

Amtsgericht Stralsund

GZ: 704 K 107/23

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
eines **mit einer Garage**
bebauten Grundstücks

Victor-Loebe-Straße 4b
18581 Putbus

erstattet von

INGO KUHWALD

AZ: 4.778/24

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

Mitglied im
Oberem Gutachterausschuss
von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im
Gutachterausschuss
der Hansestadt Rostock

Mitglied im
Gutachterausschuss
des Landkreises Rostock

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
eines **mit einer Garage**
bebauten Grundstücks

Victor-Loebe-Straße 4b
18581 Putbus

Land : Mecklenburg-Vorpommern
Amtsgericht : Stralsund
Gemarkung : Putbus

Grundbuch von	Blatt / lfd.Nr.	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße
Putbus	3809 / 1	6	41/8	742 m ²

zum Wertermittlungstichtag : 23.05.2024

Dieses Gutachten enthält 19 Seiten und 13 Anlagen. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon 2 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

GA4778-24.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
1.2	ORTSBESICHTIGUNG	4
1.3	GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE, BAULASTEN, ÜBERBAUUNGEN	4
2	LAGE	5
2.1	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG.....	6
2.1.1	<i>weitere Zustandsmerkmale</i>	7
2.1.2	<i>Beurteilung der baulichen Nutzbarkeit</i>	7
2.1.3	<i>Nutzbarkeit der Garage</i>	8
2.1.4	<i>Wertmethodisches Resümè</i>	8
3	WERTERMITTLUNG	9
3.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN.....	9
4	BODENWERTERMITTLUNG	11
4.1.1	<i>Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes</i>	11
4.1.2	<i>Anpassung des Bodenrichtwertes</i>	12
4.2	ZUSAMMENFASSUNG DES BODENWERTES	12
5	WERTERMITTLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	13
6	ZUSAMMENFASSUNG DER WERTE	14
6.1	BERÜCKSICHTIGUNG DES WEGERECHTES	14
7	VERKEHRSWERT	15
8	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	16
9	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG	17
10	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	18
11	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	19

1 Allgemeines zum Auftrag und zum Grundstück

1.1.1 Zweck des Gutachtens

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

1.1.2 Ansprechpartner

Auftraggeber	Auftragnehmer	Antragstellerin	Antragsgegnerin
Amtsgericht Stralsund Frankendamm 17 18439 Stralsund Tel.: 03831 257 623	Ingo Kuhwald Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof Tel.: 0381 / 455 748 Fax: 0381 / 490 92 13	Vertreten durch RAè	... wird aus Datenschutzgründen nicht genannt

1.2 Ortsbesichtigung

- Den beteiligten Parteien wurde ein Ortsbesichtigungstermin für den 15.05.2024 vorgeschlagen.
- Die Besichtigung wurde durch den Gutachter im Beisein folgender Personen durchgeführt:
 - Antragstellerin des Verfahrens
 - Antragsgegnerin, vertreten durch ihren Ehemann
- Der Gutachter konnte das Grundstück und die bauliche Anlage besichtigen.

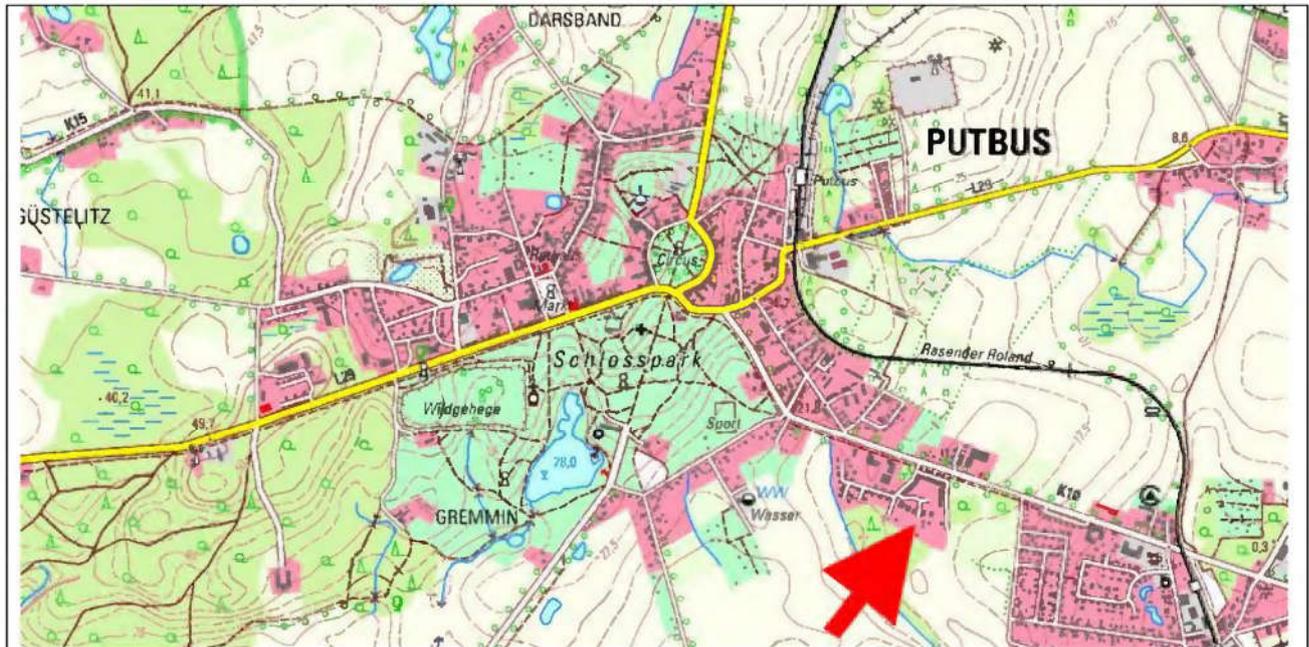
Unterlagen

- Im Bauarchiv existiert keine Bauakte zum Objekt.
- Der Ehemann der Antragsgegnerin reichte dem Gutachter folgende Urkunde zu
 - **Vertrag 332/1998 vom 03.03.1998 (Notarin Dobiasch)**

1.3 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

Grundbuchangaben	
Eigentümer	<ul style="list-style-type: none"> • Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt • Antragstellerin und Antragsgegnerin zu je ½
Rechte in Abt. II	<ul style="list-style-type: none"> • Lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Wegerecht) <ul style="list-style-type: none"> ◦ wird unberücksichtigt • Lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk <ul style="list-style-type: none"> ◦ bleibt unberücksichtigt
Baulast	<ul style="list-style-type: none"> • keine Baulasteintragungen (siehe Anlage)
Überbauungen	<ul style="list-style-type: none"> • Das Flurstück 41/8 wird augenscheinlich nicht überbaut und vom Flurstück 41/8 geht keine Überbauung aus. Bei der Garage handelt es sich um eine Grenzbebauung.

2 Lage



Putbus ist eine Landstadt des Landkreises Vorpommern-Rügen in Mecklenburg-Vorpommern (Deutschland). Putbus ist die jüngste Stadt der Insel Rügen und mit dem Ortsteil Lauterbach das älteste Seebad auf der Insel und in Pommern. Seit 1997 ist die Stadt staatlich anerkannter Erholungsort und bildet für ihre Umgebung ein Grundzentrum.

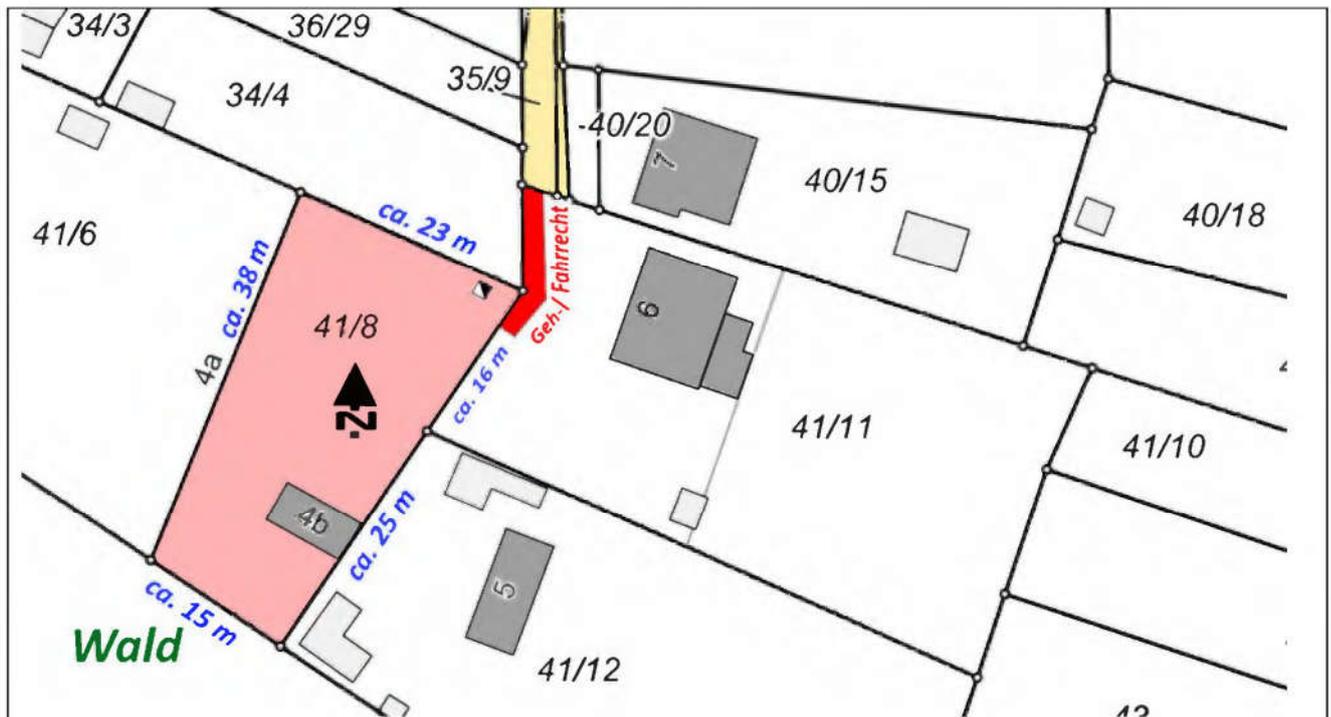
Die Stadt Putbus liegt acht Kilometer von der Stadt Bergen auf Rügen entfernt und befindet sich im Biosphärenreservat Südost-Rügen.

- Einwohner: 4.531 (31. Dez. 2022)
- Fläche: 66,69 km²
- Gemeindeverwaltung: Markt 8 in 18581 Putbus

Mikrolage

- gelegen am südöstlichen Ortsrand von Putbus
- nördlich angrenzendes Wohngebiet (mehrgeschossiger offener Wohnungsbau)
- südlich angrenzendes Waldgebiet

2.1 Grundstücksbeschreibung



Flurstück 41/8: Größe 742 m²

- trapezförmiger Zuschnitt
- Breite zwischen ca. 23 m und 15 m; Tiefe zwischen ca. 38 m und ca. 41 m
- Grundstücksfront entlang Flurstück 41/11: ca. 16 m
- Grundstücksfront entlang Flurstück 41/12: ca. 25 m
- Leichte Hanglage (Gefälle von Nord absteigend nach Süd)
- Südlich angrenzende Waldfläche

Erschließungsanlagen

- Die Anbindung an die öffentliche Straße erfolgt über ein Geh- und Fahrrecht (rot markiert), lastend auf dem Flurstück 41/11
 - rot markierter Grundstücksstreifen, Breite 4 m
 - Das Geh- und Fahrrecht wurde 1998 vereinbart (Vertrag 332/1998 vom 03.03.1998 von der Notarin Dobiasch). Eine Eintragung als Herrschvermerk im GB von Putbus Blatt 3809 erfolgte nicht.
 - Eingetragen als Geh- und Fahrrecht im GB von Putbus Blatt 5827
 - **Achtung: Das Geh- und Fahrrecht beinhaltet kein Leitungsrecht. Demzufolge sind sämtliche Leitungen (sofern vorhanden) dinglich nicht gesichert.**
- Trinkwasser-, Schmutzwasser-, Stromleitungen in der Victor-Loebe-Straße vorhanden.
- **Sofern Leitungen vorhanden sind, sind diese dinglich nicht gesichert.**
- Auch der Elektro-Hausanschlusskasten an der nördlichen Grundstücksgrenze ist leitungsmäßig dinglich nicht gesichert (die Leitungsführung ist dem Gutachter nicht bekannt)



- Straße: einspurige Asphaltstraße, keine Fußgängerwege, keine Straßenbeleuchtung in diesem Bereich
- Anliegerstraße, Sackgasse

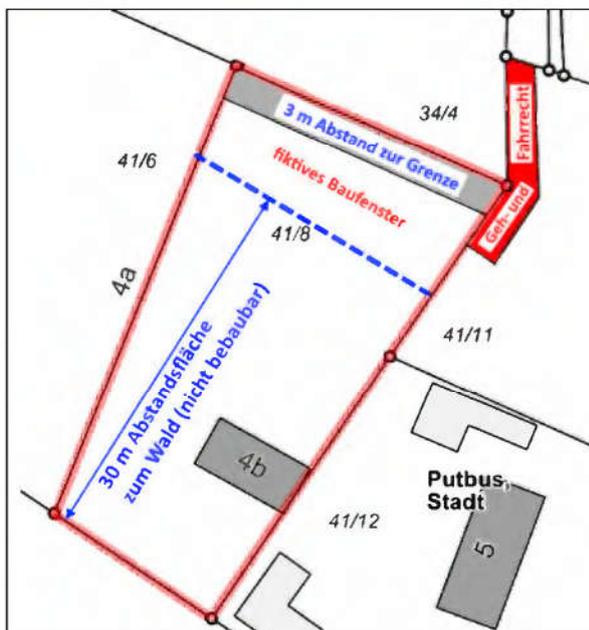
2.1.1 weitere Zustandsmerkmale

Erschließungsbeiträge	• Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.
Ausbaubeiträge	
Denkmalschutz	• Denkmalschutz besteht nicht
Altlasten	• Soweit äußerlich erkennbar sind keine Altlasten vorhanden.
Bodenordnung	• Keine Bodenordnung in diesem Bereich



- Bauleitplanung
- Flächennutzungsplan von 2001
- Ausgewiesen als Wohnbaufläche, angrenzend an eine Waldfläche

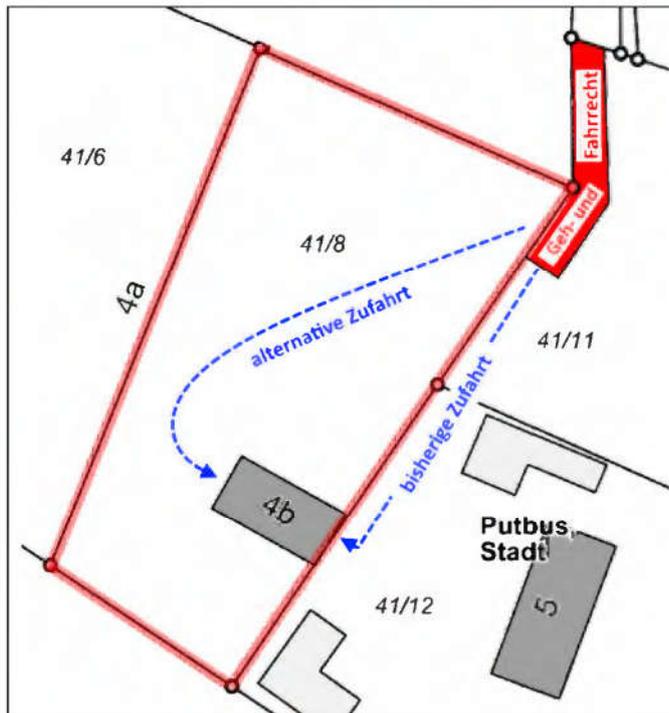
2.1.2 Beurteilung der baulichen Nutzbarkeit



- Laut Flächennutzungsplan ausgewiesen als Wohnbaufläche
- Unbeplanter Innenbereich
- Annahme des Gutachters: kein Baurecht nach § 34 BauGB (keine klassische Baulücke)
- Gemäß LWaldG § 20 im Abstand von 30 m zur Waldgrenze nicht bebaubar
- Einhaltung von 3 m Abstandsfläche zum Flurstück 34/4 notwendig (LBauO)
- **Keine dingliche Sicherung von Leitungsrechten**

- Theoretisch ergibt sich nur ein kleines Baufenster von ca. 130 m².
- Ob dieses Baufenster bebaubar wäre (z.B. mit Wochenendhaus) lässt sich nur über eine Bauvoranfrage klären.
- Aufgrund der fehlenden dinglichen Sicherung von Leitungsrechten, ist aber auch diese fiktive Bebauungsmöglichkeit eingeschränkt.

2.1.3 Nutzbarkeit der Garage



- Bisher verläuft die Zufahrt zur Garage über die Flurstücke 41/11 und 41/12.
- Dinglich gesichert ist diese Zufahrt nicht, insbesondere fehlt die Belastung auf dem Flurstück 41/12.
- Ein Notweg gemäß § 917 BGB besteht aus Gutachtersicht nicht, da der Zugang zur Garage auch alternativ gewährleistet werden kann. Dazu müsste der Eingang zur Garage nach hinten verlegt werden

2.1.4 Wertmethodisches Resümè

Aus Gutachtersicht stellt sich das Flurstück 41/8 als Arrondierungsfläche dar.

Zu- und Abschläge für Arrondierungsflächen

Splitterflächen, so genannte Schikanierzwinkel 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 sonsthin kaum sinnvoll genutzt werden können, jedoch in Verbindung mit dem benachbarten Grundstück dessen bauliche oder sonstige Nutzung erst ermöglichen. Die „harmlose“ Form des Schikanierzwinkels 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. [Kleiber · Simon · Weyers]

- Das Flurstück 41/8 kann benachbarten Flurstücken als Gartenland-/Erholungs-/Lagerfläche dienen.
- Auch eine Weiternutzung der Garage (Verlegung der Garageneinfahrt nach hinten) ist denkbar.

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

Allgemeines

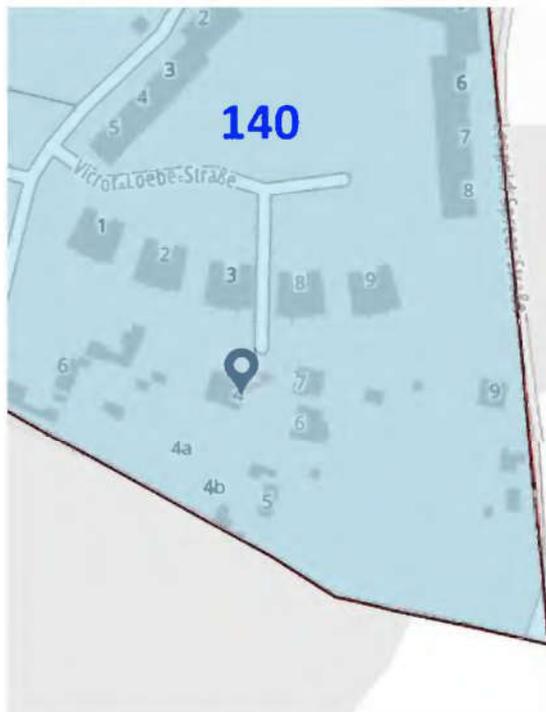
Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute. Genaue Kenntnisse zum Baugrundzustand kann nur ein entsprechendes Baugrundgutachten erbringen.

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.

4.1.1 Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes

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



Ortsteil Putbus	
Bodenrichtwertnummer	00001828
Bodenrichtwert	140 €/m ² (Wohnbaufläche)
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Bedarfswert	0,00 €/m ²
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I-II
Fläche	1000 m ²

Der vom Gutachterausschuss erarbeitete Bodenrichtwert beträgt für das Richtwertgebiet: **Putbus**
140 €/m²

Diesem Richtwert liegt folgende Charakteristik zugrunde:

- Bauland, offene Bauweise; I bis II Geschosse; Wohngebiet
- mittlere Grundstücksgröße: 1.000 m²
- erschließungsbeitragsfrei, kostenerstattungsfrei, abgabepflichtig nach KAG
- Stand 01.01.22

5 Wertermittlung der baulichen Anlagen

Aus Gutachtersicht ist eine pauschalisierte Bewertung gerechtfertigt. Sachverständigenseits kommt ein Vergleichsfaktorverfahren je m² BGF zum Ansatz. Der angesetzte Vergleichsfaktorwert stellt einen Mittelwert über die vorhandene BGF dar. Sonstige zu berücksichtigende Bauteile sind im Wertansatz mit enthalten. Die vorhandenen Baumängel und Bauschäden sind ebenfalls im Ansatz berücksichtigt.

Der Ansatz eines Vergleichskostenwertes je m² BGF stellt den marktangepassten Wert, mit dem diese baulichen Anlagen den Verkehrswert erhöhen, dar (nicht vergleichbar mit dem Substanzwert).

<p>Garage (Genauigkeit der Maßangaben ca. +/-5%)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bebaute Fläche ca. 8,20 m x 4,10 m = ca. 33,62 m² • Massivbauweise, Baujahr ca. DDR-Zeit (70er oder 80er Jahre) • Nicht unterkellert, 1 Geschoss, flaches Pultdach mit Wellasbesteindeckung, 2 Räume • 2 flügeliges Holztor, geschädigte Bausubstanz 	

Langjährige empirische Untersuchungen des Gutachters ergeben folgende Vergleichsfaktorwerte:

gilt für:

- ehemals landwirtschaftlich genutzte Ställe, Nebengebäude, Lager, Garagen
- Baujahr 1930-1980
- Untersuchungen aus den Landkreisen Rostock und Vorpommern-Rügen
- ohne wesentliche Sanierungen/Instandsetzungen

Vergleichsfaktorwert je m² EG-Bruttogrundfläche

- Die vorhandenen Baumängel und Bauschäden sind ebenfalls im Ansatz berücksichtigt.

A	B	C	D
Leichtbauweise (Holz) Teilmassiv Tlw. ruinös	Massive Bauweise Einfacher Nutzungswert	Massive Bauweise mittlerer Nutzungswert	Massive Bauweise guter Nutzungswert
0 bis 10 €/m ²	10 bis 30 €/m ²	30 bis 60 €/m ²	> 60 €/m ²

Der Sachverständige ordnet die Garage der Kategorie C zu.

- Wertmethodischer Ansatz: 50 €/m²
- Die Verlegung des Eingangs nach hinten (Umbauten) ist mit diesem Ansatz berücksichtigt.

	EG- Bruttogrundfläche in m ²	Ansatz in € je m ²	Wert in €
Garage	33,62	50	1.681,00

6 Zusammenfassung der Werte

Bodenwert	21.814,80 €
Wert der baulichen Anlagen	1.681,00 €
vorläufiger Verkehrswert	23.495,8 €

Gerundet: 23.500 €

Eine weitere Marktanpassung wird nicht vorgenommen.

6.1 Berücksichtigung des Wegerechtes

In Abt. II des Grundbuches ist folgende Dienstbarkeit eingetragen.

- 1 Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer Putbus Blatt 5757, BV Nr. 1; gemäß Bewilligung vom 05.03.1992 (Notarin Dietlind Baumann, Bergen auf Rügen; UR 263/1992) eingetragen am 23.02.1999 (ehem. Abt. II lfd. Nr. 2). Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 19.09.2007.

Das Wegerecht wurde in der Anlage 13 dargestellt.

- Einen beurkundeten Lageplan mit Darstellung der Lage des Wegerechtes gibt es nicht.
- Aktuell stellt sich die Zuwegung wie folgt dar:



Wertmethodischer Ansatz

- Länge des Weges: ca. 23 m
- Breite des Weges: ca. 2 m
- Fiktive Schutzstreifenfläche: 46 m²
- Bodenwert: 46 m² x 29,40 m² = 1.352,40 €
- Minderung durch das Wegerecht: 20 %
- = 20 % von 1.352,40 € = **gerundet 270 €**

7 Verkehrswert

Somit wird der Verkehrswert § 194 BauGB
bebauten Grundstücks

**Victor-Loebe-Straße 4b
18581 Putbus**

zum Wertermittlungstichtag 23.05.2024

geschätzt mit

23.500 € (unbelastet)

Minderungsbetrag durch das Recht Abt. II, lfd Nr. 1: **270 € (Wegerecht)**

8 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	1	Auszug aus dem Stadtplan
Anlage	2-3	Auszug aus dem Katasterplan
Anlage	4	Darstellung des Geh- und Fahrrechtes
Anlage	5	Luftbild mit Bezeichnung der baulichen Anlagen
Anlage	6	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Putbus
Anlage	7	Darstellung der angrenzenden Waldfläche
Anlage	8 – 10	Fotoansichten
Anlage	11	Baulastauskunft
Anlage	12	Darstellung der Flurstücksdaten
Anlage	13	Darstellung des Wegrechtes, lastend auf Flurstück 41/8

9 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage

mittlere Wohnlage / keine Geschäftslage

- o Victor-Loebe-Straße 4b in 18581 Putbus

Nutzungsberechtigte + weitere Ansprechpartner:

Mietverträge wurden nicht zugereicht, der Gutachter geht von folgender Nutzung aus:

- Eigennutzung, leerstehend

Gewerbebetrieb:

- unbekannt; In dem zu bewertenden Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt (Annahme).

Maschinen und Betriebseinrichtungen:

- Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

Hausschwamm

- Es wurden keine zerstörerischen Untersuchungen angestellt. Demzufolge konnte auch nicht festgestellt werden, ob in den Holzbauteilen gegebenenfalls ein Schwammbefall besteht.
- **Es wurden keine Hinweise auf Schwammbefall festgestellt.**

Energiepass: nicht vorhanden

Kaminkehrer:

- Keine Heizung vorhanden

baubehördliche Beanstandungen

- offiziell keine bekannt,

Sonstiges: kein getrenntes Eigentum, kein Denkmalschutz

Bodenordnung:

- keine Bodenordnung

Überbauungen: wurden **nicht** festgestellt

10 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

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

BauNVO:

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

ImmoWertV:

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

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 11. Januar 2011 (BAnz Nr. 24 S. 597)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2014 (BGBl. I S. 1218)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. November 2013 (BGBl. I S. 3951)

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2015
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2015
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 26.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig: 1 x 1 der Immobilienbewertung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014

11 Erklärung des Sachverständigen

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

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

Dipl. Ing. Ingo Kuhwald

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

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

Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass Ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Zustimmung unserer Partnerschaft gestattet.

Der Sachverständige haftet für Schäden nur dann, wenn er oder seine Mitarbeiter die Schäden durch fehlerhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben.

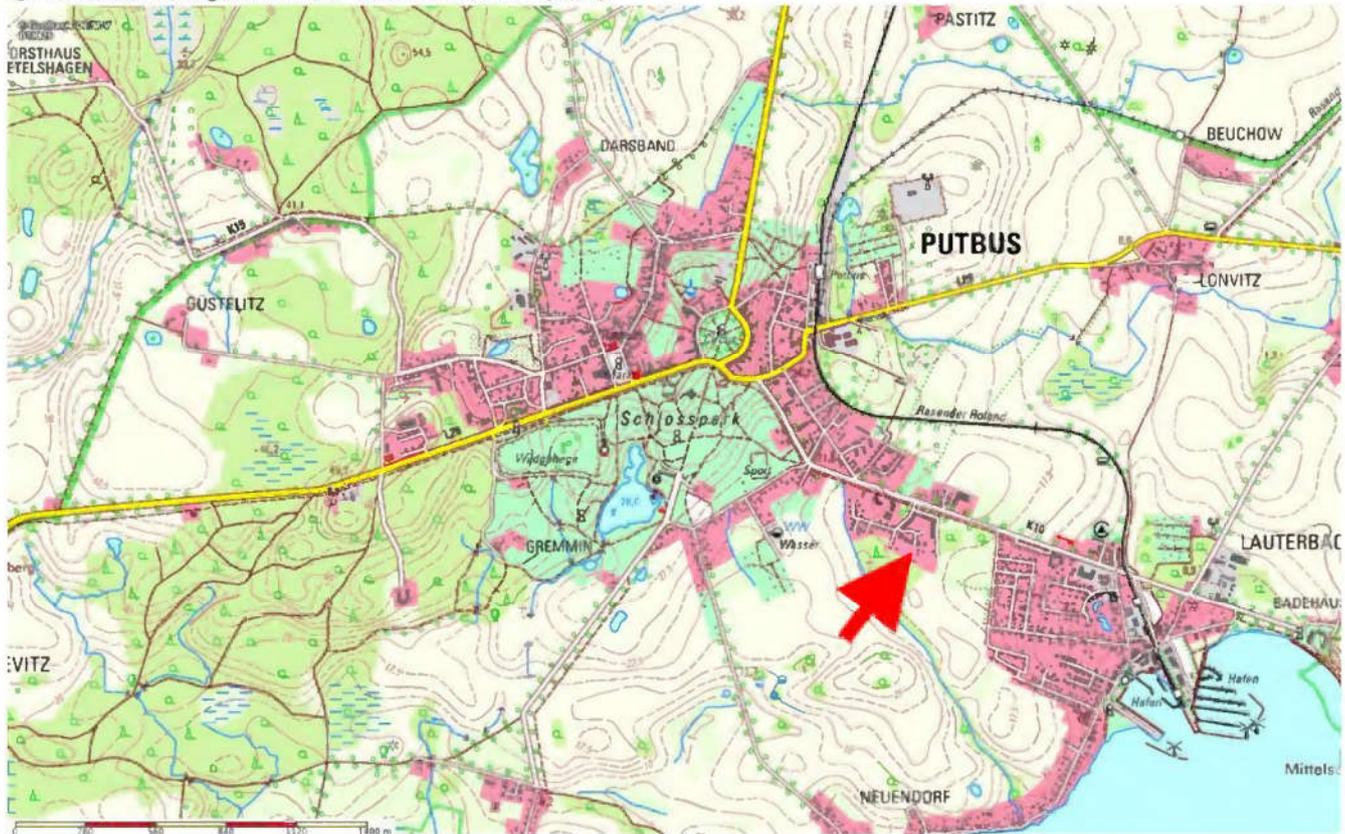
Die Haftung des Auftragnehmers wird der Höhe nach beschränkt auf den Umfang des Versicherungsschutzes seiner Haftpflichtversicherung, mit Ausnahme der Haftung für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Die Haftung des Sachverständigen ist auf Vermögensschäden von **10 % des ermittelten 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.**

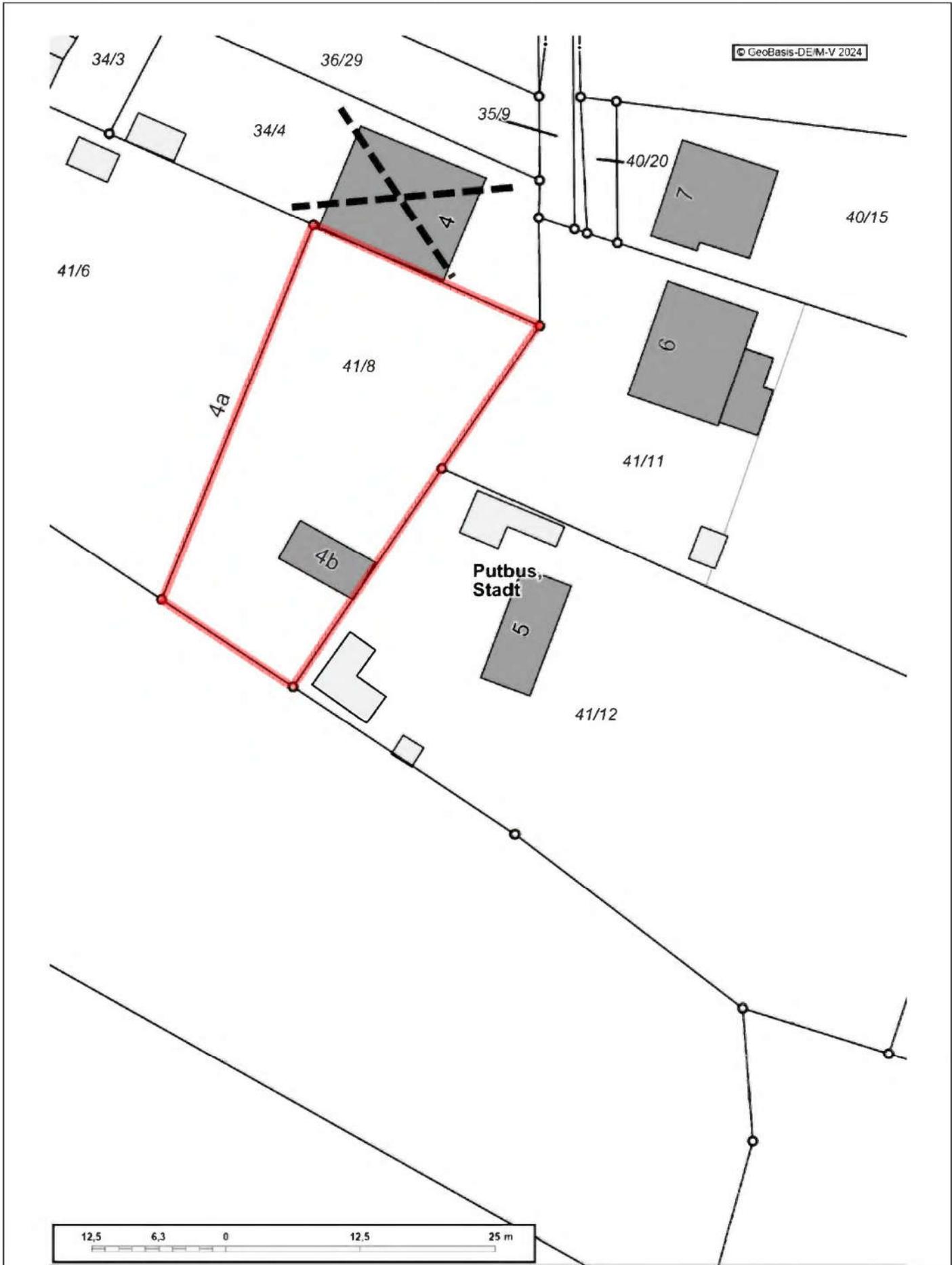


Quelle: Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2023)



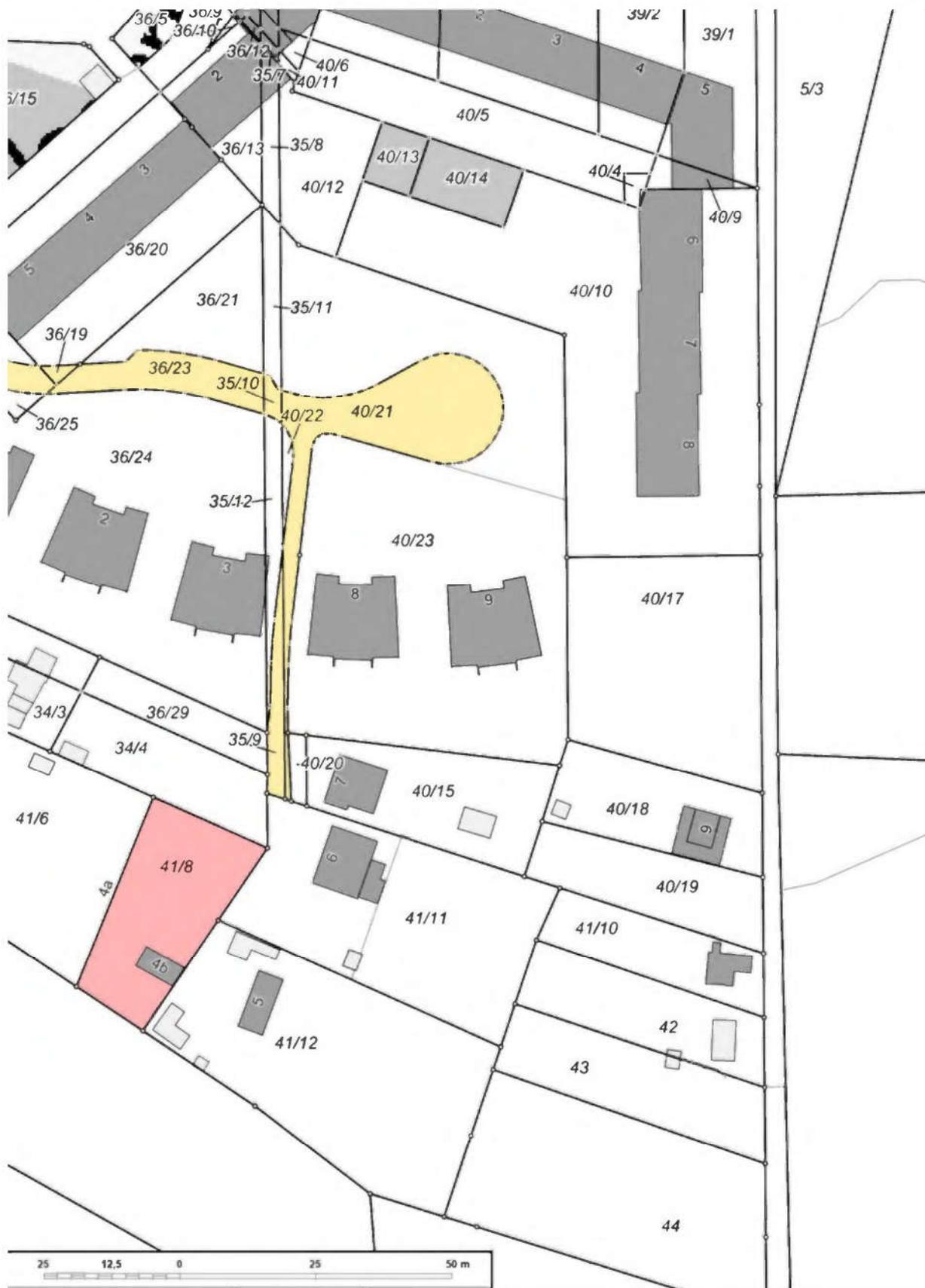
Quelle: Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2023)

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



Auszug aus dem Katasterplan mit Darstellung des Flurstückes

Quelle: Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2023)



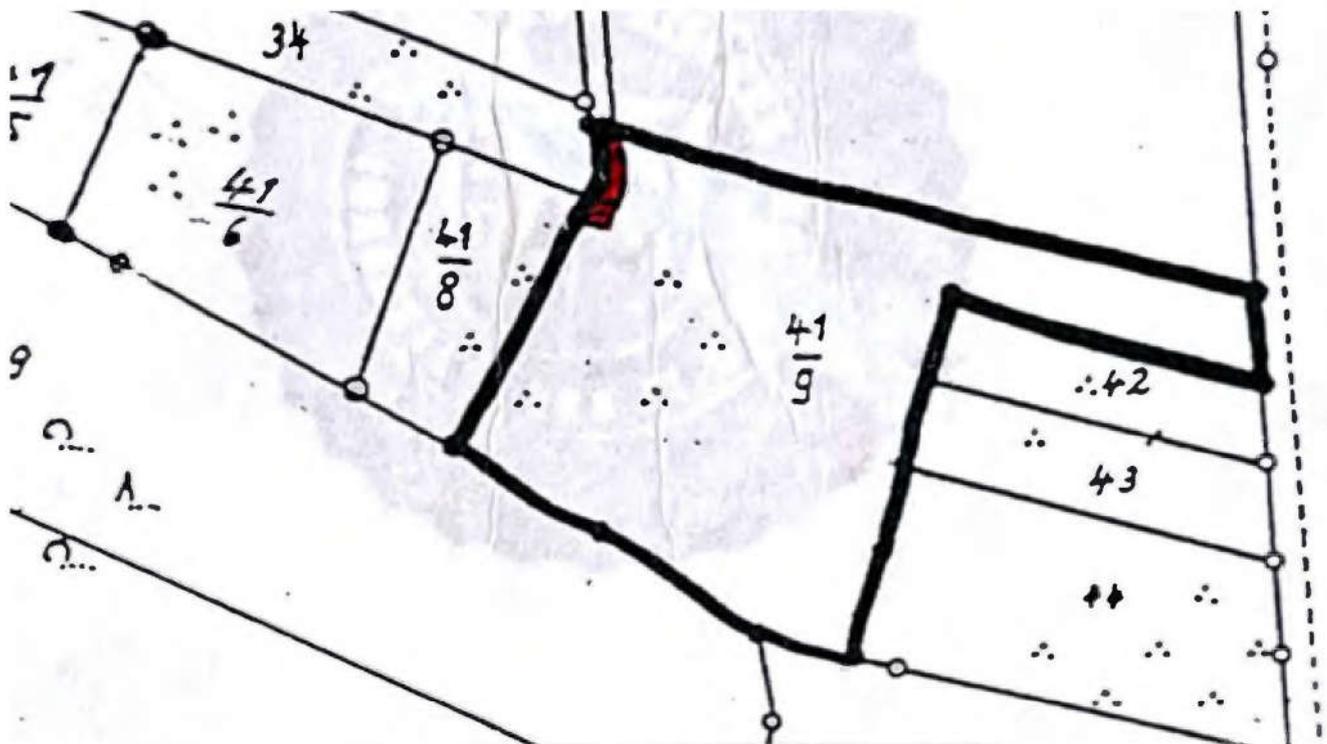
Achtung: Die Zufahrt zur Garage verläuft über die Flurstücke 41/11 und 41/12

- Auf dem Flurstück 41/11 lastet ein Geh-, und Fahrrecht (soweit bekannt)
- Auf dem Flurstück 41/12 lastet **kein** Geh-, und Fahrrecht (soweit bekannt)

Darstellung des Flurstückes 41/8 (rosa markiert) und der öffentlichen Zuwegung (gelb markiert)

Quelle: Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2023)

Auszug aus dem Vertrag 332/1998 vom 03.03.1998 (Notarin Dobiasch)



§ 3

Geh- und Fahrrecht

Der Käufer bestellt an dem Grundstück Flurstück 41/9 der Flur 6 Gemarkung Putbus für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 41/6 der Flur 6 Gemarkung Putbus und für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 41/8 der Flur 6 Gemarkung Putbus ein in seiner Ausübung auf einen vier Meter breiten Streifen beschränktes, an der westlichen Grenze des Grundstücks verlaufendes Geh- und Fahrrecht.

Der betroffene Grundstücksstreifen ist im beigefügten Lageplan vom 30.08.1994 rot gekennzeichnet. Der Lageplan bildet einen Bestandteil dieser Urkunde; er wurde den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt.

Die Grunddienstbarkeit darf nur ausgeübt werden im Rahmen der Nutzung der herrschenden Grundstücke als Wohn- und Erholungsgrundstücke.

Wertmethodisches Resümè

- o Die Anbindung des Flurstückes 41/8 an die öffentliche Straße ist durch das Geh- und Fahrrecht, lastend auf Flurstück 41/9 (heute 41/11) dinglich gesichert.
- o Die Garage ist jedoch als Garage aktuell nicht nutzbar, da die Zufahrt auch über das Flurstück 41/12 führt und dieses Flurstück 41/12 nicht mit einem Geh- und Fahrrecht belastet ist.

Darstellung des Geh- und Fahrrechtes

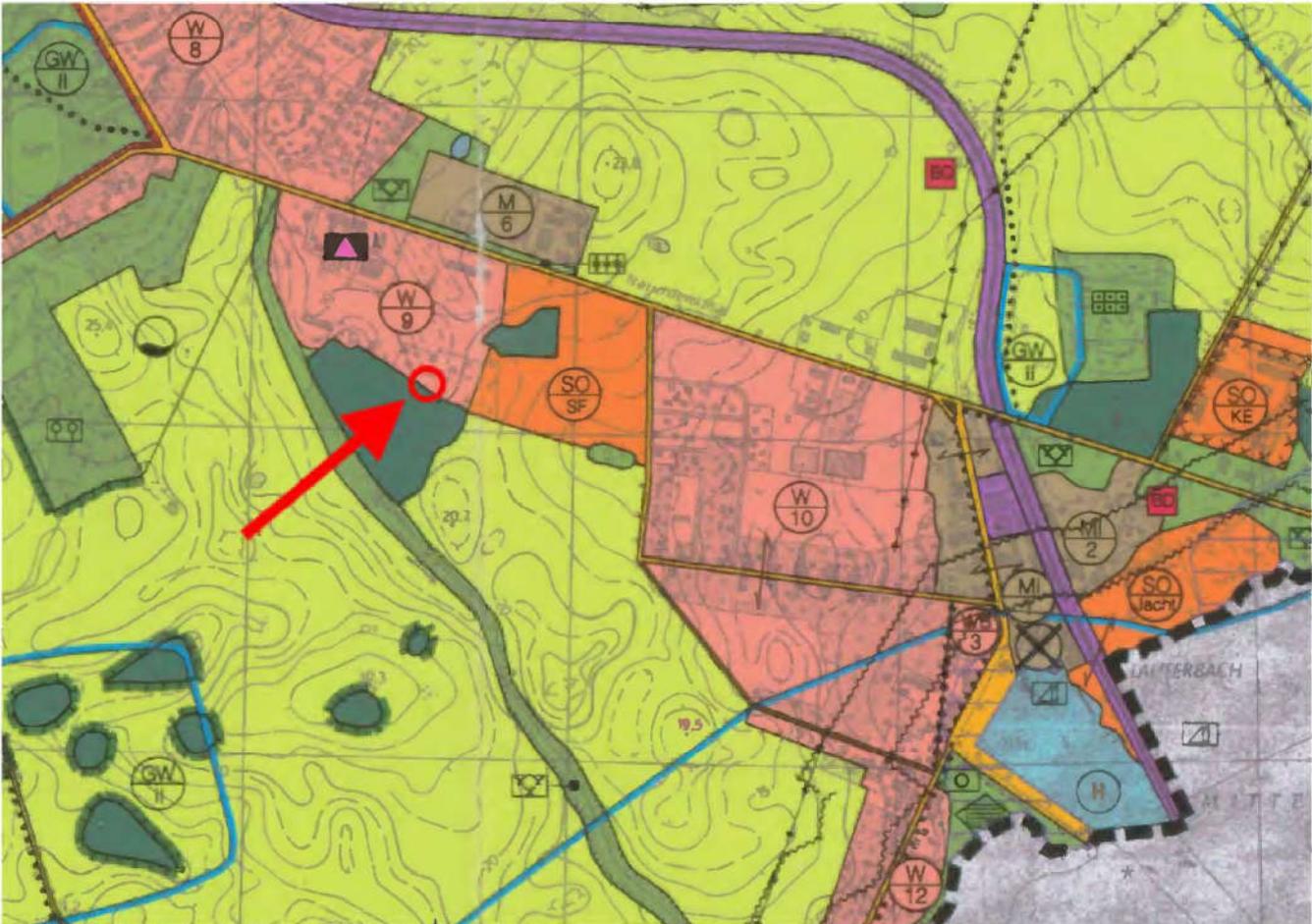


1	Garage
---	--------

Die Zuwegung/Zufahrt über das Flurstück 41/12 ist dinglich nicht gesichert.

Luftbild mit Bezeichnung der baulichen Anlagen (Befliegung 06/2021)

Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2023)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Wohnbauflächen		(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
	Wohnbauflächen	(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
	Kleinsiedlungsgebiete	(§ 2 BauNVO)
	Reine Wohngebiete	(§ 3 BauNVO)
	Besondere Wohngebiete	(§ 4a BauNVO)
Gemischte Bauflächen		(§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
	Gemischte Bauflächen	(§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
	Mischgebiete	(§ 6 BauNVO)
Gewerbliche Bauflächen		(§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
	Gewerbegebiete	(§ 8 BauNVO)
Sonderbauflächen		(§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
	Sonstige Sondergebiete	(§ 11 BauNVO)
FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD		(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)
	Flächen für die Landwirtschaft	
	Flächen für Wald	

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)

- Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Nummer der Baufläche bzw. des Baugebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes
- von der Genehmigung ausgenommene Fläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten
- Zuordnung

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 5 Abs. 4 BauGB

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Schutzgebiete und Schutzobjekte:**
- Naturschutzgebiet
- geschützter Landschaftsbestandteil Biosphärenreservat Südost-Rügen
- Landschaftsschutzgebiet Ostrügen
- geschütztes Geotop OS-Rücken
- FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERORTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE** (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- Bahnanlagen

Auszug aus dem Flächennutzungsplan von Putbus von 2001
 Ausgewiesen als „Wohnbaufläche“, direkt angrenzend an eine Waldfläche



Darstellung der angrenzenden Waldfläche

Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG)

§ 2 (3) Nicht als Wald gelten:

- o mit Waldgehölzen bestockte Grundflächen, die die Mindestgröße von **0,2 Hektar nicht erreichen**,

Anmerkung:

- o Die angrenzende Waldfläche hat eine Größe von $> 50.000 \text{ m}^2$ und ist somit als „Wald zu klassifizieren

§ 20 Abstand baulicher Anlagen zum Wald

- o (1) Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Die oberste Forstbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung hiervon Ausnahmen zu bestimmen.

Darstellung der angrenzenden Waldfläche



Bild 1-2 o Links und rechts: Ansichten der Victor-Loebe-Straße, die Lage des Grundstückes wurde markiert



Bild 3-4 o Links und rechts: Darstellung der aktuellen Grundstückssituation

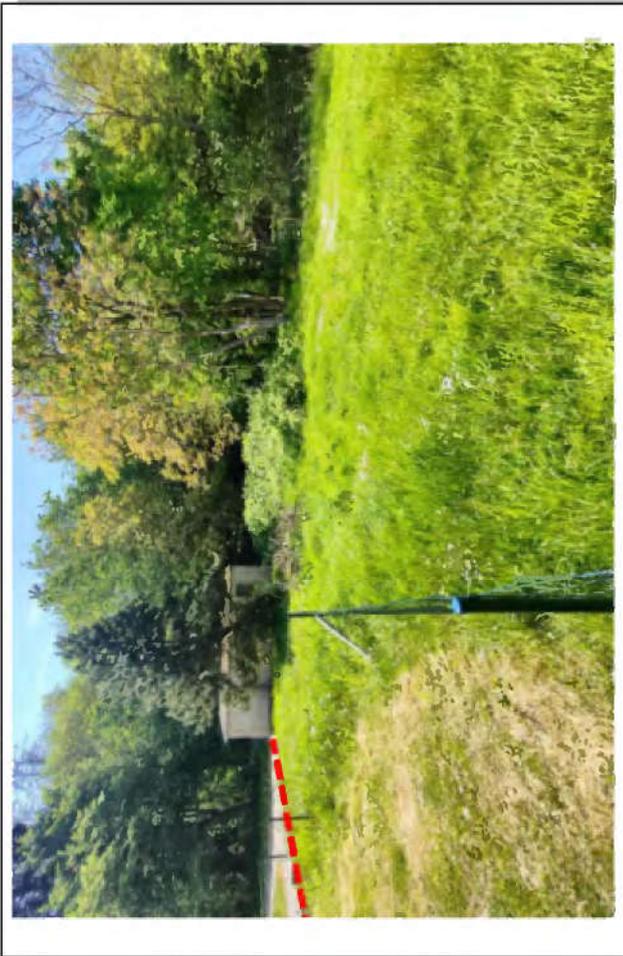
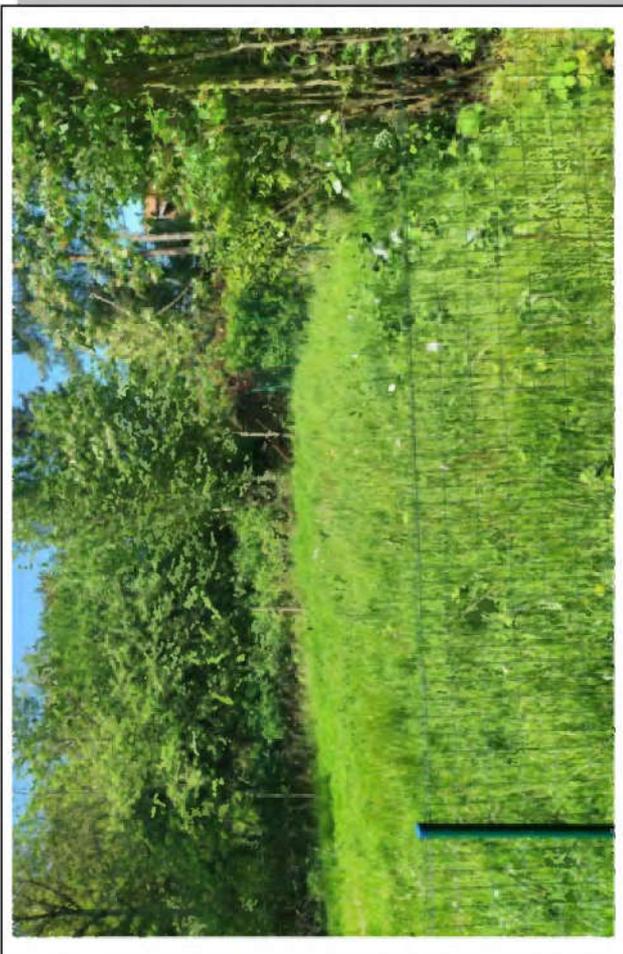


Bild 5-6 o Links und rechts: Grundstücksansichten

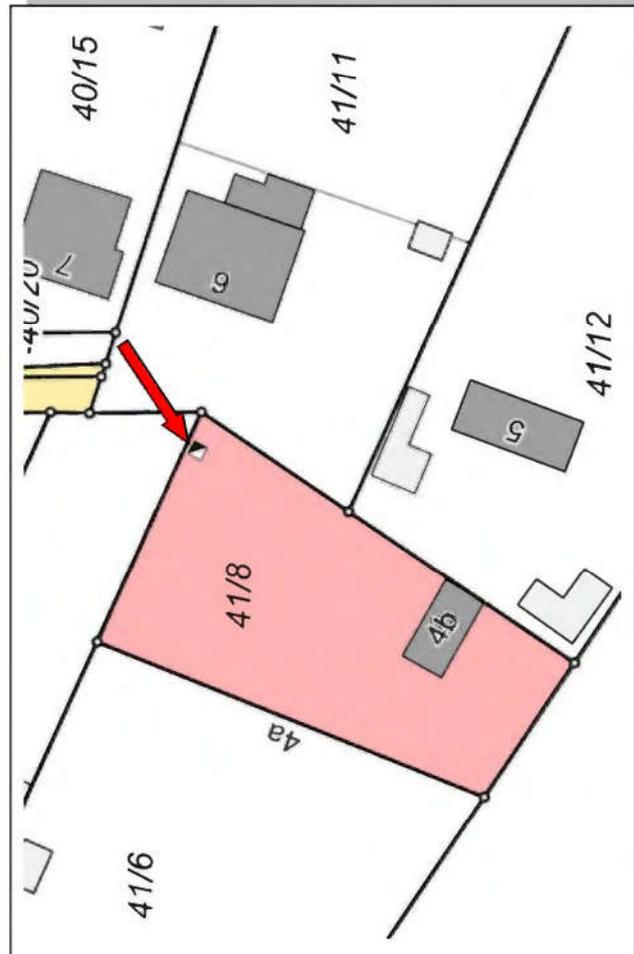


Bild 7-8 o Links und rechts: ca. Lage und Ansicht eines Elektro-Hausanschlusskastens



Bild 9-10 o Links und rechts: Außenansichten der Garage

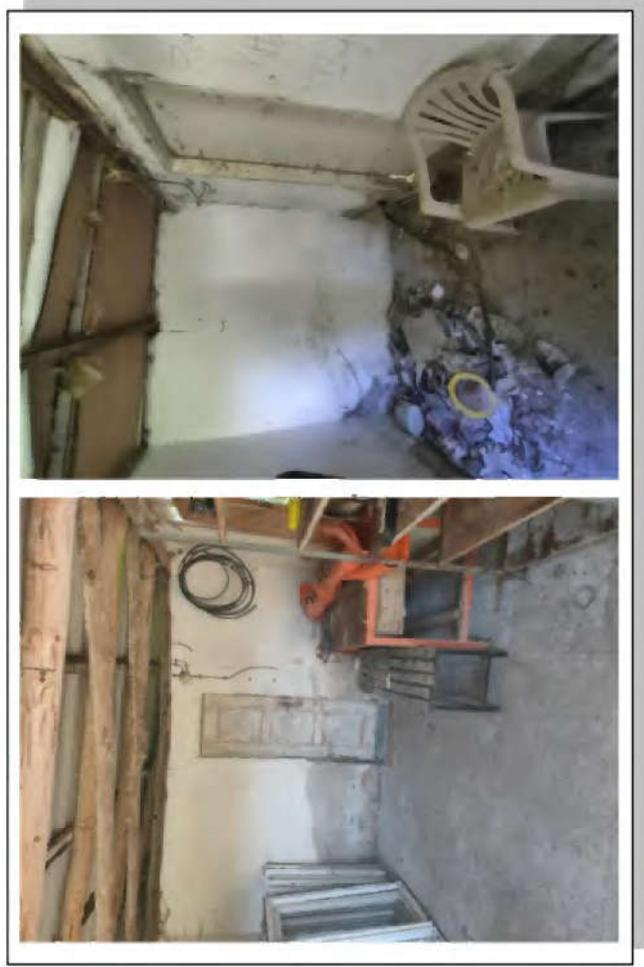


Bild 11-12 o Links und rechts: Innenansichten der Garage

Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



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

Vater und Kuhwald Partnerschaft
Herrn I. Kuhwald
Zum Landsitz 1 -2
18059 Gragetopshof

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Mein Zeichen: 521.120.06.04230.24
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!

Fachdienst: Bau und Planung
Fachgebiet / Team: Bauordnung
Auskunft erteilt: Juliane Gräulich
Besucheranschrift: Störtebekerstraße 30
18528 Bergen

Zimmer:
Telefon: 03831 357-3018
Fax: 03831 357-
E-Mail: Bau@kreisverwaltung-vr.de

Datum: 26. Februar 2024

Vorhaben: **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

Grundstück: Putbus, Victor-Loebe-Straße 4 b
Gemarkung: Putbus
Flur: 6
Flurstück: 41/8

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

Juliane Gräulich

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

Kontaktdaten
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
13:30-18:00 Uhr
Donnerstag 09:00-12:00 Uhr
13:30-16:00 Uhr
oder Termin nach Vereinbarung



Baulastauskunft

Putbus Flur 6 Flst. 41/8 (Flurstückskennzeichen 133065006000410008)

Gebiet

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Putbus, Stadt (amtsfreie Gemeinde)	Putbus, Stadt

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Putbus (133065)		Putbus (133065)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
6	41/8	742 m ²	3809

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		320 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	SL4D 47/42	320 m ²	134 EMZ
	SL4D 47/44	422 m ²	186 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Garten	742 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>

§ 9

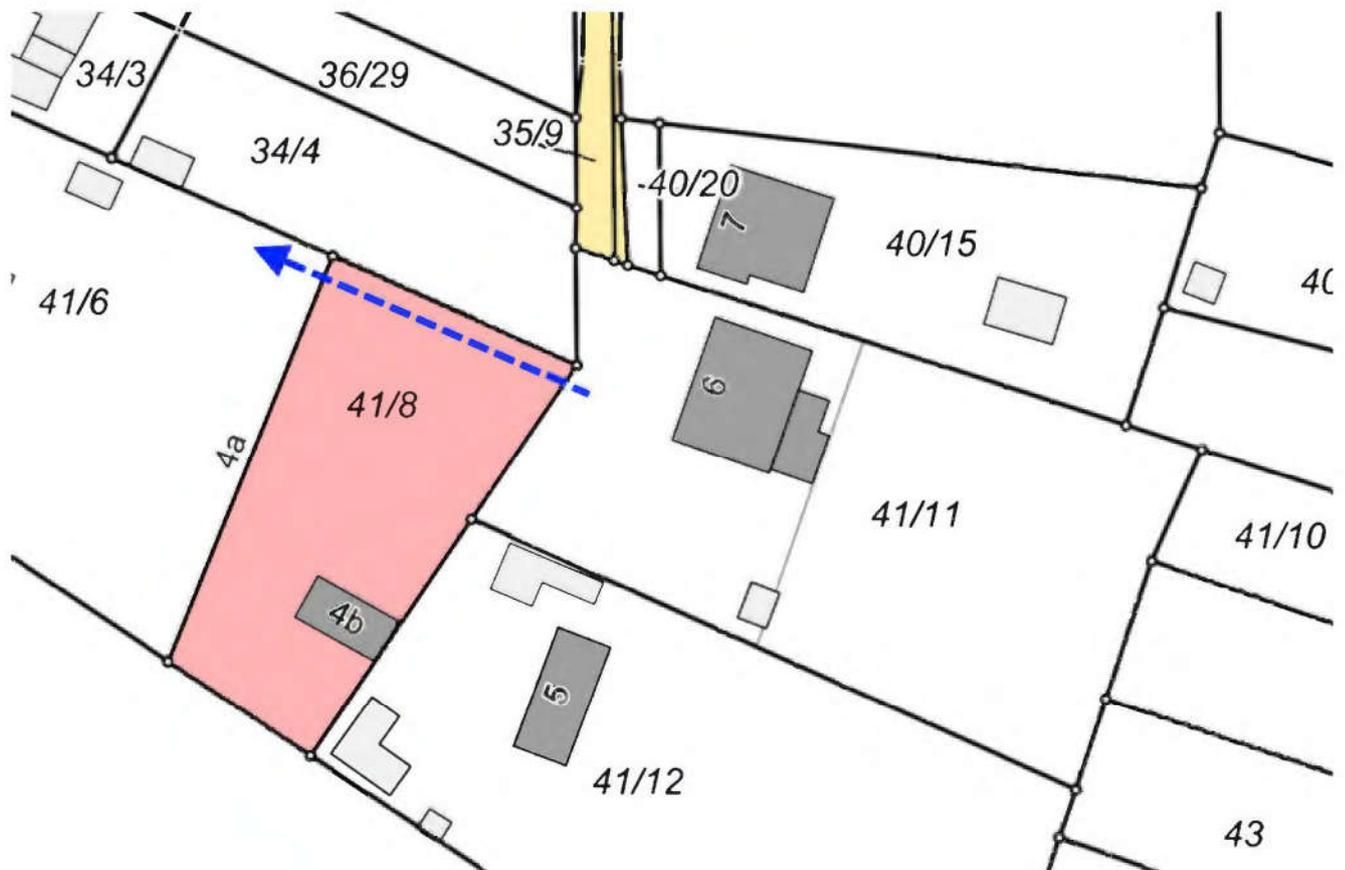
Grundbuchanträge/Auflassung**Wegerecht**

Der Erschienene zu 1. räumt dem jeweiligen Eigentümer des Flurstückes 41/6 der Flur 6 Gemarkung Putbus ein Wegerecht über sein Grundstück, Flurstück 41/8 der Flur 6 Gemarkung Putbus ein.

Es wird bewilligt und beantragt dieses Wegerecht in Abteilung II des Grundbuches von Putbus Blatt 1741 einzutragen.

Achtung: Eine Lageplan mit Darstellung der Lage des Wegrechtes lag der Urkunde nicht bei.

Aktuell stellt sich das Wegerecht wie folgt dar:



Darstellung des Wegrechtes, lastend auf Flurstück 41/8