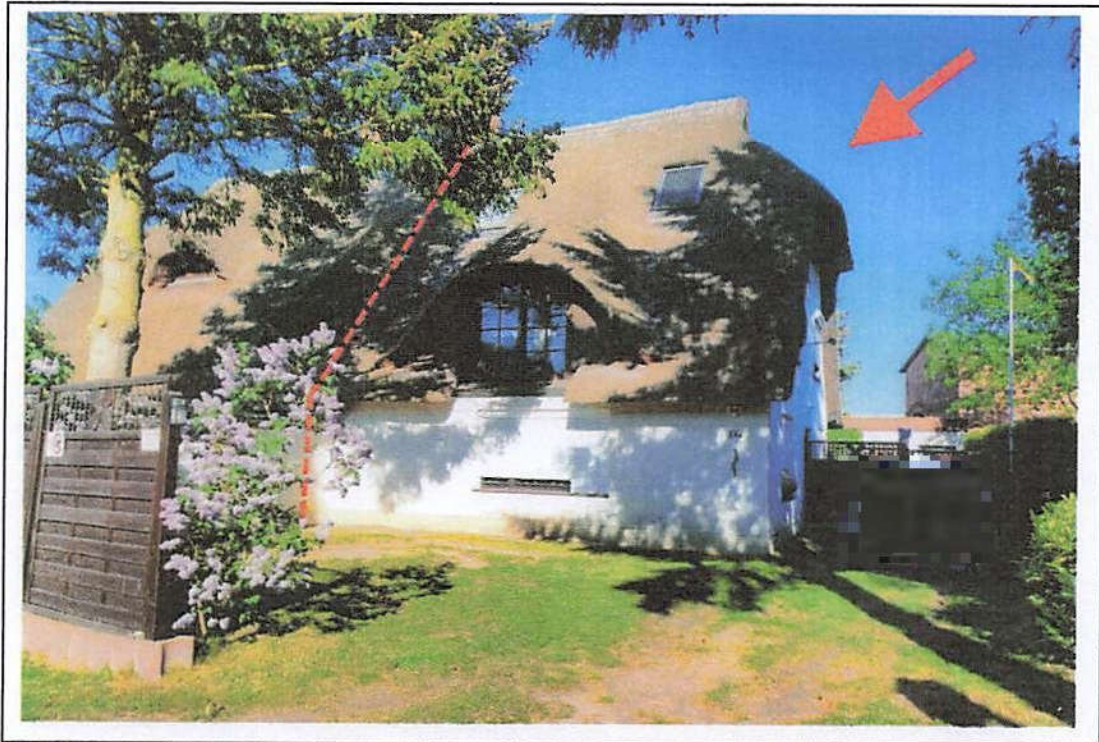


Amtsgericht Stralsund

GZ: 703 K 68/23

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
des ½ Miteigentumsanteils

eines mit einer Doppelhaushälfte und Nebengebäude
bebauten Grundstücks

An der Bäderstraße 27a
in 18311 Ribnitz-Damgarten OT Körkwitz

- basierend auf einer äußerlichen Besichtigung -

erstattet von

INGO KUHWALD

AZ: 4.784/24

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB

des ½ Miteigentumsanteils

eines mit einer Doppelhaushälfte und Nebengebäude
bebauten Grundstücks

An der Bäderstraße 27a
in 18311 Ribnitz-Damgarten OT Körkwitz

Land : Mecklenburg-Vorpommern
Amtsgericht : Stralsund
Grundbuch von : Ribnitz-Damgarten
Gemarkung : Ribnitz

Blatt / lfd.Nr.	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße	Anschrift
351 / 1	6	10/3	15 m ²	An der Bäderstraße 27a
351 / 2	6	12/3	352 m ²	
351 / 3	6	10/5	64 m ²	

zum Wertermittlungstichtag : 23.05.2024

Dieses Gutachten enthält 23 Seiten und 10 Anlagen. Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon 4 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

- basierend auf einer äußerlichen Besichtigung -

GA4784-24.doc

erstattet von Ingo Kuhwald

Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof

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

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES ZUM AUFTRAG UND ZUM GRUNDSTÜCK	4
1.1.1	<i>Zweck des Gutachtens.....</i>	4
1.1.2	<i>Ansprechpartner</i>	4
1.1.3	<i>Ortsbesichtigung.....</i>	4
1.2	GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE, BAULASTEN, ÜBERBAUUNGEN.....	4
1.3	LAGE.....	5
1.4	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	6
1.4.1	<i>weitere Zustandsmerkmale.....</i>	6
1.5	BAULEITPLANUNG, BAUGRUND	6
2	BAULICHE ANLAGEN	7
2.1	BEZEICHNUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	7
2.1.1	<i>Beschreibung der baulichen Anlagen, Flächen</i>	7
3	WERTERMITTLUNG.....	9
3.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN	9
4	BODENWERTERMITTLUNG	11
4.1	ALLGEMEINES	11
4.2	FLURSTÜCK 12/3 - AUSWAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	11
4.2.1	<i>Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes</i>	11
4.2.2	<i>Anpassung an den Stichtag und die Größe.....</i>	12
4.2.3	<i>Anpassung des Vergleichswertes</i>	13
4.3	FLURSTÜCKE 10/3 UND 10/5.....	14
4.3.1	<i>Zusammenfassung des Bodenwertes.....</i>	15
5	WERTERMITTLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	16
5.1.1	<i>Auswahl des Wertermittlungsverfahrens:</i>	16
5.2	WERTMETHODISCHE STELLGLIEDER	16
5.2.1	<i>Alterswertminderung - Wahl der Abschreibungsmethode</i>	17
5.2.2	<i>Sachwertberechnung.....</i>	18
5.2.3	<i>Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes.....</i>	19
6	VERKEHRSWERT	20
6.1	AUFTEILUNG GEMÄß GRUNDBUCHBESTAND	20
7	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG	21
7.1	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	21
8	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG.....	22
9	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN.....	23

1 Allgemeines zum Auftrag und zum Grundstück

1.1.1 Zweck des Gutachtens

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

1.1.2 Ansprechpartner

Auftraggeber	Auftragnehmer	Gläubiger	Zwangsverwaltung
Amtsgericht Stralsund Frankendamm 17 18439 Stralsund	Ingo Kuhwald Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof Tel.: 0381 / 455 748 Fax: 0381 / 490 92 13	Ostseesparkasse Rostock Am Vögenteich 23 18057 Rostock	keine

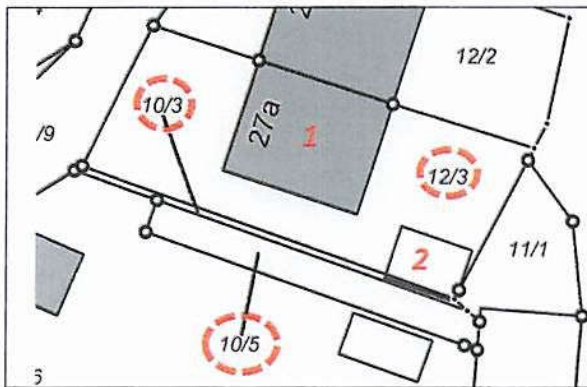
1.1.3 Ortsbesichtigung

- Die Ortsbesichtigung wurde am 15.05.2024 durchgeführt.
- Die beteiligten Parteien wurden geladen, erschienen jedoch nicht.
- Die Besichtigung wurde durch den Sachverständigen Ingo Kuhwald ohne weitere Beteiligte durchgeführt.
 - Die Wertermittlung wird auf der Grundlage einer rein äußerlichen Besichtigung vorgenommen. Sich aus dieser rein äußerlichen Besichtigung ergebende Abweichungen zu den tatsächlichen Wertverhältnissen gehen zu Lasten der Schuldner.

	• Es erfolgte eine Besichtigung von außerhalb der Grundstücksgrenzen. • Das Grundstück wurde nicht betreten. • Die Besichtigung erfolgte von folgenden Standorten: Standort X1: Straßenseite des Objektes Standort X2: Rückseite des Objektes
--	---

1.2 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

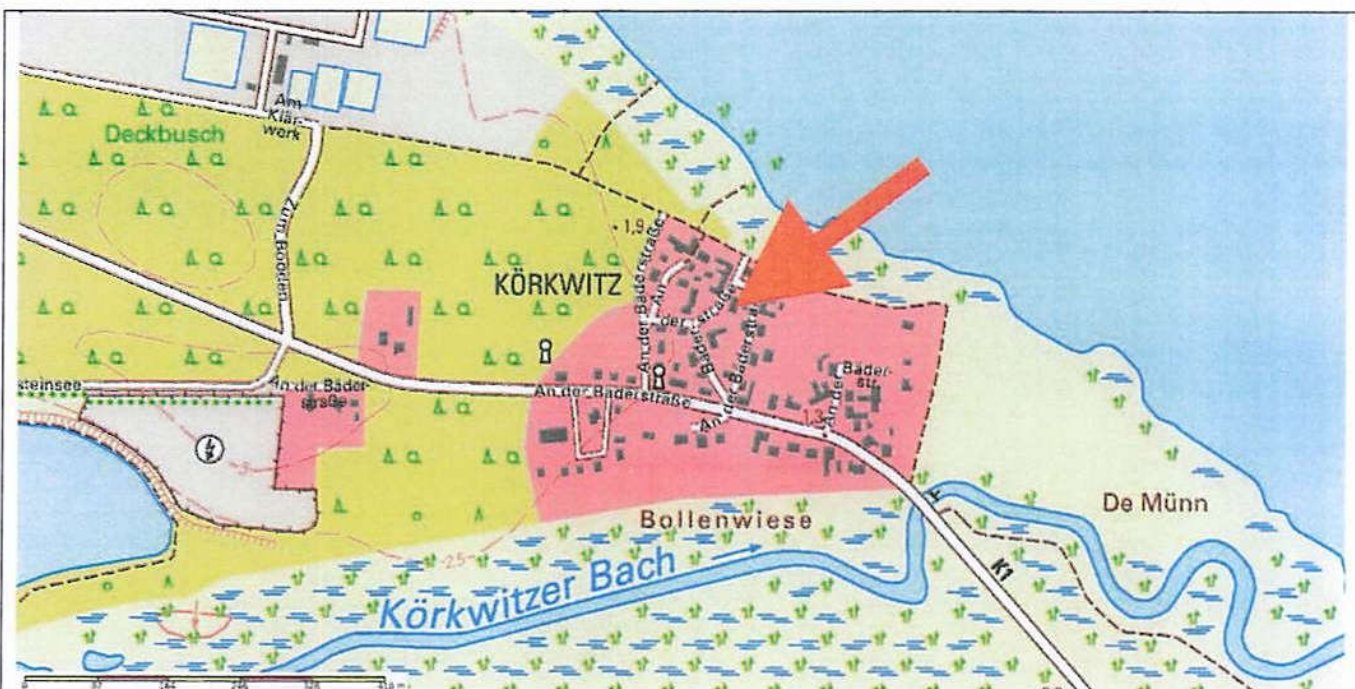
Grundbuchangaben	
Eigentümer	• Lfd.Nr. 4.1 .. wird aus Datenschutzgründen nicht genannt zu 1/2 • Lfd.Nr. 4.2 .. wird aus Datenschutzgründen nicht genannt zu 1/2
Rechte in Abt. II	• Lfd. Nr. 2 und 3: Zwangsversteigerungsvermerk ◦ bleibt unberücksichtigt
Baulast	• keine Baulasteintragungen (siehe Anlage)



Überbauungen

- Die bauliche Anlage 2 überbaut vom Flurstück 12/3 ausgehend, wahrscheinlich geringfügig das Flurstück 10/3 (ca. 0,5 m² Überbauung)
- Es handelt sich hierbei um grundbuchlich selbständige Grundstücke, so dass diese Überbauung einer Vereinigungsbaulast bedarf, diese gibt es jedoch nicht.
- Generell kann man bei Doppelhaushälften im Altbestand gegenseitige geringfügige Überbauungen nicht ausschließen.

1.3 Lage



• Korkwitz ist ein Ortsteil von Ribnitz-Damgarten

Ribnitz-Damgarten ist eine Stadt im Landkreis Vorpommern-Rügen in Mecklenburg-Vorpommern (Deutschland). Sie ist außerdem Verwaltungssitz des gleichnamigen Amtes, dem weitere drei Gemeinden angehören. Die Stadt ist eines der 18 Mittelzentren des Landes. Historisch gehört der Stadtteil Ribnitz zu Mecklenburg, Damgarten zu Vorpommern. Die Ortsteile werden durch den Fluss Recknitz getrennt.

Mit den Bahnhöfen Ribnitz-Damgarten West (in Ribnitz) und Ribnitz-Damgarten Ost (in Damgarten) ist die Stadt an die Bahnstrecke Rostock - Stralsund angeschlossen. An beiden Bahnhöfen hält alle zwei Stunden der von der DB Regio betriebene Regionalexpress Rostock – Sassnitz. Den Busverkehr in der Region organisiert die Verkehrsgemeinschaft Nordvorpommern.

Die nächstgelegenen Autobahnanschlussstellen sind *Sanitz* an der A 20 und *Rostock-Ost* an der A 19. Ribnitz-Damgarten liegt am Abschnitt Rostock – Stralsund der Bundesstraße 105.

- Einwohner: 15.721 (31. Dez. 2022)
- Fläche: 122,830 km²
- Gemeindeverwaltung: Am Markt 1 in 18311 Ribnitz-Damgarten

Mikrolage

- Der Ort liegt etwa 600 Meter nordwestlich vom Stadtrand Ribnitz-Damgartens am Saaler Bodden.
- Der Saaler Bodden mit einem kleinen Bootshafen befindet sich ca. 100 m entfernt.
- Ca. 500 m nordwestlich befindet sich die Kläranlage Abwasserzweckverband Korkwitz; in der Vergangenheit gab es temporär Geruchsimmissionen, diese sind jedoch weniger geworden.
- Nachbarschaft: überwiegend individueller Wohnungsbau, tlw. Ferienwohnungen

1.4 Grundstücksbeschreibung

	Zustandsmerkmale des Grundstücks • bestehend aus 3 Flurstücken • 2-Frontengrundstück • Straßenfront (Flurstück 12/3): ca. 11,50 m • Mittlere Tiefe (Flurstück 12/3): ca. 29,50 m • parallelogrammförmiger Zuschnitt • ebene Lage • Ausrichtung: Terrasse nach Ost Erschließungsanlagen • Trinkwasser-, Schmutzwasser- und Stromleitungen in der Straße vorhanden, das Wohnhaus ist angeschlossen • eine Erdgasleitung gibt es, ob das Haus angeschlossen ist, ist unbekannt • einspurige Straße (Asphaltstraße), kein Fußgängerweg, mit Straßenbeleuchtung • offene Straßenausbaubeiträge sind nicht bekannt.
--	--

1.4.1 weitere Zustandsmerkmale

Erschließungsbeiträge Ausbaubeiträge	• Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.
Denkmalschutz	• Denkmalschutz besteht nicht
Altlasten	• Soweit äußerlich erkennbar sind keine Altlasten vorhanden.
Bodenordnung	• Keine Bodenordnung in diesem Bereich
Baugrund	• gewachsener, ortsüblich vergleichbarer normaler tragfähiger Baugrund (wahrscheinlich hoher Grundwasserspiegel wegen Boddennähe) • Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute.

1.5 Bauleitplanung, Baugrund

	Bauleitplanung • Gelegen im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes (II. Neubekanntmachung; Stand 29.09.2011) • Wohngebiet • Unbeplanter Innenbereich • Baurecht nach § 34 BauGB
--	--

2 Bauliche Anlagen

2.1 Bezeichnung der baulichen Anlagen

Nachfolgend werden die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen bezeichnet.

(Achtung! Sämtliche nachfolgenden Maßangaben basieren auf den vorhandenen Unterlagen (Katasterplan, Luftbild) sowie eigenen Schätzungen und haben eine Genauigkeit von ca. +/- 10 %)

- Die baulichen Anlagen konnten **nicht** aufgemessen werden.
- **Eine Bestandsaufnahme erfolgte von außerhalb der Grundstücksgrenzen.**

	Nr.	Bezeichnung	Bebaute Fläche
	1	Doppelhaushälfte	• ca. 10,50 m x 8,50 m = ca. 89,25 m ²
	2	Nebengebäude • Massivbau, Flachdach • Nutzung unbekannt • Nfl. ca. 17 m ²	• ca. 3,75 m x 5,50 m = ca. 20,62 m ²
	Gesamt (Gebäude 1 und 2)		• ca. 109,87 m ² bebaute Fläche • GRZ ca. 0,31 (bezogen auf Flurstück 12/3)

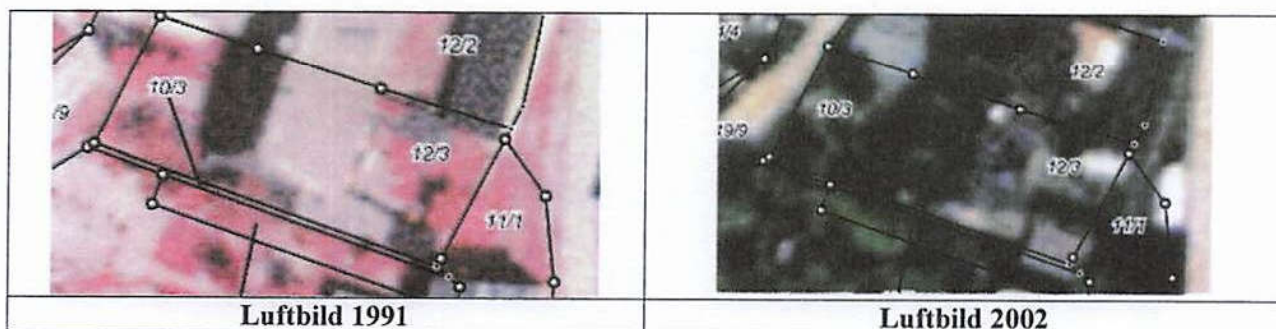
Historie (ungefähre Darstellung, basierend auf eigenen Annahmen und Vermutungen):

Gebäude 1:

- Eine Bauakte gibt es zu diesem Gebäude nicht; geschätztes Baujahr: 1880 bis 1920
- 1786 wurde in Körkwitz eine Fischereigesellschaft gegründet. Ab diesem Zeitpunkt entstanden auch die ersten Gebäude.
- Dieser Haustyp wurde im Umkreis zwischen ca. 1850 und ca. 1920 gebaut.
- Nach 1990 erfolgten augenscheinlich umfangreiche Modernisierungen und Sanierungen.
- **Genehmigungspflichtige Baumaßnahmen wurden beim Bauamt nach 1990 nicht eingereicht.**

Gebäude 2

- Baujahr unbekannt; geschätzt zwischen 1991-2000 (siehe Luftbilder)



2.1.1 Beschreibung der baulichen Anlagen, Flächen

Gebäude 1 (basierend auf Nutzflächenkoeffizienten):

- Wohnfläche im Erdgeschoss: ca. 68 m² (NFK ca. 0,76)
- Wohnfläche im Dachgeschoss: ca. 58 m² (NFK ca. 0,65)
- **Gesamt ca. 126 m² (Genauigkeit +/- 10 %) + Nfl. im Spitzboden**

- **Anmerkung: Der Sachverständige schätzt die tatsächliche Wohnfläche im EG/DG in einer Bandbreite zwischen 115 bis 130 m², das heißt, ausgehend von angenommenen 126 m² sind es eher weniger als mehr.**
- **Zusätzliche Nutzfläche im Spitzboden**
 - Der Ausbaugrad des Spitzbodens ist nicht bekannt. Aufgrund der liegenden Dachfenster geht der Gutachter von einem ausgebauten Zustand aus. Ob es sich hierbei um ein genehmigungspflichtiges Bauvorhaben handelt, konnte nicht geprüft werden.
- Eine innere Besichtigung erfolgte nicht, es wurden keine zerstörerischen Untersuchungen angestellt. Demzufolge konnte auch nicht festgestellt werden ob in den Holzbauteilen gegebenenfalls ein Schwammbefall besteht.

Rohbaubsubstanz

- Nicht unterkellert oder teilunterkellert (teilweise haben solche Häuser eine Teilunterkellerung in Form eines Kriechkellers mit ca. 5 bis 8 m² Nfl.)
- Wahrscheinlich Feldsteinfundament
- Außenwände: Massivbauweise (Ziegel) + mineralischer Außenwandputz
- Innenwände: wahrscheinlich Holzständerkonstruktion mit Lehm- und Ziegelausfachungen
- Holzbalkendecke zwischen EG/Dachgeschoss
- Dachgeschoss:
 - ausgebautes Krüppelwalmdach mit Reeteindeckung
 - **Die Reeteindeckung wurde augenscheinlich nach 1990 erneuert.**
 - 1 große Fledermausgaube zur Vorderseite; 1 flache Fledermausgaube zur Rückseite, 1 Schornstein

Ausbaubsubstanz

- **Fenster:**
 - Wahrscheinlich Holzfenster mit doppelter Isolierverglasung aus den 90er Jahren
 - Sämtliche EG-Fenster mit Einbaurollläden, Giebelfenster im DG mit Vorbaurollläden
 - Gaubenfenster ohne Rollläden, Zusätzliche liegende Dachfenster im Spitzboden
- **Heizung :**
 - unbekannt
 - Es existiert ein Schornstein, ein zusätzliches Abgasrohr z.B. für eine Gastherme wurde nicht gesehen.
 - Ein Einfüllstutzen für Heizöl wurde ebenfalls äußerlich nicht gesehen.
 - Der Sachverständige unterstellt eine Heizungsmodernisierung in den 90er Jahren, kann aber die Art der Heizung nicht näher bestimmen.
- **Elektro:** wahrscheinlich modernisiert nach VDE-Norm
- **Sanitär:** wahrscheinlich modernisiert

Anmerkung

- Die Gebäudehülle wurde nach 1990 saniert (neue Dacheindeckung, neuer Außenwandputz, neue Fenster). Aus diesem Grund ist es **wahrscheinlich**, dass auch die Ausbaubsubstanz (Elektro, Heizung, Sanitär, Innentüren, Fußböden) nach 1990 modernisiert wurden.

Baumängel/Bauschäden

- Das Grundstück und das Gebäude hinterlassen äußerlich einen gepflegten Eindruck.
- Bis auf leichte Fassadenverfärbungen wurden äußerlich keine Baumängel/Bauschäden festgestellt.

Flurstück: 10/5: Sofern sich auf diesem Flurstück eine bauliche Nebenanlage befindet (z.B. Abdachung) ist diese ohne Wertrelevanz.

Bruttogrundfläche

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

Gebäude 1 - Lage im Objekt	Grundfläche (ca.)	Bemerkungen
Erdgeschoss	89,25	• Eine fiktive Teilunterkellerung ist vernachlässigbar
Dachgeschoss	89,25	
insgesamt	178,50	

3 Wertermittlung

3.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht." Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach §9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach §9 (2-3) berücksichtigt werden. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Die Modellkonformität in §10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die genannten Wertermittlungsverfahren sind gem. §6 (2) ImmoWertV 2021 regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

- 1. die allgemeinen Wertverhältnisse
- 2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Weiter gliedern sich diese gem. §6 (3) ImmoWertV2021 in folgende Verfahrensschritte:

- 1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
- 2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
- 3. Ermittlung des Verfahrenswerts

4 Bodenwertermittlung

4.1 Allgemeines

Auftragsgemäß erfolgt die Bewertung gemäß den grundbuchlichen Einzelbestandteilen:

Grundbuch Blatt 351

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße	Bemerkungen
1	6	10/3	15 m ²	Arrondierungsfläche zum Flurstück 10/3
2	6	12/3	352 m ²	bebautes Grundstück, bebaut mit den baulichen Anlagen 1 und 2
3	6	10/5	64 m ²	Wahrscheinlich vom Nachbarn mitbenutzt Arrondierungsfläche zum Flurstück 10/6

4.2 Flurstück 12/3 - Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

4.2.1 Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes

Der Gutachterausschuss des Landkreises Vorpommern-Rügen hat auf der Basis der erfassten Kauffälle die Bodenrichtwertkarte des Landkreises, erarbeitet. Der vom Gutachterausschuss erarbeitete Bodenrichtwert beträgt für das Richtwertgebiet:

	100 €/m² W-o-I 700 Diesem Richtwert liegt folgende Charakteristik zugrunde: • Bauland • Wohnbaufläche • offene Bauweise, I Geschoss • erschließungsbeitrags- /kostenerstattungsbeitragsfrei • abgabepflichtig nach KAG • mittlere Grundstückgröße ca. 700 m² • Stand 01.01.2022 und
--	--

nichtbauliche Außenanlagen:

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

4.2.2 Anpassung an den Stichtag und die Größe**Anpassung an den Stichtag****Marktlage**

- Die neuen Richtwerte (Stand 01.01.2024) sind noch nicht veröffentlicht.
- Der Gutachter schätzt ein, dass der Bodenwert in Körkwitz stabil geblieben ist.

Anpassung an die Grundstücksgröße

- Dem Bodenrichtwert liegt eine mittlere Größe von 700 m² zu Grunde.

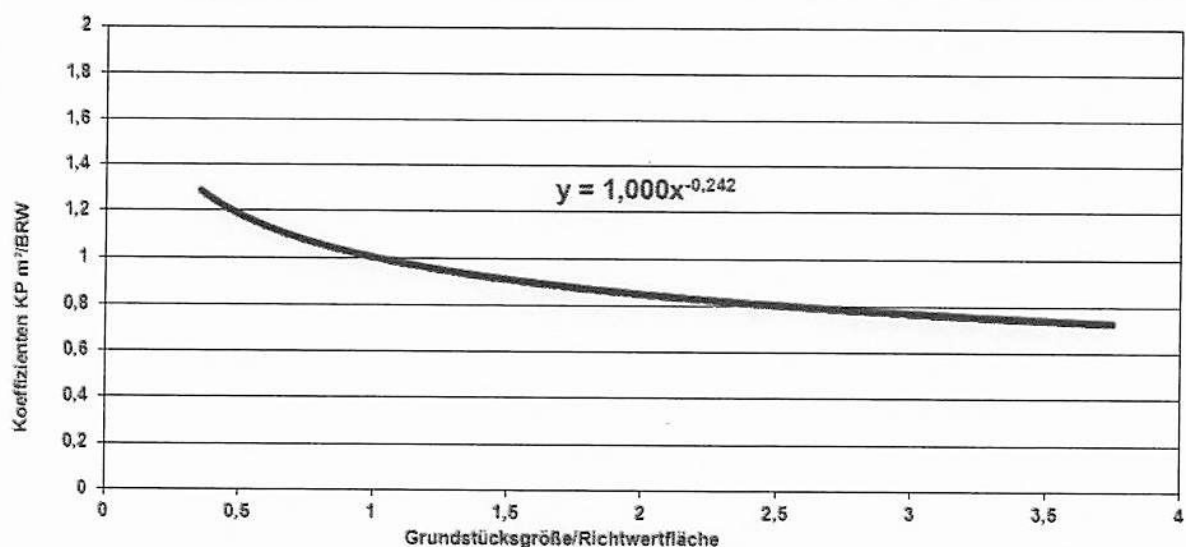
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL)
Maß der baulichen Nutzung

4.3.3 Grundstücksgröße und weitere Grundstücksmerkmale

(1) Zur Berücksichtigung von Abweichungen der Grundstücksgröße der Vergleichsgrundstücke gegenüber dem Wertermittlungsobjekt sind in der Regel Umrechnungskoeffizienten zu verwenden, soweit dieser Wertunterschied nicht bereits durch die WGFZ-Anpassung (vgl. Nummer 4.3.2) oder in sonstiger Weise (z. B. nach Nummer 9 Absatz 3) berücksichtigt wurde.

(2) Für eine Anpassung mittels der in Anlage 2 enthaltenen Umrechnungskoeffizienten gilt Nummer 4.3.2 Absatz 2 entsprechend.

Anmerkung: Abweichend von der Anlage 2 der Vergleichswertrichtlinie wählt der Sachverständige folgende Ableitung, die sich in seiner Praxis bewährt hat.



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

Berechnung (Größe)

Angepasster Bodenrichtwert in €/m ²	• 100 €/m ²
mittlere Richtwertgröße = 700 m ²	• 700 m ²
Grundstücksgröße Flurstück 12/3	• 352 m ²
X = Grundstücksgröße : Richtwertgröße	• 352 / 700 = 0,502
Y (Umrechnungsfaktor) = X ^{-0,242} = 0,502 ^{-0,242}	• = 1,18
Formel	• = 100 €/m ² x 1,18
Stichtag/Größe- angepasster Bodenrichtwert	• Gerundet 120 €/m²

4.2.3 Anpassung des Vergleichswertes

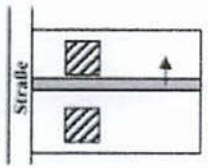
1. Bodenrichtwert	
• Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes (siehe § 6 Abs. 3 ImmoWertV)	120,00 €/m ²
• Bezüglich Stichtag und Größe angepasster Bodenrichtwert	
abzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten	
2. • Dieser Wertanteil stellt in der Regel nicht den reinen Substanzwert der Erschließungsanlagen dar, sondern nur den Wertanteil welcher vom Bodenwert mitumfasst wird.	-30,00 €/m ²
3. Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land (siehe § 5, Abs. 3 ImmoWertV)	90,00 €/m ²
Zu- und Abschläge zur Anpassung an	
die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag (s. § 3 Abs. 2 ImmoWertV)	0 %
• Richtwert mit Stand 01.01.2022; keine weitere Anpassung	
die Lage (s. § 5, Abs. 6)	0 %
• das zu bewertende Grundstück ist innerhalb des Richtwertgebietes gelegen	
die Art der baulichen Nutzung (s. § 6, Abs. 1)	0 %
• keine Anpassung	
das Maß der baulichen Nutzung (s. § 6, Abs. 1)	0 %
• vergleichbar	
die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften (s. § 6, Abs. 5)	0 %
• keine Besonderheiten	
Zu- und Abschläge insgesamt :	0,00 %
4. Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes	90,00 €/m ²
o zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten	30,00 €/m ²
5. Bodenwert für baureifes Land	120,00 €/m²

4.3 Flurstücke 10/3 und 10/5

Aus Gutachtersicht handelt es sich bei diesen beiden Flurstücken um Arrondierungsflächen

- Unter Arrondierung (Abrundung) versteht man eine Neuordnung von Grundstücken im Zusammenhang mit der Flurbereinigung. Im Interesse einer effizienten Felderbewirtschaftung soll zersplitterter Grundbesitz durch Flächentausch (Felderregulierung) zu sinnvollen Einheiten zusammengefasst werden. Landwirtschaftliche Flurbereinigungsmaßnahmen sind das Pendant zur städtebaulichen Bodenordnung.
- Splitterflächen, so genannte Schikanierzwickel werden häufig zu Preisen gehandelt, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugerechnet werden. Unter solchen Flächen werden Grundstücke verstanden, die auf Grund ihres Zuschnitts und der Lage selbständig nicht baulich nutzbar sind und auch sonst hin kaum sinnvoll genutzt werden können, jedoch in Verbindung mit dem benachbarten Grundstück dessen bauliche oder sonstige Nutzung erst ermöglichen. Die „harmlose“ Form des Schikanierzwickels sind die Arrondierungsflächen, unter denen gemeinhin selbständig nicht bebaubare Teilflächen verstanden werden, die zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche Ausnutzbarkeit erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern.

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2019 des Gutachterausschusses des Landkreises VR

Art der Arrondierungsfläche nach Erfassungsprogramm WF-AKuK	Beschreibung	Anzahl der KV mit Kappung	% des Bodenrichtwertes für Bauland (Spanne der Mittelwerte nach Kappung)	Beispiel
1 b	Arrondierung zu bebauten Grundstücken baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung und Flächen zur Bereinigung eines baurechtswidrigen Zustandes (z. B. Überbau); Arrondierungsfläche ist eine nicht eigenständig nutzbare Teilfläche	83	102 % (75 - 145)	

Der Sachverständige ordnet diese beiden Flurstücke obiger Kategorie zu. Die Spanne reicht von 75 bis 145 % des Bodenrichtwertes.

Ausgehend vom Bodenwert für das Flurstück 12/3 wählt der Sachverständige folgende Ansätze:

Flurstück	Flurstücksgröße	Ansatz	Bemerkungen
10/3	15 m ²	100 % des Bodenwertes vom Flurstück 12/3 = 120 €/m ²	• Das Flurstück 10/3 bildet mit dem Flurstück 12/3 eine wirtschaftliche Einheit und wird auch vom Gebäude 2 geringfügig überbaut.
10/5	64 m ²	80 % des Bodenwertes vom Flurstück 12/3 = 96 €/m ²	• Wahrscheinlich vom Nachbarn mitbenutzt. • Arrondierungsfläche zum Flurstück 10/6 • Das Flurstück 10/6 ist mit 937 m² überdurchschnittlich groß, die Arrondierungsfläche wird nicht zwingend benötigt.

4.3.1 Zusammenfassung des Bodenwertes

Flurstück	Charakterisierung	Grundstücksgröße in m ²	Bodenwert in €/m ²	Grundstücks- wert in €
10/3	Arrondierungsfläche	15	120,00	1.800,00
12/3	Bauland /-nebenfläche	352	120,00	42.240,00
10/5	Arrondierungsfläche	64	96,00	6.144,00
Gesamt		431,00		50.184,00

5 Wertermittlung der baulichen Anlagen

5.1.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens:

Entsprechend den Gewohnheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen sondern zur persönlichen (zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Der Sachwert ist das Ergebnis einer Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren, das sich an den Herstellungskosten des Bewertungsgegenstandes orientiert. Sie sind die Basis für die Ermittlung des Herstellungswertes. Da die Kosten nicht mit Preisen identisch sind, muss die Lücke zwischen Herstellungswert und dem tatsächlichen "Preis" (Verkehrswert) **stets im Wege der Marktanpassung überwunden werden**. Gutachterausschüsse stellen teilweise Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung.

Die Herstellungskosten werden durch Hochrechnen der Baukosten eines bestimmten Basisjahres über den Baukostenindex ermittelt und durch die Alterswertminderung bereinigt. Baunebenkosten werden durch einen Zuschlag berücksichtigt. Der Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden wird durch Abschläge Rechnung getragen. Zu berücksichtigen sind auch sonstige wertbeeinflussende Umstände (z. B. wirtschaftliche Überalterung oder überdurchschnittlicher Erhaltungszustand). Auch die Außenanlagen müssen dann berücksichtigt werden, wenn ihnen eine besondere Bedeutung zukommt.

Zur Stützung des Verfahrens wird das **Vergleichsfaktorverfahren** mit herangezogen und entsprechend seiner Aussagefähigkeit berücksichtigt.

5.2 Wertmethodische Stellglieder

Ansatz (BGF) = 178,50 m² (gerundeter Ansatz)

NHK 2010

Freistehende Einfamilienhäuser, eingeschossig, nicht unterkellert, Satteldach (Typ 1.21)

Der Gutachter unterstellt eine mittlere Ausstattung. (Standard 2-4)

	Anteil in %	Gebäudestandard				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23		23	0	0	
Dach	15		0	7	8	
Fenster und Außentüren	11		0	8	3	
Innenwände und Türen	11		4	7	0	
Deckenkonstruktion und Treppen	11		0	11	0	
Fußböden	5		0	5	0	
Sanitär	9		0	9	0	
Heizung	9		0	9	0	
Sonstige technische Ausstattung	6		0	6	0	0
Gesamt	100		27	62	11	0

Ausstattungsstandardstufe	I	II	III	IV	V	Summe
NHK in €/m ²	790	875	1.005	1.215	1.515	
Wägungsanteil	0%	27%	62%	11%	0%	100,00%
Kostenwert	0,00	236,25	623,10	133,65	0,00	993,00
Gebäudeteil	NHK 2010 in €/m ²		Bemerkungen			
Gebäude 1	993,00		freistehendes Einfamilienhaus Typ 1.21, nicht unterkellert Satteldach; Standardstufe II-IV			
Anpassung DG:	1,02		Spitzboden wahrscheinlich begehbar und ausgebaut Aufwendige Fledermausgauben			
Anpassung EG:	1,015		Schornstein			
Anpassung, Sonstiges	1,00					
Gesamt	1.028,05		993	x	1,02	x 1,015 x 1
gerundet	1.028		gerundeter Ansatz			

5.2.1 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.

Alterswertminderung gem. § 23 ImmoWertV

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

$$W_L = \frac{GA}{Gd} \times 100$$

G_a = Gebäudealter
 G_d = übliche Gesamtnutzungsdauer
 W_L = lineare Wertminderung

- Bei dem zu bewertenden Objekt wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** angenommen. Der Gutachter hält folgenden Ansatz für gerechtfertigt:

A	Baujahr Wohnhaus (fiktive Annahme)	1910
B	Instandsetzungen/Ausbau	
	• Zu DDR-Zeit (fiktiver Ansatz)	1980
C = (A+B)/2	fiktives vorläufiges Baujahr	1945
D	Mittleres Jahr der Sanierungen / Modernisierungen / Umbauten ab 1990	1998
E = (C+D+D+D)/4	fiktives Baujahr	1985
F	fiktives Alter in 2024	39
G	Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	80
H	Restnutzungsdauer	41
	Verkürzte/verlängerte Restnutzungsdauer	41

5.2.2 Sachwertberechnung

		Gebäude 1	Anbauten
Bruttogrundfläche in m ² gerundet		178,50	0,00
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (ohne BNK)	=	1.028,00	0,00
Baupreisindex im Basisjahr	=	100,00	100,00
aktueller Baupreisindex (Stichtag 15.02.2024) – gilt für Deutschland	=		181,30
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK in % (in €)</i>	=	332.681,87	0,00
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile in % der Normalherstellungskosten			0,00
o			
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK (in €)</i>	=		332.681,87
BNK in % der Normalherstellungskosten (in €)	+ 0,00 %		0,00
<i>Gesamtherstellungskosten (inkl. BNK) in €</i>	=		332.681,87
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	=	80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer geschätzt		41 Jahre	
Wertminderung wegen Gebäudealter (siehe § 23 ImmoWertV) der Gesamtherstellungskosten (lineare Abschreibung)	- 48,75 %		-162.182,41
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage	=		170.499,46
<u>Wertanteil der baulichen Außenanlagen in €</u>			
• Erschließungskosten sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten	2,5 %		4.262,49
• zusätzlicher Anteil für Bodenbefestigung, Terrasse, Einfriedung			
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>			
o Nebengebäude 2			6.186,00
o Ansatz von 20,62 m ² (BGF) x 300 €/m ² (pauschaler Ansatz in 2024)			
<u>Wertanteil der Möblierung in €</u>			
•			0,00
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage insgesamt in €			180.947,95
o zuzüglich des Wertes des Grund und Bodens in € gerundet	+		50.184,00
vorläufiger Sachwert inklusive Wert des Grund und Bodens in €			231.131,95

5.2.3 Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes

Marktanpassung auf der Basis von Sachwertfaktoren (Quelle: Marktbericht 2019, Seite 57 ff)

4.2.2 DHH/RH

Die Ableitung der Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser erfolgte durch die Auswertung von 92 Kauffällen aus den Jahren 2017 bis 2018 ab dem Baujahr 1990 differenziert nach Bodenwertniveau.

Bei der Ableitung verwendete Funktion:

$$k_i = a \times \text{vSW}^b \quad \text{mit:} \quad \begin{array}{ll} k_i & = \text{Sachwertfaktor} \\ \text{vSW} & = \text{vorläufiger Sachwert} / 1.000.000 \\ a, b & = \text{Konstanten} \end{array}$$

Potenzfunktion k_i nach Bodenwertniveau

Bodenrichtwertniveau	Funktion
25 €/m²	$k_i = 0,45 \times (\text{vSW in } \text{€}/1.000.000 \text{ €})^{-0,39}$
50 €/m²	$k_i = 0,55 \times (\text{vSW in } \text{€}/1.000.000 \text{ €})^{-0,36}$
100 €/m²	$k_i = 0,64 \times (\text{vSW in } \text{€}/1.000.000 \text{ €})^{-0,33}$
200 €/m²	$k_i = 0,74 \times (\text{vSW in } \text{€}/1.000.000 \text{ €})^{-0,31}$

Tabelle 54 - Potenzfunktion DHH/RH

Anwendung der Funktion

- Der Sachverständige wählt das Richtwertniveau = 100 €/m²

k (bei 100 €/m²) = 1,0378

Der Sachverständige hält folgende Marktanpassung für gerechtfertigt:

o Ausgangswert bei Sachwert von gerundet 231.131,95 €	1,0378
• Tatsächliche Marktlage im Bereich des Grundstücks (Einschätzung des Gutachters)	0,10
• Unweit des Ribnitzer See gelegen	
• Sonstiges:	0,00
Gesamt (gerundet)	1,14

vorläufiger Sachwert

- o Marktanpassung in % und zur Rundung

marktangepasster Sachwert

- Wertminderung wegen zusätzlicher Baumängel und Bauschäden (siehe § (2) ImmoWertV) in %
 - o unbekannt
- Instandhaltungsrückstau
 - o unbekannt
- zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung/Werterhöhung (siehe § (2) ImmoWertV)
 - o **Risikoabschlag wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung**

237.141,38 €

Gerundet: 237.000 €

- Der Sachverständige wählt einen Risikoabschlag von 10 % wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung.
- Insbesondere der Ausstattungsgrad des Gebäudes ist unbekannt, ebenso wie fiktive Baumängel/Bauschäden.

6 Verkehrswert

Marktangepasster Sachwert	237.000,00 €
½ Miteigentumsanteil	118.500,00 €

Somit wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB
des ½ Miteigentumsanteils

eines mit einer Doppelhaushälfte und Nebengebäude
bebauten Grundstücks

An der Bäderstraße 27a
in 18311 Ribnitz-Damgarten OT Körkwitz

zum Wertermittlungsstichtag 23.05.2024

geschätzt mit

118.500 €

- basierend auf einer äußerlichen Besichtigung -

6.1 Aufteilung gemäß Grundbuchbestand

- Der Risikoabschlag geht zu Lasten des bebauten Flurstückes 12/3.
- Der Wert der Flurstücke 10/3 und 10/5 wird in gerundeter Form übernommen.

Blatt / lfd.Nr.	Flurstück	Flurstücks größe	Verkehrswert Gerundet in €	½ Anteil in €
351 / 1	10/3	15 m²	1.800	900
351 / 2	12/3	352 m²	229.100	114.550
351 / 3	10/5	64 m²	6.100	3.050
Gesamt			237.000	118.500

7 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage

- mittlere Wohnlage / mittlere touristische Lage

Nutzungsberechtigte + weitere Ansprechpartner:

- Eigennutzung

Gewerbebetrieb: keiner

Maschinen und Betriebseinrichtungen

- Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

Hausschwamm

- Der Befall mit Echtem Hausschwamm konnte visuell nicht festgestellt werden, es erfolgte jedoch keine innere Besichtigung der baulichen Anlagen

Energiepass: Ein Energiepass wurde nicht zugereicht

baubehördliche Beanstandungen

- offiziell keine bekannt
- Genehmigungspflichtige Baumaßnahmen wurden beim Bauamt nach 1990 nicht eingereicht.

Überbauungen

- Die bauliche Anlage 2 überbaut vom Flurstück 12/3 ausgehend, wahrscheinlich geringfügig das Flurstück 10/3 (ca. 0,5 m² Überbauung).

Sonstiges

- kein Denkmalschutz

Kaminkehrer

- 18347 Dierhagen

7.1 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	1	Auszug aus dem Stadtplan, Regionalplan (Lizenz über geoport)
Anlage	2	Auszug aus dem Katasterplan
Anlage	3	Luftbild (Lizenz über geoport), Bezeichnung der baulichen Anlagen Darstellung der Bauleitplanungen in Körkwitz
Anlage	4	Darstellung einer Grundstücksproblematik
Anlage	5 – 6	Fotoansichten
Anlage	7	Baulastauskunft
Anlage	8-10	Darstellung der Flurstücksdaten

8 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

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

BauNVO:

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

ImmoWertV:

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)

WoFIV:

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

9 Erklärung des Sachverständigen

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

Sichtbare Mängel, welche die vereinbarten oder nach den Umständen vorauszusehenden Nutzungsmöglichkeiten beeinträchtigen, wurden, soweit sie von außen sichtbar waren, im Wertgutachten berücksichtigt. Für verdeckte, 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 23.05.2024



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*

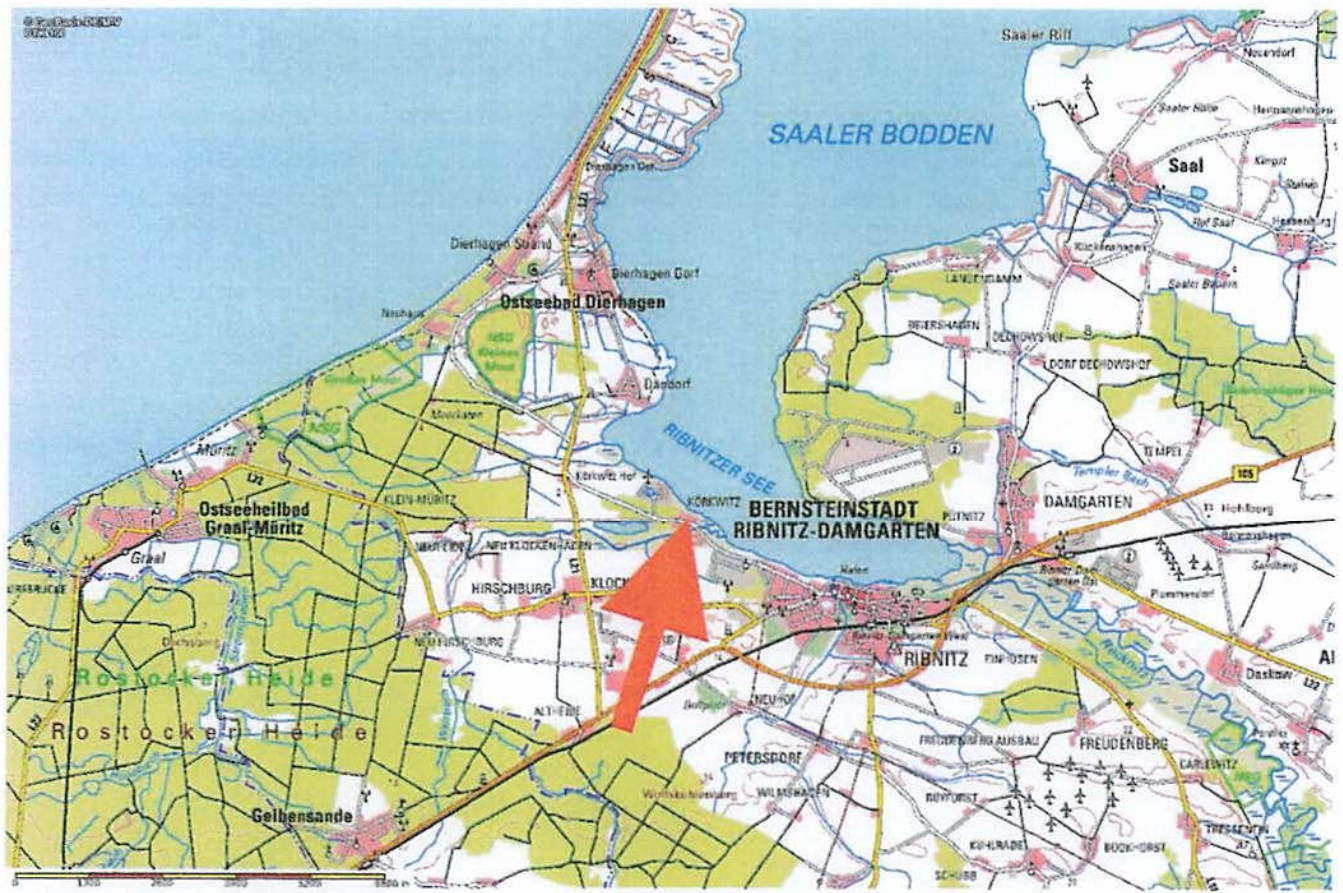
Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass Ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.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

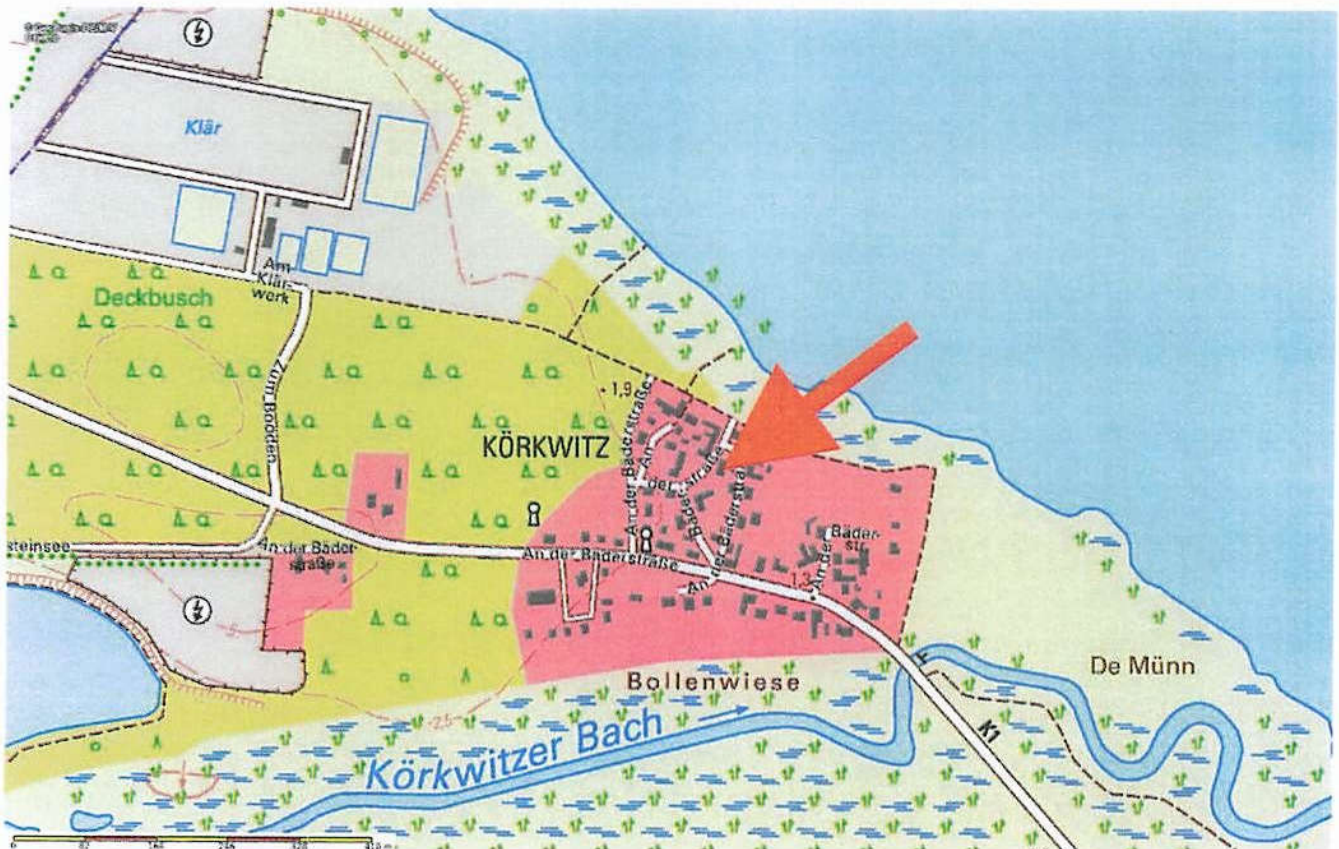
Die Haftung des Auftragnehmers wird der Höhe nach beschränkt auf den Umfang des Versicherungsschutzes seiner Haftpflichtversicherung, mit Ausnahme der Haftung für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Die Haftung des Sachverständigen ist auf Vermögensschäden von **10 % des ermittelten Verkehrswertes** maximal jedoch auf die Höhe der Versicherungssumme der Haftpflichtversicherung begrenzt. Der Auftragnehmer erklärt, er ist wie folgt versichert:

- o Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für Sachverständige / Gutachter
- o Versicherungssumme: 255.645,94 Euro

Schadensersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährungsfrist des BGB unterliegen, verjähren nach drei Jahren. **Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Wertermittlungstichtag.**

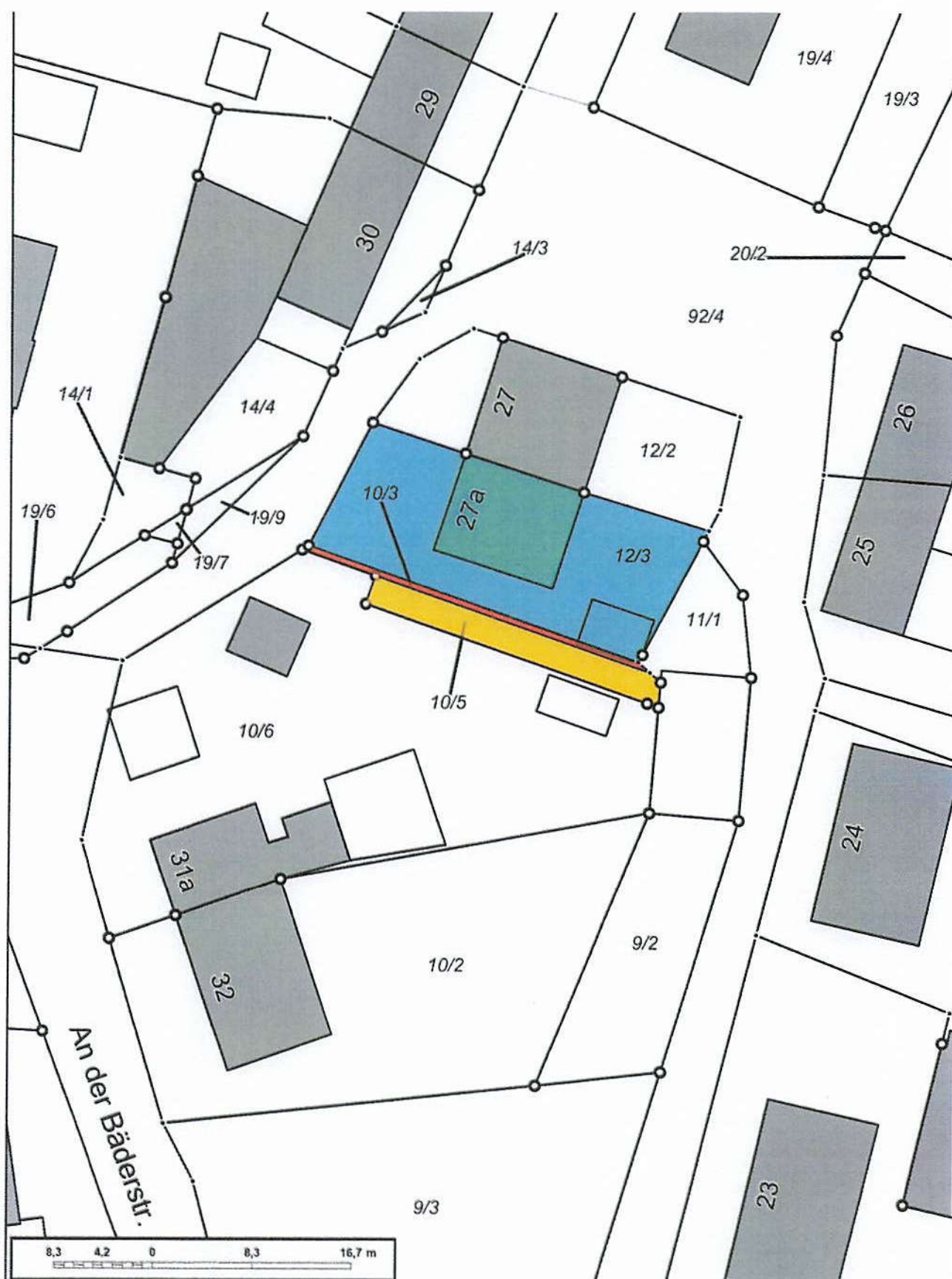


Quelle: <https://Orka.MV.de> (lizenzfrei)



Quelle: <https://Orka.MV.de> (lizenzfrei)

Darstellung der Lage des Grundstücks (Regionalplan, Stadtplanauszug)

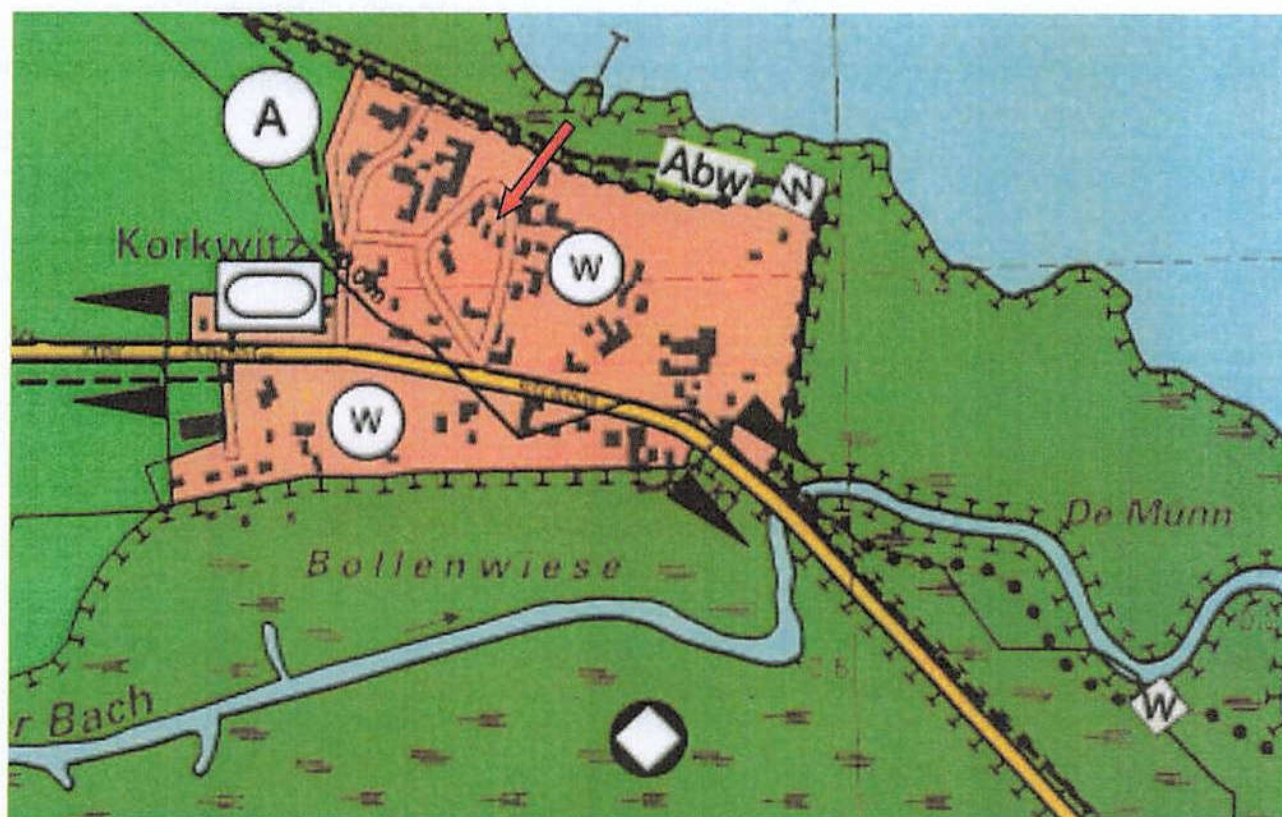


Auszug aus dem Katasterplan
 Blau: Flurstück 12/3; rot: Flurstück 10/3; gelb: Flurstück 10/5

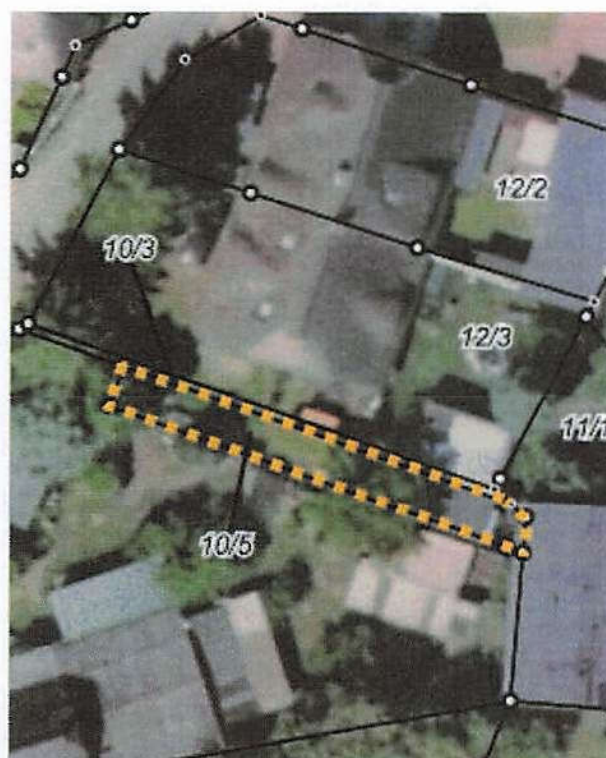
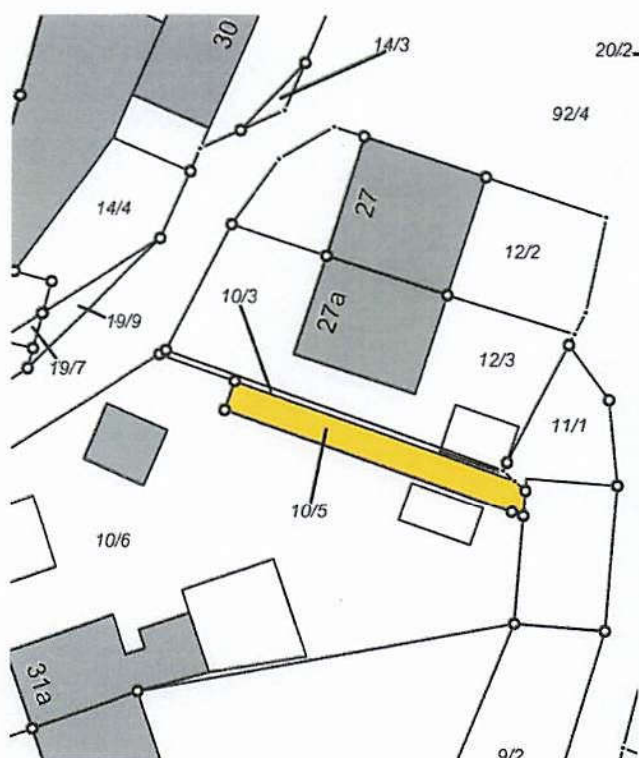


Luftbild (unmaßstäblich), Lizenz über gaia-mv.de

1	Doppelhaushälfte	2	Nebengebäude
---	------------------	---	--------------



Auszug aus dem Flächennutzungsplan: ausgewiesen als Wohngebiet
II. Neubekanntmachung; Stand 29.09.2011



- o Das Flurstück 10/5 wird augenscheinlich vom Nachbarn (An der Bäderstraße 31 a = Flurstück 10/6) genutzt. Es ist durch den Zaun des Nachbars eingefriedet.
- o Das Flurstück 10/5 ist wahrscheinlich mit einem Nebengebäude (Schuppen oder Abdachung) bebaut (siehe Pfeil).

Darstellung einer Grundstücksproblematik

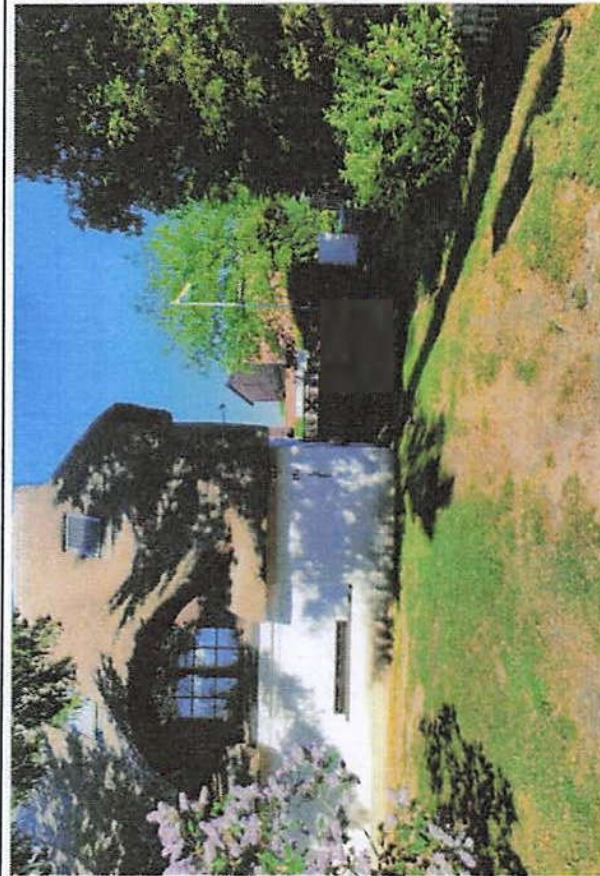
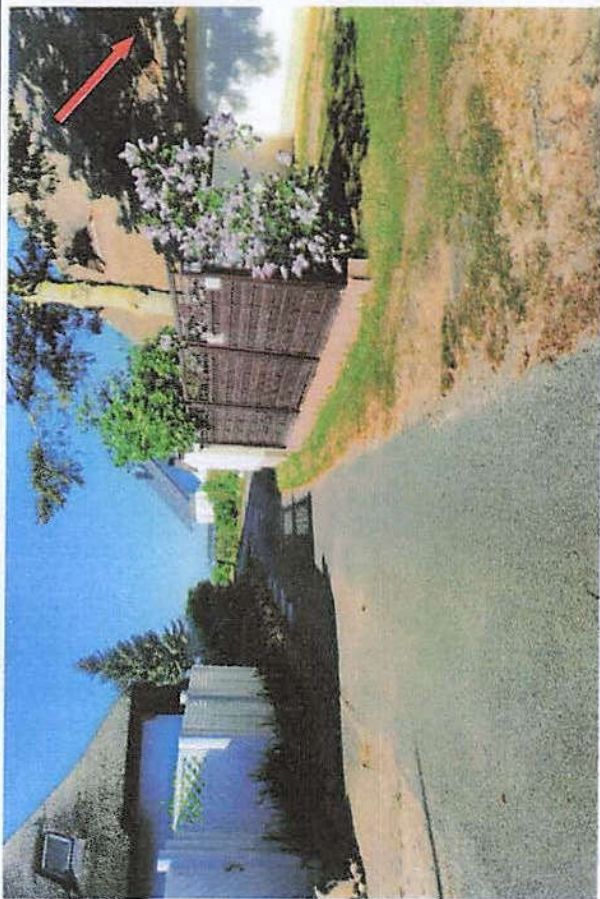


Bild 1-2 o Links: Ansicht des Wohngebiets; die Lage des Grundstücks wurde markiert; rechts: Grundstückszufahrt

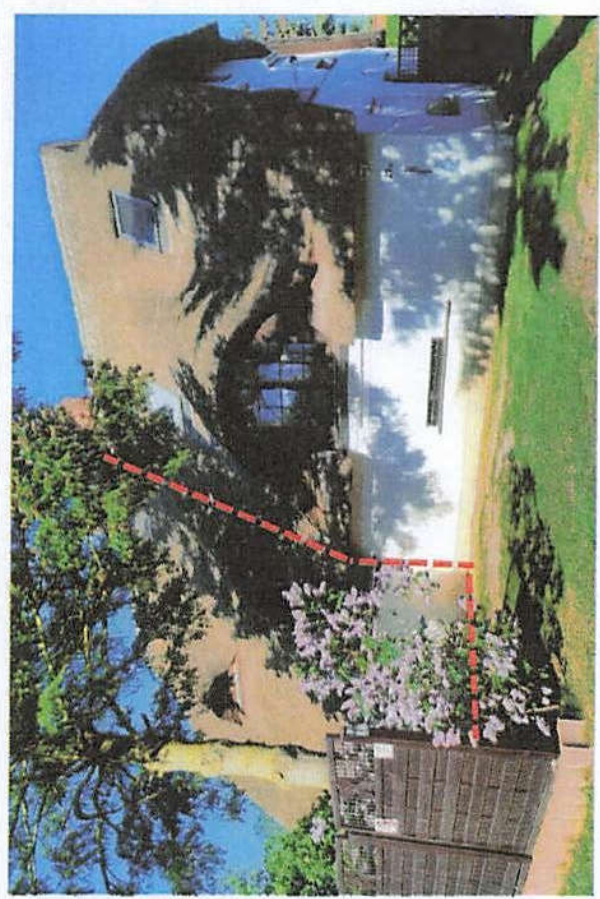


Bild 3-4 o Links und rechts: Straßenfrontansichten der Doppelhaushälfte

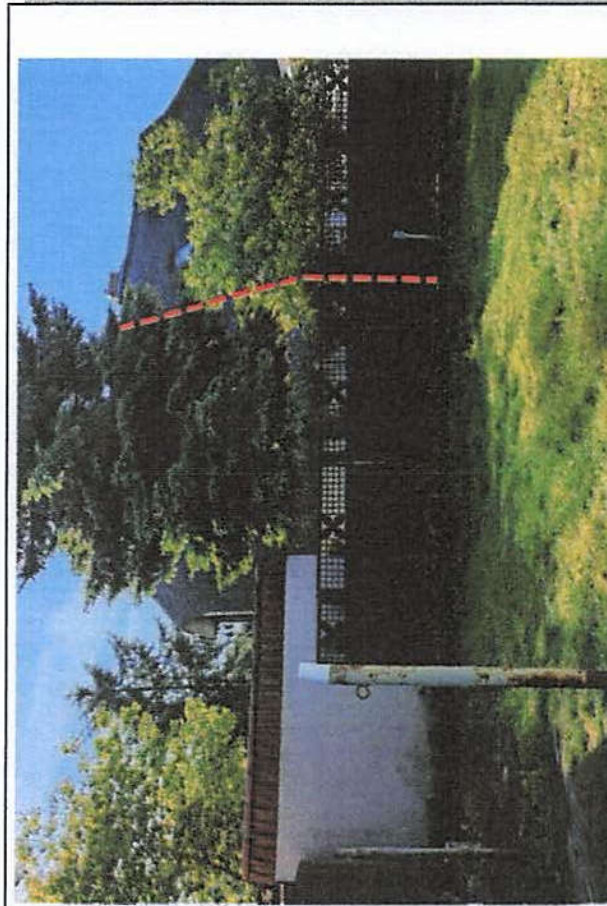
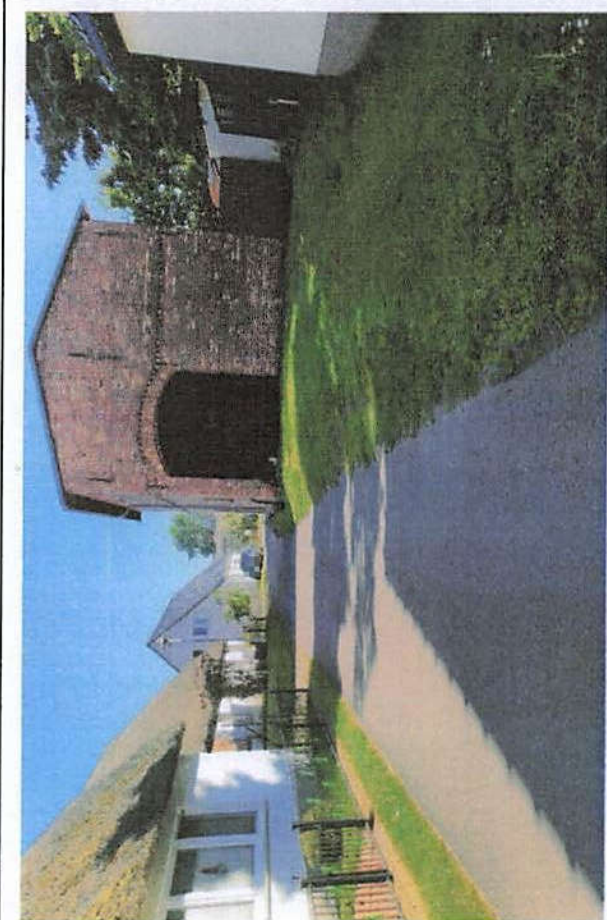


Bild 5-6 o Links: Ansicht der rückwärtigen Straße; rechts Rückansicht der Doppelhaushälfte

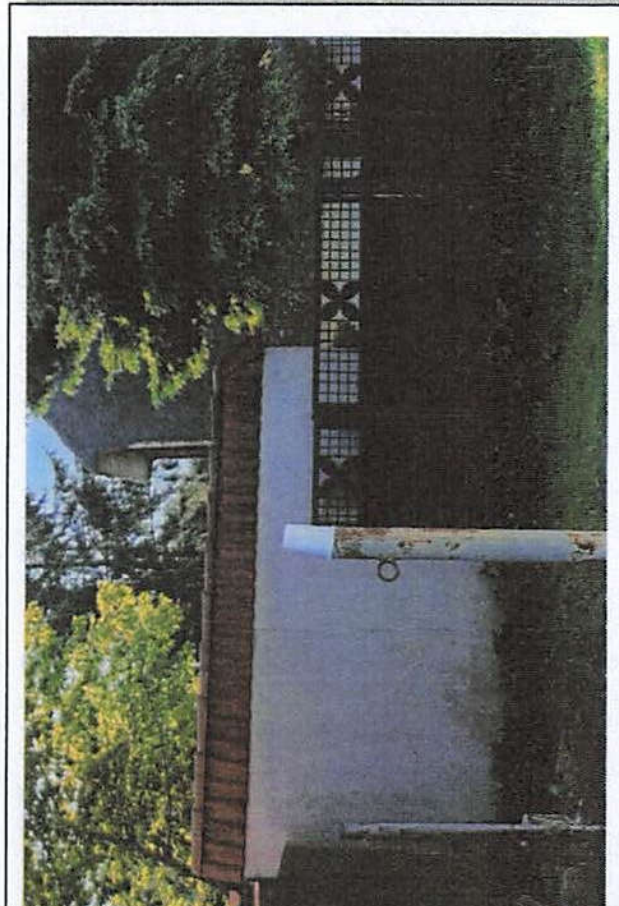
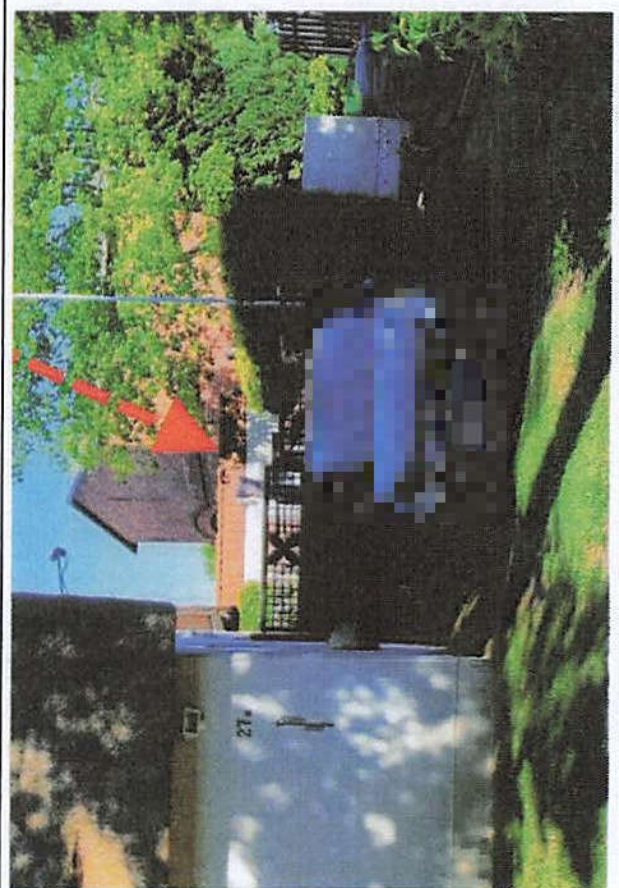


Bild 7-8 o Links und rechts: Ansichten der baulichen Nebenanlagen

Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



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

per E-Mail

Vater und Kuhwald Partnerschaft
Zum Landsitz 1 -2
18059 Gragetopshof

Ihr Zeichen: Az. 4.405
Ihre Nachricht vom: 521.100.06.01.06396.20
Mein Zeichen:
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!
Fachdienst: Bau und Planung
Fachgebiet / Team: Bauordnung
Auskunft erteilt: Manon Palm
Besucheranschrift: Heinrich-Heine-Straße 76
18507 Grimmen
Zimmer: 206
Telefon: 03831 357-2985
Fax: 03831 357-444588
E-Mail: manon.palm@lk-vr.de
Datum: 1. Dezember 2020

Vorhaben Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Grundstück Ribnitz-Damgarten, OT Körkwitz, An der Bäderstraße 27 a
Gemarkung Ribnitz Ribnitz Ribnitz
Flur 6 6 6
Flurstück 10/3 10/5 12/3

Bescheinigung über Baulasteintragung

Hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf den oben genannten Flurstücken derzeit keine Baulast im Sinne des § 83 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern eingetragen ist.

Für die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sind Gebühren zu entrichten. Die Gebührensatzung für diese Bescheinigung entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Gebührenbescheid.

Im Auftrag

Manon Palm

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

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



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

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



Baulastauskunft (Auskunft aus dem Jahr 2020, keine Änderung)

Ribnitz Flur 6 Flst. 12/3 (Flurstückskennzeichen 132521006000120003)

Gebiet

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Ribnitz-Damgarten	Ribnitz-Damgarten, Bernsteinstadt

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Ribnitz (132521)		Ribnitz-Damgarten (132567)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
6	12/3	352 m ²	351

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		0 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	keine Bodenschätzung gefunden	0 m ²	0 EMZ
Tatsächliche Nutzung			
(ALKIS)	Wohnbaufläche	352 m ²	

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>

Ribnitz Flur 6 Flst. 10/3 (Flurstückskennzeichen 132521006000100003)

Gebiet

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Ribnitz-Damgarten	Ribnitz-Damgarten, Bernsteinstadt

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Ribnitz (132521)		Ribnitz-Damgarten (132567)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
6	10/3	15 m ²	351

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		0 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	keine Bodenschätzung gefunden	0 m ²	0 EMZ
Tatsächliche Nutzung			
	Wohnbaufläche	15 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>

Ribnitz Flur 6 Flst. 10/5 (Flurstückskennzeichen 132521006000100005)

Gebiet

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Ribnitz-Damgarten	Ribnitz-Damgarten, Bernsteinstadt

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Ribnitz (132521)		Ribnitz-Damgarten (132567)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
6	10/5	64 m ²	351

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		0 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	keine Bodenschätzung gefunden	0 m ²	0 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Wohnbaufläche	64 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>