Bitte beachten Sie:

Die Grundstücke
BV lfd. Nr. 2 und 5
sind **nicht** mehr Bestandteil
des Verfahrens.

Amtsgericht Stralsund

GZ: 701 K 53/23 neu 704 K 53/23

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
eines **mit 4 Häusern und Nebenanlagen**
bebauten Grundstücks

Radvanstraße 1, 2, 2a, Hauptstraße 62
in 18546 Sassnitz

Basierend auf einer äußerlichen Besichtigung.

erstattet von

INGO KUHWALD

AZ: 4.729/24

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

Mitglied im
Oberen 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 4 Häusern und Nebenanlagen**
bebauten Grundstücks

Radvanstraße 1, 2, 2a, Hauptstraße 62
in 18546 Sassnitz

Land	:	Mecklenburg-Vorpommern
Amtsgericht	:	Stralsund
Gemarkung	:	Sassnitz

Grundbuch von	Blatt / lfd.Nr.	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße
Sassnitz	2954 / BV Nr. 1	5	109/2	456 m²
Sassnitz	2954 / BV Nr. 2	5	114	391 m²
Sassnitz	2954 / BV Nr. 3	5	108	24 m²
Sassnitz	2954 / BV Nr. 4	5	113	843 m²
Sassnitz	2954 / BV Nr. 5	5	115	2 m²
Sassnitz	2954 / BV Nr. 6	5	109/3	501 m²

zum Wertermittlungsstichtag : 17.01.2024

Dieses Gutachten enthält 64 Seiten und 39 Anlagen. Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon 4 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

< basierend auf einer äußerlichen Besichtigung >

GA4729-24.doc

erstattet von Ingo Kuhwald

Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof

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

Inhaltsverzeichnis

1 ALLGEMEINES ZUM AUFTRAG UND ZUM GRUNDSTÜCK ... 5
1.1.1 Zweck des Gutachtens ... 5
1.1.2 Ansprechpartner ... 5
1.2 ORTSBESICHTIGUNG ... 5
1.3 GRUNDBUCHBESTAND ... 6
2 LAGE ... 7
3 WERTERMITTLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN ... 8
3.1 DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN ... 8
4 WERTERMITTLUNG OBJEKT A (RADVANSTRAßE 1) ... 10
4.1 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG ... 10
4.1.1 weitere Zustandsmerkmale ... 10
4.2 BODENWERTERMITTLUNG ... 11
4.2.1 Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes ... 11
4.2.2 Anpassung des Bodenrichtwertes ... 11
4.3 SACHWERTVERFAHREN ... 14
4.3.1 Baubeschreibung ... 14
4.3.2 Gebäude A, A1 ... 15
4.3.3 baulichen Nebenanlagen ... 17
4.3.4 Bruttogrundfläche- Wohnhaus und NHK ... 17
4.3.5 Alterswertminderung ... 19
4.3.6 Sachwertberechnung ... 19
4.3.7 Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes ... 20
4.4 VERGLEICHSFAKTORVERFAHREN ... 21
4.4.1 Marktdaten ... 21
4.5 ERTRAGSWERTERMITTLUNG ... 22
4.5.1 Mieterträge ... 22
4.5.2 Bewirtschaftungskosten ... 23
4.5.3 Liegenschaftszins ... 23
4.5.4 Alterswertminderung - Wahl der Abschreibungsmethode ... 24
4.5.5 Ertragswertberechnung ... 24
4.5.6 Umbau und Modernisierungskosten ... 25
4.5.7 Bestimmung des Residualwertes ... 25
4.5.8 Verkehrswert Objekt A (Radvanstraße 1) ... 25
4.5.9 Fiktive Aufteilung gemäß Grundbuchbestand ... 25
5 WERTERMITTLUNG OBJEKT B (RADVANSTRAßE 2) ... 26
5.1 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG ... 26
5.1.1 weitere Zustandsmerkmale ... 26
5.2 BODENWERTERMITTLUNG ... 27
5.2.1 Recht in Abt. II ... 28
5.3 SACHWERTVERFAHREN ... 29
5.3.1 Baubeschreibung ... 29
5.3.2 Gebäude B ... 30
5.3.3 Bruttogrundfläche- Wohnhaus und NHK ... 31
5.3.4 Alterswertminderung ... 33
5.3.5 Sachwertberechnung ... 33
5.3.6 Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes ... 34
5.4 ERTRAGSWERTERMITTLUNG ... 35
5.4.1 Mieterträge ... 35
5.4.2 Bewirtschaftungskosten ... 35
5.4.3 Liegenschaftszins ... 36

5.4.4 Alterswertminderung - Wahl der Abschreibungsmethode ... 36
5.4.5 Ertragswertberechnung ... 37
5.4.6 Umbau und Modernisierungskosten ... 37
5.4.7 Bestimmung des Residualwertes ... 38
5.4.8 Verkehrswert Objekt B (Radvanstraße 2) ... 38
5.4.9 Fiktive Aufteilung gemäß Grundbuchbestand ... 38

6 WERTERMITTLUNG OBJEKT C (RADVANSTRAßE 2A) ... 39

6.1 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG ... 39
6.1.1 weitere Zustandsmerkmale ... 39
6.2 BODENWERTERMITTLUNG ... 40
6.3 SACHWERTVERFAHREN ... 41
6.3.1 Baubeschreibung ... 41
6.3.2 Bruttogrundfläche- Kirche und NHK ... 43
6.3.3 Alterswertminderung ... 44
6.3.4 Sachwertberechnung ... 45
6.3.5 Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes ... 45
6.3.6 Fiktive Aufteilung gemäß Grundbuchbestand ... 46

7 WERTERMITTLUNG OBJEKT D (HAUPTSTRAßE 62) ... 47

7.1 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG ... 47
7.1.1 weitere Zustandsmerkmale ... 47
7.2 BODENWERTERMITTLUNG ... 48
7.3 SACHWERTVERFAHREN ... 50
7.3.1 Baubeschreibung ... 50
7.3.2 Gebäude D ... 51
7.3.3 Bruttogrundfläche- Wohnhaus und NHK ... 52
7.3.4 Alterswertminderung ... 54
7.3.5 Sachwertberechnung ... 54
7.3.6 Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes ... 55
7.4 ERTRAGSWERTERMITTLUNG ... 56
7.4.1 Mieterträge ... 56
7.4.2 Bewirtschaftungskosten ... 57
7.4.3 Liegenschaftszins ... 57
7.4.4 Alterswertminderung - Wahl der Abschreibungsmethode ... 58
7.4.5 Ertragswertberechnung ... 58
7.4.6 Umbau und Modernisierungskosten ... 59
7.4.7 Bestimmung des Residualwertes ... 59
7.4.8 Verkehrswert Objekt D (Hauptstraße 62) ... 59
7.4.9 Fiktive Aufteilung gemäß Grundbuchbestand ... 59

8 VERKEHRSWERT ... 60

9 VERZEICHNIS DER ANLAGEN ... 61

10 BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG ... 62

11 RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG ... 63

12 ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN ... 64

1 Allgemeines zum Auftrag und zum Grundstück

1.1.1 Zweck des Gutachtens

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

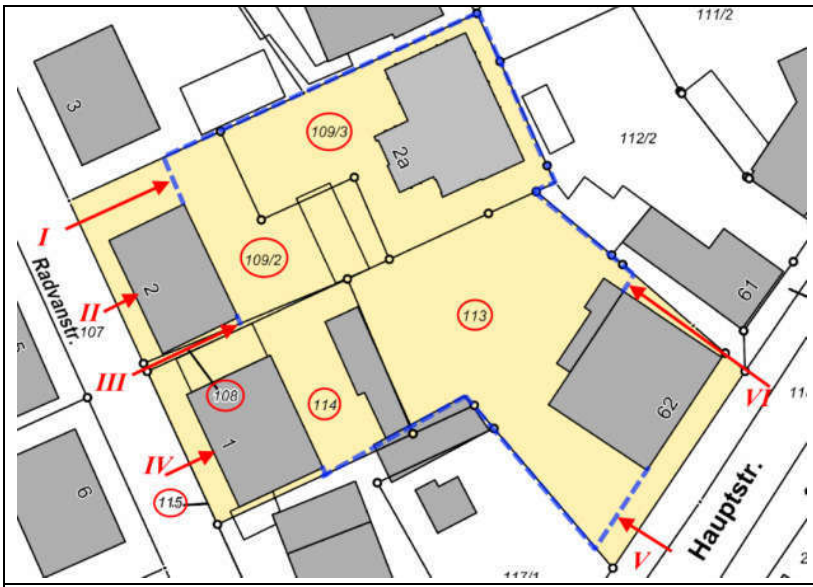
1.1.2 Ansprechpartner

Auftraggeber	Auftragnehmer	Gläubiger	Zwangsverwalter
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	Pegasus Vermögensmanagement AG Christophstraße 39 86956 Schongau	Keine Zwangsverwaltung

1.2 Ortsbesichtigung

- Ein Ortsbesichtigungstermin wurde für den 03.01.2024 vorgeschlagen und durchgeführt. Die Schuldnerin war nicht zugegen und ermöglichte auch keinen Zutritt zu den Objekten.
- Die Gläubigerin erschien ebenfalls nicht zum Ortsbesichtigungstermin.
- **Informationen und Unterlagen wurden von der Schuldnerin nicht zugereicht. Die Gläubigerin reichte umfangreiche Unterlagen zu.**

  - Sämtliche Gebäude sind augenscheinlich unbewohnt und verschlossen.
  - Es erfolgte eine Besichtigung von außerhalb der Einfriedungsgrenzen (blau markiert) von folgenden Standorten:



- **Standort I:**
  - Radvanstraße 2 (Zaun)
  - Von hier konnte der Innenhof und tlw. die Rückseite eingesehen werden.
- **Standort II:**
  - Radvanstraße 2 (Hauseingang)
- **Standort III:**
  - Radvanstraße 2 (Zaun)
  - Besichtigung Öleinfüllstutzen
- **Standort IV:**
  - Radvanstraße 1 (Hauseingang)
  - Besichtigung Treppenhaus durch die Glasscheibe der Tür
- **Standort V:**
  - Hauptstraße 62 (Zaun)
- **Standort VI:**
  - Hauptstraße 62 (Zaun)
  - Von hier konnte der Innenhof und tlw. die Rückseite eingesehen werden.

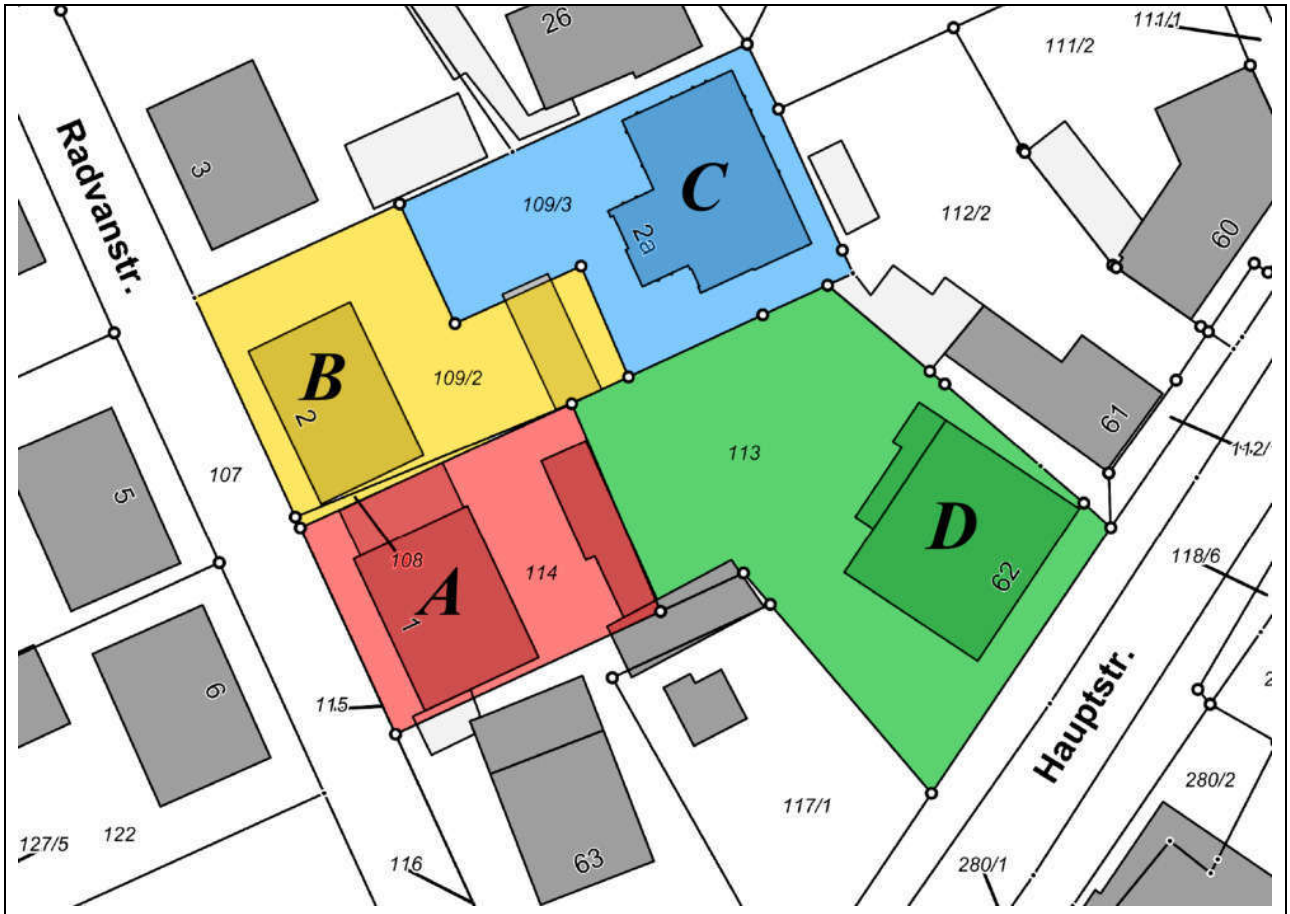
Die Wertermittlung wird auf der Grundlage einer rein äußerlichen Besichtigung vorgenommen. Sich aus dieser rein äußerlichen Besichtigung ergebende Abweichungen zu den tatsächlichen Wertverhältnissen gehen zu Lasten der Schuldnerin.

Der Gutachter weißt auf folgende Umstände hin:

- Die baulichen Anlagen konnten nur äußerlich besichtigt werden.
- Es konnten nur die Gebäudebreite und Gebäudetiefe der baulichen Anlagen Radvanstraße 1, 2 und Hauptstraße 62 aufgemessen werden.
- Das Gebäude Radvanstraße 2a wurde nur aus der Ferne besichtigt (Abstand ca. 20 bis 50 m)
- Im Bauarchiv existiert eine Bauakte zu den Objekten (diese ist jedoch unvollständig).
- **Der Gutachter hat keine gesicherten Erkenntnisse zum Ausstattungsgrad der Gebäude**

1.3 Grundbuchbestand

Es erfolgt eine Bewertung gemäß Grundbuchbestand:



Objekt A	Objekt B	Objekt C	Objekt D
Radvanstraße 1	Radvanstraße 2	Radvanstraße 2a	Hauptstraße 62
Flurstück 114 (391 m²) Flurstück 115 (2 m²)	Flurstück 109/2 (456 m²) Flurstück 108 (24 m²)	Flurstück 109/3 (501 m²)	Flurstück 113 (843 m²)
Wohnhaus	**Wohnhaus**	**Ehemalige Kirche**	**Wohnhaus mit Laden im EG**

2 Lage

Allgemeines

- gelegen in M-V im Landkreis Vorpommern-Rügen
- Die Gemeinde Sassnitz ist ein staatlich anerkannter Erholungsort und liegt im nordöstlichen Teil der Insel Rügen und grenzt unmittelbar an die Ostsee.
- Benachbart lohnenswertes Ausflugsziel sind die berühmten Kreidefelsen im Jasmunder Nationalpark mit seinen Buchenwäldern als Weltnaturerbe der UNESCO
- Die Stadt hat einen überregionalen Fährhafen mit Verbindungen nach Skandinavien (Schweden, Dänemark) / Klaipeda in Litauen und die Russische Föderation.
- weitere Fährverbindungen über Urlauberschiffe an die benachbarten Seebrücken der Ostseebäder
- Bahnanschluss: über Sassnitz nach Stralsund oder über die Fährverbindung vorhanden

  - Einwohner: 9.199 *(31.Dezember 2022)*
  - Fläche: 47,41 km²
  - Amtsverwaltung: Hauptstraße 33 in 18546 Sassnitz

Mikrolage

- Zentral gelegen innerhalb von Sassnitz
  - Entfernung zur Strandpromenade ca. 250 m bis 300 (Luftlinie), ca. 500 m Fußweg

Infrastruktur

- Straßenanbindung: Hauptstraße
  - Hauptverkehrsstraße durch Sassnitz
  - 2 spurige Asphaltstraße, mit Straßenbeleuchtung, Fußgängerwege, Radweg
  - modernisierte Erschließungsanlagen.
  - keine Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum
  - im Wesentlichen ebene Lage
- Straßenanbindung: Radvanstraße
  - Nebenstraße
  - 2 spurige Straße (Natursteinpflaster)
  - beidseitiger Fußgängerweg, Straßenbeleuchtung
  - Keine Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum
  - verschlissene Erschließungsanlagen (im Wesentlichen nicht modernisiert)
  - leichte Hanglage in Richtung Ostsee

3 Wertermittlung der baulichen Anlagen

3.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.
Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht."
Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach §9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach §9 (2-3) berücksichtigt werden.
Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.
Die Modellkonformität in §10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist

Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

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

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

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

Weiter gliedern sich diese gem. §6 (3) ImmoWertV2021 in folgende Verfahrensschritte:
- 1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
- 2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
- 3. Ermittlung des Verfahrenswerts

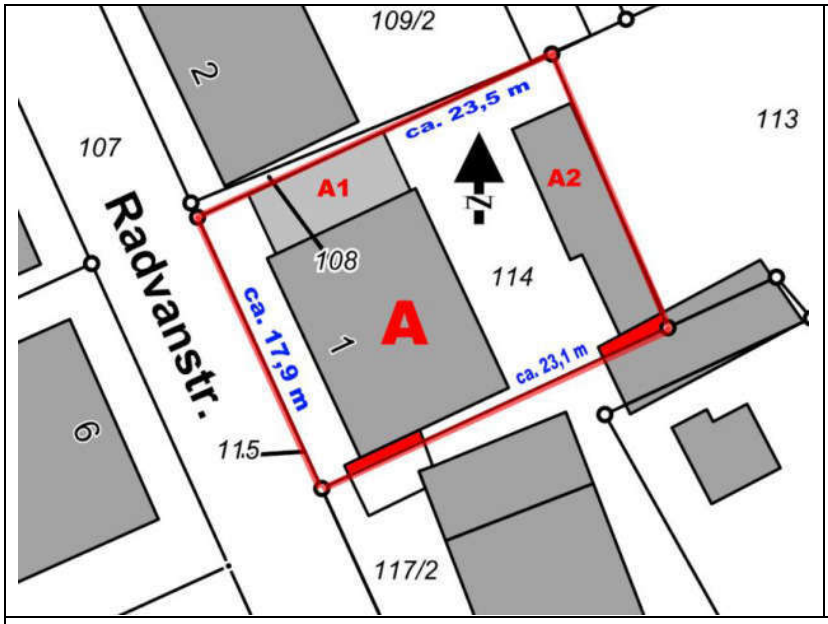
Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Nachfolgend kommen je Objekt folgende Wertermittlungsverfahren zur Anwendung:

- **Sachwertverfahren**
- **Ertragswertverfahren**

4 Wertermittlung Objekt A (Radvanstraße 1)

4.1 Grundstücksbeschreibung



Zustandsmerkmale des Grundstücks

- bestehend aus den Flurstücken:
  - 114 (391 m²)
  - 115 (2 m²)
- Gesamtgröße 393 m²
- ca. rechteckiger Zuschnitt
- Straßenfront ca. 17,9 m
- Tiefe zwischen ca. 23,5 m und 23,1 m

Achtung: Laut Katasterplan ist das Flurstück 114 größer (ca. 415 m²)

Gebäude A: Wohnhaus
Gebäude A1: Garagenanbau
Gebäude A2: Nebenanlage (Hof)

- Leichte Hanglage in Nord-Süd-Richtung

Erschließungsanlagen

- Trinkwasser- / Abwasser- / sowie Stromleitungen vorhanden
- Der Gutachter geht davon aus, dass das Haus angeschlossen ist, **der genaue Leitungsverlauf ist unbekannt.**
- Ob das Haus an eine Gasleitung angeschlossen ist, ist unbekannt, der Gutachter geht nicht davon aus.

4.1.1 weitere Zustandsmerkmale

Erschließungsbeiträge Ausbaubeiträge	• Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen (Annahme, es ist nichts Gegenteiliges bekannt)
Denkmalschutz	• Denkmalschutz besteht nicht
Altlasten	• Soweit äußerlich erkennbar sind keine Altlasten vorhanden.
Bodenordnung	• Keine aktive Bodenordnung • Das Grundstück ist außerhalb des Sanierungsgebiets gelegen
Flächennutzungsplan	• Mischgebiet
Bebauungsplan	• Gelegen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 2 „Stadtzentrum Sassnitz“ • MI 4 (Mischgebiet) • II Vollgeschosse, GRZ 0,6, GFZ 0,80 • Offene Bauweise; Einzelhäuser zulässig; Satteldach kleiner gleich 25 grd
Baulasten	• Keine Baulasteintragung
Überbauungen	• Das Flurstück 114 wird augenscheinlich von Teilen der baulichen Anlagen, befindlich auf Flurstück 117/2, überbaut (rot markiert) • **Der Gutachter geht von Überbaurechten nach BGB aus.**
Rechte in Abt. II	• Keine, das Recht lfd. Nr. 1 lastet nicht auf diesen Flurstücken

4.2 Bodenwertermittlung

Allgemeines

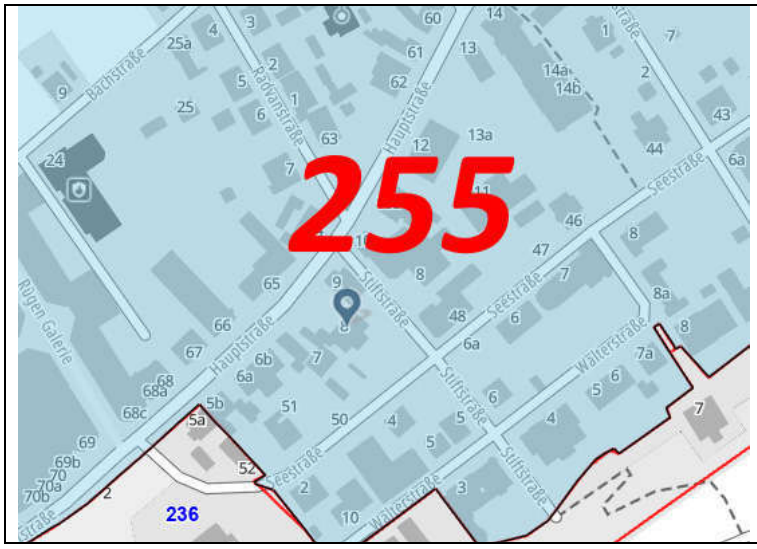
Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute.
Genaue Kenntnisse zum Baugrundzustand kann nur ein entsprechendes Baugrundgutachten erbringen.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Auswahl des Wertermittlungsverfahrens bezüglich der Wertermittlung des Grund und Bodens wird entsprechend den Gewohnheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die Bewertung von unbebauten und auch bebauten Grundstücken das **Vergleichswertverfahren** (§ 15 ImmoWertV) genutzt.
Das Vergleichswertverfahren kann entweder auf der Grundlage geeigneter Vergleichskaufpreise oder von Bodenrichtwerten (§ 10 ImmoWertV) durchgeführt werden. Bodenrichtwerte sind jedoch nur geeignet, wenn sie in Verbindung mit dem zu bewertenden Grundstück in ihren wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen übereinstimmen.

4.2.1 Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes

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



255 €/m²

- Baureifes Land
- Wohnbaufläche
- Offene Bauweise
- Geschosszahl I bis III
- Mittlere Grundstücksgröße: 950 m²
- erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz
- Stichtag 01.01.2022

4.2.2 Anpassung des Bodenrichtwertes

Aktuelle Marktlage

- Der Bodenrichtwert wurde zum 01.01.2022 ausgewiesen. Welche Auswirkungen die aktuelle Situation auf den Grundstücksmarkt in **Sassnitz** 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. Die Marktanpassung aufgrund der Marktlage wird innerhalb der einzelnen Verfahren vorgenommen).**

Anpassung an die Grundstücksgröße

- Dem Bodenrichtwert liegt eine mittlere Größe von 950 m² zu Grunde.

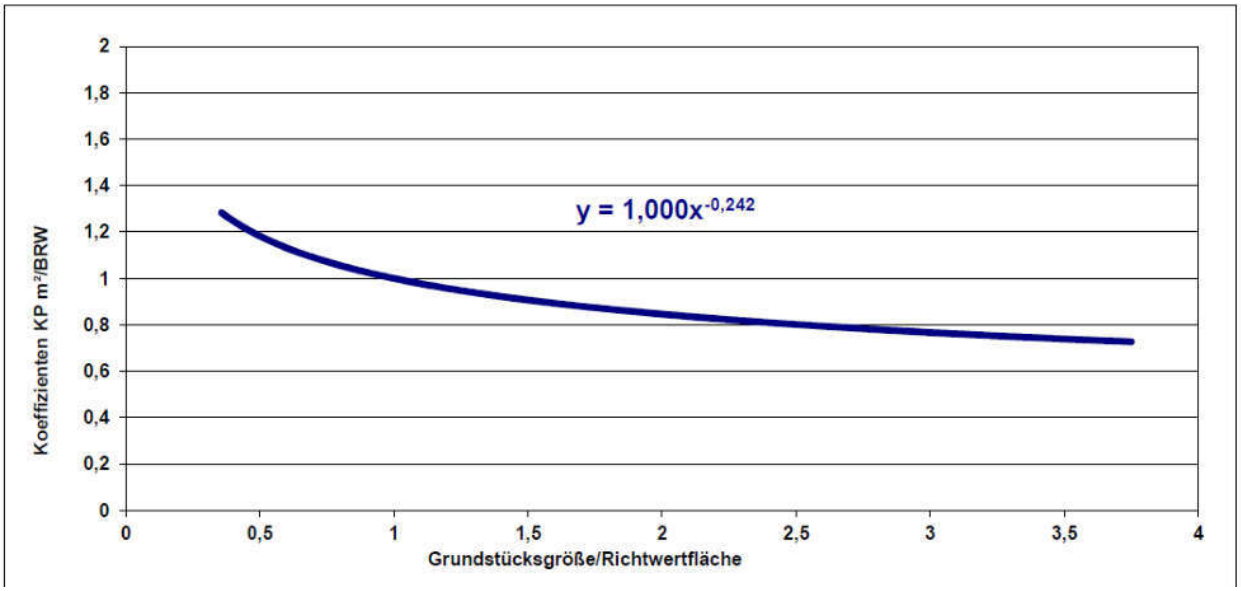
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL)
Maß der baulichen Nutzung

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	• 255 €/m²
mittlere Richtwertgröße = 950 m²	• 950 m²
Grundstücksgröße (Flurstück 114 und 115)	• 393 m²
X = Grundstücksgröße : Richtwertgröße	• 393 / 950 = 0,4137
Y (Umrechnungsfaktor) = $X^{-0,242}$ = $0,4137^{-0,242}$	• = 1,238 (gerundet 1,24)
Formel	• =255 €/m² x 1,24
Stichtag/Größe- angepasster Bodenrichtwert (gerundet volle 5 €)	• **gerundet 315 €/m²**

Maß der baulichen Nutzung

Basierend auf der Aktenlage (entnommen den Bauunterlagen, zugereicht durch die Gläubigerin)
Bezüglich der hofseitigen Nebenanlage (Gebäude A2) wurden die Maße aus dem Luftbild herausgemessen (Genauigkeit +/- 10%)

- ca. Werte

Gebäude	Maßangaben	Bebaute Fläche in m²
Gebäude A (Wohnhaus)	13,40 m x 9,11 m	122,07
Gebäude A1 (Garagenanbau)	(4,535+ 4,305)/2) x 9,11 m	40,27
Gebäude A2 (Nebenanlage)	14 m x 3 m	42,00
Gesamt		**204,34**
Flurstücksgröße (114 und 115)		393
GRZ (Grundflächenzahl)	**(ohne befestigte Flächen)**	**0,52**
Bruttogrundfläche Gebäude A	2 Vollgeschosse	244,14
Bruttogrundfläche Gebäude A1	2 Vollgeschosse	80,54
BGF ohne Gebäude A2		324,68
GFZ		**0,83**

Anpassung

1.	**Bodenrichtwert**	
	• Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes (siehe § 6 Abs. 3 ImmoWertV)	315,00 €/m²
	o ***Bezüglich Größe angepasster Bodenrichtwert***	
	abzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten	
2.	• Dieser Wertanteil stellt in der Regel nicht den reinen Substanzwert der Erschließungsanlagen dar, sondern nur den Wertanteil welcher vom Bodenwert mitumfasst wird.	-40,00 €/m²
3.	Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land (siehe § 5, Abs. 3 ImmoWertV)	275,00 €/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 o Bodenrichtwert gilt für die Lage des Grundstücks	0 %
	die Art der baulichen Nutzung o Baurecht nach § 30 BauGB, MI zulässig o Der Bodenrichtwert gilt für Wohnbebauung	10 %
	das Maß der baulichen Nutzung o Vergleichbares Maß der baulichen Nutzung realisiert o zulässig ist GFZ 0,80, realisiert wurde GFZ ca. 0,83	0 %
	die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften o Keine Besonderheiten	0 %
	Zu- und Abschläge insgesamt :	10,00 %
4.	Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes	302,50 €/m²
	o zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten	40,00 €/m²
5.	**Bodenwert für baureifes Land (§ 34 BauGB)**	**342,50 €/m²**
6.	**Flurstücksgröße**	**393 m²**
7	**Bodenwert**	**134.602,50**

4.3 Sachwertverfahren

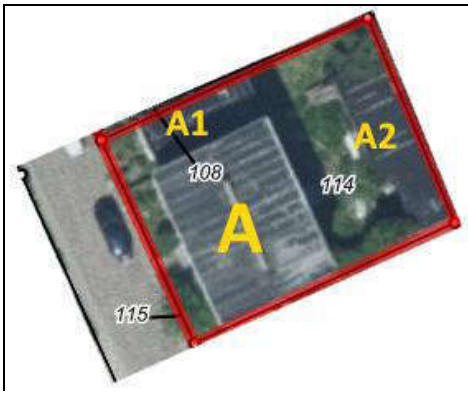
4.3.1 Baubeschreibung

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

Nachfolgend werden die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen bezeichnet:
(Achtung! Sämtliche nachfolgenden Maßangaben basieren auf den vorhandenen Unterlagen (Bauarchivakte) sowie eigenen Schätzungen und haben eine Genauigkeit von ca. +/- 5 %).

Nachfolgend werden die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen bezeichnet:



Gebäude	Bezeichnung
A	Wohnhaus
A1	Garagenanbau
A2	Bauliche Nebenanlage (Hof); Abstellräume

Historie (ungefähre Darstellung, basierend auf Erkenntnissen vor Ort und Unterlagen aus der Bauarchivakte)

- Baujahr wahrscheinlich um 1914 (entnommen der Bauarchivakte)
- Modernisierungen/Sanierungen in den 90er Jahren

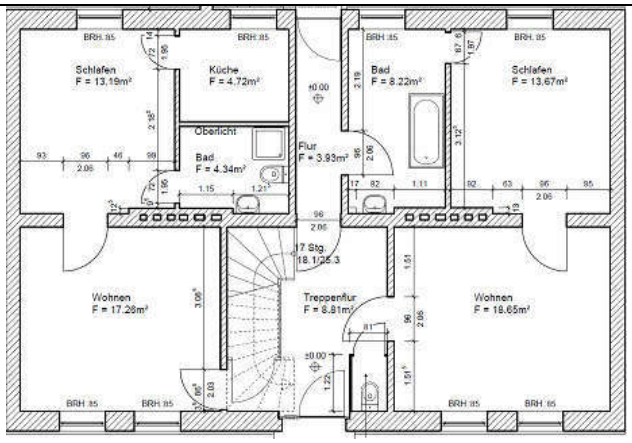
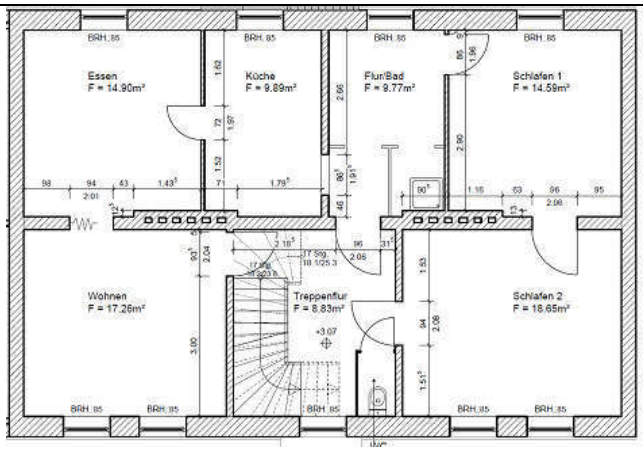
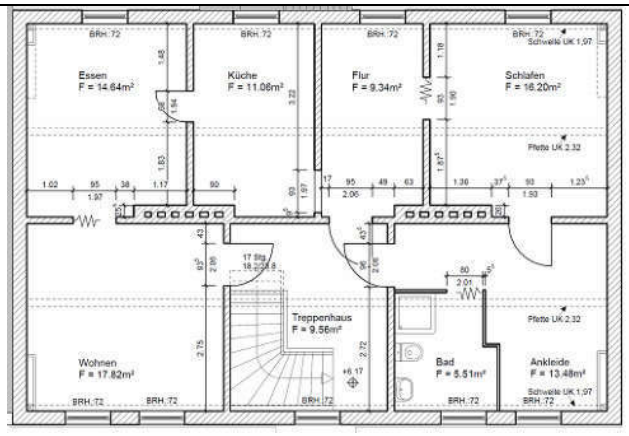
Nutzung

- Gebäude A: Wohnen (Dauernutzung, keine Ferienwohnungen)
- Gebäude A1: EG: Garage, OG: Kaltlager
- Gebäude A2; Abstellräume (Früher Stall)

4.3.2 Gebäude A, A1

Maßangaben, Wohn- und Nutzflächen

- Achtung: Es konnte nur die Straßenfront aufgemessen werden, die Maßangaben beruhen auf den vorhandenen Bauunterlagen, zugereicht von der Gläubigerin. Die geschätzte Genauigkeit beträgt +/- 5%.

	**Erdgeschoss** • Wahrscheinlich 2 Wohnungen • WE 1 (EG links): 41,47 m² Wfl. • WE 2 (EG rechts): 39,50 m² Wfl. • Gesamt: ca. **80,97 m² Wfl.** • Bebaute Fläche: 122,07 m² • NFK: 0,663
	• **1.Obergeschoss** • Wahrscheinlich 1 Wohnung • **Ca. 86,18 m² Wfl.** • Bebaute Fläche: 122,07 m² • NFK: 0,706
	• **Dachgeschoss** • Wahrscheinlich 1 Wohnung • **Ca. 88,06 m² Wfl.** • Bebaute Fläche: 122,07 m² • NFK: 0,721 **Gesamt-Wohnfläche: 255,21 m²**
Zusammenfassung Gebäude A: 4 Wohnungen Gebäude A: teilunterkellert (straßenseitig) Gebäude A1: Garage (EG) Gebäude A1: Lager (OG)	**255,21 m² (EG/OG/DG)** **50,91 m² Nfl.** **35,81 m² Nfl.** **33,38 m² Nfl.**

Mietzustand:

- Leerstehend

Rohbausubstanz (Gebäude A)

- Fiktive Annahmen des Gutachters basierend auf der Bauhistorie und Erkenntnissen aus der äußerlichen Besichtigung.
- **Die äußerlich sichtbaren Sanierungen stammen aus den 90er Jahren**
- **Bezüglich des Modernisierungsstandes im Innenausbau gibt es keine Erkenntnisse, der Gutachter geht ebenfalls von einem Modernisierungsstand 90er Jahre aus**

- unterkellert (siehe Anlage 8), wahrscheinlich voll unterkellert (Annahme)
- Feldsteinfundament/gemauertes Fundament (verputzt)
- Außenwand: Ziegelmauerwerk mit mineralischem Putz
- Holzbalkendecke, geschlossene Treppenanlage aus Holz
- Innenwände: massiv, Stärke entsprechend den statischen Erfordernissen
- Dachgeschoss/Dachboden:
  - Ausgebautes Dachgeschoss, flaches Satteldach (Neigung ca. 11 grd) mit erneuerter Bitumeneindeckung; Innenhöhe ca. 2 m bis ca. 2,30 m (Standhöhe)
  - Zinktraufenanlage

Ausbausubstanz

- Kunststofffenster mit doppelter Isolierverglasung

- Der Gutachter trifft folgende Annahmen:
  - Heizung: Zentralheizung (ehemals auf Heizölbasis)
  - Sanitär: einfache Sanitärinstallation
  - Elektro: nach VDE-Norm, mittlere Ausstattung
  - Treppe: aus der Bauzeit
  - Innentüren: mit Futter und Bekleidung (wahrscheinlich aus der Bauzeit)

Baumängel/Bauschäden (in Auszügen):

- Instandhaltungsrückstau aus der Rohbausubstanz
  - Schäden im Sockelbereich/Fundament, Schäden an der Hauseingangstreppe
  - Moos- und Algenbefall an der Fassade, Mauerwerksschäden, Putzabplatzungen, Schäden an den Gurtgesimsen und den Fensterlaibungen
- Bezüglich des Innenausbaus unbekannt

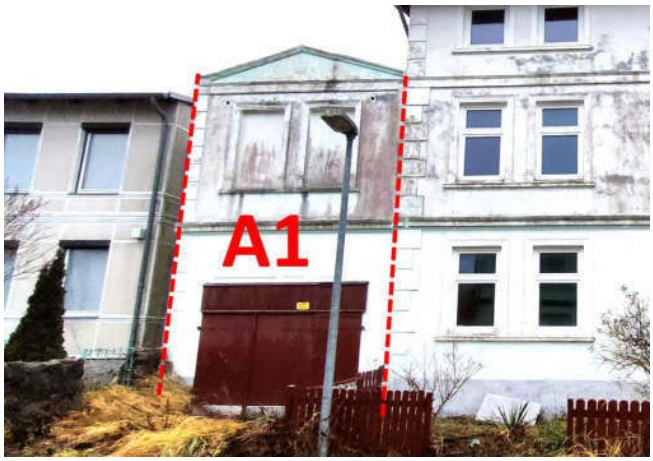
Resümè

- Die Raumstruktur im 1.OG und DG erscheint unzweckmäßig (jeweils 1 Wohnung, Zimmer zugänglich durch das Gemeinschaftstreppenhaus)
- Die durchgeführten Modernisierungsarbeiten in den 90er Jahren dürften bereits verschlissen sein.
- energetisch mangelhaft
- **Das Gebäude bedarf einer umfassenden Sanierung/Modernisierung.**

4.3.3 baulichen Nebenanlagen

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

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

	**Gebäude A1** • Mauerwerksbau, nicht unterkellert • EG: Garage (Zufahrt vorhanden), zweiflügliges Holztor • Holzbalkendecke • OG: Lager • Flaches Pultdach (Neigung ca. 5 grd) mit Bitumeneindeckung • Bebaute Fläche ca. 40,27 m² • 2 Geschosse • BGF ca. 80,54 m² • Vergleichsfaktorwert: ca. 211 €/m² • **= gerundet 17.000 €**
	Gebäude A2 (Nebengebäude) • Abstellräume • Mauerwerksbauten • mit Zwischendecke, einfachste Ausführung • bebaute Fläche ca. 42,00 m² • **Ansatz 4.000**

4.3.4 Bruttogrundfläche- Wohnhaus und NHK

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

Gebäude A Lage im Objekt	Grundfläche (ca.)	Bemerkungen
Erdgeschoss	122,07	• Die Teilunterkellerung wird gesondert berücksichtigt.
Obergeschoss	122,07	
Dachgeschoss	122,07	
insgesamt	**366,21**	

Gerundet: 366 m²

NHK 2010

- Mehrfamilienhaus zweigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss
- der Keller wird gesondert berücksichtigt
- 4 Wohnungen

Der Gutachter unterstellt eine Standardstufe 2

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

NHK 2010: eigener Ansatz

Ausstattungsstandardstufe	**I**	**II**	**III**	**IV**	**V**	**Summe**
NHK in €m²	700	760	915	1.025	1.320	
Wägungsanteil	0%	100%	0%	0%	0%	100,00%
Kostenwert	0,00	760,00	0,00	0,00	0,00	**760,00**

Gebäudeteil	**NHK 2010 in €/m²**	**Bemerkungen**
Gebäude 1	**760,00**	• Mehrfamilienhaus zweigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss • 4 Wohnungen • Standardstufe II
Anpassung KG:	**1,05**	• Unterkellert (einfache Ausstattung)
Anpassung DG:	**0,97**	• keine Vollgeschoss • Raumhöhen zwischen ca. 2 m bis 2,30
Anpassung Ausstattung (fiktiv)	**1,10**	• Es wurde eine Standardstufe 2 angenommen • Möglicherweise ist die Standardstufe tlw. 3
Gesamt	**851,47**	**760 x 1,05 x 0,97 x 1,1 x**
gerundet	**850**	gerundeter Ansatz (gerundet auf volle 5 €/m²)

4.3.5 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.
- Bei dem zu bewertenden Gebäude wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** angenommen.

Der Gutachter hält folgenden Ansatz für gerechtfertigt:

A	Baujahr Wohnhaus (fiktive Annahme)	1914
B	Instandsetzungen zu DDR-Zeit: • 1975	1975
C= (A+A+A+B+B)5	fiktives vorläufiges Baujahr	1938
D	mittleres Jahr der Sanierungen / Modernisierungen / Umbauten	1995
E= (C+D)/2	fiktives Baujahr	1967
F	fiktives Alter	57
G	Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	80
H	Restnutzungsdauer	23
• Verkürzte/verlängerte **Restnutzungsdauer = Ansatz des Gutachters**		23

Alterswertminderung gem. § 23 ImmoWertV

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

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

Ga = Gebäudealter
Gd = übliche Gesamtnutzungsdauer
W_L = lineare Wertminderung

4.3.6 Sachwertberechnung

			Gebäude A	Gebäude
Bruttogrundfläche in m² gerundet			**366,00**	
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (ohne BNK)	=		850,00	
Baupreisindex im Basisjahr	=		100,00	
aktueller Baupreisindex (Stichtag 15.11.2023) – gilt für Deutschland	=			179,10
Normalherstellungskosten NHK ohne BNK in % (in €)	=		557.180,10	0,00
o Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile in % der Normalherstellungskosten				0,00
Normalherstellungskosten NHK ohne BNK (in €)	=			557.180,10
BNK in % der Normalherstellungskosten (in €) +	0,00	%		0,00
Gesamtherstellungskosten (inkl. BNK) in €	=			557.180,10
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	=		80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer geschätzt			23 Jahre	

Wertminderung wegen Gebäudealter (siehe § 23 ImmoWertV) der Gesamtherstellungskosten (lineare Abschreibung)	- 71,25 %	-396.990,82
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage	=	**160.189,28**
Wertanteil der baulichen Außenanlagen in € • Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten • Zusätzlicher Ansatz für Hausanschlüsse, Bodenbefestigung, Einfriedung, Zufahrt etc.	3 %	4.805,68
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale • Bauliche Nebenanlagen A1 und A2		21.000,00
Wertanteil der Möblierung in € • unbekannt		0,00
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage insgesamt in €		185.994,96
o zuzüglich des Wertes des Grund und Bodens in € gerundet	+	134.602,50
vorläufiger Sachwert inklusive Wert des Grund und Bodens in €		**320.597,46**

4.3.7 Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes

Marktanpassung auf der Basis von Sachwertfaktoren; Quelle: Marktbericht 2019,

- Der Gutachterausschuss des Landkreises Vorpommern-Rügen hat für Mehrfamilienhäuser keine Marktanpassungsfaktoren ausgewiesen.

Marktanpassung auf der Grundlage eigener empirischer Untersuchungen:

- o Gilt für Richtwertlagen 200 bis 350 €/m²
- o Die aktuelle Marktlage ist berücksichtigt.

Guter Nutzungswert	Mittlerer Nutzungswert	Einfacher Nutzungswert
1,0 bis 1,30	0,80 bis 1,1	0,60 bis 0,95

Gewählter Anpassungsfaktor • Mittlerer Nutzungswert (tlw. unzweckmäßige Raumstruktur im 1.OG und DG)	**0,90**

vorläufiger Sachwert		***320.597,46 €***
o Marktanpassungsfaktor = Abschlag	0,90	-32.059,75 €
marktangepasster Sachwert		**288.537,71 €**
• Wertminderung wegen zusätzlicher Baumängel und Bauschäden (siehe § ((2) ImmoWertV) in % o Wird im Risikoabschlag erfasst	0 %	0,00 €
• zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung (siehe § ((2) ImmoWertV) in % o **nicht erfolgte Innenbesichtigung** o **vergleichsweiser niedriger Risikoabschlag, da ein niedriger Ausstattungsgrad gewählt wurde** o Ansatz von ca. 41 € je m² BGF		-15.000,00 €
• pauschalisierter Abschlag o das Grundstück wird teilweise überbaut (2 Gebäudeteile)		-1.000,00 €
		272.537,71 €

Gerundet: 272.500 €

4.4 Vergleichsfaktorverfahren

Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohneigentum z.B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden **"Vergleichsfaktorverfahren"** genannt (vgl. § 13 ImmoWertV).

4.4.1 Marktdaten

Der Sachverständige hat Einsicht in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses genommen:

Selektionskriterien
- Verkäufe aus Sassnitz
- Verkäufe ab dem Jahr 2020
- Mehrfamilienhäuser bzw. Wohnhäuser mit großer Wohnfläche
- Wohnfläche 200 bis 350 m²
- Baujahr 1890 bis 1930

Auswertung

Vertrag vom	Lage	Kaufpreis (KP)	In €/m² (Wfl.)	Bemerkungen
2020	• Sassnitz • Bergstraße • Baujahr 1895	1.050.000	2.845	• Ca. 350 m² Wfl. • 54.000 € Inventar
2020	• Sassnitz • Ringstraße • Baujahr 1920	297.000	928,10	• Ca. 320 m² Wfl. • Wahrscheinlich unsaniert
2020	• Sassnitz • Bergstraße • Baujahr 1890	977.000	4.208	• Ca. 225 m² Wfl. • Saniert/modernisiert

- Die dargestellten Verkäufe weisen eine Spanne von 928,10 bis 4.208 €/m² Wfl. aus.
- Auf dieser Basis ist keine sinnvolle Ableitung darstellbar.

4.5 Ertragswertermittlung

Die Definition des Ertragswerts lässt sich aus den Vorschriften über das Ertragswertverfahren in der ImmoWertV ableiten. Danach handelt es sich um die Summe aus Bodenwert und Gebäudeertragswert. Das Ertragswertverfahren wird eingesetzt, um den Verkehrswert solcher Immobilienobjekte zu ermitteln, bei denen der Ertrag aus dem Grundstück der wichtigste Wertfaktor ist, z. B. Mehrfamilienhäuser, Geschäftshäuser, gemischtgenutzte Immobilien.

4.5.1 Mieterträge

Einen qualifizierten Mietspiegel gibt es für Sassnitz nicht.

Der Sachverständige schätzt die Mieten in Sassnitz wie folgt ein.

Wohnung bis 50 m² Gute Ausstattung in €/m²	Wohnung 50 bis 100 m² Gute Ausstattung in €/m²	Wohnung > 100 m² Gute Ausstattung in €/m²
7,00 bis 9,50	**6,00 bis 8,00**	**5,50 bis 8,00**

- Bei geringerem Ausstattungsgrad vermindert sich die Miete entsprechend

Basierend auf den dargestellten Marktdaten hält der Sachverständige folgende Ansätze für marktgerecht:

- Nach erfolgtem Umbau wird die Erzielbarkeit folgender Wohnfläche geschätzt

Wohnfläche Bestand (EG/1.OG/DG): 255,21 m² (4 Wohnungen)
Wohnfläche Zukunft (EG/1.OG/DG): 270,00 m² (6 Wohnungen)

- Anmerkung: Der vorhandene Nutzflächenfaktor erscheint sehr gering, ein Umgestaltung wird unterstellt, was zur Vergrößerung der Wohnfläche. Führt.

- Es gibt einen Bedarf nach kleinen Wohnungen in Sassnitz

Mietbestandteil	Ansatz (netto-kalt im Monat)	Bemerkungen
Wohnfläche im EG/OG/DG inkl. Grundstücksnutzung	270 m² Wfl. x 9,00 €/m² • **= gerundet 2.430 €**	• Ansatz für kleine Wohnungen
Kellerflächen, Abstellräume, Garage, Lager, Sonstiges	**300 €/Monat**	• Zusätzlicher Ansatz für Garage, Lager etc.
Gesamt	**2.730 €**	• gerundet auf volle 5 € • **= 2.730 €/Monat**

4.5.2 Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten Gesamtobjekt	:	... € je Einheit pro Jahr (eigener Ansatz)	250 €	x	6	=	1.500,00
Verwaltungskosten	:	... € je Garage/Lager pro Jahr (eigener Ansatz)	60 €	x	1	=	60,00
Instandhaltungskosten (Hauptwohnflächen)	:	... €/m² Nfl. pro Jahr eigener Ansatz	270 m²	x	14,50 €/m²	=	3.915,00
Sonstige Instandhaltungskosten	:	... €/m² Nfl. pro Jahr eigener Ansatz Garage/Lager, Keller Außenanlagen +	400 €	x	1	=	400,00
Instandhaltungskosten	:	Abstellräume = €/Jahr (pauschal-anteilig)	250 €	x	1	=	250,00
Mietausfallwagnis	:	.. % der Netto-Kaltmiete x 12 Monate = (siehe WertR 91)	2,00 %	x	32.760 €		655,20
Gesamt							**6.780,20**

Gerundet: 6.780

4.5.3 Liegenschaftszins

Liegenschaftszins

$$p = \left[\frac{RE}{KP} - \frac{q-1}{q^n - 1} \times \frac{KP - BW}{KP} \right] \times 100$$

Marktdaten

Quelle Grundstücksmarktbericht 2019 des Gutachterausschusses Seite 56

- Gilt für Mehrfamilienhäuser

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	Minimum	Mittelwert	Maximum	Standard-abweichung
MFH - 2019	31	1,80	4,84	8,18	0,27
BRW < 50	6	3,70	5,26	8,18	0,68
BRW 50 : 100	20	2,14	5,06	7,61	0,25
BRW > 100	5	1,80	3,47	7,13	0,95

Tabelle 50 - Liegenschaftszinssatz MFH (Minimum, Mittelwert, Maximum in %-Angabe)

3,47%	Mittelwert Mehrfamilienhäuser (BRW > 100 €/m²)
-0,25%	Anpassung an das Jahr 2024
-0,35%	Lage in Sassnitz
0,25%	Aktuelle Marktlage (steigende Zinsen, Inflation, Unsicherheiten auf dem Immobilienmarkt
3,12%	**Gesamt**

4.5.4 Alterswertminderung - Wahl der Abschreibungsmethode

- Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durch diese gesetzliche Definition wird klargestellt, dass die für die Verkehrswertermittlungen anzusetzende Restnutzungsdauer (RND) baulicher Anlagen nicht an ihrer technischen Lebensdauer, z.B. bezogen auf die noch zu erwartende bautechnische Standdauer, abgeleitet aus der Haltbarkeitsgrenze der konstruktiven Bauteile, zu orientieren ist, sondern an der voraussichtlichen Dauer ihrer wirtschaftlichen Verwertbarkeit.
- Bei dem zu bewertenden Wohnhaus wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** angenommen.

Der Gutachter hält folgenden Ansatz für gerechtfertigt:

A	Baujahr Wohnhaus	1914
B	Gebäudealter in 2024	> 100 Jahre

- Unterstellt wird ein Umbau des Objektes mit folgenden Sanierungen/Modernisierungen:
  - neue Heizungsanlage gemäß Gebäudeenergiegesetz
  - Umbau Bäder/Küche: zeitgemäßer Standard
  - Veränderung der Grundrissstruktur
  - WDVS, Modernisierungen von Wohnungen

Fiktive Restnutzungsdauer nach erfolgter Sanierung/Modernisierung: **50 Jahre**

4.5.5 Ertragswertberechnung

Mieteinheiten	Nutz- bzw. Wohnfläche in ca. m²	Nettokaltmiete Monatlich in €/m²	Nettokaltmiete Monatlich in €	Nettokaltmiete jährlich in €
MFH+ Grundstück			2.730	32.760,00

o jährliche Nettokaltmiete insgesamt:		32.760,00
o Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt in € (siehe Einzelaufschlüsselung) ;angesetzte BW-Kosten entsprechen	-20,70%	-6.780,00
jährlicher Reinertrag =		**25.980,00**

Reinertragsanteil des Bodenwertanteils der den Erträgen zuzuordnen ist (in €):

Fläche in m²	Bodenwert in €/m²	anteiliger Bodenwert	Liegenschaftszinssatz in %	
		134.602,50	3,12	-4.199,60
			Ertrag des Eigentums	*21.780,40*

Vervielfältigter einschließlich Abschreibung		
bei einem Liegenschaftszinssatz von (in %):	3,12	
und einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren	X	25,154
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage (in €) =		547.864,18
Baumängel/Bauschäden o Siehe gesonderte Betrachtung	in €	0,00
zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung/Werterhöhung o z.B. Mietmehrertrag/Mietminderertrag	in €	0,00
Bodenwertanteil des anteiligen Grundstücks in € +		134.602,50
Zeitwert von Möblierung		0,00
Ertragswert des Grundstücks		**682.466,68**

4.5.6 Umbau und Modernisierungskosten

- Pauschalisierter Ansatz

Position		Kosten je m²/Wfl.	
NHK 2010 (Mehrfamilienhäuser) o Kategorie: 4 Wohnungen bis 6 Wohnungen o Standardstufe 4 (tlw. 3)		1.790	€/m²
aktueller Baupreisindex 11/2023		179,1	
stichtagsbezogene NFK je m² Wohnfläche		3.205,89	€/m²
Korrekturfaktor • Gestaltung Außenanlagen, Teilsanierung Gebäude A1 und A2		1,03	
angepasste NHK (Neubau) in €/m²		3.302,07	= 100%
• **Abzüglich % Anteil der wieder verwendbaren Bausubstanz** o Pauschalisierter Ansatz	55	-1.816,14	€/m²
Gesamtkosten je m² Wfl.		1.485,93	€/m²
Angenommene zukünftige Wohnfläche		270	m²
Sanierungs-/Modernisierungskosten		**401.201,1**	**€/m²**

4.5.7 Bestimmung des Residualwertes

Ertragswert des Grundstücks	682.466,68
Umbau- und Sanierungskosten	-401.201,10
Residualer Ertragswert	281.265,58
Korrekturfaktor (Abschlag) wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung	-15.000,00
das Grundstück wird teilweise überbaut (2 Gebäudeteile)	-1.000,00
Ertragswert	**265.265,58**

4.5.8 Verkehrswert Objekt A (Radvanstraße 1)

Der Sachwert weicht teilweise vom Ertragswert ab. Der Sachverständige schätzt ein, dass ein Mittel, gebildet aus 0,5 Anteil Ertragswert und 0,5 Anteil Ertragswert, dem vorläufigen Marktwert des Objektes am ehesten gerecht wird.

	Anteil	
o Sachwert	0,5	272.537,71 €
o Ertragswert	0,5	265.265,58 €
vorläufiger Verkehrswert nach § 194 BauGB		***268.901,65 €***
Verkehrswert (gerundet) nach § 194 BauGB		**269.000 €**

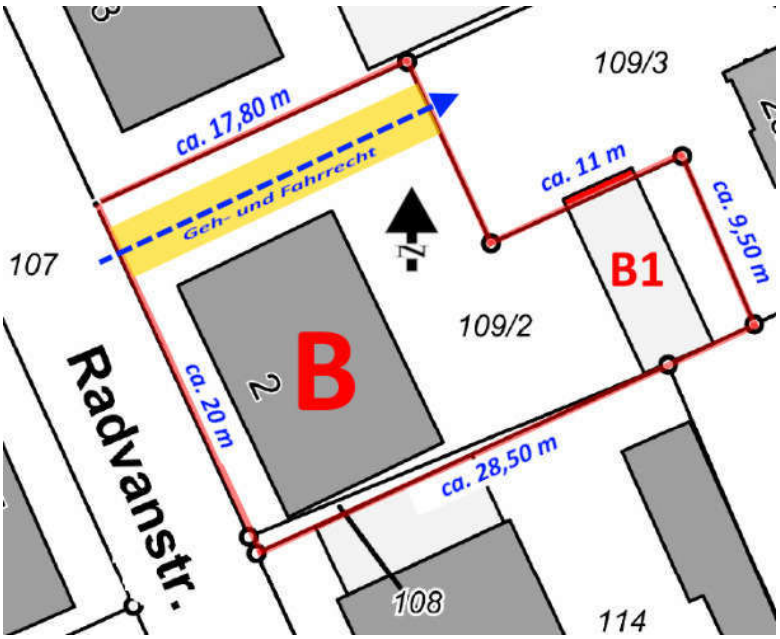
4.5.9 Fiktive Aufteilung gemäß Grundbuchbestand

Gerundet auf volle 500 €

Flurstück 114	Flurstück 115
268.500	**500**
• Größe 391 m² • Bebaut mit den baulichen Anlagen	• Unbebaute Fläche (2 m²)

5 Wertermittlung Objekt B (Radvanstraße 2)

5.1 Grundstücksbeschreibung



Zustandsmerkmale des Grundstücks

- bestehend aus den Flurstücken:
  - 109/2 (456 m²)
  - 108 (24 m²)
- **Gesamtgröße 480 m²**
- Abgewinkelter Zuschnitt
- Straßenfront ca. 20 m
- Tiefe zwischen ca. 17,80 m und 28,50

Achtung: Laut Katasterplan ist das Flurstück 109/2 kleiner (ca. 445 m²)

Gebäude B: Wohnhaus
Gebäude B1: Nebenanlage (Hof)

- Leichte Hanglage in Nord-Süd-Richtung

Gelb markiert

- Fläche, belastet mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten Flurstück 109/3
- Belastete Fläche ca. 17,80 m x 3 m

Erschließungsanlagen

- Trinkwasser- / Abwasser- / sowie Stromleitungen vorhanden
- Der Gutachter geht davon aus, dass das Haus angeschlossen ist, **der genaue Leitungsverlauf ist unbekannt.**
- Ob das Haus an eine Gasleitung angeschlossen ist, ist unbekannt, der Gutachter geht nicht davon aus.

5.1.1 weitere Zustandsmerkmale

Erschließungsbeiträge Ausbaubeiträge	• Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen (Annahme, es ist nichts Gegenteiliges bekannt)
Denkmalschutz	• Denkmalschutz besteht nicht
Altlasten	• Soweit äußerlich erkennbar sind keine Altlasten vorhanden.
Bodenordnung	• Keine aktive Bodenordnung • Das Grundstück ist außerhalb des Sanierungsgebiets gelegen
Flächennutzungsplan	• Mischgebiet
Bebauungsplan	• Gelegen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 2 „Stadtzentrum Sassnitz“ • MI 4 (Mischgebiet) • II Vollgeschosse, GRZ 0,6, GFZ 0,80 • Offene Bauweise; Einzelhäuser zulässig; Satteldach kleiner gleich 25 grd
Baulasten	• Keine Baulasteintragung
Überbauungen	• Die bauliche Anlage B1 überbaut geringfügig das Flurstück 109/3 • **Der Gutachter geht von Überbaurechten nach BGB aus.**
Rechte in Abt. II	• **Geh- und Fahrrecht (wird gesondert betrachtet)**

5.2 Bodenwertermittlung

Berechnung (Größe)

Bodenrichtwert in €/m²	• 255 €/m²
mittlere Richtwertgröße = 950 m²	• 950 m²
Grundstücksgröße (Flurstück 108 und 109/2)	• 480 m²
X = Grundstücksgröße : Richtwertgröße	• 480 / 950 = 0,5053
Y (Umrechnungsfaktor) = $X^{-0,242}$ = $0,5053^{-0,242}$	• = 1,1796 (gerundet 1,18)
Formel	• =255 €/m² x 1,18
Stichtag/Größe- angepasster Bodenrichtwert (gerundet volle 5 €)	• **gerundet 300 €/m²**

<u>Maß der baulichen Nutzung</u>

Basierend auf der Aktenlage (entnommen den Bauunterlagen, zugereicht durch die Gläubigerin)
Bezüglich der hofseitigen Nebenanlage (Gebäude B1) wurden die Maße aus dem Luftbild herausgemessen (Genauigkeit +/- 10%)

- ca. Werte

Gebäude	Maßangaben	Bebaute Fläche in m²
Gebäude B (Wohnhaus)	13,17 m x 8,89 m	117,08
Gebäude B1 (Nebenanlage)	9,65 m x 3,8 m	36,67
Gesamt		**153,75**
Flurstücksgröße (108 und 109/2)		480
GRZ (Grundflächenzahl)	**(ohne befestigte Flächen)**	**0,32**
Bruttogrundfläche Gebäude B	2 Vollgeschosse	234,16
BGF ohne Gebäude B1		234,16
GFZ		**0,49**

Anpassung

1.	**Bodenrichtwert** • Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes (siehe § 6 Abs. 3 ImmoWertV) o ***Bezüglich Größe angepasster Bodenrichtwert***	300,00 €/m²
2.	abzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten • 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)	260,00 €/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 o Bodenrichtwert gilt für die Lage des Grundstücks	0 %
	die Art der baulichen Nutzung o Baurecht nach § 30 BauGB, MI zulässig o Der Bodenrichtwert gilt für Wohnbebauung	10 %
	das Maß der baulichen Nutzung o Relativ geringes Maß der baulichen Nutzung realisiert (zulässig ist GFZ 0,80) o zulässig ist GFZ 0,80, realisiert wurde GFZ ca. 0,49 o Gedämpfte Anpassung	-10 %

	die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften o Keine Besonderheiten	0 %
	Zu- und Abschläge insgesamt :	0,00 %
4.	Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes	260,00 €/m²
	o zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten	40,00 €/m²
5.	**Bodenwert für baureifes Land (§ 34 BauGB)**	**300,00 €/m²**
6.	**Flurstücksgröße**	**480 m²**
7	**Bodenwert**	**144.000,00**

5.2.1 Recht in Abt. II

1	1	Der Eigentümer des eingetragenen Grundstücks im LGB Sassnitz Bl. 239 räumt dem Eigentümer des eingetragenen Grundstücks im LGB Sassnitz Bl. 1332 das Recht ein, den über sein Grundstück führenden Weg als Zugang bzw. Zufahrt zum Flst. 109/1 der Flur 5 zu benutzen. Gemäß Kaufvertrag vom 27.08.1986 eingetragen am 07.11.1986, umgeschrieben am 6. August 1996.

Auszug aus dem Kaufvertrag vom 27.08.1986

4. Der Veräußerer zu 1. als Eigentümer des im Grundbuch von Saßnitz Blatt 239 eingetragenen Grundstücks, Flur 5, Flurstück 109/2, Nutzungsart: Gebäudefläche, räumt dem Erwerber zu 2. das Recht ein, den über sein Grundstück führenden Weg als Zugang bzw. Zufahrt zu dem dahinterliegenden Grundstück, Flur 5, Flurstück 109/1, zu benutzen. Die Grundbuchblatt-nummer für das Flurstück 109/1 ist noch nicht bekannt.
Die Erschienenen vereinbaren und der Erschienene zu 1. beantragt, das Wegerecht in das Grundbuch von Saßnitz Blatt 239 einzutragen.

Das ehemalige Flurstück 109/1 wurde in die Flurstücke 109/2 und 109/3 geteilt (Annahme).
Das Recht lastet auf dem Flurstück 109/2 (dienendes Flurstück) und begünstigt das hinterliegende Flurstück 109/3 (herrschendes Flurstück).

Das Geh- und Fahrrecht wurde nicht weiter definiert (kein Lageplan). Der Sachverständige nimmt eine Fläche von Breite x Länge = ca. 17,80 m x 3 m an.

- Belastetet Fläche: ca. 53,40 m²
- Unbelasteter Bodenwert: 16.020 € (53,40 m² x 300 €/m²)
- Minderung durch das Recht: 10 %
- **Minderungsbetrag gerundet: 1.600 €**

5.3 Sachwertverfahren

5.3.1 Baubeschreibung

Nachfolgend werden die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen bezeichnet:
(Achtung! Sämtliche nachfolgenden Maßangaben basieren auf den vorhandenen Unterlagen (Bauarchivakte) sowie eigenen Schätzungen und haben eine Genauigkeit von ca. +/- 5 %).

Nachfolgend werden die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen bezeichnet:

	Gebäude	Bezeichnung
	B	Wohnhaus
	B1	Bauliche Nebenanlage (Hof); Abstellräume

Historie (ungefähre Darstellung, basierend auf Erkenntnissen vor Ort und Unterlagen aus der Bauarchivakte)

- Baujahr wahrscheinlich um 1914 (entnommen der Bauarchivakte)
- Modernisierungen/Sanierungen in den 90er Jahren
- Wahrscheinlich Umbau zu Ferienwohnungen

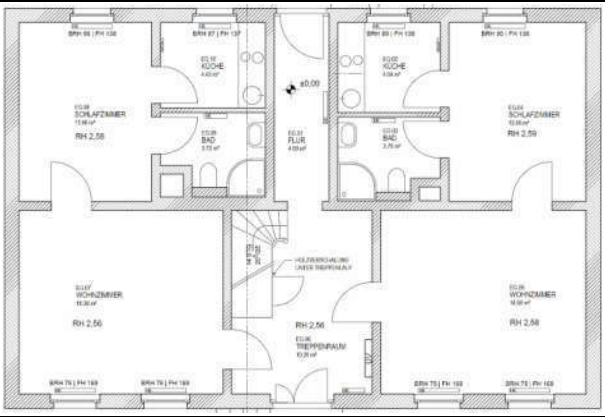
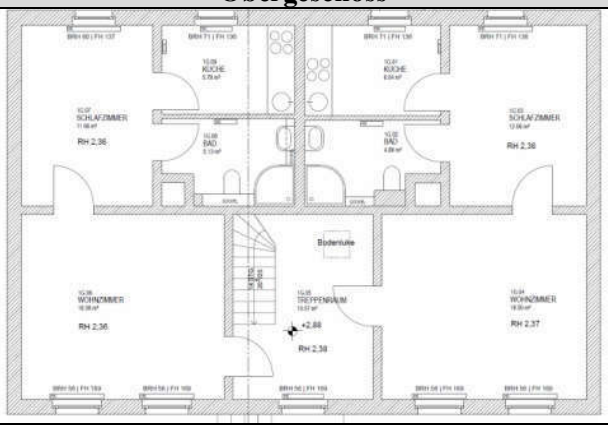
Nutzung
- Gebäude B: 4 Wohnungen (wahrscheinlich Ferienwohnungen)
- Gebäude B1; Abstellräume (Früher Stall)

Anmerkungen
- **Der Sachverständige nimmt an, dass das Objekt für Ferienwohnungen umgebaut wurde.**
- Begründung
  - zweckmäßiger Wohnungsgrundriss der Wohnungen
  - Klimaaußengeräte

5.3.2 Gebäude B

Maßangaben, Wohn- und Nutzflächen

- Achtung: Es konnte nur die Straßenfront aufgemessen werden, die Maßangaben beruhen auf den vorhandenen Bauunterlagen, zugereicht von der Gläubigerin. Die geschätzte Genauigkeit beträgt +/- 5%.

Erdgeschoss	Obergeschoss
	
• Wohnung links o 2 Zimmer, Küche, Bad • Wohnung rechts o 2 Zimmer, Küche, Bad • **Wohnfläche 77,04 m²** • Bebaute Fläche ca. 117,08 m² • NFK ca. 0,66	• Wohnung links o 2 Zimmer, Küche, Bad • Wohnung rechts o 2 Zimmer, Küche, Bad • **Wohnfläche 82,44 m²** • Bebaute Fläche ca. 117,08m² • NFK ca. 0,70
Zusammenfassung Gebäude B: 4 Wohnungen: **159,48 m² Wfl.** + Keller + Boden (nicht ausgebaut)	

Mietzustand: Leerstehend

Rohbausubstanz (Gebäude B)

- Fiktive Annahmen des Gutachters basierend auf der Bauhistorie und Erkenntnissen aus der äußerlichen Besichtigung.
- **Die äußerlich sichtbaren Sanierungen stammen aus den 90er Jahren**
- **Bezüglich des Modernisierungsstandes im Innenausbau gibt es keine Erkenntnisse, der Gutachter geht ebenfalls von einem Modernisierungsstand 90er Jahre aus**

- Unterkellert (laut Zeichnung voll unterkellert)
- Feldsteinfundament/gemauertes Fundament (verputzt)
- Außenwand: Ziegelmauerwerk mit mineralischem Putz
- Holzbalkendecke, geschlossene Treppenanlage aus Holz
- Innenwände: massiv, Stärke entsprechend den statischen Erfordernissen
- Dachgeschoss/Dachboden:
  - **Nicht ausgebauter Dachboden**, flaches Satteldach (Neigung ca. 11 grd) mit erneuerter Bitumeneindeckung; Innenhöhe ca. 1 m
  - Zinktraufenanlage

Ausbausubstanz

- Kunststofffenster mit doppelter Isolierverglasung
- Vorbaurollläden vorn und hinten

- Der Gutachter trifft folgende Annahmen:
  - Heizung: Zentralheizung (ehemals auf Heizölbasis)
  - Sanitär: mittlere Sanitärinstallation
  - Elektro: nach VDE-Norm, mittlere Ausstattung
  - Innentüren: erneuerte Röhrenspantüren
  - **Insgesamt: erneuerte Ausbausubstanz**

Baumängel/Bauschäden (in Auszügen):

- Instandhaltungsrückstau aus der Rohbausubstanz
  - Schäden im Sockelbereich/Fundament, Schäden an der Hauseingangstreppe
  - Moos- und Algenbefall an der Fassade, Mauerwerksschäden, Putzabplatzungen, Schäden an den Gurtgesimsen und den Fensterlaibungen
- Bezüglich des Innenausbaus unbekannt

Resümè

- energetisch mangelhaft
- **Das Gebäude bedarf einer Teilsanierung/Teilmodernisierung.**

5.3.3 Bruttogrundfläche- Wohnhaus und NHK

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

Gebäude B Lage im Objekt	Grundfläche (ca.)	Bemerkungen
Erdgeschoss	117,08	• Der Keller und Dachboden werden gesondert berücksichtigt
Obergeschoss	117,08	
insgesamt	**234,16**	

Gerundet: 234 m²

NHK 2010

- Mehrfamilienhaus zweigeschossig, Flachdach (der Keller wird gesondert berücksichtigt)
- 4 Wohnungen

Der Gutachter unterstellt eine Standardstufe 3

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

Eigene Ansätze

Ausstattungsstandardstufe	**I**	**II**	**III**	**IV**	**V**	**Summe**
NHK in €m²	745	805	960	1.070	1.400	
Wägungsanteil	0%	0%	100%	0%	0%	100,00%
Kostenwert	0,00	0,00	960,00	0,00	0,00	**960,00**

Gebäudeteil	**NHK 2010 in €/m²**	**Bemerkungen**
Gebäude 1	**960,00**	• Mehrfamilienhaus zweigeschossig, Flachdach • 4 Wohnungen • Standardstufe III
Anpassung KG:	**1,05**	• Unterkellert (wahrscheinlich voll unterkellert)
Anpassung DG:	**1,02**	• + nicht ausgebauter Dachboden (geringe Raumhöhe)
Anpassung Ausstattung (fiktiv)	**1,00**	• Es wurde eine Standardstufe 3 angenommen
Gesamt	**1.028,16**	**960 x 1,05 x 1,02 x 1 x**
gerundet	**1.030**	gerundeter Ansatz (gerundet auf volle 5 €/m²)

5.3.4 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.
- Bei dem zu bewertenden Gebäude wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** angenommen.

Der Gutachter hält folgenden Ansatz für gerechtfertigt:

A	Baujahr Wohnhaus (fiktive Annahme)	1914
B	Instandsetzungen zu DDR-Zeit: • 1975	1975
C= (A+A+A+B+B)5	fiktives vorläufiges Baujahr	1938
D	mittleres Jahr der Sanierungen / Modernisierungen / Umbauten	1995
E= (C+D+D)/3	fiktives Baujahr	1976
F	fiktives Alter	48
G	Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	80
H	Restnutzungsdauer	32
• Verkürzte/verlängerte **Restnutzungsdauer = Ansatz des Gutachters**		32

Alterswertminderung gem. § 23 ImmoWertV

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

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

Ga = Gebäudealter
Gd = übliche Gesamtnutzungsdauer
W_L = lineare Wertminderung

5.3.5 Sachwertberechnung

			Gebäude B	Gebäude
Bruttogrundfläche in m² gerundet			**234,00**	
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (ohne BNK)	=		1.030,00	
Baupreisindex im Basisjahr	=		100,00	
aktueller Baupreisindex (Stichtag 15.11.2023) – gilt für Deutschland	=			179,10
Normalherstellungskosten NHK ohne BNK in % (in €)	=		431.666,82	0,00
o Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile in % der Normalherstellungskosten				0,00
Normalherstellungskosten NHK ohne BNK (in €)	=			431.666,82
BNK in % der Normalherstellungskosten (in €) +	0,00	%		0,00
Gesamtherstellungskosten (inkl. BNK) in €	=			431.666,82
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	=		80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer geschätzt			32 Jahre	

Wertminderung wegen Gebäudealter (siehe § 23 ImmoWertV) der Gesamtherstellungskosten (lineare Abschreibung)	- 60,00 %	-259.000,09
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage	=	**172.666,73**
Wertanteil der baulichen Außenanlagen in €		
• Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten • Zusätzlicher Ansatz für Hausanschlüsse, Bodenbefestigung, Einfriedung, Zufahrt etc.	3 %	5.180,00
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
• Bauliche Nebenanlage B1 • Pauschaler Ansatz		3.500,00
Wertanteil der Möblierung in €		
• unbekannt		0,00
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage insgesamt in €		181.346,73
o zuzüglich des Wertes des Grund und Bodens in € gerundet	+	144.000,00
vorläufiger Sachwert inklusive Wert des Grund und Bodens in €		**325.346,73**

5.3.6 Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes

Marktanpassung auf der Grundlage eigener empirischer Untersuchungen

- o Gilt für Richtwertlagen 200 bis 350 €/m²
- o Die aktuelle Marktlage ist berücksichtigt.

Guter Nutzungswert	Mittlerer Nutzungswert	Einfacher Nutzungswert
1,0 bis 1,30	0,80 bis 1,1	0,60 bis 0,95

Gewählter Anpassungsfaktor • Mittlerer Nutzungswert	0,95

vorläufiger Sachwert		***325.346,73 €***
o Marktanpassungsfaktor = Abschlag	0,95	-16.267,34 €
marktangepasster Sachwert		**309.079,39 €**
• Wertminderung wegen zusätzlicher Baumängel und Bauschäden (siehe § ((2) ImmoWertV) in % o Wird im Risikoabschlag erfasst	0 %	0,00 €
• zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung (siehe § ((2) ImmoWertV) in % o **nicht erfolgte Innenbesichtigung** o erhöhter Risikoabschlag da ein höherer Ausstattungsgrad gewählt wurde (im Vergleich mit Gebäude A) o Ansatz von ca. 77 € je m² BGF		-18.000,00 €
• Sonstiges: pauschalisierter Abschlag/Zuschlag		0,00 €
		291.079,39 €
		Gerundet: 291.100 €

5.4 Ertragswertermittlung

5.4.1 Mieterträge

Einen qualifizierten Mietspiegel gibt es für Sassnitz nicht.

Der Sachverständige schätzt die Mieten in Sassnitz wie folgt ein.

Wohnung bis 50 m² Gute Ausstattung in €/m²	Wohnung 50 bis 100 m² Gute Ausstattung in €/m²	Wohnung > 100 m² Gute Ausstattung in €/m²
7,00 bis 9,50	**6,00 bis 8,00**	**5,50 bis 8,00**

- Bei geringerem Ausstattungsgrad vermindert sich die Miete entsprechend

Basierend auf den dargestellten Marktdaten hält der Sachverständige folgende Ansätze für marktgerecht:

- **Es wird die Beibehaltung der vorhandenen Raumstruktur angenommen.**

Wohnfläche Bestand (EG/1.OG): 159,48 m² (4 Wohnungen)

- Es gibt einen Bedarf nach kleinen Wohnungen in Sassnitz

Mietbestandteil	Ansatz (netto-kalt im Monat)	Bemerkungen
Wohnfläche im EG/OG inkl. Grundstücksnutzung	159,48 m² Wfl. x 9,00 €/m² • **= gerundet 1.435 €**	• Ansatz für kleine Wohnungen
Kellerflächen, Abstellräume, Sonstiges (z.B. Stellflächen Hof)	**150 €/Monat**	• Zusätzlicher Ansatz für Keller, Abstellräume etc.
Gesamt	**1.585 €**	• gerundet auf volle 5 € • **= 1.585 €/Monat**

5.4.2 Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten Gesamtobjekt	:	... € je Einheit pro Jahr (eigener Ansatz)	250 €	x	4	=	1.000,00
Verwaltungskosten	:	... € je Garage/Lager pro Jahr (eigener Ansatz)	0 €	x	0	=	0,00
Instandhaltungskosten (Hauptwohnflächen)	:	... €/m² Nfl. pro Jahr eigener Ansatz	159,48 m²	x	14,50 €/m²	=	2.312,46
Sonstige Instandhaltungskosten	:	... €/m² Nfl. pro Jahr eigener Ansatz Keller	150 €	x	1	=	150,00
Instandhaltungskosten	:	Außenanlagen + Abstellräume = €/Jahr (pauschal-anteilig)	255 €	x	1	=	255,00
Mietausfallwagnis	:	.. % der Netto-Kaltmiete x 12 Monate = (siehe WertR 91)	2,00 %	x	19.020 €		380,40
Gesamt							**4.097,86**

Gerundet: 4.100

5.4.3 Liegenschaftszins

Liegenschaftszins

$$p = \left[\frac{RE}{KP} - \frac{q-1}{q^n-1} \times \frac{KP-BW}{KP} \right] \times 100$$

Marktdaten
Quelle Grundstücksmarktbericht 2019 des Gutachterausschusses Seite 56
- Gilt für Mehrfamilienhäuser

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	Minimum	Mittelwert	Maximum	Standard-abweichung
MFH - 2019	31	1,80	4,84	8,18	0,27
BRW < 50	6	3,70	5,26	8,18	0,68
BRW 50 : 100	20	2,14	5,06	7,61	0,25
BRW > 100	5	1,80	3,47	7,13	0,95

Tabelle 50 - Liegenschaftszinssatz MFH (Minimum, Mittelwert, Maximum in %-Angabe)

3,47%	Mittelwert Mehrfamilienhäuser (BRW > 100 €/m²)
-0,25%	Anpassung an das Jahr 2024
-0,35%	Lage in Sassnitz
0,25%	Aktuelle Marktlage (steigende Zinsen, Inflation, Unsicherheiten auf dem Immobilienmarkt
-0,25%	Kleines MFH (nur 4 Wohnungen), geringe Wfl. • Ferienwohnungsnutzung möglich, Aufstockung DG wäre möglich
2,87%	**Gesamt**

5.4.4 Alterswertminderung - Wahl der Abschreibungsmethode

- Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durch diese gesetzliche Definition wird klargestellt, dass die für die Verkehrswertermittlungen anzusetzende Restnutzungsdauer (RND) baulicher Anlagen nicht an ihrer technischen Lebensdauer, z.B. bezogen auf die noch zu erwartende bautechnische Standdauer, abgeleitet aus der Haltbarkeitsgrenze der konstruktiven Bauteile, zu orientieren ist, sondern an der voraussichtlichen Dauer ihrer wirtschaftlichen Verwertbarkeit.
- Bei dem zu bewertenden Wohnhaus wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** angenommen.

Der Gutachter hält folgenden Ansatz für gerechtfertigt:

A	Baujahr Wohnhaus	1914
B	Gebäudealter in 2024	> 100 Jahre

- Unterstellt wird ein Umbau des Objektes mit folgenden Sanierungen/Modernisierungen:
  - neue Heizungsanlage gemäß Gebäudeenergiegesetz
  - WDVS, Teilmodernisierungen von Wohnungen, Sonstiges

Restnutzungsdauer nach erfolgter Sanierung/Modernisierung: **50 Jahre**

5.4.5 Ertragswertberechnung

Mieteinheiten	Nutz- bzw. Wohnfläche in ca. m²	Nettokaltmiete Monatlich in €/m²	Nettokaltmiete Monatlich in €	Nettokaltmiete jährlich in €
MFH+ Grundstück			1.585	19.020,00

o jährliche Nettokaltmiete insgesamt:		19.020,00
o Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt in € (siehe Einzelaufschlüsselung) ;angesetzte BW-Kosten entsprechen	-21,56%	-4.100,00
jährlicher Reinertrag =		**14.920,00**

Reinertragsanteil des Bodenwertanteils der den Erträgen zuzuordnen ist (in €):

Fläche in m²	Bodenwert in €/m²	anteiliger Bodenwert	Liegenschaftszinssatz in %	
		144.000	2,87	-4.132,80
			Ertrag des Eigentums	*10.787,20*

Vervielfältigter einschließlich Abschreibung		
bei einem Liegenschaftszinssatz von (in %):	2,87	
und einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren	X	26,377
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage (in €) =		284.533,97
Baumängel/Bauschäden o Siehe gesonderte Betrachtung	in €	0,00
zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung/Werterhöhung o z.B. Mietmehrertrag/Mietminderertrag	in €	0,00
Bodenwertanteil des anteiligen Grundstücks in € +		144.000,00
Zeitwert von Möblierung		0,00
Ertragswert des Grundstücks		**428.533,97**

5.4.6 Umbau und Modernisierungskosten

- Pauschalisierter Ansatz

Position		Kosten je m²/Wfl.	
NHK 2010 (Mehrfamilienhäuser) o Kategorie: 4 Wohnungen bis 6 Wohnungen o Standardstufe 4 (tlw. 3)		1.790	€/m²
aktueller Baupreisindex 11/2023		179,1	
stichtagsbezogene NFK je m² Wohnfläche		3.205,89	€/m²
Korrekturfaktor • Gestaltung Außenanlagen, Teilsanierung Gebäude B1		1,02	
angepasste NHK (Neubau) in €/m²		3.270,01	= 100%
• **Abzüglich % Anteil der wieder verwendbaren Bausubstanz**	75	-2.452,51	€/m²
Gesamtkosten je m² Wfl.		817,5	€/m²
Angenommene Wohnfläche (= Bestand)		159,48	m²
Sanierungs-/Modernisierungskosten		**130.374,90**	**€/m²**

5.4.7 Bestimmung des Residualwertes

Ertragswert des Grundstücks	428.533,97
Umbau- und Sanierungskosten	-130.374,90
Residualer Ertragswert	298.159,07
Korrekturfaktor (Abschlag) wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung	-18.000,00
Ertragswert	**280.159,07**

5.4.8 Verkehrswert Objekt B (Radvanstraße 2)

Der Sachwert weicht teilweise vom Ertragswert ab. Der Sachverständige schätzt ein, dass ein Mittel, gebildet aus 0,5 Anteil Ertragswert und 0,5 Anteil Ertragswert, dem vorläufigen Marktwert des Objektes am ehesten gerecht wird.

	Anteil	
o Sachwert	0,5	291.079,39 €
o Ertragswert	0,5	280.159,07 €
vorläufiger Verkehrswert nach § 194 BauGB		***285.619,23 €***
Verkehrswert (gerundet) nach § 194 BauGB		**286.000 €**

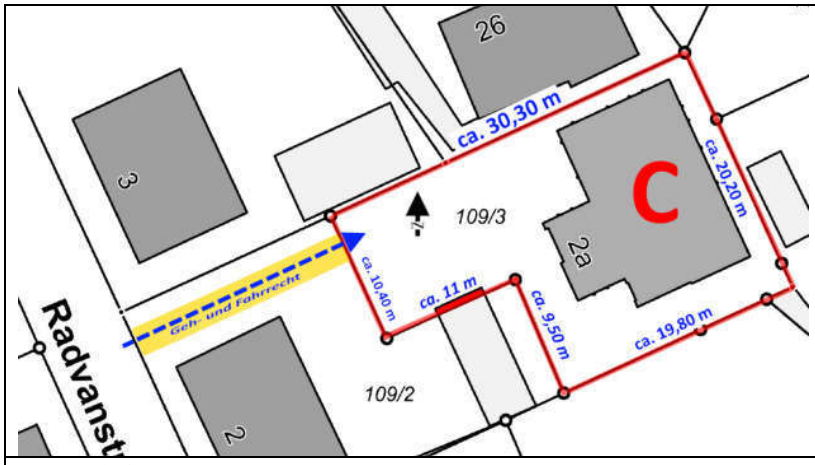
5.4.9 Fiktive Aufteilung gemäß Grundbuchbestand

Gerundet auf volle 500 €

Flurstück 109/2	Flurstück 108
279.000	**7.000**
• Größe 456 m² • Bebaut mit den baulichen Anlagen	• Unbebaute Fläche (24 m²)
• Minderung durch das Recht in Abt I **- 1.600 €**	•

6 Wertermittlung Objekt C (Radvanstraße 2a)

6.1 Grundstücksbeschreibung



Zustandsmerkmale des Grundstücks

- bestehend aus den Flurstücken:
  - 109/3 (501 m²)
- **Gesamtgröße 501 m²**
- Ca. abgewinkelter Zuschnitt
- Breite ca. 20,20m
- Maximale Tiefe ca. 30,30 m
- Gelegen in 2. Reihe, ca. 17,80 m von der Radvanstraße zurückgesetzt

Gebäude D: **ehemalige Kirche**

- Leichte Hanglage in Nord-Süd-Richtung

Erschließungsanlagen

- Trinkwasser- / Abwasser- / sowie Stromleitungen vorhanden
- Der Gutachter geht davon aus, dass das Haus angeschlossen ist, **der genaue Leitungsverlauf ist unbekannt.**
- Ob das Haus an eine Gasleitung angeschlossen ist, ist unbekannt, der Gutachter geht nicht davon aus.

6.1.1 weitere Zustandsmerkmale

Erschließungsbeiträge Ausbaubeiträge	• Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen (Annahme, es ist nichts Gegenteiliges bekannt)
Denkmalschutz	• Denkmalschutz besteht nicht
Altlasten	• Soweit äußerlich erkennbar sind keine Altlasten vorhanden.
Bodenordnung	• Keine aktive Bodenordnung • Das Grundstück ist außerhalb des Sanierungsgebiets gelegen
Flächennutzungsplan	• Mischgebiet
Bebauungsplan	• Gelegen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 2 „Stadtzentrum Sassnitz“ • MI 4 (Mischgebiet) • II Vollgeschosse, GRZ 0,6, GFZ 0,80 • Offene Bauweise; Einzelhäuser zulässig; Satteldach kleiner gleich 25 grd
Baulasten	• Keine Baulasteintragung
Überbauungen	• Das Flurstück 109/3 wird augenscheinlich von Teilen der baulichen Anlagen, befindlich auf Flurstück 109/2, überbaut (rot markiert) • **Der Gutachter geht von Überbaurechten nach BGB aus.**
Rechte in Abt. II **Geh- und Fahrrecht, lastend auf Flurstück 109/2**	• Das ehemalige Flurstück 109/1 wurde in die Flurstücke 109/2 und 109/3 geteilt. • Das Recht lastet auf dem Flurstück 109/2 (dienendes Flurstück) und begünstigt das hinterliegende Flurstück 109/3 (herrschendes Flurstück). • **Achtung: Das Recht umfasst kein Leitungsrecht, Die Anschlussleitungen sind somit dinglich nicht gesichert. Es werden „Notleitungsrechte“ unterstellt**

6.2 Bodenwertermittlung

Berechnung (Größe)

Bodenrichtwert in €/m²		• 255 €/m²
mittlere Richtwertgröße = 950 m²		• 950 m²
Grundstücksgröße (Flurstück 109/3)		• 501 m²
X = Grundstücksgröße : Richtwertgröße		• 501 / 950 = 0,5274
Y (Umrechnungsfaktor) = $X^{-0,242}$	$= 0,5274^{-0,242}$	• = 1,167 (gerundet 1,17)
Formel		• =255 €/m² x 1,17
Stichtag/Größe- angepasster Bodenrichtwert (gerundet volle 5 €)		• **gerundet 300 €/m²**

<u>Maß der baulichen Nutzung</u>

Basierend auf der Aktenlage (entnommen den Bauunterlagen, erhältlich im Bauarchiv)

- ca. Werte

Gebäude	Maßangaben	Bebaute Fläche in m²
Gebäude C (Kirche)	15,01 m x 9,49 m 4 m x 6,49 m	168,40
Gesamt		**168,4**
Flurstücksgröße (109/3)		501
GRZ (Grundflächenzahl)	**(ohne befestigte Flächen)**	**0,34**
Bruttogrundfläche Gebäude C	2 Vollgeschosse	336,80
GFZ		**0,67**

Anpassung

1.	**Bodenrichtwert** • Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes (siehe § 6 Abs. 3 ImmoWertV) o ***Bezüglich Größe angepasster Bodenrichtwert***	300,00 €/m²
2.	abzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten • 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)	260,00 €/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 o Bodenrichtwert gilt für die Lage des Grundstücks o Gelegen in 2. Reihe	-5 %
	die Art der baulichen Nutzung o Baurecht nach § 30 BauGB, MI zulässig o Der Bodenrichtwert gilt für Wohnbebauung	10 %
	das Maß der baulichen Nutzung o Normales Maß der baulichen Nutzung o zulässig ist GFZ 0,80, realisiert wurde GFZ ca. 0,67 (hinreichend vergleichbar)	0 %
	die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften o Keine Besonderheiten	0 %
	Zu- und Abschläge insgesamt :	5,00 %

4.	Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes	273,00 €/m²
	o zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten o Zuwegung über Geh- und Fahrrecht o **Die mediale Erschließung (leitungen) ist dinglich nicht gesichert.**	25,00 €/m²
5.	**Bodenwert für baureifes Land (§ 34 BauGB)**	**298,00 €/m²**
6.	**Flurstücksgröße**	**501 m²**
7	**Bodenwert**	**149.298,00**

6.3 Sachwertverfahren

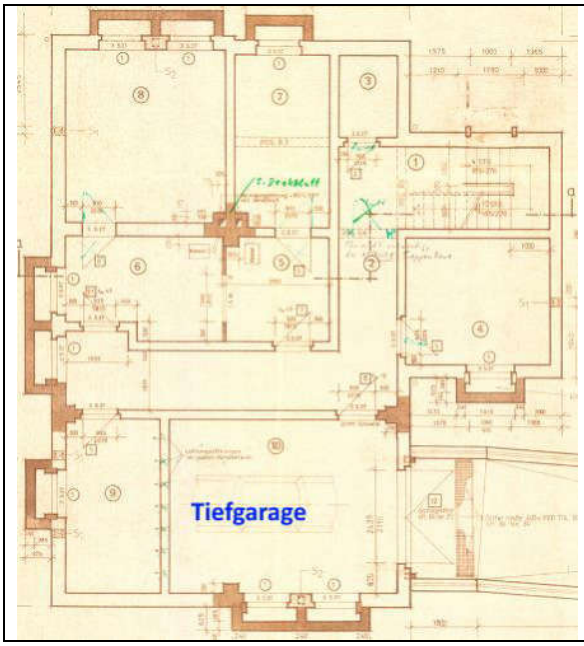
6.3.1 Baubeschreibung

	Gebäude	Bezeichnung
	D	Ehemalige Neuapostolische Kirche • KG: Tiefgarage, Kellerräume, Heizungskeller • EG: Kirchenraum und Sanitärräume • OG: Sakristei und Wohnung

Historie (ungefähre Darstellung, basierend auf Erkenntnissen vor Ort und Unterlagen aus der Bauarchivakte)

- Baujahr wahrscheinlich um 1990/1991 (entnommen der Bauarchivakte)
- 2012 Pläne zum Umbau (Wohnungen)
- Es wurden keine genehmigungspflichtigen Bauanträge nach Errichtung beim Bauamt eingereicht.
- 2015: Verkauf des Grundstückes durch die Neuapostolische Kirche an die heutige Eigentümerin.

Achtung:
- Der Sachverständige konnte das Objekt nur aus der Ferne begutachten (Abstand ca. 20 bis 50 m).
- **Der Gutachter geht davon aus, dass seit 1991 keine weiteren Um- und Ausbauten, Modernisierungen vorgenommen wurden, es liegen diesbezüglich keine Erkenntnisse vor.**

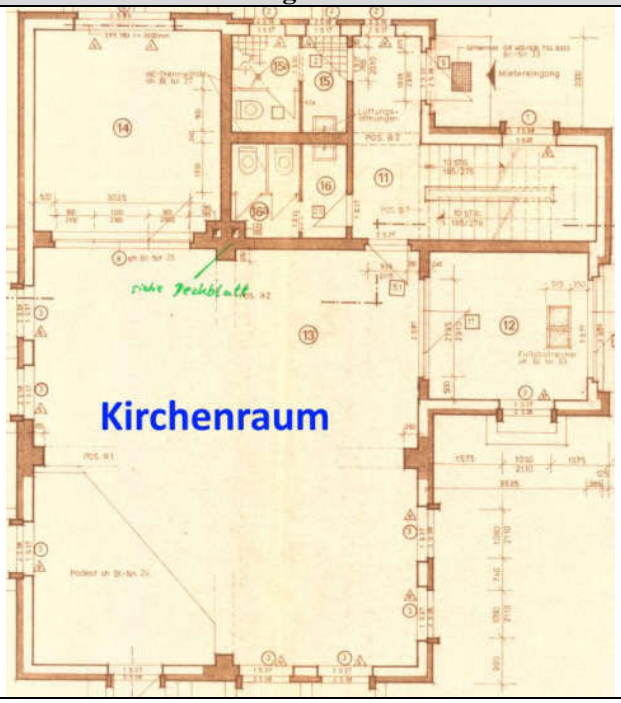
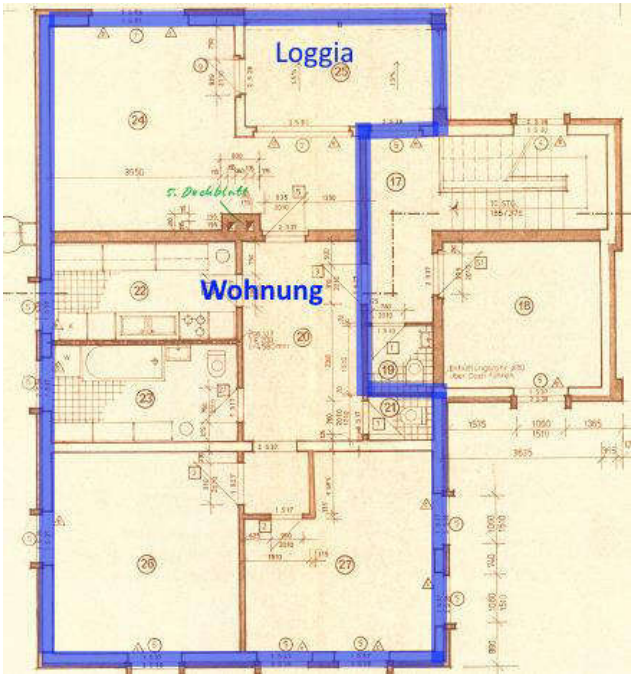


Kellergeschoss

- Tiefgarage
- Keller- und Lagerräume
- Heizungskeller
- Öltanklager
- Treppenhaus
- Ca. 134,78 m² Nfl.
- Bebaute Fläche: 168,40 m²
- NFK: 0,80 (inkl. Treppenhausfläche)

Maßangaben, Wohn- und Nutzflächen

- Die Maßangaben beruhen auf den vorhandenen Bauunterlagen, erhältlich im Bauarchiv. Die geschätzte Genauigkeit beträgt +/- 5%.

Erdgeschoss	Obergeschoss
	
• Kirchennutzung o Kirchenraum, Nebenkreuz, Sanitärräume, Flure, Foyer • **Nutzfläche ca. 131,31 m²** • Bebaute Fläche: 168,40 m² • NFK ca. 0,78	• Kirchennutzung o Sakristei, Flur, WC; **Ca. 20,89 m² Nfl.** • Wohnung o 3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Flur o Ca. 98,59 m² Wfl. o Loggia (1/2 Ansatz) ca. 5,09 m² o **Gesamt: 103,68 m² Wfl.** • **Gesamt: 124,57 m²**
Zusammenfassung Gebäude C: Kirchenräume und 1 Wohnung: **255,88 m² Nfl/Wfl.** + Keller + Boden (nicht ausgebaut)	

Mietzustand: Leerstehend

Rohbausubstanz (Gebäude C): Fiktive Annahmen des Gutachters basierend auf der Bauhistorie

- Voll unterkellert, Bodenplatte
- Außenwand: Mauerwerk mit mineralischem Putz
- Massivdecke (Stahlbeton), Stahlbetontreppen
- Dachgeschoss/Dachboden:
  - Nicht ausgebauter Dachboden, flaches Satteldach (Neigung ca. 14 grd) mit Bitumeneindeckung; Innenhöhe ca. 1,25 m
  - Zinktraufenanlage

Ausbausubstanz
- Zentralheizung auf Heizölbasis
- Fenster: unbekannt, wahrscheinlich Holzfenster mit Isolierverglasung oder Holzverbundfenster
- Sanitär: funktionelle Sanitärräume aus 1991

6.3.2 Bruttogrundfläche- Kirche und NHK

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

Gebäude C Lage im Objekt	Grundfläche (ca.)	Bemerkungen
Kellergeschoss	168,40	• Der Dachboden werden gesondert berücksichtigt
Erdgeschoss	168,40	
Obergeschoss	168,40	
insgesamt	**505,20**	

Gerundet: 505 m²

NHK 2010
- Wohnhaus, zweigeschossig, voll unterkellert, Flachdach
- Nutzung: Kirche/Wohnen

Der Gutachter unterstellt eine Standardstufe 3

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

Eigene Ansätze

Ausstattungsstandardstufe	I	II	III	IV	V	Summe
NHK in €m²	665	740	850	1.025	1.285	
Wägungsanteil	0%	0%	100%	0%	0%	100,00%
Kostenwert	0,00	0,00	850,00	0,00	0,00	**850,00**

Gebäudeteil	NHK 2010 in €/m²	Bemerkungen
Gebäude C	**850,00**	• Wohnhaus, zweigeschossig, voll unterkellert, Flachdach • Standardstufe III
Anpassung KG:	**1,01**	• Kellegarage mit Zufahrt

Anpassung DG:	**1,02**	• nicht ausgebauter Dachboden
Anpassung Ausstattung (fiktiv)	**0,90**	• Es wurde eine Standardstufe 3 angenommen • Der Ausstattungsgrad dürfte jedoch von 1991 sein und entsprechend in Teilen vermindert
Gesamt	**788,10**	**850 x 1,01 x 1,02 x 0,9 x**
gerundet	**790**	gerundeter Ansatz (gerundet auf volle 5 €/m²)

6.3.3 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.
- Bei dem zu bewertenden Gebäude wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** angenommen.

Der Gutachter hält folgenden Ansatz für gerechtfertigt:

A	Baujahr Wohnhaus (fiktive Annahme)	1991
B	Instandsetzungen zu DDR-Zeit: •	
C= A	fiktives vorläufiges Baujahr	1991
D	mittleres Jahr der Sanierungen / Modernisierungen / Umbauten	
E=C	fiktives Baujahr	1991
F	fiktives Alter	33
G	Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	80
H	Restnutzungsdauer	47
• Verkürzte/verlängerte **Restnutzungsdauer = Ansatz des Gutachters** o Aufgrund des jahrelangen Leerstandes und der wirtschaftlichen Überalterung wird die RND vermindert		40

Alterswertminderung gem. § 23 ImmoWertV

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

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

Ga = Gebäudealter
Gd = übliche Gesamtnutzungsdauer
W_L = lineare Wertminderung

6.3.4 Sachwertberechnung

			Gebäude C	Gebäude
Bruttogrundfläche in m² gerundet			**505,00**	
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (ohne BNK)	=		790,00	
Baupreisindex im Basisjahr	=		100,00	
aktueller Baupreisindex (Stichtag 15.11.2023) – gilt für Deutschland	=			179,10
Normalherstellungskosten NHK ohne BNK in % (in €)	=		714.519,45	0,00
o Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile in % der Normalherstellungskosten				0,00
Normalherstellungskosten NHK ohne BNK (in €)	=			714.519,45
BNK in % der Normalherstellungskosten (in €) +	0,00	%		0,00
Gesamtherstellungskosten (inkl. BNK) in €	=			714.519,45
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	=		80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer geschätzt			40 Jahre	
Wertminderung wegen Gebäudealter (siehe § 23 ImmoWertV) der Gesamtherstellungskosten (lineare Abschreibung)	- 50,00	%		-357.259,73
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage		**=**		**357.259,72**
Wertanteil der baulichen Außenanlagen in € • Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten • Zusätzlicher Ansatz für Hausanschlüsse, Bodenbefestigung, Einfriedung, Zufahrt/Rampe etc.	3	%		10.717,79
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale • Pauschaler Ansatz				0,00
Wertanteil der Möblierung in € • unbekannt				0,00
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage insgesamt in €				367.977,51
o zuzüglich des Wertes des Grund und Bodens in € gerundet		+		149.298,00
vorläufiger Sachwert inklusive Wert des Grund und Bodens in €				**517.275,51**

6.3.5 Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes

Marktanpassung auf der Grundlage eigener empirischer Untersuchungen

- o Gilt für Richtwertlagen 200 bis 350 €/m²
- o Die aktuelle Marktlage ist berücksichtigt

Guter Nutzungswert	Mittlerer Nutzungswert	Einfacher Nutzungswert
1,0 bis 1,30	0,80 bis 1,1	0,60 bis 0,95

Gewählter Anpassungsfaktor • **einfacher Nutzungswert** • Das Objekt ist im vorhandenen Zustand nicht verwertbar (außer Wohnung im OG). • Ein Umbau (insbesondere des Erdgeschosses) ist erforderlich. • **Die geringfügige Überbauung ist mit diesem Ansatz ebenfalls hinreichend berücksichtigt (kein gesondert Abschlag).**	0,60

vorläufiger Sachwert		***517.275,51 €***
o Marktanpassungsfaktor = Abschlag	0,60	-206.910,20 €
marktangepasster Sachwert		**310.365,31 €**
• Wertminderung wegen zusätzlicher Baumängel und Bauschäden (siehe § ((2) ImmoWertV) in % o Wird im Risikoabschlag erfasst	0 %	0,00 €
• zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung (siehe § ((2) ImmoWertV) in % o **nicht erfolgte Innenbesichtigung** o geringer Risikoabschlag da der Zustand von 1991 angenommen wurde und auch die RND bereits gemindert wurde. o Ansatz von ca. 30 € je m² BGF		-15.000,00 €
• Sonstiges: pauschalisierter Abschlag/Zuschlag		0,00 €
		295.365,31 €
		Gerundet: 295.400 €

Auf die Anwendung des Ertragswertverfahrens wird bei diesem Objekt verzichtet.

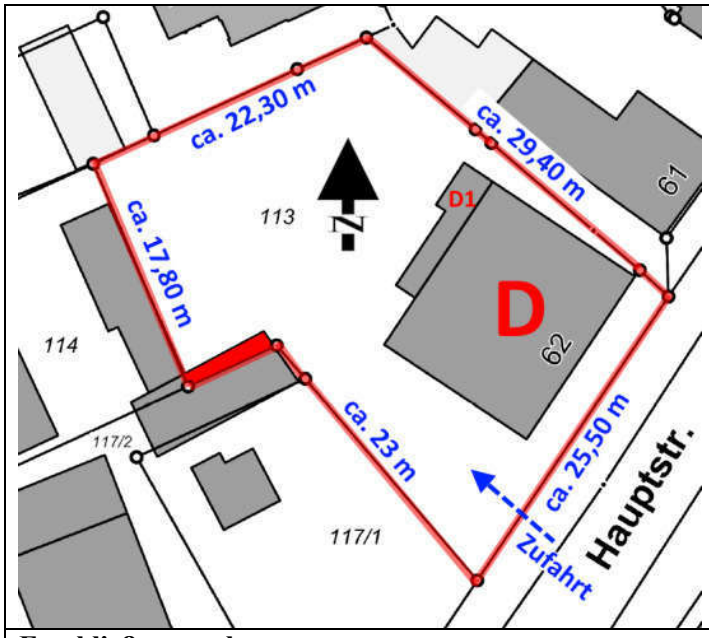
6.3.6 Fiktive Aufteilung gemäß Grundbuchbestand

Gerundet auf volle 500 €

Flurstück 109/3
295.000
• Größe 501 m² • Bebaut mit den baulichen Anlagen (Kirche)

7 Wertermittlung Objekt D (Hauptstraße 62)

7.1 Grundstücksbeschreibung



Zustandsmerkmale des Grundstücks

- bestehend aus dem Flurstück:
  - 113 (843 m²)
- **Gesamtgröße 843 m²**
- Abgewinkelter Zuschnitt
- Straßenfront ca. 25,5 m
- Tiefe ca. 29,40

Gebäude D: Wohnhaus (Ferienwohnungen, Laden)
Gebäude D1: Anbau an das Wohnhaus (Wohnen/Eingang)

- Weitestgehenst ebene Lage

Erschließungsanlagen

- Trinkwasser- / Abwasser- / Erdgas- sowie Stromleitungen vorhanden
- Der Gutachter geht davon aus, dass das Haus angeschlossen ist, **der genaue Leitungsverlauf ist unbekannt.**
- Ob das Haus an eine Gasleitung angeschlossen ist, ist unbekannt, der Gutachter geht nicht davon aus.

7.1.1 weitere Zustandsmerkmale

Erschließungsbeiträge Ausbaubeiträge	• Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen (Annahme, es ist nichts Gegenteiliges bekannt)
Denkmalschutz	• Denkmalschutz besteht nicht
Altlasten	• Soweit äußerlich erkennbar sind keine Altlasten vorhanden.
Bodenordnung	• Keine aktive Bodenordnung • Das Grundstück ist außerhalb des Sanierungsgebiets gelegen
Flächennutzungsplan	• Mischgebiet
Bebauungsplan	• Gelegen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 2 „Stadtzentrum Sassnitz“ • MK 5 (Kerngebiet) • II Vollgeschosse, GRZ 0,6, GFZ 1,20 • Offene Bauweise; Einzelhäuser zulässig; Satteldach kleiner gleich 25 grd
Baulasten	• Keine Baulasteintragung
Überbauungen	• Das Flurstück 113 wird augenscheinlich von Teilen der baulichen Anlage, befindlich auf Flurstück 117/2, überbaut (rot markiert) • **Der Gutachter geht von Überbaurechten nach BGB aus.**
Rechte in Abt. II	• Keine, das Recht lfd. Nr. 1 lastet nicht auf diesem Flurstück

7.2 Bodenwertermittlung

Berechnung (Größe)

Bodenrichtwert in €/m²		• 255 €/m²
mittlere Richtwertgröße = 950 m²		• 950 m²
Grundstücksgröße (Flurstück 113)		• 843 m²
X = Grundstücksgröße : Richtwertgröße		• 843 / 950 = 0,8874
Y (Umrechnungsfaktor) = $X^{-0,242}$	$= 0,8874^{-0,242}$	• = 1,0293 (gerundet 1,029)
Formel		• =255 €/m² x 1,029
Stichtag/Größe- angepasster Bodenrichtwert (gerundet volle 5 €)		• **gerundet 260 €/m²**

<u>Maß der baulichen Nutzung</u>

Basierend auf der Aktenlage (entnommen den Bauunterlagen, zugereicht durch die Gläubigerin) (Genauigkeit +/- 10%).

- ca. Werte

Gebäude	**Maßangaben**	**Bebaute Fläche in m²**
Gebäude D (Wohnhaus)	14,50 m x 11,83 m	171,53
Gebäude D1 (Anbau)	(2,80 m x 4,40) + (2 m x 4,06 m)	20,44
Gesamt		**191,97**
Flurstücksgröße (113)		843
GRZ (Grundflächenzahl)	**(ohne befestigte Flächen, Treppen)**	**0,23**
Bruttogrundfläche Gebäude D	2 Vollgeschosse	343,06
Bruttogrundfläche Gebäude D1	1 Vollgeschoss	20,44
BGF gesamt		363,5
GFZ		**0,43**

Anpassung

1.	**Bodenrichtwert** • Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes (siehe § 6 Abs. 3 ImmoWertV) o ***Bezüglich Größe angepasster Bodenrichtwert***	260,00 €/m²
2.	abzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten • 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)	220,00 €/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 o Bodenrichtwert gilt für die Lage des Grundstücks	0 %
	die Art der baulichen Nutzung o Baurecht nach § 30 BauGB, MK zulässig o Der Bodenrichtwert gilt für Wohnbebauung	20 %
	das Maß der baulichen Nutzung o Relativ geringes Maß der baulichen Nutzung realisiert o zulässig ist GFZ 1,20, realisiert wurde GFZ ca. 0,43 o Gedämpfte Anpassung	-25 %

	die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften o Keine Besonderheiten	0 %
	Zu- und Abschläge insgesamt :	- 5,00 %
4.	Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes	209,00 €/m²
	o zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten	40,00 €/m²
5.	**Bodenwert für baureifes Land (§ 34 BauGB)**	**249,00 €/m²**
6.	**Flurstücksgröße**	**843 m²**
7	**Bodenwert**	**209.907,00**

7.3 Sachwertverfahren

7.3.1 Baubeschreibung

Nachfolgend werden die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen bezeichnet:
(Achtung! Sämtliche nachfolgenden Maßangaben basieren auf den vorhandenen Unterlagen (Bauarchivakte) sowie eigenen Schätzungen und haben eine Genauigkeit von ca. +/- 5 %).

Nachfolgend werden die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen bezeichnet:

	Gebäude	Bezeichnung
	D	Wohnhaus, Laden im EG
	D1	Anbau an das Wohnhaus

Historie (ungefähre Darstellung, basierend auf Erkenntnissen vor Ort und Unterlagen aus der Bauarchivakte)

- Baujahr unbekannt, geschätzt zwischen 1900 und 1920
- Modernisierungen/Sanierungen in den 90er Jahren
- 1996 erfolgte ein Bauantrag für
  - Ausbau des DG zu Wohnungen (Anhebung und Ausbau des DG)
  - Errichtung eines Neubaus mit Tiefgarage im hinteren Grundstücksteil (Wohn- und Geschäftshaus, Arztpraxis/Wohnen)
  - Die Baugenehmigung für den Neubau wurde erteilt.
  - Der Antrag zur Anhebung des DG`s wurde zurückgezogen.

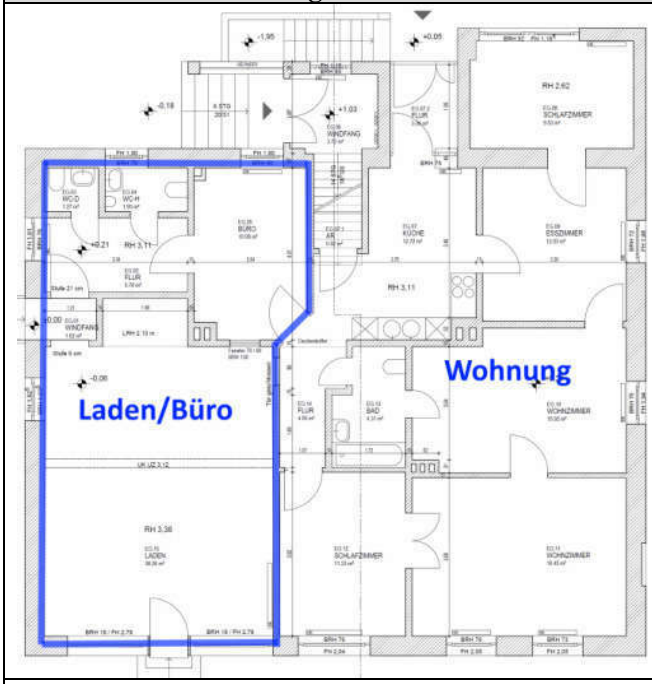
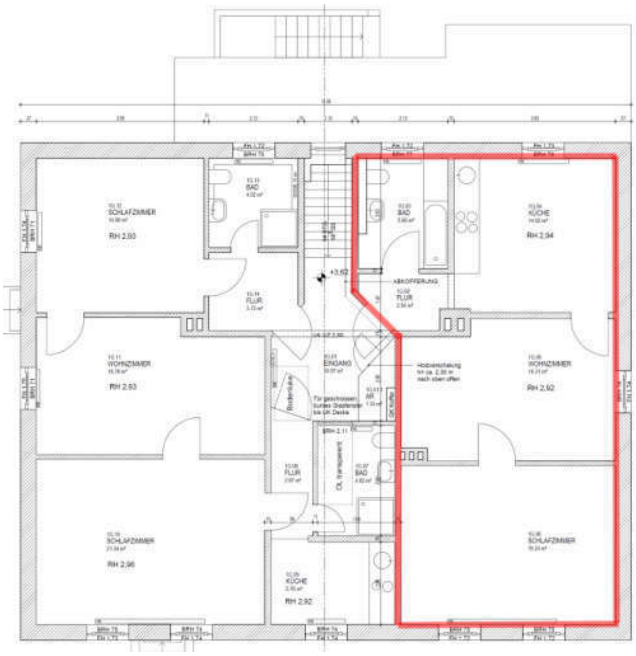
Nutzung
- Gebäude D und D1: Erdgeschoss mit 1 Ladengeschäft, 1 Wohnung
- Gebäude D: Obergeschoss mit 2 Wohnungen

Anmerkungen
- **Der Sachverständige nimmt an, dass das Objekt zumindest teilweise für Ferienwohnungen umgebaut wurde.**
- Begründung
  - Werbehinweis im Vorgarten des Hauses

7.3.2 Gebäude D

Maßangaben, Wohn- und Nutzflächen

- Achtung: Es konnte nur die Straßenfront aufgemessen werden, die Maßangaben beruhen auf den vorhandenen Bauunterlagen, zugereicht von der Gläubigerin. Die geschätzte Genauigkeit beträgt +/- 5%.

Erdgeschoss	Obergeschoss
	
• Laden/Büro links o **Ca. 58,96 m² Nfl.** • Wohnung rechts o 5 Zimmer, Küche, Bad, Flur, AR o **Ca. 92,22 m² Wfl.** • **Gesamt: 151,18 m²** • Bebaute Fläche ca. 191,97 m² • NFK ca. 0,79	• Wohnung links • Wohnung rechts • **Gesamt: ca. 123,96 m²** • Bebaute Fläche ca. 171,53 m² • NFK ca. 0,72
Zusammenfassung Gebäude D: 1 Laden/Büro + 3 Wohnungen: **275,14 m² Wfl./Nfl.** + Keller + Boden (nicht ausgebaut)	

Mietzustand: Leerstehend

Rohbausubstanz (Gebäude D)

- Fiktive Annahmen des Gutachters basierend auf der Bauhistorie und Erkenntnissen aus der äußerlichen Besichtigung.
- **Die äußerlich sichtbaren Sanierungen stammen aus den 90er Jahren**
- **Bezüglich des Modernisierungsstandes im Innenausbau gibt es keine Erkenntnisse, der Gutachter geht ebenfalls von einem Modernisierungsstand 90er Jahre aus**

- Unterkellert (laut Zeichnung voll unterkellert)
- Feldsteinfundament/gemauertes Fundament (verputzt)
- Außenwand: Ziegelmauerwerk mit mineralischem Putz
- Holzbalkendecke, geschlossene Treppenanlage aus Holz
- Innenwände: massiv, Stärke entsprechend den statischen Erfordernissen
- Dachgeschoss/Dachboden:
  - Nicht ausgebauter Dachboden, flaches Satteldach (Neigung kleiner 20 grd) mit erneuerter Bitumeneindeckung; Innenhöhe ca. 1,50 m
  - Zinktraufenanlage
- Traufenhöhe ab. EOK ca. 6,70 m, Firsthöhe ca. 8,60 m

Ausbausubstanz

- Kunststofffenster mit doppelter Isolierverglasung
- Vorbaurollläden

- Der Gutachter trifft folgende Annahmen:
  - Heizung: Zentralheizung (ehemals auf Heizölbasis)
  - Sanitär: mittlere Sanitärinstallation
  - Elektro: nach VDE-Norm, mittlere Ausstattung
  - Innentüren: erneuerte Röhrenspantüren
  - Insgesamt: erneuerte Ausbausubstanz

Baumängel/Bauschäden (in Auszügen):

- Instandhaltungsrückstau aus der Rohbausubstanz
  - Schäden im Sockelbereich/Fundament, Schäden an der Hauseingangstreppe
  - Moos- und Algenbefall an der Fassade, tlw. Schäden an den Gurtgesimsen und den Fensterlaibungen
  - Tlw. verwitterter Dachüberstand
- Bezüglich des Innenausbaus unbekannt

Resümè

- energetisch mangelhaft
- **Das Gebäude bedarf einer Teilsanierung/Teilmodernisierung.**
- **Die vorhandene Raumstruktur erscheint unzweckmäßig, eine tlw. Umgestaltung sinnvoll.**

7.3.3 Bruttogrundfläche- Wohnhaus und NHK

- Ermittlung der Brutto-Grundfläche entsprechend der SW-RL in Anlehnung an DIN 277-1 2005-02
- Die Gebäudeteil D und D1 bilden eine wirtschaftliche und bauliche Einheit und werden als Solche auch betrachtete

Gebäude D Lage im Objekt	Grundfläche (ca.)	Bemerkungen
Erdgeschoss	191,97	• Der Keller und Dachboden werden gesondert berücksichtigt
Obergeschoss	171,53	
insgesamt	**363,50**	

Gerundet: 364 m²

NHK 2010

- Mehrfamilienhaus zweigeschossig, Flachdach, der Keller wird gesondert berücksichtigt
- 1 Laden, 4 Wohnungen

Der Gutachter unterstellt eine Standardstufe 3

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

Eigene Ansätze

Ausstattungsstandardstufe	**I**	**II**	**III**	**IV**	**V**	**Summe**
NHK in €m²	745	805	960	1.070	1.400	
Wägungsanteil	0%	0%	100%	0%	0%	100,00%
Kostenwert	0,00	0,00	960,00	0,00	0,00	**960,00**

Gebäudeteil	**NHK 2010 in €/m²**	**Bemerkungen**
Gebäude 1	**960,00**	• Mehrfamilienhaus zweigeschossig, Flachdach • 1 Laden + 3 Wohnungen • Standardstufe III
Anpassung KG:	**1,05**	• Unterkellert (wahrscheinlich voll unterkellert)
Anpassung DG:	**1,03**	• nicht ausgebauter Dachboden
Anpassung Ausstattung (fiktiv)	**1,02**	• Es wurde eine Standardstufe 3 angenommen • Erhöhung aufgrund: o Bäderarchitektur, Schmuckfassade o Mehrere Eingänge
Gesamt	**1.059,00**	**960 x 1,05 x 1,03 x 1,02 x**
gerundet	**1.060**	gerundeter Ansatz (gerundet auf volle 5 €/m²)

7.3.4 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.
- Bei dem zu bewertenden Gebäude wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** angenommen.

Der Gutachter hält folgenden Ansatz für gerechtfertigt:

A	Baujahr Wohnhaus (fiktive Annahme)	1915
B	Instandsetzungen zu DDR-Zeit: • 1975	1975
C= (A+A+A+B+B)5	fiktives vorläufiges Baujahr	1939
D	mittleres Jahr der Sanierungen / Modernisierungen / Umbauten	1995
E= (C+D+D)/3	fiktives Baujahr	1976
F	fiktives Alter	48
G	Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	80
H	Restnutzungsdauer	32
• Verkürzte/verlängerte **Restnutzungsdauer = Ansatz des Gutachters**		32

Alterswertminderung gem. § 23 ImmoWertV

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

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

Ga = Gebäudealter
Gd = übliche Gesamtnutzungsdauer
W_L = lineare Wertminderung

7.3.5 Sachwertberechnung

			Gebäude D	Gebäude
Bruttogrundfläche in m² gerundet			**364,00**	
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (ohne BNK)	=		1.060,00	
Baupreisindex im Basisjahr	=		100,00	
aktueller Baupreisindex (Stichtag 15.11.2023) – gilt für Deutschland	=			179,10
Normalherstellungskosten NHK ohne BNK in % (in €)	=		691.039,44	0,00
o Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile in % der Normalherstellungskosten				0,00
Normalherstellungskosten NHK ohne BNK (in €)	=			691.039,44
BNK in % der Normalherstellungskosten (in €) +	0,00	%		0,00
Gesamtherstellungskosten (inkl. BNK) in €	=			691.039,44
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	=		80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer geschätzt			32 Jahre	

Wertminderung wegen Gebäudealter (siehe § 23 ImmoWertV) der Gesamtherstellungskosten (lineare Abschreibung)	- 60,00 %	-414.623,66
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage	=	**276.415,78**
Wertanteil der baulichen Außenanlagen in € • Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten • Zusätzlicher Ansatz für Hausanschlüsse, Bodenbefestigung, Einfriedung, Zufahrt etc.	3 %	8.292,47
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale •		0,00
Wertanteil der Möblierung in € • unbekannt		0,00
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage insgesamt in €		284.708,25
o zuzüglich des Wertes des Grund und Bodens in € gerundet	+	209.907,00
vorläufiger Sachwert inklusive Wert des Grund und Bodens in €		**494.615,25**

7.3.6 Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes

Marktanpassung auf der Grundlage eigener empirischer Untersuchungen

- o Gilt für Richtwertlagen 200 bis 350 €/m²
- o Die aktuelle Marktlage ist berücksichtigt

Guter Nutzungswert	Mittlerer Nutzungswert	Einfacher Nutzungswert
1,0 bis 1,30	0,80 bis 1,1	0,60 bis 0,95

Gewählter Anpassungsfaktor • Mittlerer Nutzungswert	**0,95**

vorläufiger Sachwert		***494.615,26 €***
o Marktanpassungsfaktor = Abschlag	0,95	-24.730,76 €
marktangepasster Sachwert		**469.884,50 €**
• Wertminderung wegen zusätzlicher Baumängel und Bauschäden (siehe § ((2) ImmoWertV) in % o Wird im Risikoabschlag erfasst	0 %	0,00 €
• zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung (siehe § ((2) ImmoWertV) in % o **nicht erfolgte Innenbesichtigung** o erhöhter Risikoabschlag da ein höherer Ausstattungsgrad gewählt wurde (im Vergleich mit Gebäude A) o Ansatz von ca. 77 € je m² BGF		-28.000,00 €
• Sonstiges: pauschalisierter Abschlag/Zuschlag o das Grundstück wird teilweise überbaut (1 Gebäudeteil)		-500,00 €
		441.384,50 €
		Gerundet: 441.400 €

7.4 Ertragswertermittlung

7.4.1 Mieterträge

Einen qualifizierten Mietspiegel gibt es für Sassnitz nicht.

Der Sachverständige schätzt die Mieten in Sassnitz wie folgt ein.

Wohnung bis 50 m² Gute Ausstattung in €/m²	Wohnung 50 bis 100 m² Gute Ausstattung in €/m²	Wohnung > 100 m² Gute Ausstattung in €/m²
7,00 bis 9,50	**6,00 bis 8,00**	**5,50 bis 8,00**

- Bei geringerem Ausstattungsgrad vermindert sich die Miete entsprechend

Basierend auf den dargestellten Marktdaten hält der Sachverständige folgende Ansätze für marktgerecht:

- Es wird die Beibehaltung der vorhandenen Raumstruktur angenommen. Ein Umbau der Wohnungen in kleinere Wohnung ist möglich, wird aber nicht unterstellt.

Wohn-Nutzfläche Bestand (EG/1.OG): **275,14 m² Wfl./Nfl**. (1 Büro/Laden und 3 Wohnungen)

Mietbestandteil	Ansatz (netto-kalt im Monat)	Bemerkungen
Laden/Büro im EG	58,96 Nfl. x 12,50 €/m² • **= gerundet 740 €**	• = Ladenmiete
Wohnfläche im EG/OG inkl. Grundstücksnutzung	216,18 m² Wfl. x 7,50 €/m² • **= gerundet 1.620 €**	• Ansatz für größere Wohnungen
Kellerflächen, Abstellräume, Sonstiges	**100 €/Monat**	• Zusätzlicher Ansatz für Keller, Abstellräume etc.
Stellflächen im Hof	**200 €/Monat**	• Zufahrt vorhanden • Ansatz für 6 Stellplätze
Gesamt	**2.660 €**	• gerundet auf volle 5 € • **= 2.660 €/Monat**

7.4.2 Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten Gesamtobjekt	:	... € je Einheit pro Jahr (eigener Ansatz)	250 €	x	4	=	1.000,00
Verwaltungskosten	:	... € je Garage/Lager pro Jahr (eigener Ansatz)	0 €	x	0	=	0,00
Instandhaltungskosten (Hauptnutzflächen)	:	... €/m² Nfl. pro Jahr eigener Ansatz	275,14 m²	x	14,50 €/m²	=	3.989,53
Sonstige Instandhaltungskosten	:	... €/m² Nfl. pro Jahr eigener Ansatz Keller	200 €	x	1	=	200,00
Instandhaltungskosten	:	Außenanlagen/Stellflächen + Abstellräume = €/Jahr (pauschal-anteilig)	500 €	x	1	=	500,00
Mietausfallwagnis	:	.. % der Netto-Kaltmiete x 12 Monate = (siehe WertR 91)	2,5 %	x	31.920 €		798,00
Gesamt							**6.487,53**

Gerundet: 6.490

7.4.3 Liegenschaftszins

Liegenschaftszins

$$p = \left[\frac{RE}{KP} - \frac{q-1}{q^n - 1} \times \frac{KP - BW}{KP} \right] \times 100$$

Marktdaten
Quelle Grundstücksmarktbericht 2019 des Gutachterausschusses Seite 56

- Gilt für Mehrfamilienhäuser

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	Minimum	Mittelwert	Maximum	Standard-abweichung
MFH - 2019	31	1,80	4,84	8,18	0,27
BRW < 50	6	3,70	5,26	8,18	0,68
BRW 50 : 100	20	2,14	5,06	7,61	0,25
BRW > 100	5	1,80	3,47	7,13	0,95

Tabelle 50 - Liegenschaftszinssatz MFH (Minimum, Mittelwert, Maximum in %-Angabe)

3,47%	Mittelwert Mehrfamilienhäuser (BRW > 100 €/m²)
-0,25%	Anpassung an das Jahr 2024
-0,35%	Lage in Sassnitz
0,25%	Aktuelle Marktlage (steigende Zinsen, Inflation, Unsicherheiten auf dem Immobilienmarkt
-0,20%	Ferienwohnungsnutzung möglich, Aufstockung DG wäre möglich
0,20%	Ladengeschäft im EG
3,12%	**Gesamt**

7.4.4 Alterswertminderung - Wahl der Abschreibungsmethode

- Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durch diese gesetzliche Definition wird klargestellt, dass die für die Verkehrswertermittlungen anzusetzende Restnutzungsdauer (RND) baulicher Anlagen nicht an ihrer technischen Lebensdauer, z.B. bezogen auf die noch zu erwartende bautechnische Standdauer, abgeleitet aus der Haltbarkeitsgrenze der konstruktiven Bauteile, zu orientieren ist, sondern an der voraussichtlichen Dauer ihrer wirtschaftlichen Verwertbarkeit.
- Bei dem zu bewertenden Wohnhaus wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** angenommen.

Der Gutachter hält folgenden Ansatz für gerechtfertigt:

A	Baujahr Wohnhaus	1914
B	Gebäudealter in 2024	> 100 Jahre

- Unterstellt wird ein Umbau des Objektes mit folgenden Sanierungen/Modernisierungen:
  - neue Heizungsanlage gemäß Gebäudeenergiegesetz
  - WDVS, Teilmodernisierungen von Wohnungen, Sonstiges

Restnutzungsdauer nach erfolgter Sanierung/Modernisierung: **50 Jahre**

7.4.5 Ertragswertberechnung

Mieteinheiten	Nutz- bzw. Wohnfläche in ca. m²	Nettokaltmiete Monatlich in €/m²	Nettokaltmiete Monatlich in €	Nettokaltmiete jährlich in €
MFH+ Grundstück			2.660	31.920,00

o jährliche Nettokaltmiete insgesamt:		31.920,00
o Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt in € (siehe Einzelaufschlüsselung) ;angesetzte BW-Kosten entsprechen	-20,33%	-6.490,00
jährlicher Reinertrag =		**25.430,00**

Reinertragsanteil des Bodenwertanteils der den Erträgen zuzuordnen ist (in €):

Fläche in m²	Bodenwert in €/m²	anteiliger Bodenwert	Liegenschaftszinssatz in %	
		209.907,00	3,12	-6.549,10
			Ertrag des Eigentums	*18.880,90*

Vervielfältigter einschließlich Abschreibung		
bei einem Liegenschaftszinssatz von (in %):	3,12	
und einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren	X	25,154
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage (in €) =		474.930,16
Baumängel/Bauschäden o Siehe gesonderte Betrachtung	in €	0,00
zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung/Werterhöhung o z.B. Mietmehrertrag/Mietminderertrag	in €	0,00
Bodenwertanteil des anteiligen Grundstücks in € +		209.907,00
Zeitwert von Möblierung		0,00
Ertragswert des Grundstücks		**684.837,16**

7.4.6 Umbau und Modernisierungskosten

- Pauschalisierter Ansatz

Position		Kosten je m²/Wfl.	
NHK 2010 (Mehrfamilienhäuser) o Kategorie: 4 Wohnungen bis 6 Wohnungen o Standardstufe 4 (tlw. 3)		1.790	€/m²
aktueller Baupreisindex 11/2023		179,1	
stichtagsbezogene NFK je m² Wohnfläche		3.205,89	€/m²
Korrekturfaktor • Gestaltung Außenanlagen, Schaffung Stellplätze		1,01	
angepasste NHK (Neubau) in €/m²		3.237,95	= 100%
• **Abzüglich % Anteil der wieder verwendbaren Bausubstanz**	75	-2.428,46	€/m²
Gesamtkosten je m² Wfl.		809,49	€/m²
Angenommene Wohn- und Nutzfläche (= Bestand)		275,14	m²
Sanierungs-/Modernisierungskosten		**222.723,08**	**€/m²**

7.4.7 Bestimmung des Residualwertes

Ertragswert des Grundstücks	684.837,16
Umbau- und Sanierungskosten	-222.723,08
Residualer Ertragswert	462.114,08
Korrekturfaktor (Abschlag) wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung	-28.000,00
das Grundstück wird teilweise überbaut (1 Gebäudeteil)	-500,00
Ertragswert	**433.614,08**

7.4.8 Verkehrswert Objekt D (Hauptstraße 62)

Der Sachwert weicht teilweise vom Ertragswert ab. Der Sachverständige schätzt ein, dass ein Mittel, gebildet aus 0,5 Anteil Ertragswert und 0,5 Anteil Ertragswert, dem vorläufigen Marktwert des Objektes am ehesten gerecht wird.

	Anteil	
o Sachwert	0,5	441.384,50 €
o Ertragswert	0,5	433.614,08 €
vorläufiger Verkehrswert nach § 194 BauGB		***437.499,29 €***
Verkehrswert (gerundet) nach § 194 BauGB		**437.000 €**

7.4.9 Fiktive Aufteilung gemäß Grundbuchbestand

Gerundet auf volle 500 €

Flurstück 113
437.000
• Größe 873 m² • Bebaut mit den baulichen Anlagen

8 Verkehrswert

Somit wird der Verkehrswert § 194 BauGB

eines **mit 4 Häusern und Nebenanlagen**
bebauten Grundstücks

Radvanstraße 1, 2, 2a, Hauptstraße 62
in 18546 Sassnitz

zum Wertermittlungsstichtag 17.01.2024

geschätzt mit

Grundbuch	Blatt / lfd.Nr.	Flur	Flurstück	Verkehrswert in €
von Sassnitz	2954 / BV Nr. 1	5	109/2	**279.000 €**
• Minderung durch das Recht Abt. II lfd. Nr. 1 (lastend auf 109/2)				**-1.600 €**
von Sassnitz	2954 / BV Nr. 2	5	114	**268.500 €**
von Sassnitz	2954 / BV Nr. 3	5	108	**7.000 €**
von Sassnitz	2954 / BV Nr. 4	5	113	**437.000 €**
von Sassnitz	2954 / BV Nr. 5	5	115	**500 €**
von Sassnitz	2954 / BV Nr. 6	5	109/3	**295.000 €**

< basierend auf einer äußerlichen Besichtigung >

9 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	**1**	Auszug aus dem Stadtplan, Regionalplan
Anlage	**2**	Auszug aus dem Katasterplan
Anlage	**3**	Luftbild mit Bezeichnung der baulichen Anlagen
Anlage	**4**	Darstellung der Bauleitplanung • Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz von 2004
Anlage	**5**	Auszug aus dem B-Plan Nr. 2 „Stadtzentrum Sassnitz“
Anlage	**6 – 13**	Objekt Radvanstraße 1: Fotoansichten, Grundrisse, Flächen
Anlage	**14 – 19**	Objekt Radvanstraße 2: Fotoansichten, Grundrisse, Flächen
Anlage	**20 – 24**	Objekt Radvanstraße 2a: Fotoansichten, Grundrisse
Anlage	**25 – 32**	Objekt Hauptstraße 62: Fotoansichten, Grundrisse, Flächen
Anlage	**33**	Baulastauskunft
Anlage	**34-39**	Darstellung der Flurstücksdaten

10 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage

mittlere Wohnlage / mittlere Geschäftslage

- Anschrift: Hauptstraße 62, Radvanstraße 1, 2 und 2a in 18564 Sassnitz

Nutzungsberechtigte + weitere Ansprechpartner:

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

- Leerstand

Gewerbebetrieb:

- Unbekannt
- Wahrscheinlich jahrelanger Leerstand

Maschinen und Betriebseinrichtungen:

- Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

Hausschwamm

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

Energiepass: nicht vorhanden

Kaminkehrer:

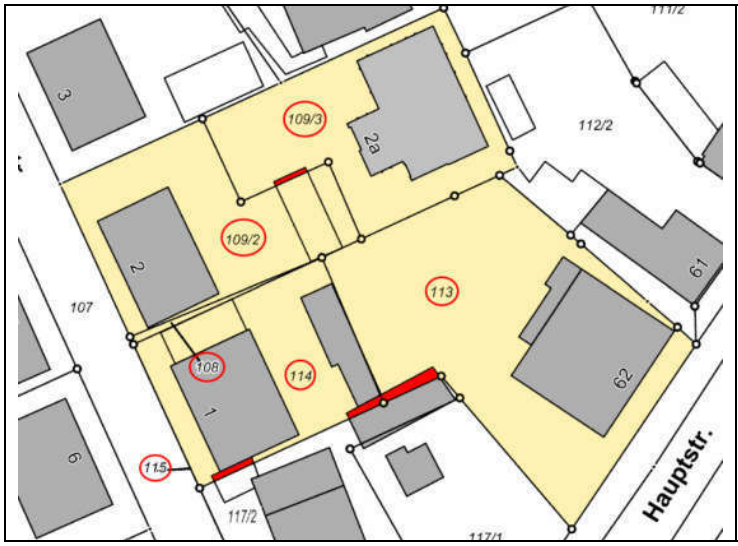
- Schornsteinfeger Hauptstraße: , , 18239 Satow
- Schornsteinfeger (Radvanstraße): , in 18528 Bergen auf Rügen

baubehördliche Beanstandungen: offiziell keine bekannt,

Sonstiges: kein getrenntes Eigentum, kein Denkmalschutz

Bodenordnung: gelegen außerhalb des Sanierungsgebiets

Überbauungen:



- Die bauliche Nebenanlage, befindlich auf Flurstück 109/2, überbaut das Flurstück 109/3
- 2 bauliche Nebenanlagen, befindlich auf Flurstück 117/2, überbauen das Flurstück 114
- Die bauliche Nebenanlage, befindlich auf Flurstück 117/2, überbaut das Flurstück 113

11 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:
Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.November 2014 (BGBl. I S. 1748)
BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)
WertR:
Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)
SW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)
VW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 11. Januar 2011 (BAnz Nr. 24 S. 597)
BRW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)
BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2014 (BGBl. I S. 1218)
EnEV:
Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. November 2013 (BGBl. I S. 3951)
WoFlV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
BetrKV:
Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)
WMR:
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)
DIN 283:
DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

12 Erklärung des Sachverständigen

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

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

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

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

Gragetopshof, den 17.01.2024

Dipl. Ing. Ingo Kuhwald

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

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

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

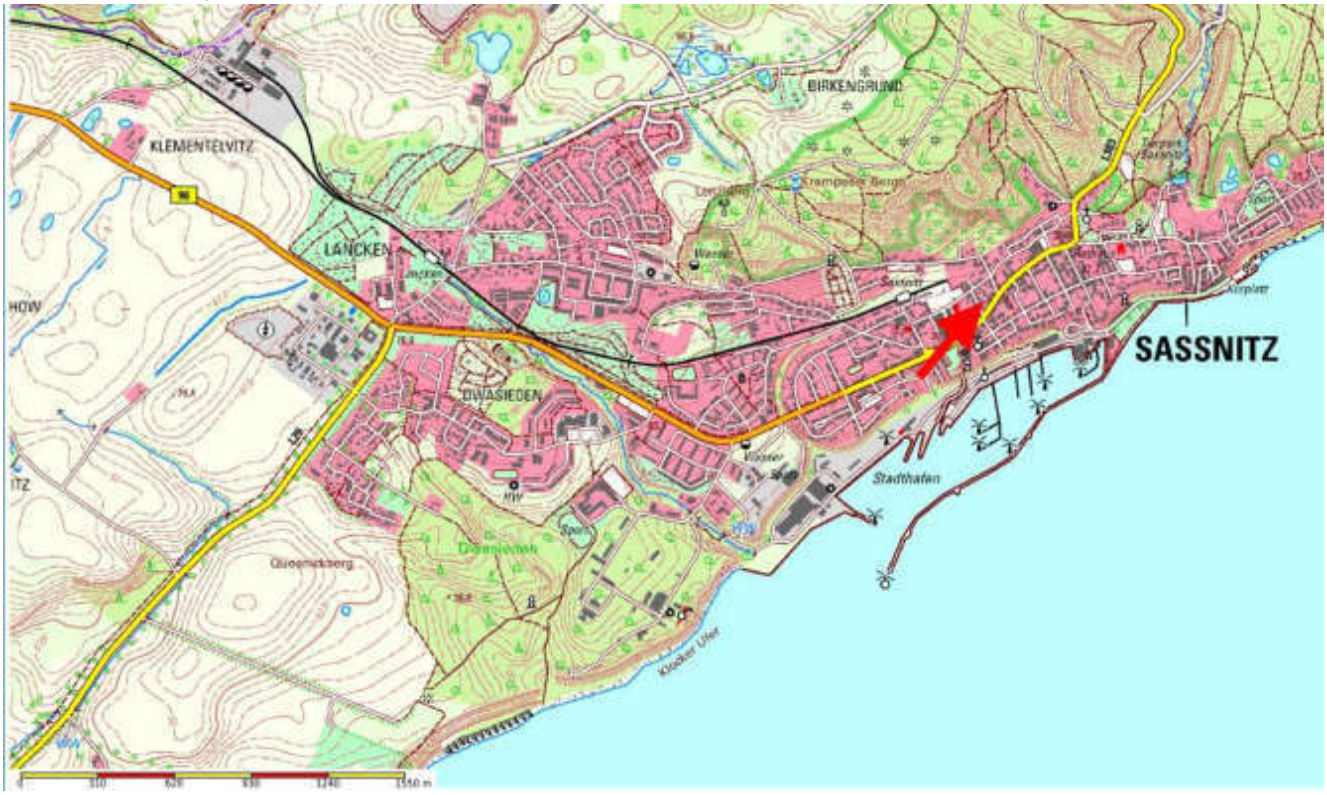
Der Sachverständige haftet für Schäden nur dann, wenn er oder seine Mitarbeiter die Schäden durch fehlerhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben.
Die Haftung des Auftragnehmers wird der Höhe nach beschränkt auf den Umfang des Versicherungsschutzes seiner Haftpflichtversicherung, mit Ausnahme der Haftung für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Die Haftung des Sachverständigen ist auf Vermögensschäden von **10 % des ermittelten Verkehrswertes** maximal jedoch auf die Höhe der Versicherungssumme der Haftpflichtversicherung begrenzt. Der Auftragnehmer erklärt, er ist wie folgt versichert:

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

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

Anlage 1

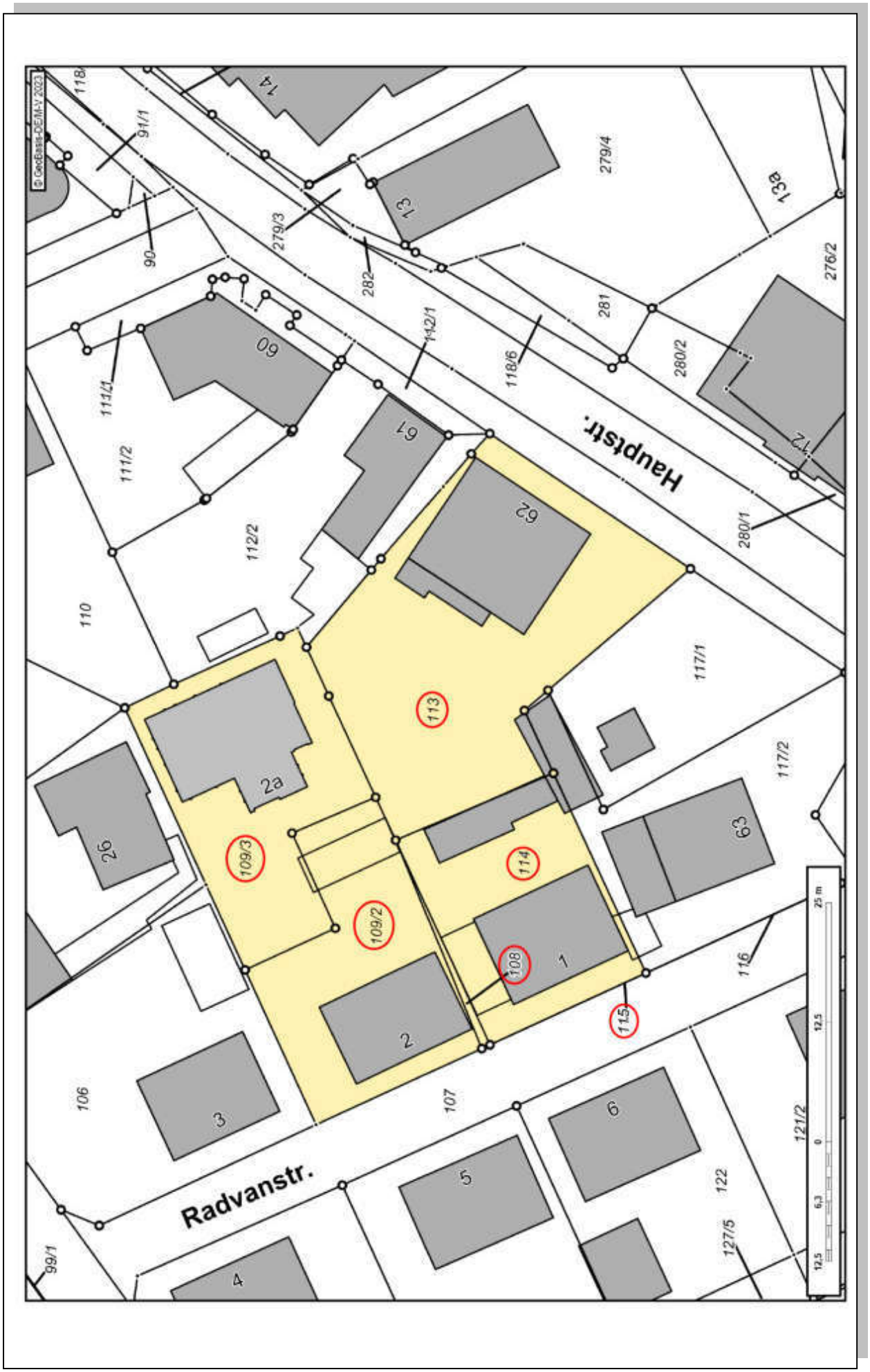
Quelle: Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V



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

Darstellung der Lage des Grundstücks (Regionalplan + Stadtplanauszug)

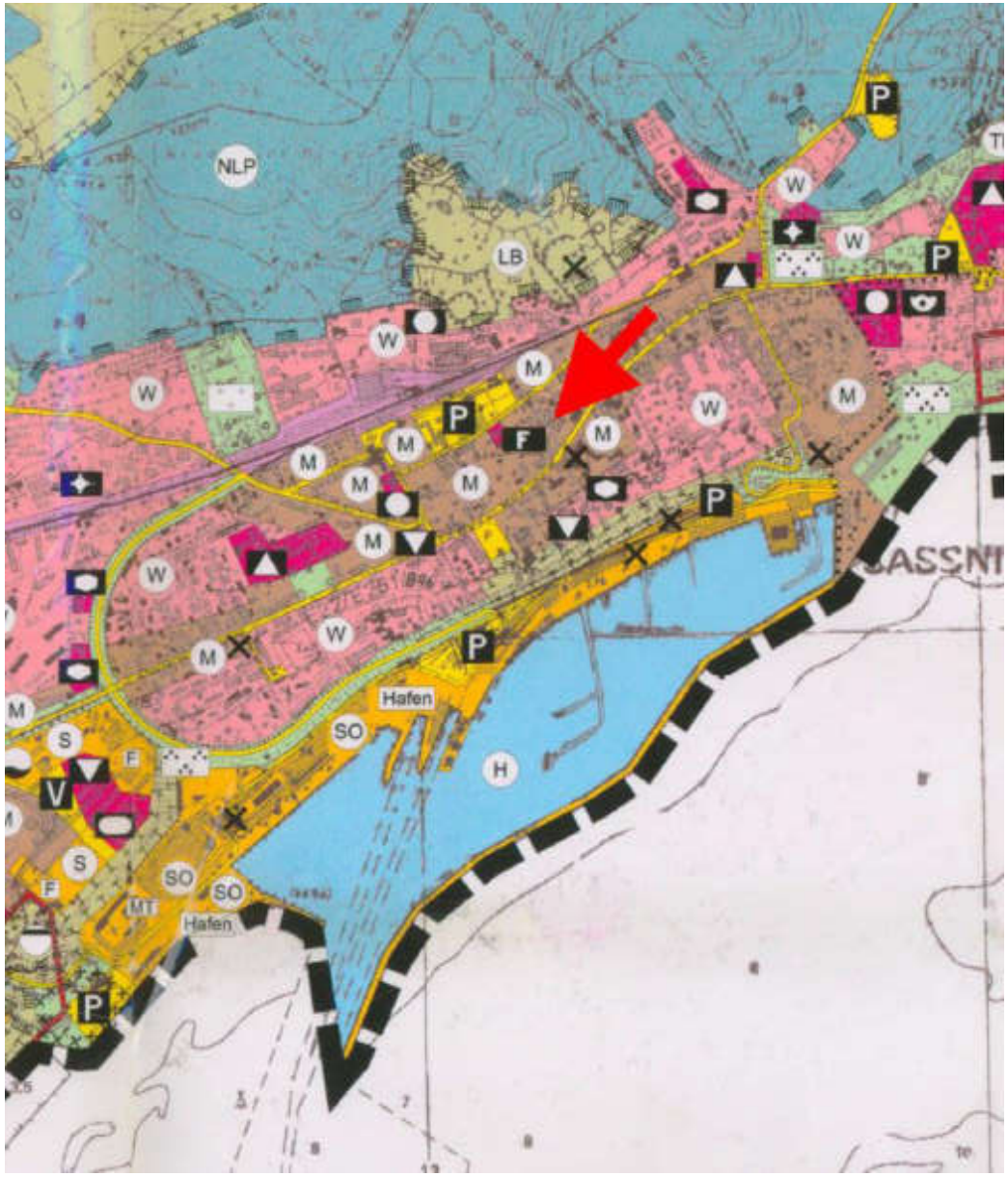
lizenziert für Ingo Kuhwald



Auszug aus dem Katasterplan mit Darstellung der Flurstücke

Luftbild mit Bezeichnung der baulichen Anlagen
A) Radvanstraße 1; B) Radvanstraße 2; C) Radvanstraße 2a; D) Hauptstraße 62

Anlage 3



DARSTELLUNGEN GEMÄSS § 5 (2) BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- W — Wohnbauflächen
- M — Gemischte Bauflächen
- G — Gewerbliche Bauflächen
- S — Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung:
  - F — Freizeit
  - E — Erholung
- SO — Sonstige Sondergebiete mit Zweckbestimmung:
  - Hafen — Hafengebiet
  - KUR — Kurgebiet
  - EKZ — Einkaufszentrum
  - KA — Kunst- und Ausstellungshof
  - BZ — Besucherzentrum Nationalpark Jasmund
  - MT — Maritime Touristik
  - SP — Schmetterlingspark

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN

- Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung:
  - Kirchen und kirchliche Zwecke
  - Öffentliche Verwaltungen
  - Soziale Zwecke
  - Schule

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

Verwendung der Einzelsymbole zu Kennzeichnung der Lage für die Versorgungsanlagen

- Elektrizität
- Gas
- Fernwärme
- Wasser
- Abwasser
- Windkraftanlage

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN

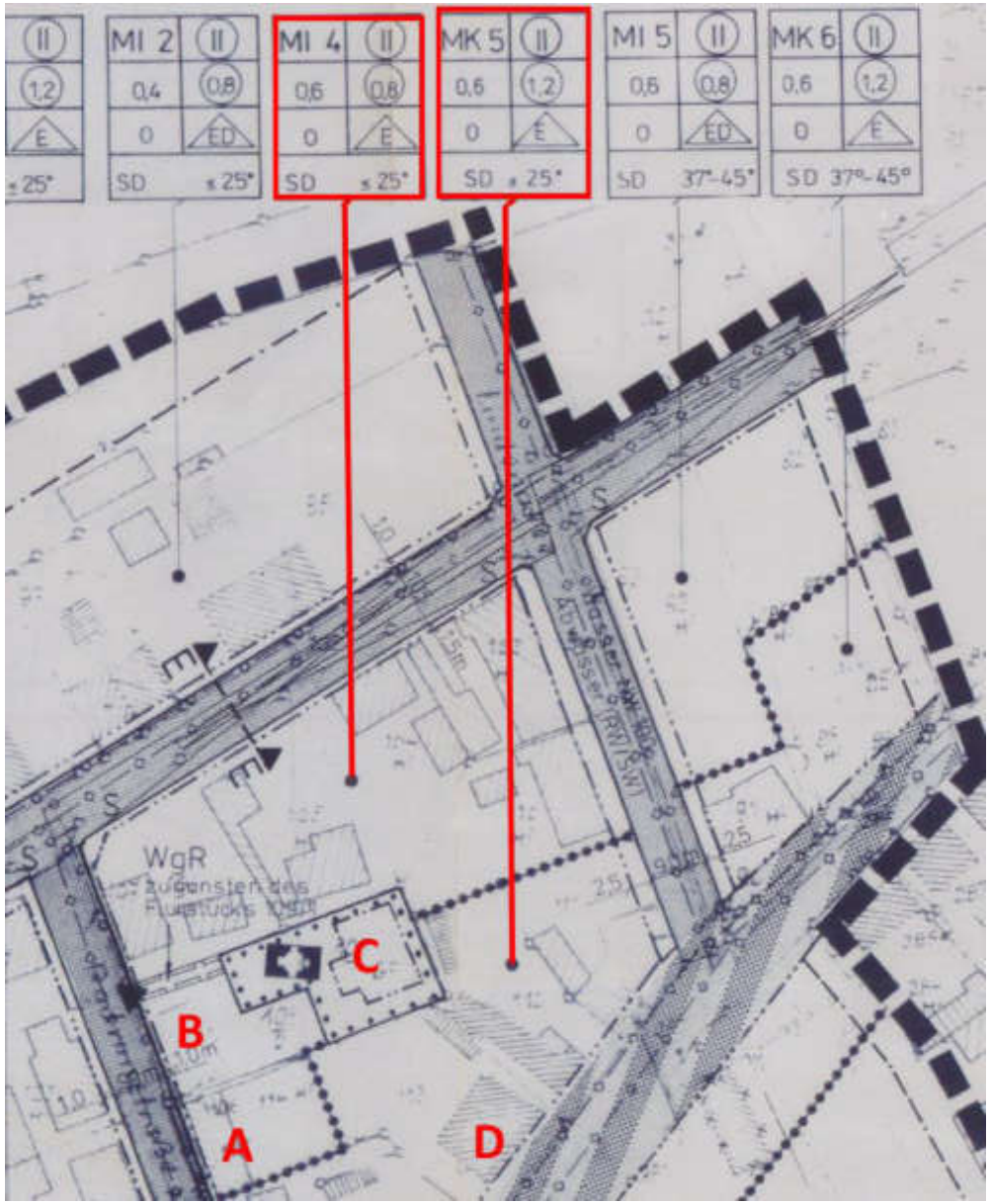
- Oberirdisch
- Unterirdisch

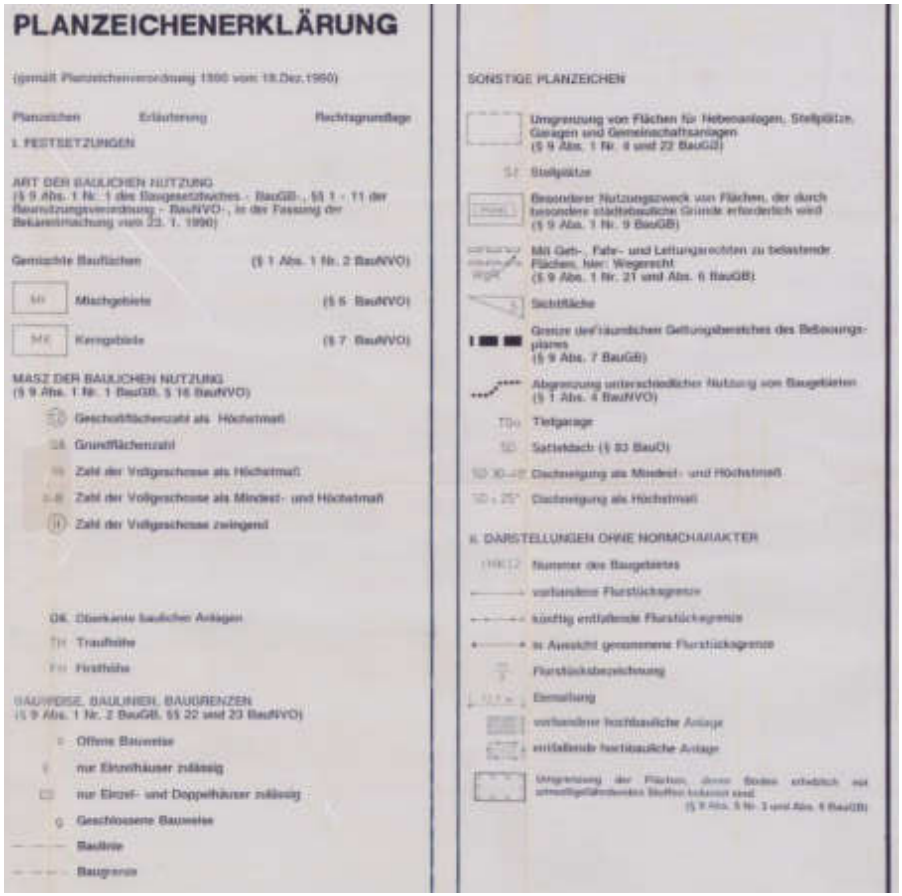
GRÜNFLÄCHEN

- Grünflächen mit Zweckbestimmung:
  - Parkanlage
  - Dauerkleingärten
  - Sportplatz
  - Friedhof
  - TP — Tierpark

Darstellung der Bauleitplanung
Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz von 2004
Die Flurstücke liegen im Mischgebiet

Anlage 4





PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.Dez.1990)

Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990)

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

MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

MK Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

GRZ Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

(II) Zahl der Vollgeschosse zwingend

OK Oberkante baulicher Anlagen

TH Traufhöhe

FH Firsthöhe

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

g Geschlossene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St Stellplätze

Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

WgR Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier: Wegerecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Sichtfläche

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

TGa Tiefgarage

SD Satteldach (§ 83 BauO)

SD 30-45° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

SD ≤ 25° Dachneigung als Höchstmaß

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

(MK12) Nummer des Baugebietes

vorhandene Flurstücksgrenze

künftig entfallende Flurstücksgrenze

in Aussicht genommene Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

Bemaßung

vorhandene hochbauliche Anlage

entfallende hochbauliche Anlage

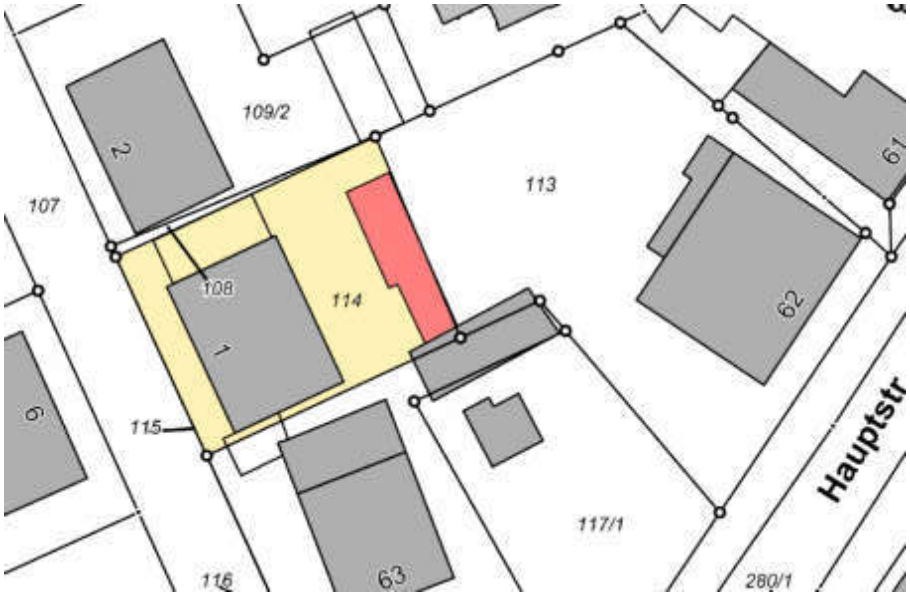
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Auszug aus dem B-Plan Nr. 2 „Stadtzentrum Sassnitz“ Stand ca. 1998
Die baulichen Anlagen A, B, C, D wurden markiert.

Anlage 5

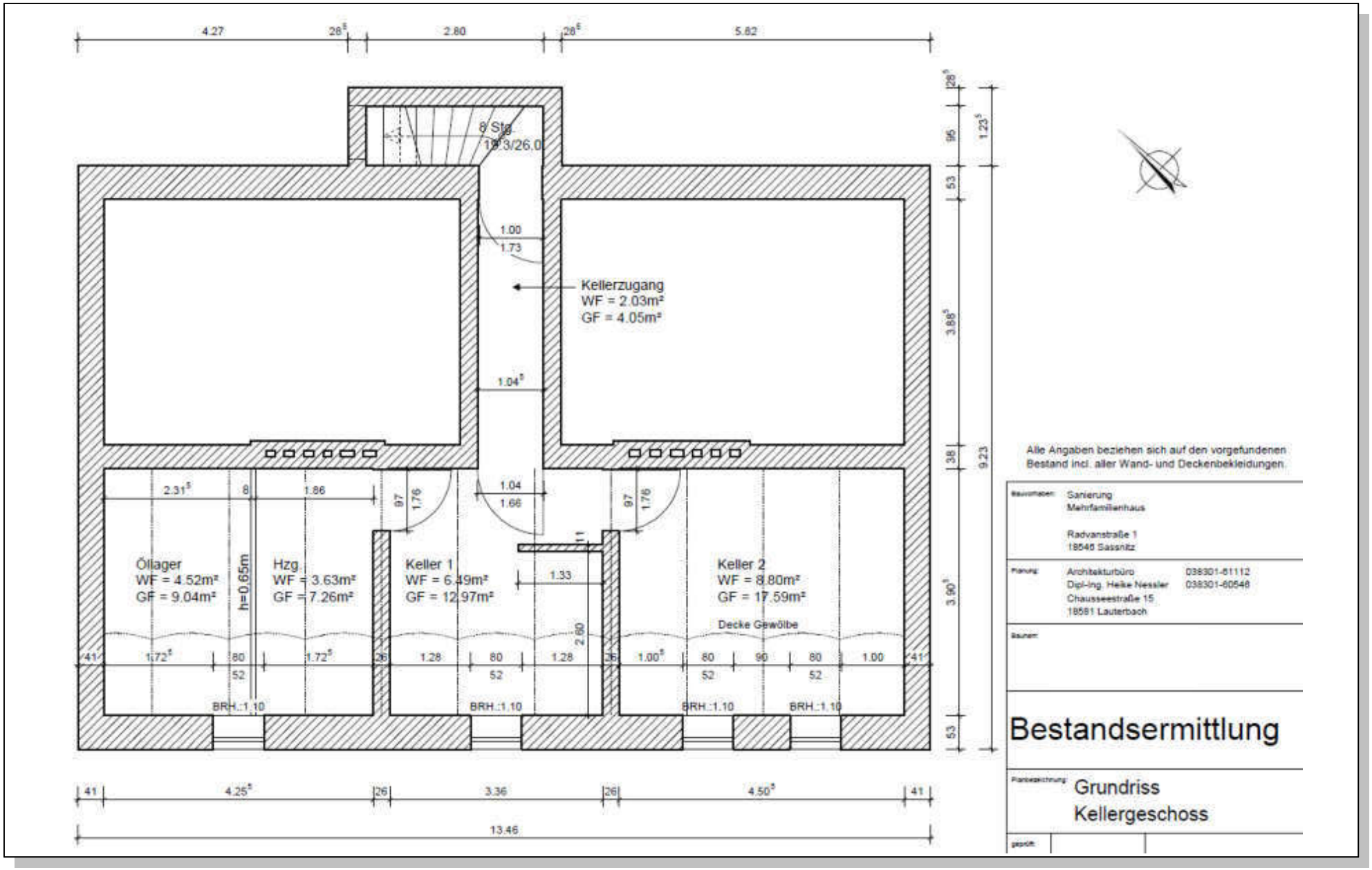
- Bilder 1-2: Oben: Ansichten der Radvanstraße, das Gebäude A (Radvanstraße 1) wurde markiert
- Bilder 3-4: Unten: Straßenfrontansichten vom Gebäude A (Radvanstraße 1)

Anlage 6



- Bilder 5-8: Oben: Detailansichten; Das Haus ist verschlossen, **das Treppenhaus wurde durch das Eingangstürfenster fotografiert**
- Bild 9: Unten: Ansicht der hofseitigen baulichen Anlage (siehe Katasterplan rot markiert)

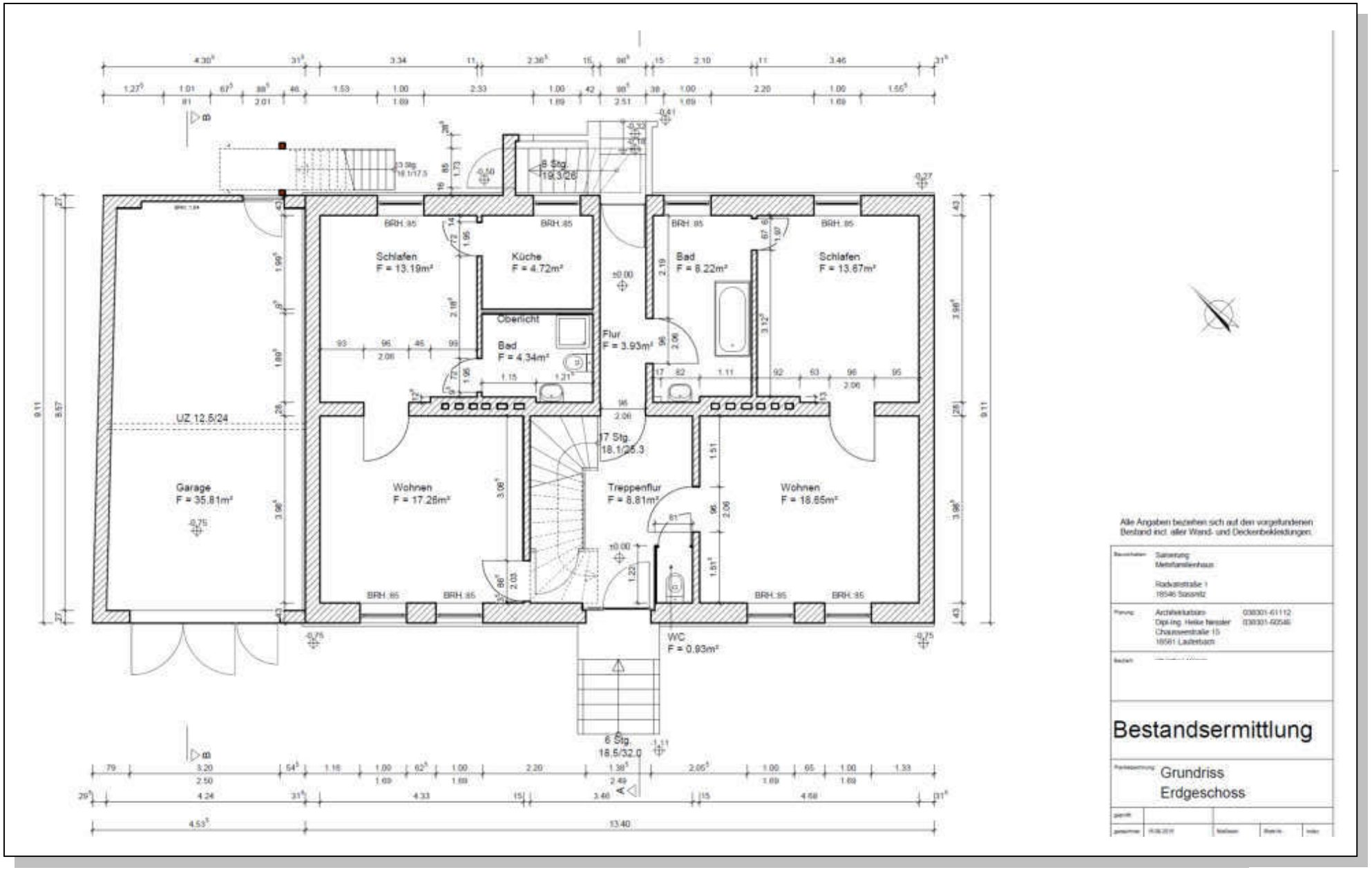
Anlage 7



Gebäude A (Radvanstraße 1): Grundriss vom KG

Zugereicht von der Gläubigerin, konnte nicht vom Gutachter überprüft werden, da keine innere Besichtigung erfolgte

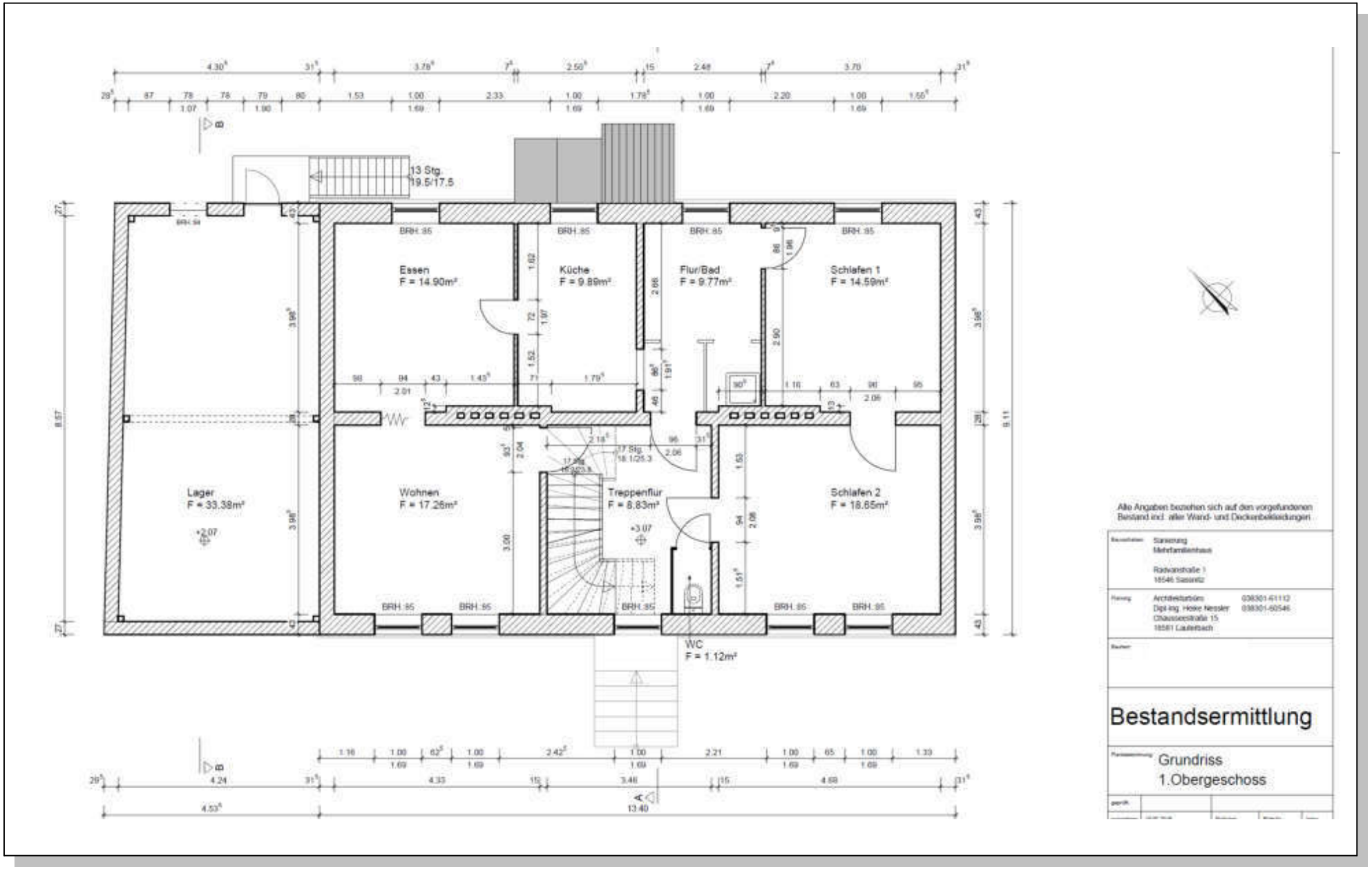
Anlage 8



Gebäude A (Radvanstraße 1): Grundriss vom EG

Zugereicht von der Gläubigerin, konnte nicht vom Gutachter überprüft werden, da keine innere Besichtigung erfolgte

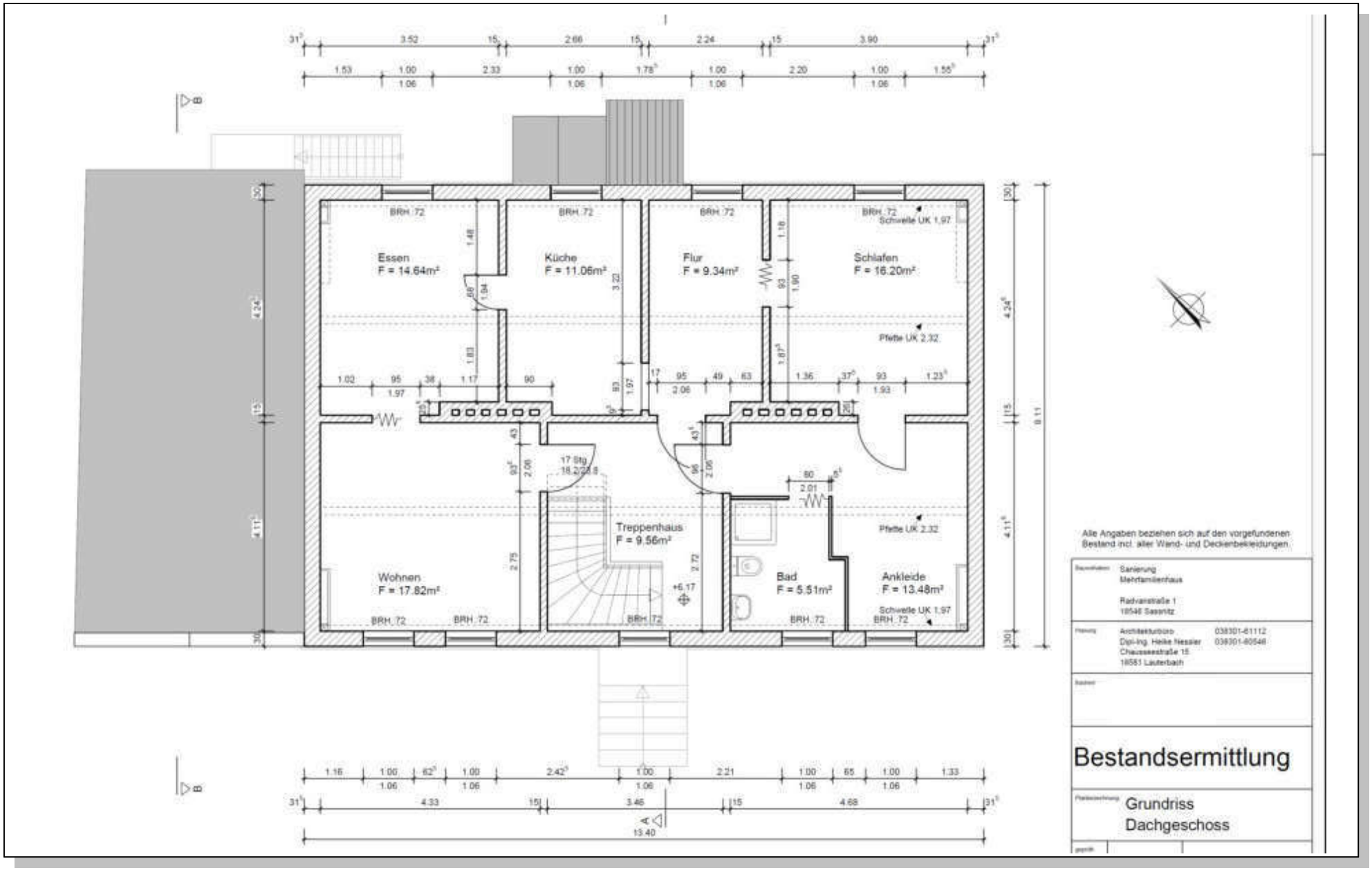
Anlage 9



Gebäude A (Radvanstraße 1): Grundriss vom 1.OG

Zugereicht von der Gläubigerin, konnte nicht vom Gutachter überprüft werden, da keine innere Besichtigung erfolgte

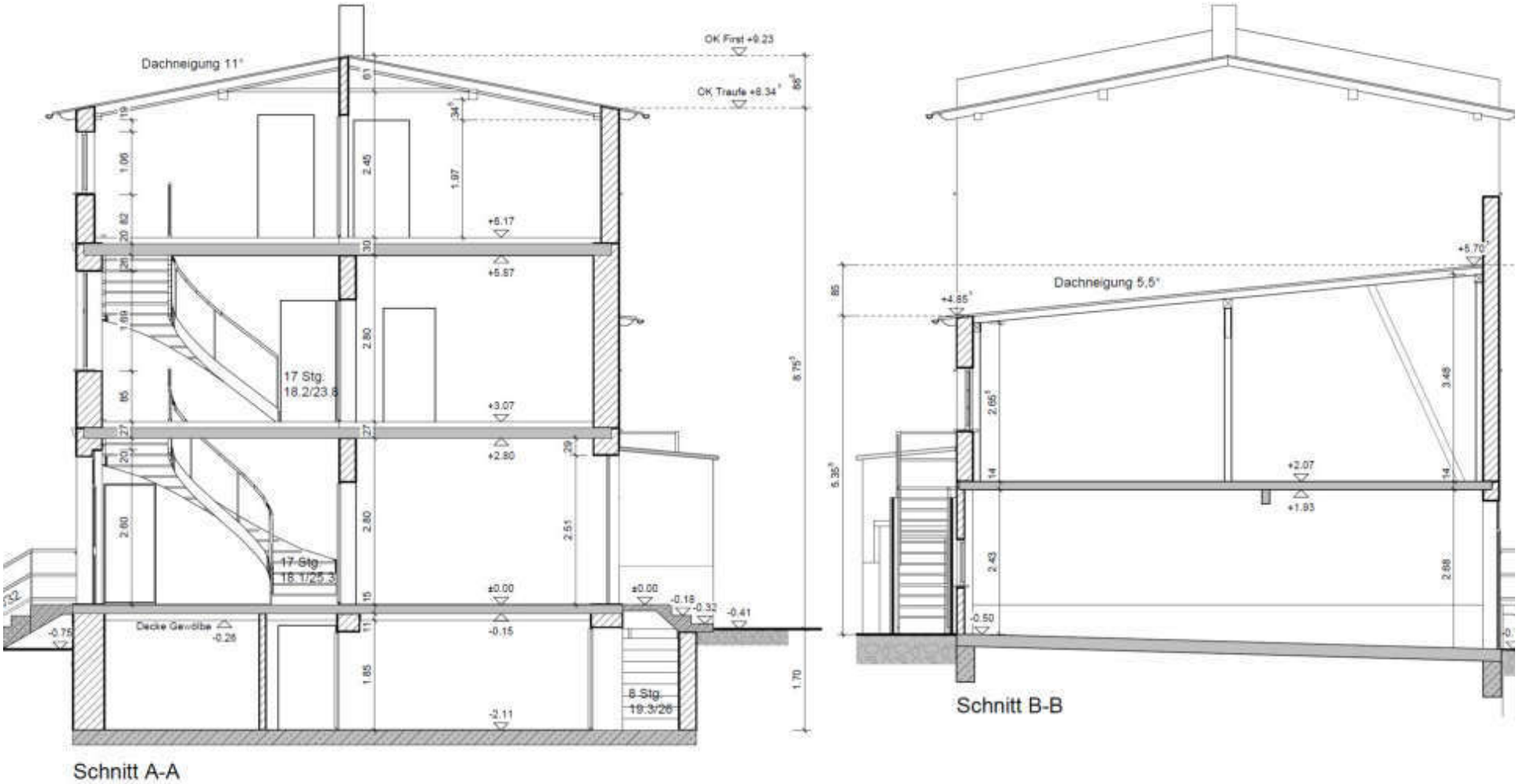
Anlage 10



Gebäude A (Radvanstraße 1): Grundriss vom DG

Zugereicht von der Gläubigerin, konnte nicht vom Gutachter überprüft werden, da keine innere Besichtigung erfolgte

Anlage 11



Gebäude A (Radvanstraße 1): Schnitte

Zugereicht von der Gläubigerin, konnte nicht vom Gutachter überprüft werden, da keine innere Besichtigung erfolgte

Anlage 12

Proj.Bez	Sanierung	Seite	1
Ausgabe	Auswertung nach WoFlV (01/04)	Modell	Ravanstraße
Datum	10.09.2015 ViCADo 2013	Proj.	GABSNITZ RADVANSTRASE

Auswertung nach WoFlV (01/04)

whg 01 (wohnhaus/Erdgeschoss)

Bad	3.855*1.110 + 3.985*0.990	8.22m²
Schlafen	3.855*3.460 + 2.540*0.130	13.67m²
WC	1.190*0.780	0.93m²
Wohnen	4.680*3.985	18.65m²
whg 01 (wohnhaus/Erdgeschoss) gesamt		**41.47m²**

whg 02 (wohnhaus/Erdgeschoss)

Bad	1.895*1.215 + 1.770*1.150	4.34m²
Küche	2.365*1.995	4.72m²
Schlafen	3.985*2.350 + 3.860*0.990	13.19m²
Wohnen	4.330*3.985	17.26m²
whg 02 (wohnhaus/Erdgeschoss) gesamt		**39.50m²**

whg 03 (wohnhaus/1. Obergeschoss)

Essen	3.985*2.350 + 3.860*1.435	14.90m²
Flur/Bad	3.985*1.575 + 3.855*0.905	9.77m²
Küche	3.860*2.505 + 1.795*0.125	9.89m²
Schlafen 1	3.855*3.700 + 2.540*0.130	14.59m²
Schlafen 2	4.680*3.985	18.65m²
WC	1.370*0.815	1.12m²
Wohnen	4.330*3.985	17.26m²
whg 03 (wohnhaus/1. Obergeschoss) gesamt		**86.18m²**

whg 04 (wohnhaus/Dachgeschoss)

Ankleide	4.680*1.455 + 2.365*1.465 + 2.680*1.195	13.48m²
Bad	2.260*1.410 + 1.945*1.195	5.51m²
Essen	3.990*3.520 + 2.350*0.255	14.64m²
Flur	4.245*1.610 + 3.985*0.630	9.34m²
Küche	3.990*2.660 + 1.760*0.255	11.06m²
Schlafen	3.985*3.900 + 2.540*0.260	16.20m²
Wohnen	4.330*4.115	17.82m²
whg 04 (wohnhaus/Dachgeschoss) gesamt		**88.06m²**

allgemein (wohnhaus/Kellergeschoss)

Hzg.	0.50*(3.905*1.860)	3.63m²
Keller 1	0.50*(3.360*2.600 + 2.030 *1.305 + 1.330*1.195)	6.49m²
Keller 2	0.50*(4.505*3.905)	8.80m²
Kellerzugang	0.50*(3.885*(1.045+1.040)/2)	2.03m²
Öllager	0.50*(3.905*2.315)	4.52m²
allgemein (wohnhaus/Kellergeschoss) gesamt		**25.46m²**

mb AEC Software GmbH Europaallee 14 67657 Kaiserslautern

Proj.Bez	Sanierung	Seite	2
Ausgabe	Auswertung nach WoFlV (01/04)	Modell	Ravanstraße
Datum	10.09.2015 ViCADo 2013	Proj.	GABSNITZ RADVANSTRASE

allgemein (Garage/Erdgeschoss)

Garage	8.570*3.500 + 8.570*(0.740 +0.520)/2 + 3.040*(0.140+0.135) /2	35.81m²
allgemein (Garage/Erdgeschoss) gesamt		**35.81m²**

allgemein (wohnhaus/Erdgeschoss)

Flur	3.985*0.985	3.93m²
Treppenflur	3.985*1.210 + 2.765*0.810 + 1.110*(1.160+0.086)/2 + 1.665 *0.280 + 1.160*0.280 + 1.544 *0.339/2	8.81m²
allgemein (wohnhaus/Erdgeschoss) gesamt		**12.73m²**

allgemein (Garage/1. Obergeschoss)

Lager	4.225*3.888 + 4.105*(4.008 +3.900)/2 + 4.105*(0.228+0.123) /2	33.38m²
allgemein (Garage/1. Obergeschoss) gesamt		**33.38m²**

allgemein (wohnhaus/1. Obergeschoss)

Treppenflur	2.615*1.030 + 1.795*1.455 + 2.585*0.845 + 1.176*(1.160 +0.705)/2 + 1.261*0.379/2	8.83m²
allgemein (wohnhaus/1. Obergeschoss) gesamt		**8.83m²**

allgemein (wohnhaus/Dachgeschoss)

Treppenhaus	3.460*1.470 + 2.220*1.275 + 1.370*1.200	9.56m²
allgemein (wohnhaus/Dachgeschoss) gesamt		**9.56m²**

Gesamte Wohnfläche

whg 01 (wohnhaus/Erdgeschoss)	41.47m²
whg 02 (wohnhaus/Erdgeschoss)	39.50m²
whg 03 (wohnhaus/1. Obergeschoss)	86.18m²
whg 04 (wohnhaus/Dachgeschoss)	88.06m²
allgemein (wohnhaus/Kellergeschoss)	25.46m²
allgemein (Garage/Erdgeschoss)	35.81m²
allgemein (wohnhaus/Erdgeschoss)	12.73m²
allgemein (Garage/1. Obergeschoss)	33.38m²
allgemein (wohnhaus/1. Obergeschoss)	8.83m²
allgemein (wohnhaus/Dachgeschoss)	9.56m²
Gesamte Wohnfläche	**380.97m²**

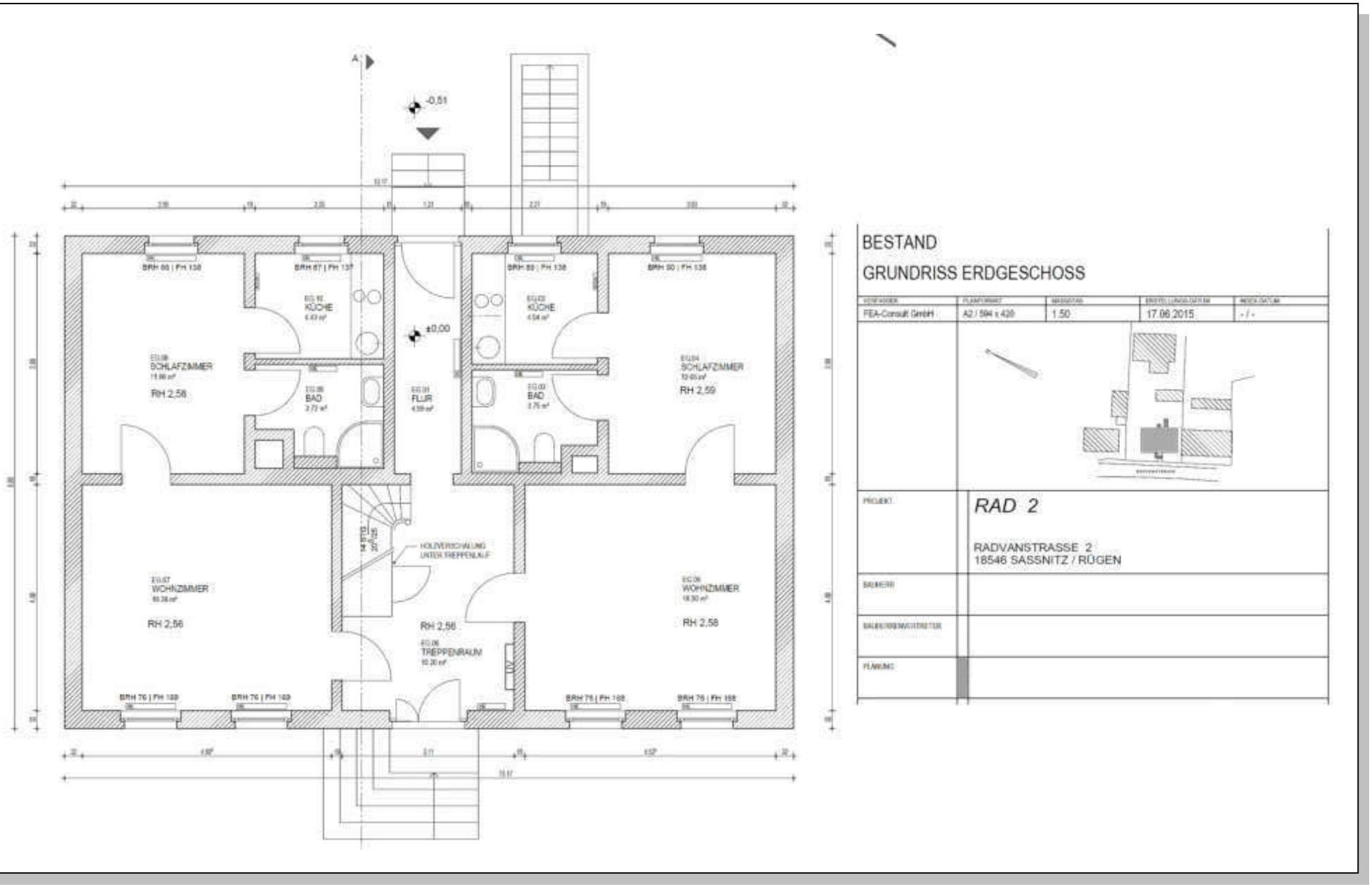
mb AEC Software GmbH Europaallee 14 67657 Kaiserslautern

Gebäude A (Radvanstraße 1): Flächenberechnung

Zugereicht von der Gläubigerin, konnte nicht vom Gutachter überprüft werden, da keine innere Besichtigung erfolgte

- Bilder 10-11: Oben: Ansichten der Radvanstraße, das Gebäude B (Radvanstraße 2) wurde markiert
- Bilder 12-13: Unten: Straßenfrontansichten vom Gebäude B (Radvanstraße 2)

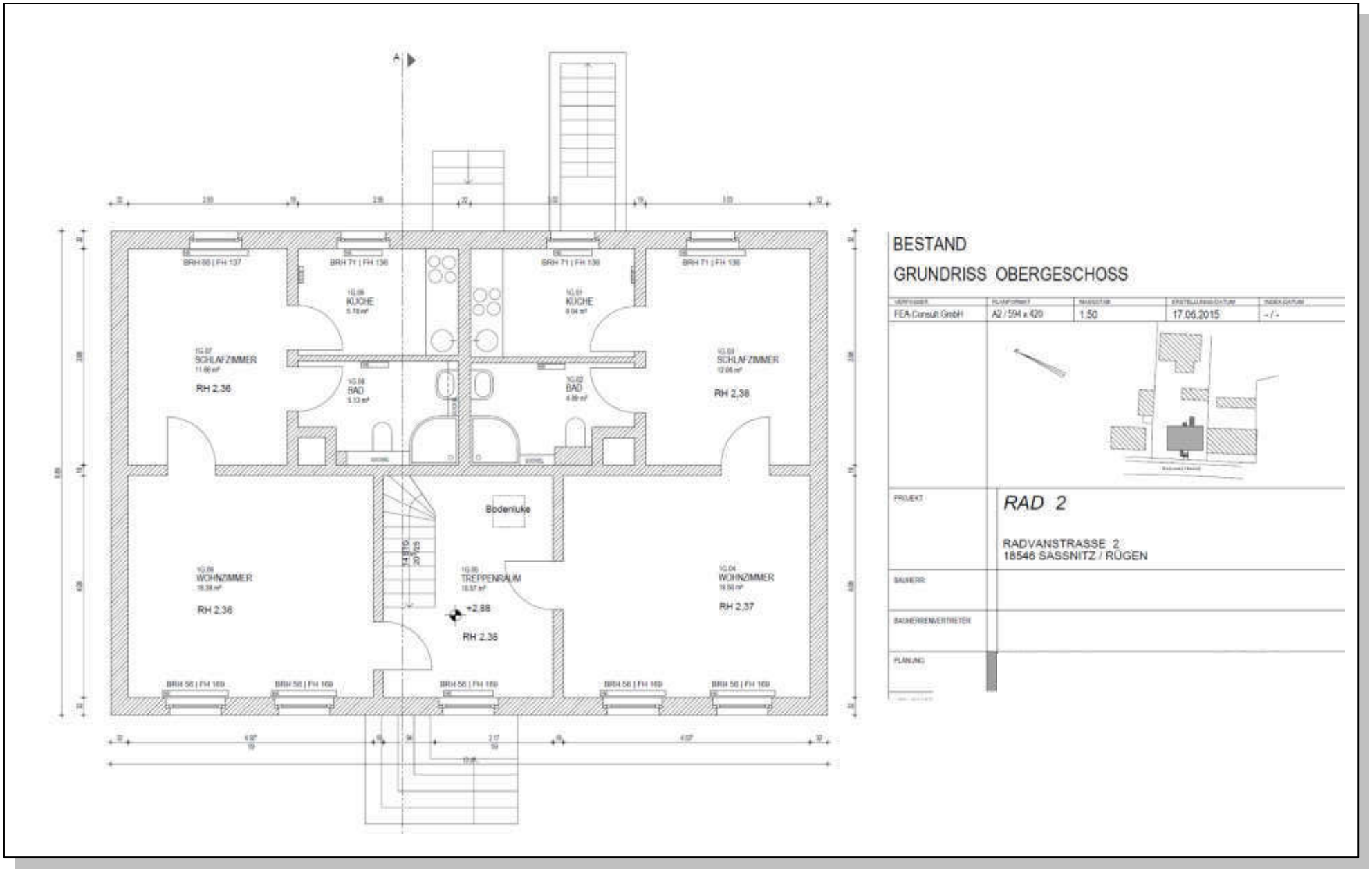
- Bilder 14-16: Oben: Zufahrt zum Objekt Radvanstraße 2a (Gebäude C), Öleinfüllstutzen für Öltanks, Rückansicht
- Bild 17: Unten: Ansicht der hofseitigen baulichen Anlage (siehe Katasterplan rot markiert)



Gebäude B (Radvanstraße 2): Grundriss vom EG

Zugereicht von der Gläubigerin, konnte nicht vom Gutachter überprüft werden, da keine innere Besichtigung erfolgte

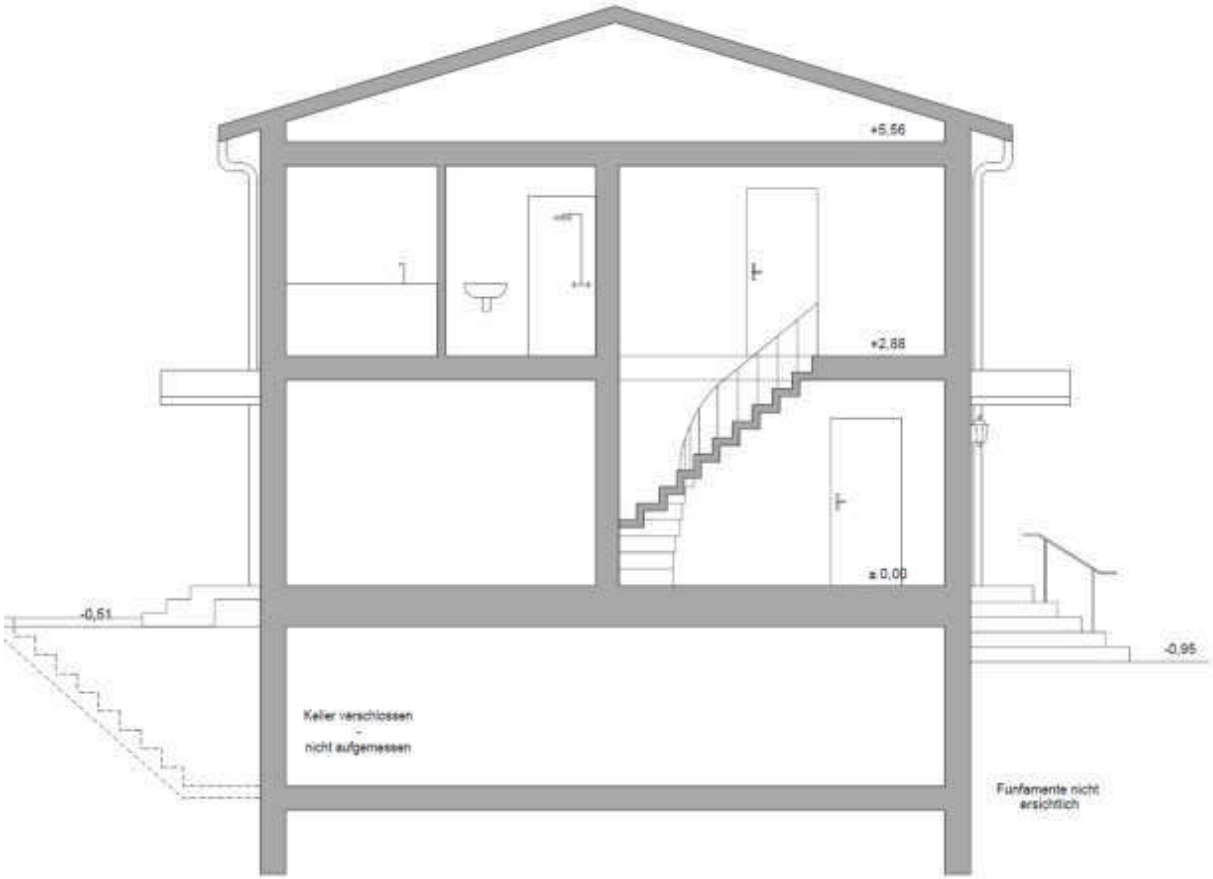
Anlage 16



Gebäude B (Radvanstraße 2): Grundriss vom 1.OG

Zugereicht von der Gläubigerin, konnte nicht vom Gutachter überprüft werden, da keine innere Besichtigung erfolgte

Anlage 17



BESTAND

SCHNITT A - A

VERFASSER	PLANFORMAT	MASSSTAB	ERSTELLUNGS-DATUM	INDEX-DATUM
FEA-Consult GmbH	A2 / 594 x 420	1:50	17.06.2015	- / -

PROJEKT	*RAD 2* RADVANSTRASSE 2 18546 SASSNITZ / RÜGEN
BAUHERR	
BAUHERREN-VERTRETER	
PLANUNG	FE GEO

Gebäude B (Radvanstraße 2): Schnitt

Zugereicht von der Gläubigerin, konnte nicht vom Gutachter überprüft werden, da keine innere Besichtigung erfolgte

Anlage 18

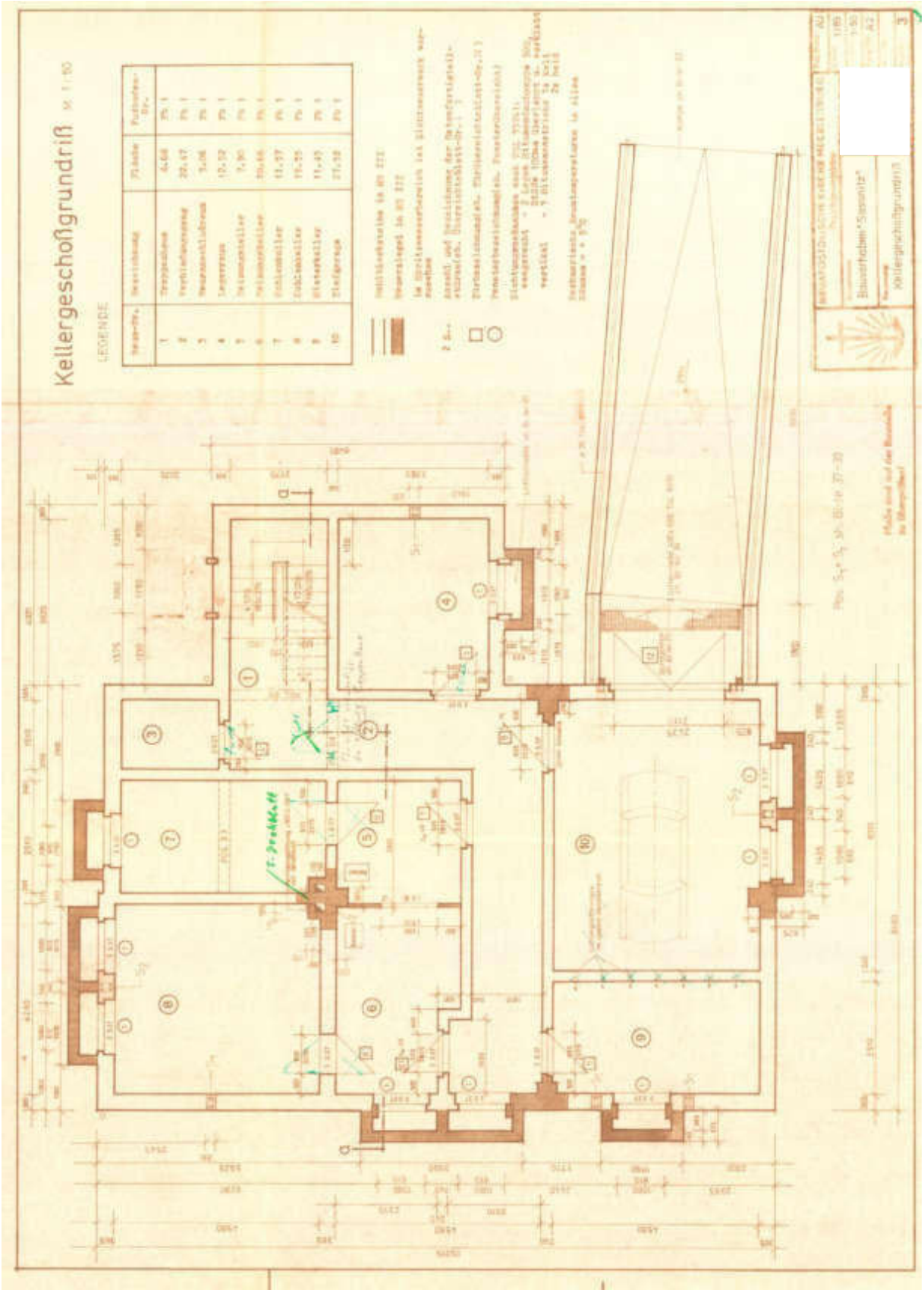
Planungsstand: **Bestand** Datum: **17.06.2015** CONSULI

Geschoss	Raum-Nr.	Bezeichnung	Nutzfläche NF (m²) a	b	c	Verkehrsfläche VF (m²) TH	Aufzüge	Flure	Funktionsfl. TF (m²) Techn. Funktions-fläche	Gesamt NGF (m²) Netto-geschoß-fläche	KF (m²) Konstruk-tions fläche	Gesamt BGF (m²) Brutto-geschoß-fläche
EG	EG.01	Flur						4,99		4,99		
	EG.02	Küche	3,75							3,75		
	EG.03	Bad	4,54							4,54		
	EG.04	Schlafen	12,06							12,06		
	EG.05	Wohnen	18,50							18,50		
	EG.06	Treppenraum				10,20				10,2		
	EG.07	Wohnen	18,38							18,38		
	EG.08	Schlafen	11,66							11,66		
	EG.09	Bad	3,72							3,72		
	EG.10	Küche	4,43							4,43		
Erdgeschoss		**Gesamt**	77,04	0,00	0,00	10,20	0,00	4,99	0,00	**92,23**	24,85	**117,08**
OG	1G.01	Küche	6,04							6,04		
	1G.02	Bad	4,89							4,89		
	1G.03	Schlafen	12,06							12,06		
	1G.04	Wohnen	18,50							18,50		
	1G.05	Treppenraum				10,57				10,57		
	1G.06	Wohnen	18,38							18,38		
	1G.07	Schlafen	11,66							11,66		
	1G.08	Bad	5,13							5,13		
	1G.09	Küche	5,78							5,78		
										0,00		
Obergeschoss		**Gesamt**	82,44	0,00	0,00	10,57	0,00	0,00	0,00	93,01	24,07	**117,08**
Gesamt EG bis OG			**159,48**	0,00	0,00	**20,77**	0,00	**4,99**	0,00	**185,24**	**48,92**	

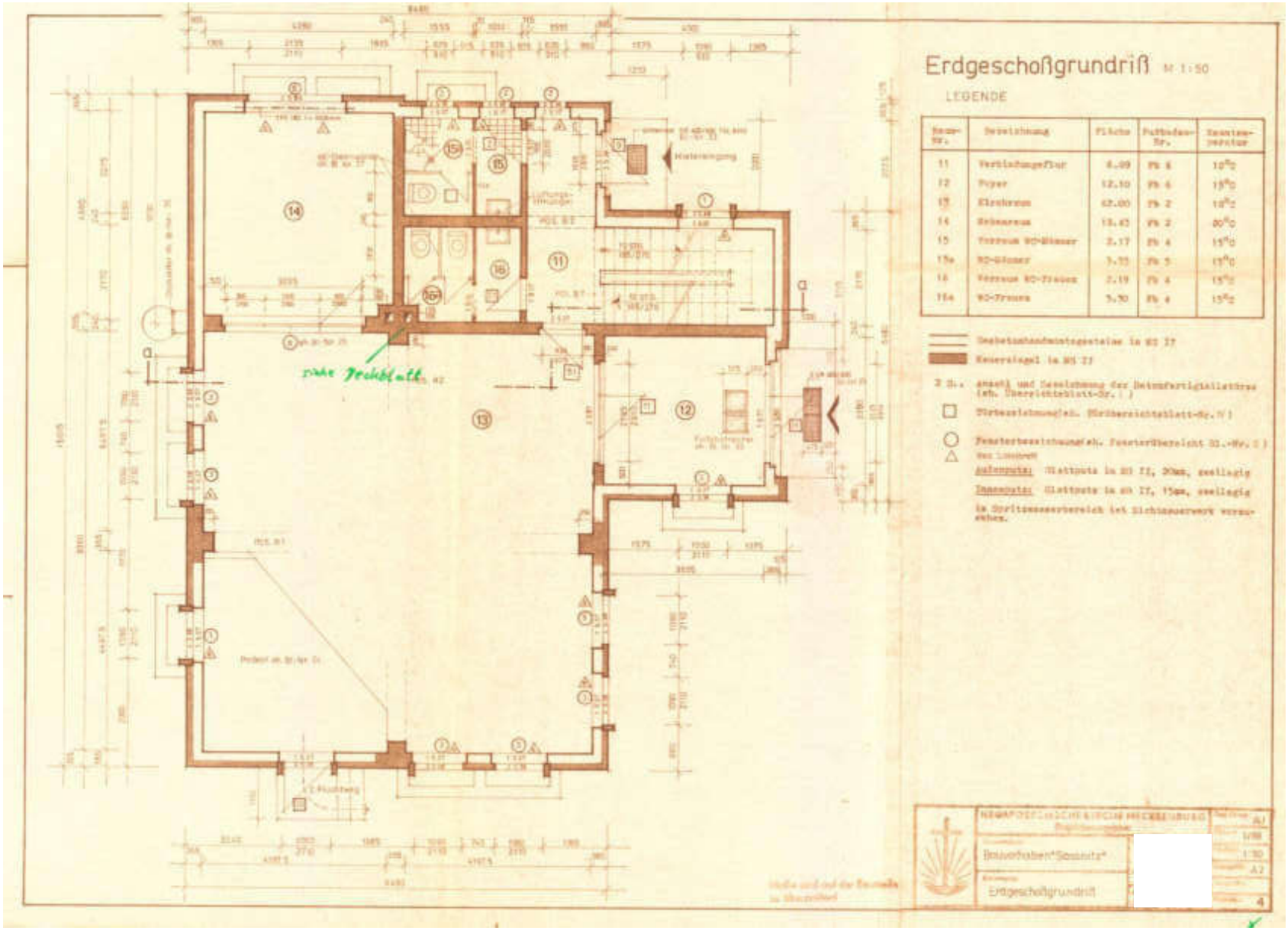
Gebäude B (Radvanstraße 2): Flächenberechnung

Zugereicht von der Gläubigerin, konnte nicht vom Gutachter überprüft werden, da keine innere Besichtigung erfolgte

- Bilder 18-19: Oben: Zufahrt zum Gebäude C (Radvanstraße 2a), Außenansicht vom Gebäude C
- Bilder 20-21: Unten: Außenansichten vom Gebäude C (Radvanstraße 2a)



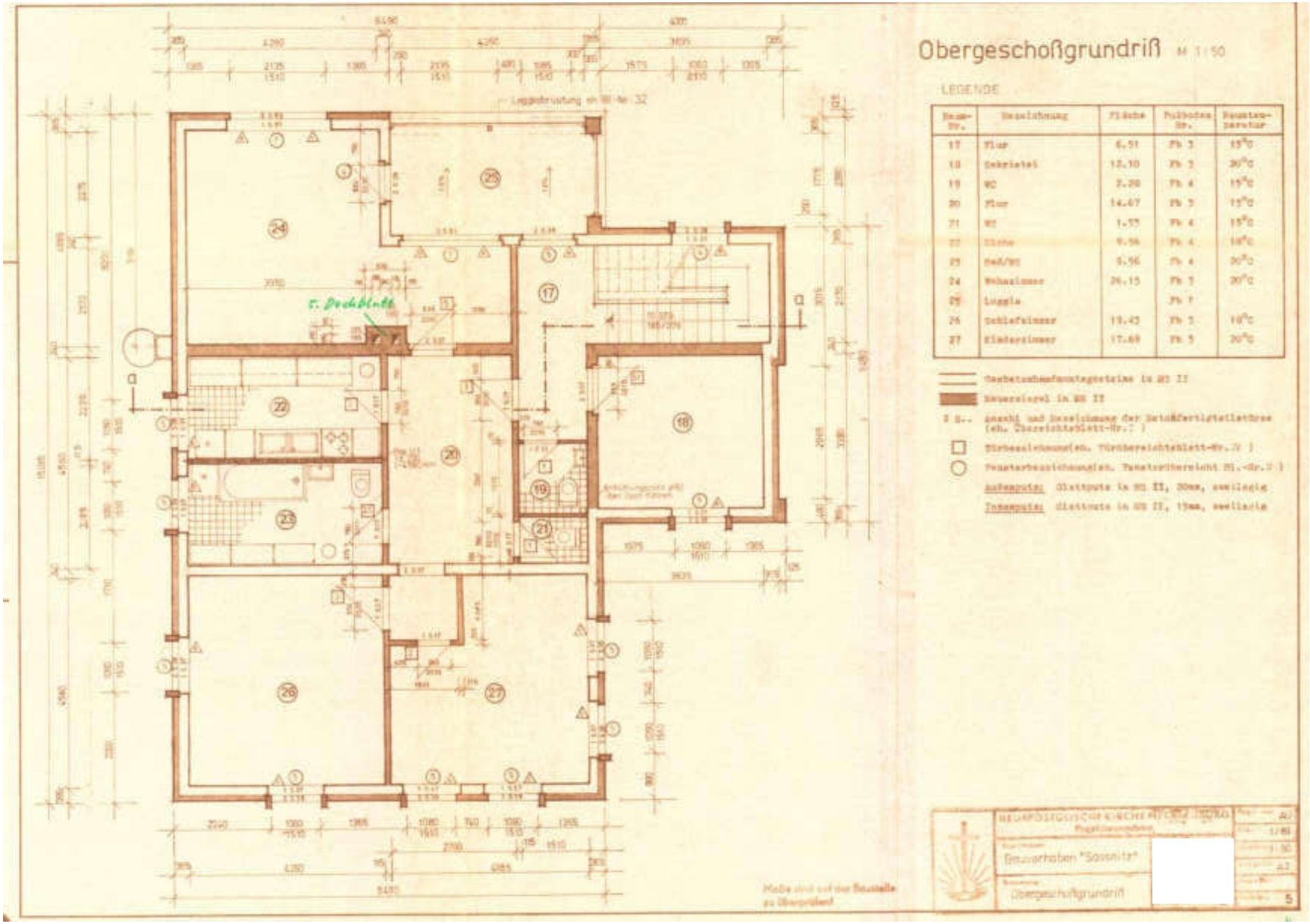
Gebäude C (Radvanstraße 2a): Grundriss vom KG
Entnommen der Bauarchivakte, Zeichnungen von 1989, eine Überprüfung war nicht möglich



Gebäude C (Radvanstraße 2a): Grundriss vom EG

Entnommen der Bauarchivakte, Zeichnungen von 1989, eine Überprüfung war nicht möglich

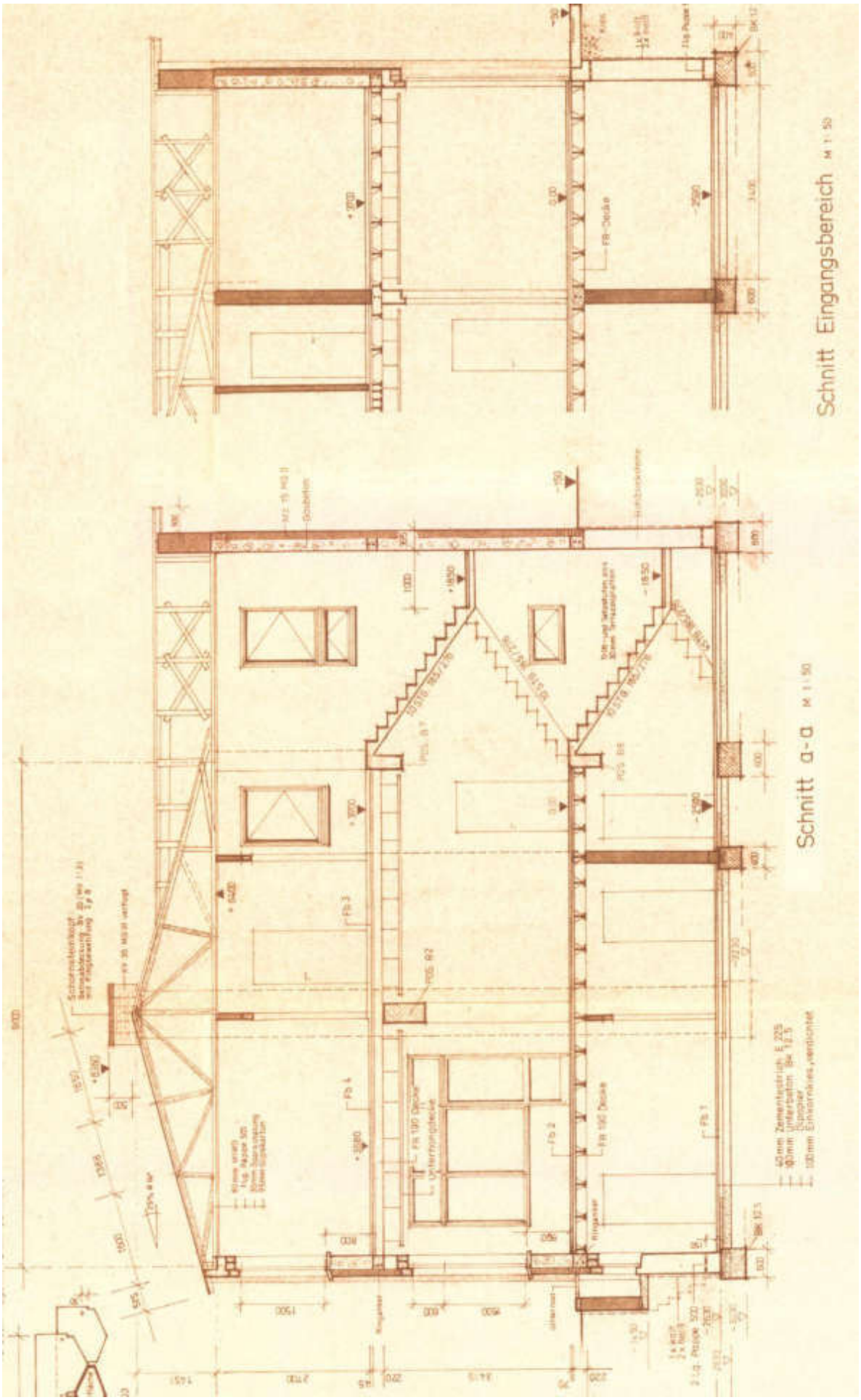
Anlage 22



Gebäude C (Radvanstraße 2a): Grundriss vom OG

Entnommen der Bauarchivakte, Zeichnungen von 1989, eine Überprüfung war nicht möglich

Anlage 23

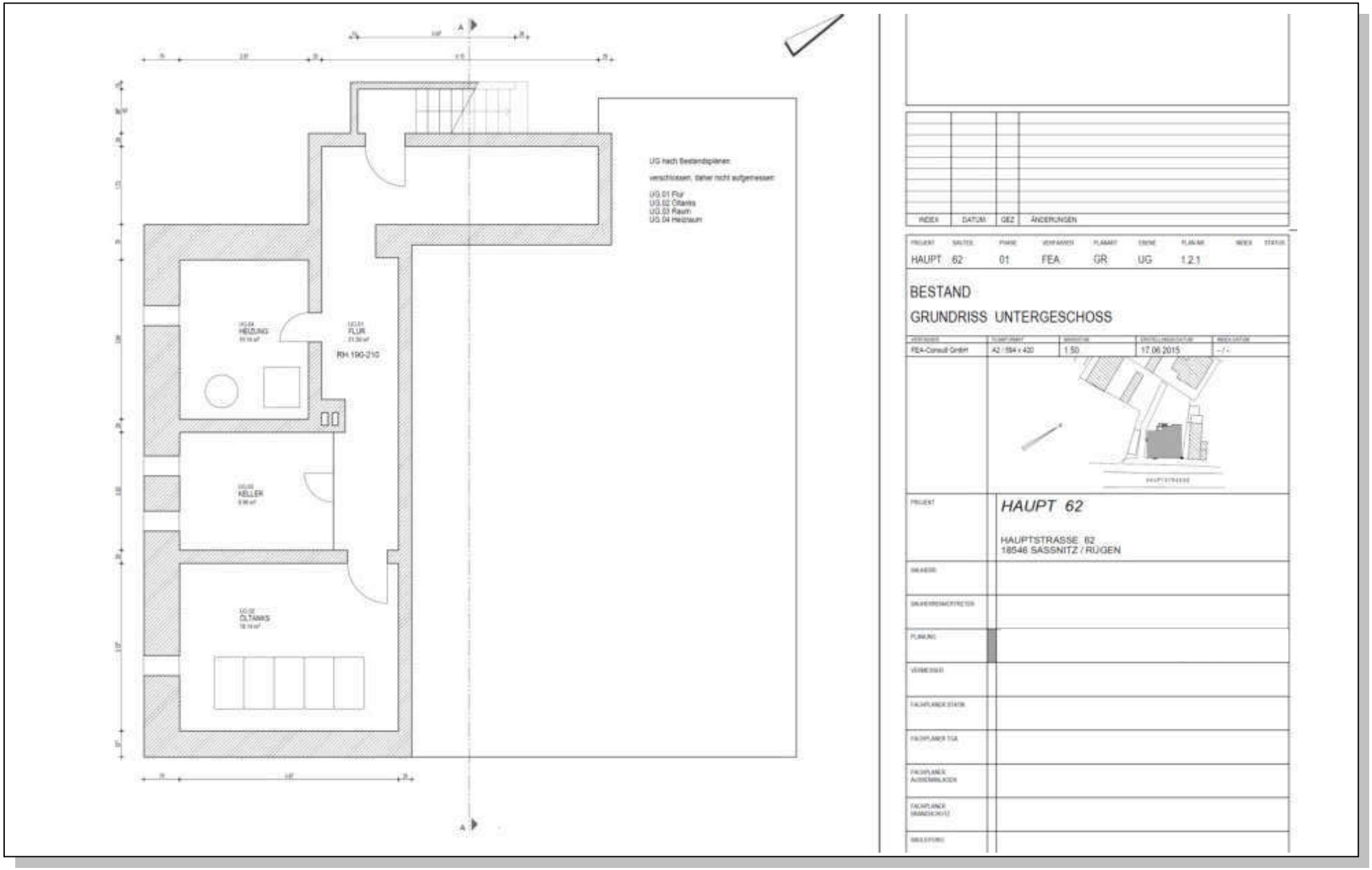


Gebäude C (Radvanstraße 2a): Schnitt
Entnommen der Bauarchivakte, Zeichnungen von 1989, eine Überprüfung war nicht möglich

- Bilder 22-23: Oben: Ansichten der Hauptstraße, das Gebäude D (Hauptstraße 62) markiert
- Bilder 24-25: Unten: Straßenfrontansichten vom Gebäude D (Hauptstraße 62)

- Bilder 26-28: Oben: Giebelansichten vom Gebäude D (Hauptstraße 62) markiert
- Bilder 29-30: Unten: Grundstücksansicht und Zufahrt

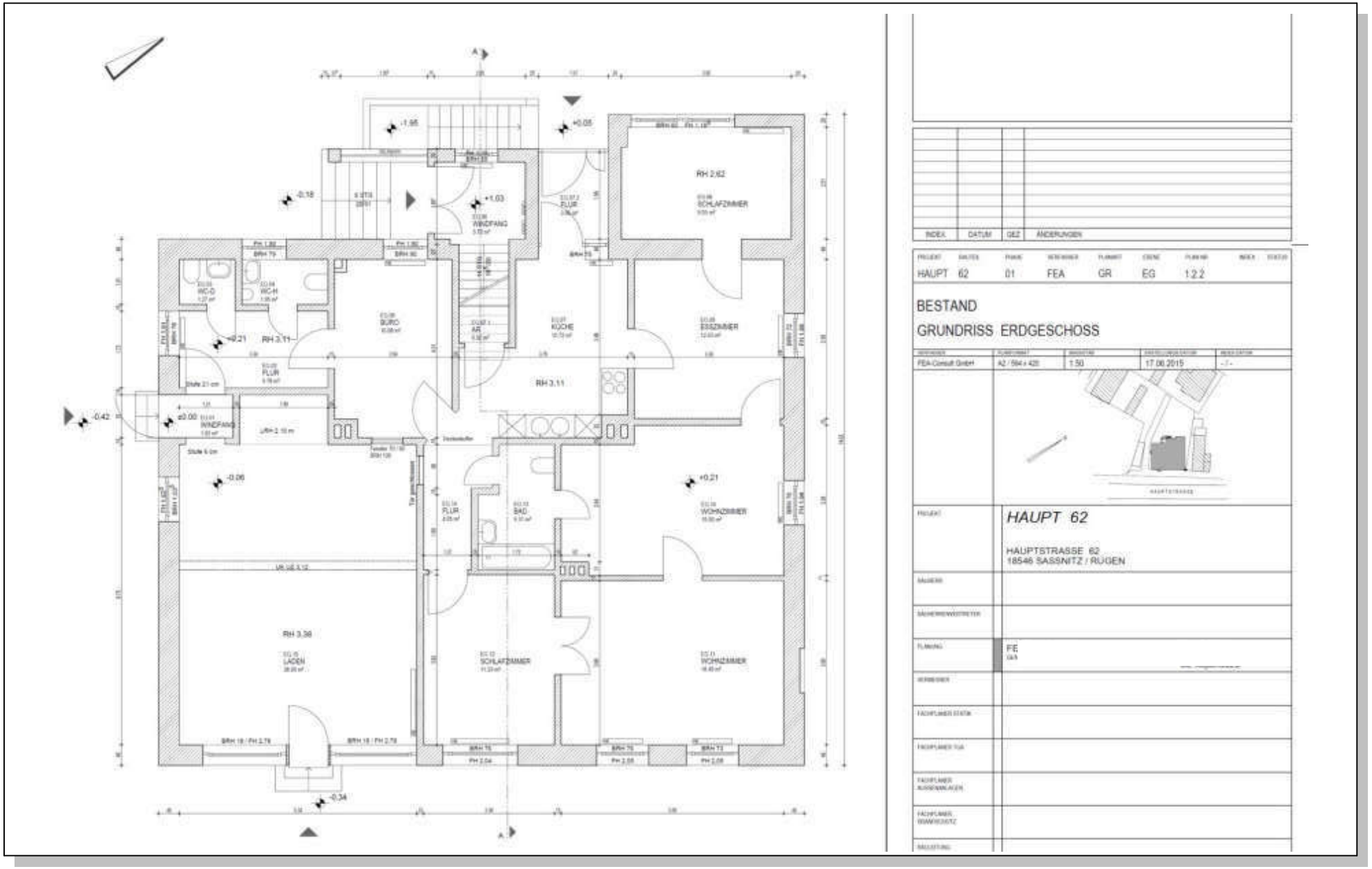
Anlage 26



Gebäude D (Hauptstraße 62): Grundriss vom KG

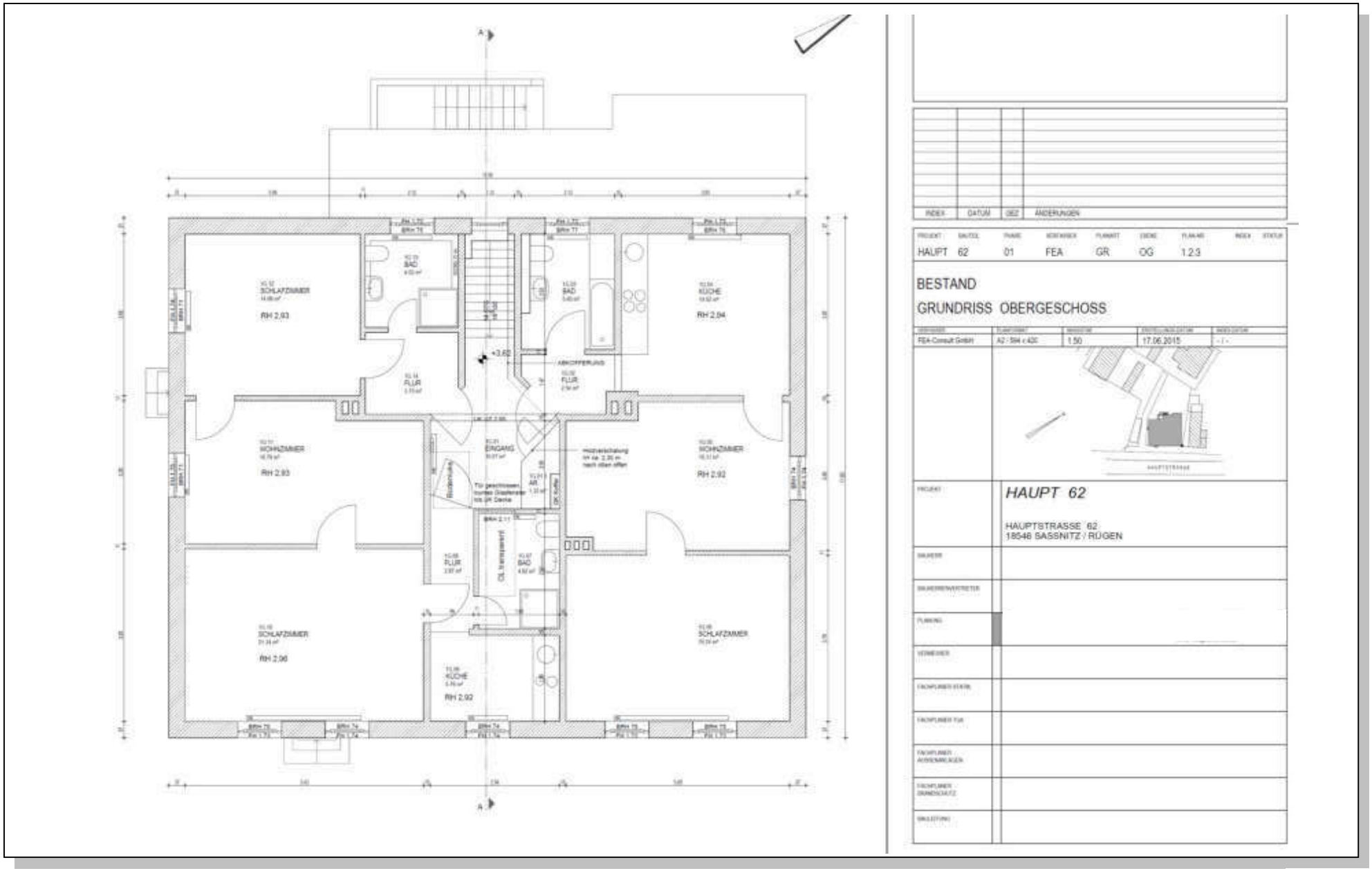
Zugereicht von der Gläubigerin, konnte nicht vom Gutachter überprüft werden, da keine innere Besichtigung erfolgte

Anlage 27



Gebäude D (Hauptstraße 62): Grundriss vom EG

Zugereicht von der Gläubigerin, konnte nicht vom Gutachter überprüft werden, da keine innere Besichtigung erfolgte



Gebäude D (Hauptstraße 62): Grundriss vom OG

Zugereicht von der Gläubigerin, konnte nicht vom Gutachter überprüft werden, da keine innere Besichtigung erfolgte

Anlage 29

INDEX	DATUM	GEZ	ÄNDERUNGEN

PROJEKT	BAUTEIL	PHASE	VERFASSER	PLANART	EBENE	PLAN-NR	INDEX	STATUS
HAUPT	62	01	FEA	SN	AA	1.4		

BESTAND

SCHNITT A-A

VERFASSER	PLANFORMAT	MASSSTAB	ERSTELLUNGSDATUM	ÄNDERUNGSDATUM
FEA-Consult GmbH	A2 / 594 x 420	1:50	17.06.2015	- / -

PROJEKT: *HAUPT 62*

HAUPTSTRASSE 62
18546 SASSNITZ / RÜGEN

BAUHERR

BAUHERREN-VERTRETER

PLANUNG

VERMESSER

FACHPLANER STATIK

FACHPLANER TGA

Gebäude D (Hauptstraße 62): Schnitt

Zugereicht von der Gläubigerin, konnte nicht vom Gutachter überprüft werden, da keine innere Besichtigung erfolgte

Anlage 30

Projekt: **HAUPT 62** Hauptstraße 62 in 18546 Sassnitz / Rügen

Architekt:
Bearbeiter: Terpe

Planungsstand: **Bestand**

Datum: **26.06.2015**

FEA CONSULT

Ge-schoss	Raum-Nr.	Bezeichnung	Nutzfläche NF (m²)			Verkehrsfläche VF (m²)			Funktionsfl. TF (m²)	Gesamt NGF (m²)	KF (m²)	Gesamt BGF (m²)
			a	b	c	TH	Aufzüge	Flure	Techn., Funktions-fläche	Netto-geschoß-fläche	Konstruk-tions fläche	Brutto-geschoß-fläche
UG	UG.01	Flur						21,58		21,58		
	UG.02	Öltank							18,14	18,14		
	UG.03	Keller	8,96							8,96		
	UG.04	Heizung							10,16	10,16		
Untergeschoss		**Gesamt**	8,96	0,00	0,00	0,00	0,00	21,58	28,30	58,84	27,19	86,03
EG	EG.01	Windfang						1,62		1,62		
	EG.02	Flur						5,78		5,78		
	EG.03	WC-D	1,27							1,27		
	EG.04	WC-H	1,95							1,95		
	EG.05	Büro	10,08							10,08		
	EG.06	Windfang						3,72		3,72		
	EG.07	Küche	12,72							12,72		
	EG.07.1	AR	0,92							0,92		
	EG.07.2	Flur						3,06		3,06		
	EG.08	Schlafen	9,53							9,53		
	EG.09	Essen	12,03							12,03		
	EG.10	Wohnen	15,92							15,92		
	EG.11	Wohnen	18,45							18,45		

FEA Consult GmbH_et
HAUPT 62__Flächen_Bestand__150626

Flächenberechnung nach DIN 277
Flächenberechnung nach GIF-Richtlinie (Stand:11/2004)

Gebäude D (Hauptstraße 62): Flächenberechnung
Zugereicht von der Gläubigerin, konnte nicht vom Gutachter überprüft werden, da keine innere Besichtigung erfolgte

Geschoss	Raum-Nr.	Bezeichnung	Nutzfläche NF (m²)			Verkehrsfläche VF (m²)			Funktionsfl. TF (m²)	Gesamt NGF (m²)	KF (m²)	Gesamt BGF (m²)
			a	b	c	TH	Aufzüge	Flure	Techn. . Funktions-fläche	Netto-geschoß-fläche	Konstruk-tions fläche	Brutto-geschoß-fläche
	EG.12	Schlafen	11,23							11,23		
	EG.13	Bad	4,31							4,31		
	EG.14	Flur						4,05		4,05		
	EG.15	Laden	38,26							38,26		
Erdgeschoss		**Gesamt**	136,67	0,00	0,00	0,00	0,00	18,23	0,00	154,90	37,16	192,06
OG	1G.01	Eingang / Treppenr.				10,07				10,07		
	1G.02	Flur						2,54		2,54		
	1G.03	Bad	5,60							5,60		
	1G.04	Küche	14,02							14,02		
	1G.05	Wohnen	16,31							16,31		
	1G.06	Schlafen	19,24							19,24		
	1G.07	Bad	4,82					2,87		7,69		
	1G.08	Flur								0,00		
	1G.09	Küche	5,76							5,76		
	1G.10	Schlafen	21,34							21,34		
	1G.11	Wohnen	16,78							16,78		
	1G.12	Schlafen	14,68							14,68		
Obergeschoss		**Gesamt**	118,55	0,00	0,00	10,07	0,00	5,41	0,00	134,03	37,51	171,54
Gesamt UG bis OG			255,22	0,00	0,00	10,07	0,00	23,64	0,00	288,93	74,67	

FEA Consult GmbH_et
HAUPT 62__Flächen_Bestand__150626

Flächenberechnung nach DIN 277
Flächenberechnung nach GIF-Richtlinie (Stand:11/2004)

2

Gebäude D (Hauptstraße 62): Flächenberechnung

Zugereicht von der Gläubigerin, konnte nicht vom Gutachter überprüft werden, da keine innere Besichtigung erfolgte

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: 521.120.06.05161.23
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: 25. August 2023

Vorhaben Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Grundstück Sassnitz, Hauptstraße 62, Radvanstraße 1,2,2a

Gemarkung	Sassnitz	Sassnitz	Sassnitz	Sassnitz	Sassnitz	Sassnitz
Flur	5	5	5	5	5	5
Flurstück	108	109/2	109/3	113	114	115

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 Gebührenfestsetzung für diese Bescheinigung entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Gebührenbescheid.

Im Auftrag

Juliane Gräulich

Baulastauskunft

Sassnitz Flur 5 Flst. 108 (Flurstückskennzeichen 13313800500108)

Gebiet

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

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Sassnitz (133138)		Sassnitz (133138)	
Flur	**Flurstück**	**Amtliche Fläche**	**Grundbuchblatt**
5	108	24 m²	2954

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	Wohnbaufläche	24 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.

Sassnitz Flur 5 Flst. 114 (Flurstückskennzeichen 13313800500114)

Gebiet

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

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Sassnitz (133138)		Sassnitz (133138)	
Flur	**Flurstück**	**Amtliche Fläche**	**Grundbuchblatt**
5	114	391 m²	2954

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	Wohnbaufläche	391 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.

Sassnitz Flur 5 Flst. 109/2 (Flurstückskennzeichen 133138005001090002)

Gebiet

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

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Sassnitz (133138)		Sassnitz (133138)	
Flur	**Flurstück**	**Amtliche Fläche**	**Grundbuchblatt**
5	109/2	456 m²	2954

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	Wohnbaufläche	456 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.

Sassnitz Flur 5 Flst. 109/3 (Flurstückskennzeichen 133138005001090003)

Gebiet

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

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Sassnitz (133138)		Sassnitz (133138)	
Flur	**Flurstück**	**Amtliche Fläche**	**Grundbuchblatt**
5	109/3	501 m²	2954

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	Religiöse Einrichtung	501 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.

Sassnitz Flur 5 Flst. 113 (Flurstückskennzeichen 13313800500113)

Gebiet

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

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Sassnitz (133138)		Sassnitz (133138)	
Flur	**Flurstück**	**Amtliche Fläche**	**Grundbuchblatt**
5	113	843 m²	2954

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	Wohnbaufläche	843 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.

Sassnitz Flur 5 Flst. 115 (Flurstückskennzeichen 13313800500115)

Gebiet

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

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Sassnitz (133138)		Sassnitz (133138)	
Flur	**Flurstück**	**Amtliche Fläche**	**Grundbuchblatt**
5	115	2 m²	2954

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	Straßenverkehr	2 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.