

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) i.S.d. § 194 BauGB der Grundstücke

Flurstücke 248/48, 248/58, 248/65 (2/24 Miteigentumsanteil), 248/125, 402, 404,
456, 457, 458, 459, 460/1, 460/2, 460/3 und 461 (9/33 Miteigentumsanteil für
die letzten vier Flurstücke) der Flur 1, Gemarkung Grünhufe

gelegen am Kieler Ring, der Anklamer Straße, der Danziger Straße sowie
der Lübecker Allee in 18437 Stralsund

Grundstücksnutzung: Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen, Pkw-Parkplatzflächen,
Arrondierungsflächen sowie baureifes Land

Auftraggeber: Amtsgericht Stralsund
Frankendamm 17
18439 Stralsund

Aktenzeichen Gericht: 703 K 78/17

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

Wertermittlungstichtag: 17.01.2020

Ausfertigungsdatum: 11.02.2020

Register-Nr. Gutachten: 2020-1010

Dieses Gutachten umfasst insgesamt 65 Seiten einschließlich 5 Anlagen mit 21 Seiten.
Es wurde in 5-facher Ausfertigung erstellt, wovon eine in meinen Unterlagen verbleibt.

Inhaltsverzeichnis

1.0	ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1	Auftrag / Ortsbesichtigung / Arbeitsgrundlagen	3
1.2	Grundbuchangaben.....	4
1.3	Rechtliche Grundlagen	5
1.4	Hinweise	5
2.0	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG.....	6
2.1	Lagebeschreibung	6
2.2	Baurechtliche Situation	6
2.3	Erschließungszustand.....	11
2.4	Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften.....	11
2.5	wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	12
3.0	BODENWERTERMITTLUNG.....	13
3.1	Vorbemerkungen.....	13
3.2	Wertansätze.....	13
4.0	BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE.....	37
4.1	Würdigung der Baulasten	37
5.0	ABLEITUNG DER VERKEHRSWERTE	40
6.0	ANLAGEN	45
6.1	Auszug aus der Stadtkarte	45
6.2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	46
6.3	Auszug aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan	47
6.4	Lagepläne zu den Baulasten.....	48
6.5	Fotodokumentation.....	52

1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftrag / Ortsbesichtigung / Arbeitsgrundlagen

Auftraggeber:	Amtsgericht Stralsund - Außenstelle Justizzentrum - Frankendamm 17 18439 Stralsund
Aktenzeichen Gericht:	703 K 78/17
Zweck der Wertermittlung:	Aktualisierung des Verkehrswertes (Marktwertes) als Grundlage für die Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren Durch den Sachverständigen wurde mit Datum vom 16.03.2018 ein Gutachten über die Höhe des Verkehrswertes (Marktwertes) der Bewertungsflächen gefertigt (Register-Nr. Gutachten = 2017-1202). Aufgrund der fortschreitenden Bodenwertentwicklung wurde seitens des Gerichtes eine Aktualisierung des Verkehrswertes (Marktwertes) beauftragt.
Wertermittlungstichtag:	17.01.2020
Qualitätstichtag:	17.01.2020
Ortsbesichtigung:	17.01.2020
Teilnehmer:	- Frau Lohmann (Mitarbeiterin im Sachverständigenbüro) - Herr Lohmann als beauftragter Sachverständiger
Besonderheiten:	Die Verfahrensbeteiligten wurden zu dem Ortstermin schriftlich eingeladen, nahmen an diesem jedoch nicht teil.
Arbeitsgrundlagen:	- Grundbuchauszug vom 12.12.2017 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit hinterlegtem Orthophoto (DOP) vom 02.01.2018 - Vorhaben-/ Erschließungsplan Nr. 5 „Wohngebiet Viermorgen“ der Hansestadt Stralsund, rechtskräftig seit dem 12.01.1995 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Anschreiben der unteren Bauaufsichtsbehörde des Amtes für Planung und Bau der Hansestadt Stralsund vom 03.01.2018 - Auskunftsschreiben der Abteilung Straßen und Stadtgrün des Amtes für Planung und Bau der Hansestadt Stralsund vom 09.01.2018 hinsichtlich der Widmung von öffentlichen Verkehrsflächen - Telefonate mit dem Amt für Planung und Bau der Hansestadt Stralsund, geführt am 13. und 15.03.2018

- Auskunftsschreiben des Forstamtes Schuenhagen hinsichtlich der Waldstatusprüfung gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Landeswaldgesetz M-V vom 31.01.2020
- Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 „Wohngebiet Viernorgen“ der Hansestadt Stralsund vom 10.02.1994
- Ortsbesichtigung

1.2 Grundbuchangaben

Amtsgericht Stralsund,
Grundbuch von Stralsund, Blatt 15709, Auszug vom 12.12.2017

Bestandsverzeichnis – Bezeichnung der Grundstücke und mit dem Eigentum verbundene Rechte

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche [m²]
1	Grünhufe	1	248/48 248/58	3.974 1.225
3 / zu 1	2/24 Miteigentumsanteil am Grundstück Grünhufe	1	248/65	603
4	Grünhufe	1	248/125 402 404 456 457 458 459	9.966 15 1.002 7.154 229 263 9.602
10 / zu 1	9/33 Miteigentumsanteil am Grundstück Grünhufe	1	461	205
13 / zu 1	9/33 Miteigentumsanteil am Grundstück Grünhufe	1	460/1 460/2 460/3	79 139 146

Erste Abteilung – Eigentümer

lfd. Nr. 1: XXX (keine Nennung des Eigentümers zum Zwecke des Datenschutzes)

Zweite Abteilung – Lasten und Beschränkungen

lfd. Nr. 1 bis 7 = gelöscht

lfd. Nr. 8: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Stralsund, Az.: 703 K 78/17); eingetragen am 06.10.2017.

Anmerkung zum Grundbuch:

Ggf. in Abt. III des Grundbuches 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 Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bek. vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54, 56)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauN-VO) vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (ZVG) vom 24.03.1897 (BGBl. III Gliederungsnr. 310-314), zuletzt geändert durch Art. 9 G v. 24.05.2016 (BGBl. I S. 1217, 1218)

Unterstützend wurden darüber hinaus die „Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006)“ in der Fassung vom 10.06.2006 (BAHz. Nr. 108a) herangezogen.

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 der Grundstücksflächen, wie er bei der Ortsbesichtigung vorgefunden und im Gutachten beschrieben wurde. 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 Baugrundgutachten dar. Untersuchungen zur Tragfähigkeit der Grundstücksfläche, zu schädlichen Bodenverunreinigungen oder Altlastenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Diesbezügliche Aussagen oder Ansprüche können daher aus dem Gutachten nicht abgeleitet werden. Bei der Bewertung wird von normalen, ortsüblichen Baugrundverhältnissen ausgegangen.

2.0 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

2.1 Lagebeschreibung

Makrolage:	Die knapp 60.000 Einwohner zählende Hansestadt Stralsund bildet ein kulturelles und wirtschaftliches Zentrum im nordöstlichen Landesteil Mecklenburg-Vorpommerns. Die alte Hansestadt besitzt eine gut sanierte Altstadt, welche als UNESCO-Weltkulturerbe neben dem Ozeaneum und dem Meeresmuseum eine große Anziehungskraft auf den Tourismus ausübt. Weiterhin verfügt Stralsund über eine, rund 2.500 Studenten zählende, Fachhochschule. Die unmittelbare Nähe zu den Urlaubsregionen Fischland/Darß sowie der Insel Rügen bewirkt insbesondere in den Sommermonaten hohe Gästezahlen und eine Stärkung der Wirtschaft.
Mikrolage:	Die Bewertungsflächen befinden sich innerhalb des Stadtgebietes Grünhufe, in dem Stadtteil Grünthal-Viermorgen, nördlicherseits der Rostocker Chaussee, an den Straßen Lübecker Allee, Danziger Straße, Anklamer Straße sowie Kieler Ring. Die Umgebungsbebauung wird im Wesentlichen durch Geschosswohnungsbauten (4-geschossige Mehrfamilienhäusern aus den 1990-er Jahren) sowie Einfamilienhäuser (Bebauungsplangebiete aus den 1990-er Jahren) geprägt. In südlicher Richtung grenzt das Gleisbett der DB-Bahn an. Es handelt sich um eine mäßige Stadtteillage. Aufgrund der ungünstigen Verkehrsanbindung ist der Stadtteil Grünthal-Viermorgen bei der Bevölkerung wenig beliebt. Die Infrastruktur ist ausreichend entwickelt. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich im Bereich der Lindenallee in geringer Entfernung.
Verkehrslage:	Über die Stadtstraßen bestehen Anschlussmöglichkeiten an die Bundesstraßen B 96, B 105 und B 194. Die Bundesautobahn A 20 ist über die B 96 in ca. 30 km Entfernung erreichbar. Der Bahnhof befindet sich in ca. 5 km Entfernung. Der ÖPNV ist über Buslinien gesichert. Haltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die Bahnstrecke befindet sich teilweise in unmittelbarer Nachbarschaft.

2.2 Baurechtliche Situation

Entwicklungsstufe:	öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen, Private Pkw-Parkplatzflächen sowie baureifes Land
--------------------	---

tatsächliche Nutzung:

Die einzelnen Bewertungsflächen weisen folgende unterschiedliche Nutzungen auf:

Das Grundstück lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses wird als öffentliche Verkehrsfläche (Flurstück 248/48 = Straße mit Gehweg und Freiflächen) sowie als Brachfläche (Flurstück 248/58 = mögliche Baulandfläche) genutzt.

Das Grundstück lfd. Nr. 3 / zu 1 des Bestandsverzeichnisses (Flurstück 248/65) wird als privater Pkw-Parkplatz genutzt und ist entsprechend baulich angelegt (Ausbau in Betonsteinpflaster).

Das Grundstück lfd. Nr. 10 / zu 1 des Bestandsverzeichnisses (Flurstück 461) wird als privater Pkw-Parkplatz genutzt und ist entsprechend baulich angelegt (Ausbau in Betonsteinpflaster).

Das Grundstück lfd. Nr. 13 / zu 1 des Bestandsverzeichnisses (Flurstücke 460/1, 460/2 und 460/3) wird als privater Pkw-Parkplatz genutzt und ist entsprechend baulich angelegt (Ausbau in Betonsteinpflaster). Das Flurstück 460/3 ist Bestandteil eines privaten Baugrundstückes.

Das Grundstück lfd. Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses wird unterschiedlich genutzt. Das Flurstück 248/125 sowie die westliche Teilfläche des Flurstückes 456 stellen eine Grünfläche mit Spontanvegetation dar. Diese Flächen verfügen über keine Baulandqualität. Der überwiegende Teil des Flurstückes 456 sowie ein Teil des Flurstückes 457 werden als öffentliche Verkehrsfläche (Straße mit Gehweg und Freiflächen) genutzt. Die Flurstücke 404 und 459 verfügen über eine Baulandqualität. Sie liegen jedoch derzeit brach und sind ohne Nutzung. Das Flurstück 458 wird teilweise als öffentlicher Gehweg sowie teilweise als anteilige Baulandfläche zu einem angrenzenden Wohngrundstück genutzt.

Bauplanungsrecht:

Die Bewertungsflächen liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 „Wohngebiet Viermorgen“ der Hansestadt Stralsund. Es wird diesbezüglich auf die Planzeichnung in der Anlage 6.3 des Gutachtens verwiesen. Hiernach ergeben sich für die einzelnen Grundstücke nachfolgende Festsetzungen:

Grundstück lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses

Das Flurstück 248/48 ist als Verkehrsfläche (Straßenverkehrsfläche sowie Fußweg) festgesetzt. Das Flurstück 248/58 ist als Baulandfläche mit folgenden wesentlichen Festsetzungen ausgewiesen:

- allgemeines Wohngebiet (WA)
- maximal 4 Vollgeschosse
- geschlossene Bauweise (nur Hausgruppen zulässig)
- maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
- maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,0

- Festsetzung eines Baufensters

Grundstück lfd. Nr. Nr. 3 / zu 1 des Bestandsverzeichnisses

Das Flurstück 248/65 ist innerhalb der Planzeichnung als Spielplatz ausgewiesen. In der Örtlichkeit liegt jedoch ein Ausbau als Teil eines privaten Pkw-Parkplatzes vor. Es wird davon ausgegangen, dass die bestehende Abweichung zu der Planzeichnung zulässig ist (per Befreiung zugelassen).

Grundstück lfd. Nr. Nr. 10 / zu 1 des Bestandsverzeichnisses

Das Flurstück 461 ist innerhalb der Planzeichnung als Pkw-Parkplatz (Stellplätze) ausgewiesen. Es liegt in der Örtlichkeit ein Ausbau als privater Pkw-Parkplatz vor.

Grundstück lfd. Nr. Nr. 13 / zu 1 des Bestandsverzeichnisses

Die Flurstücke 460/1, 460/2 und 460/3 sind innerhalb der Planzeichnung als öffentliche Parkplatzfläche (Flurstück 460/3) bzw. als Pkw-Parkplatz (Stellplätze; Flurstücke 460/1 und 460/2) ausgewiesen. Es liegt in der Örtlichkeit ein Ausbau als privater Pkw-Parkplatz vor. Das Flurstück 460/3 wird, abweichend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen, als Teil eines privaten Baugrundstückes genutzt.

Grundstück lfd. Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses

Das Flurstück 248/125 sowie der westliche Teil des Flurstückes 456 sind innerhalb der Planzeichnung als Abenteuerspielplatz, Bolzplatz, Kleinkindspielplatz sowie begrünte Lärmschutzanlage ausgewiesen. In der Örtlichkeit liegt die Fläche brach und ist durch einen Bewuchs von Spontanvegetation gekennzeichnet. Ein Teilbereich der Flurstücke 248/125 und 456 ist als Zufahrtsstraße und Stellplatzfläche ausgebaut (entsprechende Festsetzung in der Planzeichnung liegt vor).

Der überwiegende Teil des Flurstückes 456 sowie das Flurstück 457 sind innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes als Verkehrsfläche (Straßenverkehrsfläche sowie Fußweg) festgesetzt und in der Örtlichkeit entsprechend ausgebaut. Für einen Teilbereich des Flurstückes 457 ergibt sich in der Örtlichkeit eine abweichende Nutzung (Teilbereich privater Hausgärten sowie private Carports).

Der nördliche Teil des Flurstückes 404 ist innerhalb der Planzeichnung als Baulandfläche mit folgenden wesentlichen Festsetzungen ausgewiesen:

- allgemeines Wohngebiet (WA)
- maximal 2 Vollgeschosse
- geschlossene Bauweise (nur Hausgruppen zulässig)
- maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
- maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,0
- Festsetzung eines Baufensters

In der Örtlichkeit ergibt sich eine offene Bauweise anstatt der festgesetzten geschlossenen Bauweise.

Der südliche Teil des Flurstückes 404 ist als Pkw-Parkplatz (Gemeinschaftsstellplätze) festgesetzt. In der Örtlichkeit ist die Fläche augenscheinlich als Parkplatz ausgebaut, wird als solcher jedoch nicht genutzt (erheblicher Aufwuchs mit Spontanvegetation; durch Einzäunung vom angrenzenden Parkplatz abgetrennt).

Das Flurstück 458 ist innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes als Gehweg und öffentliche Grünfläche festgesetzt. In der Örtlichkeit ergibt sich tlw. eine abweichende Nutzung (Teilbereich privater Hausgärten).

Das Flurstück 459 ist als Baulandfläche mit folgenden wesentlichen Festsetzungen ausgewiesen (siehe Planzeichnung in der Anlage 6.3 des Gutachtens):

- allgemeines Wohngebiet (WA)
- maximal 3 bzw. 4 Vollgeschosse
- geschlossene Bauweise (nur Hausgruppen zulässig)
- maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
- maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,0
- Festsetzung von Baufenstern
- Ausweisung eines Spielplatzes

Bauordnungsrecht:

Die Bewertungsflächen sind teilweise mit Straßenbaukörpern, Pkw-Parkplätzen sowie Gehwegen bebaut. Es wird von einer Legalität der vorhandenen Bebauung ausgegangen. Eine öffentliche Widmung der Verkehrsflächen ist bisher nicht erfolgt.

bauliches Nutzungsmaß:

Das bauliche Nutzungsmaß für die Baulandflächen bestimmt sich nach den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Baulastenverzeichnis:

Gemäß schriftlicher Auskunft der unteren Bauaufsichtsbehörde liegen für die Bewertungsflächen folgende Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor:

Baulastenblatt Nr. 704:

lastend auf Flurstück 248/48 der Flur 1, Gemarkung Grünhufe:

Übernahme eines Abstandsflächenanteiles von den Wohngebäuden 011 – 016 des Nachbargrundstückes 248/34 (aktuelle Bezeichnung Flurstück 248/40) gemäß Lageplan (siehe hierzu Anlage 6.4 des Gutachtens)

Baulastenblatt Nr. 748:

lastend auf den Flurstücken 402, 403, 404, 405 und 459 der Flur 1, Gemarkung Grünhufe:

1. Gewährleistung der Benutzung des Spielplatzes zugunsten des Grundstückes Flurstück 248/41 (aktuelle Bezeichnung Flurstück 248/52) – Lübecker Allee 57, 59, 61, 63 – gemäß Lageplan (siehe hierzu Anlage 6.4 des Gutachtens)
2. Herstellung und Benutzung eines fußläufigen Wegerechtes mit einer Breite von 1,00 m für das nördlich angrenzende Nachbargrundstück Flurstück 248/41 (aktuelle Bezeichnung Flurstück 248/52) – Lübecker Allee 57, 59, 61, 63 – gemäß Lageplan (siehe hierzu Anlage 6.4 des Gutachtens)
3. Übernahme eines Abstandsflächenanteiles des nördlich angrenzenden Nachbargrundstückes Flurstück 248/41 (aktuelle Bezeichnung Flurstück 248/52) ausgehend von dem Gebäude Lübecker Allee 57 gemäß Lageplan (siehe hierzu Anlage 6.4 des Gutachtens)

Baulastenblatt Nr. 749:

lastend auf den Flurstücken 248/57, 248/58, 248/60, 248/61, 248/62, 248/65, 462, 463/1, 463/2, 463/3, 463/4, 463/5 und 463/6 der Flur 1, Gemarkung Grünhufe:

1. Gewährleistung der Benutzung des Spielplatzes zugunsten der Wohnbebauung Lübecker Allee 65, 67, 69, 71 auf dem Grundstück Anklamer Straße 2 – Flurstück 248/41 (aktuelle Bezeichnung Flurstück 248/57) gemäß Lageplan (siehe hierzu Anlage 6.4 des Gutachtens)
2. Herstellung und Benutzung eines fußläufigen Wegerechtes mit einer Breite von 1,00 m zugunsten der Wohnbebauung Lübecker Allee 65, 67, 69, 71 auf dem Grundstück Flurstück 248/41 (aktuelle Bezeichnung Flurstück 248/52) gemäß Lageplan (siehe hierzu Anlage 6.4 des Gutachtens)
3. Benutzung der Fahrgassen durch Kraftfahrzeuge zugunsten der Wohnbebauung Lübecker Allee 65, 67, 69, 71 auf dem Grundstück Flurstück 248/41 (aktuelle Bezeichnung Flurstück 248/52) gemäß Lageplan (siehe hierzu Anlage 6.4 des Gutachtens)

Gemäß aktueller telefonischer bei der unteren Bauaufsichtsbehörde (Telefonat am 09.01.2020) wurden keine neuen Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorgenommen (schriftliche Auskunft stammt vom 03.01.2018).

Die vorhandenen Baulasteintragungen werden unter Abschnitt 4.1 des Gutachtens gesondert gewürdigt. Zunächst erfolgt eine Bewertung im fiktiv unbelasteten Grundstückszustand.

Denkmalschutz:

liegt nicht vor

2.3 Erschließungszustand

Straßenzustand:	anliegende Straßen jeweils mit Asphaltdecke und ein- bzw. beidseitigem Gehweg aus Betonsteinpflaster ausgebaut; Straßenbeleuchtung; jeweils zeitgemäßer Ausbauzustand
Zuwegung:	Eine direkte Zuwegung / Zufahrt ist über die anliegenden Straßen gegeben.
Ver-/ Entsorgungsleitungen:	liegen im Straßenraum an
beitragsrechtlicher Zustand:	Die anteiligen Baulandflächen sind ortsüblich erschlossen. Zukünftige Abgaben nach Kommunalabgabengesetz sind nicht auszuschließen.

2.4 Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften

Grundstückszuschnitt:	anteilige Baulandflächen mit überwiegend regelmäßigem Zuschnitt
Topografie:	überwiegend ebenes Gelände; lediglich im Bereich des Flurstückes 248/125 überwiegend geneigtes Gelände (teilweise starke Hanglage zum angrenzenden Bahngleis)
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 Bewertungsflächen 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 der Grundstücke ausgegangen.
Immissionen:	Verkehrsbedingte Immissionsbelastungen konnten nicht festgestellt werden. Die anliegenden Straßen sind durch eine geringe Pkw-Frequenzierung gekennzeichnet (Anwohnerstraßen).

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:

Die Bewertungsflächen sind teilweise stark durch Aufwuchs von Spontanvegetation gekennzeichnet. Insbesondere für die große Baulandfläche (Flurstück 459) besteht die Gefahr der Einschränkung der Baulandqualität (Entwicklung zu Waldfläche möglich).

Eine eingeholte Auskunft bei dem Forstamt Schuenhagen hat im Rahmen einer Waldstatusprüfung gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Landeswaldgesetz M-V ergeben, dass sich auf dem Flurstück 459 derzeit kein Wald im Sinne des § 2 LWaldG befindet. Einer Bebauung steht aus forstrechtlicher Sicht derzeit nichts entgegen. Es wird jedoch der Hinweis gegeben, dass in Folge einer fortschreitenden Sukzession innerhalb der nächsten Jahre eine Entwicklung zu Wald möglich ist. Sollte der Waldstatus erreicht werden, ist eine Bebauung zunächst ausgeschlossen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen wurden der Hansestadt Stralsund bisher nicht übergeben, da es nicht zu einer Abnahme von mangelfreien Erschließungsanlagen kam. Eventuell ausstehende Nachbesserungsansprüche für die gebauten Erschließungsstraßen sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Derartige Ansprüche sind gesondert zu klären.

3.0 BODENWERTERMITTLUNG

3.1 Vorbemerkungen

Die Ermittlung des Bodenwertes wird in der Bewertungspraxis in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren vorgenommen. Bei der Anwendung dieses Verfahrens „sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen“ (§ 15 Abs. 1 ImmoWertV). Sofern nicht ausreichend oder keine geeigneten Kaufpreise als Vergleichswerte vorliegen, kann gemäß § 16 Abs. 1 ImmoWertV „der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.“

Weicht das zu bewertende Grundstück hinsichtlich seiner wertbildenden Merkmale von den Vergleichsgrundstücken oder den, den Bodenrichtwerten zugrunde liegenden, Richtwertgrundstücken ab, so ist dieser Umstand i.d.R. „auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten“ zu berücksichtigen (§ 15 Abs. 1 ImmoWertV).

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 (GRZ und GFZ)
- 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 gesichert ist.

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

3.2 Wertansätze

Die Bodenrichtwertkarte des Landkreises Vorpommern-Rügen, Stand 31.12.2018, weist für das betreffende Wohngebiet in Grünhufe einen zonalen Richtwert in Höhe von **75,- EUR/m²** (baureifes Land; erschließungsbeitragsfrei; allgemeines Wohngebiet; offene Bauweise; 2 Vollgeschosse; 650 m² Grundstücksgröße) aus.

Aufgrund der unterschiedlichen planungsrechtlichen Entwicklungszustände ist eine getrennte Bodenwertableitung für die einzelnen Grundstücksflächen erforderlich.

Grundstück lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses**Flurstücke 248/48 und 248/58 der Flur 1, Gemarkung Grünhufe**

Die beiden Flurstücke 248/48 und 248/58, welche unter der lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis gebucht sind, weisen unterschiedliche Entwicklungsqualitäten auf. Daher ist eine getrennte Bodenwertableitung für jedes Flurstück notwendig.

Bodenwertansatz für Flurstück 248/48 – öffentliche Verkehrsfläche

Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit hinterlegtem Luftbild (ohne Maßstab)

Das Flurstück 248/48 wird als öffentliche Verkehrsfläche genutzt. Gemäß vorliegendem „Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5“ ist eine unentgeltliche Übertragung der Verkehrsflächen an die Hansestadt Stralsund vorgesehen. Es ergibt sich folgender vertraglicher Inhalt gemäß § 10 Abs. 1:

„Im Anschluß an die Abnahme der Erschließungsstraßen, auch Teilabschnitt gem. § 9 Abs. 3, übernimmt die Stadt diese kosten- und lastenfrei in ihre Baulast, wenn sie Eigentümerin der öffentlichen Erschließungsflächen geworden ist (Grund und Boden der öffentlichen Flächen sind der Stadt auf Grund eines besonders abzuschließenden notariellen Vertrages kostenfrei zu übergeben), ...“

Die Übergabe des Flurstückes 248/48 an die Hansestadt Stralsund ist bisher nicht erfolgt. Eine förmliche Widmung als Verkehrsfläche ist durch die Verwaltung bis zum heutigen Tage nicht erfolgt, da es nicht zu einer Abnahme von mangelfreien Erschließungsanlagen kam. Faktisch wird

das Flurstück 248/48 als Verkehrsfläche öffentlich genutzt. Seitens der Stadt besteht weiterhin ein Interesse an einer kosten- und lastenfreien Übernahme.

Unter Berücksichtigung der vorweg getroffenen Ausführungen kann dem Flurstück 248/48 kein positiver Marktwert im Sinn des § 194 BauGB zugesprochen werden. Ein realer Marktwert liegt nicht vor, da das Flurstück vermutlich vollständig kostenfrei an die Hansestadt Stralsund zu übertragen ist.

Eventuell ausstehende Nachbesserungsansprüche für die gebauten Erschließungsstraßen sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Derartige Ansprüche sind gesondert zu klären.

Das Flurstück 248/48 wird daher innerhalb dieses Gutachtens mit einem symbolischen Wertansatz in Höhe von 1,- EUR bewertet.

Bodenwert für Flurstück 248/48 (symbolisch)

1,- EUR

Bodenwertansatz für Flurstück 248/58 – baureifes Land



Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit hinterlegtem Luftbild (ohne Maßstab)

Das 1.225 m² große Flurstück 248/58 ist innerhalb des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes als Baulandfläche mit den folgenden Festsetzungen ausgewiesen:

- allgemeines Wohngebiet (WA)
- maximal 4 Vollgeschosse
- geschlossene Bauweise (nur Hausgruppen zulässig)

- maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
- maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,0
- Festsetzung eines Baufensters

Eine hinreichende Erschließung ist über die Anbindung an die Anklamer Straße gegeben. Es setzt jedoch eine gemeinsame Veräußerung des Grundstückes mit dem Miteigentumsanteil an den Flurstücken 460/1 und 460/2 voraus (Ifd. Nr. 13 / zu 1 des Bestandsverzeichnisses).

Das Flurstück 248/58 kann unter Berücksichtigung der vorweg getroffenen Ausführungen als baureifes Land bewertet werden.

Für die Bodenwertableitung wird zunächst auf den zonalen Bodenrichtwert in Höhe von **75,- EUR/m²** (baureifes Land; erschließungsbeitragsfrei; allgemeines Wohngebiet; offene Bauweise; 2 Vollgeschosse; 650 m² Grundstücksgröße) Bezug genommen.

Der oben genannte Bodenrichtwert bezieht sich vorrangig auf den individuellen Wohnungsbau (Einfamilienhausgrundstücke). Das Bewertungsgrundstück ist jedoch mit einem Geschosswohnungsbau zu bebauen (maximal 4 Vollgeschosse zulässig). Daher ist ein Rückgriff auf den zonalen Bodenrichtwert nicht sachgerecht.

Für den Geschosswohnungsbau aus den 1980-er Jahren in Grünhufe (Bereich Lindenallee) ist in der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 31.12.2018 ein Bodenrichtwert in Höhe von **48,- EUR/m²** (baureifes Land; erschließungsbeitragsfrei; allgemeines Wohngebiet; offene Bauweise; 5 Vollgeschosse) ausgewiesen. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf den Geschosswohnungsbau und ist daher für einen Preisvergleich besser geeignet.

Nachfolgend soll der ausgewiesene Bodenrichtwert in Höhe von 48,- EUR/m² auf seine Angemessenheit / Marktüblichkeit überprüft werden. Hierbei liegen dem Sachverständigen für den Stadtteil Grünhufe keine zeitnahen Vergleichspreise vor. Innerhalb des Wohngebietes in Knieper-West liegen jedoch folgende relativ zeitnahe Vergleichspreise vor (teilweise lag Abbruchbedarf vor; Kaufpreise daher sachverständig um zu erwartende Abbruchkosten bereinigt):

- Thomas-Kantzow-Straße	8.335 m ²	Kaufpreis aus 2017	rund 61,- EUR/m ²
- Maxim-Gorki-Straße	1.605 m ²	Kaufpreis aus 2017	rund 64,- EUR/m ²
- Arnold-Zweig-Straße	1.220 m ²	Kaufpreis aus 2017	rund 75,- EUR/m ²
- Maxim-Gorki-Straße	2.139 m ²	Kaufpreis aus 2018	rund 82,- EUR/m ²

Die vier Kaufpreise liegen in einer Preisspanne zwischen 61,- bis 82,- EUR/m². Es ergibt sich ein Mittelwert von rund 71,- EUR/m². Die Grundstücke liegen in Bodenrichtwertzonen, für welche zum Stichtag 31.12.2018 ein Bodenrichtwert in Höhe von 65,- bzw. 70,- EUR/m² ausgewiesen wird (bezogen auf 5-geschossigen Geschosswohnungsbau).

Die Kaufpreise liegen im Bereich der ausgewiesenen Bodenrichtwerte. Das Bodenwertniveau der ausgewiesenen Bodenrichtwerte in Höhe von 65,- bzw. 70,- EUR/m² kann somit als marktgerecht beurteilt werden.

Die vorliegenden Kaufpreise weisen bessere Lageeigenschaften auf. Daher kann die abweichende Höhe der ausgewiesenen Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018 in Höhe von 48,-

EUR/m² (Stadtgebiet Grünhufe) sowie in Höhe von 65,- EUR/m² bzw. 70,- EUR/m² (Stadtteil Knieper-West) als plausibel und angemessen beurteilt werden.

Für die Bodenwertableitung wird zunächst auf den gut vergleichbaren Bodenrichtwert des Geschosswohnungsbaus der 1980-er Jahre in Grünhufe (Bereich Lindenallee) in Höhe von **48,- EUR/m²** (baureifes Land; erschließungsbeitragsfrei; allgemeines Wohngebiet; offene Bauweise; 5 Vollgeschosse) zurückgegriffen.

Da die Qualitätskriterien des Bewertungsgrundstückes von denen des herangezogenen Richtwertgrundstückes teilweise abweichen, wird folgende Anpassung vorgenommen:

Ausgangswert = vergleichbarer Bodenrichtwert (Stand 31.12.2018) **48,00 EUR/m²**

Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag sowie der besonderen Qualitätsmerkmale des Bewertungsgrundstückes:

- allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag		
Zuschlag für positive konjunkturelle Entwicklung bei den Grundstückspreisen innerhalb der Stadt Stralsund	+ 5,0 %	+ 2,40 EUR/m ²
- Lage im Ort gegenüber den Vergleichsgrundstücken	0,0 %	0,00 EUR/m ²
- Art und Maß der baulichen Nutzung	0,0 %	0,00 EUR/m ²
- Erschließungszustand	0,0 %	0,00 EUR/m ²
- sonstige Grundstücksqualitäten (Grundstücksgröße, Form, Bebaubarkeit, Beschaffenheit, Zuwegung, Nachbarbebauung, Umfeld etc.)	0,0 %	0,00 EUR/m ²
Summe der Zu- oder Abschläge	+ 5,0 %	+ 2,40 EUR/m ² 50,40 EUR/m ²

angepasster Bodenwert des Flurstückes 248/58 gerundet **50,00 EUR/m²**

Berechnung

Nr.	Bezeichnung	Fläche EUR/m ²		EUR
1	Flurstück 248/58, Flur 1, Gemarkung Grünhufe	1.225	50,00	61.250,-
		1.225		61.250,-
	zur Rundung			-250,-
	Bodenwert - Flurstück 248/58			61.000,-

Grundstück lfd. Nr. 3 / zu 1 des Bestandsverzeichnisses**2/24 Miteigentumsanteil an Flurstück 248/65 der Flur 1, Gemarkung Grünhufe**

Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit hinterlegtem Luftbild (ohne Maßstab)

Das Flurstück 248/65 ist innerhalb der Planzeichnung als Spielplatz ausgewiesen. In der Örtlichkeit liegt jedoch ein Ausbau als Teil eines privaten Pkw-Parkplatzes vor. Es wird davon ausgegangen, dass die bestehende Abweichung zu der Planzeichnung zulässig ist (als Befreiung genehmigt).

Für die vorliegende Nutzung als Pkw-Parkplatz stehen dem Sachverständigen keine geeigneten Bodenwerte zur Verfügung. Weiterhin ist die Grundstücksfläche als Pkw-Parkplatz ausgebaut (bauliche Anlage). Der Wert des Flurstückes 248/65 wird daher hilfsweise auf der Basis des Ertragswertverfahrens (vereinfachtes Ertragswertverfahren ohne Ansatz eines Bodenwertes) abgeleitet.

Auf dem Flurstück befinden sich insgesamt 23 Stellplätze. Das regionale Mietniveau liegt bei 15,- EUR/Stellplatz je Monat. Die Bewirtschaftungskosten können mit rund 20 % angenommen werden. Es können aufgrund des Überangebotes an Pkw-Parkplätzen nicht alle Pkw-Stellplätze vermietet werden. Es muss derzeit nach Einschätzung des Sachverständigen von einem dauerhaften strukturellen Leerstand von mindestens 1/3 ausgegangen werden. Es werden daher lediglich 15 der insgesamt 23 Stellplätze als ertragswirtschaftlich relevant beurteilt. Es ergibt sich somit folgender Bewertungsansatz:

Anzahl der vermietbaren Pkw-Stellplätze	15 Stück
Mietansatz je Stellplatz	x 15,- EUR/Monat

monatlicher Rohertrag	225,- EUR
	x 12 Monate

Jahresrohertrag	2.700,- EUR
abzüglich Bewirtschaftungskosten (pauschal 20 %)	- 540,- EUR

Jahresreinertrag	2.160,- EUR
Vervielfältiger bei 50 Jahren Restnutzungsdauer und 5,0 % Zinssatz	x 18,26

	39.442,- EUR
zur Rundung	- 442,- EUR
Ertragswert für das Flurstück 248/65	39.000,- EUR

Der vorweg abgeleitete Ertragswert entspricht rund 65,- EUR/m² Grundstücksfläche (39.000,- EUR ./ 603 m² = 64,68 EUR/m²). Unterstellt man zu erwartende Herstellungskosten von etwa 50,- bis 60,- EUR/m² sowie einen Bodenwertansatz in Bereich zwischen 50,- bis 60,- EUR/m² (in Anlehnung an vergleichbare Bodenrichtwerte für Geschosswohnungsbau), so müsste sich eine Kennzahl von etwa 100,- bis 120,- EUR/m² ergeben. Bei einer gesunden Vollvermietung der Stellplätze (alle 23 Stellplätze könnten vermietet werden), würde sich eine entsprechende Kennzahl ergeben. Aufgrund des strukturellen Leerstandes liegt die Kennzahl jedoch spürbar unterhalb der Summe aus Bodenwert und Herstellungskosten.

Von dem Flurstück 248/65 zählen lediglich 2/24 Miteigentumsanteil zu dem Bestand des zu bewertenden Grundbesitzes. Daher werden nachfolgend lediglich 2/24 angerechnet:

Ertragswert für das Flurstück 248/65	39.000,- EUR
davon Miteigentumsanteil	x 2/24

2/24 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 248/65	3.250,- EUR

Grundstück lfd. Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses**Flurstücke 248/125, 402, 404, 456, 457, 458 und 459 der Flur 1, Gemarkung Grünhufe**

Die Flurstücke 248/125, 402, 404, 456, 457, 458 und 459, welche unter der lfd. Nr. 4 im Bestandsverzeichnis gebucht sind, weisen unterschiedliche Entwicklungsqualitäten auf. Daher ist eine getrennte Bodenwertableitung für jedes Flurstück notwendig.

Bodenwertansatz für Flurstück 248/125 – Grünfläche

Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit hinterlegtem Luftbild (ohne Maßstab)

Das Flurstück 248/125 ist innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes als Abenteuer-spielplatz, Bolzplatz, Kleinkindspielplatz sowie begrünte Lärmschutzanlage ausgewiesen. In der Örtlichkeit liegt die Fläche brach und ist durch einen erheblichen Bewuchs von Spontanvegetation gekennzeichnet.

Der nordöstliche Teilbereich des Flurstücke 248/125 mit einer Flächengröße von circa 600 m² ist als Zufahrtsstraße und Stellplatzfläche ausgebaut (entsprechend Festsetzung in der Planzeichnung). Es handelt sich hierbei um einen privaten Parkplatz, welcher teilweise gebührenpflichtig vermietet wird. Diese Teilfläche wird gesondert bewertet.

Es handelt sich überwiegend um eine öffentliche Grünfläche. Der Bolzplatz und Spielplatz war laut Auskunft des Amtes für Planung und Bau der Hansestadt Stralsund durch den ehemaligen Investor in den 1990-er Jahren errichtet worden. Im Laufe der Zeit wurden die baulichen Anlagen jedoch zurückgebaut. Eine Verpflichtung zur erneuten Herstellung des Bolzplatzes / Spielplatzes besteht nicht. Eine wirtschaftliche Nutzungsfähigkeit der Grundstücksfläche liegt nicht vor.

Inwieweit mit einer zukünftigen Überplanung (bauliche Entwicklung) des Bereiches gerechnet werden kann ist nicht bekannt. Eine höherwertige Nutzungsmöglichkeit wird aus gutachterlicher Sicht als sehr unwahrscheinlich beurteilt. Das Gelände weist teilweise eine starke Neigung auf. Weiterhin ist die Lage in unmittelbarer Nähe zum dem Gleisbett der DB-Bahn als ungünstig einzuschätzen.

Innerhalb dieses Gutachtens wird daher eine Bewertung als öffentlich genutzte Grünfläche vorgenommen. Die Grundstücksfläche befindet sich zwar in Privatbesitz. Allerdings liegt eine öffentliche Nutzung als Grünfläche vor.

Die Wertigkeit von öffentlichen Grünflächen liegt im Allgemeinen im Bereich zwischen 10 bis 20 % des angrenzenden Baulandwertes. Direkte Vergleichspreise stehen dem Sachverständigen nicht zur Verfügung. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hansestadt Rostock hat in dem Grundstücksmarktbericht 2019 Kennzahlen für Gemeinbedarfsflächen veröffentlicht. Hiernach wurden Grünflächen bei sog. „bleibendem Gemeinbedarf“ zu durchschnittlich 17 % des angrenzenden Baulandwertes veräußert (Spanne von 3 ausgewerteten Kaufpreisen = 9 bis 25 % des Baulandwertes). Bei der Einstufung als sog. „zukünftiger Gemeinbedarf“ wurden Kaufpreise von durchschnittlich 10 % des angrenzenden Baulandwertes gezahlt (Spanne von 2 ausgewerteten Kaufpreisen = 1 bis 19 % des Baulandwertes).

Aufgrund der erheblichen Flächengröße halte ich lediglich einen **Ansatz** in Höhe von **5,0 %** des **Baulandwertes** für angemessen. Eine höhere Werteinstufung würde aufgrund der erheblichen Größe des Flurstückes 248/125 (knapp 10.000 m²) zu keinem marktgerechten Ergebnis führen.

konjunkturrell angepasster Baulandwert (vgl. Seite 17):	50,00 EUR/m ²
gewählter Prozentsatz vom Bodenrichtwert:	x 5,0 %

	2,50 EUR/m ²
zur Rundung	0,00 EUR/m ²
Bodenwert der anteiligen Grünfläche	2,50 EUR/m²

Der vorweg abgeleitete Bodenwert gilt lediglich für die anteilige Grünfläche des Flurstückes 248/125. Eine kleine **Teilfläche** ist als privater **Pkw-Parkplatz** ausgebaut. Nach einem Flächenabgriff aus dem digitalen Liegenschaftskataster kann dieser Teilfläche eine Größe von circa **600 m²** zugeordnet werden.

Die Teilfläche Pkw-Parkplatz ist als höherwertiger einzustufen. Daher ist für diese Teilfläche eine gesonderte Bewertung notwendig. Hierbei wird, wie bereits bei dem Flurstück 248/65 angewandt, auf das vereinfachte Ertragswertverfahren zurückgegriffen.

Auf der Teilfläche befinden sich insgesamt 13 Stellplätze. Das regionale Mietniveau liegt bei 15,- EUR/Stellplatz je Monat. Die Bewirtschaftungskosten können mit rund 20 % angenommen werden. Es können aufgrund des Überangebotes an Pkw-Parkplätzen nicht alle Pkw-Stellplätze vermietet werden. Aktuell werden augenscheinlich lediglich 3 der 13 Stellplätze vermietet. Aufgrund der Randlage muss nach Einschätzung des Sachverständigen von einem dauerhaften strukturellen Leerstand von mindestens 50 % ausgegangen werden. Es werden daher lediglich 6 der insgesamt 13 Stellplätze als ertragswirtschaftlich relevant beurteilt. Es ergibt sich somit folgender Bewertungsansatz:

Anzahl der vermietbaren Pkw-Stellplätze	6 Stück
Mietansatz je Stellplatz	x 15,- EUR/Monat

monatlicher Rohertrag	90,- EUR
	x 12 Monate

Jahresrohertrag	1.080,- EUR
abzüglich Bewirtschaftungskosten (pauschal 20 %)	- 216,- EUR
Jahresreinertrag	864,- EUR
Vervielfältiger bei 50 Jahren Restnutzungsdauer und 5,0 % Zinssatz	x 18,26
	15.777,- EUR
zur Rundung	223,- EUR
Ertragswert für die Teilfläche Pkw-Parkplatz	16.000,- EUR
Grundstücksfläche	./ 600 m ²
	26,67 EUR/m ²
zur Rundung	0,33 EUR/m ²
angepasster Bodenwert der Teilfläche Pkw-Parkplatz	27,00 EUR/m²

Anmerkung:

Der vorweg abgeleitete Bodenwert beinhaltet auch den Wert der baulichen Anlagen (befestigte Pkw-Stellplätze sowie anteilige Zufahrt). Zur Vereinfachung innerhalb des Gutachtenaufbaus wird der Wert jedoch nur als Bodenwert bezeichnet.

Berechnung

Nr.	Bezeichnung	Fläche	EUR/m ²	EUR
1	Flurstück 248/125 - Teilbereich Grünfläche	9.366	2,50	23.415,-
2	Flurstück 248/125 - Teilbereich Pkw-Parkplatz	600	27,00	16.200,-
		9.966		39.615,-
	zur Rundung			385,-
	Bodenwert - Flurstück 248/125			40.000,-

Bodenwertansatz für Flurstück 402 – öffentliche Grünfläche



Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit hinterlegtem Luftbild (ohne Maßstab)

Das Flurstück 402 befindet sich zwischen dem öffentlichen Gehweg der Lübecker Allee sowie den drei Baugrundstücken Lübecker Allee 73, 75 und 77. Es weist einen schmalen, langgestreckten Zuschnitt auf. Aufgrund der geringen Flächengröße von lediglich 15 m² ist die Fläche wirtschaftlich selbstständig nicht nutzbar.

Innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist das Flurstück als Vorgarten für die Baugrundstücke dargestellt. Somit könnte planungsrechtlich von der Entwicklungsstufe „baureifes Land“ ausgegangen werden. Es ist jedoch zu vermuten, dass das Flurstück 402 der öffentlichen Verkehrsfläche zuzuordnen ist. Das Flurstück wurde im Zusammenhang mit den angrenzenden Flurstücken 403 (Baugrundstück Lübecker Allee 77), 404 (Baugrundstück Lübecker Allee 75) und 405 (Baugrundstück Lübecker Allee 73) gebildet. Wäre die Freifläche zwischen Gehweg und Baugrundstücken nicht erforderlich gewesen, hätte auf einer Herausmessung des Flurstückes verzichtet werden können. Die anteilige Fläche von 15 m² wäre dann anteilig den Baugrundstücken zugeschlagen worden. Es liegt jedoch die bestehende katastermäßige Bildung der vier Flurstücke vor. Daher wird das Flurstück 402 als öffentliche Grünfläche bewertet.

Es kann davon ausgegangen werden, dass das Flurstück 402 als Teil der öffentlichen Erschließungsfläche der Hansestadt Stralsund kostenfrei zu übertragen ist. Es ergibt sich somit kein Marktwert für das Flurstück 402. Es wird auf die Ausführungen zu der Bewertung des Flurstückes 248/48 auf Seite 14 des Gutachtens verwiesen.

Das Flurstück 402 wird daher innerhalb dieses Gutachtens mit einem symbolischen Wertansatz in Höhe von 1,- EUR bewertet.

Bodenwert für Flurstück 402 (symbolisch)

1,- EUR

Bodenwertansatz für Flurstück 404 – baureifes Land sowie Pkw-Parkplatz

Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit hinterlegtem Luftbild (ohne Maßstab)

Der nördliche Teil des Flurstückes 404 ist innerhalb der Planzeichnung als Baulandfläche mit folgenden wesentlichen Festsetzungen ausgewiesen:

- allgemeines Wohngebiet (WA)
- maximal 2 Vollgeschosse
- geschlossene Bauweise (nur Hausgruppen zulässig)
- maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
- maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,0
- Festsetzung eines Baufensters

In der Örtlichkeit ergibt sich eine offene Bauweise anstatt der festgesetzten geschlossenen Bauweise (wurde per Bereifung zugelassen).

Der südliche Teil des Flurstückes 404 ist als Pkw-Parkplatz (Gemeinschaftsstellplätze) festgesetzt. In der Örtlichkeit ist die Fläche augenscheinlich als Parkplatz ausgebaut, wird als solcher jedoch nicht genutzt (erheblicher Aufwuchs mit Spontanvegetation; durch Einzäunung vom angrenzenden Parkplatz abgetrennt).

Innerhalb des Gutachtens erfolgt eine getrennte Bodenwertableitung für das Flurstück 404. Dem **nördlichen Teil** kann nach einem Flächenabgriff aus dem digitalen Liegenschaftskataster eine anteilige Baulandfläche von circa **560 m²** zugeordnet werden. Diese Teilfläche wird als **baureifes Land** bewertet.

Der **südliche Teil** von circa **442 m²** (1.002 m² - 560 m² Baulandfläche) wird, entsprechender der bestehenden Festsetzungen, als **Pkw-Parkplatz** bewertet.

Bodenwertansatz für die nördliche Teilfläche – baureifes Land

Es wird Bezug genommen auf den zonalen Bodenrichtwert in Höhe von **75,- EUR/m²** (baureifes Land; erschließungsbeitragsfrei; allgemeines Wohngebiet; offene Bauweise; 2 Vollgeschosse; 650 m² Grundstücksgröße).

Da die Qualitätskriterien des Bewertungsgrundstückes von denen des Richtwertgrundstückes teilweise abweichen, wird folgende Anpassung vorgenommen:

Ausgangswert = zonaler Bodenrichtwert (Stand 31.12.2018)

75,00 EUR/m²

Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag sowie der besonderen Qualitätsmerkmale des Bewertungsgrundstückes:

- allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag		
Zuschlag für positive konjunkturelle Entwicklung bei den Grundstückspreisen innerhalb der Stadt Stralsund	+ 5,0 %	+ 3,75 EUR/m ²
- Lage im Ort gegenüber den Vergleichsgrundstücken	0,0 %	0,00 EUR/m ²
- Art und Maß der baulichen Nutzung	0,0 %	0,00 EUR/m ²
- Erschließungszustand	0,0 %	0,00 EUR/m ²
- sonstige Grundstücksqualitäten (Grundstücksgröße, Form, Bebaubarkeit, Beschaffenheit, Zuwegung, Nachbarbebauung, Umfeld etc.)	0,0 %	0,00 EUR/m ²
Summe der Zu- oder Abschläge	+ 5,0 %	+ 3,75 EUR/m ² 78,75 EUR/m ²

angepasster Bodenwert der nördlichen Teilfläche Flurstück 404

79,00 EUR/m²

Bodenwertansatz für die südliche Teilfläche – Pkw-Parkplatz

Der südliche Teil des Flurstückes 404 ist in der Örtlichkeit als Pkw-Parkplatz mit Zufahrt ausgebaut. Allerdings liegt eine massive Spontanvegetation vor. Der Bereich ist von dem westlich angrenzenden Teil des Pkw-Parkplatzes mittels Zaun und Betonplatten abgesperrt.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht wäre eine Instandsetzung des Stellplatzes und ertragswirtschaftliche Vermietung der Pkw-Stellplätze möglich. Allerdings wird diese Variante aufgrund des strukturellen Leerstandes (Überangebote als Stellplätzen) als wenig attraktiv beurteilt. Denkbar wäre auch eine Umwandlung zu Wohnbauland. Hierzu wäre jedoch vermutlich eine Änderung des bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplanes notwendig. Dies dürfte für lediglich ein potentiell Baugrundstück einen zu großen Aufwand verursachen. Daher erscheint diese Nutzungsvariante ebenfalls wenig realistisch.

Es bleibt festzuhalten, dass sich der Verkehrswert des südlichen Teils des Flurstückes 404 aufgrund der unklaren Nutzung nicht genau bestimmen lässt. Derzeit liegt die Fläche brach. Es findet keine Nutzung statt.

Innerhalb dieses Gutachtens wird hilfsweise der mögliche Verkehrswert auf der Basis der planungsrechtlichen Festsetzungen (Pkw-Parkplatz) abgeleitet. Hierbei muss jedoch von einem teilweisen strukturellen Leerstand ausgegangen werden. Weiterhin besteht ein Risiko hinsichtlich der tatsächlichen Nutzungsmöglichkeit als Pkw-Parkplatz. Es ist eine Erschließung der Einstellplätze über das westlich angrenzende Flurstück 248/53 notwendig. Dieses Flurstück befindet sich in Fremdeigentum (keine öffentliche Verkehrsfläche). Es wird daher ein Risikoabschlag vorgenommen, welcher sachverständig eingeschätzt wird.

Für die angenommene Nutzung als Pkw-Parkplatz stehen dem Sachverständigen keine geeigneten Bodenwerte zur Verfügung. Weiterhin ist die Grundstücksfläche als Pkw-Parkplatz ausgebaut (bauliche Anlage). Der Wert wird daher hilfsweise auf der Basis des Ertragswertverfahrens (vereinfachtes Ertragswertverfahren ohne Ansatz eines Bodenwertes) abgeleitet.

Auf der Teilfläche befinden sich etwa 14 Stellplätze (2 x 7 Stellplätze). Das regionale Mietniveau liegt bei 15,- EUR/Stellplatz je Monat. Die Bewirtschaftungskosten können mit rund 20 % angenommen werden. Es können aufgrund des Überangebotes an Pkw-Parkplätzen nicht alle Pkw-Stellplätze vermietet werden. Es muss derzeit nach Einschätzung des Sachverständigen von einem dauerhaften strukturellen Leerstand von mindestens 1/3 ausgegangen werden. Es werden daher lediglich 9 der insgesamt 14 Stellplätze als ertragswirtschaftlich relevant beurteilt. Es ergibt sich somit folgender Bewertungsansatz:

Anzahl der vermietbaren Pkw-Stellplätze	9 Stück
Mietansatz je Stellplatz	x 15,- EUR/Monat

monatlicher Rohertrag	135,- EUR
	x 12 Monate

Jahresrohertrag	1.620,- EUR
abzüglich Bewirtschaftungskosten (pauschal 20 %)	- 324,- EUR

Jahresreinertrag	1.296,- EUR
Vervielfältiger bei 50 Jahren Restnutzungsdauer und 5,0 % Zinssatz	x 18,26

	23.665,- EUR
Risikoabschlag für ungesicherte Zuwegung / Zufahrt	- 20,0 %
	- 4.733,- EUR

	18.932,- EUR
zur Rundung	68,- EUR
vorläufiger Ertragswert im Soll-Zustand	19.000,- EUR

Die Kosten für die Instandsetzung des Stellplatzes lassen sich derzeit schwer abschätzen. Aufgrund des umfassenden Aufwuchses mit Gras und Sträuchern muss davon ausgegangen werden, dass der überwiegende Teil der Deckschicht (Betonsteinpflaster) erneuert werden muss. Hierfür kann ein Kostenansatz von etwa 20,- bis 25,- EUR/m² (einschließlich Entsorgung des alten Betonsteinpflasters) angenommen werden. Weiterhin wird ein Zuschlag von 5,- EUR/m²

Fläche für die Rodung der Spontanvegetation angesetzt. Somit ergeben sich zu erwartende **Kosten** von 25,- bis 30,- EUR/m² Fläche für die **Instandsetzung des Pkw-Stellplatzes**. Innerhalb der Bewertung wird ein mittlerer Abzug in Höhe von **27,50 EUR/m²** vorgenommen.

mögliche Kosten für Instandsetzung	27,50 EUR/m ²
anteilige Grundstücksfläche	x 442 m ²

	12.155,- EUR
zur Rundung	- 155,- EUR
mögliche Instandsetzungskosten	- 12.000,- EUR

Berechnung

vorläufiger Ertragswert im Soll-Zustand	19.000,- EUR
abzüglich möglicher Instandsetzungskosten	- 12.000,- EUR

	7.000,- EUR
Grundstücksfläche	./. 442 m ²

	15,84 EUR/m ²
zur Rundung	0,16 EUR/m ²
angepasster Bodenwert der südlichen Teilfläche Flurstück 404	16,00 EUR/m²

Berechnung

Nr.	Bezeichnung	Fläche	EUR/m ²	EUR
1	Flurstück 404 - nördlicher Teilbereich	560	79,00	44.240,-
2	Flurstück 404 - südlicher Teilbereich	442	16,00	7.072,-
		1.002		51.312,-
	zur Rundung			-312,-
	Bodenwert - Flurstück 404			51.000,-

Bodenwertansatz für Flurstück 456 – öffentliche Verkehrsfläche und Grünfläche

Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit hinterlegtem Luftbild (ohne Maßstab)

Das Flurstück 456 ist innerhalb der Planzeichnung überwiegend als Verkehrsfläche (Straßenverkehrsfläche sowie Fußweg) festgesetzt und in der Örtlichkeit entsprechend ausgebaut. Der westliche Teilbereich ist als Grünfläche mit Schutzgrün sowie befahrbarem Gehweg ausgewiesen. In der Örtlichkeit liegt eine erhebliche Spontanvegetation vor. Der befahrbare Gehweg ist vorhanden, jedoch durch Spontanvegetation überwachsen.

Es überwiegt die öffentliche Nutzung. Seitens der Hansestadt Stralsund besteht das Interesse an der kostenfreien Übernahme der öffentlichen Erschließungsflächen. In wie weit die Bereitschaft zur kostenfreien Übernahme der öffentlich nutzbaren Grünfläche (westlicher Teilbereich) besteht, konnte im Rahmen dieses Gutachtens nicht geklärt werden. Es ergibt sich jedoch auch für diese Teilfläche unter objektiver Betrachtungsweise kein realer Marktwert (wirtschaftlicher Nutzwert nicht gegeben; Arrondierung zu nördlich angrenzendem Mehrfamilienhaus nicht erforderlich).

Unter Berücksichtigung der vorweg getroffenen Ausführungen kann dem Flurstück 456 kein positiver Marktwert im Sinn des § 194 BauGB zugesprochen werden. Ein realer Marktwert liegt nicht vor, da das Flurstück vermutlich vollständig kostenfrei an die Hansestadt Stralsund zu übertragen ist. Es wird auf die Ausführungen zu der Bewertung des Flurstückes 248/48 auf Seite 14 des Gutachtens verwiesen.

Das Flurstück 456 wird daher innerhalb dieses Gutachtens mit einem symbolischen Wertansatz in Höhe von 1,- EUR bewertet.

Bodenwert für Flurstück 456 (symbolisch)**1,- EUR**

Bodenwertansatz für Flurstück 457 – öffentliche Verkehrsfläche und Hausgarten



Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit hinterlegtem Luftbild (ohne Maßstab)

Das Flurstück 457 ist innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes als Verkehrsfläche (Gehweg, Stellplatzfläche) sowie öffentliche Grünfläche festgesetzt und in der Örtlichkeit entsprechend ausgebaut. Für einen Teilbereich ergibt sich in der Örtlichkeit eine abweichende Nutzung (Teilbereich privater Hausgärten sowie Überbau durch Carports).

Seitens der Stadt besteht das Interesse bzw. die Bereitschaft an einer kostenfreien Übernahme der öffentlichen Erschließungsflächen. Dies kann jedoch nur für den südlichen Teilbereich (öffentlicher Pkw-Parkplatz sowie Teilbereich Grünfläche) gelten.

Der **nördliche Streifen** (ca. 34 m Länge x ca. 2,5 m Breite) von circa 85 m² Flächengröße wird als **Teilfläche der Hausgärten** der angrenzenden Wohngrundstücke Danziger Straße 5, 7, 9 und 11 genutzt. Es ist eine Arrondierung dieser Teilfläche zu den angrenzenden Wohngrundstücken sinnvoll. Nur so lässt sich der derzeit vorhandene Überbau bereinigen.

Die Wertigkeit derartiger Arrondierungsflächen kann auf etwa 70 bis 90 % des Baulandwertes eingeschätzt werden (hoher Arrondierungsdruck; geringe Flächengröße). Es würde sich somit zunächst ein möglicher Bodenwert von etwa 55,- bis 71,- EUR/m² ergeben (79,- EUR/m² x 70 % = 55,- EUR/m²; 79,- EUR/m² x 90 % = 71,- EUR/m²). Bezogen auf eine Teilfläche von 85 m² ergibt sich somit ein Bodenwert zwischen 4.675,- bis 6.035,- EUR. Für die Verwertung der Arrondierungsfläche ist jedoch einer Zerlegung des Flurstückes 457 in vier separate Flurstücke erforderlich. Diese Kosten können auf etwa 3.000,- EUR eingeschätzt werden. Somit verbleibt im derzeitigen Entwicklungszustand lediglich eine Bodenwertspanne zwischen 1.675,- bis 3.035,- EUR. Der **Wert des nördlichen Streifens** wird daher auf rund **2.000,- EUR** eingeschätzt. Bezogen auf eine Flächengröße von 85 m² ergibt sich ein Bodenwert in Höhe von 23,53 EUR/m².

Die **südliche Teilfläche** ist **nicht** gesondert **werthaltig**. Sie kann der Hansestadt Stralsund zur kostenfreien Übernahme als öffentlichen Erschließungsfläche angeboten werden (entgeltliche Übernahme gemäß Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan nicht vorgesehen).

Bodenwert für Flurstück 457 (nur nördlicher Streifen werthaltig)

2.000,- EUR

Bodenwertansatz für Flurstück 458 – öffentliche Verkehrsfläche und Hausgarten



Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit hinterlegtem Luftbild (ohne Maßstab)

Das Flurstück 458 ist innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes als Verkehrsfläche (Gehweg) sowie öffentliche Grünfläche festgesetzt und in der Örtlichkeit entsprechend ausgebaut. Für einen Teilbereich ergibt sich in der Örtlichkeit eine abweichende Nutzung (Teilbereich privater Hausgarten).

Der **nördliche Streifen** auf Höhe des benachbarten Flurstückes 248/58 (ca. 35 m Länge x ca. 2,5 m Breite) von circa 87 m² Flächengröße kann als **öffentliche Erschließungsfläche** bewertet werden. Für diese Teilfläche kann eine kostenfreie Übernahme als öffentliche Erschließungsfläche seitens der Hansestadt Stralsund unterstellt werden. Eine **Werthaltigkeit** ist für diese Teilfläche **nicht gegeben**.

Die restliche Fläche des Flurstückes 458 (263 m² abzüglich 87 m² öffentliche Erschließungsfläche = 176 m²) wird als **Teilfläche der Hausgärten** der angrenzenden Wohngrundstücke Anklamer Straße 8 / Danziger Straße 13 und 15 genutzt. Es ist eine Arrondierung dieser Teilfläche zu den angrenzenden Wohngrundstücken sinnvoll. Nur so lässt sich der derzeit vorhandene Überbau (Hecke, Einfriedung, Weg) bereinigen.

Die Wertigkeit derartiger Arrondierungsfläche kann auf etwa 70 bis 90 % des Baulandwertes eingeschätzt werden (hoher Arrondierungsdruck; geringe Flächengröße). Es würde sich somit zunächst ein möglicher Bodenwert von etwa 55,- bis 71,- EUR/m² ergeben (79,- EUR/m² x 70 % = 55,- EUR/m²; 79,- EUR/m² x 90 % = 71,- EUR/m²). Bezogen auf eine Teilfläche von 176 m² ergibt sich somit ein Bodenwert zwischen 9.680,- bis 12.496,- EUR. Für die Verwertung der Arrondierungsflächen ist jedoch einer Zerlegung des Flurstückes 458 in drei separate Flurstücke erforderlich. Diese Kosten können auf etwa 3.000,- EUR eingeschätzt werden. Somit verbleibt im derzeitigen Entwicklungszustand lediglich eine Bodenwertspanne zwischen 6.680,- bis 9.496,- EUR. Der **Wert der südlichen Teilfläche** wird daher auf rund **8.000,- EUR** eingeschätzt. Bezogen auf eine Flächengröße von 176 m² ergibt sich ein Bodenwert in Höhe von 45,45 EUR/m².

Bodenwert für Flurstück 458 (nur südliche Teilfläche werthaltig)

8.000,- EUR

Bodenwertansatz für Flurstück 459 – baureifes Land

Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit hinterlegtem Luftbild (ohne Maßstab)

Das Flurstück 459 ist als Baulandfläche mit folgenden wesentlichen Festsetzungen ausgewiesen (siehe Planzeichnung in der Anlage 6.3 des Gutachtens):

- allgemeines Wohngebiet (WA)
- maximal 3 bzw. 4 Vollgeschosse
- geschlossene Bauweise (nur Hausgruppen zulässig)
- maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
- maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,0
- Festsetzung von Baufenstern
- Ausweisung eines Spielplatzes

Die festgesetzten Pkw-Stellplätze wurden bereits baulich hergestellt. Sie sind jedoch durch einen erheblichen Aufwuchs mit Spontanvegetation gekennzeichnet. Die baulichen Anlagen (befestigte Stellplätze) werden innerhalb dieses Gutachtens nicht gesondert bewertet. Es wird davon ausgegangen, dass sie mit dem Ansatz des Baulandwertes hinreichend erfasst sind.

Das Flurstück 459 kann mit Mehrfamilienhäusern bebaut werden. Sofern eine derartige Bebauung am Grundstücksmarkt nicht nachgefragt ist, ist eventuell eine Änderung der Festsetzungen (durch Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes) möglich.

Für die Bodenwertableitung wird zunächst auf die Ausführungen zu dem Flurstück 248/58 auf Seite 15 ff. des Gutachtens verwiesen.

Für die Bodenwertableitung wird zunächst auf den gut vergleichbaren Bodenrichtwert des Geschosswohnungsbaus der 1980-er Jahre in Grünhufe (Bereich Lindenallee) in Höhe von **48,- EUR/m²** (baureifes Land; erschließungsbeitragsfrei; allgemeines Wohngebiet; offene Bauweise; 5 Vollgeschosse) zurückgegriffen.

Da die Qualitätskriterien des Bewertungsgrundstückes von denen des herangezogenen Richtwertgrundstückes teilweise abweichen, wird folgende Anpassung vorgenommen:

Ausgangswert = vergleichbarer Bodenrichtwert (Stand 31.12.2018) **48,00 EUR/m²**

Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag sowie der besonderen Qualitätsmerkmale des Bewertungsgrundstückes:

- allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag		
Zuschlag für positive konjunkturelle Entwicklung bei den Grundstückspreisen innerhalb der Stadt Stralsund	+ 5,0 %	+ 2,40 EUR/m ²
- Lage im Ort gegenüber den Vergleichsgrundstücken	0,0 %	0,00 EUR/m ²
- Art und Maß der baulichen Nutzung	0,0 %	0,00 EUR/m ²
- Erschließungszustand	0,0 %	0,00 EUR/m ²
- sonstige Grundstücksqualitäten (Grundstücksgröße, Form, Bebaubarkeit, Beschaffenheit, Zuwegung, Nachbarbebauung, Umfeld etc.)		
Abschlag für notwendige Rodung des Baumbestandes (Spontanvegetation) sowie eventuell zu leistende Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in die Natur (durch jahrelang vernachlässigte Grundstückspflege kann sich schutzwürdiger Aufwuchs gebildet haben; dieser unterliegt dann der Ausgleichspflicht; tatsächlicher Umfang der möglichen Ausgleichspflicht derzeit nicht bekannt)	- 10,0 %	- 4,80 EUR/m ²

Summe der Zu- oder Abschläge	- 5,0 %	- 2,40 EUR/m ² 45,60 EUR/m ²
-------------------------------------	---------	---

angepasster Bodenwert des Flurstückes 459 gerundet **46,00 EUR/m²**

Berechnung

Nr.	Bezeichnung	Fläche EUR/m ²		EUR
1	Flurstück 459 - baureifes Land	9.602	46,00	441.692,-
		9.602		441.692,-
	zur Rundung			308,-
	Bodenwert - Flurstück 459			442.000,-

Grundstück lfd. Nr. 10 / zu 1 des Bestandsverzeichnisses**9/33 Miteigentumsanteil an Flurstück 461 der Flur 1, Gemarkung Grünhufe**

Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit hinterlegtem Luftbild (ohne Maßstab)

Das Grundstück lfd. Nr. 10 / zu 1 des Bestandsverzeichnisses wird als privater Pkw-Parkplatz genutzt und ist entsprechend baulich angelegt (Ausbau in Betonsteinpflaster).

Für die vorliegende Nutzung als Pkw-Parkplatz stehen dem Sachverständigen keine geeigneten Bodenwerte zur Verfügung. Weiterhin ist die Grundstücksfläche als Pkw-Parkplatz ausgebaut (bauliche Anlage). Der Wert des Flurstückes 461 wird daher hilfsweise auf der Basis des Ertragswertverfahrens (vereinfachtes Ertragswertverfahren ohne Ansatz eines Bodenwertes) abgeleitet.

Auf dem Flurstück befinden sich insgesamt 12 Stellplätze. Das regionale Mietniveau liegt bei 15,- EUR/Stellplatz je Monat. Die Bewirtschaftungskosten können mit rund 20 % angenommen werden. Es können aufgrund des Überangebotes an Pkw-Parkplätzen nicht alle Pkw-Stellplätze vermietet werden. Es muss derzeit nach Einschätzung des Sachverständigen von einem dauerhaften strukturellen Leerstand von mindestens 1/3 ausgegangen werden. Es werden daher lediglich 8 der insgesamt 12 Stellplätze als ertragswirtschaftlich relevant beurteilt. Es ergibt sich somit folgender Bewertungsansatz:

Anzahl der vermietbaren Pkw-Stellplätze	8 Stück
Mietansatz je Stellplatz	x 15,- EUR/Monat

monatlicher Rohertrag	120,- EUR
	x 12 Monate

Jahresrohertrag	1.440,- EUR
abzüglich Bewirtschaftungskosten (pauschal 20 %)	- 288,- EUR

Jahresreinertrag	1.152,- EUR
Vervielfältiger bei 50 Jahren Restnutzungsdauer und 5,0 % Zinssatz	x 18,26

	21.036,- EUR
zur Rundung	- 36,- EUR
Ertragswert für das Flurstück 461	21.000,- EUR

Der vorweg abgeleitete Ertragswert entspricht rund 102,- EUR/m² Grundstücksfläche (21.000,- EUR ./ 205 m² = 102,44 EUR/m²). Unterstellt man zu erwartende Herstellungskosten von etwa 50 bis 60,- EUR/m² sowie einen Bodenwertansatz in Bereich zwischen 50,- bis 60,- EUR/m² (in Anlehnung an vergleichbare Bodenrichtwerte für Geschosswohnungsbau), so müsste sich eine Kennzahl von etwa 100,- bis 120,- EUR/m² ergeben. Aufgrund der ausschließlichen Nutzung als Pkw-Stellplatzfläche (ohne Zufahrtsfläche) wird trotz des strukturellen Leerstandes diese Kennzahl erreicht.

Von dem Flurstück 461 zählen lediglich 9/33 Miteigentumsanteil zu dem Bestand des zu bewertenden Grundbesitzes. Daher werden nachfolgend lediglich 9/33 angerechnet:

Ertragswert für das Flurstück 461	21.000,- EUR
davon Miteigentumsanteil	x 9/33

	5.727,- EUR
zur Rundung	- 27,- EUR
9/33 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 461	5.700,- EUR

Grundstück lfd. Nr. 13 / zu 1 des Bestandsverzeichnisses**9/33 Miteigentumsanteil an den Flurstücken 460/1, 460/2 und 460/3 der Flur 1, Gemarkung Grünhufe**

Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit hinterlegtem Luftbild (ohne Maßstab)

Die Flurstücke 460/1, 460/2 und 460/3 sind innerhalb der Planzeichnung als öffentliche Parkplatzfläche (Flurstück 460/3) bzw. als Pkw-Parkplatz (Stellplätze; Flurstücke 460/1 und 460/2) ausgewiesen. Es liegt in der Örtlichkeit ein Ausbau als privater Pkw-Parkplatz vor. Das Flurstück 460/3 wird, abweichend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen, als Teil eines privaten Baugrundstückes genutzt.

Die beiden Flurstücke 460/1 und 460/2 werden entsprechend dem tatsächlich vorhandenen Ausbau als privater Pkw-Parkplatz bewertet. Für die vorliegende Nutzung als Pkw-Parkplatz stehen dem Sachverständigen keine geeigneten Bodenwerte zur Verfügung. Weiterhin ist die Grundstücksfläche als Pkw-Parkplatz ausgebaut (bauliche Anlage). Der Wert der Flurstücke 460/1 und 460/2 wird daher hilfsweise auf der Basis des Ertragswertverfahrens (vereinfachtes Ertragswertverfahren ohne Ansatz eines Bodenwertes) abgeleitet.

Auf den beiden Flurstücken befinden sich insgesamt 11 Stellplätze. Das regionale Mietniveau liegt bei 15,- EUR/Stellplatz je Monat. Die Bewirtschaftungskosten können mit rund 20 % angenommen werden. Es können aufgrund des Überangebotes an Pkw-Parkplätzen nicht alle Pkw-Stellplätze vermietet werden. Es muss derzeit nach Einschätzung des Sachverständigen von einem dauerhaften strukturellen Leerstand von mindestens 1/3 ausgegangen werden. Es werden daher lediglich 7 der insgesamt 11 Stellplätze als ertragswirtschaftlich relevant beurteilt. Es ergibt sich somit folgender Bewertungsansatz:

Anzahl der vermietbaren Pkw-Stellplätze	7 Stück
Mietansatz je Stellplatz	x 15,- EUR/Monat
monatlicher Rohertrag	105,- EUR

	x 12 Monate
Jahresrohertrag	1.260,- EUR
abzüglich Bewirtschaftungskosten (pauschal 20 %)	- 252,- EUR
Jahresreinertrag	1.008,- EUR
Vervielfältiger bei 50 Jahren Restnutzungsdauer und 5,0 % Zinssatz	x 18,26
	18.406,- EUR
zur Rundung	- 406,- EUR
Ertragswert für die Flurstücke 460/1 und 460/2	18.000,- EUR

Das Flurstück 460/3 wird als **Teil des Hausgartens** des angrenzenden Wohngrundstückes Anklamer Straße 8 genutzt. Es ist eine Arrondierung des Flurstückes zu dem angrenzenden Wohngrundstück sinnvoll. Nur so lässt sich der derzeit vorhandene Überbau (Hecke, Einfriedung) bereinigen. Eine Zerlegung des Flurstückes 460/3 ist nicht erforderlich.

Die Wertigkeit derartiger Arrondierungsfläche kann auf etwa 70 bis 90 % des Baulandwertes eingeschätzt werden (hoher Arrondierungsdruck; geringe Flächengröße). Es würde sich somit ein möglicher Bodenwert von etwa 55,- bis 71,- EUR/m² ergeben (79,- EUR/m² x 70 % = 55,- EUR/m²; 79,- EUR/m² x 90 % = 71,- EUR/m²). Bezogen auf eine Flächengröße des Flurstückes 460/3 von 146 m² ergibt sich somit ein Bodenwert zwischen 8.030,- bis 10.366,- EUR. Der **Wert des Flurstückes 460/3** wird daher auf rund **9.000,- EUR** eingeschätzt. Bezogen auf eine Flächengröße von 146 m² ergibt sich ein Bodenwert in Höhe von 61,64 EUR/m².

Bodenwert für das Flurstück 460/3	9.000,- EUR
--	--------------------

Von den Flurstücken 460/1, 460/2 und 460/3 zählen lediglich 9/33 Miteigentumsanteil zu dem Bestand des zu bewertenden Grundbesitzes. Daher werden nachfolgend lediglich 9/33 angerechnet:

Ertragswert für die Flurstücke 460/1 und 460/2	18.000,- EUR
Bodenwert für das Flurstück 460/3	9.000,- EUR
Summe	27.000,- EUR
davon Miteigentumsanteil	x 9/33
	7.364,- EUR
zur Rundung	36,- EUR
9/33 Miteigentumsanteil an den Flurstücken 460/1, 460/2 und 460/3	7.400,- EUR

4.0 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

4.1 Würdigung der Baulasten

Die vorweg durchgeführten Wertableitungen beziehen sich auf einen unbelasteten Grundstückszustand, wie er zunächst nach den Vorgaben des Zwangsversteigerungsgesetzes abzuleiten ist. Auf einzelnen Grundstücksflächen lasten Eintragungen im Baulastenverzeichnis. Diese können einen Einfluss auf die Höhe des abzuleitenden Verkehrswertes (Marktwertes) ausüben. Die Baulasten werden daher in dem nachfolgenden Abschnitt gewürdigt.

Baulastenblatt Nr. 704:

lastend auf Flurstück 248/48 der Flur 1, Gemarkung Grünhufe:

Übernahme eines Abstandsflächenanteiles von den Wohngebäuden 011 – 016 des Nachbargrundstückes 248/34 (aktuelle Bezeichnung Flurstück 248/40) gemäß Lageplan (siehe hierzu Anlage 6.4 des Gutachtens)

Das Flurstück 247/48 wurde innerhalb des Gutachtens als öffentliche Verkehrsfläche mit einem symbolischen Wertansatz in Höhe von 1,- EUR bewertet. Es wird auf die Ausführungen auf Seite 14 ff des Gutachtens verwiesen. Da das Flurstück 247/48 keinen Marktwert aufweist, kann der Werteeinfluss der Baulast auf 0,- EUR eingeschätzt werden. Es ergibt sich keine negative Wertbeeinträchtigung.

keine negative Beeinträchtigung für das Flurstück 248/48

Baulastenblatt Nr. 748:

lastend auf den Flurstücken 402, 403, 404, 405 und 459 der Flur 1, Gemarkung Grünhufe:

1. Gewährleistung der Benutzung des Spielplatzes zugunsten des Grundstückes Flurstück 248/41 (aktuelle Bezeichnung Flurstück 248/52) – Lübecker Allee 57, 59, 61, 63 – gemäß Lageplan (siehe hierzu Anlage 6.4 des Gutachtens)
2. Herstellung und Benutzung eines fußläufigen Wegerechtes mit einer Breite von 1,00 m für das nördlich angrenzende Nachbargrundstück Flurstück 248/41 (aktuelle Bezeichnung Flurstück 248/52) – Lübecker Allee 57, 59, 61, 63 – gemäß Lageplan (siehe hierzu Anlage 6.4 des Gutachtens)
3. Übernahme eines Abstandsflächenanteiles des nördlich angrenzenden Nachbargrundstückes Flurstück 248/41 (aktuelle Bezeichnung Flurstück 248/52) ausgehend von dem Gebäude Lübecker Allee 57 gemäß Lageplan (siehe hierzu Anlage 6.4 des Gutachtens)

Von den vorweg aufgeführten Baulasten ist lediglich das Flurstück 459 betroffen. Dieses Flurstück wurde innerhalb des Gutachtens als baureifes Land bewertet. Es wurde ein Bodenwert in Höhe von insgesamt 442.000,- EUR im unbelasteten Zustand ermittelt (siehe hierzu Ausführungen auf Seite 31 ff des Gutachtens).

Die Belastung durch die Übernahme eines Abstandsflächenanteils kann wegen Geringfügigkeit vernachlässigt werden. Es ist lediglich eine sehr kleine Teilfläche im nördlichen Bereich des Flurstückes 459 durch die Abstandsfläche belastet. Es wird diesbezüglich auf den Lageplan in der Anlage 6.4 des Gutachtens verwiesen.

Die Gewährleistung der Benutzung eines Spielplatzes sowie die Herstellung und Benutzung eines fußläufigen Wegerechtes wirken sich dagegen spürbar auf den Nutzwert des Flurstückes 459 aus. Allerdings wäre die Herstellung eines Spielplatzes sowie eine Gehweges auch ohnehin durch die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes notwendig. Durch die Baulast wird lediglich die Mitbenutzung von Gehweg und Spielplatz gestattet. Dieser Nachteil kann als sehr gering eingestuft werden. Gleichwohl stellt die vorliegende Baulast eine Nutzungseinschränkung dar. Bei einer unterstellten Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Baulast angemessen zu berücksichtigen.

Ich schätze den Werteinfluss der Baulasteintragung als sehr gering ein. Ein Wertabzug im Bereich von 2 bis 3 % des unbelasteten Bodenwertes wird als angemessen und marktgerecht beurteilt.

unbelasteter Bodenrichtwert - Flurstück 459 (vgl. Seite 33):	442.000,- EUR
Wertminderung durch Baulasteintragung:	x 2,0 bis 3,0 %

	8.840,- bis 13.260,- EUR
Wertminderung zu Lasten Flurstück 459	11.000,- EUR

Baulastenblatt Nr. 749:

lastend auf den Flurstücken 248/57, 248/58, 248/60, 248/61, 248/62, 248/65, 462, 463/1, 463/2, 463/3, 463/4, 463/5 und 463/6 der Flur 1, Gemarkung Grünhufe:

1. Gewährleistung der Benutzung des Spielplatzes zugunsten der Wohnbebauung Lübecker Allee 65, 67, 69, 71 auf dem Grundstück Anklamer Straße 2 – Flurstück 248/41 (aktuelle Bezeichnung Flurstück 248/57) gemäß Lageplan (siehe hierzu Anlage 6.4 des Gutachtens)
2. Herstellung und Benutzung eines fußläufigen Wegerechtes mit einer Breite von 1,00 m zugunsten der Wohnbebauung Lübecker Allee 65, 67, 69, 71 auf dem Grundstück Flurstück 248/41 (aktuelle Bezeichnung Flurstück 248/52) gemäß Lageplan (siehe hierzu Anlage 6.4 des Gutachtens)
3. Benutzung der Fahrgassen durch Kraftfahrzeuge zugunsten der Wohnbebauung Lübecker Allee 65, 67, 69, 71 auf dem Grundstück Flurstück 248/41 (aktuelle Bezeichnung Flurstück 248/52) gemäß Lageplan (siehe hierzu Anlage 6.4 des Gutachtens)

Von den vorweg aufgeführten Baulasten ist das Flurstück 248/58 durch die notwendige Herstellung und Benutzung eines fußläufigen Wegerechtes betroffen. Das Flurstück 248/65 ist durch die Benutzung der Fahrgasse durch Kraftfahrzeuge betroffen. Es wird diesbezüglich auf den Lageplan in der Anlage 6.4 des Gutachtens verwiesen.

Die Eintragung unter der lfd. Nr. 1 (Gewährleistung der Benutzung des Spielplatzes) lastet nicht auf den Flurstücken 248/58 und 248/65.

Die Wertbeeinträchtigung zu Lasten des Flurstückes 248/65, welche sich durch die Benutzung der Fahrgasse durch Kraftfahrzeuge ergibt, kann nach Einschätzung des Gutachters vernachlässigt werden. Das Flurstück 248/65 wird als Pkw-Stellplatz genutzt und ist ohnehin öffentlich zugänglich. Lediglich für die Nutzung der Pkw-Stellplätze wird ein Entgelt erhoben. Die Vermietbarkeit der Pkw-Stellplätze wird durch die Einräumung der Baulast nicht spürbar beeinträchtigt. Da der Wert des Flurstückes 248/65 innerhalb dieses Gutachtens auf der Basis der Ertragskraft (Erzielung von Einnahmen aus der Vermietung von Pkw-Stellplätzen) abgeleitet wurde, ergibt sich keine Wertbeeinflussung aus der Baulast.

keine negative Beeinträchtigung für das Flurstück 248/65

Die Herstellung und Benutzung eines fußläufigen Wegerechtes wirkt sich dagegen spürbar auf den Nutzwert des Flurstückes 248/58 aus. Allerdings wäre die Herstellung eines Gehweges auch ohnehin durch die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes notwendig. Durch die Baulast wird lediglich die Mitbenutzung des Gehweges gestattet. Dieser Nachteil kann als sehr gering eingestuft werden. Gleichwohl stellt die vorliegende Baulast eine Nutzungseinschränkung dar.

Ich schätze den Werteinfluss der Baulasteintragung als sehr gering ein. Ein Wertabzug im Bereich von 1 bis 2 % des unbelasteten Bodenwertes wird als angemessen und marktgerecht beurteilt.

unbelasteter Bodenrichtwert - Flurstück 248/58 (vgl. Seite 18):
Wertminderung durch Baulasteintragung:

61.000,- EUR
x 1,0 bis 2,0 %

610,- bis 1.220,- EUR

Wertminderung zu Lasten Flurstück 248/58

1.000,- EUR

5.0 ABLEITUNG DER VERKEHRSWERTE

Grundstück lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses

Flurstücke 248/48 und 248/58 der Flur 1, Gemarkung Grünhufe

Bodenwert Flurstück 248/48 (symbolisch)	(aus Seite 15)	1,- EUR
Bodenwert Flurstück 248/58	(aus Seite 18)	61.000,- EUR
vorläufiger Verkehrswert		61.001,- EUR
zur Rundung		-1,- EUR

Verkehrswert - unbelastet**61.000,- EUR**

Wertminderung durch Baulast

(aus Seite 39)

-1.000 EUR

Verkehrswert - belastet**60.000,- EUR**

Grundstück lfd. Nr. 3 / zu 1 des Bestandsverzeichnisses

2/24 Miteigentumsanteil an Flurstück 248/65 der Flur 1, Gemarkung Grünhufe

2/24 Miteigentumsanteil am Ertragswert Flurstück 248/65	(aus Seite 19)	3.250,- EUR
vorläufiger Verkehrswert		3.250,- EUR
zur Rundung		-250,- EUR

Verkehrswert**3.000,- EUR**

Grundstück lfd. Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses**Flurstücke 248/125, 402, 404, 456, 457, 458 und 459 der Flur 1, Gemarkung Grünhufe**

Boden-/ Ertragswert Flurstück 248/125	(aus Seite 22)	40.000,- EUR
Bodenwert Flurstück 402 (symbolisch)	(aus Seite 23)	1,- EUR
Bodenwert Flurstück 404	(aus Seite 27)	51.000,- EUR
Bodenwert Flurstück 456 (symbolisch)	(aus Seite 28)	1,- EUR
Bodenwert Flurstück 457	(aus Seite 29)	2.000,- EUR
Bodenwert Flurstück 458	(aus Seite 30)	8.000,- EUR
Bodenwert Flurstück 459	(aus Seite 33)	442.000,- EUR
vorläufiger Verkehrswert		543.002,- EUR
zur Rundung		-2,- EUR

Verkehrswert - unbelastet **543.000,- EUR**

Wertminderung durch Baulast (aus Seite 38) -11.000 EUR

Verkehrswert - belastet **532.000,- EUR**

Grundstück lfd. Nr. 10 / zu 1 des Bestandsverzeichnisses**9/33 Miteigentumsanteil an Flurstück 461 der Flur 1, Gemarkung Grünhufe**

9/33 Miteigentumsanteil am Ertragswert Flurstück 461	(aus Seite 34)	5.700,- EUR
vorläufiger Verkehrswert		5.700,- EUR
zur Rundung		300,- EUR

Verkehrswert **6.000,- EUR**

Grundstück lfd. Nr. 13 / zu 1 des Bestandsverzeichnisses**9/33 Miteigentumsanteil an den Flurstücken 460/1, 460/2 und 460/3 der Flur 1, Gemarkung Grünhufe**

9/33 Miteigentumsanteil am Boden-/ Ertragswert Flurstück 460/1, 460/2 und 460/3	(aus Seite 36)	7.400,- EUR
vorläufiger Verkehrswert		7.400,- EUR
zur Rundung		-400,- EUR

Verkehrswert **7.000,- EUR**

Erläuterungen zu den Verkehrswerten:

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.

Die Bewertungsflächen befinden sich innerhalb des Stadtgebietes Grünhufe, in dem Stadtteil Grünthal-Viermorgen, nördlicherseits der Rostocker Chaussee, an den Straßen Lübecker Allee, Danziger Straße, Anklamer Straße sowie Kieler Ring. Sie weisen unterschiedliche Entwicklungsstufen bzw. Nutzungsarten auf: öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen, Private Pkw-Parkplatzflächen sowie baureifes Land.

Die Ableitung der Bodenwerte erfolgte auf der Basis zeitnaher Vergleichs-/ Richtwerte unter Anpassung an die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale der Bewertungsflächen.

Die abgeleiteten Verkehrswerte für die Pkw-Parkplatzflächen beinhalten auch den Wert der baulichen Anlagen (befestigte Pkw-Stellplätze sowie anteilige Zufahrt). Zur Vereinfachung innerhalb des Gutachteraufbaus wurden diese Wertableitungen auch in dem Abschnitt „Bodenwertermittlung“ durchgeführt.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind gemäß Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan kosten- und lastenfrei an die Hansestadt Stralsund zu übertragen. Die Flächen wurden bisher nicht übergeben, da es nicht zu einer Abnahme von mangelfreien Erschließungsanlagen kam. Eventuell ausstehende Nachbesserungsansprüche für die gebauten Erschließungsstraßen sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Derartige Ansprüche sind gesondert zu klären.

Unter Berücksichtigung der vorweg getroffenen Ausführungen wurde der Verkehrswert (Marktwert) des unter lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses gebuchten Grundstückes Flurstücke 248/48 und 248/58 der Flur 1, Gemarkung Grünhufe im fiktiv unbelasteten Zustand (ohne Berücksichtigung der Baulast) zum Wertermittlungstichtag ermittelt auf insgesamt:

Grundstück lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses**61.000,- EUR**

(in Worten: einundsechzigtausend Euro)

Im belasteten Zustand (mit Berücksichtigung der Baulast) ergibt sich für das vorweg aufgeführte Grundstück ein Verkehrswert (Marktwert) in Höhe von:

Grundstück lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses – mit Berücksichtigung der Baulast**60.000,- EUR**

(in Worten: sechzigtausend Euro)

Unter Berücksichtigung der vorweg getroffenen Ausführungen wurde der Verkehrswert (Marktwert) der unter lfd. Nr. 3 / zu 1 des Bestandsverzeichnisses gebuchte 2/24 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 248/65 der Flur 1, Gemarkung Grünhufe zum Wertermittlungstichtag ermittelt auf insgesamt:

Grundstück lfd. Nr. 3 / zu 1 des Bestandsverzeichnisses
(2/24 Miteigentumsanteil)

3.000,- EUR

(in Worten: dreitausend Euro)

Unter Berücksichtigung der vorweg getroffenen Ausführungen wurde der Verkehrswert (Marktwert) des unter lfd. Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses gebuchten Grundstückes Flurstücke 248/125, 402, 404, 456, 457, 458 und 459 der Flur 1, Gemarkung Grünhufe im fiktiv unbelasteten Zustand (ohne Berücksichtigung der Baulast) zum Wertermittlungstichtag ermittelt auf insgesamt:

Grundstück lfd. Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses

543.000,- EUR

(in Worten: fünfhundertdreißigtausend Euro)

Im belasteten Zustand (mit Berücksichtigung der Baulast) ergibt sich für das vorweg aufgeführte Grundstück ein Verkehrswert (Marktwert) in Höhe von:

Grundstück lfd. Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses – mit Berücksichtigung der Baulast

532.000,- EUR

(in Worten: fünfhundertzweiunddreißigtausend Euro)

Unter Berücksichtigung der vorweg getroffenen Ausführungen wurde der Verkehrswert (Marktwert) der unter lfd. Nr. 10 / zu 1 des Bestandsverzeichnisses gebuchte 9/33 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 461 der Flur 1, Gemarkung Grünhufe zum Wertermittlungstichtag ermittelt auf insgesamt:

Grundstück lfd. Nr. 10 / zu 1 des Bestandsverzeichnisses
(9/33 Miteigentumsanteil)

6.000,- EUR

(in Worten: sechstausend Euro)

Unter Berücksichtigung der vorweg getroffenen Ausführungen wurde der Verkehrswert (Marktwert) der unter lfd. Nr. 13 / zu 1 des Bestandsverzeichnisses gebuchte 9/33 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstücke 460/1, 460/2 und 460/3 der Flur 1, Gemarkung Grünhufe zum Wertermittlungsstichtag ermittelt auf insgesamt:

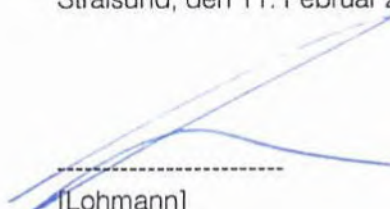
Grundstück lfd. Nr. 13 / zu 1 des Bestandsverzeichnisses
(9/33 Miteigentumsanteil)

7.000,- EUR

(in Worten: siebentausend Euro)

Stralsund, den 11. Februar 2020

[Lohmann]

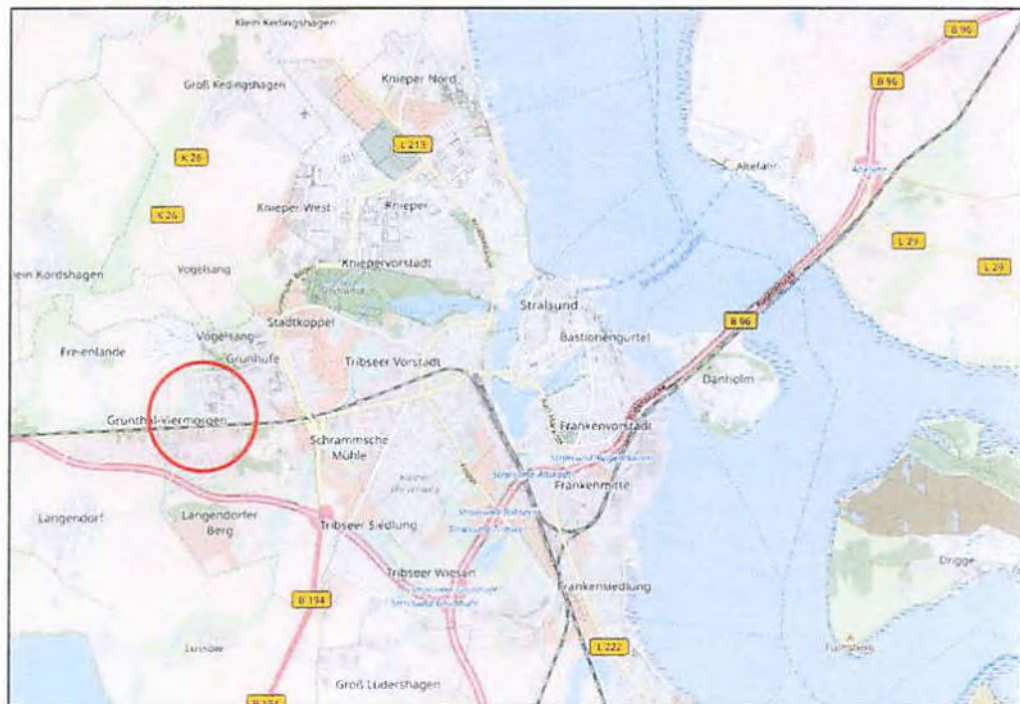


Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet.

6.0 ANLAGEN

6.1 Auszug aus der Stadtkarte

(durch Verkleinerung ohne Maßstab)



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

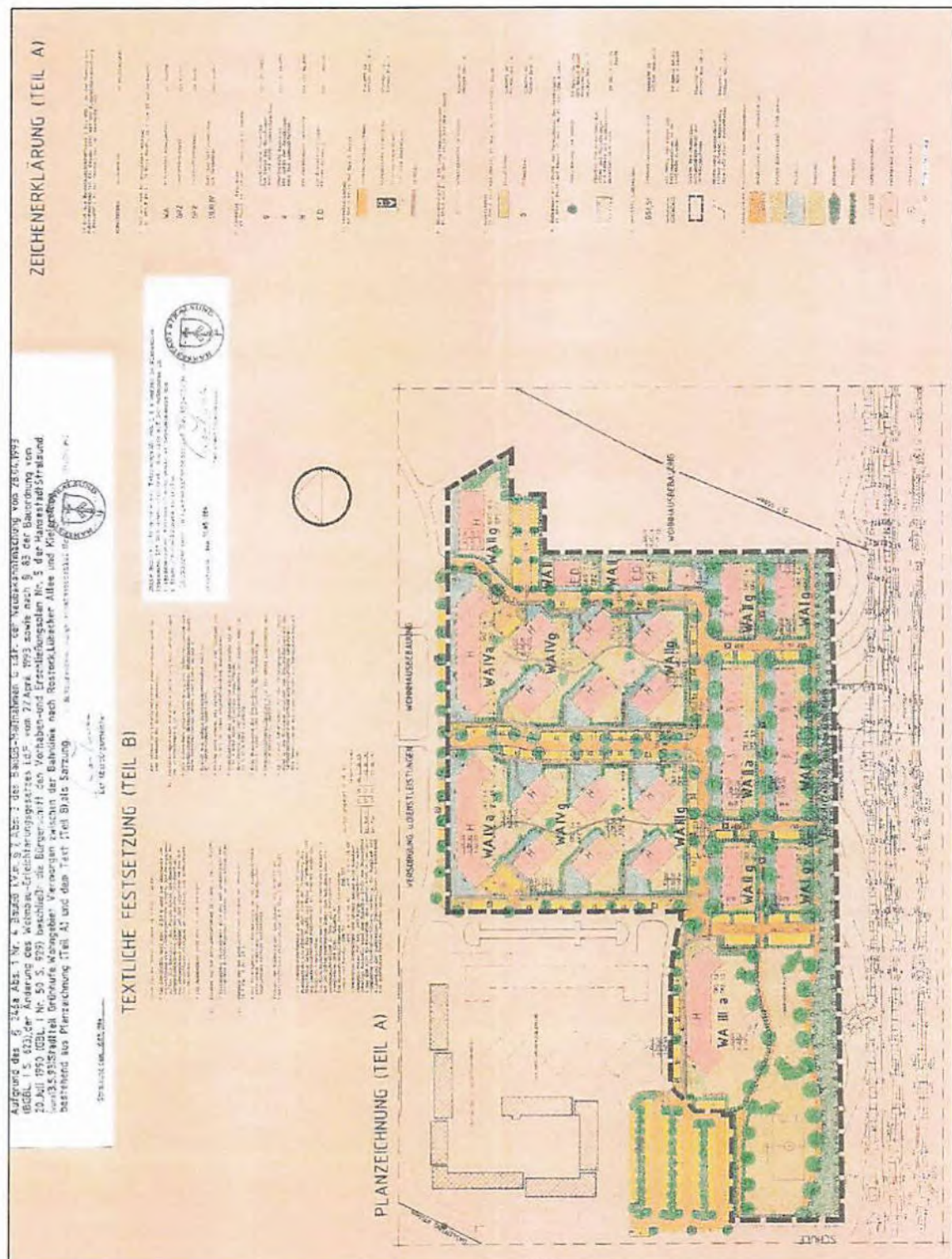
6.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(durch Verkleinerung ohne Maßstab)



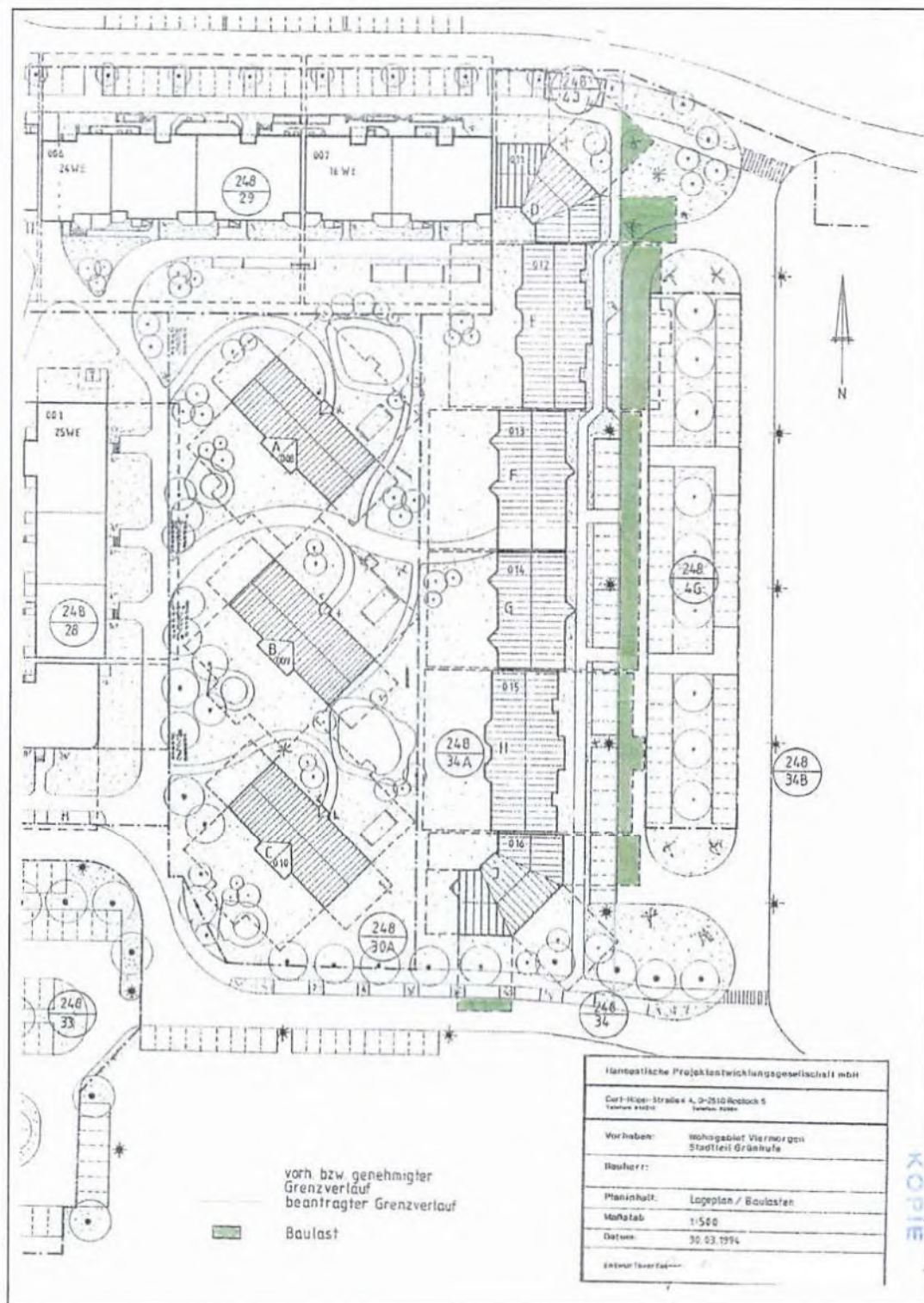
6.3 Auszug aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorhaben-/ Erschließungsplan Nr. 5 „Wohngebiet Viermorgen“
(durch Verkleinerung ohne Maßstab)



6.4 Lagepläne zu den Baulasten

Lageplan zu dem Baulastenblatt Nr. 704 – lastend auf Flurstück 248/48
(aus den Unterlagen der Bauaufsichtsbehörde; ohne Maßstab)



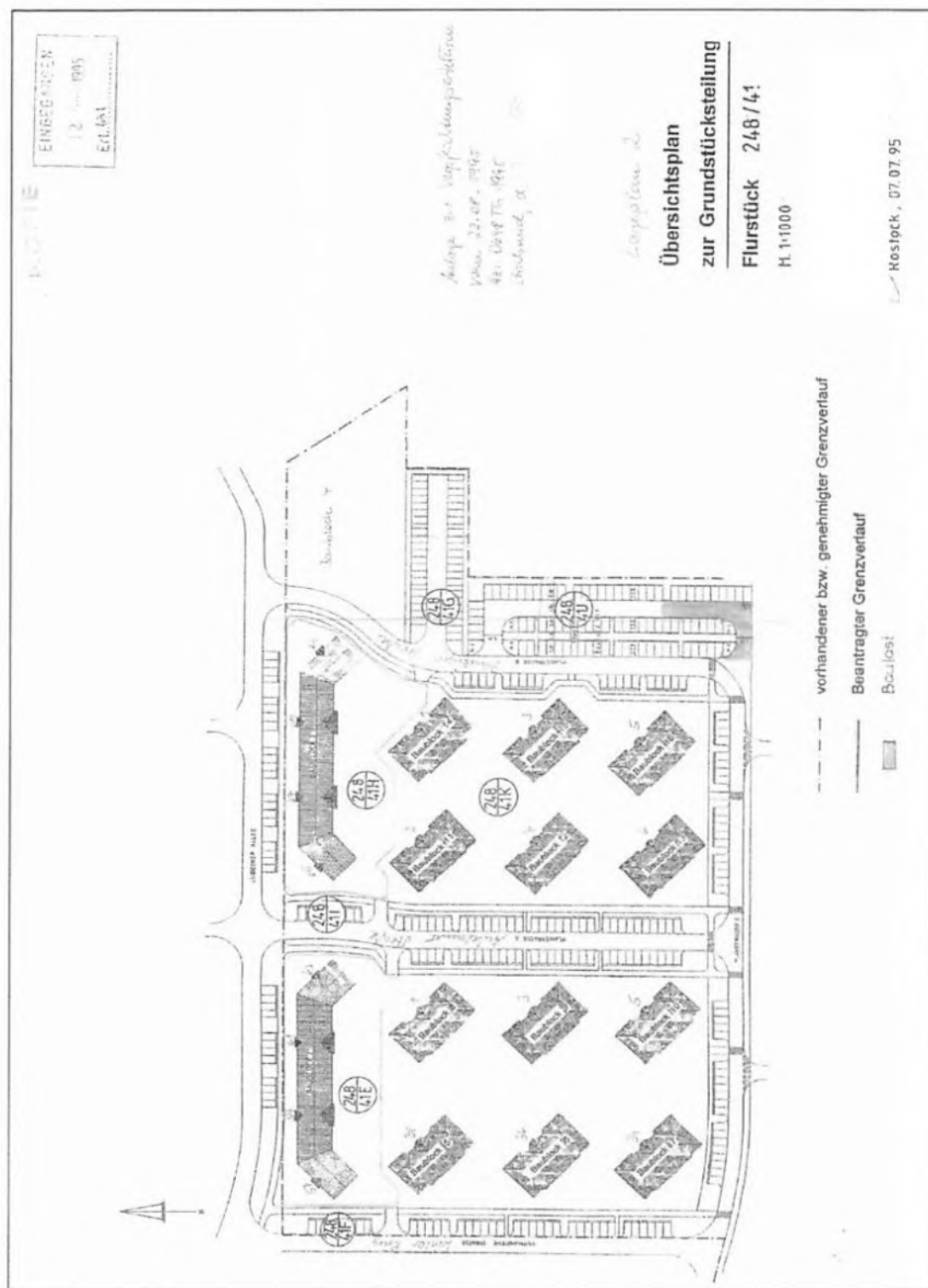
Lageplan zu dem Baulastenblatt Nr. 748 – lastend u.a. auf Flurstück 459
(aus den Unterlagen der Bauaufsichtsbehörde; ohne Maßstab)



Lageplan zu dem Baulastenblatt Nr. 749 – lastend u.a. auf Flurstück 248/58
Lageplan 1 (aus den Unterlagen der Bauaufsichtsbehörde; ohne Maßstab)



Lageplan zu dem Baulastenblatt Nr. 749 – lastend u.a. auf Flurstück 248/65
Lageplan 2 (aus den Unterlagen der Bauaufsichtsbehörde; ohne Maßstab)



6.5 Fotodokumentation



Flurstück 248/48 (nordöstlicher Bereich)



Flurstück 248/48 (östlicher Bereich – Straße Kieler Ring)



Flurstück 248/48 (östlicher Bereich – Straße Pkw-Parkplatz)



Flurstück 248/48 (südöstlicher Bereich)



Flurstück 248/48 (südlicher Bereich - Straße Kieler Ring)



Flurstück 248/48 (südlicher Bereich - Straße Kieler Ring)



Flurstück 248/48 (westlicher Bereich - Straße Kieler Ring)



Flurstück 248/58 (Baugrundstück; südlicher Bereich)



Flurstück 248/58 (Baugrundstück; nördlicher Bereich)



Flurstück 248/65 (Pkw-Parkplatz; aus südlicher Richtung gesehen)



Flurstück 248/125 (östlicher Bereich; Gehweg)



Flurstück 248/125 (Bereich Pkw-Parkplatz)



Flurstück 248/125 (Bereich Pkw-Parkplatz und Treppe zum südlichen Gehweg)



Flurstück 248/125 (südlicher Bereich; Gehweg)



Flurstück 248/125 (Blick vom südwestlichen Randbereich in nordöstliche Richtung)



Blick auf das Flurstück 248/125 aus nordwestlicher Richtung



Blick auf das Flurstück 248/125 aus nördlicher Richtung



Flurstück 402 (schmaler Streifen zwischen Gehweg und Baugrundstücken)



Blick auf den nördlichen Bereich des Flurstückes 404 (Baugrundstück)



südlicher Bereich des Flurstückes 404 (ehem. Pkw-Parkplatz; brachliegend)



südlicher Bereich des Flurstückes 404 (ehem. Pkw-Parkplatz; brachliegend)



Flurstück 456 (nordöstlicher Bereich – Danziger Straße)



Flurstück 456 (nordöstlicher Bereich – Danziger Straße)



Flurstück 456 (südöstlicher Bereich – Danziger Straße)



Flurstück 456 (südlicher Bereich – Danziger Straße)



Flurstück 456 (südlicher Bereich – Danziger Straße)



Flurstück 456 (mittlerer Bereich – Anklamer Straße)



Flurstück 456 (nördlicher Bereich – Anklamer Straße)



Flurstück 456 (westlicher Bereich; südlich der Flurstücke 248/46 und 248/47)



Flurstück 456 (westlicher Randbereich mit schmalen Graben)



Flurstück 457 (südlicher Bereich; öffentlicher Pkw-Parkplatz)



Flurstück 457 (südöstlicher Bereich; öffentliche Grünfläche)



Blick auf den nördlichen Bereich des Flurstückes 457 (aus nordöstlicher Richtung gesehen)



nördlicher Bereich des Flurstückes 458 (öffentliche Erschließungsfläche)



südlicher Bereich des Flurstückes 458 (Teilbereich Hausgarten)



südlicher Bereich des Flurstückes 458 (Teilbereich Hausgarten)



Blick auf das Flurstück 459 (Baugrundstück; aus südöstlicher Richtung gesehen)



Blick auf das Flurstück 459 (Baugrundstück; aus östlicher Richtung gesehen)



Blick auf das Flurstück 459 (Baugrundstück; aus südlicher Richtung gesehen)



Flurstück 461 (privater Pkw-Parkplatz)



Flurstücke 460/1 und 460/2 (privater Pkw-Parkplatz)



Flurstück 460/3 (Teilbereich Hausgarten; aus nördlicher Richtung gesehen)