrag bei dem Auftragnehmer geführt wird:	701 K 63/22
Zeitvorgaben:	bis 16.02.2023, auf Antrag verlängert

Die persönliche Besichtigung erfolgte durch visuelle Inaugenscheinnahme ohne Öffnung von Bauteilen und Freilegung. Die Halle konnte nicht von innen besichtigt werden.

Die Ausführungen zu den Baumängeln und Bauschäden in dem Verkehrswertgutachten werden ausdrücklich unter den Vorbehalt der Nachprüfung durch Spezialfachverständige für, zum Beispiel Schäden an Gebäuden, gestellt.

1.2 Nachfolgende Unterlagen wurden durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellt

- 15 Blatt amtlicher Grundbuchauszug Blatt 378 vom 07.09.2022
- 15 Blatt amtlicher Grundbuchauszug Blatt 659 vom 07.09.2022

1.3 Vom Auftraggeber ausdrücklich gewünschte Berücksichtigungen

Bei dem zu bewertenden Grundbesitz handelt es sich um zwei selbständige Grundstücke im Sinne der Grundbuchordnung in unterschiedlichen Grundbüchern.

Im Gutachten ist der Verkehrswert für jedes der vorgenannten Grundstücke einzeln auszuweisen, da das Gericht die Einzelwerte festsetzen und diese Grundstücke nach den Vorschriften des ZVG grundsätzlich auch einzeln versteigern muss. Wenn eine derartige Einzelbewertung aufgrund der wirtschaftlichen Einheit mehrerer dieser Grundstücke nicht möglich erscheint, muss das Gutachten darüber Ausführungen enthalten. In diesem Fall ist zumindest der nach meiner Auffassung ungefähre Wert der Einzelgrundstücke auszuweisen.

1.4 Besondere Maßgaben

Dem Gutachten ist der Grundbuchauszug nicht beizufügen.

Dem Gutachten ist eine extra Kurzbeschreibung beizufügen.

Bitte keine Namen der Schuldner, Mieter o. a. im Gutachten vermerken.

Das Gutachten sowie die extra Kurzbeschreibung sind auch per Mail zuzusenden.

Berichten Sie in dem Gutachten bitte auch

- über die Verkehrs- und Geschäftslage,
- über den baulichen Zustand und etwa anstehende Reparaturen,
- ob Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vorliegen
- ob Verdacht auf Hausschwamm besteht,
- ob ein Flurneuordnungsverfahren anhängig ist.

Beizufügen sind dem Gutachten

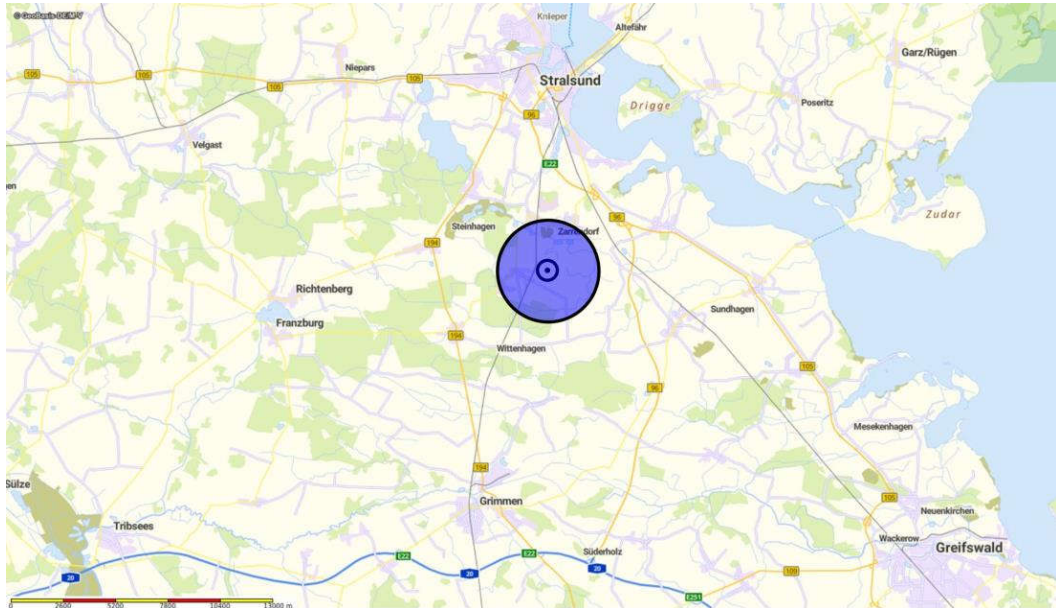
- einige Fotos der Gebäude oder Örtlichkeiten
- einfache Lage- und Gebäudepläne
- Wohnungsgrundrisse, insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern und bei Eigentumswohnungen

Außerdem wird um Feststellung gebeten

- Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht,
- des zuständigen Kaminkehrers bei bebauten Grundstücken
- des Verwalters mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum,
- welche Mieter und Pächter vorhanden sind
- ob eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG besteht,
- ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist
- ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht geschätzt wurden
- ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV vorliegt.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage



Regionalkarte (Quelle: gaia-mv)

Makrolage

Regionale Raumordnung - Elmenhorst

Bundesland:	Mecklenburg-Vorpommern
Landkreis:	Landkreis Vorpommern-Rügen
Amt:	Amt Miltzow
Ort:	Elmenhorst
Entfernungen:	etwa 10 km nördlich bis nach Stralsund etwa 15 km südlich bis nach Greifswald

Regionale Kennziffern (Gemeinde Elmenhorst)

Einwohner: 717 (Stand 31.12.2021)

Fläche: 22,52 km²

Bevölkerungsdichte: 32 Einwohner pro km²

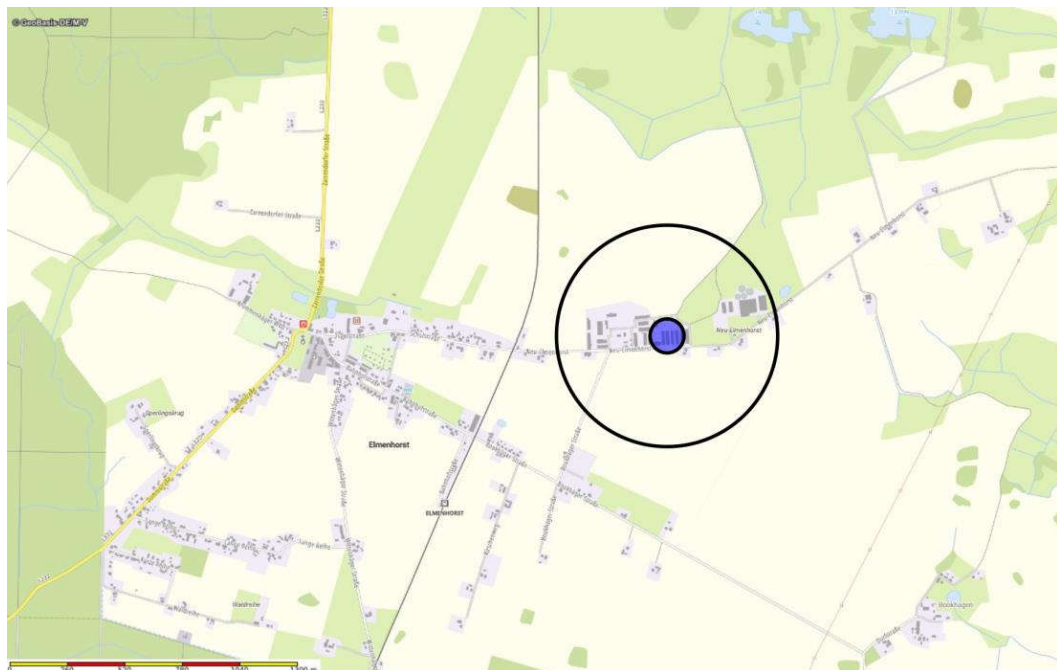
Höhe: ~ 22,5 m ü. NHN

Lage: nördlich der A20

Verkehrsanbindung: über die westliche Bundesstraße 194 und die östliche Bundesstraße 96

Bahnstrecke Stralsund-Berlin führt durch das Gemeindegebiet und Elmenhorst hat einen Bahnhof ~ 1,5 km entfernt

Mikrolage



Ortskarte Elmenhorst (Quelle: gaia mv)

Lage und Erschließung – Elmenhorst

Entwicklungszustand: Landwirtschaftsfläche

Nutzungsart: Hof- und Gebäudefläche

Hinweis: Bebaubarkeit nach §35 BauGB (Außenbereich)

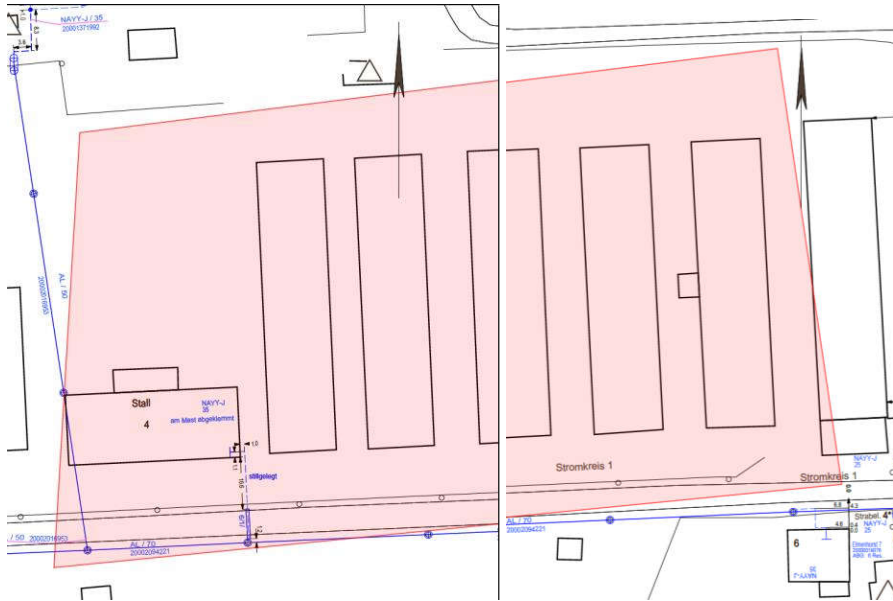
Umfeld: landwirtschaftliche Nutzflächen, Wohnsplitter-siedlung

Grenzverhältnisse:	Grenzüberbauung im Bereich der Halle
Straßenausbau:	asphaltiert
Hoffläche:	überwiegend befestigt
Versorgungsleitungen:	vorhanden
Beurteilung der Standortqualität:	für die Tierhaltung geeignet
Umfeld:	südlich Ackerland und ein Einzelwohngehöft westlich Hallen und Ställe, teilweise genutzt nördlich Wohnhaus und Freilagerflächen östlich ein Kälberstall und landwirtschaftliche Flächen

2.2 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück liegt nördlich an der innerörtlichen Ortsdurchfahrtsstraße. Die zweispurige Straße mit einer Asphaltschicht über alten Betonplatten hat keinen begleitenden Fuß- oder Radweg. Die Abfahrt von der Straße zum Bewertungsgrundstück fällt stark ab. Bis zur westlichen Bahnstrecke sind es ~ 750 Meter und bis zur Auffahrt auf die östlich gelegene B96 ~ 7 km.

Die Versorgungsleitungen für Trinkwasser, Telekom und Strom liegen am Grundstück und sind in die Halle geführt.



Auszug Leitungsplan e-dis (Strom)

Es führt eine weitere Elektroleitung über das zu bewertende Grundstück Richtung Norden zu einem Wohnhaus.



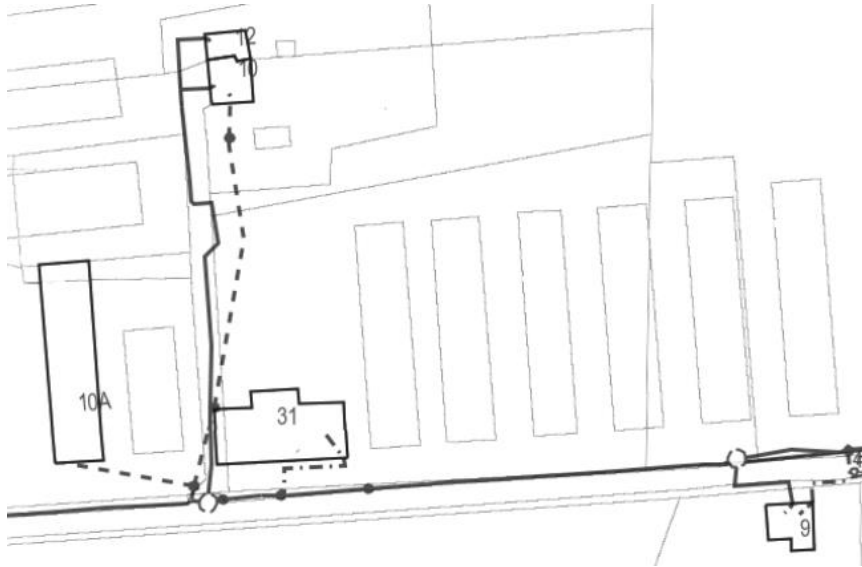
Auszug Leitungsplan ZWAG Trinkwasser

Auf den Grundstücken liegen Trinkwasserversorgungsleitungen des ZWA-Grimmen.

Abwasseranlagen gibt es dort nicht. Es ist alles dezentral geregelt über Kleinkläranlagen

Die Trinkwasserversorgung endet am Wasserzählerschacht in Hildebrandshagen mit eigener Versorgungsleitung zum anderen Objekt. In Elmenhorst an der Wasseruhr im 1. Gebäude.

Für die Trinkwasserleitungen gibt es Dienstbarkeiten / Leitungsrecht mit der Eintragung vom 11.04.2006.



Auszug Leitungsplan Telekom

Es führt eine weitere Telekomleitung über das zu bewertende Grundstück Richtung Norden zu einem Wohnhaus.

2.3 Grundstück

Das ca. 137 Meter breite und ca. 71 bis 87 Meter tiefe Grundstück, bestehend aus zwei Flurstücken, ist eben und liegt etwas tiefer als die südliche Straße. Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten. Die westliche Halle steht mit etwa 40 m² auf dem westlich angrenzenden, nicht zu bewertenden Flurstück und die östlichste der fünf ehemaligen Ställe steht an der östlichen Flurstücks-/Grundstücksgrenze.

Zur Eignung als Baugrund, zur Bodengüte, zu Belastungen mit Ablagerungen – gegebenenfalls Alt- oder Neulasten – und Grundverhältnissen liegen keine Angaben vor und es wurden keine eigenen Untersuchungen durchgeführt. Gesicherte Erkenntnisse können zu diesen Punkten nur durch einen Spezialexperten erlangt werden. Ich gehe bei der Wertermittlung von den normalen Einflüssen aus, die gleichermaßen oder regelmäßig für alle Grundstücke in der Gegend gelten und deshalb in den Bodenrichtwerten berücksichtigt sind.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuch

Die beiden Flurstücke in zwei Grundbüchern bilden eine wirtschaftliche Einheit.

Ein amtlicher Grundbuchauszug vom 07.09.2022 lag mir vor. Die nachfolgenden Angaben sind aus diesem Grundbuchauszug:

Geschäfts-Nr.: 701 K 63/22

Amtsgericht Stralsund

Grundbuch von Elmenhorst Blatt 659

Laufende Nr. 2 der Grundstücke

Gemarkung Elmenhorst

Flur 9

Flurstück 60/1

Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche

Lage: Neu Elmenhorst

Größe: 2.010 m²

Geschäfts-Nr.: 701 K 64/22

Amtsgericht Stralsund

Grundbuch von Elmenhorst Blatt 379

Laufende Nr. 4 der Grundstücke

Gemarkung Elmenhorst

Flur 9

Flurstück 62

Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche

Lage: An Neu Elmenhorst

Größe: 8.827 m²

Im Kataster werden die Flurstücke mit der gleichen Fläche und Lage geführt. Es ist kein Flurordnungsverfahren anhängig.

Auftragsgemäß wurde ich gebeten, die im Grundbuch von Elmenhorst, Blatt 659 in Abteilung II Nr. 1 und 2 eingetragenen Rechte zu bewerten.
Laufende Nummer 1 der Eintragungen (Wegeunterhaltungspflicht/Wegeverbesserung)

Stralsund		Blatt 659	Zweite Abteilung 1
Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis		Lasten und Beschränkungen	
1	2	3	
1	2	<p>Folgende bei Neu-Elmenhorst Band 3 Blatt 156 in Abt. II eingetragene Last:</p> <p>1) Die auf den Grundstücken Neu-Elmenhorst Band 2 Blatt 116 in Abt. II Nr. 1 für den Domänenfiskus haftende Wegeunterhaltungspflicht ist bei Abschreibung des Grundstücks Nr. 1 des Titelblattes von dort hierher mitübertragen am 13.09.1883.</p> <p>2) Den Parzellenerwerbern von Neu-Elmenhorst steht soweit sie Adjazenten sind, das Recht zu, die zu diesem Grundstück gehörigen, bei der Parzellierung ausgeworfenen Privatwege zu benutzen, zur Wegeverbesserung erforderlichen Sand gibt Besitzer aus seiner zum Gute Neu-Elmenhorst gehörigen Sandkuhle her. Eingetragen am 13.09.1883, bei Abschreibung des Grundstücks Nr. 1 des Titelblattes von dort nach Blatt 157 übertragen am 28.09.1883, nach Blatt 205 übertragen am 21.01.1942 und mit einem Teil des belasteten Grundstücks (Flurstück 60 Flur 9 von Elmenhorst) in Elmenhorst Blatt 364 übertragen am 20.01.1994, von dort übertragen am 24.04.2003 nach Elmenhorst Blatt 378 und hierher übertragen am 01.12.2008.</p>	

Die Eintragungen unter laufender Nr. 1 sind aus dem Jahr 1883. Eintragungsbewilligungen wurden beim Amtsgericht angefordert. Es liegen jedoch keine Eintragungsbewilligungen vor. Aufgrund des öffentlichen Weges mit Asphalt über Beton gehe ich davon aus, dass die Eintragungen keine Wertrelevanz haben und lediglich „grundbuchverunreinigend“ wirken.

Wertansatz: 1 €

Laufende Nummer 2 der Eintragungen (Trinkwasserleitungsrecht)

Am 25.04.2023 erhielt ich vom Amtsgericht Stralsund nachfolgende Eintragungsbewilligung:

Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen

Betr. **Betreiben einer Trinkwasserleitung PE 63 x 5,8
nebst Zubehör**

Grundbuch von **Elmenhorst**

Eigentümer _____

in **19406 Pastin, Dorfstraße 17 a**

Eintragungsbewilligung

Hiermit bewillige und beantrage ich, dass auf nachfolgend bezeichneten Grundstücken

Gemarkung	Flur	Flurstück Nr.	GBBl.
Elmenhorst	9	60/1	378
	9	62	378
Elmenhorst	9	65/3	378

folgende beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des "Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen (ZWAG)" eingetragen wird:

Der ZWAG ist berechtigt, in einem Grundstückstreifen (Schutzstreifen) von
4 m Breite eine wie im beigelegten Lageplan rot gekennzeichnete

Trinkwasserleitung nebst Zubehör

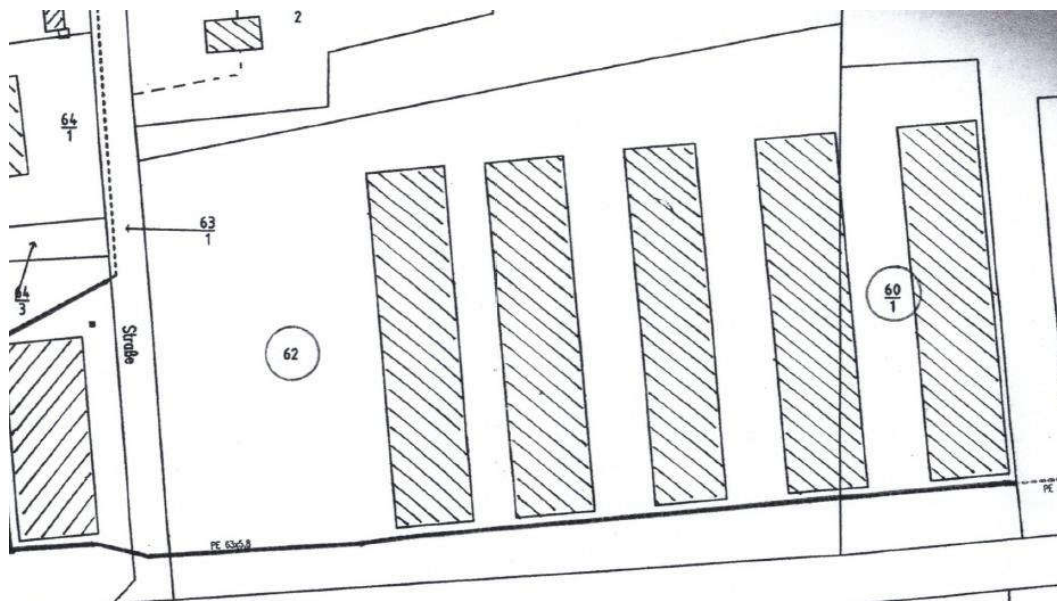
zu betreiben, zu benutzen, zu unterhalten und zu verändern sowie, das/die Grundstück/Grundstücke zu diesem Zwecke zu betreten.

Im Schutzstreifen dürfen keine Maßnahmen und Einwirkungen vorgenommen werden, die Bestand, Betrieb, Unterhaltung oder Veränderung der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden; Niveauänderungen der Geländeoberfläche sind unzulässig, die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen sowie die Bepflanzung mit Bäumen ist ohne vorherige Genehmigung des ZWAG nicht gestattet.

Der Wert der Dienstbarkeit beträgt 1.400,00 Euro.

Wird durch die Ausübung und/oder den Bestand der Dienstbarkeit der Eigentümer oder ein Dritter geschädigt, dann wird der ZWAG Schadenersatz leisten bzw. von den Ansprüchen Dritter freistellen.

Die Ausübung der Dienstbarkeit kann einem Dritten übertragen werden.



Die textlichen Bewilligungen „Der ZWAG ist berechtigt, in einem Grundstücksstreifen (Schutzstreifen) von 4 m Breite eine wie im beigefügten Lageplan rot gekennzeichnete Trinkwasserleitung nebst Zubehör ...“ und die Darstellung im Lageplan „schwarzer Strich plus Angabe PE 63x 5,8“ weichen voneinander ab. Ich gehe davon aus, dass im Lageplan ohne Maßketten annähernd die konkrete Lage skizzenhaft dargestellt wurde. Der Abstand zwischen dem südlichen Gebäudeende und der südlichen Flurstücksgrenze beträgt ca. 10 Meter. Ich gehe davon aus, dass die Trinkwasserleitung >2 Meter von den südlichen Gebäudeenden entfernt liegt und damit der 4 m-Schutzstreifen nicht bebaut ist.

Eine nennenswerte Einschränkung / Wertminderung ergibt sich daraus bei der aktuell möglichen Grundstücks- und Gebäudenutzung nach meiner Einschätzung aus dieser Eintragung nicht.

Wertansatz: 1 €

Auftragsgemäß wurde ich gebeten, das im Grundbuch von Elmenhorst, Blatt 387 in Abteilung II Nr. 7 eingetragene Recht (Trinkwasserleitungsrecht für ZWAR) zu bewerten.

Amtsgericht Stralsund		Blatt 378	Zweite Abteilu
Grundbuch von Elmenhorst		Lasten und Beschränkungen	
Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	3	
6	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (14 K 84/03, Amtsgericht Parchim); eingetragen am 23.03.2004.	
7	1, 2, 3	Nur lastend auf den Flurstücken <u>60/1</u> , 62, <u>65/3</u> Flur 9 Gemarkung Elmenhorst: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trinkwasserleitungsrecht) für den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen (ZWAG). Gemäß Bewilligung vom 21.12.2005 (UR 1473/05 Notar Dr. Beil als Notariatsverwalter des Notariats Dr. John-H. Plate) eingetragen am 11.04.2006.	

Die Eintragung betrifft den gleichen Sachverhalt mit der gleichen Wertbeurteilung, wie vorgenannt in Blatt 659, II. Abt. laufende Nummer 2.

Eine nennenswerte Einschränkung / Wertminderung ergibt sich deshalb nach meiner Einschätzung aus dieser Eintragung nicht.

2.4.2 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis ist nach Auskunft der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen für das Grundstück keine Baulast eingetragen.

2.4.3 Bauleitplanung

Auf dem Informationsportal Atlas VR des Landkreises ist für die Gemeinde Elmenhorst kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan hinterlegt. Nach Auskunft des Bauamtes im Amt Miltzow ist ein Flächennutzungsplan in Vorbereitung. Bis zur Rechtskraft kann jedoch noch mehr als ein Jahr vergehen. Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Der Betriebsstandort wurde vor mehr als sieben Jahren aufgegeben. Es gab seitdem keine aktive Nutzung. Der Bestandsschutz ist erloschen. Vor einer erneuten, baugenehmigungspflichtigen Innutzungnahme muss eine neue Baugenehmigung beantragt werden. Möglich wäre eine Nutzung als landwirtschaftliches Lager und als Standort für Fotovoltaikanlagen auf den Dächern. Die Wiederaufnahme einer Putenmast in den baulichen Anlagen mit veralteten Lüftungsverfahren halte ich für wenig wahrscheinlich. Moderne Stallsysteme gehen zu einer offenen Stallbauweise über.

Derzeitig ist in Abhängigkeit vom Flächennutzungsplan ein Bebauungsplan für eine größere Fotovoltaikanlage in Elmenhorst an anderer Stelle in Vorbereitung. Ein möglicher Einspeisepunkt könnte dann an der westlich

des Bewertungsgrundstücks gelegenen Bahnstrecke geschaffen werden. Eine Aufdach-Fotovoltaikanlage wäre auf dem Bewertungsobjekt grundsätzlich rechtlich möglich. Die Statik der baulichen Anlagen und die Wirtschaftlichkeit wurden nicht geprüft.

2.4.4 Nutzungsverhältnisse und Preisbindungen

Das Bewertungsobjekt ist seit mehr als 10 Jahren leerstehend. Aufgrund des stark zunehmenden Bewuchses auf den Luftbildern in den Jahren 2009 und 2013 gehe ich von der Betriebsaufgabe in diesem Zeitraum aus. Genaue Erkenntnisse liegen mir zur Betriebsaufgabe nicht vor.

In der westlichen Halle auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich Motorfahrzeuge, Anhänger und Fahrräder. Es gibt keine Schilder an dem Gebäude. Ein Mietvertrag für eine Nutzung liegt mir nicht vor.

3 Baubeschreibung

3.1 Vorbemerkungen

Mir lagen zur Bewertung keine Grundrisse und Schnitte vor. Beim Orts-termin wurde ein überschlägiges Teilaufmaß der baulichen Anlagen vorgenommen. Weiterhin wurde eine Fotodokumentation erstellt, die zur Anlage des Gutachtens gemacht wurde.

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität sämtlicher vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Die Baubeschreibung reflektiert den optisch erkennbaren Gebäudezustand. Feststellungen zur Bausubstanz wurden nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen und dergleichen wurden nicht entfernt. Einzelheiten wie Fenster, Türen, Haustechnik usw. wurden nicht auf Funktionstüchtig-

keit geprüft. Besondere Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge wurden nicht vorgenommen.

Aussagen über Baumängel, Bauschäden, Belastbarkeit, statische Probleme usw. sind daher, soweit in diesem Gutachten aufgeführt, möglicherweise unvollständig. Aus diesen Gründen ist die Bewertung kein Bausubstanzgutachten.

Auch wurde das Gebäude nicht auf schadstoffbelastete Substanzen und andere umwelthygienisch problematische Baustoffe untersucht. Dies gilt ebenso für Verunreinigungen des Grund und Bodens, deren Sanierung wesentlichen Einfluss auf die Werthaltigkeit des Grundstücks haben kann.

Die zur Feststellung der aufgeführten Baumängel/-schäden notwendigen Untersuchungen und die Gefährdungsabschätzungen anlässlich von Altlastenuntersuchungen erfordern regelmäßig spezielle Maßnahmen auf der Grundlage besonderer Fach- und Sachkenntnisse (Sonderfachleute).

Aufgaben der vorgenannten Art sprengen jedoch den üblichen Umfang einer Wertermittlung für die Liegenschaft.

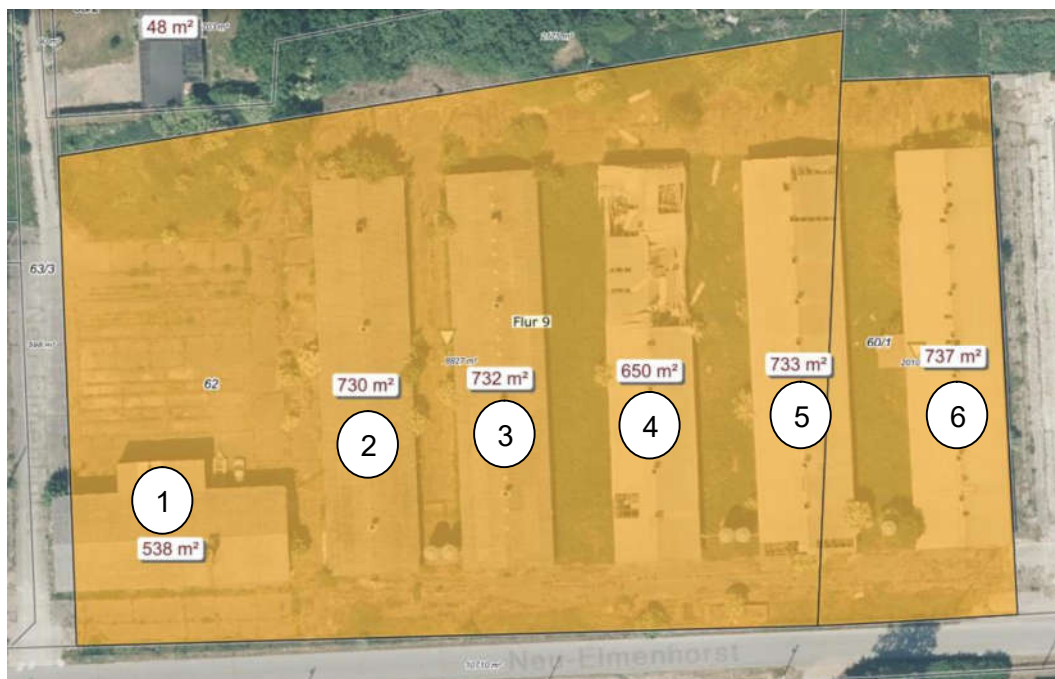
3.2 Baujahr und Art

Baujahr: Die Baujahre der ehemaligen Putenmastställe und der Halle sind mir nicht bekannt. Die Anlage war auf Luftbildern aus dem Jahr 1953 noch nicht gebaut. Aufgrund von Aussagen der Nachbarn wurden in den 1960er Jahren die baulichen Anlagen als Schweineställe errichtet und später als Putenmast umgenutzt. Die westliche Halle auf dem Bewertungsgrundstück ist auf einigen Katasterauszügen nicht verzeichnet und wurde wahrscheinlich nach den Ställen errichtet.

Art: ehemalige Mastanlage mit fünf Ställen und jeweils ~ 675 m² Stallfläche sowie eine Halle, jeweils mit vorangeschrittenem Alter und dringend notwendigen Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen, veraltete Lüftungsanlagen, genehmigte Tierzahlen auf dem Maststandort sind mir nicht bekannt

3.3 Rohbau und Ausbau

Eine Fotodokumentation befindet sich in der Anlage zum Gutachten. Nachfolgend eine Kurzdarstellung des aktuellen **Ausstattungsstandards** entsprechend Normalherstellungskosten (NHK 2010)



Lageplan 1: Halle

Gebäudebezeichnung: Halle 1

Gebäudeteilnutzung: Lager, Leerstand

Brutto-Grundfläche (gemäß geoport vr): 538 m², davon ~ 40 m² westlich überbaut

Baujahr: nach 1953 und vor 1991

Dachform:	flaches Satteldach
Dacheindeckung:	Wellplatten
Ausstattungsgrad:	Außenwände Stütze-Riegel-Konstruktion, Dachgeschossgiebel mit zementgebundenen Platten verkleidet, mit Schornstein, teilweise verputzt, Holztore und Holzklappen, Satteldach mit Wellasbest, Traufhöhe ~5 m, Firsthöhe ~6,5 m, Fenster teilweise ausgemauert mit KS-Stein, Betonfußboden, Decke abgehängt, Dämmung verschlissen, Regenentwässerung defekt

Lageplan 2 – 6: ehemalige Ställe 1 bis 5

Gebäudebezeichnung:	identische Mastställe
Gebäudeteilnutzung:	Leerstand
Brutto-Grundfläche (gemäß geoport vr):	730 bis 737 m ² , (~12,5 m x ~57,5 m), Traufhöhe ~3,25 m, Firsthöhe ~4,7 m, lichte Raumhöhe ~ 2,4 m
Belüftung:	Einbau von Gittern in den Fenstern
Baujahr:	zwischen 1953-1991
Dachform:	flaches Satteldach, Brettbinder und Wellasbest
Dacheindeckung:	Wellasbestplatten, zwischen 2015 und 2019 erste Schäden an einzelnen Dachflächen, Einsturz einzelner Dachkonstruktionen der Ställe 3 und 4 zwischen 2019 bis 2021 (Verdacht auf Hauschwammbefall)

Ausstattungsgrad:

Betonfußböden, abgehängte Decken auf ~ 2,4 m lichte Raumhöhe, Firstentlüftungen, teilweise alte und nicht funktionsfähige Schaltanlagen, angegriffene Betonteile im bodennahen Bereich und möglicherweise wechselnde Zementgehalte

Tabelle 14: Beschreibung der Gebäudestandards für Geflügelställe

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010). Bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ist ein Abschlag sachverständig vorzunehmen.

	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	Holzfachwerkwand, Holzstützen, Vollholz, Brettschalung oder Profilblech auf Holz-Unterkonstruktion	Kalksandstein- oder Ziegel-Mauerwerk, Metallstützen, Profil, Metall-Sandwichelemente mit Hartschaumdämmung	Betonwand, Fertigteile, mehrschichtig, Stahlbetonstützen, Fertigteil, Klinkerverblendung
Dach	Holzkonstruktionen, Vollholzbalken, Nagelbrettbinder, Bitumenwellplatten, Profilblech	Stahlrahmen mit Holzpfetten, Faserzementwellplatten, Hartschauplatten	Brettschichtholzbinde, Betondachsteine oder Dachziegel, Dämmung, Profilholz oder Paneele
Fenster und Außen-türen bzw. -tore	Lichtplatten aus Kunststoff; Holz-Brettertüren	Kunststofffenster; Windnetze aus Kunststoff, Jalousien mit Motorantrieb	Türen und Tore mehrschichtig mit Wärmedämmung, Holzfenster, hoher Fensteranteil
Innenwände	keine	tragende bzw. nicht tragende Innenwände aus Holz; Anstrich	tragende bzw. nicht tragende Innenwände als Mauerwerk; Profilblech, Plantafeln, Putz
Deckenkonstruktion	keine	Holzkonstruktionen über Nebenräumen; Hartschauplatten	Stahlbetonplatten über Nebenräumen; Dämmung, Profilblech oder Paneele
Fußböden	Stahlbetonplatte	zusätzlich/alternativ: Oberfläche maschinell geglättet; Estrich mit Anstrich (Eierverpackung)	zusätzlich/alternativ: Stallprofil mit versetzten Ebenen, Estrich mit Fliesen (Eierverpackung)
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	Regenwasserableitung, Wasserleitung	zusätzlich/alternativ: Abwasserleitungen, Sanitäröbekte (einfache Qualität) in Nebenräumen	zusätzlich/alternativ: Sanitäröbekte (gehobene Qualität), Gasanschluss
Wärmeversorgungsanlagen	Warmluftgebläse, Eit.-Anschluss	zusätzlich/alternativ: Raumheizflächen oder Twin- bzw. Delta-Heizungsrohre, Heizkessel	zusätzlich: Wärmerückgewinnung aus der Stallluft
lufttechnische Anlagen	Firstentlüftung	Be- und Entlüftungsanlage im Unterdruckverfahren; Zuluftklappen, Abluftkamine, Ventilatoren	zusätzlich/alternativ: Gleichdrucklüftung, Zentralabsaugung, Luftwäscher
Starkstrom-Anlage	Leitungen, Schalter, Dosen, Langfeldleuchten	zusätzlich/alternativ: Sicherungen und Verteilerschrank	zusätzlich/alternativ: Metall-Dampfleuchten
nutzungsspezifische Anlagen	Aufstallung: Geflügelwaage	Aufstallung: zusätzlich/alternativ: Kotroste, Sitzstangen, Legebenester Fütterung: Vollautomatische Kettenfütterung, Strang-Tränkeanlage, Nippeltränken Entmistung: Kotbandentmistung Tierproduktentnahme: Eier-Sammelband	Aufstallung: zusätzlich/alternativ: Etagensystem (Voliere, Kleingruppe) Entmistung: zusätzlich/alternativ: Entmistungsbänder mit Belüftung Tierproduktentnahme: zusätzlich/alternativ: Sortieranlage, Verpackung

mittlerer Ausstattungsstandard: 3

18.4 Geflügelställe

18.4.1 Mastgeflügel, Bodenhaltung (Hähnchen, Puten, Gänse)

	Standardstufe		
	3	4	5
300 Bauwerk – Baukonstruktion	210	235	280
400 Bauwerk – Technische Anlagen	50	55	70
Bauwerk	260	290	350
einschließlich Baunebenkosten in Höhe von	12 %		
Traufhöhe	3,00 m		
BGF/Nutzeinheit	0,05 – 0,06 m ² /Tier		
Korrekturfaktoren	Gebäudegröße BGF		
	1 000 m ²	1,20	
	1 900 m ²	1,00	
	3 800 m ²	0,90	

Tabelle 15: Beschreibung der Gebäudestandards für landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010). Bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ist ein Abschlag sachverständig vorzunehmen.

	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	Holzfachwerkwand; Holzstützen, Vollholz; Brettschalung oder Profilblech auf Holz-Unterkonstruktion	Kalksandstein- oder Ziegel-Mauerwerk; Metallstützen, Profil; Holz-Blockbohlen zwischen Stützen, Wärmedämmverbundsystem, Putz	Betonwand, Fertigteile, mehrschichtig; Stahlbetonstützen, Fertigteil; Kalksandstein-Vormauerung oder Klinkerverblendung mit Dämmung
Dach	Holzkonstruktionen, Nagelbrettbinder; Bitumenwellplatten, Profilblech	Stahlrahmen mit Holzpfetten; Faserzementwellplatten; Hartschaumplatten	Brettschichtholzbinde; Betondachsteine oder Dachziegel; Dämmung mit Profilholz oder Paneelen
Fenster und Außentüren bzw. -tore	Lichtplatten aus Kunststoff, Holztore	Kunststofffenster, Metall-Sektionaltore	Türen und Tore mehrschichtig mit Wärmedämmung, Holzfenster, hoher Fensteranteil
Innenwände	keine	tragende bzw. nicht tragende Innenwände aus Holz; Anstrich	tragende bzw. nicht tragende Innenwände als Mauerwerk; Sperrholz, Gipskarton, Fliesen
Deckenkonstruktion	keine	Holzkonstruktionen über Nebenräumen; Hartschaumplatten	Stahlbetonplatte über Nebenräumen; Dämmung mit Profilholz oder Paneelen
Fußböden	Beton-Verbundsteinpflaster	zusätzlich/alternativ: Stahlbetonplatte	zusätzlich/alternativ: Oberfläche maschinell geglättet; Anstrich
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	Regenwasserableitung	zusätzlich/alternativ: Abwasserleitungen, Sanitärobjekte (einfache Qualität) in Nebenräumen	zusätzlich/alternativ: Sanitärobjekte (gehobene Qualität) in Nebenräumen, Gasanschluss
Wärmeversorgungsanlagen	keine	Raumheizflächen in Nebenräumen, Anschluss an Heizsystem	zusätzlich/alternativ: Heizkessel
lufttechnische Anlagen	keine	Firstentlüftung	Be- und Entlüftungsanlage
Starkstrom-Anlage	Leitungen, Schalter, Dosen, Langfeldleuchten	zusätzlich/alternativ: Sicherungen und Verteilerschrank	zusätzlich/alternativ: Metall-Dampfleuchten
nutzungsspezifische Anlagen	keine	Schüttwände aus Holz zwischen Stahlstützen, Trocknungsanlage für Getreide	Schüttwände aus Beton-Fertigteilen

mittlerer Ausstattungsstandard: 3,4

18.5 Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

	Standardstufe		
	3	4	5
300 Bauwerk – Baukonstruktion	230	255	330
400 Bauwerk – Technische Anlagen	15	15	20
Bauwerk	245	270	350
einschließlich Baunebenkosten in Höhe von	11 %		
Traufhöhe	5,00 m		
BGF/Nutzeinheit	–		
Korrekturfaktoren	Gebäudegröße BGF 250 m ² 1,20 800 m ² 1,00 1 500 m ² 0,90	Unterbau Remise (ohne Betonboden)	0,80

3.4 Bewegliches Zubehör

Futtersilos

In Neu Elmenhorst stehen fünf Futtersilos des Herstellers BigDutchman mit jeweils drei Blechmanschetten. Es wurde nicht geprüft, ob die Silos noch wasserdicht sind.

Der Hersteller BigDutchman teilte auf Anfrage mit, dass die Silos im Jahr 2000 geliefert wurden. Es wurde weiter mitgeteilt, dass ein Abbau und Wiederaufbau an anderer Stelle nicht erfolgversprechend wären, da die Teile nach der Nutzungsdauer nicht wieder zusammengefügt werden können. Bei einer Nutzungsänderung oder jeglicher Änderungsanzeige würden die Silos ihren Bestandsschutz verlieren und aufgrund der statischen Anforderungen (Windlastzone 3) nicht wieder bekommen. Aufgrund der notwendigen Transportkosten nehme ich einen pauschalen Schrottwert von 100 €/Silo an.

Da die Nutzung als Mastställe untergegangen ist, gelten die Futtersilos nicht mehr als Zubehör.

Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht von mir geschätzt wurden.

3.5 Außenanlagen und sonstige Anlagen

Entwässerungseinrichtungen und Versorgungseinrichtungen

- siehe Punkt Erschließung

Bauliche Nebenanlagen

- Verladerampe
- nördliche Rampe zum Stall 1

Bodenbefestigungen, Einfriedungen / Anpflanzungen / Gartengestaltung

- Einfriedung mit Betonpfeilern und Maschendrahtzaun
- Metallrahmentore mit Maschendrahtzaun
- Einfriedungen stimmen teilweise nicht mit den Flurstücksgrenzen überein
- Freiflächenbefestigungen mit Ortbeton und Schächten
- Wildbewuchs Bäume und Sträucher

3.6 Baulicher Zustand

3.6.1 baulicher Zustand

Die seit vielen Jahren leerstehenden, baulichen Anlagen sind verwahrlost und in einem schlechten bis desolaten, baulichen Zustand. Es besteht erheblicher Instandsetzungsbedarf.

3.6.2 Instandsetzungsbedarf, Baumängel / Bauschäden

Halle

- Regenentwässerung teilweise defekt
- Wellasbestplatten gegen Trapezbleche ersetzen

ehemalige Ställe

- Regenentwässerung teilweise defekt
- Betonsanierungen
- Dachkonstruktionen bei zwei Gebäuden teilweise eingestürzt
- Wellasbestplatten gegen Trapezbleche ersetzen

Wildwuchs entfernen und befestigte Flächen säubern

Kostenvoranschläge für derartige Maßnahmen zur Erlangung eines Zustandes, der es erlaubt, die baulichen Anlagen als landwirtschaftliche Lager und als PV-Flächen über 20 Jahre zu betreiben, lagen nicht vor. Aufgrund von Erfahrungswerten können die Abschläge für derartige Instandsetzungsmaßnahmen inkl. Baubetreuung und Entsorgung um die $((538 \text{ m}^2 + 3.665 \text{ m}^2 \text{ Grundflächen aller baulichen Anlagen}) \times 100 \text{ €/m}^2 + \text{ca. } 750 \text{ m}^2 \text{ Grundfläche (eingestürzte Dachflächen)} \times 50 \text{ €/m}^2 + 6.634 \text{ m}^2 \text{ Freifläche} \times 5 \text{ €/m}^2 \text{ zzgl. Baubetreuung}) = 500.000 \text{ €}$ liegen, je nach Umfang, Ausführung und Qualität.

3.6.3 Alterswertminderung

Gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung ist die Alterswertminderung gleichmäßig vorzunehmen. Die Alterswertminderung wird deshalb linear durchgeführt.

Ausgangsdaten:

- Baujahr, angenommen: 1970
- gemäß Anlage 3 der Sachwertlinie werden als

Orientierungswert für die übliche Gesamt-
nutzungsdauer bei ordnungsgemäßer
Instandhaltung bei landwirtschaftlichen
Betriebsgebäuden 30 Jahre +/- 10 Jahre
empfohlen

Die übliche Gesamtnutzungsdauer endete damit spätestens

1970 + 30 Jahre + 10 Jahre = 2010.

Nach einer Dachrekonstruktion der desolaten Gebäudebereiche, der Erneuerung der Regenentwässerung und der Betonsanierung halte ich eine Nutzung der Gebäude als landwirtschaftliches Lager für möglich. Allerdings ist die Lagernutzung der ehemaligen Ställe aufgrund der lichten Raumhöhe von lediglich ~ 2,4 m und der Durchfahrtshöhen in den Fassaden äußerst eingeschränkt. Ich gehe davon aus, dass bei einer derartig eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit die Investitionsabsichten ebenfalls sehr eingeschränkt sein werden.

Der durch den Torschlitz einsehbare Teil der Halle 1 ist aufgrund der Durchfahrtshöhe des Tores und der lichten Raumhöhe als landwirtschaftlicher Lagerraum gut nutzbar.

Ist ein wirtschaftlicher Elektroeinspeisepunkt in der Nähe des Bewertungsobjektes realisierbar, halte ich eine Nutzung der zuvor erneuerten Dachflächen aller Gebäude (Rekonstruktion der eingestürzten Dachflächen, ~ 5.000 m² Wellasbestplatten durch Trapezbleche ersetzen und Regenentwässerung erneuern) auf dem Bewertungsgrundstück – vorbehaltlich einer statischen Überprüfung – für möglich.

Aufgrund der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten, der hohen Investitionskosten und des desolaten baulichen Zustandes halte ich eine Folgenutzung für wenig wahrscheinlich. Einen Rückbau der baulichen Anlagen und Rückführung in eine ackerbauliche Nutzung halte ich aufgrund der integrierten Lage und der hohen Kosten absehbar für ausgeschlossen.

3.6.4 Altlasten

Bei älteren Tierställen können ökologische Altlasten der baulichen Anlagen und des Bodens durch Fäkalien und Tierarzneimittelrückstände nicht ausgeschlossen werden. Untersuchungen und chemische Analysen wurden nicht vorgenommen.

Auf den Dächern der Gebäude liegen Wellasbestplatten und es gibt Altrefenablagerungen.

4 Wahl des Verfahrens

Üblicherweise wird bei Stallanlagen als tragendes Wertermittlungsverfahren das Ertragswertverfahren herangezogen, da sich der Marktwert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblich an der Rentierlichkeit orientiert. Ein nachhaltiger Ertrag kann aufgrund der Betriebsaufgabe vor mehr als 7 Jahren (kein Bestandsschutz, Lage im Außenbereich) und des baulichen Zustandes nicht erwirtschaftet werden. Als stützendes Verfahren ist das Sachwertverfahren heranzuziehen. Für die Ableitung eines Verkehrswertes aus dem Sachwert stehen jedoch keine objektbezogenen Sachwertfaktoren zur Verfügung. Deshalb wird der Verkehrswert aus dem Vergleichswertverfahren abgeleitet.

5 Ermittlung des Sachwertes

Der Sachwert umfasst den Bodenwert, den Wert der baulichen und der sonstigen Anlagen.

Das Sachwertverfahren kann insbesondere bei eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken zur Anwendung kommen, ebenso bei Resthöfen und landwirtschaftlichen Anlagen.

Da Kaufpreise und Sachwerte in der Regel nicht übereinstimmen, ist es unumgänglich, dass der Sachwert an die Marktlage angepasst wird. Voraussetzung ist, dass zur Verkehrswertableitung aus dem Sachwert aus dem Teilmarkt abgeleitete, aktuelle Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung stehen. Diese liegen jedoch nicht vor.

Das Sachwertverfahren kann deshalb nicht durchgeführt werden.

6 Ertragswertverfahren

6.1 Ausgangsdaten

Ein nachhaltiger Ertrag kann aufgrund des schlechten bis desolaten Zustandes der baulichen Anlagen nicht erwirtschaftet werden, der Bestandschutz ist untergegangen und genehmigte Tierzahlen auf dem ehemaligen Maststandort sind nicht bekannt.

Das Ertragswertverfahren kann deshalb nicht durchgeführt werden.

7 Vergleichswertverfahren

7.1 Ausgangsdaten

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen hat mir auf Anforderung zu nachfolgenden Kriterien vier Vergleichspreise zur Verfügung gestellt.

Teilmarkt:	bebaute Grundstücke
Verkauf in:	2020 bis 2022
Bodenrichtwertniveau:	< 50 €/m ² , ohne Rügen
Bezeichnung:	Stallanlagen

Vertragsdatum	Gemarkung	Grundstücksgröße	Grundstücksfaktor in bauliche Anlagen	Grundfläche der baulichen Anlagen	Gebäudefaktor inkl. Grund und Boden
2020	Mannhagen	2244 m ²	4 €/m ²	754 m ²	11 €/m ²
2022	Wilmshagen	4500 m ²	4 €/m ²	460 m ²	43 €/m ²
2022	Daskow	20401 m ²	5 €/m ²	2600 m ²	38 €/m ²
2022	Kneese	13557 m ²	11 €/m ²	1370 m ²	109 €/m ²

Die baulichen Anlagen auf den Vergleichsgrundstücken waren in einem nutzungsfähigen Zustand.

Die Grundstücksfaktoren lagen in einer Wertespanne von 4 bis 11 €/ m² Grundstücksfläche inkl. Wert der baulichen Anlagen und die Gebäudefaktoren lagen in einer Wertespanne von 11 bis 109 €/ m² Grundfläche inkl. Bodenwert.

Das zu bewertende Grundstück hat bezogen auf die Vergleichsgrundstücke eine durchschnittliche Grundstücksgröße (2.010 m² + 8.827 m² = 10.837 m²) und eine überdurchschnittliche, bauliche Nutzung (~ 4.200 m² Grundfläche), welche sich jedoch in einem schlechten baulichen Zustand befindet.

Aufgrund der umfangreichen Einschränkungen und Belastungen auf dem Bewertungsgrundstück (Überbau, teilweise eingestürzte Dächer, geringe lichte Raumhöhen, Wellasbestplatten, Altreifen, Leitungsrechte), der Lage, der Bebauung und der Außenanlagen sowie des baulichen Zustandes und der Nutzungsmöglichkeiten halte ich den niedrigsten Ansatz innerhalb der Wertespannen Grundstücksfaktor und Gebäudefaktor für maximal marktüblich erzielbar.

Grundstücksfaktor: (2.010 m² + 8.827 m²) x 4 €/m² = 43.348 €

Gebäudefaktor: (538 m² + 3.665 m²) x 11 €/m² = 46.233 €

Den objektbezogenen Vergleichswert schätze ich auf 45.000 € zzgl. fünf Futtersilos a` 100 € = 45.500 €.

8 Ermittlung des Verkehrswerts

"Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre." § 194 Baugesetzbuch

Bei dieser Wertermittlung mussten überdurchschnittlich viele eingehende Daten eigenverantwortlich ergänzt werden.

Bauunterlagen für die zu bewertenden baulichen Anlagen lagen nicht vor.

Ein Bauschadensgutachten von einem spezialisierten Sachverständigen für Schäden an Gebäuden lag nicht vor.

Der Investitionsbedarf, dessen Höhe erst nach umfangreichen baulichen Untersuchungen und Einholung von Baukostenangeboten näher eingegrenzt werden kann, stellt insoweit einen Vermarktungsnachteil dar, da nicht wenige mögliche Interessenten nur ein Objekt erwerben wollen, bei dem erforderliche Investitionen im Voraus sicher kalkuliert sind. Auch sind nicht alle möglichen Interessenten geneigt, sich dem Stress auszusetzen, der mit Instandsetzungsmaßnahmen verbunden ist.

Auf der Grundlage der Analyse der gestellten Wertermittlungsaufgabe, der erforschten Sachverhalte, der zur Verfügung stehenden Daten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls bin ich im Vergleichswertverfahren zu einem Ergebnis gelangt.

Ich schätze aufgrund vorgenannter Ausführungen den Verkehrswert für das Bewertungsobjekt in Neu Elmenhorst, Grundbücher von Elmenhorst, Blätter 659 lfd. Nr. 2 (Gemarkung Elmenhorst, Flur 9, Flurstück 60/1

(2.010 m²)) und 379 lfd. Nr. 4 (Gemarkung Elmenhorst, Flur 9, Flurstück 62 (8.827 m²)) zum Bewertungsstichtag 13.01.2023 auf

45.500 €

(in Worten: fünfundvierzigtausendfünfhundert Euro).

Grundbuch von Elmenhorst, Blatt 659 lfd. Nr. 2: 8.100 €

Grundbuch von Elmenhorst, Blatt 387 lfd. Nr. 4: 37.400 €

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 13.01.2023 von mir besichtigt; das Gutachten wurde von mir erstellt.

„Ich hafte für Schäden, die auf einem mangelhaften Gutachten beruhen – gleich aus welchem Rechtsgrund – nur dann, wenn ich oder meine Erfüllungsgehilfen die Schäden durch eine vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung verursacht haben. Dies gilt auch für Schäden, die ich bei der Vorbereitung meines Gutachtens verursacht habe, sowie für Schäden, die nach erfolgter Nacherfüllung entstanden sind. § 639 BGB bleibt unberührt. Alle darüberhinausgehenden Schadensersatzansprüche werden ausgeschlossen.“

Stralsund, 12.06.2023

.....

Gunnar Marquardt

Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten
und Pachten

9 Literaturverzeichnis

Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Reguvis Verlag

Wikipedia Zahlen und Daten zur Gemeinde Elmenhorst

Zahlenspiegel Mecklenburg-Vorpommern, Januar 2023, des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern

10 Anlagenverzeichnis

Anlage 1 7 Blatt Fotodokumentation mit 34 Bildern



Bild 1: Straße südlich am Bewertungsobjekt in östliche Richtung



Bild 4: Ostgiebel und Nordfassade Halle 1



Bild 2: Straße südlich am Bewertungsobjekt in westliche Richtung



Bild 3: Westgiebel und Südfassade Halle 1



Bild 5: Blick in Halle 1 durch Torschlitz



Bild 6: Blick in Halle 1 durch Torschlitze

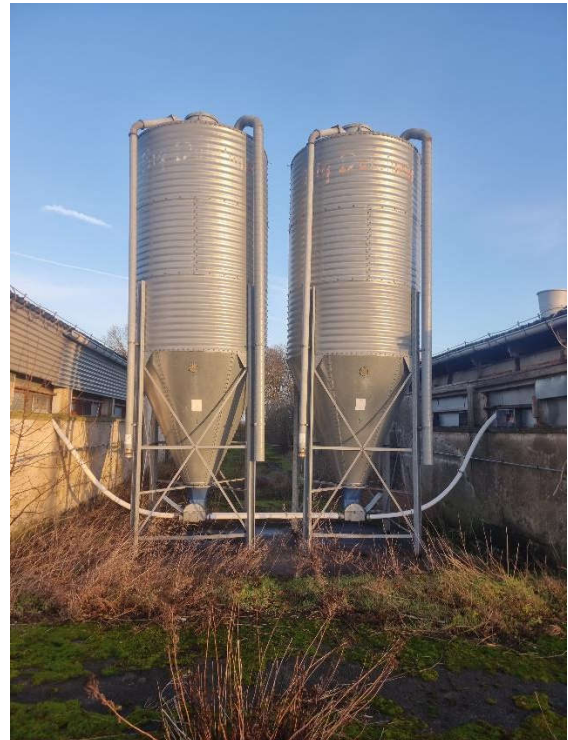


Bild 8: Futtersilos zwischen Stall 1 und 2



Bild 7: Westfassade und Südgiebel Stall 1



Bild 9: Altreifenablagerung an Stall 1



Bild 10: Ostfassade und Nordgiebel



Bild 11: Stall 2 und Stall 1



Bild 14: angegriffener Betonsockel Stall 1



Bild 12: nördliche Rampe in Stall 1



Bild 15: Detail Belüftung Stall 1



Bild 13: Innenraum Stall 1



Bild 16: Westfassade und Südgiebel Stall 2

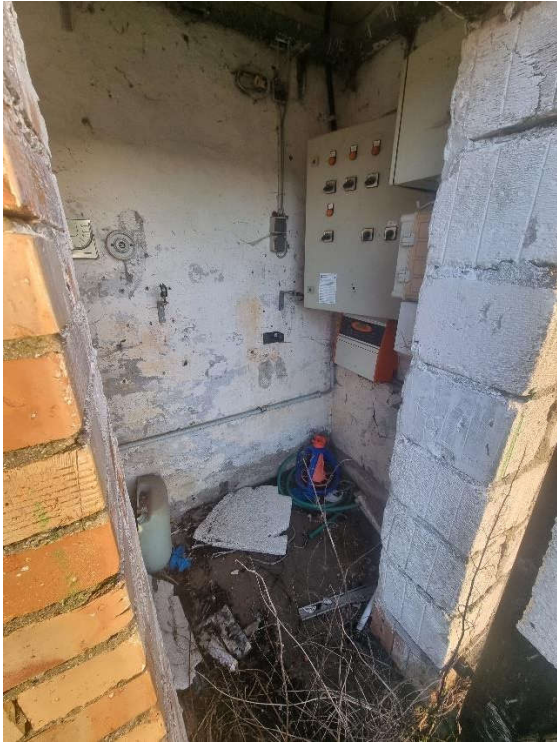


Bild 17: ehemaliger Technikraum Stall 2

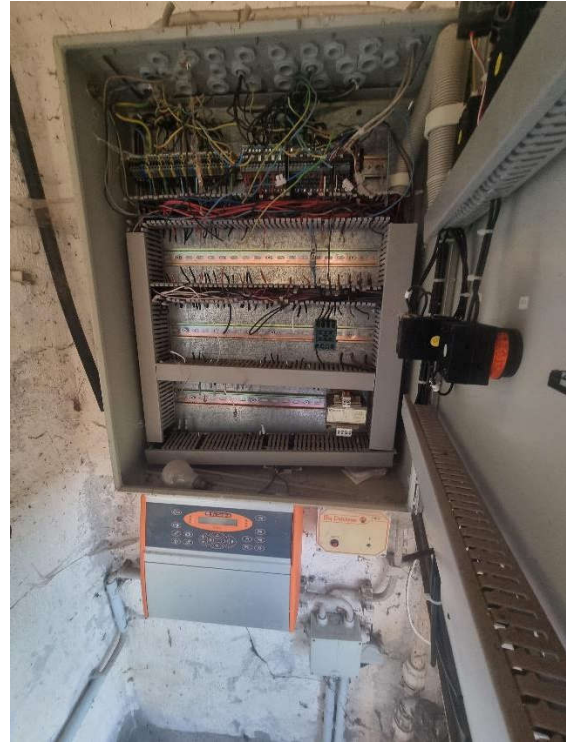


Bild 19: wie Bild 18



Bild 18: ehemalige Schalt- und Steuerungsanlagen



Bild 20: Südgiebel und Ostfassade Stall 2



Bild 21: Betondeckel auf befestigter Freifläche

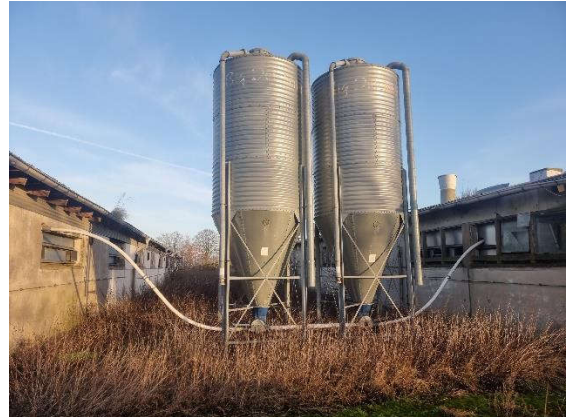


Bild 24: Futtersilos zwischen Stall 3 und 4



Bild 25: Rampe zwischen Ställen und Straße



Bild 22: Westfassade und Südgiebel Stall 3



Bild 26: Westfassade und Südgiebel Stall 4



Bild 23: Südgiebel und Ostfassade Stall 3



Bild 27: Südgiebel und Ostfassade Stall 4



Bild 30: Innenraum Stall 3



Bild 28: Füttersilo, Westfassade und Südgiebel Stall 5



Bild 31: Ortsbetonflächen und unterirdische Schächte



Bild 29: Innenraum Stall 2



Bild 32: Innenraum Stall 4



Bild 33: Innenraum Stall 5



Bild 34: offener Schacht in der Freifläche