

Bitte beachten Sie:

**Versteigerungsobjekt ist
ausschließlich Sellin Blatt 2244
(Flurstücke 115 und 244/6).**

Amtsgericht Stralsund

GZ: 704 K 15/23

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB

eines mit einem leerstehenden Appartementhaus (**Wilhelmstraße 37**)
und einem Wohnhaus mit Nebenglass (**Kirchstraße 15**)
bebauten Grundstückes
in
18586 Sellin

Das Objekt konnte in Teilen nur äußerlich besichtigt werden.

erstattet von

INGO KUHWALD

AZ: 4.721/23

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

Mitglied im
Oberem Gutachterausschuss
von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im
Gutachterausschuss
der Hansestadt Rostock

Mitglied im
Gutachterausschuss
des Landkreises Rostock

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
eines mit einem leerstehenden Appartementhaus (**Wilhelmstraße 37**)
und einem Wohnhaus mit Nebenglass (**Kirchstraße 15**)
bebauten Grundstückes
in
18586 Sellin

Land : Mecklenburg-Vorpommern
Amtsgericht : Stralsund
Grundbuch von : Sellin
Gemarkung : Jagdschloss

Blatt / lfd.Nr.	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße	Anschrift
2244 / 2	6	115	499 m ²	Wilhelmstraße 37
2244 / 2	6	244/6	1.249 m ²	
2680 / 1	6	116	1.875 m ²	Kirchstraße 15

zum Wertermittlungstichtag : 31.08.2023

Dieses Gutachten enthält 33 Seiten und 23 Anlagen. Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon 4 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

GA4721-23.doc

Das Objekt konnte in Teilen nur äußerlich besichtigt werden.

erstattet von Ingo Kuhwald

Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof

Te1.: 0381 / 455 748; Fax.: 0381 4909213

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES ZUM AUFTRAG UND ZUM GRUNDSTÜCK	4
1.1.1	<i>Zweck des Gutachtenerstellung</i>	4
1.1.2	<i>Ansprechpartner</i>	4
1.1.3	<i>Grundbuchangaben</i>	4
1.1.4	<i>Ortsbesichtigung</i>	4
1.1.5	<i>Rechte und Lasten</i>	4
1.1.6	<i>Überbauungen, Sonstiges</i>	4
2	LAGE	5
2.1	KURZE STANDORTANALYSE	6
3	PLANUNG, GRUNDBUCHBESTAND	7
4	WERTERMITTLUNG FLURSTÜCKE 115 UND 244/6	8
4.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN	8
4.2	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	10
4.3	BAULICHE ANLAGEN	11
4.3.1	<i>Baubeschreibung</i>	11
4.4	WERTMETHODISCHE ÜBERLEGUNGEN	13
4.5	BODENWERTERMITTLUNG FLURSTÜCK 244/6	13
4.5.1	<i>Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes</i>	13
4.5.2	<i>Anpassung des Bodenrichtwertes</i>	14
4.6	BODENWERTERMITTLUNG FLURSTÜCK 115	15
4.6.1	<i>Marktdaten für Arrondierungsflächen</i>	15
4.7	ANPASSUNG DES BODENRICHTWERTES	16
4.7.1	<i>Bodenwert Zusammenfassung</i>	16
4.8	RESIDUALWERTBESTIMMUNG	17
4.8.1	<i>Mögliche Verkaufserlöse</i>	17
4.8.2	<i>Umbaukosten</i>	18
4.8.3	<i>Berechnung</i>	18
4.8.4	<i>Plausibilisierung des Residualwertes</i>	19
4.9	RECHT IN ABT. II	20
5	WERTERMITTLUNG FLURSTÜCK 116	21
5.1	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	21
5.2	BAULICHE ANLAGEN	22
5.2.1	<i>Baubeschreibung</i>	22
5.3	WERTMETHODISCHE ÜBERLEGUNGEN	23
6	LIQUIDATIONSWERTVERFAHREN	24
6.1	BODENWERTERMITTLUNG	24
6.1.1	<i>Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes</i>	24
6.1.2	<i>Anpassung des Bodenrichtwertes</i>	25
6.1.3	<i>Bodenwert Zusammenfassung</i>	27
6.2	ERMITTLUNG DER ABRISSEKOSTEN	28
6.2.1	<i>Zusammenfassung Liquidationswert</i>	29
7	VERKEHRSWERT	30
7.1	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	30
8	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG	31
9	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	32
10	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	33

1 Allgemeines zum Auftrag und zum Grundstück

1.1.1 Zweck des Gutachtenerstellung

- Zwangsversteigerungsverfahren

1.1.2 Ansprechpartner

Auftraggeber	Auftragnehmer	Gläubiger	Zwangsverwaltung
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		Keine

1.1.3 Grundbuchangaben

Eigentümer des benannten Flurstückes	
Blatt 2244 von Sellin	o Abt. I: lfd.Nr. 4 ... wird aus Datenschutzgründen nicht genannt
Blatt 2680 von Sellin	o Abt. I: lfd.Nr. 2 ... wird aus Datenschutzgründen nicht genannt

1.1.4 Ortsbesichtigung

- Die Ortsbesichtigung wurde am 11.08.2023 durchgeführt.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

- Die beteiligten Parteien wurden geladen. In 2 Anschreiben wurden die beteiligten Parteien gebeten, die Zugänglichkeit zu den leerstehenden baulichen Anlagen zu gewährleisten.
 - o **Die Post an die Schuldnerin konnte nicht zugestellt werden (Adresse unbekannt).**
- Die Besichtigung wurde durch den Sachverständigen Ingo Kuhwald am 11.08.2023 ohne weitere Beteiligte durchgeführt. Es wurden keine Unterlagen oder Informationen zugearbeitet.
 - o **Der Gutachter hatte telefonischen Kontakt mit einem vom Eigentümer beauftragten Hausmeister, dieser erlaubt dem Gutachter, dass Grundstück (Wilhelmstraße 37 und Kirchstraße 15) zu betreten.**
 - o Das Objekt Wilhelmstraße 37 steht leer und die hintere Tür zur Rückseite (Gebäude 1) stand offen.
 - o **Nach telefonischer Rücksprache mit dem Hausmeister wurde das Objekt betreten und aufgemessen.**
 - o Die baulichen Anlagen auf dem Grundstück Kirchstraße 15 waren verschlossen und wurden nicht betreten, es erfolgte ein äußerliches Aufmaß, der eingefriedete Grundstücksteil mit den baulichen Nebenanlagen (Flurstück 116, Gebäude 5) wurde nicht betreten.
 - o **Die Wertermittlung wird auf der Grundlage einer rein äußerlichen Besichtigung vorgenommen. Sich aus dieser rein äußerlichen Besichtigung ergebende Abweichungen zu den tatsächlichen Wertverhältnissen gehen zu Lasten des Schuldners.**

1.1.5 Rechte und Lasten


Das Grundbuch – eine unbeglaubigte Kopie vom 17.04.2023 wurde eingesehen.

- o GB 2244, Abt II lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit (Stellplätzerecht), siehe gesonderte Betrachtung
- Baulasten: keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis

1.1.6 Überbauungen, Sonstiges

- **Überbauungen:** Wurden nicht festgestellt
- **Bodenordnung:** Keine
- **Altlasten:** Es wurden keine Hinweise auf Altlasten festgestellt.
- **Denkmalschutz:** kein Denkmalschutz

2 Lage

	<p>Das Ostseebad Sellin ist eine Gemeinde auf der Insel Rügen in Mecklenburg-Vorpommern. Die Gemeinde im Landkreis Vorpommern-Rügen wird vom Amt Mönchgut-Granitz mit Sitz in der Gemeinde Baabe verwaltet.</p> <p>Eine Besonderheit ist, dass Sellin an der Ostsee und am Selliner See liegt. Sellin zählt neben Binz und Göhren zu den bedeutendsten Badeorten auf Rügen.</p> <p>Sellin liegt an der Bundesstraße 196, die Bergen mit Göhren verbindet.</p> <p>Im Schienenverkehr ist Sellin mit der dampfbetriebenen Schmalspurbahn Rasender Roland erreichbar.</p> <p>Im Öffentlichen Personennahverkehr ist die Gemeinde durch die Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Rügen mit der Linie 20 angebunden. In der Sommersaison verkehren die Busse tagsüber alle 15 Minuten. In Sellin verkehrt ferner eine straßengebundene „Bäderbahn“, die den weitläufigen Ort mit dem Strand verbindet. Im Schiffsverkehr werden von der Seebrücke aus vor allem Besichtigungsfahrten zu den Kreidefelsen und zu den benachbarten Seebädern angeboten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einwohner: 2.710 (31.12.2022) • Fläche: 14,33 km • Amtsverwaltung: Göhrener Weg 1 in 18586 Baabe
<p>Mikrolage Wilhelmstraße 37</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Wilhelmstraße ist die Flanier- und Einkaufsmeile des Ostseebades Sellin, diese läuft direkt auf den Hauptstrand und die Selliner Seebrücke zu. In der von Linden eingerahmten Wilhelmstraße befinden sich eine offene Villenbebauung im Bäderstil mit Geschäften/Gastronomie im EG und Ferienwohnungen/Eigentumswohnungen in den Obergeschossen. Entlang der Wilhelmstraße gibt es Hotels und Pensionen. • Die Straße endet an einer 30 Meter hohen Steilküste, von der mittels steiler Treppe oder mit einem Schräg-Aufzug der Hauptstrand des Ostseebades und die wiedererbaute Seebrücke erreichbar ist • Das Objekt Wilhelmstraße 37 befindet sich ca. 500 m vom Hauptstrand mit der Seebrücke entfernt • Anmerkung: Für touristische Nutzungen sehr gut geeignet. <p>Infrastruktur Wilhelmstraße</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2spurige Straße (Natursteinpflaster), mit Straßenbeleuchtung, Linden entlang der Straße, beidseitige Fußgängerwege, modernisierte Erschließungsanlagen. • kostenpflichtige Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum <p>Mikrolage Kirchstraße 15</p> <ul style="list-style-type: none"> • Seitenstraße, von der Wilhelmstraße abgehend • Offene Bauweise in Bäderarchitektur, geprägt durch Wohnhäuser, Hotels/Pensionen, Ferienwohnungen • Keine Geschäfte • Anmerkung: Für touristische Nutzungen gut geeignet. <p>Infrastruktur Kirchstraße</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2spurige Straße (Natursteinpflaster historisch), mit Straßenbeleuchtung, Bäume entlang der Straße, beidseitige Fußgängerwege, modernisierte Erschließungsanlagen. • keine Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum 	

2.1 kurze Standortanalyse

Quelle: <https://fahrlaenderpartner.de/tools/imbas/gemeindechecks/> /; Lizenziert für den Verfasser des Gutachtens

- **Achtung: Die Standortanalyse ist nur als Bestandteil dieses Gutachtens lizenziert, die Analyse darf nicht weiterverkauft oder eigenständig veröffentlicht werden.**

Die Gemeinde Sellin gehört zum Landkreis Vorpommern-Rügen im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern. Sellin zählt 2.691 Einwohner (31.12.2021), verteilt auf 1.203 Haushalte (2022), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,24 Personen beträgt. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2016 und 2021 beläuft sich auf Ebene der Gemeinde auf 24 Personen. Damit weist Sellin im Vergleich zur nationalen Entwicklung Zuwanderungstendenzen auf. Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 18,2% der ansässigen Haushalte auf Gemeindeebene im Jahr 2021 zu den oberen Schichten (Deutschland: 33,4%), 39,7% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 35,7%) und 42,1% zu den unteren Schichten (Deutschland: 30,9%). Die Kaufkraft pro Einwohner liegt 2023 gemäss GfK auf Ebene Gemeinde bei 22.883 EUR, im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern bei 23.213 EUR und in Deutschland bei 26.271 EUR.

Kennzahlen Bevölkerung: Gemeinde Sellin

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Bevölkerung	2'404	2'511	2'639	2'555	2'622	2'623	2'631	2'653	2'691	-
Anzahl Haushalte*	1'378	1'441	1'515	1'468	1'507	1'509	1'514	1'520	1'195	1'203
Ø Haushaltsgröße	1.74	1.74	1.74	1.74	1.74	1.74	1.74	1.75	2.25	-
Bevölkerungswachstum (%)	-1.4	4.5	5.1	-3.2	2.6	0.0	0.3	0.8	1.4	-
Ausländeranteil (%)**	1.5	2.1	3.1	3.6	3.9	4.2	4.3	4.4	4.7	-

* Bis 2019 Hochrechnung Fahrländer Partner, danach Daten von GfK. ** Zahlen auf Kreisebene.

Anmerkung: Die Bevölkerungszahlen basieren auf der Fortschreibung des Zensus 2011. Es handelt sich um den Bevölkerungsstand zum Stichtag 31.12.

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Fahrländer Partner.

Bevölkerungswachstum 2016-2021 (in %) im Vergleich zur nationalen Entwicklung

Gemeinde Sellin	5.3%	Überdurchschnittlich
-----------------	------	----------------------

Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Fahrländer Partner.

Kaufkraft (2023)

	Kaufkraft pro Einwohner		Kaufkraft pro Haushalt	
	in EUR	Index	in EUR	Index
PLZ 18586	23'734	90.3	51'280	96.9
Gemeinde Sellin	22'883	87.1	51'186	96.7
Landkreis Vorpommern-Rügen	22'939	87.3	47'387	89.5
Bundesland Mecklenburg-Vorpommern	23'213	88.4	44'824	84.7
Deutschland	26'271	100.0	52'919	100.0

Anmerkung: Index = Kaufkraft pro Einwohner bzw. Haushalt / Kaufkraft pro Einwohner bzw. Haushalt in Deutschland.

Quelle: GfK.

Kennzahlen Wohnungsmarkt: Gemeinde Sellin

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Anzahl Haushalte*	1'397	1'378	1'441	1'515	1'468	1'507	1'509	1'514	1'520	1'195
Wohnungsbestand	1'607	1'630	1'649	1'646	1'709	1'733	1'754	1'767	1'779	1'786
davon Einfamilienhäuser	340	350	355	363	368	376	379	379	384	386

Kennzahlen Arbeitsmarkt: Gemeinde Sellin

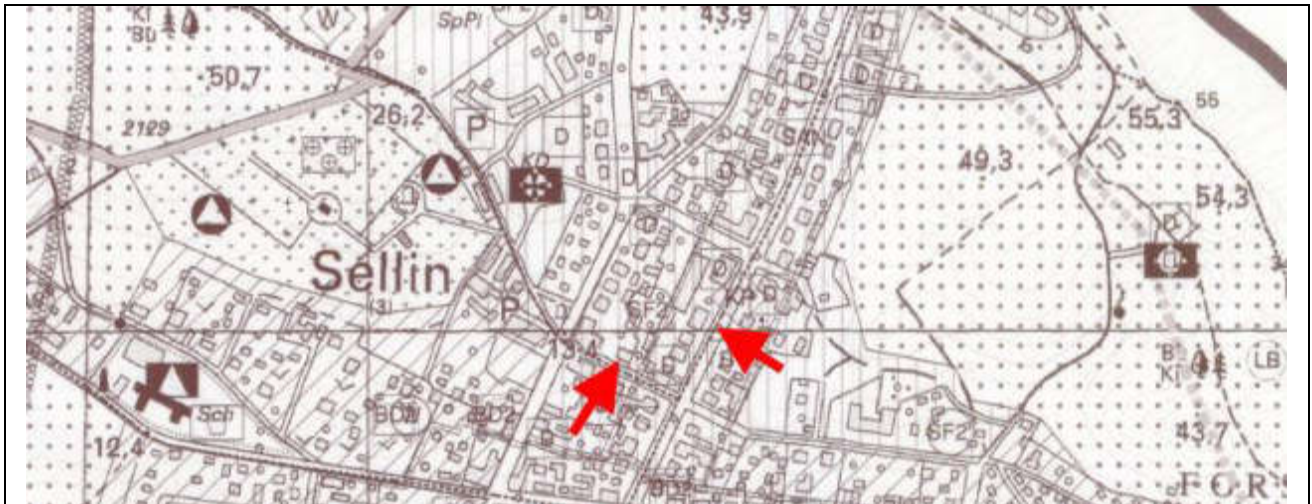
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Beschäftigte, Arbeitsort	1'367	1'357	1'364	1'368	1'304	1'336	1'363
Beschäftigte, Wohnort	1'047	1'082	1'078	1'138	1'071	1'098	1'147
Eipendler	854	848	873	861	830	840	831
Auspendler	534	573	588	634	598	602	615
Arbeitslose	194	146	126	118	133	128	104

Anmerkung: Es handelt sich um die Anzahl sozialversicherungspflichtige Beschäftigte (jeweils zum Stichtag 30.06).

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Fahrländer Partner.

3 Planung, Grundbuchbestand

Planungsgrundlagen



Darstellung der Bauleitplanung Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Sellin von 2004

- Beide Grundstücke liegen im SF 2 (Sondergebiet Zweckbestimmung Fremdenverkehr)

Allgemein zulässige Art der Nutzung:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Hotels
- Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke
- Läden
- nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Gäste des Gebietes dienen
- Dienstleistungsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaft
- sonstige Wohnungen

Ausnahmsweise zulässige Art der Nutzung:

- Anlagen für kirchliche, sportliche und soziale Zwecke
- Anlagen für örtliche Einrichtungen der Verwaltung
- Vergnügungsstätten wie z.B. Tanzlokale
- Diskotheken, Bars mit örtlichem Bezug

Resümé des Gutachters: Baurecht nach § 34 BauGB

Grundbuchbestand

Nachfolgend erfolgt die Bewertung gemäß Grundbuchbestand

- Grundstück 1: Grundbuch von Sellin Blatt 2244 lfd. Nr. 2 (Flurstücke 115 und 244/6)
- Grundstück 2: Grundbuch von Sellin Blatt 2680 lfd. Nr. 1 (Flurstück 116)
- Es handelt sich um 2 Versteigerungsobjekte.

4 Wertermittlung Flurstücke 115 und 244/6

4.1 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

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

4.2 Grundstücksbeschreibung



Zustandsmerkmale des Grundstücks

- bestehend aus 2 Flurstücken
 - **Die Flurstücke 115 und 244/6 sind grundbuchrechtlich vereinigte Grundstücke**

Flurstück 244/6

- Rechteckiger Zuschnitt, Straßenfront ca. 25 m, Tiefe ca. 50 m, Ebene Lage
- Zufahrt von der Wilhelmstraße, gelegen in 1. Reihe
- Größe: 1.249 m²
- Bebaut mit dem Gebäude 1 (Appartementhaus)
 - Bebaute Fläche ca. 18,75 m x 15,50 m = ca. 290,625 m²
 - 3 Vollgeschosse; BGF ca. 871,875 m²
 - GRZ: ca. 0,233; GFZ ca. 0,70
- Das Flurstück 244/6 ist mit einer Grunddienstbarkeit belastet (Stellplatzerecht 1-10)

Flurstück 115

- Rechteckiger Zuschnitt, Breite ca. 20 m, Tiefe ca. 25 m, Ebene Lage
- Gelegen in 2. Reihe ca. 50 m von der Wilhelmstraße zurückgesetzt
- Größe: 499 m²
- Bebaut mit dem Gebäude 2 (Schuppen)

Erschließungsanlagen

- Erdgas- / Trinkwasser- / Abwasser- / sowie Stromanschluss vorhanden
- **Die Hausanschlüsse sind wahrscheinlich stillgelegt. (jahrelanger Leerstand)**
- Der Leitungsverlauf ist unbekannt, es wird aber davon ausgegangen, dass die Leitungen von der Wilhelmstraße zugeführt werden.

Erschließungsbeiträge


- für die vorhandenen Erschließungsanlagen sind keine Ausbaubeiträge mehr zu entrichten (Annahme)


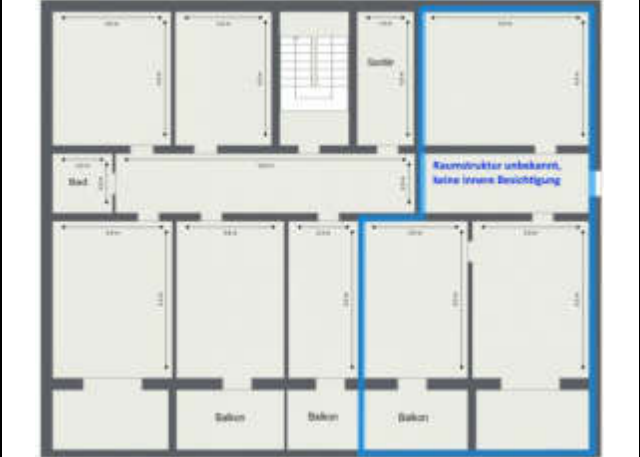
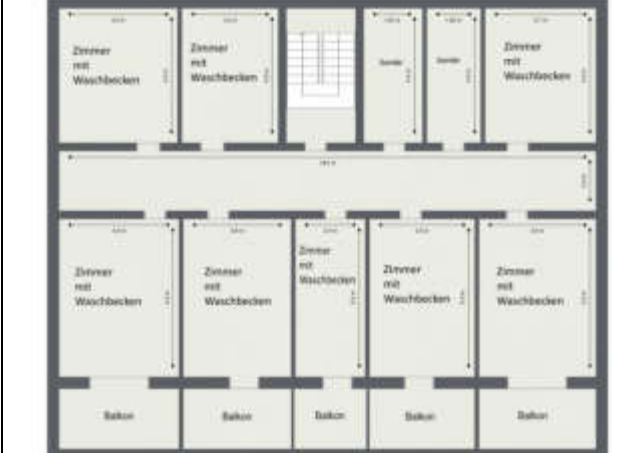
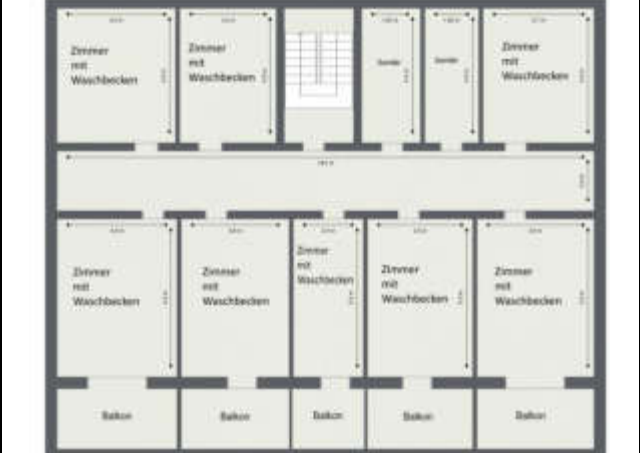
4.3 Bauliche Anlagen

- Im Bauarchiv existieren nur wenige Unterlagen zum Objekt
 - 2004: Antrag einer Verkaufsstelle (Fensterverkauf) für Eis und Crepes im Erdgeschoss des Hauses
 - Baugenehmigung wurde erteilt AZ 01466-03-13

4.3.1 Baubeschreibung

- Achtung! Sämtliche nachfolgenden Maßangaben basieren auf den vorhandenen Unterlagen sowie eigenen Messungen und haben eine Genauigkeit von ca. +/- 5 %. Die Beschreibung des Zustandes reflektiert aus dem rein optisch erkennbaren Zustand. Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute. Es wurden keine zerstörerischen Untersuchungen angestellt. Demzufolge konnte auch nicht festgestellt werden ob in den Holzbauteilen gegebenenfalls ein Schwammbefall besteht. Aufgrund des schlechten Bauzustandes ist ein Befall möglich.

	Gebäude 1 (Appartementhaus) <ul style="list-style-type: none"> Pension „Borussia“ Errichtet in Bäderarchitektur Geschätztes Baujahr: 1880 bis 1900 (im Rahmen der Entwicklung des Badeortes Sellin) DDR-Zeit: Entkernung des Objektes und Neugestaltung Ab ca. Mitte/Ende 90er Jahre: leerstehend 2004: Umbau des rechten Teils vom EG zu einer Eis-Verkaufsstelle
--	---

Kellergeschoss	Erdgeschoss
	
1.Obergeschoss	2.Obergeschoss
	

<ul style="list-style-type: none"> • Kellergeschoss (Innenhöhe ca. 2,10 m) <ul style="list-style-type: none"> ◦ Kellergang, Heizungsraum, Kellerraum ◦ Ca. 60 m² Nfl. 	<ul style="list-style-type: none"> • EG (Innenhöhe ca. 3,10 m): <ul style="list-style-type: none"> ◦ Verkaufsstelle Eis (nicht besichtigt) inkl. Balkon (ca. 87 m²) ◦ 1 Flur + Treppenhaus: ca. 26 m² ◦ 2 Sanitärräume (ca. 12,50 m²) ◦ Verwaltungsräume, Küche ◦ 2 Fremdenzimmer (ca. 92,50 m²) ◦ 2 Balkone (1/2 Ansatz): 6,00 m² Nfl. • Gesamt ca. 224 m² Nfl.
<ul style="list-style-type: none"> • 1. OG (Innenhöhe ca. 3,10 m): • 8 x 1-Raumappartments, 1 Sanitärraum Herren, 1 Sanitärraum Damen <ul style="list-style-type: none"> ◦ 8 Fremdenzimmer (ca. 139,50 m² Wfl.) ◦ 2 Sanitärräume (ca. 16,30 m²) ◦ 1 Flur+ Treppenhaus: ca. 41,50 m² ◦ 5 Balkone (1/2 Ansatz): 18 m² • Gesamt ca. 215,30 m² Nfl. 	<ul style="list-style-type: none"> • 2.OG (Innenhöhe ca. 2,75 m): • 8 x 1-Raumappartments, 1 Sanitärraum Herren, 1 Sanitärraum Damen <ul style="list-style-type: none"> ◦ 8 Fremdenzimmer (ca. 139,50 m² Wfl.) ◦ 2 Sanitärräume (ca. 16,30 m²) ◦ 1 Flur+ Treppenhaus: ca. 41,50 m² ◦ 5 Balkone (1/2 Ansatz): 18 m² • Gesamt ca. 215,30 m² Nfl.

Gesamtnutzfläche (KG, EG, 1.OG, 2.OG): 714,60 m²

Gesamtnutzfläche (EG, 1.OG, 2.OG): 654,60 m² (ohne Keller)

- Anmerkung: Im EG ist die Nutzfläche größer als im 1.OG und 2.OG weil nur 3 Balkone mit ½ Grundfläche vorhanden sind (im 1.OG und 2.OG wurden 5 Balkone mit ½ Grundfläche berücksichtigt)

Rohbaubsubstanz

- Teilunterkellert (Ziegelmauerwerk)
- Massives Treppenhaus (Betonfertigteiltreppe)
- Außenwand: massiv (Ziegelmauerwerk) + Putz Außenwandstärke ca. 35 cm
- Decken: unbekannt (wahrscheinlich Holzbalkendecken, in Teilbereichen durch Massivdecken ersetzt)
- Dachgeschoss: flaches Satteldach mit Pappeindeckung (Innenhöhe Dachboden maximal 2,6 m)
 - Nicht ausgebauter Dachboden


Ausbausubstanz

- Heizung: Gasheizkessel + Speicher aus 90er Jahren (Viesmann)
 - Heizungsinstallation + Heizkörper: nicht vorhanden
- Sanitär: deinstalliert (je Fremdenzimmer gab es 1 Waschbecken)
- Elektro: aus DDR-Zeit, nicht nach VDE-Norm
- Fenster: Holzverbundfenster aus DDR-Zeit

Baumängel/Bauschäden

- Die gesamte Ausbausubstanz (Heizung, Fenster, Sanitär, Elektro, Türen) muss erneuert werden.
- Instandhaltungsrückstau an der Rohbaubsubstanz (z.B. Mauerwerksschäden, Schäden an der Dacheindeckung (Undichtheiten), tlw. verschlissene Sperrungen u.a.)

Gebäude 2

	<ul style="list-style-type: none"> • Schuppen aus DDR-Zeit, ca. 3,15 m x 9,7 m = ca. 30,55 m² bebaute Fläche • Außenwände: Beton; Dacheindeckung Wellasbestplatten • Ohne Restwert = wertneutraler Ansatz
---	--

4.4 Wertmethodische Überlegungen

- Beim Gebäude 1 gibt es zwar Instandhaltungsrückstau und die gesamte Ausbausubstanz muss erneuert werden, substanziell ist das Gebäude jedoch erhaltenswert.
- Ein Weiterbetrieb als Appartementhaus ist der jetzigen Form (Fremdenzimmer ohne Bad, Sanitäranlagen auf dem Flur) ist nicht zeitgemäß.

Folgendes wird unterstellt:

- KG: Wirtschaftsräume
- EG: Umgestaltung zu Ferienwohnungen (2 oder 3 Zimmerferienwohnungen mit Küche und Bad)
 - Geschätzte Wohnfläche (nach Wohnfl.VO) nach Umgestaltung: ca. 220 m²
 - Insgesamt 4 oder 5 Ferienappartements
- 1.OG: Umgestaltung zu Ferienwohnungen (2 oder 3 Zimmerferienwohnungen mit Küche und Bad)
 - Geschätzte Wohnfläche (nach Wohnfl.VO) nach Umgestaltung: ca. 210 m²
 - Insgesamt 4 oder 5 Ferienappartements
- 2.OG: Umgestaltung zu Ferienwohnungen (2 oder 3 Zimmerferienwohnungen mit Küche und Bad)
 - Geschätzte Wohnfläche (nach Wohnfl.VO) nach Umgestaltung: ca. 210 m²
 - Insgesamt 4 oder 5 Ferienappartements

Gesamtwohnfläche nach Umgestaltung: ca. 640 m²

- Ca. 15 Wohnungen, mittlere Wohnungsgröße ca. 42,67 m²

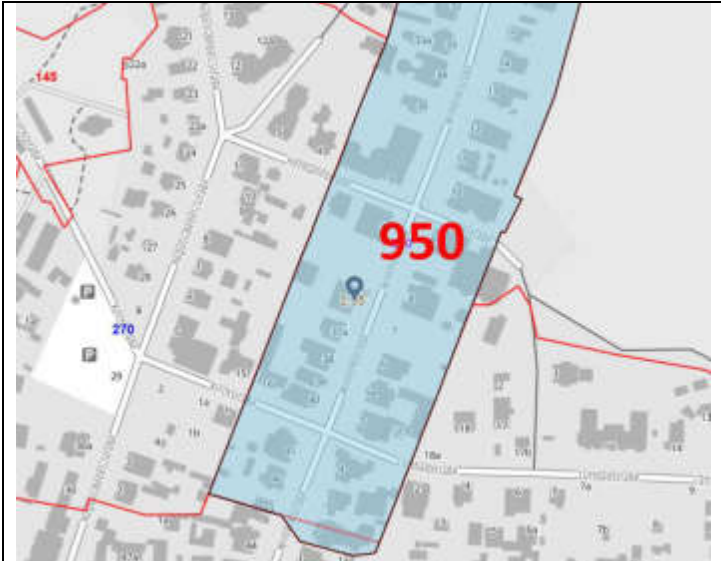
Residualwertbestimmung

- Ermittlung eines fiktiven Verkaufserlöses für die neu geschaffenen Ferienwohnungen
- Abzug aller notwendigen Kosten, um den unterstellten Zustand zu erreichen.

4.5 Bodenwertermittlung Flurstück 244/6

4.5.1 Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes

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

	<p style="text-align: center;">950 €/m²</p> <ul style="list-style-type: none"> • Baureifes Land • Sonderbaufläche • Offene Bauweise • Geschoszahl III • Mittlere Grundstücksgröße: 1.300 m² • erschließungsbeitrags- /kostenerstattungsbetragsfrei und nach abgabepflichtig Kommunalabgabengesetz • Stichtag 01.01.2022
---	---

4.5.2 Anpassung des Bodenrichtwertes

Aktuelle Marktlage

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

Anpassung an die Grundstücksgröße

- Dem Bodenrichtwert liegt eine mittlere Größe von 1.300 m² zu Grunde. Das Flurstück 244/6 ist mit 1.249 m² vergleichbar groß, eine Göbenumrechnung ist nicht erforderlich.

Maß der baulichen Nutzung

- Auf dem Flurstück 244/6 wurde eine GFZ von ca. 0,70 realisiert
- Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine III geschossige Bebauung mit einer mittleren Größe von 1.300 m². Die mittlere GFZ im Richtwertgebiet liegt zwischen ca. 0,80 bis 1,00 (eigene Analyse).
- Der Sachverständige nimmt eine Anpassung wegen dem verminderten Maß der baulichen Nutzung vor.

Anpassung

1. Bodenrichtwert

- Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes (siehe § 6 Abs. 3 ImmoWertV) 950,00 €/m²

abzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten

- 2. • Dieser Wertanteil stellt in der Regel nicht den reinen Substanzwert der Erschließungsanlagen dar, sondern nur den Wertanteil welcher vom Bodenwert mitumfasst wird. -80,00 €/m²

- 3. Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land (siehe § 5, Abs. 3 ImmoWertV) 870,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an

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

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

die Lage (s. § 5, Abs. 6)

o Bodenrichtwert gilt für die Lage des Grundstücks	0 %
--	-----

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

o Baurecht nach § 34 BauGB	0 %
----------------------------	-----

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

o Im ortsüblich Vergleich etwas vermindertes Maß der baulichen Nutzung	-10 %
o Gedämpfte Anpassung	

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

o Keine Anpassung	0 %
-------------------	-----

Zu- und Abschläge insgesamt :	- 10,00 %
-------------------------------	-----------

- 4. Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes 783,00 €/m²

o zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten	80,00 €/m ²
--	------------------------

- | | |
|---|-------------------------------|
| 5. Bodenwert für baureifes Land (§ 34 BauGB) | 863,00 €/m² |
|---|-------------------------------|

4.6 Bodenwertermittlung Flurstück 115

Das Flurstück 115 ist eine Nebenfläche. Welche Art und Maß der baulichen Nutzung auf diesem Flurstück realisierbar ist, lässt sich nur über eine Bauvoranfrage abklären.

- o Der Sachverständige bewertet diese Fläche als Arrondierungsfläche.

Zu- und Abschläge für Arrondierungsflächen

Splitterflächen, so genannte Schikanierzwickel werden häufig zu Preisen gehandelt, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugerechnet werden. Unter solchen Flächen werden Grundstücke verstanden, die auf Grund ihres Zuschnitts und der Lage selbständig nicht baulich nutzbar sind und auch sonsthin kaum sinnvoll genutzt werden können, jedoch in Verbindung mit dem benachbarten Grundstück dessen bauliche oder sonstige Nutzung erst ermöglichen. Die „harmlose“ Form des Schikanierzwickels sind die Arrondierungsflächen, unter denen gemeinhin selbständig nicht bebaubare Teilflächen verstanden werden, die zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche Ausnutzbarkeit erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern. [Kleiber · Simon · Weyers]

Arrondierungsflächen werden zumeist nach der Bruchteilmethode (=prozentualer Bruchteil des umgebenden baureifen Landes) bewertet.

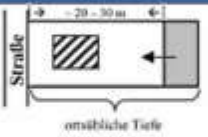
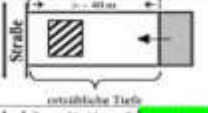

Das Flurstück 115 ist aus Gutachtersicht wie folgt nutzbar:

- o Bauliche Nebenanlagen (z.B. Schuppen, Garagen, Carports, Abstellräume)
- o Stellplatzfläche

4.6.1 Marktdaten für Arrondierungsflächen

Quelle: Grundstücksmarktbericht Landkreis Vorpommern-Rügen 2019, Seite 53

- Es werden nur die wertrelevanten Kategorien dargestellt

Art der Arrondierungsfläche nach Erfassungsprogramm WF-AKuK	Beschreibung	Anzahl der KV mit Kappung	% des Bodenrichtwertes für Bauland (Spanne der Mittelwerte nach Kappung)	Beispiel
1 e	Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei keinem oder nur unwesentlich vorhandenem Garten- oder Hinterland	31	48 % (35 - 64)	
1 f	Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei ausreichend vorhandenem Garten- und Hinterland	24	28 % (20 - 40)	
1 g	Garten- und Hinterland aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen	6	14 % (11 - 17)	

4.7 Anpassung des Bodenrichtwertes

Auszug aus dem GMB Seite 52

3.6.4 Arrondierungsflächen im Landkreis V-R

Unter Arrondierungsflächen versteht man auf Grund von Größe, Gestalt und Lage selbständig nicht bebaubare Teilflächen, die zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche Ausnutzbarkeit erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern.

Grundlegend nehmen die Arrondierungsflächen nur bedingt am gewöhnlichen Geschäftsverkehr teil, da sich der Käuferkreis zumeist auf den unmittelbaren Nachbarn beschränkt. Infolgedessen werden die Kaufpreise erkennbar durch die individuellen Interessen der Beteiligten bestimmt.

Im Zeitraum 2017 bis 2018 konnten insgesamt **521** Kauffälle zur Auswertung herangezogen werden.

Im Ergebnis dieser Auswertung ist ein **Zusammenhang der erzielten Bodenpreise für Arrondierungsflächen zu den angrenzenden Bodenrichtwerten** erkennbar, deren Verhältnis in der nachstehenden Übersicht dargestellt ist. Die Auswertungen beziehen sich sowohl auf unbebaute als auch bebaute Grundstücke. Dargestellt sind nur die mehrheitlich erfassten Arten der Arrondierungsflächen.

- die ausgewerteten Arrondierungsflächen sind Verkäufe aus den Jahren 2017 und 2018
- der aktuelle Bodenrichtwert ist jedoch zum Stichtag 01.01.2022 veröffentlicht worden

Der Sachverständige wählt folgende Kategorie

Art der Arrondierungsfläche nach Erfassungsprogramm WF-AKuK	Beschreibung	Anzahl der KV mit Kappung	% des Bodenrichtwertes für Bauland (Spanne der Mittelwerte nach Kappung)	Beispiel
1 f	Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei ausreichend vorhandenem Garten- und Hinterland	24	28 % (20 - 40)	

Je nach Kategorie der Arrondierungsflächen ist der %-Anteil umso geringer je höher der Bodenrichtwert ist.

Ableitung

- Spanne: 20 – 40 % des Bodenrichtwertes
- Mittelwert 28 % des Bodenrichtwertes
- Ansatz des Gutachters: 25 % Bodenrichtwertes weil:
 - Hoher Bodenrichtwert
 - Das Flurstück liegt schon in der angrenzenden Bodenrichtwertzone mit 270 €/m².
- $25 \% \text{ von } 950 \text{ €/m}^2 = 237,50 \text{ €/m}^2$

4.7.1 Bodenwert Zusammenfassung

Teilfläche	Charakterisierung	Grundstücks-Größe in m² (ca.)	Bodenwert in €/m²	Grundstücks-wert in €
Flurstück 244/6	Bauland /-nebenfläche/Hoffläche Bebautes Grundstück	1.249	863,00	1.077.887,00
Flurstück 115	Arrondierungsfläche	499	237,50	118.512,50
Gesamt		1.748		1.196.399,50

4.8 Residualwertbestimmung

4.8.1 Mögliche Verkaufserlöse

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2019

Quelle Marktbericht 2019 des Gutachterausschusses Vorpommern-Rügen s. S. 39 ff in Auszügen:

3.3.2 Wohnungseigentum (WF ohne Stellplatz)

Wohnfläche	Art des Verkaufes	Lage	KP €/m²WF (gewogener MW)	Anzahl	Spanne KP €/m²WF		
0 - 45	Erstverkauf aus Neubau	Hansestadt Stralsund	2.415	11	2.067	-	2.561
		Ostseebäder LK V-R	4.083	17	2.725	-	5.277
		Festland		0			
		Insel Rügen		1			
	Erstverkauf aus Umwandlung	Hansestadt Stralsund		0			
		Ostseebäder LK V-R (ohne Prora)	1.000	3	1.000	-	1.000
		Prora		0		-	
		Festland		0		-	
		Insel Rügen	1.945	11	1.224	-	4.121
	Weiterverkauf	Hansestadt Stralsund	1.428	10	789	-	2.731
		Ostseebäder LK V-R	3.506	33	1.912	-	7.803
		Festland	1.405	4	1.000	-	1.739
		Insel Rügen	2.680	18	1.280	-	5.087

Der Mittelwert (Weiterverkauf Größe 0-45 m²) in den Ostseebädern des LK VR beträgt 3.506 €/m², hierin sind jedoch alle Lagen enthalten.

- **Aktuelle Angebote in Sellin liegen zwischen 4.000 bis 6.000 €/m² (in 1. Reihe bis 8.000 €/m²)**

Ausgehend vom Mittelwert laut GMB 2019 mit 3.506 €/m² nimmt der Sachverständige einen Aufschlag von 40% aus folgenden Gründen vor:

- o Aktuelle Marktlage in 2023 (ca. 4 Jahre seit Marktbericht vergangen)
- o Marktlage in Sellin
- o Gelegen in einer Villa mit typischer Bäderarchitektur
- o Es wird ein vollständiger Umbau mit zeitgemäßer Ausstattung unterstellt

Ausgangswert: gerundet 4.900 € je m² Wohnfläche ohne Stellplatz ohne Inventar

4.8.2 Umbaukosten

Position		Kosten je m²/Wfl.	
NHK 2010 (Mehrfamilienhäuser)		1.950	€/m²
<ul style="list-style-type: none"> o Kategorie 10 bis 20 Wohnungen o Standardstufe 5 			
aktueller Baupreisindex 05/2023		177,90	
stichtagsbezogene NFK je m² Wohnfläche		3.469,05	€/m²
Korrekturfaktor		1,10	
<ul style="list-style-type: none"> • Aufteilung in Wohnungseigentum, Schaffung Abstellräume, Aufwertung der Wohnungen • Gestaltung Außenanlagen und anderes 			
angepasste NHK (Neubau) in €/m²		3.815,96	= 100%
abzüglich Restwert der wieder verwendbaren Bausubstanz in %	25	-953,99	€/m²
<ul style="list-style-type: none"> • wieder verwendbar sind tlw.: Gründung, Außenwände, Decken, Dach, Treppenhaus 			
Gesamtkosten je m² Wfl.		2.861,97	€/m²
gerundeter Ansatz		2.862	€/m²

4.8.3 Berechnung

Die Stellglieder der Berechnung sind variierbar, sind aus Gutachtersicht jedoch marktgerecht und stellen eher eine **mittlere marktorientierte Betrachtungsweise und kein „Best Case“** dar.

- Die Wohnungen zur Wilhelmstraße dürften höhere Verkaufspreise generieren, wie die rückseitigen Wohnungen. Der angesetzte Verkaufspreis je m² stellt einen Mittelwert dar.

realisierbare Wohnfläche	640	m²	•	
realisierbarer Verkaufserlös	4.900	€/m²	•	Im Mittel
Gesamterlös (Wohnungen)	3.136.000	€		
Verkaufserlöse für Stellplätze	200.000	€	•	25 Stellplätze x 8.000 €/Stellplatz
<ul style="list-style-type: none"> • Ca. 25 Stellplätze realisierbar • Davon 10 als Grunddienstbarkeit 			•	Anmerkung: Die Belastung durch die Grunddienstbarkeit wird gesondert berücksichtigt.
Erlös Gesamt (Wohnungen + SP)	3.336.000		•	
angenommene Baukosten je Wohnfläche m²	2.862	€/m²	•	Siehe obige Darstellung
Baukosten Haus gesamt	-1.831.680	€	•	= Wohnfläche x Baukosten je m²
Erstellungskosten Stellplätze	-75.000	€	•	25 Stellplätze x 3.000 €/Stellplatz
Residualwert Gebäude	1.429.320	€		
Vermarktungskosten	3,5%	-50.026,2	€/m²	
Wagnis, Sonstiges, Gewinn	7,5%	-107.199	€/m²	
Gesamtwert		1.272.094,8	€	
gerundeter Ansatz (volle 1.000 €)		1.272.000		

• Resümè des Gutachters

- o Der Residualwert des Objektes beträgt 1.272.000 € und liegt über dem reinen Bodenwert. Bezogen auf die vorhandene Nutzfläche (654,6 m²) entspricht dies einem Nutzflächenpreis von ca. 1.943 €/m²

4.8.4 Plausibilisierung des Residualwertes

Der Sachverständige hat Einsicht in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses genommen:

- Auf der Insel Rügen wurden im Zeitraum 2018 bis 2023 nur 17 Verkäufe von Pensionen/Hotels (Baujahr vor 1990) erfasst.
- Die meisten Kauffälle sind nicht auswertbar, weil keine Bezugsgröße (z.B. Zimmeranzahl oder Nutzfläche) angegeben sind.

Selektionskriterien bezüglich der erfassten 17 Verkäufe:

- Hotels/Pensionen auf Insel Rügen (nur namhafte Ostseebäder)
- Nur Objekte mit ausgewiesener Wohn- bzw. Nutzfläche
- Zeitraum 2019-2023

Auswertung

Vertrag vom	Lage	Kaufpreis (KP)	In €/m² (Nfl)	Bemerkungen
2022	<ul style="list-style-type: none"> • Ostseebad Sellin • Wilhelmstraße • Baujahr 1927 	6.264.539	3.017	<ul style="list-style-type: none"> • 3 * Hotel • In 90er Jahren saniert • Weitere Sanierungen in der Folgezeit
2020	<ul style="list-style-type: none"> • Ostseebad Thiessow • Hauptstraße • Baujahr 1930 	940.000	2.493	<ul style="list-style-type: none"> • Pension • Zeitgemäß modernisiert/saniert
2019	<ul style="list-style-type: none"> • Ostseebad Binz • Strandpromenade • Baujahr 1896 	3.500.000	3.520	<ul style="list-style-type: none"> • Hotel • Ca. 3 bis 4 * Hotel • Zeitgemäß modernisiert/saniert

- Obig dargestellte Verkäufe haben höhere Nutzflächenpreise als beim zu bewerteten Objekt, es handelt sich jedoch auch um sanierte Objekte.
- **Vor dem Hintergrund der dargestellten Marktdaten hält der Sachverständige den abgeleiteten Residualwert für marktgerecht.**

4.9 Recht in Abt. II

- Siehe Anlage 9

	<ul style="list-style-type: none"> • Belastet mit einer Grunddienstbarkeit (Stellplatzerecht Nr.1-10) zugunsten des Eigentümer vom Grundstück Wilhelmstraße 13 • Mitbenutzungsrecht an der Zufahrt <p>Belastete Fläche ca.: 25 m x 5 m = 125 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Stellplätze sind unbefestigt. •
--	---

Minderung durch die Grunddienstbarkeit.

- Zu Gewährleistung der Modellkonformität wird auf die Residualwertberechnung zurückgegriffen.
- In der Residualwertbestimmung wurde der Wert der Stellplatzflächen wie folgt bestimmt:

Anzahl der Stellplätze (Gesamt auf den Flurstücken 115 und 244/6)	25
Veräußerungserlös je Stellplatz in €	8.000
Herstellungskosten je Stellplatz (Bodenbefestigung, Bodenbelag, Zu- und Abfahrten) in €	3.000
Residualwert je Stellplatz in €	5.000
Residualwert für 25 Stellplätze in € (= 200.000 – 75.000)	125.000
Residualwert für 10 Stellplätze in € (10 x 5.000)	50.000

- Durch die Grunddienstbarkeit vermindert sich der Residualwert des Grundstückes um 50.000 € (= Minderwert durch das Recht)

Kontrollrechnung

- Minderung des Bodenwertes der belasteten Fläche durch die Grunddienstbarkeit: 50 %
- Bodenwert: 863 €/m² (Bodenwert für das Flurstück 244/6)
- Minderung 50 % = 431,50 €/m²
- Belastete Fläche: 125 m²
- Minderung: 431,50 €/m² x 125 m² = ca. 54.000 €

Die Kontrollrechnung ist mit der Residualwertbestimmung des Minderwertes hinreichend vergleichbar.

5 Wertermittlung Flurstück 116

5.1 Grundstücksbeschreibung



Zustandsmerkmale des Grundstücks

Flurstück 116

- Rechteckiger Zuschnitt, Straßenfront ca. 25 m, Tiefe ca. 70 m, Ebene Lage
- Zufahrt von der Kirchstraße, gelegen in 1. Reihe
- Größe: 1.875 m²
- Bebauung: 3) Wohnhaus; 4) Anbauten; 5) Nebenglass
 - Bebaute Fläche (1 + 2): ca. 270 m² (+/-10%)
 - Bebaute Fläche (3) ca. 155 m² (+/-10%)

Erschließungsanlagen

- Erdgas-/ Trinkwasser-/ Abwasser-/ sowie Stromanschluss vorhanden
- Der Leitungsverlauf ist unbekannt, es wird aber davon ausgegangen, dass die Leitungen von der Kirchstraße zugeführt werden

Erschließungsbeiträge

- für die vorhandenen Erschließungsanlagen sind keine Ausbaubeiträge mehr zu entrichten (Annahme)

5.2 Bauliche Anlagen

- Im Bauarchiv existieren zum Objekt keine Unterlagen
- Baujahr unbekannt: geschätzt 1915-1925

5.2.1 Baubeschreibung

- Achtung! Sämtliche nachfolgenden Maßangaben basieren auf den vorhandenen Unterlagen sowie eigenen Messungen und haben eine Genauigkeit von ca. +/- 5 %. Die Beschreibung des Zustandes reflektiert aus dem rein optisch erkennbaren Zustand. Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute. Es wurden keine zerstörerischen Untersuchungen angestellt. Demzufolge konnte auch nicht festgestellt werden ob in den Holzbauteilen gegebenenfalls ein Schwammbefall besteht. Aufgrund des schlechten Bauzustandes ist ein Befall möglich.

Gebäude 3 und 4



- **Achtung es erfolgte keine innere Besichtigung, ein Aufmaß war nur eingeschränkt möglich**

Rohbausubstanz+Ausbausubstanz

- Massivbau, nicht unterkellert oder Teilunterkellerung
- Gebäude 3: 2 Vollgeschosse; Gebäude 4: 1,5 Geschosse + 1geschossiger Verandaanbau
- Außenwand: Ziegelmauerwerk mit ca. 4 cm WDVS; Straßenfrontseite ohne WDVS
- Flaches Satteldach (Neigung < 20grd mit Pappeindeckung)
- Teilsanierung/Teilmodernisierung in den 90er Jahren
 - Kunststofffenster mit doppelter Isolierverglasung aus den 90er Jahren
 - Zentralheizung auf Erdgasbasis (Konvektoren und Kupferinstallation)
 - Teilsanierte Sanitäranlagen aus den 90er Jahren
- Nutzung: wohnbauliche Nutzung
- Wahrscheinlich 4 Wohnungen (da 4 Briefkästen)
- Geschätzte Wohnfläche: 300 bis 330 m²

Instandhaltungsrückstau in vielen Gewerken

Gebäude 3 und 4

	 <ul style="list-style-type: none"> • Bauliche Nebenanlagen <ul style="list-style-type: none"> ◦ Links: Werkstatt mit Autogrube ◦ 2 geschossiger Mittelbau ◦ Rechts: Abstellräume, Garage • Massivbauten • Tlw. Wellasbesteindeckung • Einfachste Bauweise mit vielen Baumängeln/Bauschäden
--	---

5.3 Wertmethodische Überlegungen

Das Flurstück 116 liegt laut Flächennutzungsplan in dem gebiet ausgewiesen als Sondergebiet „Fremdenverkehr“ (SF 2). Die vorhandene wohnbauliche Nutzung entspricht nicht der Nutzungsausweisung „Fremdenverkehr“.

- Aus Gutachtersicht wäre eine Neubebauung nach § 34 BauGB mit einem 3geschossigen Gebäude statthaft (z.B. Hotel, Pension, Appartementhaus) und wirtschaftlich sinnvoll.

Der Sachverständige unterstellt den Abriss der baulichen Anlagen.

Nachfolgend kommt das Liquidationswertverfahren zur Anwendung

6 Liquidationswertverfahren

Der Verkehrswert nach dem Liquidationswertverfahren ermittelt sich wie folgt:

Bodenwert (unbebaut)	-	Freilegungskosten	+	Freilegungserlöse	=	Liquidationswert
						+/-
						Marktanpassung
						=
						Verkehrswert

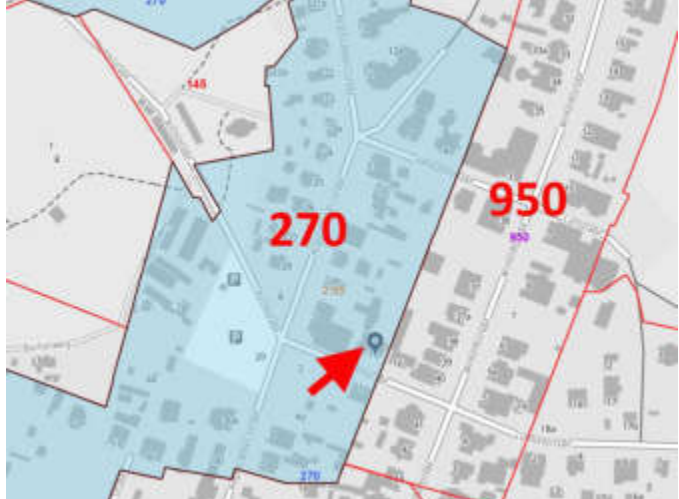
6.1 Bodenwertermittlung

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.

6.1.1 Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes

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

	<p style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">270 €/m²</p> <ul style="list-style-type: none"> Baureifes Land Wohnbaufläche Offene Bauweise Geschosszahl: nicht angegeben Mittlere Grundstücksgröße: 450 m² erschließungsbeitrags- /kostenerstattungsbetragsfrei abgabepflichtig Kommunalabgabengesetz Stichtag 01.01.2022 <p style="text-align: right;">und nach</p>
---	---

6.1.2 Anpassung des Bodenrichtwertes

Aktuelle Marktlage

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

Wertmethodische Teilung

- Der Sachverständige hält folgende wertmethodische Teilung für angemessen

	<p>Teilfläche A</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bauland-/Baulandnebenfläche • Ca. 25 m x 35 m = ca. 875 m² • Gelegen im Sondergebiet Fremdenverkehr (SF 2) laut Flächennutzungsplan • Baurecht nach § 34 BauGB <p>Teilfläche B</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arrondierungsfläche in 2. Reihe • Ca. 25 m x 40 m = ca. 1.000 m² • Welche Art und Maß der baulichen Nutzung auf diesem Flurstück realisierbar ist, lässt sich nur über eine Bauvoranfrage abklären. • Die Teilfläche B ist aus Gutachtersicht wie folgt nutzbar: <ul style="list-style-type: none"> ◦ Bauliche Nebenanlagen (z.B. Schuppen, Garagen, Carports, Abstellräume ◦ Stellplatzfläche
--	--

Teilfläche A: Lageanpassung

- Die Teilfläche A ist in der Bodenrichtwertlage mit 270 €/m² gelegen, grenzt jedoch unmittelbar an die Richtwertlage mit 950 €/m².
- Die planerische Einordnung mit Sondergebiet Fremdenverkehr (laut FNP) ist ebenfalls höherwertiger als die Einordnung „Wohngebiet“ für die Richtwertlage.
- Der Sachverständige wählt eine gewichtete Mittelwertbildung aus beiden Richtwertzonen:
 - $(270 \text{ €/m}^2 + 270 \text{ €/m}^2 + 950 \text{ €/m}^2)/3 = \text{gerundet } 500 \text{ €/m}^2$

Anpassung an die Grundstücksgröße

- Dem Bodenrichtwert (270 €/m²) liegt eine mittlere Größe von 450 m² zu Grunde.

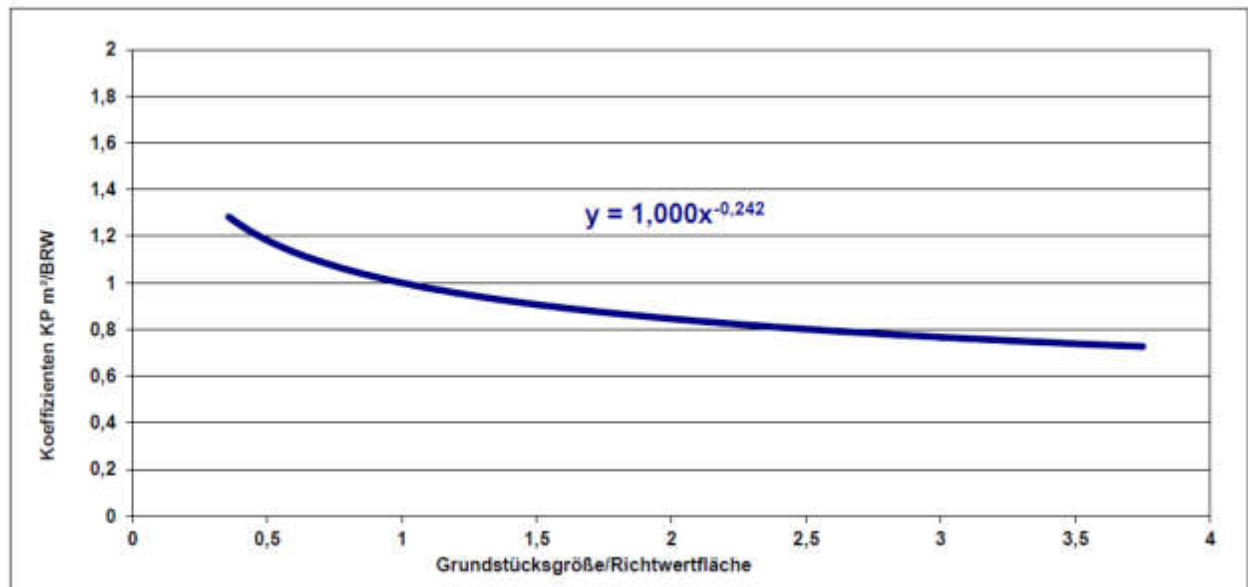
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL)
Maß der baulichen Nutzung

4.3.3 Grundstücksgröße und weitere Grundstücksmerkmale

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

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

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



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

Berechnung (Größe)

Bodenrichtwert in €/m² angepasst
mittlere Richtwertgröße = 450 m²

Grundstücksgröße (Teilfläche A)

$X = \text{Grundstücksgröße} : \text{Richtwertgröße}$

$Y (\text{Umrechnungsfaktor}) = X^{-0,242} = 1,944^{-0,242}$

Dämpfung auf

- Formel (die Grundstücksgröße in der Richtwertzone mit 950 €/m² ist größer, der Richtwert wird anteilig berücksichtigt)

- 500 €/m²
- 450 m²
- 875 m²
- $875 / 450 = 1,94$
- $= 0,85$
- 0,90
- Formel
- 500 €/m² x 0,90
- **gerundet 450 €/m²**

Maß der baulichen Nutzung

- Der Gutachter unterstellt die Liquidation des Grundstückes, im Falle eines Abrisses ist ein ortsüblich vergleichbares Maß der baulichen Nutzung realisierbar

Anpassung

1. Bodenrichtwert

- Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes (siehe § 6 Abs. 3 ImmoWertV) 450,00 €/m²
 - **Bezüglich Größe und Lage angepasster Bodenrichtwert**
abzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten
- 2. • Dieser Wertanteil stellt in der Regel nicht den reinen Substanzwert der Erschließungsanlagen dar, sondern nur den Wertanteil welcher vom Bodenwert mitumfasst wird. -40,00 €/m²

-
3. Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land (siehe § 5, Abs. 3 ImmoWertV) 410,00 €/m²
-

Zu- und Abschläge zur Anpassung an

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

- Richtwert mit Stand 01.01.2022; keine konjunkturelle Marktanpassung 0 %

die Lage (s. § 5, Abs. 6)

- Wurde bereits berücksichtigt 0 %

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

- Baurecht nach § 34 BauGB, mit dem Ansatz des gemittelten Richtwertes aus 2 Richtwertzonen wurde die Art der baulichen Nutzung (Sondergebiet Fremdenverkehr bereits berücksichtigt) 0 %

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

- Keine Anpassung 0 %

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

- Keine Anpassung 0 %

Zu- und Abschläge insgesamt : 0,00 %

4. Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes 410,00 €/m²
-

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

- | | |
|---|-------------------------------|
| 5. Bodenwert für baureifes Land (§ 34 BauGB) | 450,00 €/m² |
|---|-------------------------------|

Teilfläche B

- Siehe Herleitung des Bodenwertes für das Flurstück 115
- Ausgangswert 237,50 €/m²
- Korrekturfaktor aufgrund der Übergröße/Lage 0,80
- Bodenwert Teilfläche B (gerundet) 190 €/m²

6.1.3 Bodenwert Zusammenfassung

Teilfläche	Charakterisierung	Grundstücks-Größe in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstücks-wert in €
Teilfläche A	Bauland /-nebenfläche/Hoffläche Bebautes Grundstück	875	450,00	393.750,00
Teilfläche B	Arrondierungsfläche	1.000	190,00	190.000,00
Gesamt		1.875		583.750,00

6.2 Ermittlung der Abrisskosten

Es kommt die Ermittlung von Abriss- und Entsorgungskosten auf der Grundlage des Bruttorauminhaltes zur Anwendung. Die Höhe der auf diesem Wege ermittelten Abrisskosten kann jedoch von den tatsächlichen Abrisskosten abweichen. Die Abriss- und Entsorgungskosten der baulichen Anlagen können insbesondere von nachfolgenden Faktoren abhängen:

- o Planungskosten und Kosten für Genehmigungen, Gebühren, Architektenhonorare
- o Gebäudekonstruktion / Größe der Festmasse (insbesondere abhängig von den Wandstärken)
- o Ausbau von noch vorhandenen Gebäudeeinrichtungen
- o gesondert zu entsorgende Materialien (z.B. Asbestmaterialien, Leitungen / Kabel aller Art) sonstige betriebstechnische nicht wiederzuverwendende Anlagen und Einbauten
- o Zugänglichkeit / Art des möglichen Abrissverfahrens / Tiefenenttrümmerung etc.
- o sonstige mögliche Altlasten und erschwerende Gefahrenmomente
- o Sortierkosten / Verladekosten und Deponiekosten
- o Kosten für die Einebnung des Geländes und andere

Aus der Fachliteratur sind Abriss- und Entsorgungskosten (für vergleichbare Objekte) von **ca. 25 – 45 € je m³ Bruttorauminhalt** bekannt. **Auf der Insel Rügen betragen die Abrisskosten jedoch aktuell zwischen 35 bis 60 €/m³ (empirische Erhebungen der Jahre 2018-2023).**

Bauunterlagen lagen dem Gutachter vor. Die Berechnung des Bruttorauminhaltes wurde auf der Grundlage dieser Unterlagen und eigener Messungen und Schätzungen durchgeführt. Die so ermittelten Baumaße können teilweise von den tatsächlichen Maßen abweichen, sie sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar, für diese jedoch hinreichend genau.

Wertmethodische Ansätze des Gutachters

	Spanne in € je m ³ BRI	Mittlerer Ansatz in €/m ³
Abrisskosten Mauerwerksbau mit Holzbalkendecken • (ohne DG)	40 - 60	50
Abrisskosten nicht ausgebautes Dachgeschoss • Holzdachstuhl mit Ziegeleindeckung		25
Abrisskosten ausgebautes Dachgeschoss • Holzdachstuhl mit Ziegeleindeckung		55
Sonstige Mauerwerksbauten		30

		Abrisskosten in € (ca.)
Gebäude 3+4	Gutachterliche Schätzung • Der genaue Bruttonrauminhalt konnte nicht ermittelt werden. • Geschätzt ca. 1.400 m³ (+/-15%)	55.000
Gebäude 3+4	Gutachterliche Schätzung • Der genaue Bruttonrauminhalt konnte nicht ermittelt werden • Geschätzt ca. 650 m³ (+/-15%)	25.000
Gesamt (vorläufig)		80.000,00
Aufschlag in % • Sonstige nicht berücksichtigte Bauteile (z.B. Terrasse, Treppen, Fundamente, Teilunterkellerungen etc.) • sonstige unterirdische Kanäle, Einfriedungen, Bodenbefestigung etc. • Entsorgung von Müll/Unrat/Zubehör • tlw. Bodenaustausch; Rohdung, Einebnung, Behördengebühren	15	12.000,00
Gesamt		92.000,00

6.2.1 Zusammenfassung Liquidationswert

Fläche	Charakterisierung	Grundstücksgröße in m² (ca.)	Bodenwert in €/m²	Grundstücks-wert in €
Flurstück 116	Bauland-/Baulandnebenfläche Arrondierungsfläche	1.875		583.750,00
•	abzüglich Abrisskosten der baulichen Anlagen			-92.000,00
•	Freilegungserlöse: keine			0,00
•	vorläufiger Verkehrswert			491.750,00
•	Marktanpassungsfaktor*			1,10
•	angepasster Liquidationswert			540.925,00
•	gerundet			541.000
Der Sachverständige unterstellt, dass kein werthaltiges Inventar vorhanden ist				

Begründung des Marktanpassungsfaktors

- Die Marktteilnehmer sind nur selten bereit, zum theoretischen Liquidationswert (Bodenwert – Abrisskosten) zu verkaufen.
- Oftmals wird bei Liquidationswertobjekten mindestens der Bodenwert (Immobilienwert = 0) erzielt oder der Bodenwert abzüglich **gedämpfter** Abrisskosten.
- **Vor diesem Hintergrund ist die positive Marktanpassung gerechtfertigt.**

7 Verkehrswert

Somit wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB
eines mit einem leerstehenden Appartementhaus (**Wilhelmstraße 37**)
und einem Wohnhaus mit Nebengelass (**Kirchstraße 15**)
bebauten Grundstückes
in 18586 Sellin
zum Wertermittlungsstichtag 31. August 2023
geschätzt mit

Blatt / lfd.Nr.	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße	Verkehrswert in €
2244 / 2	6	115	499 m ²	1.272.000
2244 / 2	6	244/6	1.249 m ²	
Minderung durch das Recht Abt. II lfd.Nr. 2				-50.000
2680 / 1	6	116	1.875 m ²	541.000 €

7.1 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1-2	Auszug aus dem Stadtplan (lizensiert über geoport)
Anlage 3	Auszug aus dem aktuellen Katasterplan
Anlage 4	Darstellung der Bauleitplanung
Anlage 5	Lageplan der baulichen Anlagen, basierend auf dem Luftbild
Anlage 6 - 8	Gebäude 1: schematische Grundrisse
Anlage 9	Darstellung der Grunddienstbarkeit
Anlage 10 - 15	Gebäude 1: Fotoansichten
Anlage 16	Gebäude 3-5: schematischer Umriss der baulichen Anlagen
Anlage 17 - 19	Gebäude 3-5: Fotoansichten
Anlage 20	Baulastauskunft
Anlage 21-23	Darstellung der Flurstücksdaten

8 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage

- o Gute Wohnlage / gute Geschäftslage

Postalische Anschrift

- Wilhelmstraße 37 in 18589 Sellin
- Kirchstraße 15 in 18589 Sellin

Nutzungsberechtigte + weitere Ansprechpartner:

- o Gebäude 1 (Wilhelmstraße 37): nicht vermietet, seit vielen Jahren leerstehend
- o Gebäude 3-5 (Kirchstraße 15): nicht vermietet, jedoch temporär bewohnt

Gewerbebetrieb

- o Beim Gebäude 1 handelt sich um ein Gewerbeobjekt (Appartementhaus), dieses steht jedoch leer.

Maschinen und Betriebseinrichtungen

- o Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- o Gebäude 1: kein Zubehör vorhanden
- o Gebäude 3-5: ob werthaltiges Inventar vorhanden ist konnte nicht überprüft werden (keine innere Besichtigung).
- o **Der Gutachter unterstellt, dass kein werthaltiges Inventar vorhanden ist.**

Hausschwamm

- Gebäude 1: wurde nicht festgestellt, ein Befall ist jedoch möglich (jahrelanger Leerstand, Dachundichtheiten, tlw. Durchfeuchtung)
- Gebäude 3-5: unbekannt, da keine innere Besichtigung erfolgte (jedoch ohne Wertrelevanz, Abriss wird unterstellt)

Baulasten

- Es gibt kein Baulasteintragen

Sonstiges

- kein getrenntes Eigentum, keine Flurbereinigung

Kaminkehrer

- , in 18586 Ostseebad Sellin

Energiepass

- Nicht vorhanden

baubehördliche Beanstandungen

- Offiziell keine bekannt.

Überbauungen

- o Keine

9 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 2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021

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
- [7] GuG-Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung; Autoren: Wolfgang Kleiber, Jürgen Simon und Gustav Weyers – EDV-gestützte Sammlung sämtlicher Zeitschriften und Veröffentlichungen

10 Erklärung des Sachverständigen

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

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

Dem Gutachten zugrundegelegte Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus Sicht des Gutachters nachhaltig wertrelevant sind; so werden zum Beispiel vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt, die Funktionsfähigkeit von Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw. ausdrücklich nicht geprüft und versteckte Baumängel und Bauschäden z.B. Rohrleitungsfraß, tierische und pflanzliche Schädlinge, Asbestbestandteile in Baustoffen u. a. möglicherweise nicht vollständig erfasst.

Alle Berechnungen erfolgen mit PC-Programmen die mehr Stellen verarbeiten als ausgedruckt werden, deshalb können sich bei manueller Nachrechnung Abweichungen ergeben.

Gragetopshof, den 31.08.2023

Dipl. Ing. Ingo Kuhwald

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

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

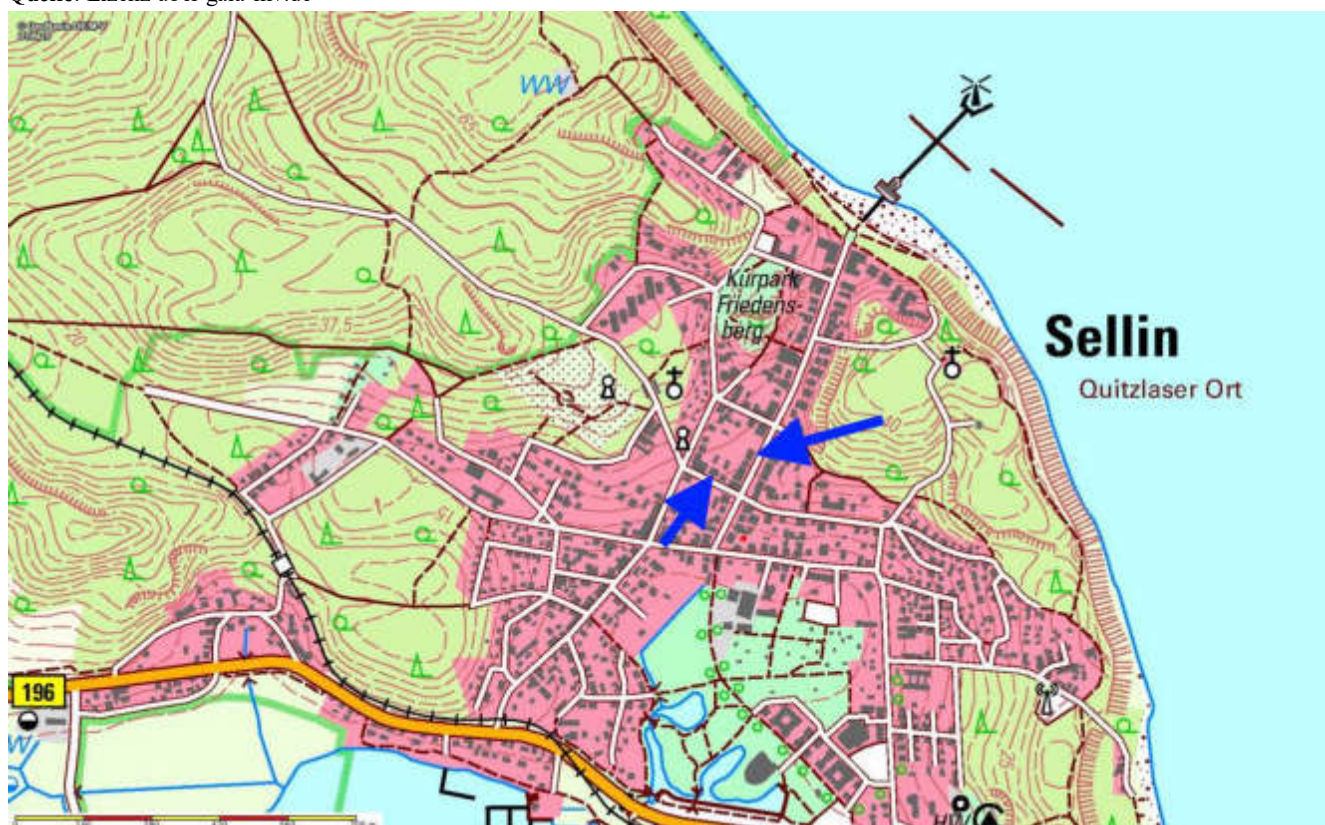
Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass Ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

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

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

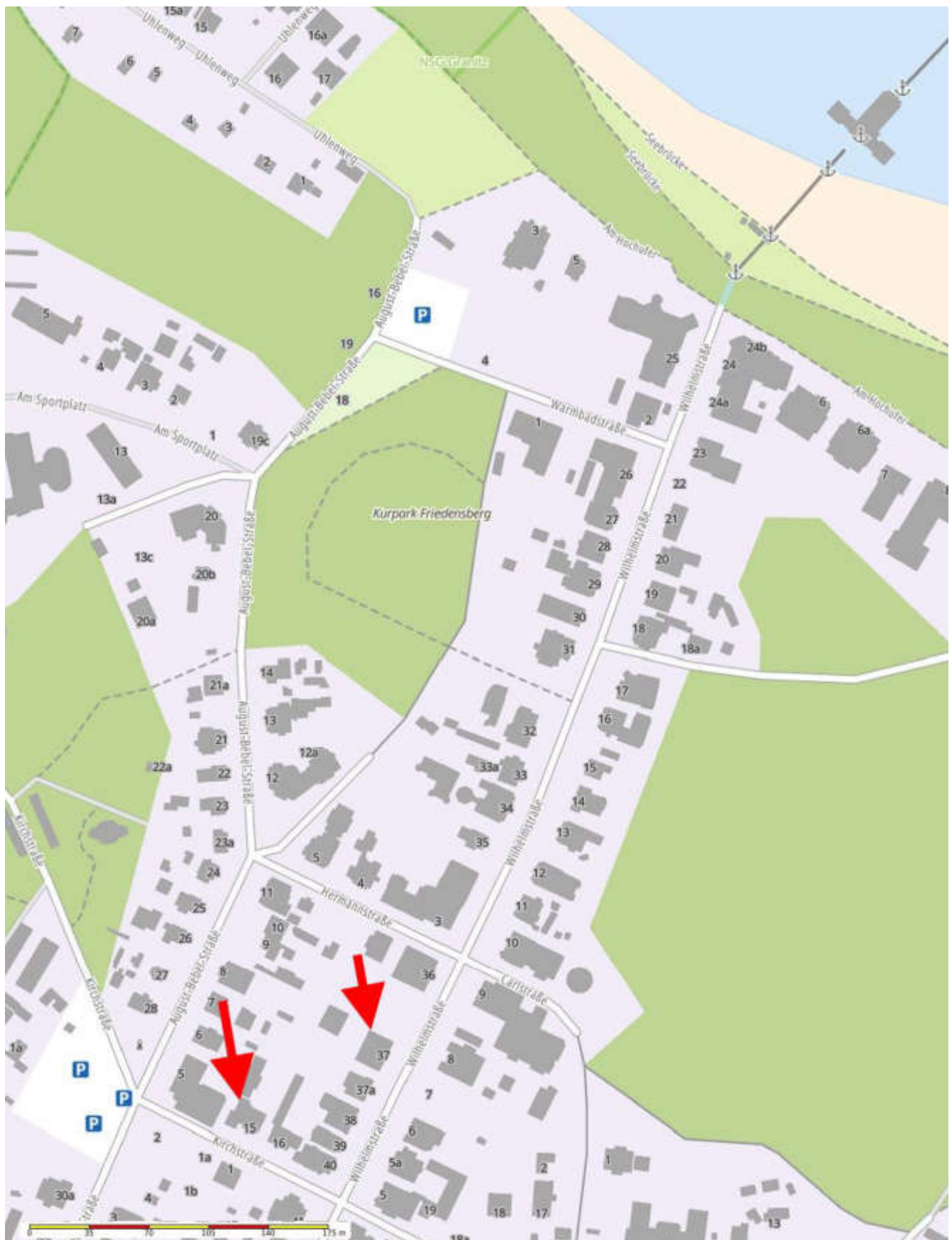


Quelle: Lizenz über gaia-mv.de



Quelle: Lizenz über gaia-mv.de

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



Quelle: Lizenz über gaia-mv.de

**Stadtplanauszug von Sellin, die Lage der Darstellung der Lage der beiden Objekte
„Wilhelmstraße 37“ und „Kirchstraße 15“ wurden markiert
[lizenziert für Ingo Kuhwald](#)**



Auszug aus dem Katasterplan (unmaßstäblich)



Planzeichnung (Teil A) Planzeichenerklärung

01.00 Allgemeine Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Wohnbauflächen (§ 7 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)



Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)



02.00 Besondere Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet Zweckbestimmung Fremdenverkehr (§ 11 Abs. 2 BauNVO)



Allgemein zulässige Art der Nutzung:

- Ausflugsgeheimnisse
- Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal

Ausnahmsweise zulässige Art der Nutzung:

- kleiner Betrieb des Beherbergungsgewerbes nur für den Standort Morkburg

Sondergebiet Zweckbestimmung Fremdenverkehr (§ 11 Abs. 3 BauNVO)



Allgemein zulässige Art der Nutzung:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Hotels
- Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke
- Läden
- nicht störende Handverkebetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Gäste des Gebietes dienen
- Dienstleistungsbetriebe
- Schank- und Spielwirtschaften
- sonstige Wohnungen

Ausnahmsweise zulässige Art der Nutzung:

- Anlagen für kirchliche, sportliche und soziale Zwecke
- Anlagen für örtliche Einrichtungen der Verwaltung
- Vergnügungsorten wie z.B. Tanzlokale, Diskotheken, Bars mit örtlichem Bezug

07.00 Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)



Grünfläche (öffentlich oder privat s. Planzeichnung)

Zweckbestimmung (Kurzzeichnung der Lage ohne Flächenbestimmung)



Parkanlage



Parkanlage



Dauerkiehlgrün



Spielplatz



Badeplatz



Fest- und Veranstaltungsplatz



Schießplatz

Zweckbestimmung (Kurzzeichnung der Lage mit Flächenbestimmung)



Sportplatz



Friedhof



Golfplatz

08.00 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)



Wasserflächen

Selliner See und Neumanner See und Bundeswasserstraßen

Zweckbestimmung (Kurzzeichnung der Lage ohne Flächenbestimmung)



Seebücke



Segelhafen



Trinkwasserschutzzone II bestätigt



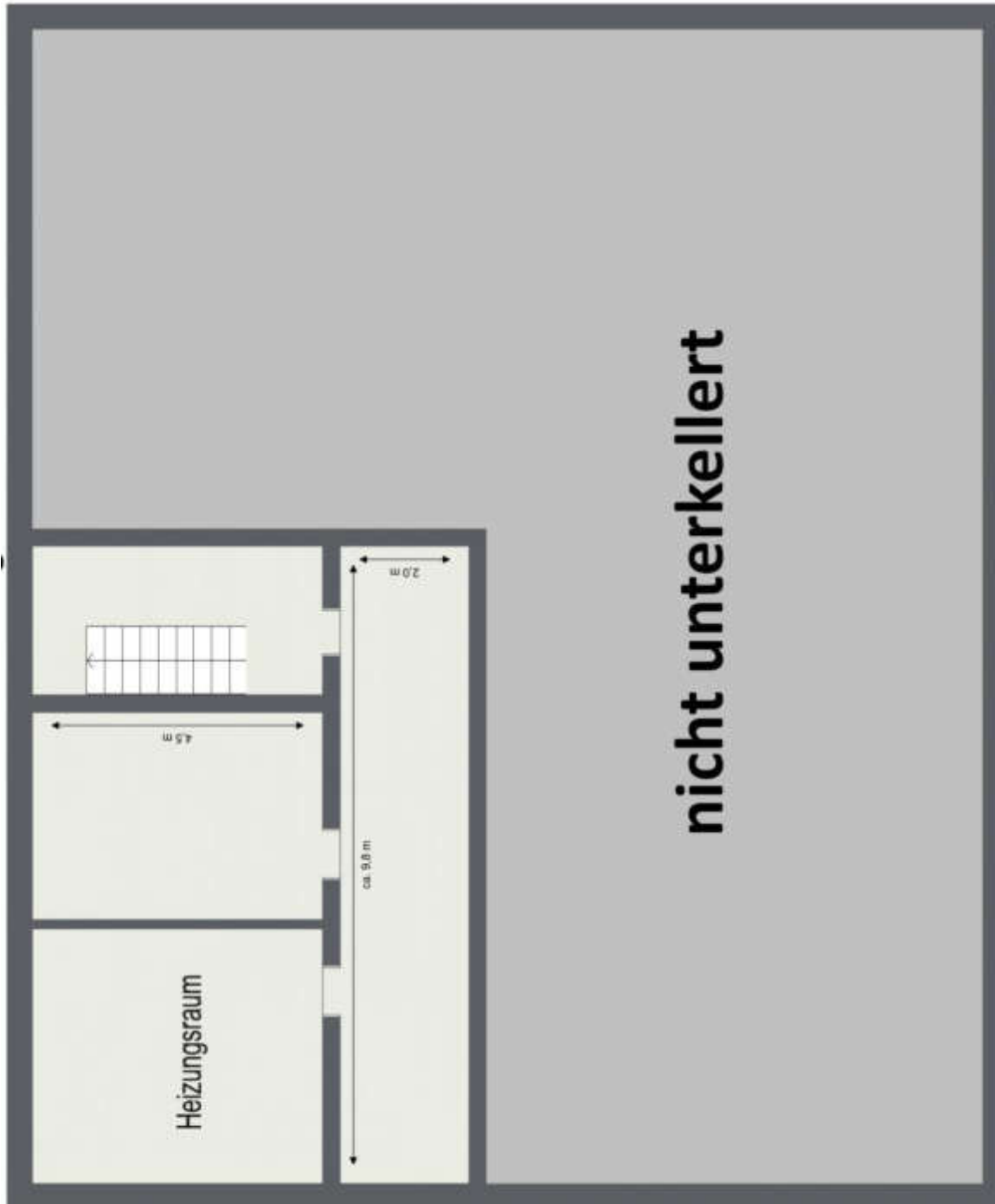
Trinkwasserschutzzone III bestätigt

Darstellung der Bauleitplanung

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Sellin von 2006
Beide Grundstücke liegen im SF 2 (Sondergebiet Fremdenverkehr)



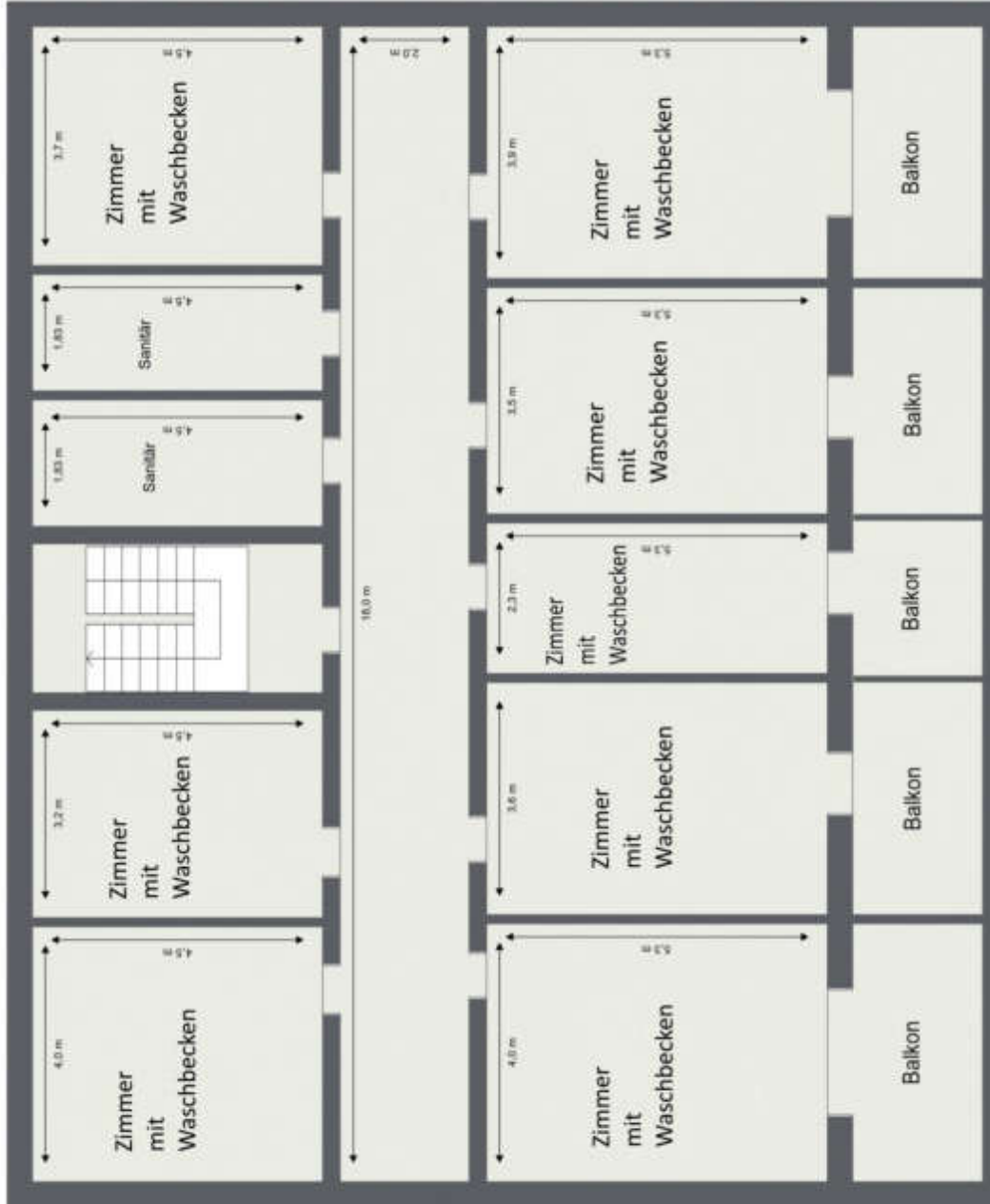
Luftbild (Befliegung 06/2021), Quelle: Lizenz über gaia-mv.de
 Grundbuch von Sellin, Blatt 2244: Flurstück 115 (499 m²) und Flurstück 244/6 (1.249 m²): **Bebauung: 1) Appartementhaus; 2) Schuppen**
 Grundbuch von Sellin, Blatt 2680: Flurstück 116 (1.875 m²): **Bebauung: 3) Wohnhaus; 4) Anbauten; 5) Nebengelass**



Gebäude 1: Schematischer Grundriss vom Kellergeschoss
Basierend auf gutachterlichem Aufmaß (Genauigkeit ca. +/- 5%)



Gebäude 1: Schematischer Grundriss vom Erdgeschoss
 Basierend auf gutachterlichem Aufmaß (Genauigkeit ca. +/- 5%)



Gebäude 1: Schematischer Grundriss vom 1. und 2.Obergeschoss

Basierend auf gutachterlichem Aufmaß (Genauigkeit ca. +/- 5%)

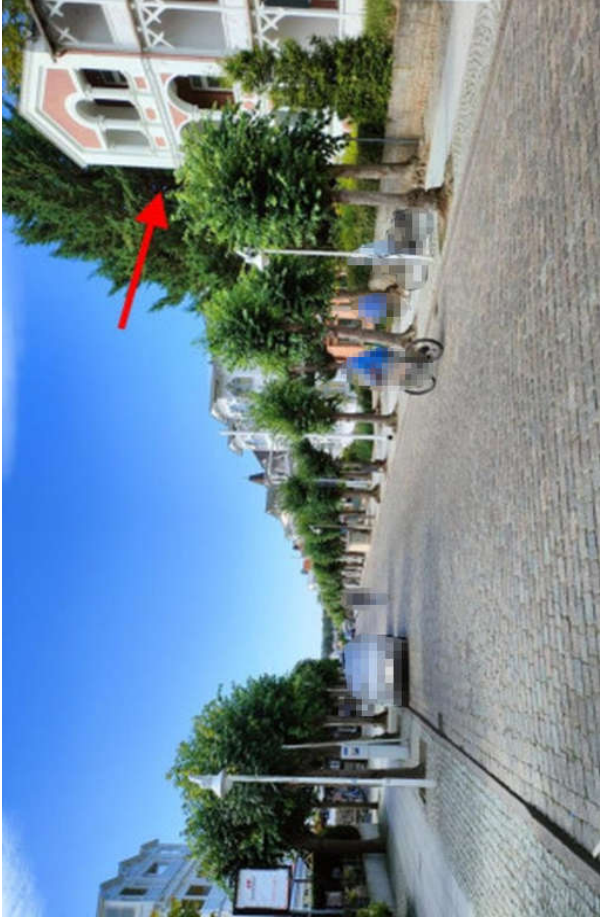


Bild 1-2 o Links und rechts: Ansichten der Wilhelmstraße, die Lage des Hauses (Gebäude 1) wurde markiert

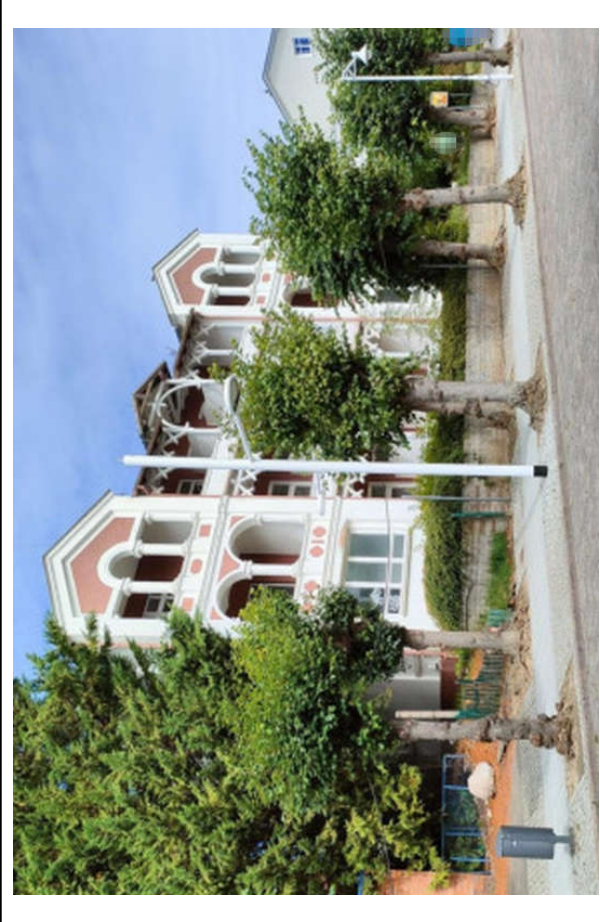


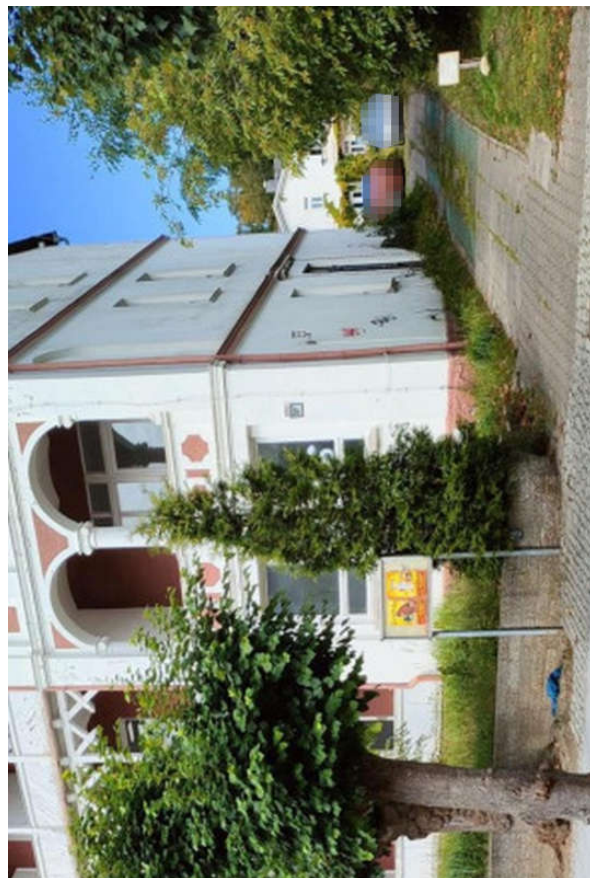
Bild 3-4 o Links und rechts: Straßenfrontansichten vom Gebäude 1



Bild 5-6 o Links und rechts: Giebel- und Rückansicht vom Gebäude 1



Bild 7-8 o Links: südliche Gebäudeseite; rechts: Ansicht der Zufahrt von der Wilhelmstraße zum Innenhof



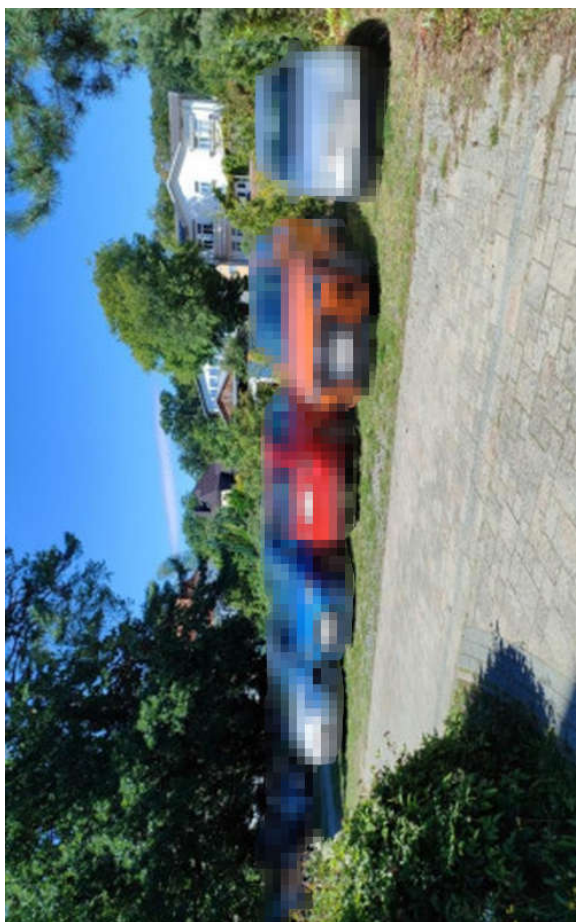


Bild 9-10 o Links und rechts: Ansichten der Stellplätze im Innenhof (siehe hierzu Grunddienstbarkeit)



Bild 11-13 o Links und rechts: Außen- und Innenansichten vom Gebäude 2 (Schuppen)



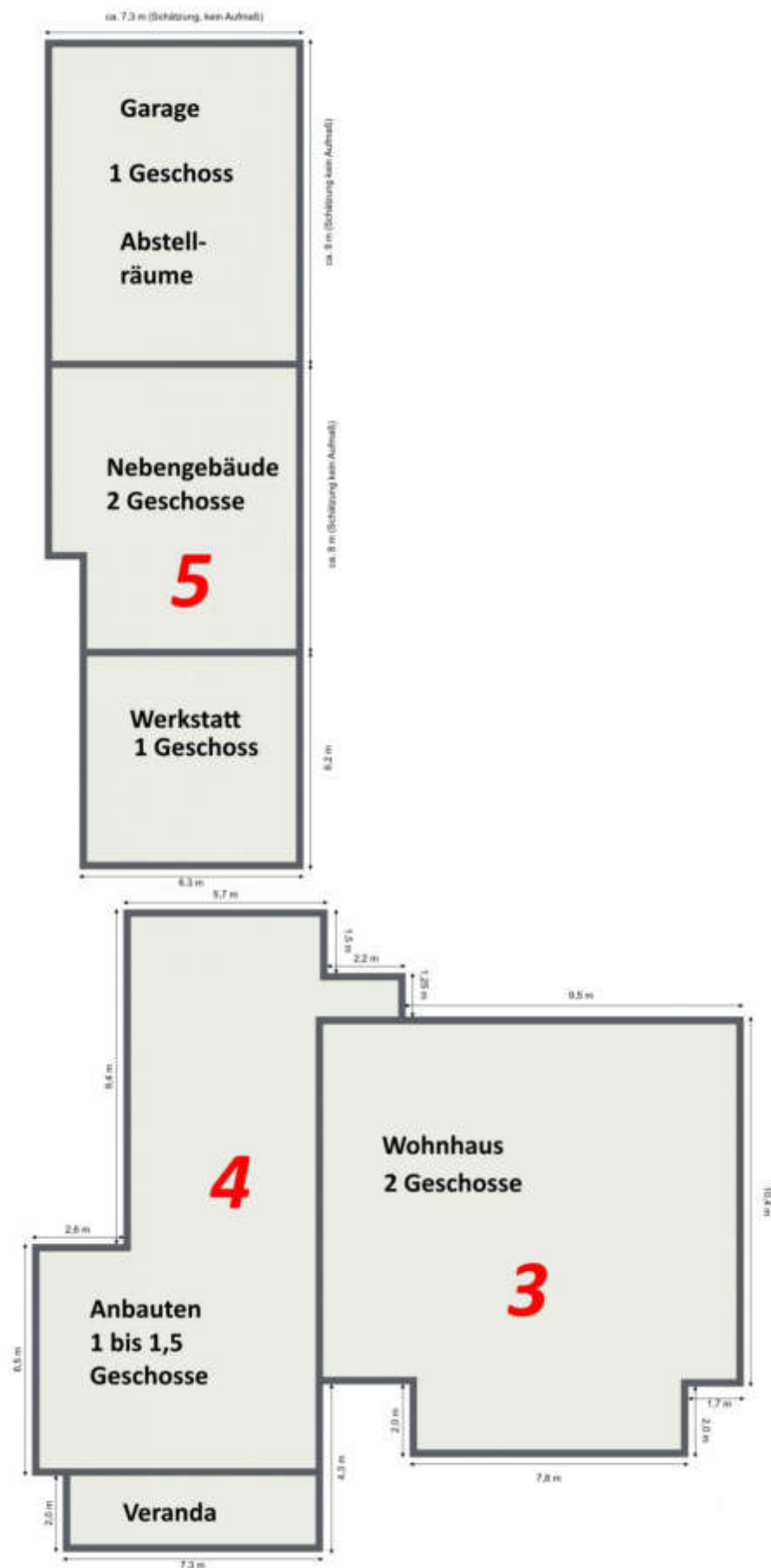
Bild 14-20
 o Oben: Gebäude 1: Ansichten vom Kellergeschoss mit der Heizungsanlage
 o Unten: Gebäude 1: Ansichten vom Dachboden



Bild 21-28
 o Oben: Treppenhausansichten; Ansicht des Sicherungskasten /Relaisstation je Etage
 o Unten: Ansichten der Räumlichkeiten im EG vom Gebäude 1



Bild 29-36 o Oben und unten: Ansichten der Räumlichkeiten im 1. und 2.OG vom Gebäude 1



Flurstück 116: schematischer Grundriss der Bebauung
 Basierend auf gutachterlichem Aufmaß (Genauigkeit ca. +/- 5%)

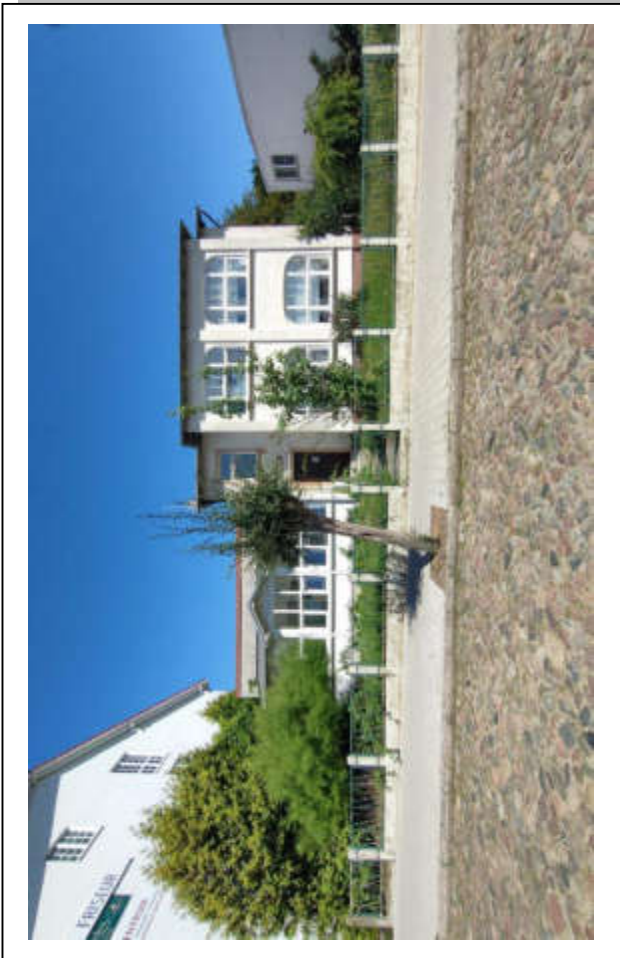


Bild 37-38 o Links und rechts: Ansichten der Kirchstraße, die Lage des Hauses (Gebäude 3) wurde markiert



Bild 39-40 o Links und rechts: Straßenfrontansichten vom Gebäude 3 und 4



Bild 41-42 o Links und rechts: Giebelansichten vom Gebäude 3

Bild 43-44 o Links und rechts: Rückansichten vom Gebäude 3 und 4



Bild 45-46 o Links und rechts: Ansichten vom Nebengelass (Gebäude 5)



Bild 47-48 o Links und rechts: Grundstücksansichten

Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



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

per E-Mail

Vater und Kuhwald Partnerschaft
Zum Landsitz 1 -2
18059 Gragetopshof

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Mein Zeichen: 521.120.06.04877.23
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!

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

Zimmer:
Telefon: 03831 357-
Fax: 03831 357-
E-Mail: @lk-vr.de

Datum: 22. Juni 2023

Vorhaben **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

Grundstück	Sellin, Kirchstraße 15, Wilhelmstraße 37		
Gemarkung	Jagdschloß bei Sellin	Jagdschloß bei Sellin	Jagdschloß bei Sellin
Flur	6	6	6
Flurstück	115	116	244/6

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

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



Jagdschloß Flur 6 Flst. 244/6 (Flurstückskennzeichen 133168006002440006)

Gebiet

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Mönchgut-Granitz	Sellin, Ostseebad

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Jagdschloß (133168)		Sellin (133165)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
6	244/6	1.249 m²	2244

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		0 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	keine Bodenschätzung gefunden	0 m²	0 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Beherbergung	1.249 m²	
(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>

Jagdschloß Flur 6 Flst. 115 (Flurstückskennzeichen 13316800600115)

Gebiet

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Mönchgut-Granitz	Sellin, Ostseebad

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Jagdschloß (133168)		Sellin (133165)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
6	115	499 m ²	2244

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		0 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	keine Bodenschätzung gefunden	0 m ²	0 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Beherbergung	499 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>

Jagdschloß Flur 6 Flst. 116 (Flurstückskennzeichen 13316800600116)

Gebiet

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Mönchgut-Granitz	Sellin, Ostseebad

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Jagdschloß (133168)		Sellin (133165)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
6	116	1.875 m ²	2680

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		0 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	keine Bodenschätzung gefunden	0 m ²	0 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Wohnbaufläche	1.875 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>