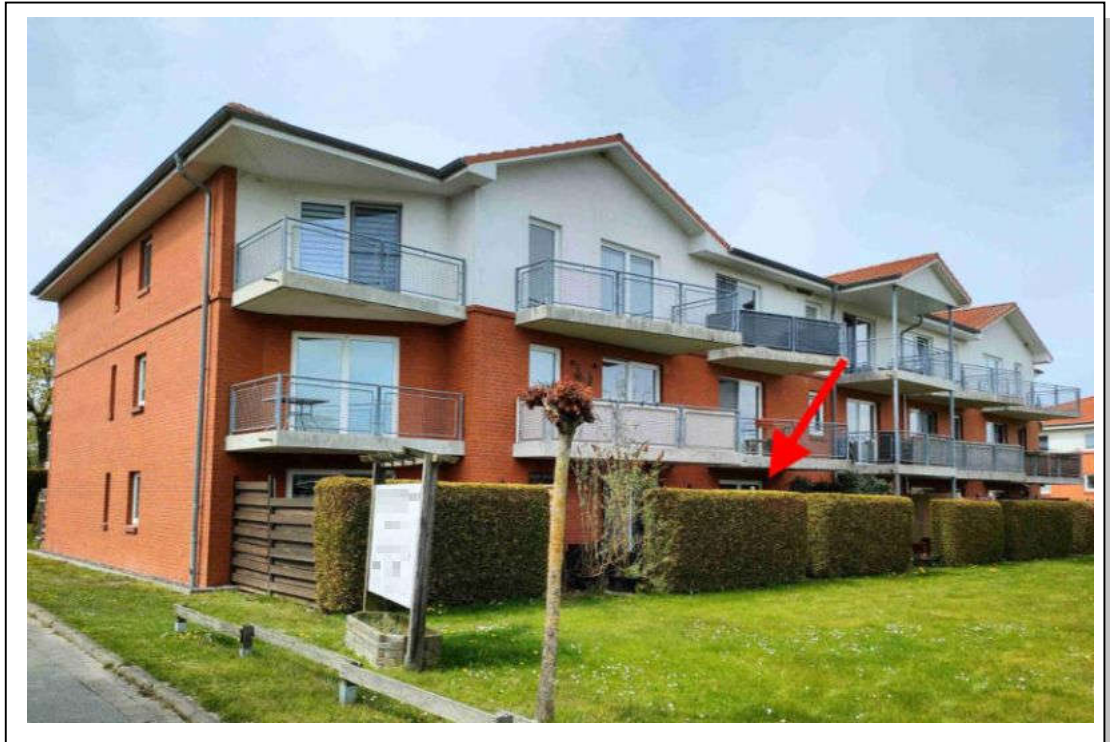


Amtsgericht Stralsund

GZ: 701 K 83/22

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
des Sondereigentums
**an der Wohnung Nr. 6 im EG nebst Kellerraum
sowie dem Sondernutzungsrecht am KFZ-Stellplatz 6**

verbunden mit dem Miteigenanteil an dem Grundstück
und dem Gemeinschaftseigentum

18445 Kramerhof OT Parow, Straße am Sund 1

erstattet von

INGO KUHWALD

AZ: 4.678/23

*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
des Sondereigentums
**an der Wohnung Nr. 6 im EG nebst Kellerraum
sowie dem Sondernutzungsrecht am KFZ-Stellplatz 6**

verbunden mit dem Miteigenanteil an dem Grundstück
und dem Gemeinschaftseigentum

18445 Kramerhof OT Parow, Straße am Sund 1

Land : Mecklenburg-Vorpommern
Amtsgericht : Stralsund

Grundbuch von	Lfd. Nr.	Gemarkung / Flur	Flurstück	Größe
Kramerhof Blatt 608	280/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück			
	1	Parow / Flur 1	325/76	2.715 m ²
	<ul style="list-style-type: none">• Verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichneten Wohnung nebst Keller• verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz Nr. 6			

zum Wertermittlungsstichtag : 09.05.2023

Dieses Gutachten enthält 25 Seiten und 17 Anlagen. Es wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon 5 Ausfertigungen für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

GA4678-23

erstattet von Ingo Kuhwald

Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof

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

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINE ANGABEN ZUM GUTACHTEN.....	4
1.1.1	<i>Zweck des Gutachtens</i>	4
1.1.2	<i>Angaben zum Eigentum</i>	4
1.1.3	<i>Ortsbesichtigung.....</i>	4
1.1.4	<i>Rechte und Lasten.....</i>	4
2	ANGABEN ZUR WEG UND ZUM GEMEINSCHAFTSEIGENTUM.....	5
2.1.1	<i>Wohnung Nr. 6.....</i>	5
2.1.2	<i>Stellplätze</i>	5
2.1.3	<i>Aktuelle Beschlüsse</i>	6
2.1.4	<i>Sonstiges zur WEG.....</i>	6
3	LAGE, GRUNDSTÜCK UND PLANUNG.....	7
3.1	PLANUNGSGRUNDLAGEN.....	8
4	BAUBESCHREIBUNG.....	9
4.1.1	<i>Beschreibung der Wohnung Nr. 6</i>	10
5	WERTERMITTLUNG	11
5.1.1	<i>Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....</i>	11
5.2	BODENWERTERMITTLUNG	11
5.2.1	<i>Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes</i>	11
5.2.2	<i>Anpassung des Bodenrichtwertes</i>	12
5.2.3	<i>Ermittlung des anteiligen Grundstückswertes der WE 6.....</i>	13
6	ERTRAGSWERTERMITTLUNG.....	14
6.1.1	<i>Wohnflächen.....</i>	14
6.1.2	<i>Mietvertragsangaben.....</i>	14
6.1.3	<i>Marktanalyse – Mieten.....</i>	15
6.1.4	<i>Mietspiegel</i>	15
6.2	LIEGENSCHAFTSZINS.....	16
6.3	ALTERSWERTMINDERUNG - WAHL DER ABSCHREIBUNGSMETHODE	16
6.4	BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	17
6.4.1	<i>Berechnung des EW der Wohnung.....</i>	17
7	VERGLEICHSWERTVERFAHREN	18
7.4.1	<i>Marktdaten und Erkenntnisse aus dem Grundstücksmarktbericht</i>	18
7.4.2	<i>Wohnwertermittlung.....</i>	19
7.4.3	<i>Zusammenfassung.....</i>	21
8	VERKEHRSWERT	22
9	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG.....	23
9.1.1	<i>Anlagen.....</i>	23
10	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	24
11	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	25

1 Allgemeine Angaben zum Gutachten

1.1.1 Zweck des Gutachtens

- Das Gutachten wurde im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens durch das Amtsgericht Stralsund in Auftrag gegeben.

Auftraggeber	Auftragnehmer	Gläubiger	WEG-Verwalter
Amtsgericht Stralsund Frankendamm 17 18439 Stralsund Tel.: 03831 257 606	Ingo Kuhwald Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof Tel.: 0381 / 455 748 Fax: 0381 / 490 92 13	WEG Straße am Sund 1, Parow	

1.1.2 Angaben zum Eigentum

Eigentümer	Abt. I. o lfd. Nr. 2); wird aus Datenschutzgründen nicht genannt o eingetragen 1997
------------	---

1.1.3 Ortsbesichtigung

- Die Ortsbesichtigung wurde am 04.05.2023 durchgeführt. Die Parteien wurden mit Schreiben vom 24.04.2023 geladen.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

- Der Schuldner erschien nicht zum Besichtigungstermin.
- Die Gläubigerin gewährte den Zugang zum Objekt und der Wohnung mittels eines Bevollmächtigten.
- Es konnten die Wohnung und alle relevanten Teile des Gemeinschaftseigentums besichtigt werden.
 - Besichtigt wurden folgende Teile des Gemeinschaftseigentums: Treppenhaus, Keller, Außenaufnahme der baulichen Anlagen.
 - Informationen wurden von der WEG-Verwaltung zugearbeitet.

1.1.4 Rechte und Lasten

Eine Grundbuchkopie wurde vom Auftraggeber mit letztem Veränderungsstand vom 20.03.2023 zur Verfügung gestellt. Es erfolgte eine aktuelle Einsicht in die Unterlagen der Teilungserklärung.

Abteilung II:

- lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk (Eine Wertfeststellung des Zwangsversteigerungsvermerks braucht auftragsgemäß nicht zu erfolgen)

Baulasten: keine Baulasten

2 Angaben zur WEG und zum Gemeinschaftseigentum

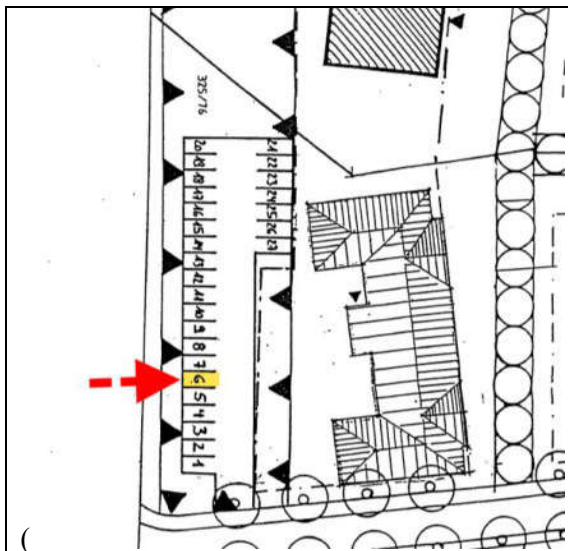
WEG-Verwaltung:	
monatliches Hausgeld:	152,05 €/Monat (ab 01.01.2023)
Instandhaltungsrücklage:	5.560,58 € (Stand 31.12.2021)
Teilungserklärung	vom 15.08.1995 (UR-Nr. 1535/95) Notar Dr. Becher
Abgeschlossenheitsbescheinigung	<ul style="list-style-type: none"> eine Abgeschlossenheitserklärung konnte im Bauamt unter dem AZ ST/A/044/95- recherchiert werden – tatsächlich gibt es beim Bauherren veränderte Bauzeichnungen (siehe z.B. Kelleraufteilung), ob diese tatsächlich zum Gegenstand einer Abgeschlossenheit wurden konnte nicht geprüft werden die Baugenehmigung erfolgte unter dem AZ: ST/B-6/85/96 eine gültige Abgeschlossenheitserklärung wurde demnach nicht Bestandteil der Teilungsurkunde im Grundbuch – es gibt keine ergänzenden Erklärungen
WEG	<ul style="list-style-type: none"> bestehend aus: 27 Wohnungen
Keller	<ul style="list-style-type: none"> Jeder Wohnung wurde ein Keller mit gleicher Nummer zugeordnet Die Kelleraufteilung wurde, abweichend von der TE, geändert (siehe hierzu Anlage 6)

2.1.1 Wohnung Nr. 6

- Auszug aus der Teilungserklärung § 1

006. Miteigentumsanteil von 280/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der im Erdgeschoß
mitte-rechts des Hauses Straße am Sund 1 belegenen Wohnung nebst
Kellerraum.
Im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet.

2.1.2 Stellplätze



Jeder Wohnung wurde das Sondernutzungsrecht an einem KFZ-Stellplatz zugeordnet.

- Die Stellplatzanlage ist ebenerdig, vor dem Haus und mit Betonverbundplaster befestigt.
- Es handelt sich um eine offene Stellplatzanlage
- Die Zufahrten/Wendemöglichkeiten sind geräumig

Auszug aus der TE

- o zu Wohnung-Nr. 6: Unwiderrufliches Sondernutzungsrecht an dem mit Ziffer 6 bezeichneten Kfz. -Stellplatz

2.1.3 Aktuelle Beschlüsse

Letzte WEG Versammlung am 07.04.2022

- **Keine wertrelevanten Beschlüsse.**

Vorletzte WEG Versammlung am 14.10.2021

- **Keine wertrelevanten Beschlüsse.**

2.1.4 Sonstiges zur WEG

- Die Heizungsanlage (Gastherme und Speicher) wurde im Jahr 2022 erneuert.
- Aufgrund von Rohrbrüchen in der Vergangenheit (Trinkwasserleitung) ist die Wohngebäudeversicherung relativ hoch (7.574,75 €/Jahr).
- Die mit den Rohrbrüchen einhergehenden Schäden wurden beseitigt.

3 Lage, Grundstück und Planung



- gelegen im Landkreis Vorpommern-Rügen; in der Gemeinde Kramerhof mit seinen Ortsteilen Groß Kedingshagen, Klein Kedingshagen, Groß Damitz, Kramerhof, Parow und Vogelsang / zugehörig zum Amt Altenpleen
- Die Gemeinde liegt zwischen Prohner Wiek und dem Strelasund in einer flachen Landschaft.
- Der Ortsteil Parow verfügt über eine kleine Marina und befindet sich ca. 5 km nördlich von Stralsund. In Parow befinden sich Ausbildungseinrichtungen der Deutschen Marine.
- Parow grenzt direkt an den Nordrand von Stralsund
- Bahnanschluss: über Stralsund – Stadtmitte Entfernung von ca. 7,3 km
- infrastrukturell mittel gelegen / Groß Kedingshagen mit einem kleinen Flugplatz

Mikrolage

- gelegen innerhalb eines neu nach 1990 erschlossenen Wohnungsstandortes mit ein- und mehrgeschossigem Wohnungsbau
- Baugrundstück benachbart umgeben von gleichartigen bzw. eingeschossigen Wohnungsbauten

Infrastruktur

- Straßenanbindung: Parower Chaussee – Hauptstraße nach Stralsund Ecke Straße am Sund 1, – innere Erschließungsstraße des B-Plangebietes mit normalem Verkehrsaufkommen
- öffentliche Verkehrsmittel: Busanbindung in der Parower Chaussee



- Ansichten vom weit gelegenen Strand am Strelasund mit der kleinen Marina



Zustandsmerkmale des Grundstücks

- bestehend aus einem Flurstück; Gesamtgröße: 2.715 m² mit 27 WE und 27 offenen Stellplätzen
- bebaut mit dem III-geschossigen unterkellertem Wohnblock: Str. am Sund 1 / Mehrfamilienhauskomplex aufgeteilt in eine Eigentumswohnanlage mit den dazugehörigen Stellplätzen je WE
- unregelmäßiger Grundstückszuschnitt, Stellplätze (oberirdisch – ebenerdig) auf dem Grundstück
- Straßenfrontlänge Straße am Sund 1 ca. 54 m ohne Einfriedung
- Straßenfrontlänge Parower Chaussee ca. 68 m
- ohne Einfriedung, hier mit straßenbegleitenden Alleebäumen

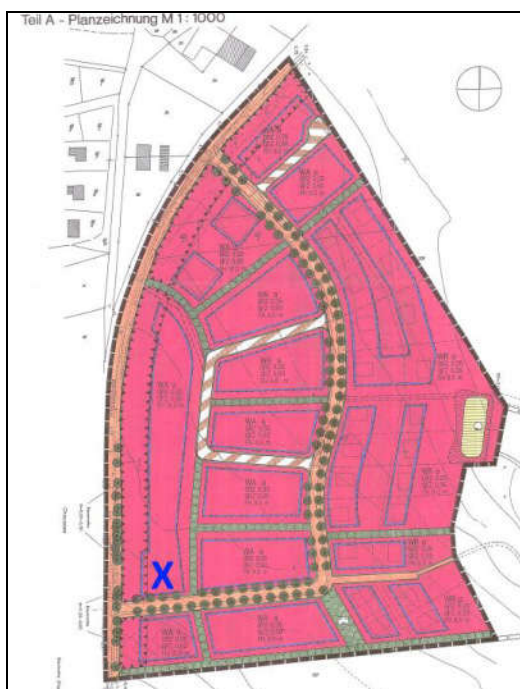
Erschließungsanlagen

- Trinkwasser- / Abwasser- / Gas- sowie Stromanschluss vorhanden
- umliegende Erschließungsstraßen: zweispurige asphaltierte öffentliche Straßen mit Straßenbeleuchtung, ohne Fußgängerwege und ohne öffentliche Parktaschen – das Parken ist am öffentlichen Straßenrand möglich
- das Grundstück befindet sich innerhalb eines nach 1990 (ca. um 1995) neu erschlossenen B-Plangebietes

Erschließungsbeiträge

- für die vorhandenen Erschließungsanlagen sind keine Ausbaubeiträge mehr zu entrichten

3.1 Planungsgrundlagen



- gelegen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 4 Amt Altenpleen (1. vereinfachte Änderung von 1995)

Das Grundstück liegt im Baufeld:

- WA (allgemeines Wohngebiet)
- O (offene Bauweise)
- GRZ 0,35
- GFZ 0,80
- FH (Firsthöhe) 10,0 m

Resümé des Gutachters

- Baurecht nach § 30 BauGB
- Das Grundstück ist entsprechend den Vorgaben des B-Planes bebaut worden.

tatsächlich realisierte GRZ und GFZ

- bebaute Fläche: 527,33 m²
- BGF: 1.581,99 m²
- GRZ 0,19; GFZ 0,58

- die baulichen Nebenanlagen dürfen die zulässig bebaubare Fläche (GRZ = 0,35) max. bis zu 50 % überschreiten, wenn es im B-Plan nicht ausgeschlossen wurde, damit ergibt sich eine max. zulässige GRZ inkl. baulicher Nebenanlagen von insgesamt 0,525
- die vorhandene Bebauung befindet sich im zulässigen Baufeld
- damit liegt die vorhandene Bebauung im zulässigen Rahmen

4 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 Schwammbefall, bzw. der Befall mit tierischen oder pflanzlichen Holzschädlingen erkannt werden. Es handelt sich um einen Neubau, deshalb ist der Befall relativ unwahrscheinlich bzw. praktisch unmöglich (Massivbau)

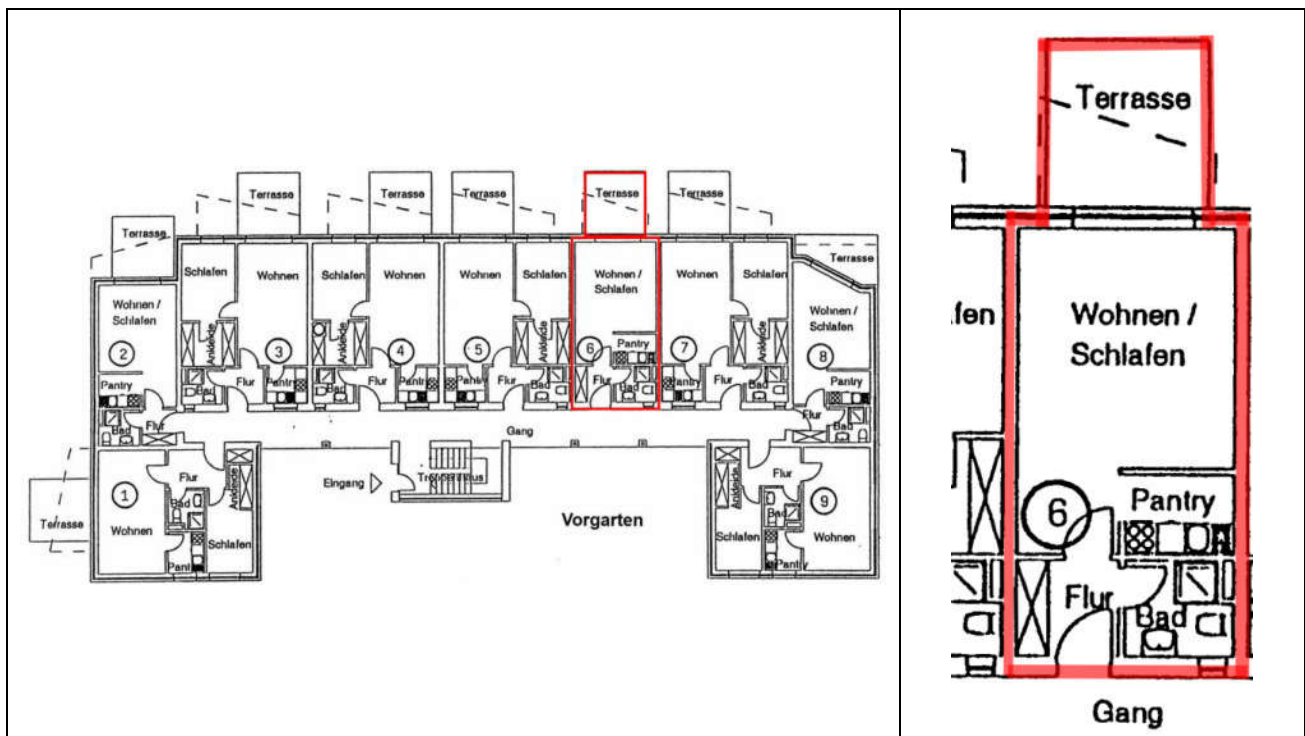
Historie

- Baujahr ca. 96/97 (Der Gutachter geht von der Fertigstellung in 1997 aus.)

Rohbaustanz (Gemeinschaftseigentum)

Anzahl der Geschosse	3 Vollgeschosse zuzüglich dem Teilkeller und einem nicht ausbaubarem Boden
Innenhöhe der Etage	KG = ca. 2,20 m EG in der WE : ca. 2,40 m
Gebäudekonstruktion	
<ul style="list-style-type: none"> • Mehrfamilienwohnhaus in Massivbauweise mit Stahlbetondecke und einer geschlossenen Massivtreppe – Stahlbetonfertigteilläufe mit Fliesenbelag • KG mit Kalksandsteinmauerwerk • Außenwandkonstruktion (EG/1.OG/2.OG): Außenwandvorblendmauerwerksschale 11,50 cm (roter Klinker) auf Luftschicht und Dämmung sowie 24 cm Gasbetonsteine insges. 38 cm • 18 cm Fertigteildecke (Filigrandecke) / 10cm schwimmender Estrich / 1 cm Teppich/Fliesen / • tragende Innenwände / Wohnungszwischenwände 24 bis 28 cm / nichttragende Innenwände kleinere Wandstärken ca. 11,50 bis 14 cm • ab dem Erdgeschoss offenes Treppenhaus zu den Laubengängen - keine abgeschlossenen Treppenhausflure – offene Laubengänge mit verzinktem Stahlgeländer 	
Dach	
<ul style="list-style-type: none"> • flache Zeltdächer mit Harteindeckung (Betondachstein rot) auf Holzabbund / Boden nicht ausbaubar • zentral angeschlossene Regenentwässerung / Ausführung in Zink • fehlender Anschluss der Balkonoberflächen an die zentrale Entwässerung - erfolgt über Wasserspeicher • 15° Fachwerkbinder gem. Statik / Betondachstein in der Farbe rot / Dämmung 14 cm Mineralfaser 	
Heizung / Wasser	
<ul style="list-style-type: none"> • zentrale Heizungsanlage und zentrale Warmwasserversorgung aus dem KG; Flächenheizkörper • Brötje Gasttherme und Warmwasserspeicher (erneuert in 2022) • Enthärtungsanlage von Grünbeck 	
Fenster / Türen	
<ul style="list-style-type: none"> • Isolierglasfenster 2-fach mit Kunststoffrahmen / Wohnungstüren (schalldämmende Ausführung) und Innentüre weiß • massive Fensterbänke innen im Schlafräum; außen gemauert mit Klinker 	
Sonstiges / Ausstattung	
<ul style="list-style-type: none"> • Gegensprech- und Türöffnungsanlage / ausgestatteter Waschmaschinenraum mit getrennter Stromzuleitung je WE • massive Balkonanlagen in den Obergeschossen / Fahrradständer / Briefkastenanlage in der Hauseingangstür • Mülltonnenstellplatz und Schuppen neben der Zufahrt am südlichen Grundstücksrand • keine eigene Spielplatzanlage / keine Einfriedung des Grundstücks insgesamt • dazu gehört ein Waschräum inkl. Waschmaschine + Trockner und Fahrradkeller zur gemeinschaftlichen Benutzung 	

4.1.1 Beschreibung der Wohnung Nr. 6



- Gelegen im EG mitte rechts
- Ausrichtung: Terrasse nach Ost, Eingang nach West
- Grundriss: zweckmäßig; Belichtung: mittel (alle Räume mit Fenster, außer Küche und Flur)

Wohnfläche (gemäß Verwalterangabe): 31,99 m²

- Aufmaß des Gutachters (Genauigkeit +/- 3 %)
 - Wohnen/Schlafen: ca. 19,95 m²; Pantryküche: ca. 3,45 m²; Bad: ca. 3,35 m²; Flur: ca. 3,25 m²
 - Gesamt 30 m²
 - Terrasse: befestigter Teil ca. 2,4 m x 3 m = ca. 7,2 m²; davon 1/3 Ansatz = 2,4 m²
 - **Wohnfläche gemäß Aufmaß des Gutachters: 32,40 m²**
 - Raumhöhe ca. 2,40 m

Das eigene Aufmaß bestätigt die Wohnfläche gemäß Verwalterangabe.

Ausstattung

- Fenster: Kunststofffenster mit doppelter Isolierverglasung
- Innentüren: Röhrenspanntür (Badtür), Flur mit Schiebetür
- Heizung: Kupferinstallation, Konvektoren mit Thermostaten, Heizkörper mit Heizkostenverteiler
- Elektro: nach VDE-Norm, durchschnittliche Ausstattung
- Sanitär: Stehendes WC mit Spülkasten, Handwaschbecken, Eckdusche mit Duschvorhang, Fußboden gefliest, Wände gefliest, KW und WW-Zähler vorhanden
- Die Waschmaschine befindet sich im Keller (Je Mieter ist eine Waschmaschine nutzbar, diese läuft über den Stromzähler der jeweiligen Wohnung)
- Fußböden: Bad und Küche mit Fliesen, sonst Laminat
- Pantryküche von 1997: L-Küche 2,00 m x 1,60 m (Edelstahlpüle, Herd mit Elektroheizplatten, Umlaufhaube, Kühlschrank), einfache Ausstattung; **Standwert 250 €**

Allgemeine Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum

- einfache Gebrauchsspuren insbesondere im Treppenhaus / Farbanstrich der Dachüberstände, leichte Schäden im Sockelbereich, vereinzelt ausgewaschenen Fugen am Außenwandklinker
- **Insgesamt dem Alter entsprechender Zustand, Instandhaltung wird betrieben**

Allgemeine Baumängel / Bauschäden an der Wohnung (Annahmen)

- Tlw. Verschleißerscheinungen an Wand-, Boden- und Deckenbelägen entsprechend dem Gebrauch
- Tlw. Verschleißerscheinungen an Fliesen, Fugen, Keramik und Armaturen entsprechend dem Gebrauch
- Und andere

5 Wertermittlung

5.1.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Wohnungseigentum wird in der Regel mittels Vergleichswertverfahren bewertet. Hierzu benötigt man Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Eigentumswohnungen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Wertermittlungsmethoden die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als "**Vergleichskaufpreisverfahren**" bezeichnet.

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

Zur Stützung des Vergleichswertverfahrens wird zur Bewertung des Wohneigentums das **Ertragswertverfahren** zur Anwendung kommen.


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.

5.2 Bodenwertermittlung

5.2.1 Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes

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

	Entwicklungszustand	Baureifes Land
	Beitragsrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
	Art der Nutzung	Wohnbaufläche
	Bedarfswert	0.00 €/m ²
	Bauweise	offene Bauweise
	Geschosszahl	I
	Fläche	700 m ²
	Bodenrichtwertkennung	zonal
	Stichtag 01.01.2022	

5.2.2 Anpassung des Bodenrichtwertes

Aktuelle Marktlage

- Der Bodenrichtwert wurde zum 01.01.2022 ausgewiesen. Welche Auswirkungen die aktuelle Situation auf den Grundstücksmarkt hat (Inflation, steigende Zinsen, weltpolitische Lage) lässt sich noch nicht verifizierbar abschätzen, man kann jedoch von stagnierenden oder fallenden Preisen ausgehen.
- **Der Gutachter nimmt keine weitere konjunkturelle Marktanpassung vor.**

Anpassung an die Grundstücksgröße

- Dem Bodenrichtwert liegt eine mittlere Größe von 700 m² zu Grunde.
- Das zu bewertende Grundstück hat eine Größe von 2.715 m², so dass eine Größenumrechnung erforderlich ist.

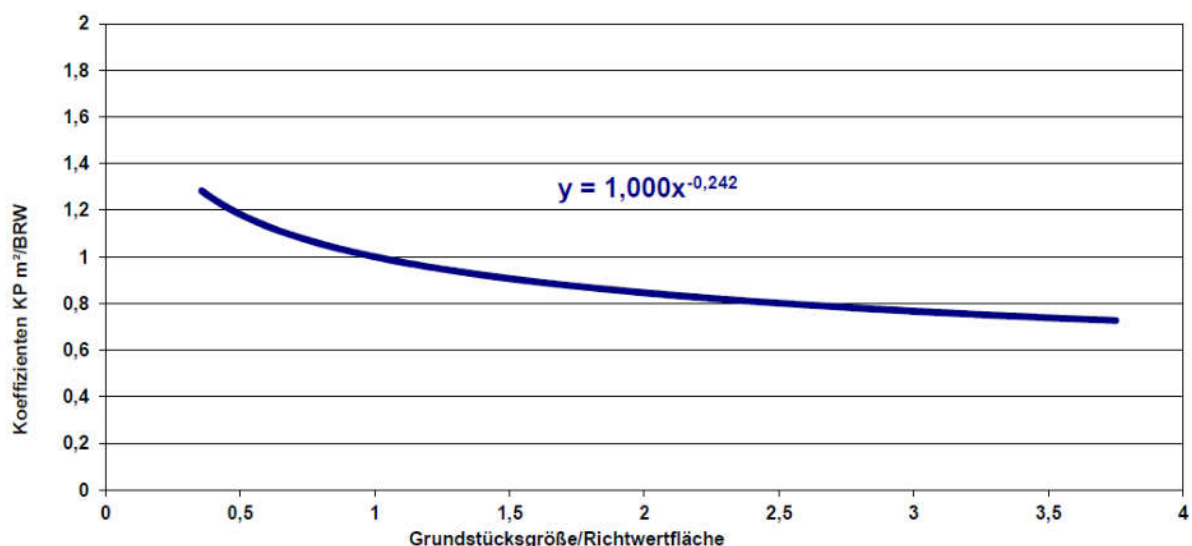
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichsrichtlinie - VW-RL)
Maß der baulichen Nutzung

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 Vergleichsrichtlinie wählt der Sachverständige folgende Ableitung, die sich in seiner Praxis bewährt hat.



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

Berechnung (Größe)

Bodenrichtwert in €/m ²	• 170 €/m ²
mittlere Richtwertgröße = 700 m ²	• 700 m ²
Grundstücksgröße	• 2.715 m ²
X = Grundstücksgröße : Richtwertgröße	• 2.715 / 700 = 3,879
Y (Umrechnungsfaktor) = X ^{-0,242} = 3,879 ^{-0,242}	• = 0,72
Formel	• = 170 €/m ² x 0,72
Stichtag/Größe- angepasster Bodenrichtwert	• gerundet 122 €/m²

1. Bodenrichtwert

- Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes (siehe § 6 Abs. 3 ImmoWertV) 122,00 €/m²

- o **Bezüglich Stichtag und Größe angepasster Richtwert**

abzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten

- 2. • Dieser Wertanteil stellt in der Regel nicht den reinen Substanzwert der Erschließungsanlagen dar, sondern nur den Wertanteil welcher vom Bodenwert mitumfasst wird. -40,00 €/m²

- 3. Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land (siehe § 5, Abs. 3 ImmoWertV) 82,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an

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

- o Richtwert mit Stand 01.01.2022; keine konjunkturelle Marktanpassung 0 %

die Lage (s. § 5, Abs. 6)

- o Bodenrichtwert gilt für die Lage des Grundstücks 0 %

die Art der baulichen Nutzung (s. § 6, Abs. 1)

- o Baurecht nach § 30 BauGB 0 %

das Maß der baulichen Nutzung (s. § 6, Abs. 1)

- o Die Richtwertdefinition bezieht sich auf eine offene 1geschossige Wohnbebauung 40 %
- o Realisiert wurde eine 3geschossige Mehrfamilienhausbebauung

die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften (s. § 5, Abs. 5)

- o Keine Besonderheiten 0 %

Zu- und Abschläge insgesamt : 40,00 %

- 4. Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes 114,80 €/m²

- o zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten 40,00 €/m²

- 5. Bodenwert für baureifes Land (§ 34 BauGB) 154,80 €/m²**

5.2.3 Ermittlung des anteiligen Grundstückswertes der WE 6

Grundstück	Grundstücksgröße in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstückswert in €
Gesamtgrundstück	2.715	154,80	420.282,00
Bodenwertanteil des Wohnungseigentums	280	10.000,00	11.767,90
Bodenwertanteil des Wohnungseigentums (gerundet)			11.768
Wohnfläche des Wohnungseigentums in m²			31,99
Bodenwertanteil in €/m² Wohnfläche			367,86

6 Ertragswertermittlung

6.1.1 Wohnflächen

<p>Wohnfläche (gemäß Verwalterangabe): 31,99 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufmaß des Gutachters (Genauigkeit +/- 3 %) <ul style="list-style-type: none"> ○ Wohnen/Schlafen: ca. 19,95 m²; Pantryküche: ca. 3,45 m²; Bad: ca. 3,35 m²; Flur: ca. 3,25 m² ○ Gesamt 30 m² ○ Terrasse: befestigter Teil ca. 2,4 m x 3 m = ca. 7,2 m²; davon 1/3 Ansatz = 2,4 m² ○ Wohnfläche gemäß Aufmaß des Gutachters: 32,40 m² ○ Raumhöhe ca. 2,40 m 	
---	--

6.1.2 Mietvertragsangaben

Das Wohnungseigentum steht aktuell leer

Bezeichnung	Wohnung
Mietgegenstand	1 Raumwohnung im EG ca. 31,99 Wohnfläche
Mietvertrag vom	
Mietvertragsbeginn	leerstehend
Mietvertragsdauer	
monatl. Miete	
Sonstiges	

6.1.3 Marktanalyse – Mieten

marktüblicher Mietertrag:

Der marktüblich erzielbare Mietertrag wird im Wesentlichen von folgenden Punkten bestimmt:

- von der Lage des Mietobjektes (Zentrumsnähe / vom Grad der Bebauung / Geschäftslage / Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel / gesellschaftliche Akzeptanz des Standortes u. a.)
- von der Größe der Räume, vom Ausstattungsgrad
- von dem Vorhandensein ausreichender Stellplatzkapazität
- von dem allgemeinen örtlichen Bedarf / Nachfrage an Wohnraum und Geschäftsraum dieser Ausstattung in der zu bewertenden Lage

6.1.4 Mietspiegel

Aufgrund der Nähe zur Stadt Stralsund wird auf den Mietspiegel der Stadt Stralsund Bezug genommen

Ab 01.01.2018 ist der neue Mietspiegel von Stralsund gültig.

Straße am Sund: mittlerer Wohnlage (Einschätzung des Gutachters)

Mietspiegeltabelle 2018

		Wohnungen $\geq 40 \text{ m}^2$ und $\leq 70 \text{ m}^2$	
		mittlere Lage	gute Lage
Wohnungsbeschaffenheit	Gebäudebeschaffenheit		
sehr gute Ausstattung	schlecht	7,69 6,56 - 8,00	
	ausreichend		
	befriedigend		
	gut		
	Neubau nach 1990 nach 1990 sanierter Altbau		

- o Für Wohnungen $< 40 \text{ m}^2$ wurden in dieser Kategorie keine Daten ausgewertet
- Der Mietspiegel 2018 ist nicht mehr zeitgemäß. Für vergleichbare Wohnungen sind Netto-Kaltmieten in der Größenordnung 7,50 bis 8,50 €/m² erzielbar

Resümè

Es wird folgende marktübliche Miete angenommen:

Wohnung

270 €/Monat (8,44 €/m²) Netto-Kalt

Stellplatz

15 €/Monat

Gesamt

285 €/Monat

6.2 Liegenschaftszins

Liegenschaftszins

$$p = \left[\frac{RE}{KP} - \frac{q - 1}{q^n - 1} \times \frac{KP - BW}{KP} \right] \times 100$$

Marktdaten

Quelle Grundstücksmarktbericht 2019 des Gutachterausschusses Seite 56

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	Minimum	Mittelwert	Maximum
MFH - 2019	31	1,80	4,84	8,18
BRW < 50	6	3,70	5,26	8,18
BRW 50 : 100	20	2,14	5,06	7,61
BRW > 100	5	1,80	3,47	7,13

Tabelle 50 - Liegenschaftszinssatz MFH (Minimum, Mittelwert, Maximum in %-Angabe)

Für Wohnungseigentum hat der Marktbericht keine Liegenschaftszinssätze ausgewiesen, deshalb wird auf Mehrfamilienhäuser Bezug genommen.

3,47%	Mittelwert Mehrfamilienhäuser (BRW > 100 €/m ²)
-0,25%	Anpassung an das Jahr 2023
-0,15%	Lage am Stadtrand von Stralsund unweit Strelasund mit Marina
-0,50%	Wohnungseigentum, kein Mehrfamilienhaus
0,15%	Aktuelle Marktlage (steigende Zinsen, Inflation, Unsicherheiten auf dem Immobilienmarkt)
2,72%	Gesamt

6.3 Alterswertminderung - Wahl der Abschreibungsmethode

- 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.
- Der Gutachter geht davon aus, dass im Jahr 1997 (Neuerrichtung) eine Restnutzungsdauer von 80 Jahren bestand. Aufgrund des Alters seit Errichtung (26 Jahre) ergibt sich somit eine RND **von gerundet 54 Jahren**.

6.4 Bewirtschaftungskosten

- o abgeleitet nach Literaturangaben in Anlehnung an die II. BV – pauschal im Ansatz
- o die Angaben müssen nicht mit den tatsächlichen Aufwendungen identisch sein

Verwaltungskosten	:	... € je Einheit pro Jahr (eigener Ansatz)	270 €	X	1	=	270,00
Verwaltungskosten	:	... € je Stellplatz pro Jahr (eigener Ansatz)	28 €	X	1	=	28
Instandhaltungskosten Eigener Ansatz	:	... €/m ² Nfl. pro Jahr eigener Ansatz	12,50 €/m ²	X	31,99 m ²	=	399,88
Verwaltung und Instandhaltungskosten	:	Nebenflächen/ Stellplatz Anteilig in €/Jahr (pauschal)	100 €	X	1	=	100,00
Mietausfallwagnis Wohnung+SP Gesamt in €	:	.. % der Netto-Kaltmiete x 12 Monate = (siehe WertR 91)	2 %	X	3.420 €		68,40 866,28

6.4.1 Berechnung des EW der Wohnung

Mieteinheiten	Nutz- bzw. Wohnfläche in ca. m ²	Nettokaltmiete		
		Monatlich		jährlich
		in €/m ²	in €	in €
Wohnung + SP	31,99	8,91	285,00	3.420,00

jährliche Nettokaltmiete insgesamt: 3.420,00

- o Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt in € (siehe
Einzelaufschlüsselung); -25,33% - 866,28
- o angesetzte Bewirtschaftungskosten entsprechen

jährlicher Reinertrag = 2.553,72

Reinertragsanteil des Bodenwertanteils der den Erträgen zuzuordnen ist (in €):

Bodenwert in €	Miteigentums- anteil	anteiliger Bodenwert	Liegenschaftszins- satz in %	
420.282	280	11.767,90	2,72	- 320,09
	10.000			

Ertrag des Eigentums 2.233,63

Vervielfältiger einschließlich Abschreibung

bei einem Liegenschaftszinssatz von (in %): 2,72

und einer Restnutzungsdauer von 54 Jahren x 28,134

vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage (in €) = 62.840,95

Behebung von Schäden pauschal in € -500,00

- o pauschaler Ansatz

Zubehör in € 250,00

- o Standwert der Pantryküche

Bodenwertanteil des Grundstücks in € + 11.767,90

vorl. Ertragswert des Wohnungseigentums + Miteigentumsanteil am Grundstück 74.358,85

in €/m² 2.324,44

gerundet 74.400

7 Vergleichswertverfahren

Bei dem zu bewertenden Grundbesitz handelt es sich um das Sondereigentum an einer Wohnung verbunden mit dem Miteigentumsanteil am Grundstück (Wohnungseigentum). Der Wert eines diesbezüglichen Wohnungseigentums bemisst sich in der Regel nicht nach dem Ertragswert, sondern überwiegend nach dem individuellen Nutzungswert, wenn dieser im Vordergrund steht. Ein großer Teil von veräußerten Wohnungseigentumen wird auch durch Selbstnutzer bewohnt (Eigentumswohnungen). Der tatsächliche Vergleichswert von Eigentumswohnungen liegt zumeist über dem rechnerischen Ertragswert, wenn dieser nicht im Vordergrund steht.

7.1.1 Marktdaten und Erkenntnisse aus dem Grundstücksmarktbericht

Quelle: Marktbericht 2019 des Gutachterausschusses Vorpommern-Rügen s. S. 41 ff in Auszügen:

3.3.2 Wohnungseigentum (WF ohne Stellplatz)

Wohnfläche	Art des Verkaufes	Lage	KP €/m ² WF (gewogener MW)	Anzahl	Spanne KP €/m ² WF		
0 - 45	Erstverkauf aus Neubau	Hansestadt Stralsund	2.415	11	2.067	-	2.561
	Erstverkauf aus Umwandlung	Hansestadt Stralsund			0		
	Weiterverkauf	Hansestadt Stralsund	1.428	10	789	-	2.731

Der Mittelwert (Weiterverkauf Größe 0 - 45 m²) in Stralsund beträgt 1.428 €/m², hierin sind jedoch alle Lagen enthalten. **Der Marktbericht ist jedoch aus dem Jahr 2019, und ist nicht mehr zeitgemäß.**

Der Gutachter nimmt folgende Anpassung vor

1.428	Mittelwert Wohnungseigentum Weiterverkauf Stand 2019
400	Anpassung an das Jahr 2023
350	Anpassung: Lageeinschätzung des Gutachters
2.178	In €/m² (ohne Stellplatz)

Ausgangswert: gerundet 2.180 € je m² Wohnfläche ohne Stellplatz

7.1.2 Wohnwertermittlung

Diese Werte beziehen sich sowohl auf vermietete wie auch auf bezugsfreie Eigentumswohnungen, da zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine ausreichende Anzahl von Vergleichswerten vorliegt. Für die Streuung der Verkaufspreise ist eine Vielzahl objektiver Merkmale von Bedeutung. Die wesentlichsten Einflüsse auf die Preisbildung haben die Lage und der Ausstattungsgrad der Wohnung sowie die Größe der Miteigentumsanteile. Da die oben genannten Daten eine relativ große Spanne angeben, wird zur Präzisierung des Vergleichswertes der Wohnwert zugrundegelegt. Die Wohnwertfeststellung stellt eine zusätzliche nachvollziehbare Größe bei der Verkehrswertermittlung von Eigentumswohnungen dar. Aufgrund allgemeiner Erfahrungen aus der Sachverständigenpraxis erreicht der angegebene Mittelwert in der Regel ca. 80 % des Wohnwertes (dies wird beim Dünenpark Binz auf 95 % erhöht), da alle Vergleichsverkäufe aus dem Dünenpark sind.

Hiervon ausgehend wird der Vergleichswert für eine Eigentumswohnung vergleichbar dem Baujahr, der Ausstattung, der Größe, der Lage und anderer den Wert beeinflussender Merkmale der zu bewertenden Eigentumswohnung ermittelt. Die Ermittlung des Wohnwertes erfolgt über ein Punktsystem nach U. Springer. Die anteilige Gewichtung wird entsprechend den Erfahrungen aus der Sachverständigenpraxis gewählt.

WOHNWERTERMITTLUNG		Punkte	Punkte	%
1.	Wohnwert der Umgebung			
1.1	Lage innerhalb des Bezirks		= 55	
	• einfache	= 40		
	• mittlere	= 55		
	• bevorzugt	= 70		
1.2.	Straße		= 3	
	• Hauptstraße	= 1		
	• Durchgangsstraße	= 5		
	• Nebenstraße	= 10		
1.3.	Entfernung zum nächsten Einkaufszentrum, Schulen, Kitas etc.		= 4	
	• unmittelbar	= 9		
	• nähere Umgebung	= 5		
	• größere Entfernung	= 1		
1.4	Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln		= 2	
	• Bus bis 1 km	= 2		
	• Straßenbahn bis 1 km	= 2		
	• S-Bahn/U-Bahn bis 1 km	= 2		
1.5	Entfernung zu Naherholungsgebieten		= 3	Strelasund
	• zu Fuß erreichbar	= 5		
	• mit Fahrzeug erreichbar	= 1		
			<hr/>	
			67	x 0,25 = 16,75
2.	Wert der Wohnung			
2.1	Größe der Wohnung		= 20	
	• bis 45 m ²	= 20		
	• bis 80 m ²	= 15		
	• bis 110 m ²	= 10		
	• darüber	= 5		
2.2	Geschoss		= 5	
	• EG und ab 4. OG (o. Aufzug)	= 5		
	• 1. bis 3. OG (ohne Aufzug)	= 10		

• 1. bis X.OG (mit Aufzug)	=	15			
• DG mit Aufzug	=	20			
2.3 Grundrissgestaltung (Raumordnung)	=	20			
• alle Räume v. Flur zugänglich	=	25			
• Wohnung mit Alkoven	=	10			
• unzweckmäßige Gestaltung	=	5			
2.4 Himmelsrichtung und Aussicht	=	16		West-Ost-Ausrichtung	
• Himmelsrichtung und Aussicht	=	20			
2.5 Ausstattung	=	17		mit EBK	
• Ausstattung bis	=	20			
		<hr/>	78	x	0,20 = 15,6
3. Wert der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit					
3.1 Wohnung für Eigennutzung frei	=	80		Bei vergleichbaren Wohnungen ist ein Mieterbesatz zu ortsüblichen Mieten nicht von Nachteil, da sie zumeist der Anlage dienen	
• Wohnung mieterfrei	=	80			
3.2 Höhe der Instandhaltungsrücklage	=	15		Geringe Rücklage Neue Heizungsanlage	
• Instandhaltung wird betrieben bzw. Rücklage ist vorhanden	=	5 bis 20			
		<hr/>	95	x	0,30 = 28,5
4. Wert des Gebäudes					
4.1 Baujahr	=	80			
• Altbau vor 1914 (modernisiert)	=	60			
• Altbau zw. 1914 – 1939 (mod.)	=	65			
• Wiederaufbau bis 1955	=	50			
• DDR-Plattenbau 1960-70	=	25			
• DDR-Plattenbau 1970-80	=	30			
• DDR-Plattenbau 1980-89	=	35			
• freifinanz. Wohnungen 56-70	=	55			
• freifinanz. Wohnungen 71-80	=	60			
• freifinanz. Wohnungen 81-89	=	65			
• freifinanz. Wohnungen > 90	=	80			
4.2 Bauweise und Qualität	=	4			
• Bauweise und Qualität	=	5			
4.3 Wärmedämmung	=	4			
• Ausreichend	=	5			
4.4 Vorhandensein von Gemeinschafts- und Abstellräumen	=	3			
• Waschküche, zusätzliche Abstellräume bis	=	5			
		<hr/>	91	x	0,15 = 13,65
5. Wert des Grundstücksanteils					
5.1 %-Anteil am Gesamtgrundstück	=	90		50 Punkte + 40 Punkte für SNR am Stellplatz	
• Miteigentumsanteil am Grundstück - normal	=	50			
• Anteil + Sondernutzungsrechte	=	10 bis 100			
5.2 Vorhandensein von Grünflächen	=				
• Vorhandensein von Grünfläche	=	10	15		
• Parkplatz	=	10			
• Kinderspielplatz	=	10			
5.3 Erschließungsanlagen	=	10			
• Hauanschlüsse normal, Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Tel	=	5			

- zusätzliche Regenentwässerung = 2
- Straße ausgebaut und bezahlt = 3

$$\frac{100}{\quad} \times 0,10 = \boxed{10}$$

6. Zu- und Abschläge

- Abschläge für störende Einflüsse
Lärm- und Geruchsbelästigung = 0

- Zu- und Abschläge für besondere
Wertgesichtspunkte = -0,55

Kleinerer
Instandhaltungsrückstau

$$\frac{-0,55}{\quad} \times 1 = \boxed{-0,55}$$

$$\text{Wohnwert} = \boxed{83,95}$$

veröffentlichter Wohnwert = 80 % = 2.180 €/m² Wfl.

VERGLEICHSWERT = 83,95 % = **2.288 €/m² Wfl.**

7.1.3 Zusammenfassung

Vergleichswert

Wfl. in m ² ca.	Vergleichskaufpreis in € / m ² Wohnfläche	Vergleichskaufpreis für das Wohneigentum in €	Bemerkungen
31,99	2.288	73.193,12	• Inkl. SNR am Stellplatz Nr. 6
Gesamt		73.193,12	Gerundet 73.200

8 Verkehrswert

Der Vergleichsfaktorwert weicht nur leicht vom Ertragswert ab. Der Sachverständige schätzt ein, dass ein Mittel, gebildet aus 0,67 Anteil Ertragswert und 0,33 Anteil Vergleichswert, dem vorläufigen Marktwert des Objektes am ehesten gerecht wird.

	Anteil	
o Ertragswert (inkl. SNR am Stellplatz)	2/3	74.400,00 €
o Vergleichswert (inkl. SNR am Stellplatz)	1/3	73.200,00 €
		vorläufiger Verkehrswert nach § 194 BauGB
		74.000,00 €
o weitere Sondernutzungsrechte (bereits berücksichtigt)		0,00 €
		vorläufiger Verkehrswert nach § 194 BauGB
		74.000,00 €
zusätzliche Marktanpassung in % (und zur Rundung)	0,00	0,00 €
o		
		Verkehrswert nach § 194 BauGB
		74.000,00 €

Somit wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB des Sondereigentums
an der Wohnung Nr. 6 im EG nebst Kellerraum
sowie dem Sondernutzungsrecht am KFZ-Stellplatz 6

verbunden mit dem Miteigenanteil an dem Grundstück
 und dem Gemeinschaftseigentum

18445 Kramerhof OT Parow, Straße am Sund 1

zum Wertermittlungsstichtag 09.05.2023
 geschätzt mit gerundet

74.000 €

9 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

a) Nutzungsberechtigte + weitere Ansprechpartner

WEG-Verwaltung:

monatliches Hausgeld: 152,05 €/Monat (ab 01.01.2023)

- o **Mieter: leerstehend**

b) Gewerbebetrieb

- Kein Gewerbebetrieb

c) Maschinen und Betriebseinrichtungen / Zubehör im Sinne des § 97 BGB

- Nicht vorhanden
- **Die Pantryküche wurde mitbewertet und ist im Verkehrswert enthalten.**

d) Hausschwamm

- Der Befall mit Echem Hausschwamm konnte visuell nicht festgestellt werden.

e) baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

- keine dem Sachverständigen bekannt gemachte offiziellen Einwendungen seitens des Bauamtes und der Gemeinde

f) Überbauungen

- wurden nicht festgestellt

g) Energiepass

- Wurde zugereicht (siehe Anlage 16)

h) Schornsteinfeger

- in 18445 Altenpleen

9.1.1 Anlagen

Anlage	1	Darstellung der Lage des Grundstücks © GeoBasis-DE/M-V 2016
Anlage	2	Auszug aus der Flurkarte – (ohne Maßstab)
Anlage	3	Luftbild (Quelle: gaia-mv.de, lizenziert für Ingo Kuhwald)
Anlage	4	Darstellung der Bauleitplanung
Anlage	5	Lageplan der Stellplätze, entnommen der Teilungserklärung
Anlage	6	Grundrisse vom KG
Anlage	7	Grundriss der Wohnung 6, entnommen der Teilungserklärung
Anlage	8-13	Fotoansichten
Anlage	14-15	Einzelwirtschaftsplan
Anlage	16	Auszug aus dem Energieausweis von 2018
Anlage	17	Darstellung der Flurstücksdaten

Unterlagen zum Grundstück

- o Auszug aus dem Katasterplan / Grundbuch
- o Auskünfte seitens der WEG-Verwaltung

10 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:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

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

11 Erklärung des Sachverständigen

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

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

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 09.05.2023

Dipl. Ing. Ingo Kuhwald

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

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

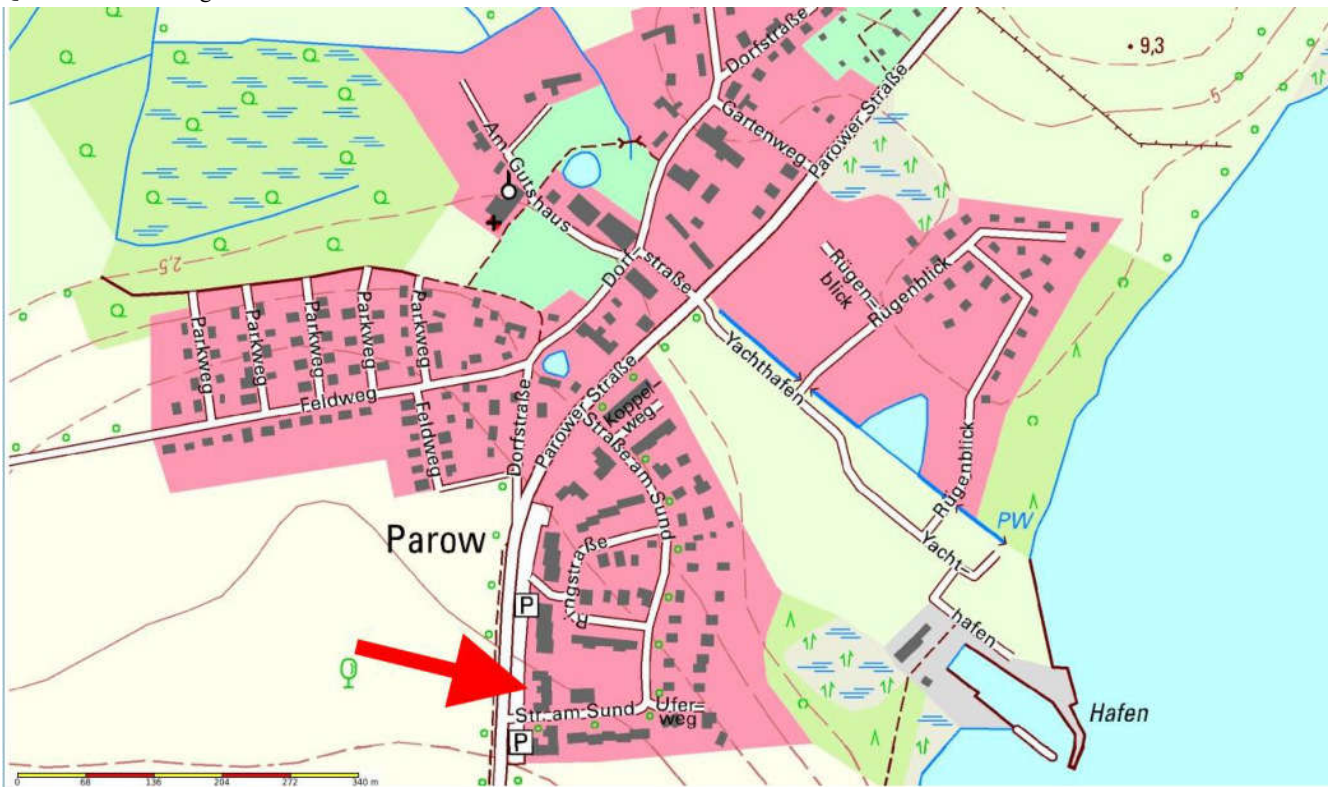
Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass Ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

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

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



Quelle: Lizenz über gaia-mv.de



Quelle: Lizenz über gaia-mv.de

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

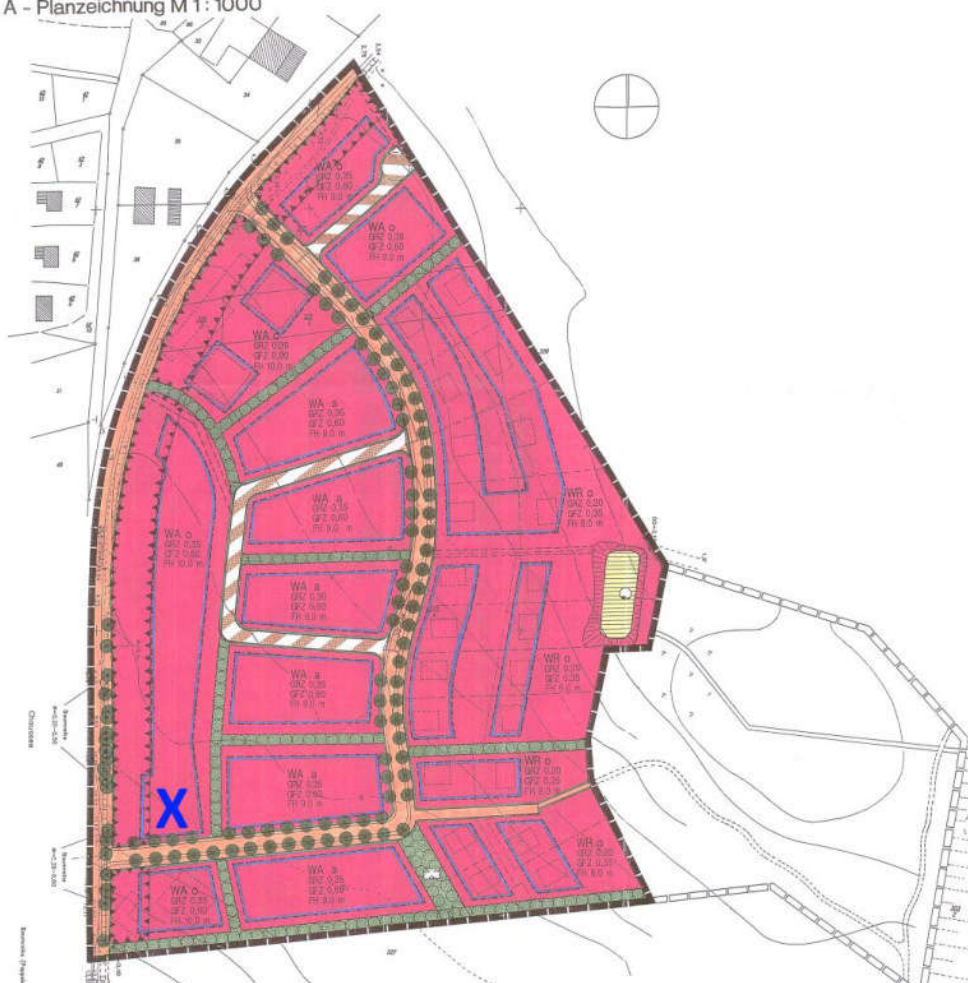


Auszug aus dem Katasterplan (unmaßstäblich)



Luftbild; Lizensiert über gaia-mv.de

Teil A - Planzeichnung M 1:1000



Das Grundstück liegt im Baufeld:

- o WA (allgemeines Wohngebiet)
- o O (offene Bauweise)
- o GRZ 0,35
- o GFZ 0,80
- o FH (Firsthöhe) 10,0 m

Planzeichenerklärung

1. Festsetzungen

█ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 3 und 4 BauNVO)

- WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

- FH Firsthöhe
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschosflächenzahl

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- verkehrsberuhigter Bereich, „Wohnweg“
- öffentlicher Geh- und Radweg

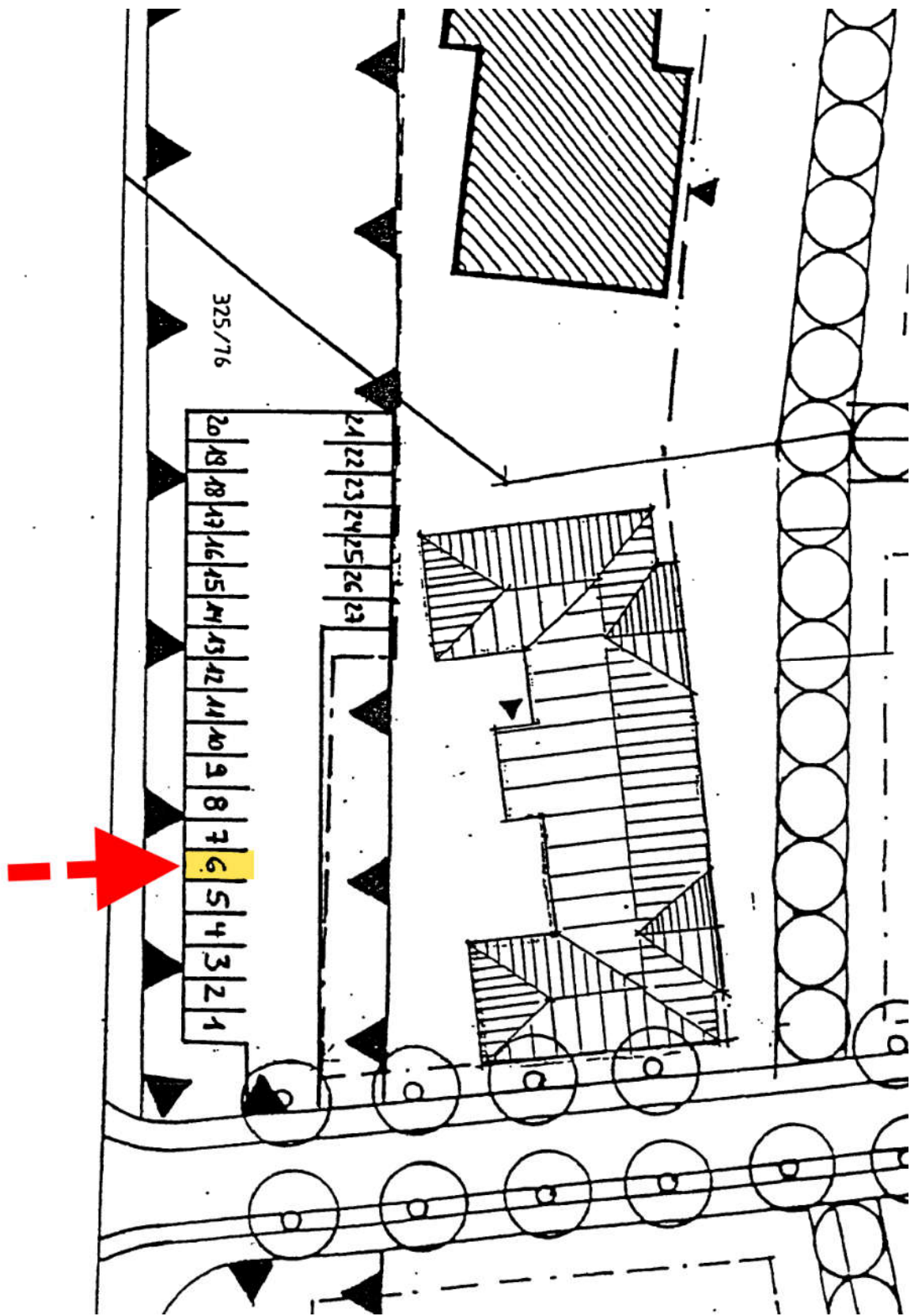
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- private Grünfläche zum Anpflanzen von Sträuchern
- öffentliche Grünfläche zum Anpflanzen von Sträuchern

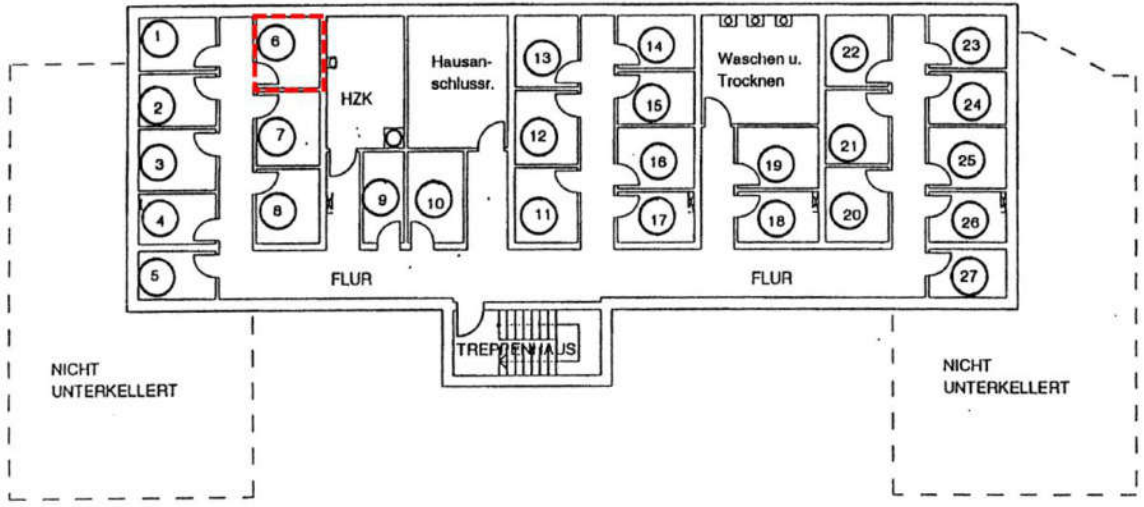
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Sträuchern (Hecken)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
- Erhalten von Bäumen

**Darstellung der Bauleitplanung
Auszug aus dem B-Plan Nr. 4 Amt Altenpleen
1. vereinfachte Änderung von 1995**

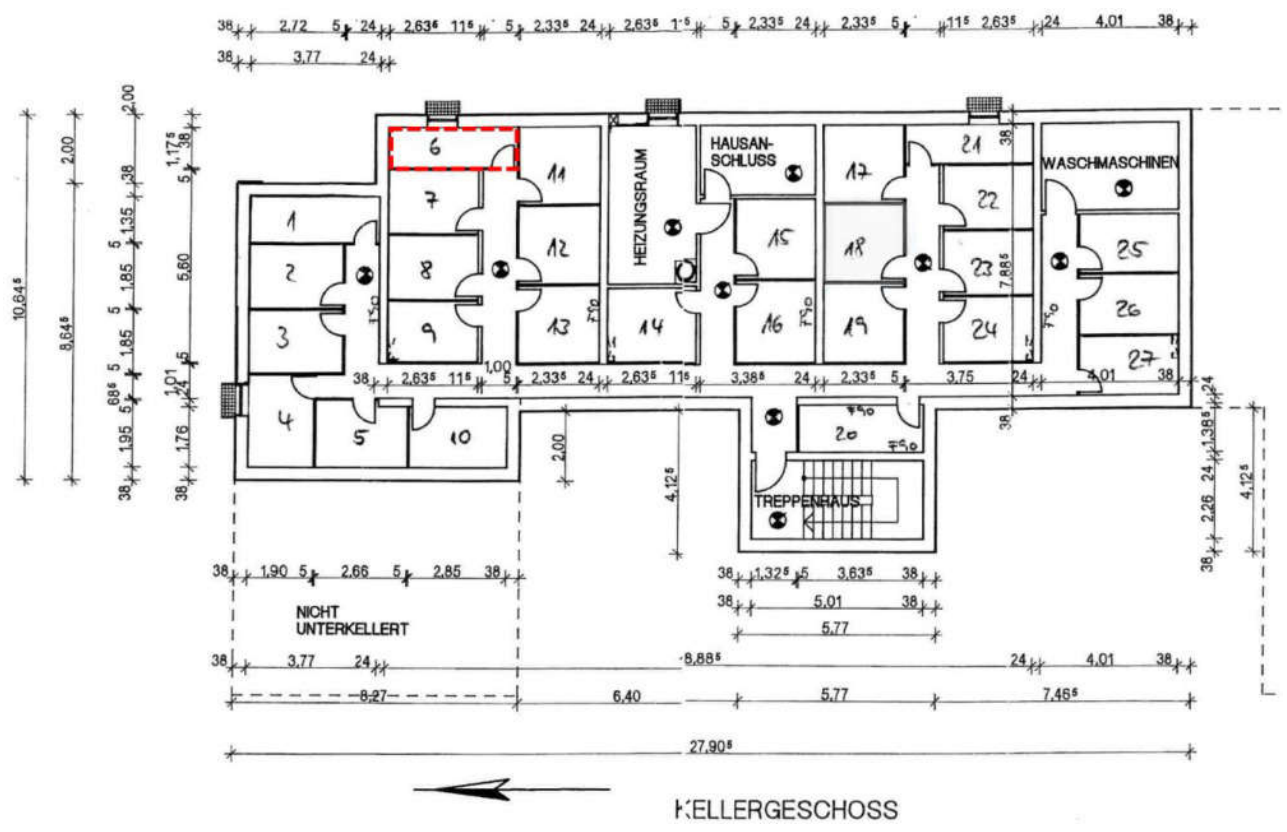


Lageplan der Stellplätze (Sondernutzungsrechte);
entnommen der Teilungsurkunde UR 1353/95
Der Stellplatz Nr. 6 wurde markiert



KELLERGESCHOSS

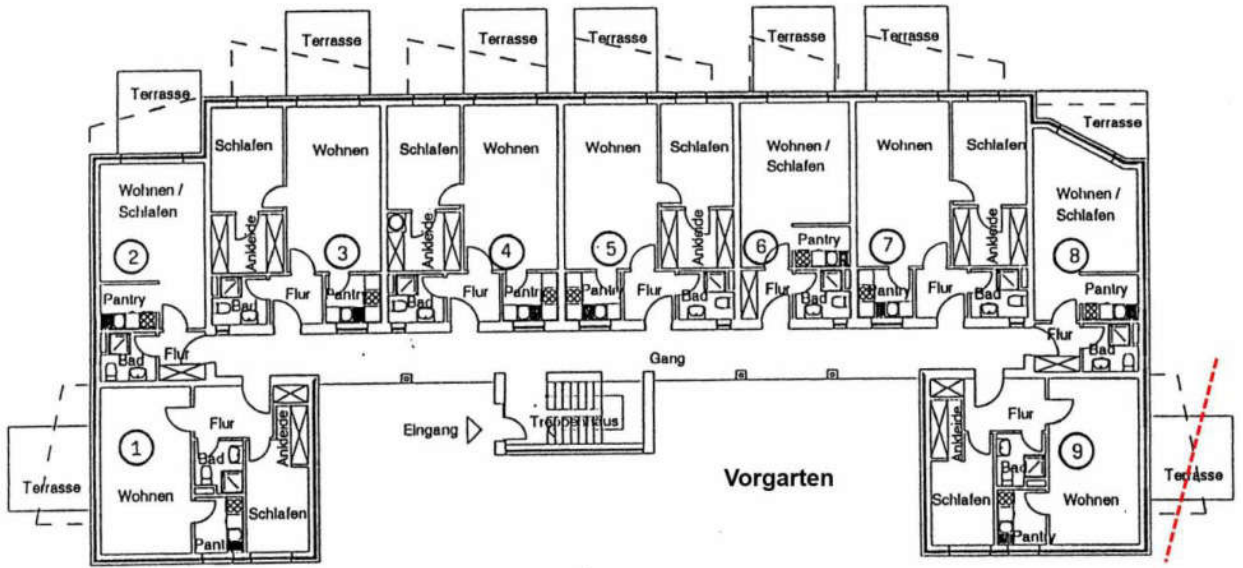
Oben: Grundriss des Kellergeschosses gemäß Aufteilungsplan (Teilungserklärung)



KELLERGESCHOSS

Tatsächlicher Grundriss des Kellergeschosses gemäß Bestand
Der Keller Nr. 6 wurde markiert

Grundrisse vom Kellergeschoss



ERDGESCHOSS

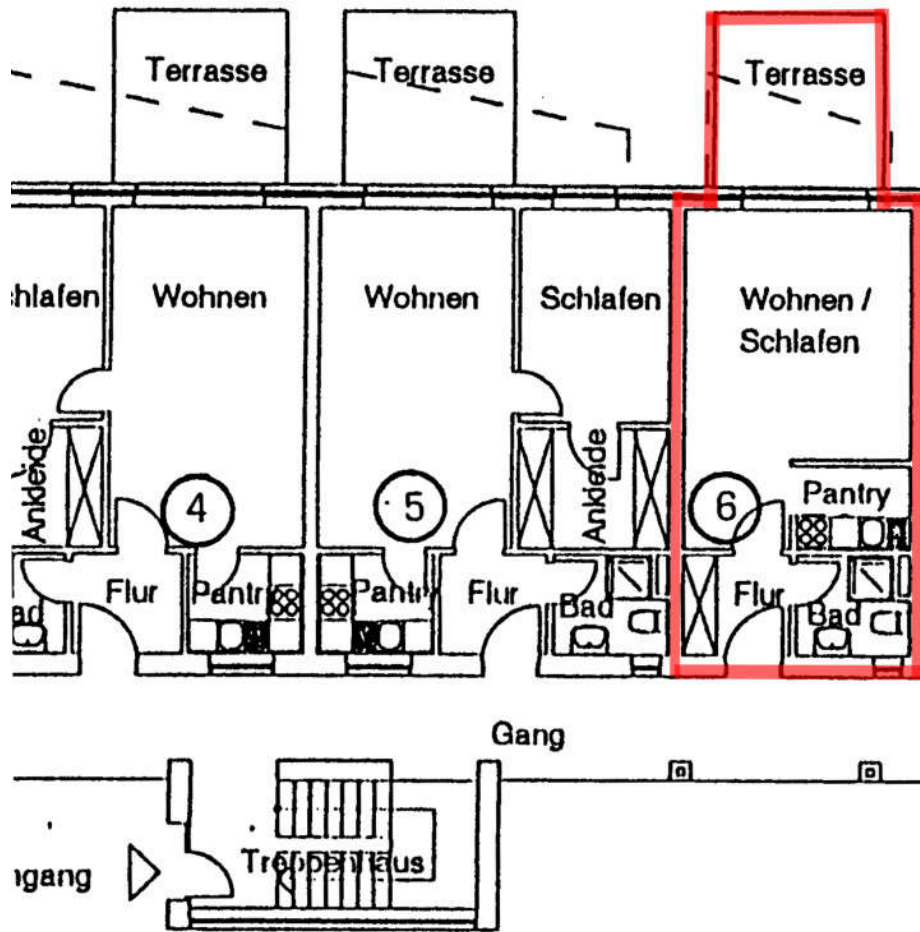


Parkplatz

←-- Zufahrt

Grundriss vom Erdgeschoss gemäß Teilungserklärung

Abweichend von obiger Zeichnung wurden an der südlichen Giebelseite die Terrasse im EG und die Balkone in den OG auf die Westseite verschoben



Grundriss der Wohnung 6, entnommen der Teilungserklärung

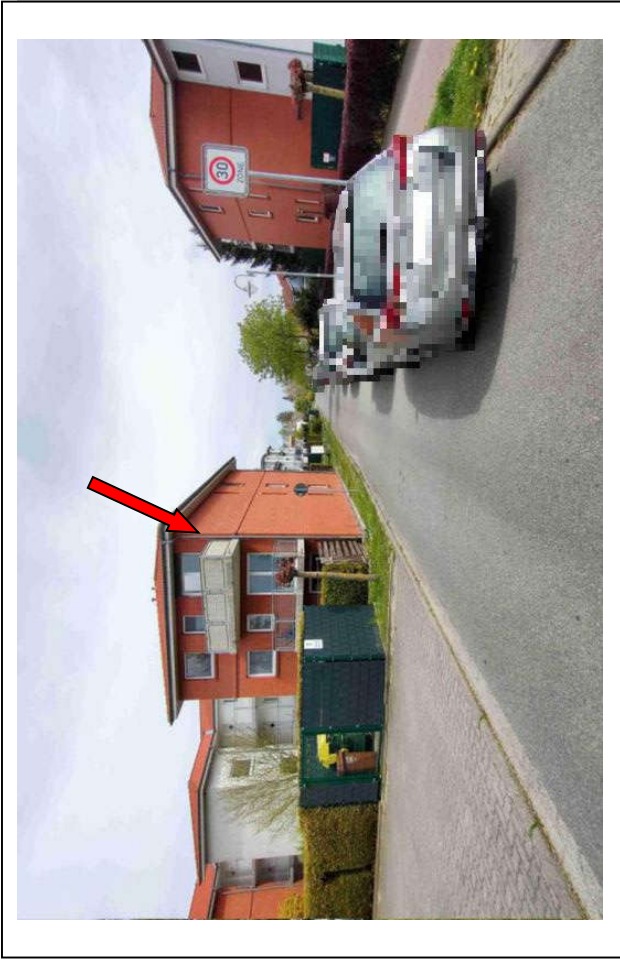


Bild 1-2 o Links und rechts: Ansichten der Straße am Sumpf, das MFH wurde markiert

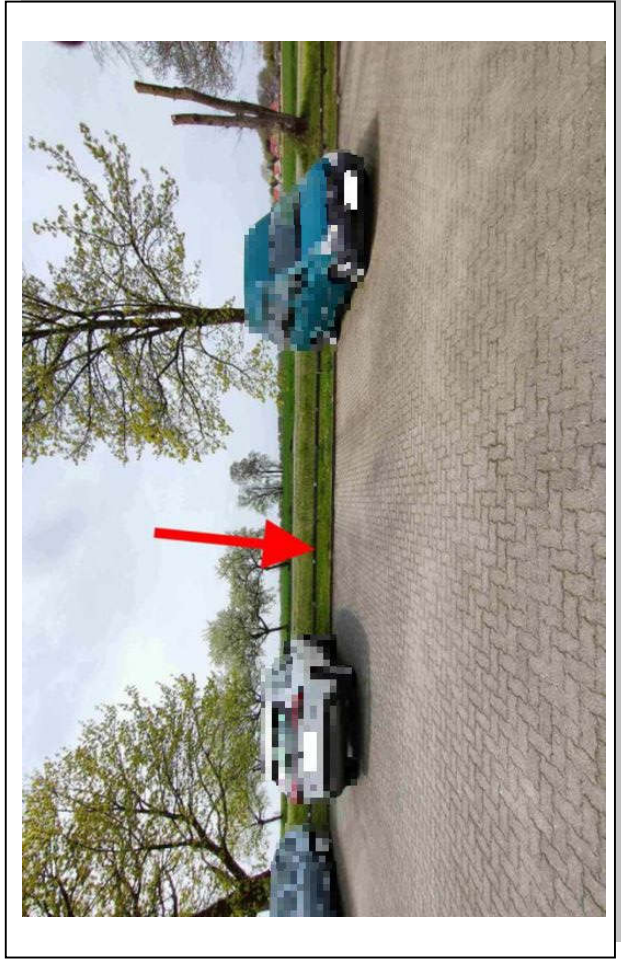
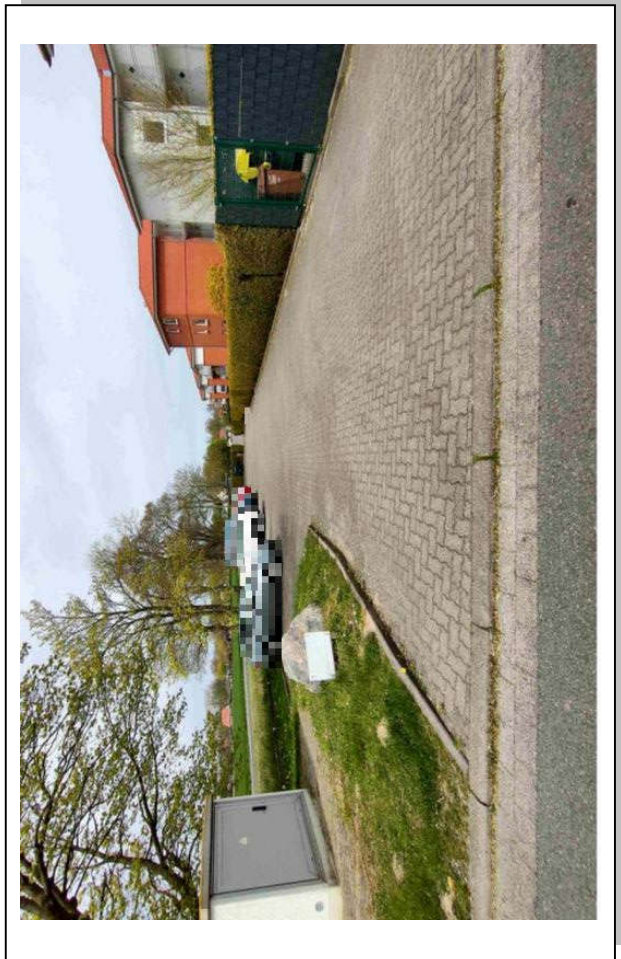


Bild 3-4 o Links: Zufahrt zu den Stellplätzen und rechts: Ansicht vom Stellplatz Nr. 6

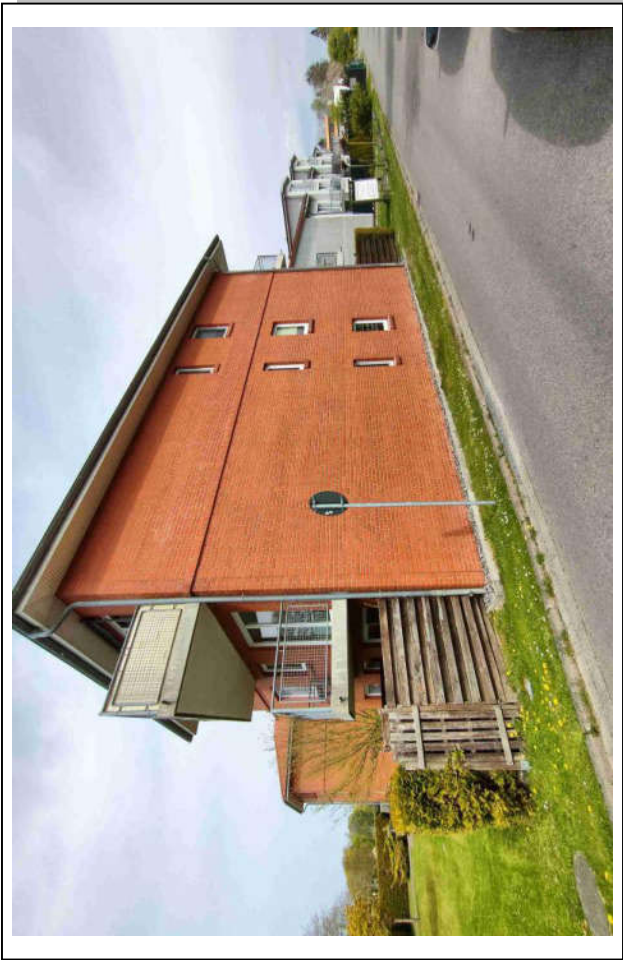


Bild 5-6 o Links und Rechts: Außenansichten des Mehrfamilienhauses, die Lage der Wohnung 6 wurde markiert

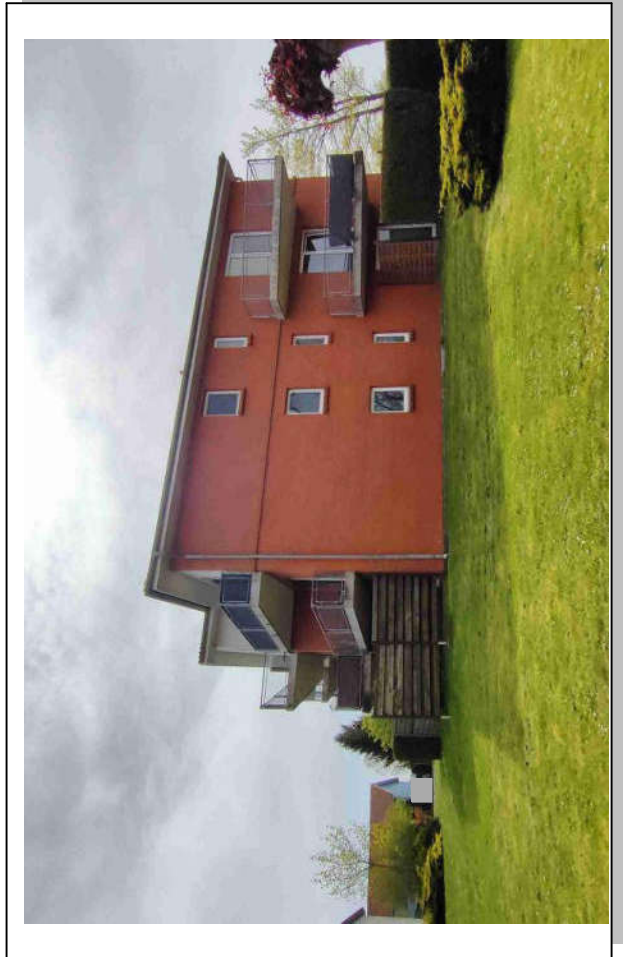


Bild 7-8 o Links und Rechts: Außenansichten des Mehrfamilienhauses, die Lage der Wohnung 6 wurde markiert

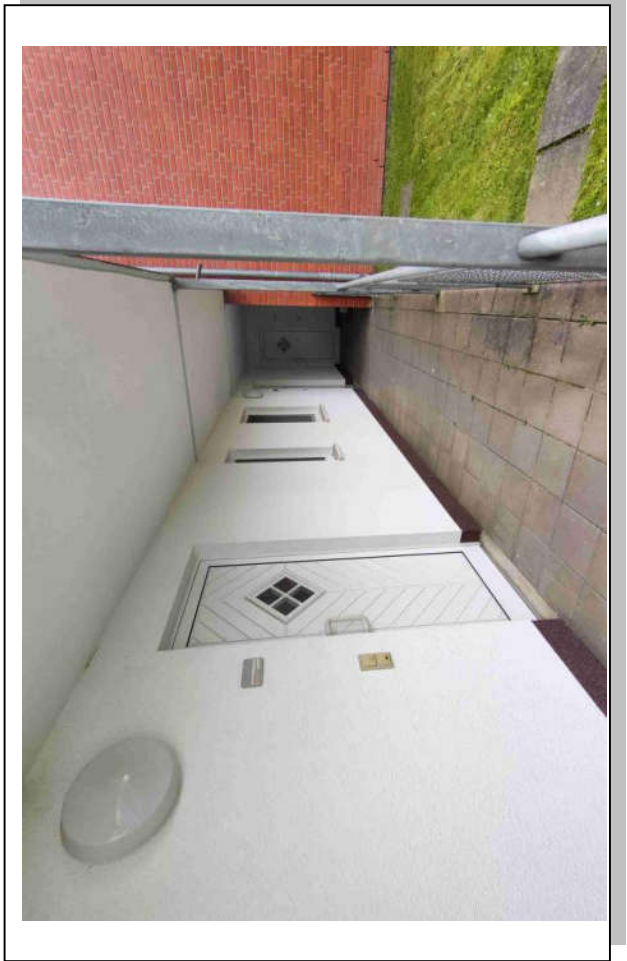
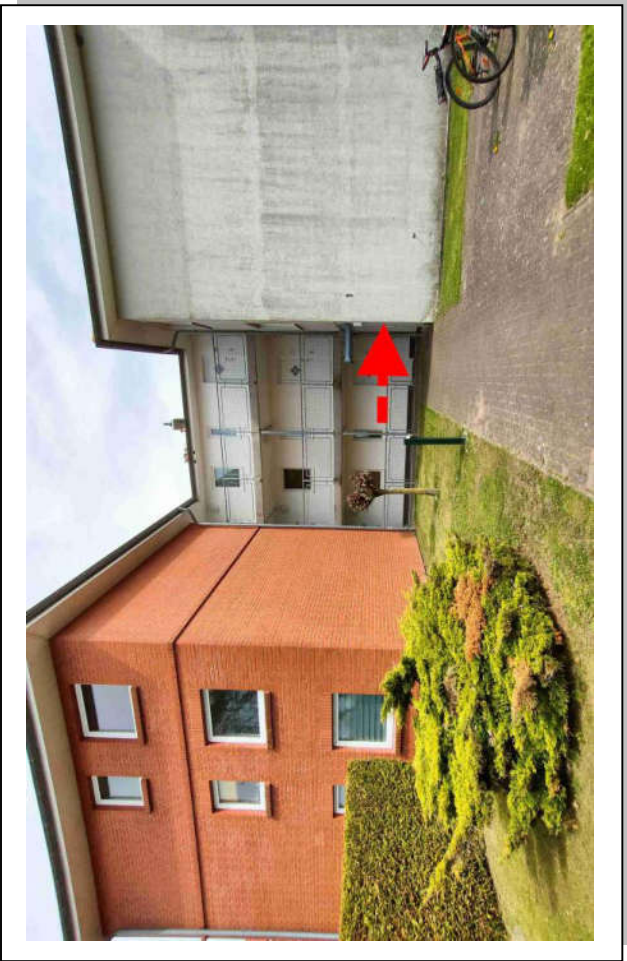
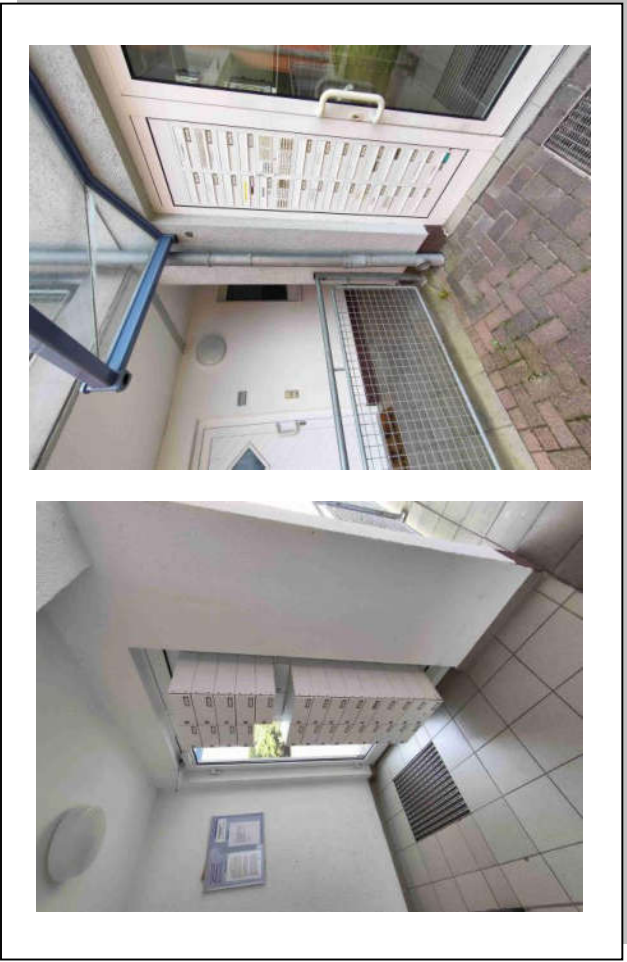


Bild 9-11 o Links und Rechts: Ansichten des Hauseingangs

Bild 12-13 o Links und Rechts: Ansichten des Laubenganges mit der Wohnungseingangstür zur WE 6

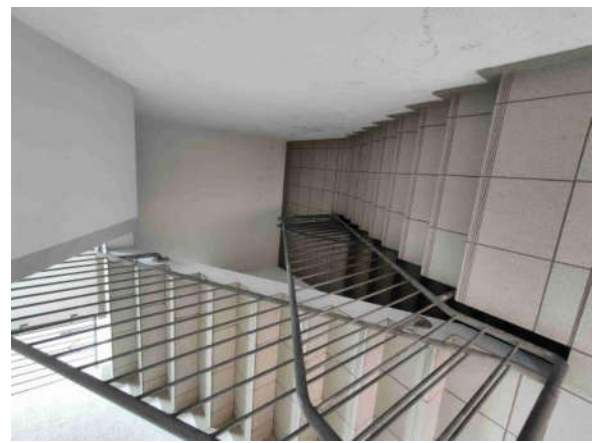
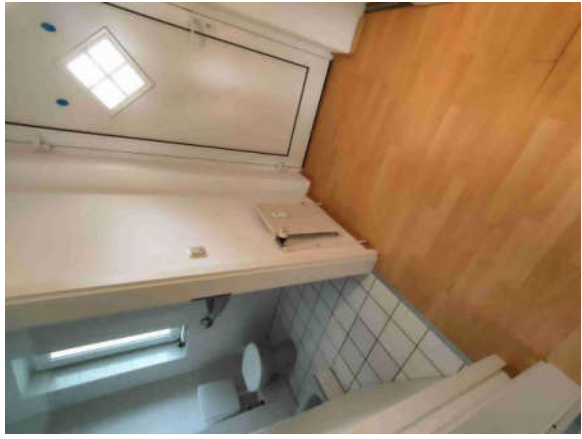


Bild 14-21
 o Oben: Ansichten vom Kellergeschoss: Treppe, Kellergang, Waschmaschinenraum, Zählerschrankraum
 o Unten: Ansichten vom Kellergeschoss: Heizungsanlage (erneuerte Gastherme und Warmwasserspeicher), Enthärtungsanlage



Keller Wohnung 6

Bild 22-29
 o Oben: Keller Nr. 6, Terrassenansichten, E-Verteilung
 o Unten: Wasserläufe, Heizkörper mit Heizkostenverteiler, Flur mit Schiebetürelement



Bild 30-37
 o Oben: Duschbad/WC und Wohnzimmer
 o Unten: Ansichten der Pantryküche

Objekt: WEG Straße am Sund 1

Ihre Wohnungsnummer: 39 / 601

Einheit: 06

Ihr anteiliger Zeitraum: 01.01.2023-31.12.2023

Abrechnungstage von 01.01.2023 bis 31.12.2023: 365 Tage

Ihre Abrechnungstage: 365 Tage

Druckdatum: 17.11.2022

Wirtschaftsplan 2023

Sehr geehrter

Abrechnungsposten	zu verteilende		Schlüssel		Ihr Anteil in EUR
	Gesamtkosten	Kosten	Gesamt	Anteilig	
umlagefähige Verbrauchskosten					
Heiz- und Wasserkosten	-24.278,30	-24.278,30	10.000,0000	280,0000 MEA	-679,79
	-24.278,30	-24.278,30			
Summe umlagefähige Verbrauchskosten					-679,79
umlagefähige Kosten					
Allgemeinstrom	-600,00	-600,00	10.000,0000	280,0000 MEA	-16,80
Müllgebühren	-3.470,00	-3.470,00	10.000,0000	280,0000 MEA	-97,16
Gebäudeversicherung	-6.250,00	-6.250,00	10.000,0000	280,0000 MEA	-175,00
Grundstückhaftpflicht	-122,00	-122,00	10.000,0000	280,0000 MEA	-3,42
Kabel-/Antennengebühr	-2.698,92	-2.698,92	27,0000	1,0000 Einheiten	-99,96
Gartenpflege	-1.771,49	-1.771,49	10.000,0000	280,0000 MEA	-49,60
Treppenhausreinigung	-2.657,23	-2.657,23	10.000,0000	280,0000 MEA	-74,40
Winterdienst	-826,69	-826,69	10.000,0000	280,0000 MEA	-23,15
Hausmeister	-649,55	-649,55	10.000,0000	280,0000 MEA	-18,19
Niederschlagswasser	-580,00	-580,00	10.000,0000	280,0000 MEA	-16,24
Wasser- & Bodenverband	-15,60	-15,60	10.000,0000	280,0000 MEA	-0,44
Wartung Entkalkungsanlage	-104,00	-104,00	10.000,0000	280,0000 MEA	-2,91
Wartung Rauchmelder	-123,76	-123,76	52,0000	2,0000 AZ Rauchmelder	-4,76
	-19.869,24	-19.869,24			
Summe umlagefähige Kosten					-582,03
nicht umlagefähige Kosten					
Konto-/Zinsgebühren	-210,00	-210,00	10.000,0000	280,0000 MEA	-5,88
Verwaltergebühren	-6.940,08	-6.940,08	27,0000	1,0000 Einheiten	-257,04
Sonstige Kosten	-200,00	-200,00	10.000,0000	280,0000 MEA	-5,60
Nortuf	-385,56	-385,56	27,0000	1,0000 Einheiten	-14,28
	-7.735,64	-7.735,64			
Summe nicht umlagefähige Kosten					-282,80

Tage 365/365 Seite 1

Abrechnungsposten	zu verteilende		Schlüssel		Ihr Anteil in EUR		
	Gesamtkosten	Kosten	Gesamt	Anteilig			
Rücklage							
Reparaturrücklage	-10.000,00	-10.000,00	10.000,0000	280,0000 MEA	-280,00		
	-10.000,00	-10.000,00					
Rücklage					-280,00		
Summe		-61.883,18			-1.824,62		
					Ihr Anteil in EUR		
Summe anteilige Beträge					-1.824,62		
Gesamtkosten					-1.824,62		
Neue Vorauszahlungen in EUR					Differenz		
	Gesamtkosten	ZW	neue Zahlung	Zahlungen	pro Zahlungsweise		
			MoSt bis 31.12.2022	Zahlungen	Guthaben (+)		
				ab 01.01.2023	Nachzahlung (-)		
Hausgeld	1.544,62	M	128,72	0,00	88,68	128,72	-40,04
Rücklage	280,00	M	23,33	0,00	23,33	23,33	0,00

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Gültig bis: 21.03.2028

Registriernummer ² MV-2018-001773537

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Am Sund 1, 18445 Parow		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1996		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1996		
Anzahl Wohnungen	27		
Gebäudenutzfläche (A _N)	1244 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf		

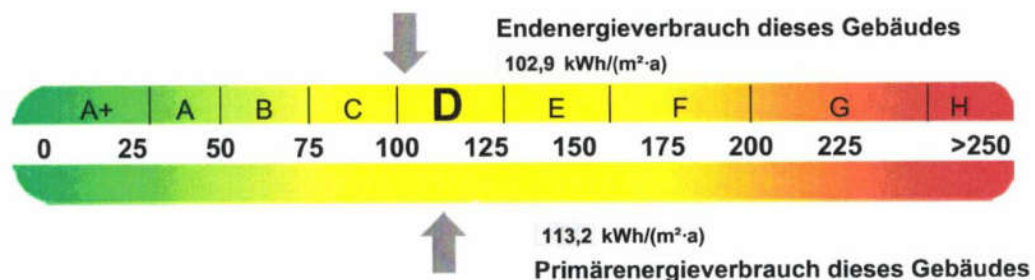
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² MV-2018-001773537

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

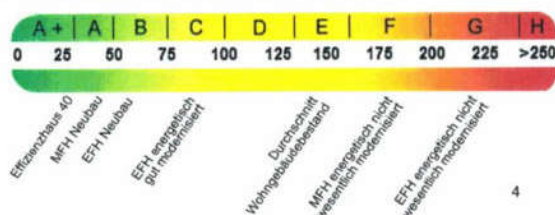
Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

102,9 kWh/(m²·a)

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

Parow Flur 1 Flst. 325/76 (Flurstückskennzeichen 132647001003250076)

Gebiet

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Altenpleen	Kramerhof

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Parow (132647)		()	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
1	325/76	2.715 m ²	div.

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung	1548 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:		
Landwirtschaftliche Nutzung	SL3D 57/57	2.715 m ² 1548 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Wohnbaufläche	2.715 m ²
(ALKIS)		

Erläuterungen zu den Angaben des Liegenschaftskatasters:

Die ermittelte Ertragsmesszahl beruht auf den vorliegenden Verhältnissen zum Zeitpunkt der Bodenschätzung.

Die Angaben zur tatsächlichen Nutzung beruhen auf den letzten Feststellungen des Liegenschaftskatasters.

Für die Angaben in Ihrer Grundsteuererklärung sind die tatsächlichen Verhältnisse auf den 01.01.2022 maßgebend.

Sollte die Fläche der Nutzungen Acker-, Grünland- und Brachlandflächen auf den 01.01.2022 von den Flächenangaben der Bodenschätzung abweichen, wäre die Ertragsmesszahl (EMZ) eigenständig zu ermitteln.

Nutzen Sie hierfür die Messfunktion in der Kartenansicht sowie die Angaben zur Beschaffenheit des Bodens.

Darstellung der Flurstücksdaten

<https://www.geodaten-mv.de/grundsteuerdaten/Karten/Lufvermoegen>