

CHRISTIAN LOHMANN

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

Beratender Ingenieur
Dipl.-Ing. für Architektur (FH)
Dipl.-Wirt.-Ing. für Immobilienbewertung (FH)



Telefon 0 38 31 · 70 38 67
Fax 0 38 31 · 70 38 68
Mobil 0163 · 97 29 404

An den Bleichen 38
18435 Stralsund

www.gutachter-lohmann.de
info@gutachter-lohmann.de



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) in Anlehnung an den § 194 BauGB des Grundstückes

Ahornweg 7, 8 und 9 in 18516 Süderholz / OT Klevenow

Auftraggeber: Amtsgericht Stralsund
- Außenstelle Justizzentrum-
Frankendamm 17
18439 Stralsund

Aktenzeichen Gericht: 703 K 61/23

Auftragsstellung: Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für die
Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsstichtag: 01.12.2023

Ausfertigungsdatum: 12.03.2024

Register-Nr. Gutachten: 2023-1120

Inhaltsverzeichnis

1.0	ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1	Auftrag / Ortsbesichtigung / Arbeitsgrundlagen	3
1.2	Grundbuchangaben	4
1.3	Rechtliche Grundlagen	5
1.4	Hinweise	6
2.0	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	7
2.1	Lagebeschreibung	7
2.2	Baurechtliche Situation	7
2.3	Erschließungszustand	8
2.4	Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften	9
2.5	wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	9
3.0	BAUBESCHREIBUNG	10
3.1	Gebäude	10
3.2	Rohbau / Ausbau	10
3.3	Baulicher Zustand	12
3.4	Außenanlagen	13
3.5	Flächenermittlung	13
4.0	WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	15
5.0	GRUNDSTÜCKSMARKT	17
6.0	BODENWERTERMITTLUNG	19
6.1	Vorbemerkungen	19
6.2	Wertansätze	19
6.3	Bodenwertermittlung	21
7.0	ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES	22
8.0	ANLAGEN	24
8.1	Auszug aus der Regionalkarte	24
8.2	Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem	25
8.3	Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem mit hinterlegtem Luftbild	26
8.4	Auszug aus der Klarstellungs- und Abrundungssatzung	27
8.5	Überschlägige Ermittlung der Bruttogrundfläche	28
8.6	Fotodokumentation	29

1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftrag / Ortsbesichtigung / Arbeitsgrundlagen

Auftraggeber:	Amtsgericht Stralsund - Außenstelle Justizzentrum- Frankendamm 17 18439 Stralsund
Aktenzeichen Gericht:	703 K 61/23
Zweck der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) als Grundlage für die Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren
Besonderheiten:	Dieses Gutachten wurde für die Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG erstellt. Abweichend zu einer Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB findet innerhalb dieses Gutachtens § 6 Abs. 2 ImmoWertV keine Anwendung. Der ermittelte Verkehrswert bezieht sich zunächst auf einen ggf. fiktiv unbelasteten Zustand des Bewertungsgrundstückes.
Wertermittlungstichtag:	01.12.2023
Qualitätsstichtag:	01.12.2023
Ortsbesichtigung:	01.12.2023
Teilnehmer:	- Frau XXX (Grundstückseigentümerin; keine Nennung zum Zwecke des Datenschutzes) - Mieter der Wohnung im Hauseingang Nr. 7 - Frau Lohmann (Mitarbeiterin im Sachverständigenbüro) - Herr Lohmann als beauftragter Sachverständiger
Besonderheiten:	Dem Sachverständigen wurde bei der Ortsbesichtigung eine umfassende Besichtigung des zu bewertenden Gutshauses gewährt. Einzelne Bereiche im Dachgeschoss wurden nicht betreten, da die Trittsicherheit nicht gewährleistet war. Eine Veröffentlichung von Fotos innerhalb des Gutachtens wurde zugestimmt. Einer Veröffentlichung von Innenfotos über die bewohnte Wohnung wurde widersprochen.
Arbeitsgrundlagen:	- Grundbuchauszug vom 31.07.2023 - Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) als digitaler WepMapService (WMS) - Klarstellungssatzung mit erweiterter Abrundung der ehemaligen Gemeinde Klevenow vom 09.07.1998

- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Anschreiben des Landkreises Vorpommern-Rügen, Fachdienst Bau und Planung vom 04.10.2023
- Auszug aus dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vom 02.10.2023
- Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Rügen, Gemeinde Süderholz, OT Barkow – Stand 07/2012
- Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen vom 04.03.2024
- Ortsbesichtigung mit Flächenaufmaß

1.2 Grundbuchangaben

Amtsgericht Stralsund,
Grundbuch von Süderholz, Blatt 1009, Auszug vom 31.07.2023

Bestandsverzeichnis –

Bezeichnung der Grundstücke und mit dem Eigentum verbundene Rechte

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche [m²]
1	Barkow	1	11/1	727
			11/2	3.586
			12/1	1.532
			12/2	2.245
Gesamtfläche:				8.090

Erste Abteilung – Eigentümer

lfd. Nr. 3: XXX (*keine Nennung zum Zwecke des Datenschutzes*)

Zweite Abteilung – Lasten und Beschränkungen

lfd. Nr. 1: *gelöscht*

lfd. Nr. 2: *gelöscht*

lfd. Nr. 3: *gelöscht*

lfd. Nr. 4: Lastend auf einer Teilfläche von ca. 6.000 qm:
Auflassungsvormerkung für XXX (*keine Nennung zum Zwecke des Datenschutzes*);
gemäß Bewilligung vom 14.07.2021 (UR-Nr. 551/2021, Notar Ekkehard Kissau in Lübeck); eingetragen am 18.08.2021

lfd. Nr. 5: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Stralsund, Az.: 703 K 61/23);
eingetragen am 31.07.2023.

Anmerkung zum Grundbuch:

Ggf. in Abt. III des Grundbuchs eingetragene Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden finden bei der Bewertung keine Berücksichtigung, da sich der Verkehrswert regelmäßig auf ein (ggf. fiktiv) finanziell unbelastetes Grundstück bezieht.

1.3 Rechtliche Grundlagen

Die Wertermittlung basiert auf der Grundlage folgender rechtlicher Bestimmungen:

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 28.07.2023 (BGBl. I S. 221)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bek. vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.03.2023 (BGBl. I S. 72)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauN-VO) in der Fassung der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (ZVG) vom 24.03.1897 (BGBl. III Gliederungsnr. 310-314), zuletzt geändert durch Art. 24 G v. 19.12.2022 (BGBl. I S. 2606)
- DIN 277 „Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen“ in der Fassung vom August 2021 (Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)
- Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbau-gesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) in der Fassung der Bek. vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 G v. 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) in der Fas-sung der Bek. vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)

1.4 Hinweise

Die nachstehende Wertermittlung wurde durch den Sachverständigen auf der Grundlage der, vom Auftraggeber vorgelegten, Unterlagen und Angaben zum Bewertungsobjekt sowie der durchgeführten Ortsbesichtigung vorgenommen.

Die Wertermittlung bezieht sich auf den Zustand des Grundstückes, wie er bei der Ortsbesichtigung vorgefunden und im Gutachten beschrieben wurde. Gegebenenfalls vorhandene Baumängel und -schäden wurden, soweit sie offensichtlich erkennbar waren, bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Hiervon abweichende tatsächliche Grundstücksverhältnisse (z.B. zwischenzeitlich erfolgte Änderungen im Grundbuch, nachträglich eingetretene oder offensichtlich gewordene Mängel) sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Die Richtigkeit der ihm zur Bewertung vorliegenden Angaben wird daher unterstellt. Diese werden zur Grundlage der Bewertung gemacht. Hiervon abweichende tatsächliche Grundstücksverhältnisse können zu einem anderen Ergebnis der Wertermittlung führen.

Die vorliegende Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar. Untersuchungen zur Standsicherheit, zum Schall- und Wärmeschutz, über gesundheitsschädliche Baumaterialien sowie Altlastenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Diesbezügliche Aussagen oder Ansprüche können daher aus dem Gutachten nicht abgeleitet werden.

Die Beschreibung der baulichen Anlagen bezieht sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen, insbesondere zur Feststellung von tierischen oder pflanzlichen Schäden, wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen bzw. Installationen (Wasser, Elektrizität, Heizung etc.) wurde nicht geprüft. Bei der Bewertung wird nur für die bewohnte Wohnung im Hauseingang Nr. 7 die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Das Vorliegen einer bauordnungsrechtlichen Genehmigung für vorhandene bauliche Anlagen sowie deren Übereinstimmen mit den genehmigten Vorgaben wurde nicht geprüft. Bei der Bewertung wird daher, soweit nichts Gegenteiliges bekannt ist, von einer Legalität der vorgefundenen Bauwerke ausgegangen.

2.0 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

2.1 Lagebeschreibung

Makrolage:	Die Bewertungsfläche befindet sich innerhalb der Siedlung Klevenow, im südöstlichen Randbereich des Landkreises Vorpommern-Rügen. Klevenow ist ein Ortsteil der Gemeinde Süderholz und befindet sich etwa 5 km südöstlich der Kleinstadt Grimmen, südlich der Bundesautobahn A 20 (Höhe Abfahrt Grimmen-Ost). Die Ortschaft wird im Wesentlichen durch die Burg Klevenow, einen Landwirtschaftsbetrieb sowie Einfamilienhäuser in offener Bauweise geprägt.
Mikrolage:	Die Bewertungsfläche befindet sich am östlichen Ortsrand von Klevenow, in der Gemarkung Barkow. Die Umgebungsbebauung besteht aus Einfamilienhäusern in offener, 1-geschossiger Bauweise sowie das zu bewertende ehemalige Gutshaus. In östlicher Richtung grenzen Flächen der Landwirtschaft an. Die Infrastruktur ist innerhalb von Klevenow nicht ausreichend entwickelt. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie weitere Versorgungseinrichtungen befinden sich in der Kleinstadt Grimmen in ca. 5 km Entfernung. Die Lage ist als einfach und stark ländlich zu beurteilen.
Verkehrslage:	Über die anliegende Bundesstraße B 194 besteht der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz. Die Bundesautobahn A 20 ist über die Anschlussstelle Grimmen-Ost in etwa 1,5 km Entfernung erreichbar. Der nächste Bahnhof der DB-Bahn befindet sich in Grimmen in ca. 6 km Entfernung. Der ÖPNV ist über Buslinien gesichert. Die Haltestelle befindet sich in der unmittelbaren Nähe zu dem Bewertungsgrundstück.

2.2 Baurechtliche Situation

Entwicklungsstufe:	baureifes Land; sonstige Fläche gemäß § 3 Abs. 5 ImmoWertV
tatsächliche Nutzung:	Das Grundstück ist mit einem denkmalgeschützten, umfassend sanierungsbedürftigen ehemaligen Gutshaus sowie einer Garagenzeile bebaut. In dem Gutshaus befindet sich eine Wohnung, welche zu Dauerwohnzwecken bewohnt wird. Eine weitere ehemalige Mietwohnung (Hauseingang Nr. 9) steht leer. Hier besteht Bäumungs- und Sanierungsbedarf. Der überwiegende Teil des Hauptgebäudes ist lediglich als Rohbaubsubstanz vorhanden.
Bauplanungsrecht:	Eine verbindliche Bauleitplanung liegt für den betreffenden Bereich von Klevenow nicht vor. Innerhalb des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Süderholz ist der betreffende Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind kein Beurteilungskriterium für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens. Eine gesicherte Aussage zum Bauplanungsrecht (Lage im 34-er oder 35-er Gebiet) kann nur mittels Einholung einer Bauvoranfrage bei der unteren Bauaufsichtsbehörde erfolgen. Eine derartige Auskunft ist nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens.

Für den betreffenden Bereich der Gemarkung Barkow wurde durch die ehemalige Gemeinde Klevenow Ende der 1990-er Jahre eine Klarstellungssatzung mit erweiterter Abrundung aufgestellt (wirksam seit 09.07.1998). Hiernach ergibt sich für das ehemalige Gutshaus ein Baurecht nach § 34 BauGB (nicht überplanter Innenbereich). Der überwiegende Teil des Guts-park (Flurstücke 11/2 und 12/1) ist dagegen dem planungs-rechtlichen Außenbereich zuzuordnen (kein Baurecht). Es wird auf den Auszug aus der Satzung in der Anlage 8.4 des Gutach-tens verwiesen.

Bauordnungsrecht:

Das Grundstück ist mit einem denkmalschützten Gutshaus, welches auf Dauer zu erhalten ist, bebaut. Es wird von einer Legalität der vorhandenen Bebauung ausgegangen. Die not-wendigen Abstandsflächen wurden augenscheinlich eingehal-ten.

Die einfache Garagenzeile wurde augenscheinlich zu „DDR-Zeiten“ errichtet. Es kann allenfalls ein Bestandsschutz ange-nommen werden.

bauliches Nutzungsmaß:

Die vorhandene Grundflächenzahl sowie die vorhandene Ge-schossflächenzahl liegen aufgrund der überdurchschnittlichen Grundstücksfläche unter 0,1.

Baulastenverzeichnis:

Gemäß schriftlicher Auskunft der unteren Bauaufsichtsbehörde liegen für die Bewertungsfläche keine Eintragungen im Baulas-tenverzeichnis vor.

Denkmalschutz:

Das ehemalige Gutshaus unterliegt dem Denkmalschutz und wird als Einzeldenkmal in der Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Rügen geführt (Ifd. Nr. 10085).

2.3 Erschließungszustand

Straßenzustand:

Asphaltdecke ohne Gehweg

Zuwegung:

Eine direkte Zuwegung und Zufahrt ist über den Ahornweg ge-geben.

Versorgungsleitungen:

Wasser-, Strom- und Telefonanschluss

Entsorgungsleitungen:

über grundstückseigene Kleinkläranlage

beitragsrechtlicher Zustand: Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen. Zukünftige Abgaben nach Kommunalabgabengesetz sind nicht zu erwarten.

2.4 Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften

Grundstückszuschnitt: stark unregelmäßiger Grundstückszuschnitt

Topografie: ebenes Gelände

Bodenverhältnisse: Augenscheinlich handelt es sich um normale, tragfähige Baugrundverhältnisse. Weiterführende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt und sind regelmäßig nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens.

Altlasten, Schadstoffe: Innerhalb des digitalen Bodenschutz- und Altlastenkatasters MV liegen für die Bewertungsfläche keine Eintragungen von Verdachtsflächen, schädlichen Bodenverunreinigungen, altlastenverdächtigen Flächen oder Altlasten i.S.d. § 2 Abs. 3 bis 6 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vor. Es wird daher bei der Bewertung von einem altlastenfreien Zustand des Grundstückes ausgegangen.

Immissionen: Aufgrund der geringen Entfernung zu der Bundesautobahn A 20 (etwa 700 m Luftlinie entfernt) ergeben sich erhöhte Lärmbelastungen, welche für den ländlichen Raum sonst untypisch sind.

2.5 wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen: Gegebenenfalls im Grundbuch eingetragene Rechte und Belastungen finden innerhalb der Bewertung keine Berücksichtigung, da das Gutachten zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG erstellt wird.

sonstige Rechte/Belastungen: sind nicht bekannt

3.0 BAUBESCHREIBUNG

3.1 Gebäude

Das Grundstück ist mit einem 1-geschossigen ehemaligen Gutshaus mit ehemals ausgebautem Dachgeschoss bebaut. An der nördlichen Giebelseite wurde ein 1-geschossiger Anbau mit nicht ausgebautem Dachgeschoss angefügt. Der Risalit in der Mitte des Hauptgebäudes wurde 2-geschossig ausgeführt. Das Gebäude wurde 1875 in Backsteinmauerwerk mit Zickzackfries und Deutschem Band errichtet.

Das Gebäude befindet sich überwiegend in einem entkernten bzw. teilweise noch beräumungsbedürftigen Gebäudezustand. Es bedarf einer grundlegenden Sanierung / Modernisierung der gesamten Bausubstanz. Es besteht der Verdacht auf Befall durch Echten Hausschwamm. Derzeit ist noch eine Wohnung im Hauseingang Nr. 7 unbefristet vermietet.

3.2 Rohbau / Ausbau

Bauart:	freistehendes Gebäude in konventioneller Ziegelbauweise
Keller:	vollständig unterkellert (gute Belichtungsmöglichkeit, da sehr hohes Kellergeschoss)
Fundamente:	Streifenfundamente aus Feldstein / Ziegelstein
Außenwände / Fassade:	Ziegelsichtmauerwerk
Innenwände:	überwiegend verputztes Mauerwerk; tlw. auch Fachwerk mit Lehmziegeln
Dachkonstruktion:	Satteldach in Betondachsteindeckung (Eindeckung aus „DDR-Zeiten“); Rinnen und Fallrohre aus Kunststoff
Decken:	Holzbalkendecke; Kellerdecke als gemauerte Kappendecke
Treppen:	Hauptgebäude mit historischem Treppenhaus in Holzbauweise mit Holzgeländer und Farbanstrich; Zugang zum nicht ausgebauten Spitzboden über einfache Holzterrappe mit Geländer (Terrappe nicht mehr trittfest – kein Zugang zum Spitzboden möglich); Terrappe zum Kellergeschoss als einfache Holzterrappe mit Holzhandlauf außenliegende Freiterrappe als Zugang zum Hauptgebäude (Haus Nr. 8) in massiven Granitstufen sowie gemauerten Seitenwänden in Ziegelstein außenliegende Freiterrappe als Zugang zum nördlichen Anbau (Haus Nr. 9) in massiven Granitstufen sowie Stahlgeländer mit Farbanstrich

	außenliegende Freitreppe als Zugang zum südlichen Hauseingang (Haus Nr. 7) in Betonbauweise sowie Stahlgeländer mit Farbanstrich
Fenster:	einfach verglaste Holzfenster, Doppelkastenfenster aus Holz oder Holzverbundfenster (Baujahr jeweils vor 1990); Fenster im Erdgeschoss an der West-Seite nach 1990 gegen Kunststofffenster mit Isolierverglasung ausgetauscht (kein denkmalgerechter Einbau)
Türen:	im entkernten Bereich des Hauptgebäudes nur noch vereinzelte Türen vorhanden (tlw. Kassettentüren in Holzbauweise mit Farbanstrich aus dem Baujahr; tlw. auch einfache Wabenkerntüren aus „DDR-Zeit“) innerhalb der bewohnten Mietwohnung (Hauseingang Nr. 7) weiße Röhrenspan-/ Wabenkerntüren einfacher Bauart innerhalb der Leer-Wohnung im nördlichen Anbau (Hauseingang Nr. 9) überwiegend keine Innentüren vorhanden oder nicht mehr werthaltig
Bodenbeläge:	im Kellergeschoss einfacher Betonfußboden oder vereinzelt auch Klinkerbelag im Erdgeschoss OSB-Platten (entkernter Bereich des Hauptgebäudes), Terrazzo bzw. mieterseitige Bodenbeläge in der noch vermieteten Wohnung innerhalb der Leer-Wohnung im nördlichen Anbau (Hauseingang Nr. 9) überwiegend einfacher Textilbelag im Dachgeschoss überwiegend historische Dielen (tlw. durch Linoleum- bzw. PVC-Belag überdeckt)
Heizung:	lediglich noch vermietete Wohnung im Hauseingang Nr. 7 mit funktionstüchtiger Zentralheizung (Feststoffbrennofen im Kellergeschoss; zzgl. zwei große Pufferspeicher); Plattenheizkörper innerhalb der Wohnung innerhalb der Leer-Wohnung im nördlichen Anbau (Hauseingang Nr. 9) ursprünglich ebenfalls Zentralheizung mit Plattenheizkörpern (jedoch nicht mehr funktionstüchtig) sonstige Räume ohne Heizung
Sanitär:	lediglich innerhalb der vermieteten Wohnung im Hauseingang Nr. 7 ein funktionstüchtiges Bad: innenliegendes Duschbad mit Waschbecken, WC sowie Wand- und Bodenfliesen (einfacher, aber weitgehend noch zeitgemäßer Ausstattungsstandard) innerhalb der Leer-Wohnung im nördlichen Anbau (Hauseingang Nr. 9) nicht mehr nutzbares Bad (keine Funktionsfähigkeit mehr gegeben) sonstige Räume ohne Sanitärausstattung

Anbau Süd-Seite:	1-geschossiger Eingangsanbau; Baujahr vermutlich aus „DDR-Zeiten“; Ziegelmauerwerk mit Rauputz ohne Farbanstrich; flaches Pultdach in Bitumenbahneindeckung; schlechter baulicher Erhaltungszustand
Anbau Ost-Seite:	vermutlich ehemaliger Wintergarten-Anbau mit Baujahr vor 1945; auf Ziegelmauerwerk mit Gewölbebögen aufgesetzt; 1-geschossig mit flachem Pult-/ Walmdach in Bitumenbahneindeckung; vermutlich Holzständerbauweise mit nachträglicher Verkleidung aus Styroporplatten mit Putzschicht; Thermofenster aus Kunststoff; Bestandteil der noch vermieteten Wohnung im Hauseingang Nr. 7
Garagenzeile:	verputztes Ziegelmauerwerk (Rauputz ohne Anstrich); flaches Pultdach in Wellasbesttafelplatteneindeckung; Doppelflügeltore in Holzbauweise; tlw. auch als offener Unterstand genutzt; Betonfußboden; schlechter Erhaltungszustand

3.3 Baulicher Zustand

Grundrissgestaltung:	Das Gebäude wurde zu „DDR-Zeiten“ als Mehrfamilienhaus mit insgesamt 12 Wohnungen genutzt. Es liegen keine Grundrisszeichnungen vor. Die Grundrisslösung ist an die zukünftige Nutzung des Gebäudes anzupassen.
Raumhöhen:	Erdgeschoss: ca. 2,52 bis 3,62 m Dachgeschoss: ca. 2,55 m
Gesamtausstattung:	einfachste Ausstattung; überwiegend ruinös
energetische Eigenschaften:	Ein Energieausweis wurde für das Gebäude bisher nicht ausgestellt. Die energetischen Eigenschaften sind, dem Baujahr entsprechend, als schlecht zu beurteilen.
Elektroinstallationen:	lediglich innerhalb der noch bewohnten Mietwohnung (Hauseingang Nr. 7) weitgehend zeitgemäße und noch nutzbare Elektroinstallationen; sonst nicht vorhanden bzw. erneuerungsbedürftig
Bauzustand:	Die gesamte Gebäudesubstanz befindet sich in einem schlechten Bauzustand. Es besteht umfassender Sanierungs-/ Modernisierungsbedarf an sämtlichen Gewerken. Im Zuge der notwendigen Sanierungs-/ Modernisierungsarbeiten bedarf auch die noch vermietete Wohnung einer grundlegenden Sanierung (Ausstattungsstandard zwar noch nutzbar, aber nicht mehr zeitgemäß). Für die ehemals bewohnte und sanierte Wohnung im nördlichen Anbau (Hauseingang Nr. 9) ist aufgrund des Leerstands sowie erfolgtem Vandalismus ebenfalls von einem vollständigen Sanierungs-/ Modernisierungsbedarf auszugehen (erfolgte Sanierungsarbeiten müssen als nicht mehr werthaltig beurteilt werden).

Im Eingangsbereich des Hauptgebäudes (Erdgeschoss West-Seite; Hauseingang Nr. 8) wurde Pilz-/ Schwammbefall festgestellt. Es besteht der **Verdacht** auf **Befall durch Echten Hauschwamm** (trockenes Myzel an der Oberfläche des Fußbodens vorhanden; siehe hierzu Fotodokumentation in der Anlage des Gutachtens). Es wird eine fachgerechte Untersuchung des Schadensumfangs durch einen Holzschutzsachverständigen dringend angeraten. Aufgrund des vorgefundenen Schwammbefalls sind die schadhaften Holzbauteile großflächig auszutauschen und das betroffene Mauerwerk fachgerecht zu sanieren.

Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem weitgehend **ruinösen Erhaltungszustand**. Es bestehen **massive Bauschäden / Baumängel**. Das Dachgeschoss ist aufgrund von Nässeschäden und Schädigungen der tragenden Holzbauteile nur noch eingeschränkt begehbar. Es ist von einer umfassenden Schädigung der tragenden Holzbauteile auszugehen. Aufgrund des bestehenden Denkmalschutzes ist ein Abbruch des Gebäudes nicht zu erwarten.

In dem **Kellergeschoss** besteht erheblicher **Beräumungsbedarf**. Es befinden sich innerhalb der Kellerräume Sperrmüll, eine ehemalige Ölheizung nebst leeren Heizöltanks, Dämmstoffplatten, Autoreifen, alte Fenster sowie Türen. Für den bestehenden Beräumungsbedarf des Kellergeschosses wird innerhalb der Bewertung ein **Wertabzug** in Höhe von **7.000,- EUR** angesetzt.

3.4 Außenanlagen

Allgemein: einfache Außenanlagen ohne Gestaltung; Zufahrten als einfache Schotterdecken; tlw. Zäune in Maschendrahtzaun; alter Baumbestand im Bereich des ehem. Gutsparks

3.5 Flächenermittlung

Bruttogrundfläche: Entsprechend des durchgeführten Außenaufmaßes der Gebäude ergeben sich folgende Bruttogrundflächen (vgl. Berechnung siehe Anlage 8.5):

Gutshaus:	Kellergeschoss:	circa 626 m ²
	Erdgeschoss:	circa 607 m ²
	Dachgeschoss:	circa 585 m ²
	BGF insgesamt:	circa 1.818 m ²
Garagenzeile:		circa 119 m ²

Anmerkung:

Es handelt sich lediglich um eine überschlägige Angabe der Bruttogrundflächen. Aufgrund zahlreicher Vor- und Rücksprünge

im Mauerwerk lässt sich die genaue Bruttogrundfläche nur mit erheblichem Vermessungsaufwand bestimmen. Das Kellermauerwerk ist jeweils um etwa 15 cm weiter nach Außen geführt.

Wohnfläche:

Für das Gutshaus konnten dem Sachverständigen keine Bauzeichnungen oder Mieterlisten zur Verfügung gestellt werden. Eine Anfrage beim Kreisarchiv hinsichtlich dem Bestand möglicher Bauzeichnungen wurde negativ beantwortet.

Die derzeit noch **vermietete Wohnung im Erdgeschoss** des Hauptgebäudes (Hauseingang Nr. 7) wurde durch den Sachverständigen vor Ort aufgemessen. Es ergibt sich, in Anlehnung an die Berechnungsvorgaben der Wohnflächenverordnung, für diese Nutzungseinheit eine **Wohnfläche** von insgesamt **rund 133 m²**.

Für die weiteren Gebäudeteile musste aufgrund der teilweise fehlenden Zugänglichkeit (Dachgeschoss teilweise nicht mehr begehbar – fehlende Trittfestigkeit) sowie dem erheblichen Umfang auf ein Aufmaß der Innenräume verzichtet werden.

Entsprechend der mit Hilfe des örtlichen Aufmaßes des Gebäudes (von außen) ermittelten Bruttogrundflächen ergeben sich nach einer erfolgten Sanierung / Modernisierung des Gebäudes folgende überschlägige Wohnflächen:

Erdgeschoss:	(Ausbaufaktor = 0,70)	circa 425 m ²
Dachgeschoss:	(Ausbaufaktor = 0,55)	circa 325 m ²
mögliche Wohnfläche insgesamt:		circa 750 m ²

Anmerkung:

Die Berechnung der Wohnfläche trägt lediglich groben, überschlägigen Charakter. Die vorhandene Wohnfläche der noch vermieteten Wohnung (133 m²) ist innerhalb des vorweg aufgeführten Flächenansatzes (Erdgeschoss = 425 m²) bereits enthalten.

4.0 WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Zur Bewertung bebauter Grundstücke sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Hierbei gliedern sich die Wertermittlungsverfahren in folgende Verfahrensschritte: Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts, Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts sowie abschließende Ermittlung des Verfahrenswerts.

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert (Marktwert) des Bewertungsobjektes aus dem Vergleich mit tatsächlich gezahlten Kaufpreisen ermittelt. Dem Vergleichswertverfahren wird eine Vorrangstellung gegenüber den anderen Wertermittlungsverfahren bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, die aufgrund ihrer Eigenschaften eine unmittelbare Vergleichbarkeit zulassen und über die am ehesten eine genügende Anzahl von Kaufpreisen vorliegt, eingeräumt. Der Vorteil des Vergleichswertverfahrens ist, dass es quasi direkt zum Verkehrswert führt. Eine Anpassung an die Marktlage, wie sie bei dem Sach- und Ertragswertverfahren erforderlich ist (Marktanpassungsfaktor bzw. Liegenschaftszinssatz) kann bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens i.d.R. entfallen.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist eine ausreichende Anzahl zeitnaher, vergleichbarer Kaufpreise. Für die Ermittlung des Marktwertes des Bewertungsobjektes liegen keine ausreichenden Vergleichswerte. Eine Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren scheidet somit aus (siehe hierzu Abschnitt 5.0 des Gutachtens).

Für die Bewertung des Grundstückes müsste somit, entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung, vom Sach- und Ertragswert ausgegangen. Im speziellen Bewertungsfall handelt es sich um ein gewerblich zu nutzendes Grundstück (Mehrfamilienhaus). Derartige Objekte werden am Markt vorrangig zu dem, aus ihrer Nutzung zu erzielenden, Ertrag gehandelt. Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt daher auf der Basis des Ertragswertes.

Das denkmalgeschützte Gutshaus befindet sich in einem weitgehend ruinösen baulichen Erhaltungszustand. Derzeit ist das Gebäude ertragswirtschaftlich nicht nutzbar. Für die noch vermietete Wohnung werden laut Auskunft der Mieter lediglich die Betriebskosten gezahlt. Eine Nettokaltmiete wird aufgrund des sehr schlechten Erhaltungszustandes nicht gezahlt. Es lässt sich im derzeitigen Erhaltungszustand kein positiver Ertrag erzielen.

Für eine erneute Innutzungnahme des gesamten Gebäudebestandes wäre eine **grundlegende Sanierung / Modernisierung** sämtlicher Bauteile erforderlich. Hierfür sind die zu erwartenden Sanierungskosten nicht bekannt. Eine **Schätzung des zu erwartenden Kostenaufwandes** ist derzeit **kaum möglich** (u.a. Auflagen des Denkmalschutzes nicht bekannt; zu erwartende Preisschwankungen im Baugewerbe).

Nach Auffassung des Sachverständigen muss eine **grobe Preisspanne** von etwa **3.000,- bis 3.500,- EUR/m² Wohnfläche** für eine **Kernsanierung des Gebäudes** als marktüblich beurteilt werden. Entsprechend hohe Kostenaufwendungen lassen sich jedoch nicht aus einer **Vermietung** des Gebäudes **zu Dauerwohnzwecken** refinanzieren. Bei einem unterstellten Mietansatz in Höhe von 8,- EUR/m² (nach Sanierung), marktüblichen Bewirtschaftungskosten in Höhe von etwa 18 %, einer erneuten Nutzungsdauer von 60 Jahren (nach Sanierung) sowie einem Liegenschaftszinssatz in Höhe von 4,0 % würde sich eine **Kennzahl** von rund **1.780,- EUR/m² Wohnfläche** ergeben.

Die zu erwartenden Sanierungs-/ Modernisierungskosten lassen sich derzeit, selbst bei einer optimalen Verwertung der Immobilie, nicht refinanzieren. Allenfalls durch steuerliche Sonderabschreibungen für den Denkmalschutz lässt sich das Gebäude für bestimmte Bevölkerungskreise eventuell mit einem leichten positiven Restwert sanieren.

Es bleibt festzuhalten, dass sich der **Ertragswert** nach dem bisherigen Kenntnisstand **nicht genau bestimmen lässt**. Eine **Ableitung des Verkehrswertes** (Marktwertes) **nach dem Ertragswertverfahren führt zu keinem genauen und marktgerechten Ergebnis**. Auf die Anwendung des Ertragswertverfahrens wird daher verzichtet.

Es lässt sich lediglich der Bodenwert des Bewertungsgrundstückes hinreichend genau bestimmen. Die **vorhandene Bausubstanz** muss nach derzeitigem Kenntnisstand als **verbraucht und nicht mehr werthaltig eingestuft** werden. Die baulichen Anlagen werden daher nicht positiv bewertet.

Es erfolgt lediglich die Ableitung des Bodenwertes.

5.0 GRUNDSTÜCKSMARKT

Es wurde eine aktuelle Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen eingeholt. Hierbei wurde für den Teilmarkt Gutshäuser folgende Selektion angewendet:

- Gutshäuser
- Landkreis Vorpommern-Rügen
- Objektzustand unsaniert bzw. teilsaniert
- Kaufpreise 2021 bis 2023

Entsprechend der vorweg aufgeführten Selektionskriterien liegen folgende zeitnahe Kaufpreise vor. Zum Zwecke der Anonymisierung wird auf eine Wiedergabe der genauen Adresse verzichtet.

Kaufpreise für unsanierte bzw. teilsanierte Gutshäuser, Landkreis Vorpommern-Rügen

Ifd. Nr.	Lage	Datum Kaufvertrag	Baujahr Gebäude	Grundstück	Kaufpreis	Wohnfläche	Kennzahl EUR/m ² Wohnfl.
1	Gremersdorf-Buchholz	04/2021	-	1.348 m ²	70.000,- EUR	480 m ²	146,- EUR/m ²
2	Saal	04/2021	1940	3.542 m ²	425.000,- EUR	940 m ²	452,- EUR/m ²
3	Ralswiek	12/2021	1780	2.106 m ²	210.240,- EUR	840 m ²	250,- EUR/m ²
4	Sassnitz	12/2021	1890	1.659 m ²	110.250,- EUR	-	-
5	Glewitz	08/2022	1869	110.665 m ²	500.000,- EUR	800 m ²	625,- EUR/m ²
6	Patzig	07/2022	1867	1.436 m ²	100.000,- EUR	800 m ²	125,- EUR/m ²
7	Marlow	04/2023	1822	16.678 m ²	300.000,- EUR	400 m ²	750,- EUR/m ²
8	Niepars	11/2023	1875	3.538 m ²	310.000,- EUR	500 m ²	620,- EUR/m ²
Durchschnitt				17.622 m²	253.186,- EUR	680 m²	424,- EUR/m²

kursiv = Wohnfläche nicht genau bekannt; sachverständig per Liegenschaftskataster geschätzt

Die vorliegenden Kaufpreise sind dem Sachverständigen teilweise aus zurückliegenden Bewertungen bekannt. Teilweise fehlen jedoch auch Daten für eine genauere Betrachtung / Auswertung.

Bei den Kaufpreisen Ifd. Nr. 1, 2, 3, 4 und 6 handelt es sich um vollständig unsanierte Gutshäuser. Bei den Kaufpreisen Ifd. Nr. 5, 7 und 8 muss bereits von einem teilweise sanierten Gebäudezustand ausgegangen werden (häufig nur entkernt und Rohbauarbeiten begonnen). Diese Kaufpreise müssen daher unberücksichtigt bleiben.

selektierte Stichprobe

lfd. Nr.	Lage	Datum Kaufvertrag	Baujahr Gebäude	Grundstück	Kaufpreis	Wohnfläche	Kennzahl EUR/m ² Wohnfl.
1	Gremersdorf-Buchholz	04/2021	-	1.348 m ²	70.000,- EUR	480 m ²	146,- EUR/m ²
2	Saal	04/2021	1940	3.542 m ²	425.000,- EUR	940 m ²	452,- EUR/m ²
3	Ralswiek	12/2021	1780	2.106 m ²	210.240,- EUR	840 m ²	250,- EUR/m ²
4	Sassnitz	12/2021	1890	1.659 m ²	110.250,- EUR	-	-
5	Patzig	07/2022	1867	1.436 m ²	100.000,- EUR	800 m ²	125,- EUR/m ²
Durchschnitt				2.018 m²	183.098,- EUR	765 m²	243,- EUR/m²

kursiv = Wohnfläche nicht genau bekannt; sachverständig per Liegenschaftskataster geschätzt

Die realisierten Preise schwanken zwischen 70.000,- bis 425.000,- EUR. Der sehr hohe Kaufpreis dürfte aufgrund der geringen Entfernung zum Wasser positiv beeinflusst worden sein (zwar kein direkter Wasserblick; jedoch geringe Entfernung zum Bodden). Die Kennzahl von 452,- EUR/m² Wohnfläche kann daher nicht direkt übertragen werden.

Ohne den sehr hohen Kaufpreis ergibt sich eine absolute Preisspanne zwischen rund 70.000,- bis 210.000,- EUR. Die Kennzahl „EUR/m² Wohnfläche“ schwankt zwischen 125,- bis 250,- EUR/m² Wohnfläche.

Die Mehrzahl der Kaufpreise stammt noch aus der Hochpreisphase am Immobilienmarkt. Seit dem Sommer 2022 hat sich die Nachfrage an Immobilien aufgrund der deutlich gestiegenen Finanzierungskosten spürbar reduziert. Es muss daher zum aktuellen Stichtag von einem etwas niedrigeren Preisniveau ausgegangen werden.

Positiv bei dem Bewertungsgrundstück ist der Bestand eines anteiligen Gutsparks zu würdigen. Die Grundstücksfläche von rund 8.000 m² kann als angemessen beurteilt werden. Negativ fallen der schlechte Gebäudezustand sowie die einfachen Lageeigenschaften (geringe Entfernung zur Bundesautobahn A 20; hierdurch erhöhte Lärmbelastungen) auf. Insgesamt muss das zu bewertende Gutshaus als schlecht marktgängig beurteilt werden. Es dürfte daher lediglich eine grobe Kennzahl von etwa 100,- bis 150,- EUR/m² Wohnfläche angemessen sein.

Unter Würdigung der vorliegenden Marktdaten kann eine **grobe Preisspanne** von etwa **100,- bis 150,- EUR/m² Wohnfläche** erwartet werden. Bezogen auf eine mögliche Wohnfläche von rund 750 m² entspricht dies einem absoluten Betrag von **75.000,- bis 112.500,- EUR** für das Bewertungsobjekt.

6.0 BODENWERTERMITTLUNG

6.1 Vorbemerkungen

Die Ermittlung des Bodenwertes wird in der Bewertungspraxis in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren vorgenommen. Hierbei wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt (§ 24 Abs. 1 ImmoWertV). Sofern nicht ausreichend oder keine geeigneten Kaufpreise als Vergleichswerte vorliegen, kann gemäß § 24 Abs. 1 ImmoWertV „bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 ImmoWertV herangezogen werden.“

Weicht das zu bewertende Grundstück hinsichtlich seiner wertbildenden Merkmale von den Vergleichsgrundstücken oder dem, dem Bodenrichtwert zugrunde liegenden, Richtwertgrundstück ab, so sind die Abweichungen auf der Grundlage von Indexreihen (§ 18 ImmoWertV) oder Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

Wertbeeinflussende Merkmale und damit Kriterien zur Einstufung des Bewertungsgrundstückes im Verhältnis zu den Vergleichs- oder Richtwertgrundstücken sind dabei insbesondere:

- der planungsrechtliche Zustand des Bewertungsgrundstückes
- die Art und das Maß der baulichen Nutzung
- die Lage im Ort (Einflüsse auf die Ertragsfähigkeit bzw. den Wohnwert)
- Grundstücksform, Zuschnitt, Größe, Verwertbarkeit der Grundstücksfläche etc.

Ausreichend geeignete, zeitnahe Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke liegen dem Gutachter zur Bewertung nicht vor, so dass eine direkte Ableitung des Bodenwertes aus Vergleichswerten bzw. Kaufpreisen nicht möglich ist.

Die Bodenwertermittlung wird daher durch indirekten Preisvergleich über Bodenrichtwerte, jedoch unter Anpassung an die besonderen Lage- und Qualitätsmerkmale des Bewertungsgrundstückes, vorgenommen.

6.2 Wertansätze

Die Bodenrichtwertkarte des Landkreises Vorpommern-Rügen, Stand 01.01.2022, weist für den Ortsteil Barnekow (Gemeinde Süderholz) einen **Richtwert** in Höhe von **20,- EUR/m²** (baureifes Land; erschließungsbeitragsfrei; Wohnbauflächen; offene Bauweise; 1 Vollgeschoss; 1.000 m² Grundstücksgröße) aus.

Auf eine konjunkturelle Anpassung des zonalen Bodenrichtwertes kann verzichtet werden (positive konjunkturelle Entwicklung nicht zu erwarten).

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Flächengröße von 1.000 m². Hierbei handelt es sich im ländlichen Raum um ein übliches Baugrundstück für die Bebauung mit einem klassischen Einfamilienhaus. Bei einer angenommenen Grundfläche des Einfamilienhauses von etwa 120 bis 150 m² ergibt sich eine Grundflächenzahl (GRZ) von rund 0,12 bis 0,15.

Das Bewertungsgrundstück verfügt über eine Flächengröße von rund 8.000 m². Es kann nicht das gesamte Grundstück als Bauland bewertet werden. Legt man die vorhandene Grundfläche von etwa 607 m² für das Gutshaus zugrunde (siehe Seite 13) und setzt ein übliches bauliches Nutzungsmaß für den ländlichen Raum an (Grundflächenzahl = 0,12 bis 0,15), so würde sich eine anteilige Baulandfläche von rechnerisch 4.047 bis 5.058 m² ergeben (607 m² bebaute Grundfläche $\cdot$ 0,12 = 5.058 m²; 607 m² bebaute Grundfläche $\cdot$ 0,15 = 4.047 m²).

Für die Bodenbewertung wird eine **anteilige Baulandfläche** von rund **3.900 m²** dem vorhandenen Gutshaus zugrunde gelegt. Die Flächengröße von 3.900 m² entspricht in etwa der anteiligen Grundstücksfläche, welche im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Abrundungssatzung liegt (Auszug siehe Anlage 8.4 des Gutachtens). Es ergibt sich eine Grundflächenzahl von rund 0,16. Dieses Maß der baulichen Nutzung kann für den ländlichen Raum als angemessen beurteilt werden.

Für die Bodenwertableitung der anteiligen Baulandfläche wird auf den zonalen Bodenrichtwert in Höhe von 20,- EUR/m² Bezug genommen. Auf eine gesonderte Anpassung des Richtwertes kann aus gutachterlicher Sicht verzichtet werden.

Bodenwert der anteiligen Baulandfläche

20,- EUR/m²

Die verbleibende Grundstücksfläche (östlicher Bereich der Flurstücke 11/2 und 12/1) stellt einen Teilbereich des ehemaligen Gutsparks dar. Auf der Fläche befindet sich alter Baumbestand. Die Grundstücksfläche liegt außerhalb der Klarstellungs- und Abrundungssatzung. Die Fläche liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Es besteht kein Baurecht und keine Bauerwartung.

Die Fläche ist somit als Parkanlage (Gutsparks) zu bewerten. Eine Bewertung auf Basis des ausgewiesenen Bodenrichtwertes für klassische Forstflächen (0,95 EUR/m² zum Stichtag 01.01.2022) führt im vorliegenden Bewertungsfall zu einem etwas zu geringen Wertansatz. Sofern in der Vergangenheit Flächenaufkäufe für Gutsparks getätigt wurden, so lagen die Kaufpreise regelmäßig über dem Bodenrichtwert für Forstflächen.

Für die Nutzungsart „Gutspark / Parkanlagen“ liegen erfahrungsgemäß keine bzw. nicht ausreichend zeitnahe Kaufpreise vor. Durch den Gutachter wurde daher im Rahmen einer zurückliegenden Bewertung im Jahr 2023 eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen eingeholt. Es wurden folgende Kaufpreise selektiert:

- Arrondierung aus landwirtschaftlichen Flächen zu bebauten Grundstücken
- Insel Rügen
- Flächengröße ab 2.000 m²

Die verwertbaren Kaufpreise lagen in einer Preisspanne zwischen 2,07 bis 3,19 EUR/m². Der **arithmetische Mittelwert** der Stichprobe lag bei **2,42 EUR/m²**, bezogen auf eine durchschnittliche Flächengröße der Arrondierung von 4.000 m².

Die realisierten Kaufpreise lagen bei etwa dem **2,4- bis 3,6-fachen Grünlandwert** bzw. dem **2,9- bis 3,9-fachen Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Nutzflächen**. Im **Mittel** ergab sich eine **Kennzahl** in Höhe von **3,4** (Verhältnis realisierter Kaufpreis zu Bodenrichtwert von forstwirtschaftlichen Flächen).

Auf der Basis der mittleren Kennzahl in Höhe von 3,4 sowie dem Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen ergibt sich folgender Bodenwertansatz:

Bodenrichtwert forstwirtschaftliche Flächen:	0,95 EUR/m ²
Wertfaktor für Arrondierung zum Wohngrundstück:	x 3,4
angepasster Bodenwert der Teilfläche Gutspark	3,23 EUR/m²

6.3 Bodenwertermittlung

Nr.	Bezeichnung	Fläche EUR/m ²		EUR
1	Flurstück 11/1 - Baulandfläche	727	20,00	14.540,-
2	Flurstück 11/2 - Teilfläche Baulandfläche	163	20,00	3.260,-
3	Flurstück 11/2 - Teilfläche Gutspark	3.423	3,23	11.056,-
4	Flurstück 12/1 - Teilfläche Baulandfläche	765	20,00	15.300,-
5	Flurstück 12/1 - Teilfläche Gutspark	767	3,23	2.477,-
6	Flurstück 12/2 - Baulandfläche	2.245	20,00	44.900,-
		8.090		91.534,-
	zur Rundung			466,-
	Bodenwert			92.000,-

7.0 ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES

Bodenwert	(aus Seite 21)	92.000,- EUR
Wertabzug für Beräumungsbedarf Keller	(aus Seite 13)	-7.000,- EUR
Verkehrswert		85.000,- EUR

Erläuterungen zum Verkehrswert:

Der ermittelte Verkehrswert entspricht: rund 113,- EUR/m² zu erwartender Wohnfläche
100,0 % Bodenwertanteil

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

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem ruinösen, denkmalgeschützten Mehrfamilienhaus (ehem. Gutshaus) bebaut. Das Gebäude steht überwiegend leer. Lediglich eine Wohnung ist noch unbefristet vermietet. Der Gebäudebestand befindet sich derzeit in einem überwiegend nicht mehr bewohnbaren / nicht mehr nutzbaren Erhaltungszustand. Es ist eine grundlegende Sanierung / Modernisierung unter Wahrung der Auflagen des Denkmalschutzes erforderlich.

Entsprechend der vorliegenden Gebäudeart handelt es sich um eine ertragswirtschaftlich zu nutzende Immobilie. Eine Ableitung des Verkehrswertes (Marktwertes) erfolgt für derartige Gebäude üblicherweise nach dem Ertragswertverfahren. Das Ertragswertverfahren kann im vorliegenden Fall aufgrund der fehlenden Nutzbarkeit keine Anwendung finden. Es wird diesbezüglich auf die Ausführungen unter Abschnitt 4.0 des Gutachtens verwiesen.

Es wurde lediglich das Grundstück als werthaltig eingestuft. Die baulichen Anlagen sind aus wirtschaftlicher Sicht verbraucht. Sie wurden als wertneutral eingestuft.

Der ermittelte Bodenwert in Höhe von 92.000,- EUR liegt innerhalb der zu erwartenden Verkehrswertspanne, wie sie aus einzelnen Vergleichspreisen unter Abschnitt 5.0 des Gutachtens abgeleitet wurde. Das Ergebnis kann insofern als plausibel und marktgerecht beurteilt werden.

Es besteht der **Verdacht** auf **Befall durch Echten Hausschwamm** (trockenes Myzel an der Oberfläche des Fußbodens im Flur des Haupteingangs vorhanden).

Unter Berücksichtigung wertrelevanter Einflussfaktoren wie Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit wurde der Verkehrswert (Marktwert) des mit einem grundlegend sanierungs-/ modernisierungsbedürftigen Mehrfamilienhaus (ehem. Gutshaus) bebauten Grundstückes Ahornweg 7, 8 und 9 in 18516 Süderholz zum Wertermittlungsstichtag ermittelt auf insgesamt:

85.000,- EUR

(in Worten: fünfundachtzigtausend Euro)

Stralsund, den 12. März 2024


[Lohmann]



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 Genehmigung des Sachverständigen gestattet.

8.0 ANLAGEN

8.1 Auszug aus der Regionalkarte

(durch Verkleinerung ohne Maßstab)



Kartenmaterial entnommen aus www.OpenStreetMap.de unter Lizenz "Creative Commons Attribution-Share Alike 2.0"

8.2 Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster-informationssystem (ALKIS)

(durch Verkleinerung ohne Maßstab)



8.3 Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster-informationssystem (ALKIS) mit hinterlegtem Luftbild

(durch Verkleinerung ohne Maßstab)



8.4 Auszug aus der Klarstellungs- und Abrundungssatzung

Klarstellungssatzung mit erweiterter Abrundung der ehemaligen Gemeinde Klevenow vom 09.07.1998 (ohne Maßstab)

Satzung der Gemeinde Klevenow
über die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und über die erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für das Gebiet des östlichen Teiles der Flur I der Gemarkung Barkow

Planzeichnung I - Klarstellung
Maßstab: 1 : 1.000

Aufgrund des § 34 Abs. 4 und § 5 BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I, S. 1189) sowie aufgrund des § 4 Abs. 2a des BauGB-Nachtragsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Klevenow vom 18.08.1997 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung für das Gebiet des östlichen Teiles der Flur I der Gemarkung Barkow erlassen:

§ 1
- Klevenower Geltungsbereich -

(1) Der im Zusammenhang bebauter Ortsteil (§ 34 BauGB) umfasst das Gebiet zwischen nördlich der in der Planzeichnung I - Klarstellung - dargestellten Grenzlinie und der Flur I.

(2) Für den Bereich des § 4 Abs. 2a BauGB-Nachtragsgesetz wird das Gebiet, welches im Zusammenhang bebauter Ortsteil ist, sowie die Erweiterung von Teilbereichen der Flurstücken 44, 45, 46, 47, 48 und 49 der Flur I der Gemarkung Klevenow erweitert abgerundet und die erweiterte Abrundung (dargestellt nach dem Bereich § 34 BauGB) erklärt. Maßgeblich für die erweiterte Abrundung ist die in der Planzeichnung II - Erweiterte Abrundung - mit Pfeilen gekennzeichnete Fläche.

(3) Die Planzeichnungen I und II (sich überschneidende Karten) sowie die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil der Satzung.

§ 2
- Barkowdörfer -

(1) Die Grundstücke, die im Geltungsbereich der Satzung liegen, gehen als Innenbereichsfläche über. Für die über die erweiterte Abrundung sich überschneidende Fläche ist eine Abgrenzung entsprechend der Abgrenzung (§ 34 Abs. 1 Satz 3 BauGB) zu erfolgen.

(2) Die Teilungsgrenzen von Flächen, die nach den Festsetzungen in Absatz 1 § 34 Abs. 1 BauGB im Bereich der erweiterten Abrundung sind, sind planmäßig (Pfeile) und gemäß § 4 Absatz 2a BauGB-Nachtragsgesetz, ausschließlich planmäßig festgelegt.

§ 3
- Erklärung -

(1) Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung und der Bekanntmachung der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde in Kraft.

Planzeichnung II - Erweiterte Abrundung
Maßstab: 1 : 1.000

Anmerkung:

rote Markierung = Lage des Bewertungsgrundstückes

8.5 Überschlägige Ermittlung der Bruttogrundfläche

Entsprechend dem durchgeführten Flächenaufmaß (von außen) wurden, in Anlehnung an die DIN 277 (2016), folgende Bruttogrundflächen ermittelt. Hierbei wurden lediglich die Bruttogrundflächen der Bereiche a (überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen) sowie b (überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen) berücksichtigt. Der Bereich c (nicht überdeckt) wurde vernachlässigt.

Es handelt sich lediglich um eine überschlägige Berechnung der Bruttogrundflächen. Aufgrund zahlreicher Vor- und Rücksprünge im Mauerwerk lässt sich die genaue Bruttogrundfläche nur mit erheblichem Vermessungsaufwand bestimmen. Das Kellermauerwerk ist jeweils um etwa 15 cm weiter nach Außen geführt.

ehemaliges Gutshaus:

Kellergeschoss:	ca. 33,03 m x 14,00 m = 462,42 m ² ca. 14,75 m x 8,60 m = 126,85 m ² ca. 14,65 m x 1,00 m = 14,65 m ² ca. 5,40 m x 3,27 m = 17,66 m ² ca. 2,10 m x 2,04 m = 4,28 m ²	= rund 626 m ²
Erdgeschoss:	ca. 32,73 m x 13,70 m = 448,40 m ² ca. 14,75 m x 8,30 m = 122,43 m ² ca. 14,35 m x 1,00 m = 14,35 m ² ca. 5,40 m x 3,27 m = 17,66 m ² ca. 2,10 m x 2,04 m = 4,28 m ²	= rund 607 m ²
Dachgeschoss:	ca. 32,73 m x 13,70 m = 448,40 m ² ca. 14,75 m x 8,30 m = 122,43 m ² ca. 14,35 m x 1,00 m = 14,35 m ²	= rund 607 m ²
Garagenzeile:	ca. 19,80 m x 6,00 m = 118,80 m ²	= rund 119 m ²

8.6 Fotodokumentation



Ansicht des ehemaligen Gutshauses sowie der Garagenzeile aus südwestlicher Richtung



Blick auf das ehem. Gutshaus aus südwestlicher Richtung



Blick auf das Gebäude aus westlicher Richtung



Blick auf den südlichen Giebel mit dem Eingangsanbau (Haus Nr. 7)



Blick auf den Wintergarten-Anbau an der östlichen Traufseite



Ansicht der östlichen Fassadenseite des Gebäudes



Blick auf das Gebäude aus nordöstlicher Richtung



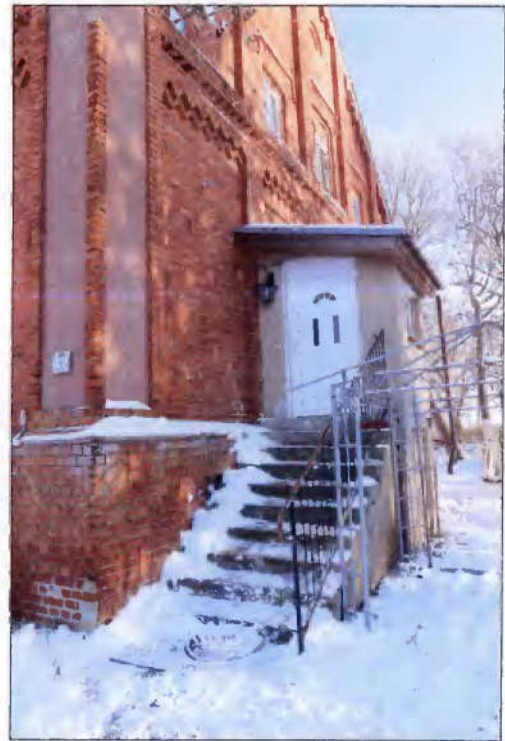
Blick auf den nördlichen Anbau (Hauseingang Nr. 9)



Blick auf den Haupteingang (Hauseingang Nr. 8)



Außeneingang zum Kellergeschoss
(Hauseingang Nr. 9 – Nord-Seite)



Außeneingang zu der noch vermieteten Wohnung (Eingang Nr. 7)



Detailansicht eines Kunststofffensters
(nicht denkmalgerecht)



Detailansicht des Haupteingangs



Blick in einen Kellerraum



Blick in einen Kellerraum



Kellerraum mit ehemaligem Heizöltank (Beräumungsbedarf)



ehemalige Ölheizung (Beräumungsbedarf)



Feststoffbrennkessel für die Beheizung
der noch vermieteten Wohnung



Pufferspeicher für den Feststoffbrenn-
kessel



Blick in einen Kellerraum mit Beräumungsbedarf



Blick in einen Kellerraum mit Beräumungsbedarf



Blick in einen Kellerraum mit Beräumungsbedarf



Kellerraum mit alten Baustoffen (Beräumungsbedarf)



Kellerraum mit Außenzugang (Bereich nördlicher Anbau)



Kellerraum mit alten Baustoffen (Beräumungsbedarf)



Erdgeschoss (bereits entkernter Bereich)



Erdgeschoss (bereits entkernter Bereich)



Detailansicht einer historischen Doppelflügeltür (Originalzustand)



Erdgeschoss (bereits entkernter Bereich)



massive Schäden an den Deckenbalken (West-Seite Erdgeschoss)



Flur im Erdgeschoss



Erdgeschoss (bereits entkernter Bereich)



Blick auf trockenes Myzel
(Verdacht auf Echten Hausschwamm)



Detailansicht des Myzels
(Verdacht auf Echten Hausschwamm)



Treppe zum Dachgeschoss



Treppe zum Dachgeschoss



Flur im Dachgeschoss



ehem. Küche einer Wohnung im
Dachgeschoss



Raum im Dachgeschoss mit Abstützung des Daches



Raum im Dachgeschoss



Raum im Dachgeschoss



Raum im Dachgeschoss



Hauseingang Nr. 9 (Anbau Nord)



Innentür im Anbau



Blick in ein Zimmer in dem nördlichen Anbau



ehemalige Küche der Wohnung im nördlichen Anbau



ehemaliges Bad der Wohnung im nördlichen Anbau



ehemaliges Bad der Wohnung im nördlichen Anbau



Blick in ein Zimmer der Wohnung im nördlichen Anbau



Blick in ein Zimmer der Wohnung im nördlichen Anbau



nicht ausgebautes Dachgeschoss des nördlichen Anbaus



Treppe zum Dachgeschoss des
nördlichen Anbaus



Beräumungsbedarf (ehem.
Räucherzimmer im Dach)



Flur im Dachgeschoss



Nische im Dachgeschoss



Blick auf den ehemaligen Gutspark (Flurstücke 11/2 und 12/1)



Blick auf die Garagenzeile an der südwestlichen Grundstücksgrenze