

Amtsgericht Stralsund

GZ: 704 K 37/22

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB

eines mit einem Wohnhaus (Rohbau)
bebauten Grundstücks

gelegen 18519 Sundhagen, Segebadenhau 19

Das Grundstück wurde von außerhalb der Einfriedungsgrenzen besichtigt.

erstattet von

INGO KUHWALD

AZ: 4.585/22

*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 Wohnhaus (Rohbau)
bebauten Grundstücks

gelegen 18519 Sundhagen, Segebadenhau 19

Land : Mecklenburg-Vorpommern
Land : Mecklenburg-Vorpommern
Amtsgericht : Stralsund
Grundbuch von : Sundhagen
Gemarkung : Segebadenhau

Blatt	Lfd.Nr.	Flur	Flurstück	Größe	Anschrift
21411	1	2	74/1	1.851 m ²	Segebadenhau 19

zum Wertermittlungstichtag : 06.09.2022

Dieses Gutachten enthält 17 Seiten und 12 Anlagen. Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon 4 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

GA4585-22.doc

erstattet von Ingo Kuhwald

Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof

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

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES ZUM AUFTRAG UND ZUM GRUNDSTÜCK	4
1.1.1	<i>Zweck des Gutachtens</i>	4
1.1.2	<i>Ansprechpartner</i>	4
1.1.3	<i>Grundbuchangaben</i>	4
1.1.4	<i>Ortsbesichtigung</i>	4
1.1.5	<i>Rechte, Überbauungen</i>	4
1.1.6	<i>Angaben zum Grundstück</i>	5
1.1.7	<i>Beschreibung des Grundstücks</i>	5
2	BAUBESCHREIBUNG	6
2.1	AKTUELLER BESTAND	7
3	BODENWERTERMITTLUNG	8
3.1	AUSWAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	8
3.1.1	<i>Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes</i>	8
3.1.2	<i>Bodenwert Zusammenfassung</i>	10
4	WERTERMITTLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	11
4.1	SACHWERTVERFAHREN	11
4.1.1	<i>Bruttogrundfläche- Wohnhaus und NHK</i>	11
4.1.2	<i>Alterswertminderung</i>	12
4.1.3	<i>Sachwertberechnung</i>	13
4.1.4	<i>Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes</i>	13
5	VERKEHRSWERT	14
5.1	RECHT IN ABT. II LFD. NR. 1/1	14
6	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG	15
6.1	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	15
7	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	16
8	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	17

1 Allgemeines zum Auftrag und zum Grundstück

1.1.1 Zweck des Gutachtens

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

1.1.2 Ansprechpartner

Auftraggeber	Auftragnehmer	Gläubiger	Zwangsverwaltung
Amtsgericht Stralsund Frankendamm 17 18439 Stralsund Tel.: 03831 257 623	Ingo Kuhwald Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof Tel.: 0381 / 455 748 Fax: 0381 / 490 92 13	Ostseesparkasse Rostock Am Vögenteich 23 18057 Rostock	keine

1.1.3 Grundbuchangaben

Eigentümer des benannten Wohnungseigentums	
Blatt 21411	Erste Abteilung o lfd. Nr. 2) ... wird aus Datenschutzgründen nicht genannt.

1.1.4 Ortsbesichtigung

- Die Parteien wurden zum Besichtigungstermin am 25.08.2022 geladen, erschienen jedoch nicht.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

- Die Besichtigung wurde durch den Sachverständigen ohne weitere Beteiligte durchgeführt.
- Das Grundstück ist eingefriedet und mit Schildern „Betreten verboten“ versehen. Das Grundstück wurde nicht betreten.
- **Das Objekt konnte nicht aufgemessen werden, soweit ersichtlich entsprechen die Maße den Angaben in den Zeichnungen (außer bei der Garage).**
- **Es wurde eine Besichtigung von außerhalb der Grundstücksgrenzen durchgeführt.**
- **Ein Teil des Grundstücks ist stark verwildert und zugewuchert und konnte nur teilweise von der Straße eingesehen werden.**

1.1.5 Rechte, Überbauungen

- **Abt. II: lfd. Nr.1/1:** Verfügungsverbot für eine Teilfläche von 106 m²
- **Abt. II: lfd. Nr.4/1:** Zwangsversteigerungsvermerk

Überbauungen: Wurden nicht festgestellt

Bodenordnung: ja, siehe Hinweise innerhalb des Gutachtens

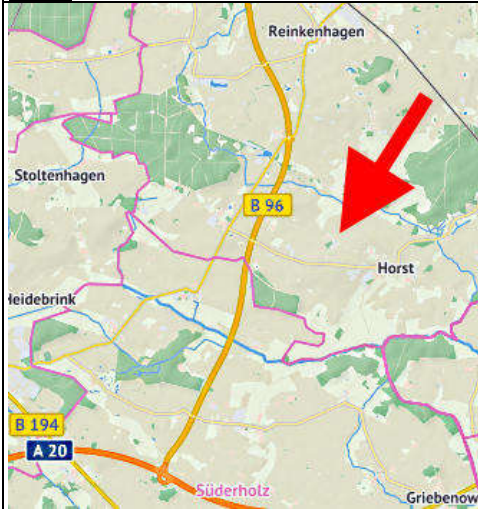
Baulasten: keine (siehe Anlage)

Planung

- Gelegen im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Abrundungssatzung von 1998
- Baurecht nach §30 bzw. 34 BauGB
- **Siehe hierzu Anlage 4**

1.1.6 Angaben zum Grundstück

Lage



Segebadenhau ist ein Ortsteil der Gemeinde Sundhagen, die zum Landkreis Vorpommern-Rügen im Land Mecklenburg-Vorpommern gehört. Die Gemeinde grenzt im Norden an den Strelasund, einen Meeresarm der Ostsee zwischen dem Festland und der Insel Rügen, und an den Greifswalder Bodden. In Reinberg gibt es mehrere Kitas und eine regionale Schule. Durch die Gemeinde führen die Bundesstraße 96 von Stralsund nach Berlin, die Bundesstraße 105 von Stralsund nach Greifswald und die Landesstraße 30 von Grimmen zur Autofähranbindung auf die Insel Rügen im Ortsteil Stahlbrode. Die Bahnstrecke Angermünde–Stralsund durchquert das Gemeindegebiet.

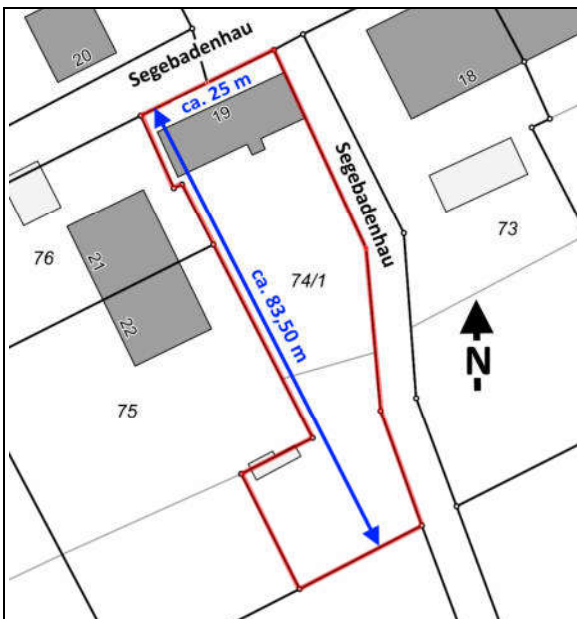
Gemeinde Sundhagen

- o Einwohner: 5.276 (31.Dezember 2021)
- o Fläche: 159,34 km²
- o Amtsverwaltung: Bahnhofsallee 8a in 18519 Miltzow

Mikrolage

- **Segebadenhau** wurde erstmals 1303 als *Seghebodenhev* urkundlich genannt. Am 1. Juli 1950 wurde der Ort nach Horst eingemeindet. Segebadenhau liegt ca. 2 km westlich von Horst und 25 km südlich von Stralsund.
- Infrastrukturell gering entwickelt.
- Nachbarschaft: offene dörfliche Wohnbebauung

1.1.7 Beschreibung des Grundstücks



Grundstücksart

- **Eckgrundstück**, unregelmäßiger Zuschnitt
- leichte Hanglage Nord-Süd-Richtung
- Straßenfrontbreite (Nord): ca. 25m
- Maximale Tiefe: ca. 83,50 m

Erschließungsanlagen

- öffentliche, einspurige Straße (Asphalt und Sand/Schluffgemisch); kein Fußgängerweg, mit Straßenbeleuchtung
- die Medien: Strom, Trinkwasser sind vorhanden
- keine zentrale Schmutzwasserentsorgung
- keine Erdgasleitung
- Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt im Ort über Kleinkläranlagen.
- Soweit äußerlich ersichtlich, wurde auf dem Grundstück bereits eine Kleinkläranlage errichtet (ungesicherte Annahme).

Erschließungsbeiträge / Ausbaubeiträge

- Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.

Untersuchungen

- 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.
- Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet. Genaue Kenntnisse zum Baugrundzustand kann nur ein entsprechendes Baugrundgutachten erbringen.

2 Baubeschreibung

Untersuchungen

- Es wurden keine zerstörerischen Untersuchungen angestellt. Es handelt sich um einen Rohbau ohne Holzbauteile. Dementsprechend ist ein Befall mit Echtem Hausschwamm nicht möglich

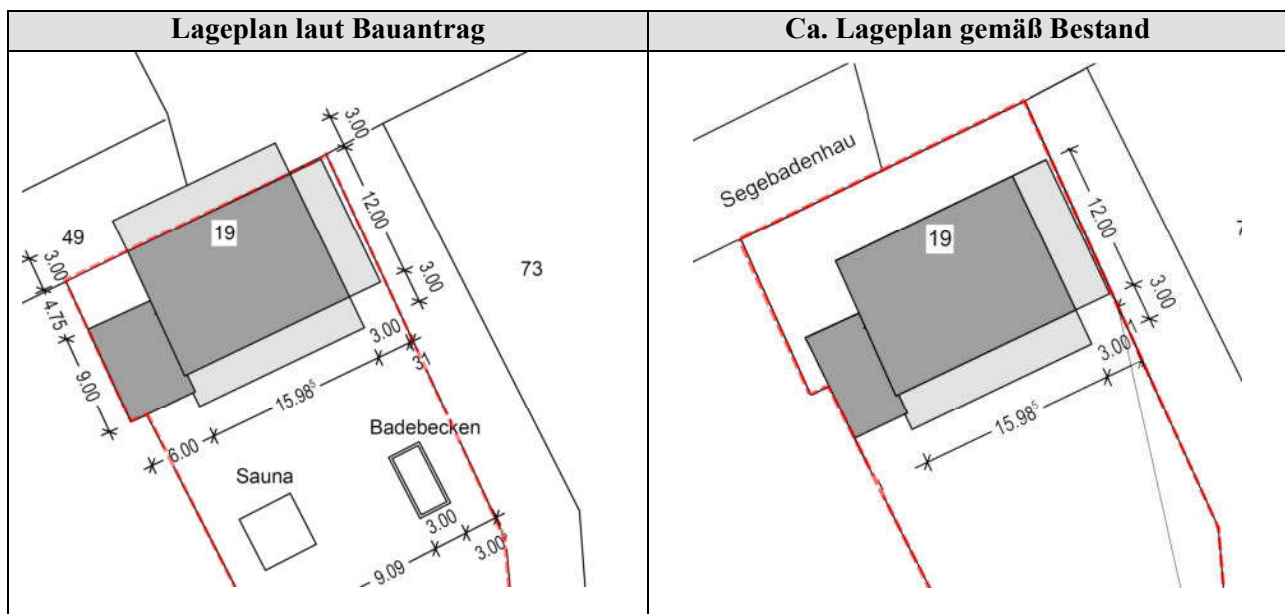
Nachfolgend werden die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen bezeichnet:

(Achtung! Sämtliche nachfolgenden Maßangaben basieren auf den vorhandenen Unterlagen (Bauakte), ein eigenes Aufmaß erfolgte nicht, da das Grundstück nicht betreten wurde

Nachfolgend werden die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen bezeichnet:

Nr.	Bezeichnung	Bebaute Fläche
1	Wohnhaus	<ul style="list-style-type: none"> • Ca. 16 x 12 m • Gesamt: 192 m²
2	Garage	<ul style="list-style-type: none"> • Ca. 9 x 3,70 m = ca. 33,30 m² • aus Luftbild herausgemessen
3	Überdachte Terrasse EG = Terrasse OG = Balkon	<ul style="list-style-type: none"> • Ca. 16 x 2,50 m • Gesamt ca. 40 m²
Gesamt (ohne befestigte Flächen)		<ul style="list-style-type: none"> • ca. 265,30 m² bebaute Fläche

Historie (ungefähre Darstellung, basierend auf Unterlagen aus der Bauakte, eigenen Annahmen und Vermutungen):



- Bauantrag 2019 (erfasst unter AZ 00371/2019)
 - AZ. 00371/2019: Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit fünf Wohneinheiten und Garage
 - Anmerkung: 1 Wohnungen (Eigentümer) + 4 Ferienwohnungen
 - Geplant war ein Wohnmobilstellplatz
- Das Objekt wurde abweichend vom Bauantrag errichtet (Gebäudestellung)
- Die Garage wurde abweichend vom Bauantrag errichtet.

Anmerkungen des Sachverständigen

- Die vorhandene Gebäudestellung erscheint sinnvoller als im Bauantrag.
- **Der Gutachter schätzt ein, dass diese abweichende Gebäudestellung auch nachträglich genehmigungsfähig ist.**
- Ca. 2019/2020 erfolgte ein Baustopp.
- Die Gründe für den Baustopp sind nicht bekannt, sie erfolgte jedoch nicht von der Behörde aus.
- **Die Behörde hat den Baustopp nicht verfügt.**

2.1 Aktueller Bestand

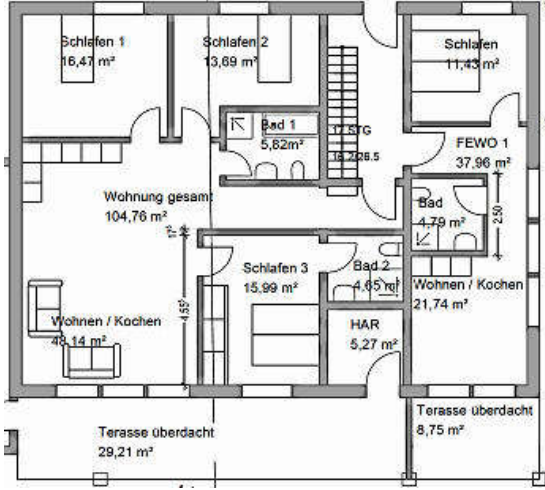
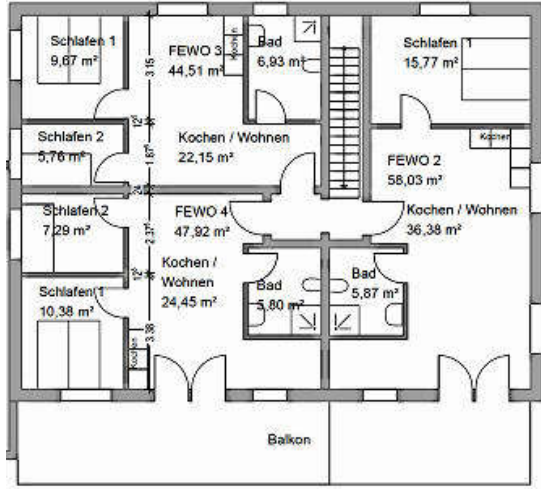
Rohbauzustand (Gebäudeteile 1, 2 und 3)

- Die Erdarbeiten sind erfolgt.
- Bodenplatte fertiggestellt
- Außenmauerwerk EG fertiggestellt (36,5 cm Porenbetonmauerwerk)
- Innenwände EG fertiggestellt (Annahme)
- Geschossdecke zum OG fertiggestellt
- Außenwände OG tlw. fertiggestellt (noch keine Fensterstürze, kein Ringanker)
- Garage: Bodenplatte + Außenmauerwerk

Hausanschlüsse

- Unbekannt
- Wahrscheinlich schon vorhandene Biokleinkläranlage
- Grundleitungen für Trinkwasser und Stromversorgung wahrscheinlich schon gelegt, aber noch keine Hausanschlüsse
- Die Heizungsversorgung sollte über eine Erdwärmepumpe erfolgen – es existieren jedoch keine Hinweise für eine bereits erfolgte Bohrung.

Wohn- und Nutzflächen (Entnommen der Bauakte)

Erdgeschoss	Obergeschoss
	
<ul style="list-style-type: none"> • Wohnung: 104,76 m² • FEWO 1: 37,96 m² • HAR: 5,27 m² • Gesamt: 147,99 m² (+ Nfl. Treppenhau) • NFK ca. 0,77 • + Terrasse und Garage 	<ul style="list-style-type: none"> • FEWO 2: 58,03 m² • FEWO 3: 44,51 m² • FEWO 4: 47,92 m² • Gesamt: 150,46 m² (+ Nfl. Treppenhau) • NFK ca. 0,78 • + Balkon
<ul style="list-style-type: none"> • Wohnfläche gesamt 298,45 m² + Balkon- und Terrassenflächen • Achtung: noch keine Innenwände im OG, das heißt eine Ungestaltung sollte relativ problemlos möglich sein. 	

3 Bodenwertermittlung

3.1 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.

3.1.1 Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes

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

Baulandflächen 01.01.2022 ✕	
Stichtag	01.01.2022
Zonennummer	854
Zonentyp	Wohnbauflächen
Ortsteil	Segebadenhau
örtl. Bezeichnung	Segebadenhau - Ortslage
Bodenrichtwert	26 €/m ²
Entwicklungszustand	Baureifes Land (B)
Beitragszustand	Erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig (ebf)
Nutzungsart	Wohnbaufläche (W)
Bauweise	offene Bauweise (o)
Geschosszahl	I
Fläche	1.200 m ²

Der vom Gutachterausschuss erarbeitete Bodenrichtwert beträgt für das Richtwertgebiet in Segebadenhau

26 €/m²

Diesem Richtwert liegt folgende Charakteristik zugrunde:

- Baureifes Land, offene Bauweise, Wohnbaufläche
- I Geschoss
- Wohngebiet
- mittlere Grundstücksgröße: 1.200 m²
- erschließungsbeitragsfrei, kostenerstattungsfrei und abgabepflichtig
- Stand 01.01.2022

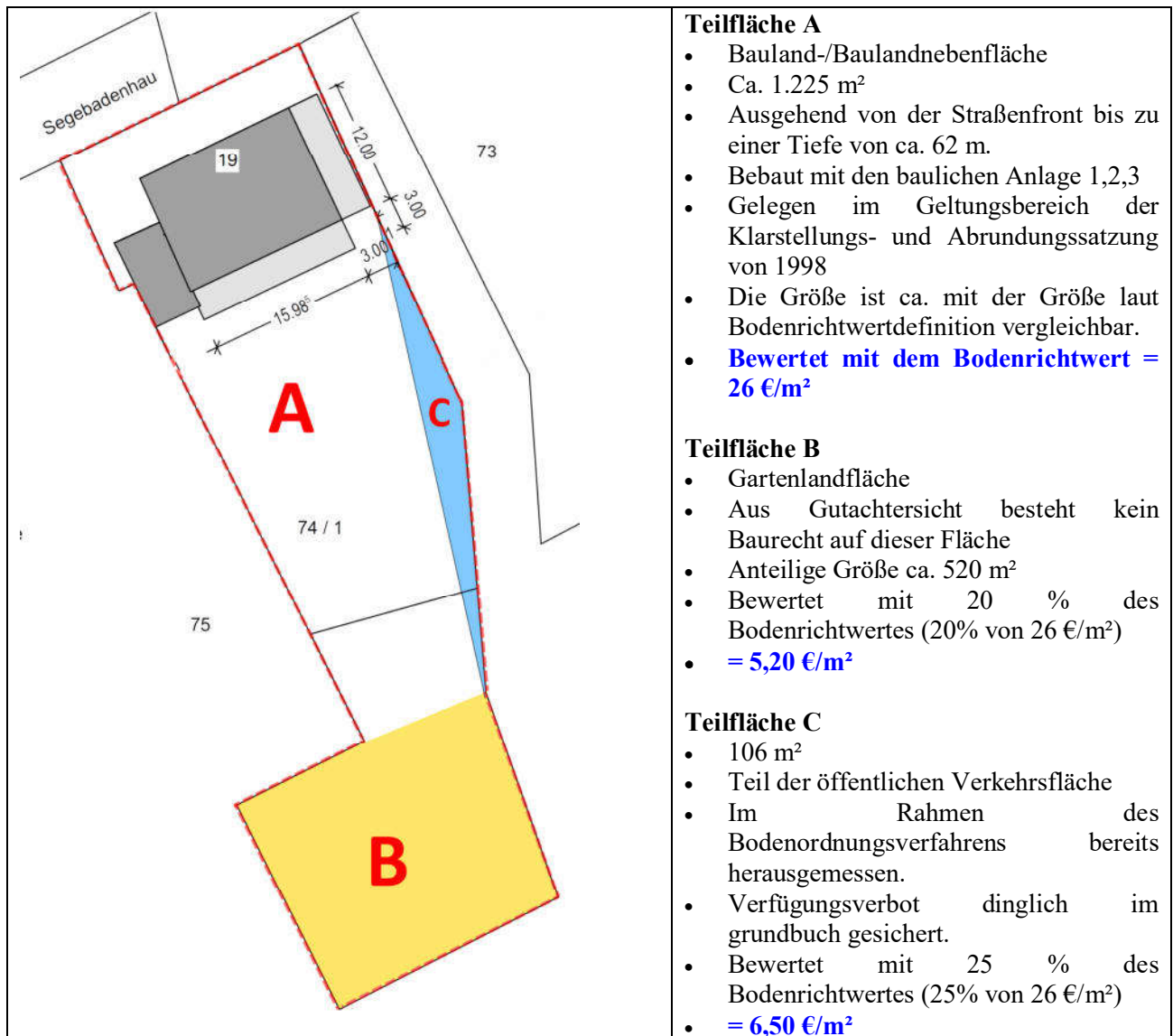
nichtbauliche Außenanlagen:

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

Wertmethodische Aufteilung

- Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Abrundungssatzung von 1998 (siehe hierzu Anlage 4).
- **Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bodenordnungsverfahrens Horst.**

Es handelt sich um ein übergroßes Grundstück. Der Sachverständige nimmt folgende wertmethodische Aufteilung vor.



3.1.2 Bodenwert Zusammenfassung

Teilfläche	Charakterisierung	Grundstücksgröße in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstückswert in €
A	Bauland /-nebenfläche	1.225	26,00	31.850,00
B	Gartenland	520	5,20	2.704,00
C	Teil der öffentlichen Verkehrsfläche	106	6,50	689,00
Besonderheiten:				
	o Stark verwildert, Abschlag für Urbarmachung			-2.500,00
		1.851		
• Gesamt				32.743

4 Wertermittlung der baulichen Anlagen

4.1 Sachwertverfahren

Entsprechend den Gewohnheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Wert des Grundstückes üblicherweise mit Hilfe des **Sachwertes** ermittelt, weil üblicherweise vergleichbare Objekte der individuellen Eigennutzung dienen.

Der **Sachwert** basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und dem Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und dem Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

4.1.1 Bruttogrundfläche- Wohnhaus und NHK

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

Gebäude 1 - Lage im Objekt	Grundfläche (ca.)	Bemerkungen
Kellergeschoss	0,00	•
Erdgeschoss	192,00	
Obergeschoss	192,00	
insgesamt	384,00	
gerundet	384,00	

NHK 2010

- freistehende Einfamilienhäuser, zweigeschossig, nicht unterkellert, Flachdach, Typ 1,33
- DG (Satteldach) ausgebaut (Typ 1.21)

	Anteil in %	Gebäudestandard				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23	0	0	20	0	0
Dach	15	0	0	0	0	0
Fenster und Außentüren	11	0	0	0	0	0
Innenwände und Türen	11	0	0	3	0	0
Deckenkonstruktion und Treppen	11	0	0	8	0	0
Fußböden	5	0	0	0	0	0
Sanitär	9	0	0	0	0	0
Heizung	9	0	0	0	0	0
Sonstige technische Ausstattung	6	0	0	0	0	0
Gesamt	100		0	31	0	0

Ausstattungsstandardstufe	I	II	III	IV	V	Summe
NHK in €/m ²	785	870	1.000	1.205	1.510	
Wägungsanteil	0%	0%	31%	0%	0%	31,00%
Kostenwert	0,00	0,00	310,00	0,00	0,00	310,00
Gebäudeteil						
	NHK 2010 in €/m²	Bemerkungen				
Gebäude 1	310,00	<ul style="list-style-type: none"> • freistehendes Einfamilienhaus Typ 1.33, nicht unterkellert • 2geschossig • Standardstufe III 				
Anpassung Stellung:	1,00	<ul style="list-style-type: none"> • Einzelstehend 				
Anpassung EG/OG:	1,04	<ul style="list-style-type: none"> • Balkon im OG, überdachte Terrasse im EG 				
Anpassung Ausstattung:	1,00	<ul style="list-style-type: none"> • Es handelt sich um ein Haus mit 5 Einheiten, diese sind jedoch noch nicht angelegt 				
Gesamt	322,40	310	x	1	x	1,04
gerundet	320	gerundeter Ansatz (gerundet auf volle 5 €/m ²)				

4.1.2 Alterswertminderung

- Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durch diese gesetzliche Definition wird klargestellt, dass die für die Verkehrswertermittlungen anzusetzende Restnutzungsdauer (RND) baulicher Anlagen nicht an ihrer technischen Lebensdauer, z.B. bezogen auf die noch zu erwartende bautechnische Standdauer, abgeleitet aus der Haltbarkeitsgrenze der konstruktiven Bauteile, zu orientieren ist, sondern an der voraussichtlichen Dauer ihrer wirtschaftlichen Verwertbarkeit.

Alterswertminderung gem. § 23 ImmoWertV

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

$$W_L = \frac{G_a}{G_d} \times 100$$

G_a = Gebäudealter
 G_d = übliche Gesamtnutzungsdauer
 W_L = lineare Wertminderung

- Bei dem zu bewertenden Wohnhaus wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** angenommen.
- Anmerkung: Das Objekt befindet sich im Rohbauzustand. Eine Wertminderung wegen technischer Alterswertminderung wird nicht vorgenommen. Es erfolgt jedoch ein Abschlag für:
 - Keine innere Besichtigung möglich
 - Kein Aufmaß möglich
 - Fiktive versteckte Baumängel/Bauschäden
 - Ca. 2-jähriger Leerstand im Rohbauzustand, ungehinderter Witterungseinfluss

4.1.3 Sachwertberechnung

		Gebäude 1	Anbau
Bruttogrundfläche in m ² gerundet		384,00	0,00
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (ohne BNK)	=	320,00	0,00
Baupreisindex im Basisjahr	=	100,00	100,00
aktueller Baupreisindex (Stichtag 05/2022 (gilt für Deutschland))	=		163,50
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK in % (in €)</i>	=	200.908,80	0,00
o Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile in % der Normalherstellungskosten			0,00
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK (in €)</i>	=		200.908,80
BNK in % der Normalherstellungskosten (in €) +	0,00 %		0,00
<i>Gesamtherstellungskosten (inkl. BNK) in €</i>	=		200.908,80
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	=	80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer geschätzt		80 Jahre	
Wertminderung wegen Gebäudealter (siehe § 23 ImmoWertV) der Gesamtherstellungskosten (lineare Abschreibung)	0,00 %		0,00
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage	=		200.908,80
<u>Wertanteil der baulichen Außenanlagen in €</u>			
• Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten	3 %		6.027,26
• Zusätzlicher Ansatz für Biokleinkläranlage (wird unterstellt)			
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>			6.660,00
• Bauliche Nebenanlage 2 (Ansatz: 33,30 m ² x 200 €/m ²)			
Wertanteil der Möblierung/Zubehör in €			0,00
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage insgesamt in €			213.596,06
o zuzüglich des Wertes des Grund und Bodens in € gerundet	+		32.743,00
vorläufiger Sachwert inklusive Wert des Grund und Bodens in €			246.339,06

4.1.4 Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes

Für vergleichbare Objekte hat der Gutachterausschuss keine Marktanpassungsfaktoren abgeleitet

vorläufiger Sachwert		246.339,06 €
o Marktanpassungsfaktor	1,00	0,00 €
marktangepasster Sachwert		246.339,06 €
• Wertminderung wegen zusätzlicher Baumängel und Bauschäden (siehe § (2) ImmoWertV) und anderes in %		
o Keine innere Besichtigung möglich; Kein Aufmaß möglich	-10,00 %	-24.633,91 €
o Fiktive versteckte Baumängel/Bauschäden		
o Ca. 2jähriger Leerstand im Rohbauzustand, ungehinderter Witterungseinfluss		
• zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung (siehe § (2) ImmoWertV) in %		
o Das Objekt ist für ein Einfamilienhaus zu groß.		
o Ein Marktteilnehmer muss die vorhandene Kubatur übernehmen und ggf. umbauen.		
o Ob das geplante Objekt (4 Ferienwohnung, Wohnmobilstellplatz) wirtschaftlich tragfähig ist, ist ungewiss.	-20,00 %	-49.267,81 €
o Vom Bauantrag abweichende Gebäudestellung (Nachtragszeichnungen/Einmessung erforderlich)		
		172.437,34 €
		Gerundet: 172.500 €

5 Verkehrswert

Somit wird der Verkehrswert § 194 BauGB
eines mit einem Wohnhaus (Rohbau)
bebauten Grundstücks

gelegenen 18519 Sundhagen, Segebadenhau 19

zum Wertermittlungstichtag 6. September 2022

geschätzt mit

172.500 €

5.1 Recht in Abt. II lfd. Nr. 1/1

1	1	Lastend auf einer Teilfläche von 106 qm: Verfügungsverbot gemäß § 52 Abs. 3 FlurbG in Verbindung mit § 135 BGB für die Gemeinde Sundhagen; gemäß Ersuchen vom 31.01.2013 (Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern in Stralsund, Az.: 30g/5433.31-N-19 Horst) eingetragen am 06.02.2013 und hierher übertragen am 06.06.2018.
---	---	---

Minderungsbetrag bei Bestehenbleiben des Rechts: -690 €

- Bleibt das Recht bestehen, erfolgt zukünftig ein unentgeltlicher Flächenabgang der im Gutachten als Teilfläche C bezeichneten Fläche mit 106 m².

6 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage	<ul style="list-style-type: none"> • einfache Wohnlage / einfache Geschäftslage: • 18519 Sundhagen, Segebadenhau 19
Gewerbebetrieb	<ul style="list-style-type: none"> • In dem zu bewertenden Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt.
Nutzungsberechtigte + weitere Ansprechpartner:	<ul style="list-style-type: none"> • Rohbau, leerstehend
Maschinen und Betriebseinrichtungen:	<ul style="list-style-type: none"> • Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
Hausschwamm	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Rohbau ohne Holzbauteile</u> • Ein Befall ist nicht möglich.
Energiepass:	<ul style="list-style-type: none"> • nicht vorhanden
Kaminkehrer:	<ul style="list-style-type: none"> • keine Heizungsanlage vorhanden
baubehördliche Beanstandungen	<ul style="list-style-type: none"> • offiziell keine bekannt
Sonstiges:	<ul style="list-style-type: none"> • kein getrenntes Eigentum, kein Denkmalschutz
Bodenordnung:	<ul style="list-style-type: none"> • gelegen im Geltungsbereich eines Bodenordnungsverfahren
Überbauungen:	<ul style="list-style-type: none"> • wurden nicht festgestellt

6.1 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Auszug aus dem Stadtplan
Anlage 2	Auszug aus dem Katasterplan
Anlage 3	Luftbild mit Bezeichnung der baulichen Anlagen
Anlage 4	Darstellung der Bauleitplanung (Klarstellungs- und Abrundungssatzung von 1998)
Anlage 5	Lageplan, entnommen der Bauakte
Anlage 6	Darstellung der vom Bauantrag abweichenden Stellung der baulichen Anlagen
Anlage 7	Angaben zur Bodenordnung
Anlage 8	Grundrisse vom EG und OG gemäß Bauantrag
Anlage 9	Schnitt und Ansichten; Entnommen dem Bauantrag
Anlage 10 – 11	Fotoansichten
Anlage 12	Baulastauskunft

7 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)

WoFIV:

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

BetrKV:

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

WMR:

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

DIN 283:

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

Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

8 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 vorzuzusehenden 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 06.09.2022

Dipl. Ing. Ingo Kuhwald

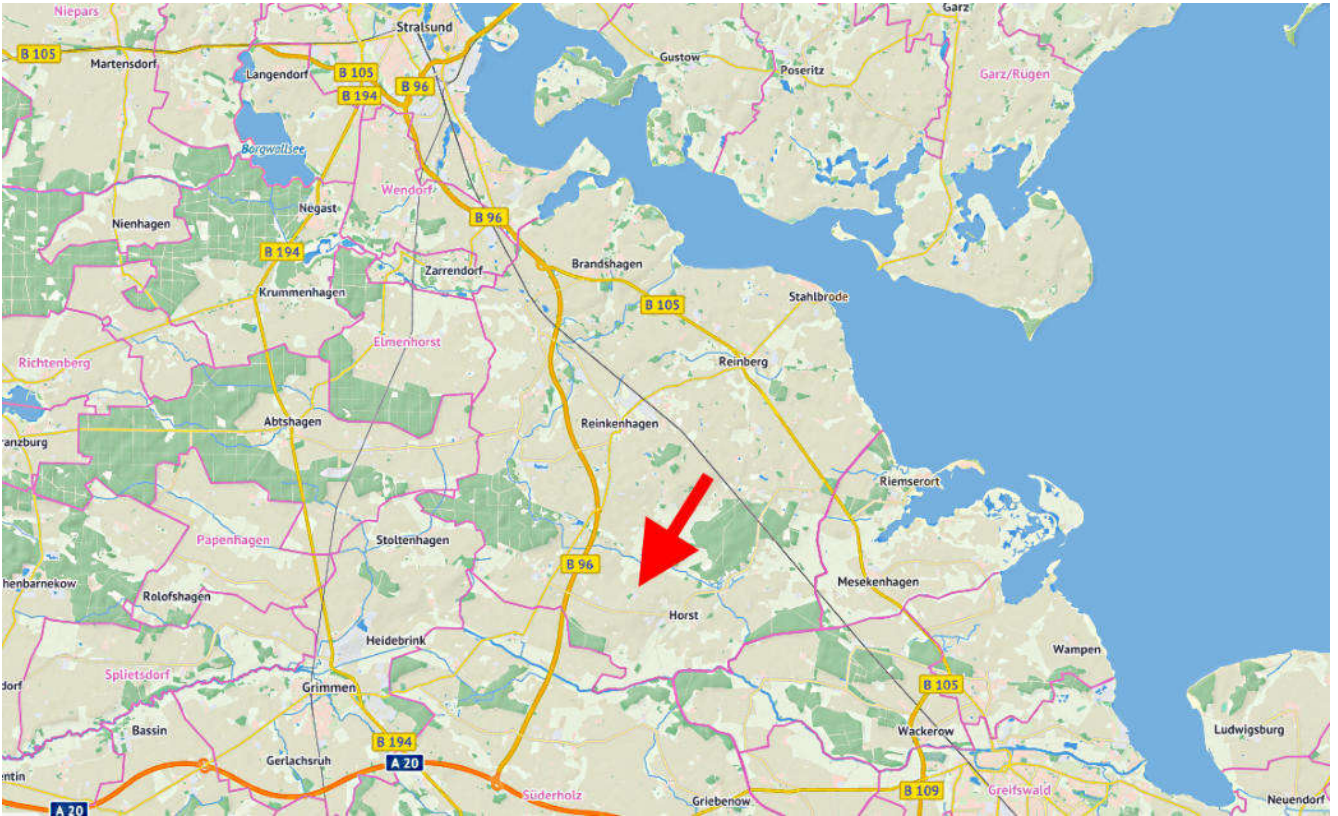
*Mitglied im Oberen Gutachterausschuss des Landes Mecklenburg-Vorpommern
Mitglied im Gutachterausschuss der Hansestadt Rostock und des Landkreises Rostock*

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

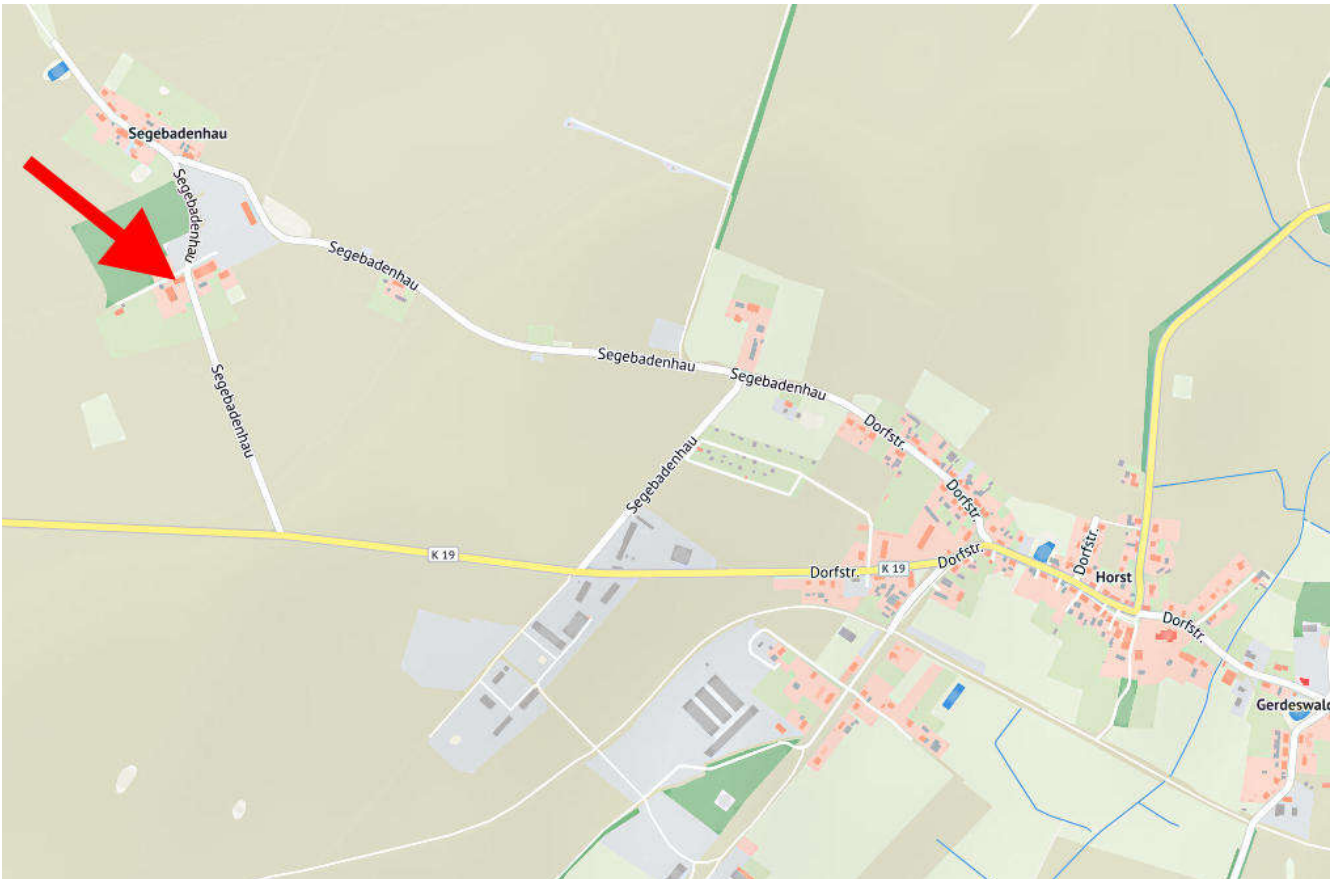
Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass Ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

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: <https://www.orka-mv.de> (lizenzfrei)



Quelle: <https://www.orka-mv.de> (lizenzfrei)

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



Auszug aus dem Katasterplan

Achtung: Bestand laut Kataster entspricht nicht dem aktuellen Bestand



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

Luftbild der baulichen Anlagen
Befliegung 03/2021

Klarstellungs- und Abrundungssatzung der Gemeinde Horst

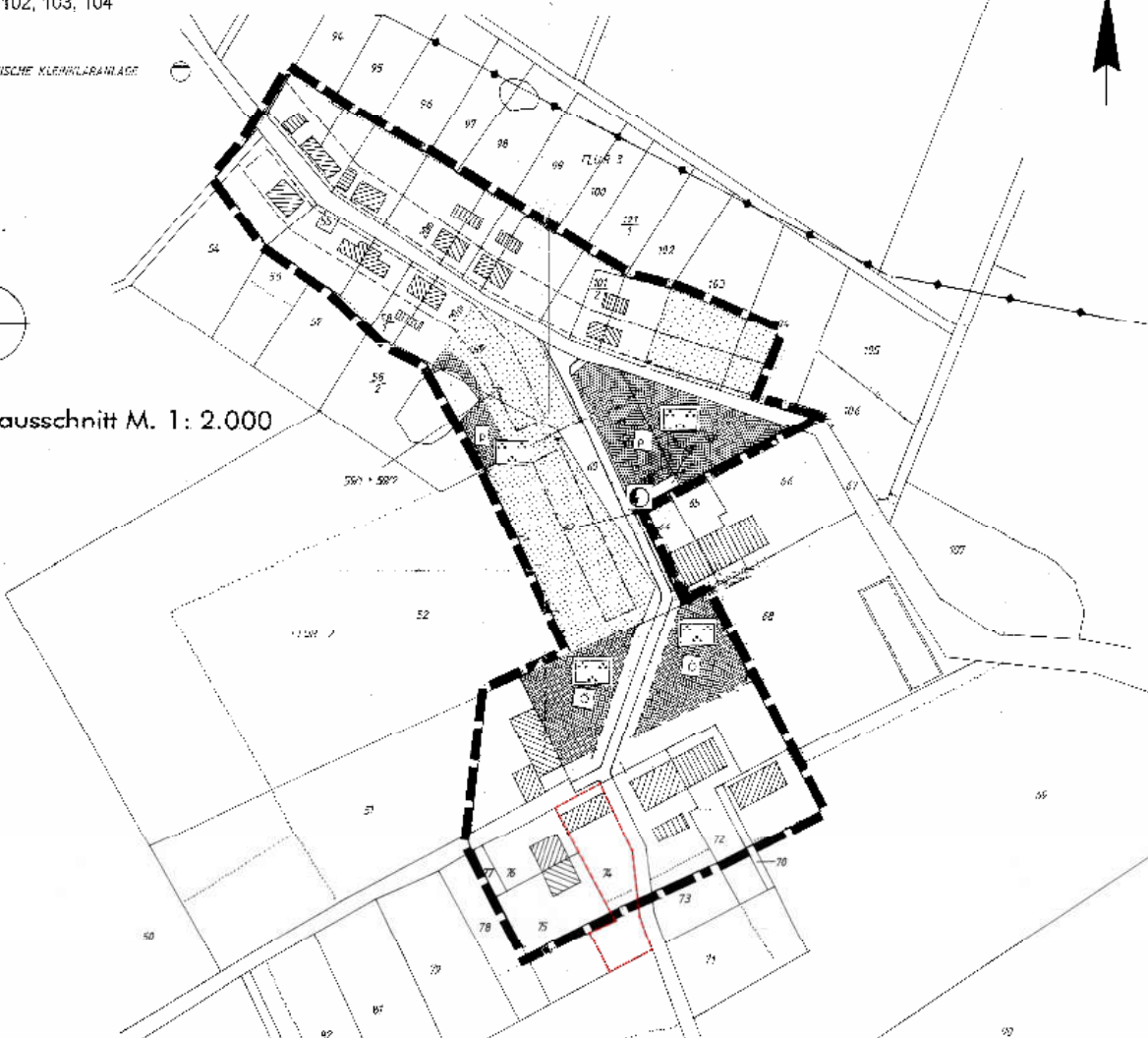
OT Segebadenhau „Dorfmitte“

bestehend aus dem Geltungsbereich umfassend die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flurstücke in der Flur 2 und 3, Gemarkung Segebadenhau den straßenbegleitenden Teil der Flurstücke 51, 52, 54, 56, 57, 58/1, 58/2, 59, 60, 61, 62, 62, 65, 66, 68, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77-94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101/1, 101/2, 102, 103, 104

BADENWÜRTTEMBERGISCHE KLEINFLURBAUAKT



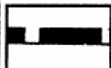
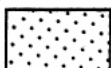
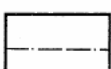
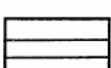
Planausschnitt M. 1: 2.000

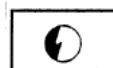
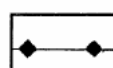
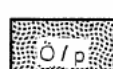
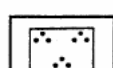


Auszug aus der Klarstellungs- und Abrundungssatzung von 1998

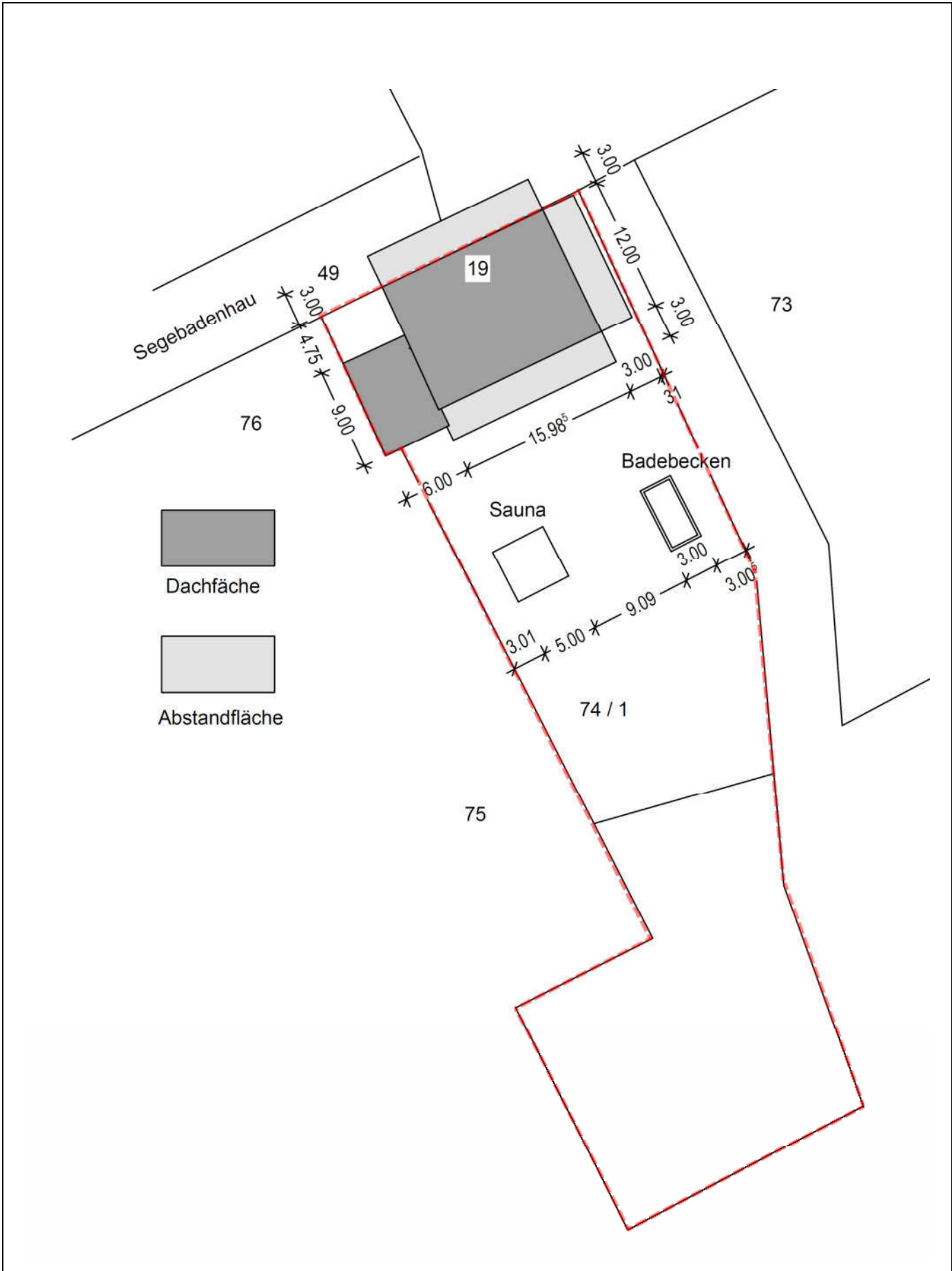
- o Die Lage des Grundstücks wurde markiert.

Planzeichenerklärung (PlanzV 90)

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Abgrenzung Bereich Ortsweiterung (Erweiterungsflächen)
-  Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO)
-  Straßenverkehrsflächen, (§ 9 (1) Nr. 11)

-  Fläche für Versorgungsanlagen
Zweckbest.: Elektrizität (§ 9 (1) Nr. 12)
-  Versorgungsleitung Elektrizität (§ 9 (1) Nr. 13)
-  Grünflächen, (§ 9 (1) Nr. 15), öffentlich bzw. privat
- Zweckbestimmung:
-  Parkanlage

Darstellung der Bauleitplanung



Lageplan, entnommen der Bauakte

Achtung: Das Objekt wurde abweichend vom Lageplan errichtet (abweichende Gebäudestellung).

Lageplan laut Bauantrag

Ca. Lageplan gemäß Bestand



Anmerkung: Die Blau markierte Fläche (106 m²) wurde im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens herausgemessen und bereits entschädigt.

Darstellung der vom Bauantrag abweichenden Stellung der baulichen Anlagen



Geschäftsbuchnummer 818003
Ihr Zeichen / Nachricht vom ONR 174, 03.08.2022

Bearbeiter/in
E-Mail
Telefon
Datum 12.08.2022

**Bodenordnungsverfahren (BOV) Horst nach § 56 LwAnpG –
Zwangsversteigerungsverfahren OSPA Rostock ./.
Amtsgericht Stralsund, GZ 704 K 37/22**

Sehr geehrter Herr Kuhwald,

das von Ihnen an das StALU VP, Sitz Stralsund gerichtete Anschreiben vom 03.08.2022 ist vom StALU VP zuständigkeitshalber m.d.B. um weitere Bearbeitung / Beantwortung an mich weitergeleitet worden.

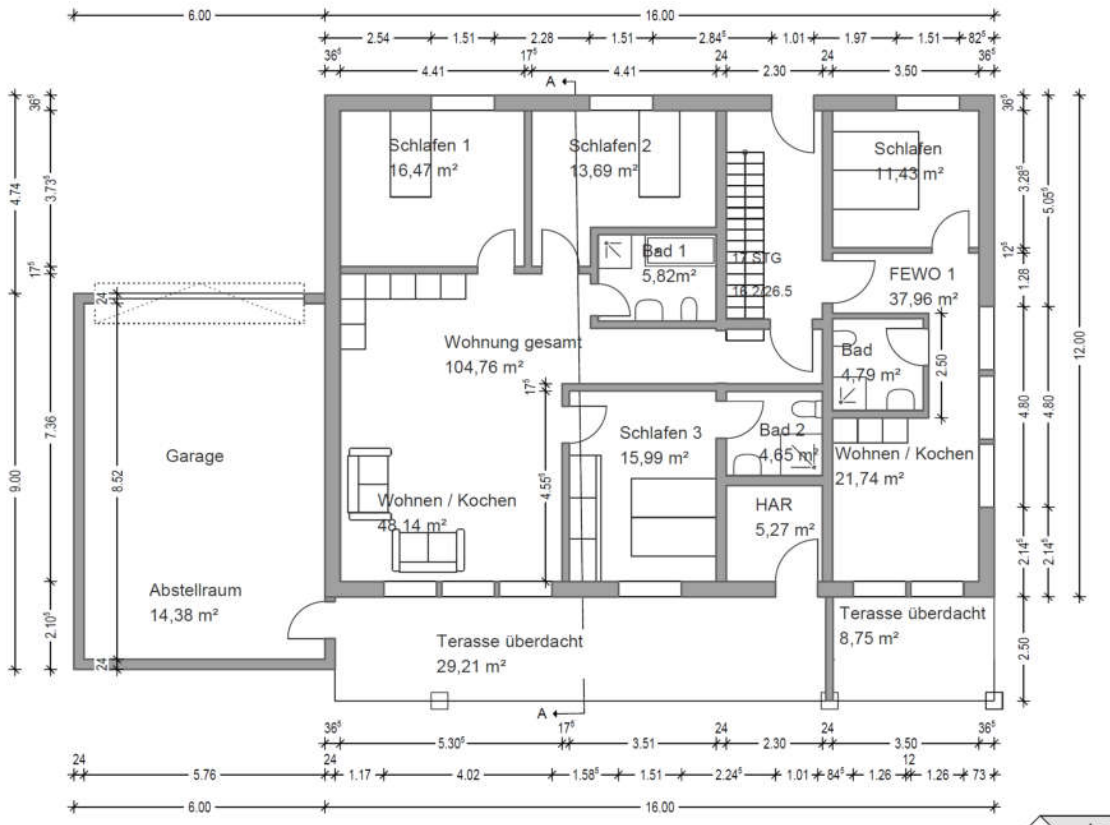
Nach Prüfung der Aktenlage konnte ich feststellen, dass die Voreigentümer von _____ bereits im Jahre 2012 eine Teilfläche des Flurstücks 74/1, Flur 2, Gemarkung Segebadenhau an die Gemeinde Sundhagen mittels einer sogenannten Landverzichtserklärung (LVE) im laufenden BOV Horst abgegeben haben. Die dafür vereinbarte Geldabfindung wurde bereits gezahlt und daraufhin das jetzt im GB von Sundhagen Blatt 21411 in Abt. II Nr. 1 gebuchte Verfügungsverbot als Erwerbssicherung für die Gemeinde Sundhagen eingetragen. Ursprünglich erfolgte die Eintragung des Verfügungsverbots per 06.02.2013 bereits im GB von Horst, Blatt 611 und wurde dann mit Verkauf des Grundstücks und Auflassung an _____ mit in das neu angelegte GB Blatt 21411 von Sundhagen übertragen. _____ wird im BOV Horst unter der Ordnungsnummer (ONR) 174 geführt.

Somit kann auf das Grundstück der _____ bezogen auch nur noch die um 106 m² verminderte Teilfläche aus dem Flurstück 74/1, Flur 2, Gemarkung Segebadenhau (mithin 1.745 m²) versteigert werden. Diese Fläche wurde im BOV Horst als Flurstück 27, Flur 12, Gemarkung Segebadenhau im Neubestand gebildet und an die ONR 174 zugeteilt.

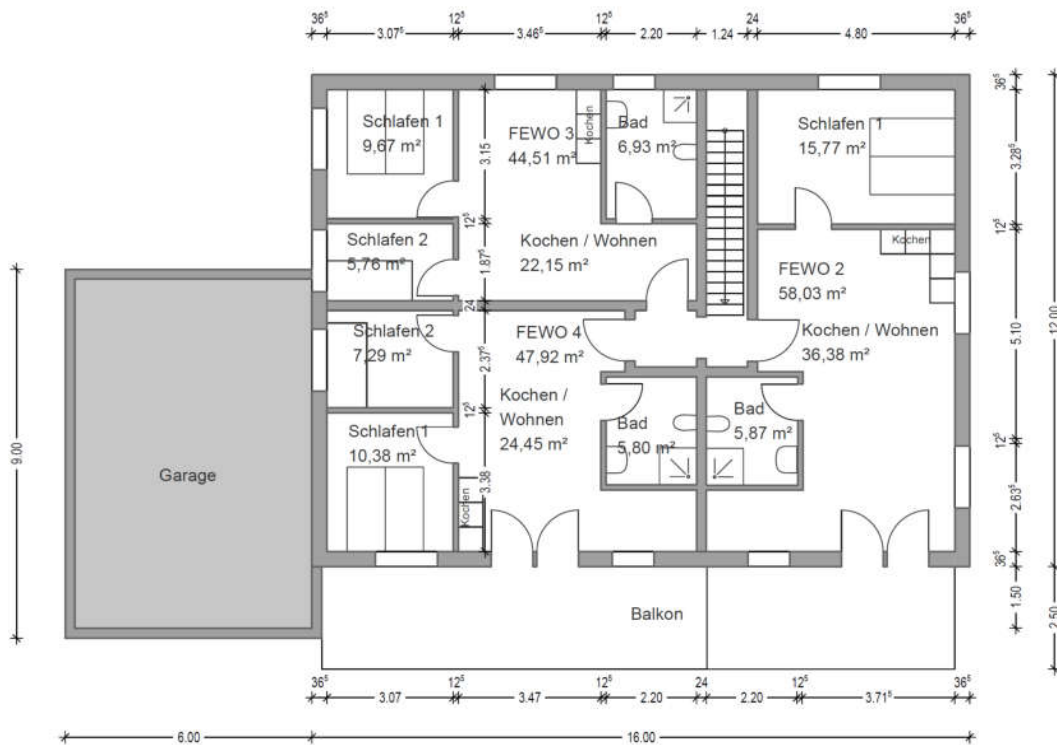
Dies zur Erläuterung vorausstellend übersende ich Ihnen eine Kopie der LVE vom 08.11.2012 mit einem Flurkartenauszug, worin die vom Landverzicht betroffene Teilfläche (106 m²) rot markiert dargestellt ist

Angaben zur Bodenordnung

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

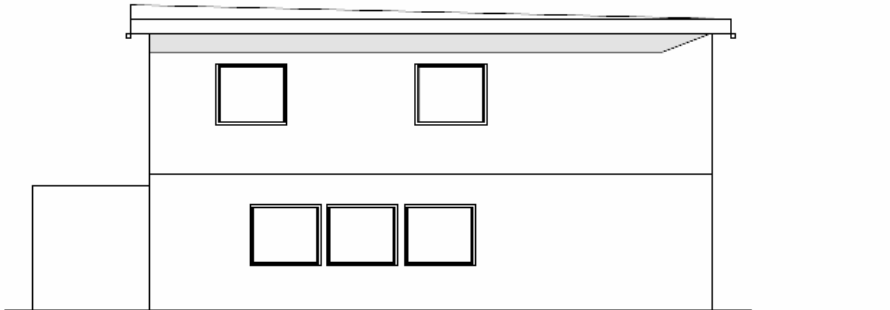


Grundrisse vom EG und OG gemäß Bauantrag

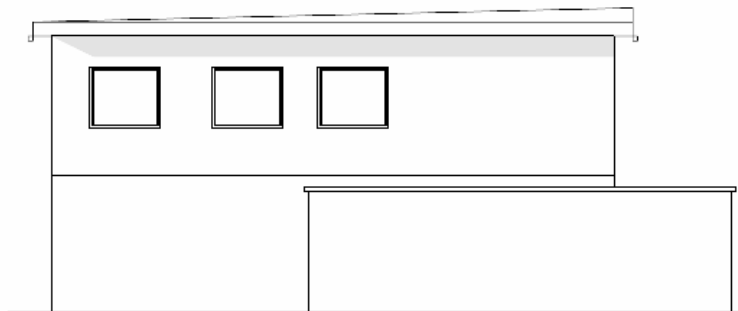
Anmerkungen: Soweit äußerlich ersichtlich, wurde das EG vom Haus gemäß dargestelltem Grundriss errichtet. Die Garage abweichende Maße.

Ein Aufmaß erfolgte jedoch nicht, da das Grundstück nicht betreten wurde.

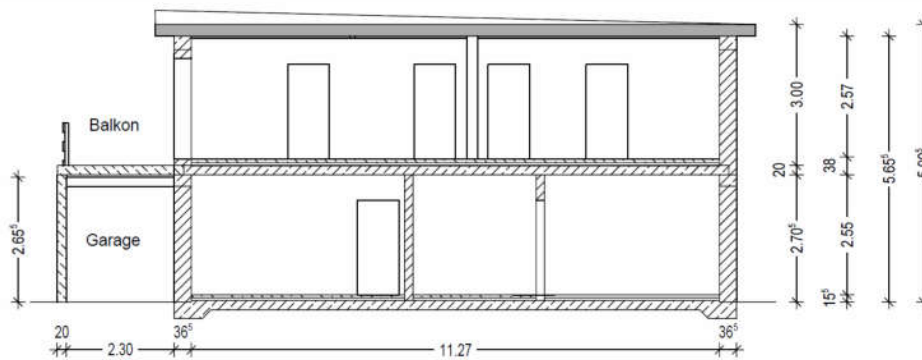
Ansicht Osten



Ansicht Westen



Schnitt A - A



Schnitt und Ansichten; Entnommen dem Bauantrag



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



Bild 3-4 o Links und rechts: Ansichten des unbebauten Grundstücksteils (stark verwildert)

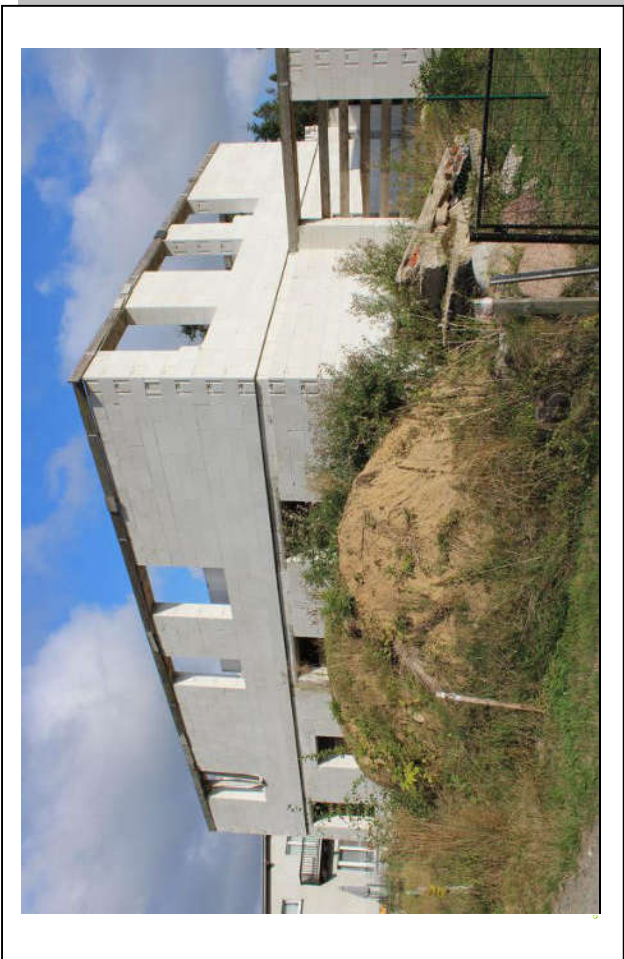


Bild 5-6 o Links und Rechts: Außenansichten des Wohnhauses



Bild 7-8 o Weitere Außenansichten des Wohnhauses

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: 521.100.06.02970.22
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: juliane.graeulich@lk-vr.de

Datum: 15. August 2022

Vorhaben **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

Grundstück **Sundhagen, OT Segebadenhau, Segebadenhau 19**
Gemarkung **Segebadenhau**
Flur **2**
Flurstück **74/1**

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