

Amtsgericht Stralsund

GZ: 704 K 55/23



VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
eines **mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden**
bebauten Grundstücks

Wege 12
18465 Tribsees OT Rekentin

Basierend auf einer äußerlichen Besichtigung.

erstattet von
INGO KUHWARD
AZ: 4.737/23

*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 einem Wohnhaus und Nebengebäuden**
bebauten Grundstücks

Wege 12
18465 Tribsees OT Rekentin

Land : Mecklenburg-Vorpommern
Amtsgericht : Stralsund
Gemarkung : Rekentin

Grundbuch von	Blatt / lfd.Nr.	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße
Tribsees	2135 / 2	5	46	4.090 m ²
Tribsees	2135 / 2	11	56	1.294 m ²
Tribsees	2135 / 2	11	57	6.857 m ²

zum Wertermittlungsstichtag : 08.11.2023

Dieses Gutachten enthält 33 Seiten und 16 Anlagen. Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon 4 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

< basierend auf einer äußerlichen Besichtigung >

GA4737-23.doc

erstattet von Ingo Kuhwald

Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof

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

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES ZUM AUFTRAG UND ZUM GRUNDSTÜCK	4
1.1.1	<i>Zweck des Gutachtens.....</i>	4
1.1.2	<i>Ansprechpartner</i>	4
1.2	ORTSBESICHTIGUNG.....	4
1.3	GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE, BAULASTEN, ÜBERBAUUNGEN.....	5
2	LAGE (FLURSTÜCKE 56 UND 57).....	6
2.1	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG (FLURSTÜCKE 56 UND 57).....	7
2.1.1	<i>weitere Zustandsmerkmale.....</i>	7
3	BODENWERTERMITTLUNG	8
3.1.1	<i>Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes</i>	8
3.1.2	<i>Wertmethodische Aufteilung</i>	9
3.1.3	<i>Bewertung der Teilfläche I.....</i>	9
3.1.4	<i>Teilfläche I: Anpassung des Bodenrichtwertes.....</i>	10
3.2	WERTERMITTLUNG TEILFLÄCHE II (FLURSTÜCK 57)	11
3.3	ZUSAMMENFASSUNG FLURSTÜCKE 56 UND 57	12
4	FLURSTÜCK 46.....	13
4.1	MARKTDATEN AUS DEM LANDKREIS VORPOMMERN-RÜGEN	14
4.1.1	<i>Anpassung an den Stichtag.....</i>	15
4.1.2	<i>Einfluss der Bonität und der Größe</i>	15
4.1.3	<i>Anpassung Grünlandfläche.....</i>	16
5	WERTERMITTLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	17
5.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN	17
6	SACHWERTVERFAHREN.....	19
6.1	BAUBESCHREIBUNG	19
6.1.1	<i>Gebäude I.....</i>	20
6.1.2	<i>baulichen Nebenanlagen.....</i>	22
6.2	SACHWERTERMITTLUNG	23
6.2.1	<i>Bruttogrundfläche- Wohnhaus und NHK.....</i>	23
6.2.2	<i>Alterswertminderung</i>	24
6.2.3	<i>Sachwertberechnung.....</i>	25
6.2.4	<i>Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes.....</i>	26
7	VERGLEICHSAKTORVERFAHREN.....	27
7.1.1	<i>Marktdaten.....</i>	27
7.1.2	<i>Berechnung.....</i>	27
8	BERÜCKSICHTIGUNG DES WOHNUNGSRECHTES.....	28
8.1.1	<i>Ertragswert ohne Wohnrecht (Flurstück 56).....</i>	28
8.1.2	<i>Berechnung des EW</i>	29
8.1.3	<i>Wert des Wohnungsrechtes.....</i>	29
9	VERKEHRSWERT.....	30
9.1.1	<i>Verzeichnis der Anlagen</i>	30
10	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG	31
11	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG.....	32
12	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN.....	33

1 Allgemeines zum Auftrag und zum Grundstück

1.1.1 Zweck des Gutachtens

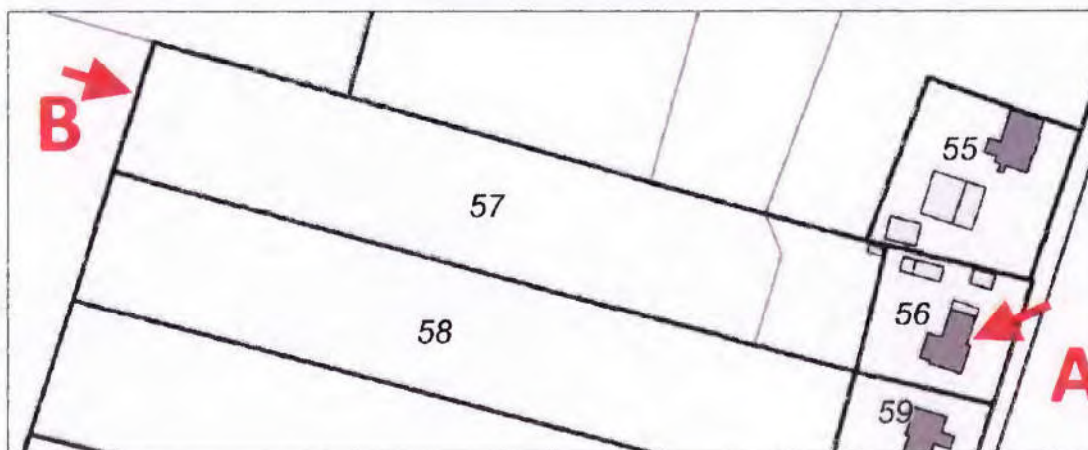
- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

1.1.2 Ansprechpartner

Auftraggeber	Auftragnehmer	Gläubiger 1	Gläubiger 2
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	Bausparkasse Hauptzollamt Stralsund Hiddenseer Straße 2 18439 Stralsund	Finanzamt Stralsund Zu Schwedenschanze 1 18435 Stralsund

1.2 Ortsbesichtigung

- Den beteiligten Parteien wurde ein erster Ortsbesichtigungstermin für den 14.09.2023 vorgeschlagen.
- Der Schuldner war vor Ort, sagte aber vor Ort den Termin aus gesundheitlichen Gründen (Corona) ab und bat um eine Neuansetzung des Besichtigungstermins, der Gutachter entsprach dieser Bitte.
- **Eine 2. Ortsbesichtigung wurde für den 01.11.2023 vorgeschlagen und durchgeführt. Der Schuldner war nicht zugegen und ermöglichte auch keinen Zutritt zum Objekt.**
- Der Versuch einer Kontaktaufnahme per Telefon, SMS und WhatsApp blieb erfolglos.
 - Die Einfahrt des Grundstückes ist offen (kein Tor, keine Einfriedung). Der Gutachter betrat das Grundstück und begab sich auf direktem Weg zur Klingel an der Hauseingangstür (Standort A) und zurück.
 - Im Anschluss erfolgte eine Besichtigung von außerhalb der Grundstücksgrenzen (Standort B)



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

• **Der Gutachter weißt auf folgende Umstände hin:**

- Die baulichen Anlagen konnten nur straßenfrontseitig äußerlich besichtigt werden.
- Rückseitig erfolgte die Besichtigung im Abstand von ca. 200 m mittels Kamerazoom.
- Ein Aufmaß der baulichen Anlagen erfolgte nicht, Maßangaben wurden aus Luftbildern und Fotos herausgemessen (Genauigkeit ca. +/-10%)
- Im Bauarchiv existiert keine Bauakte zum Objekt.
- Von der Gläubigerbank (Commerzbank) wurde eine Flächenberechnung nebst Selbstauskunft des Kreditnehmers (= Schuldner) zugereicht.
- **Der Gutachter hat keine gesicherten Erkenntnisse zum Ausstattungsgrad des Wohnhauses bzw. der Nebengebäude.**

1.3 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

Grundbuchangaben	
Eigentümer	• Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt
Rechte in Abt. II	• Lfd. Nr. 1: Wohnungsrecht ○ Wird gesondert berücksichtigt • Lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk ○ bleibt unberücksichtigt
Baulast	• keine Baulasteintragungen (siehe Anlage 13) • Es wurde im Kosteninteresse nur die Baulastauskunft für das Flurstück 56 abgefragt. • Die Flurstück 57 und 46 befinden sich im Außenbereich (ohne Baulasten)
Überbauungen	• Die Flurstücke werden augenscheinlich nicht überbaut und von den Flurstücken gehen keine Überbauungen aus.

2 Lage (Flurstücke 56 und 57)



Rekentin ist ein Ortsteil der Stadt Tribsees im Landkreis Vorpommern-Rügen in Mecklenburg-Vorpommern. Es wird vom Amt Recknitz-Trebeltal mit Sitz in der Stadt Tribsees verwaltet.

Rekentin liegt nordöstlich des Kernortes Tribsees an der Landesstraße L 22. Südlich vom Ort verlaufen die L 19 und die A 20. Unweit südlich fließt die Trebel, ein Nebenfluss der Peene. Der Bahnhof Tribsees, der einst Ausgangspunkt von Bahnstrecken nach Rostock, nach Velgast, nach Stralsund und nach Greifswald war, besitzt seit der Stilllegung der Eisenbahnverbindung nach Velgast keinen Bahnanschluss mehr. Im Süden der Stadt verläuft die Bundesautobahn 20 von Rostock über Neubrandenburg zum Autobahndreieck Uckermark. An der Trebel befindet sich ein Wasserwanderrastplatz.

In Tribsees gibt es eine Kita und eine Regionalschule

- o Einwohner (Tribsees) : 2.669 (31. Dez. 2022)
- o Fläche: 54,98 km²
- o Amtsverwaltung: Karl-Marx-Straße 18 in 8465 Tribsees

Mikrolage

- gelegen ca. 7,5 km östlich von Tribsees
- dörfliche Lage; **infrastrukturell einfach entwickelt**
- Nachbarschaft: unweit gelegener (angrenzender) Landwirtschaftsbetrieb (Rinderstall)
- **unweit (nordöstlich) gelegener Windpark**
- **Entfernung zu den WEA zwischen ca. 600 m und 2000 m**

2.1 Grundstücksbeschreibung (Flurstücke 56 und 57)



Flurstück 56

- Größe 1.294 m²
- trapezförmiger Zuschnitt
- Straßenfront ca. 34,20 m
- Grundstückstiefe zwischen ca. 36,60 m und 38,90 m
 - o 1) Wohnhaus
 - o 2) Schuppen (Holzbauweise)
 - o 3) Nebengebäude (massiv)
 - o 4) Schuppenanbau (Holzbauweise)
- Ausrichtung: Terrasse nach Nordwest

Flurstück 57

- o rechteckiger, langgestreckter Zuschnitt
- o gelegen in 2. Reihe
- o unbebautes Grundstück
- o Länge ca. 200 m
- o Breite zwischen ca. 33,50 m bis 35 m

Erschließungsanlagen (Wege)

- Trinkwasser-, Erdgas-, Stromleitungen in der Straße vorhanden, das Wohnhaus ist angeschlossen (Annahme); ob ein Gasanschluss besteht, ist unbekannt
- Annahme: dezentrale Schmutzwasserentsorgung (Biokläranlage oder abflusslose KKA)
- Wege: einspurige Asphaltstraße, keine Fußgängerwege, erneuerte Straßenbeleuchtung

2.1.1 weitere Zustandsmerkmale

- | | |
|-------------------------|--|
| Erschließungsbeiträge | • Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen. |
| Ausbaubeiträge | |
| Denkmalschutz | • Denkmalschutz besteht nicht |
| Altlasten | • Soweit äußerlich erkennbar sind keine Altlasten vorhanden. |
| Bodenordnung | <ul style="list-style-type: none"> • Keine aktive Bodenordnung • Das Bodenordnungsverfahren Gremersdorf (AZ 20e/5433.31-N-16) ist für diesen Bereich abgeschlossen. |
| Bauleitplanung | <ul style="list-style-type: none"> • Flächennutzungsplan von 2004 <ul style="list-style-type: none"> o Flurstück 56: Wohnbaufläche o Flurstück 57: Außenbereich; Fläche für die Landwirtschaft |
| Landschaftsschutzgebiet | <ul style="list-style-type: none"> • Gelegen im Landschaftsschutzgebiet Trebaltal • Weitere Hinweise zu Biotopen, FFH-Gebieten und Naturschutz etc. sind zu entnehmen unter: https://www.geoportal-mv.de/ |

3 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.

3.1.1 Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes

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



Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Bedarfswert	0.00 €/m ²
Bauweise	offene Bauweise
Geschlosszahl	I
Fläche	1000 m ²

Der vom Gutachterausschuss erarbeitete Bodenrichtwert beträgt für das Richtwertgebiet:

Rekentin
28 €/m²

Diesem Richtwert liegt folgende Charakteristik zugrunde:

- Bauland, offene Bauweise; I. Geschoss; Wohngebiet
- mittlere Grundstückgröße: 1.000 m²
- erschließungsbeitragsfrei, kostenerstattungsfrei, abgabepflichtig nach KAG
- Stand 01.01.22

3.1.2 Wertmethodische Aufteilung

Resümè des Gutachters

Die genauen Flurstücksgrenzen konnten sachverständigenseits vor Ort nicht nachvollzogen werden, da die Grenzsteine nicht sichtbar waren. Entsprechend der gewonnenen Erkenntnisse hält der Gutachter folgende methodische Teilung für gerechtfertigt.



Teilfläche I	Teilfläche II
- Flurstück 56; Größe 1.294 m² - ausgehend von Straße bis zu einer Tiefe von ca. 38 m - Bebaut mit den baulichen Anlagen 1,2,3,4 - Bauland-/Baulandnebenfläche - Gelegen im unbeplanten Innenbereich - Bebaubar nach §34 BauGB - Genaueres zur Bebaubarkeit lässt sich nur über eine Bauvoranfrage erfragen.	- Flurstück 57 6.857 m² - Die Teilfläche II wird als Lagerfläche Grünlandfläche, Pferdekoppel genutzt. Nicht bebaubar

3.1.3 Bewertung der Teilfläche I

Anpassung an die Grundstücksgröße

- Dem Bodenrichtwert liegt eine mittlere Größe von 1.000 m² zu Grunde.

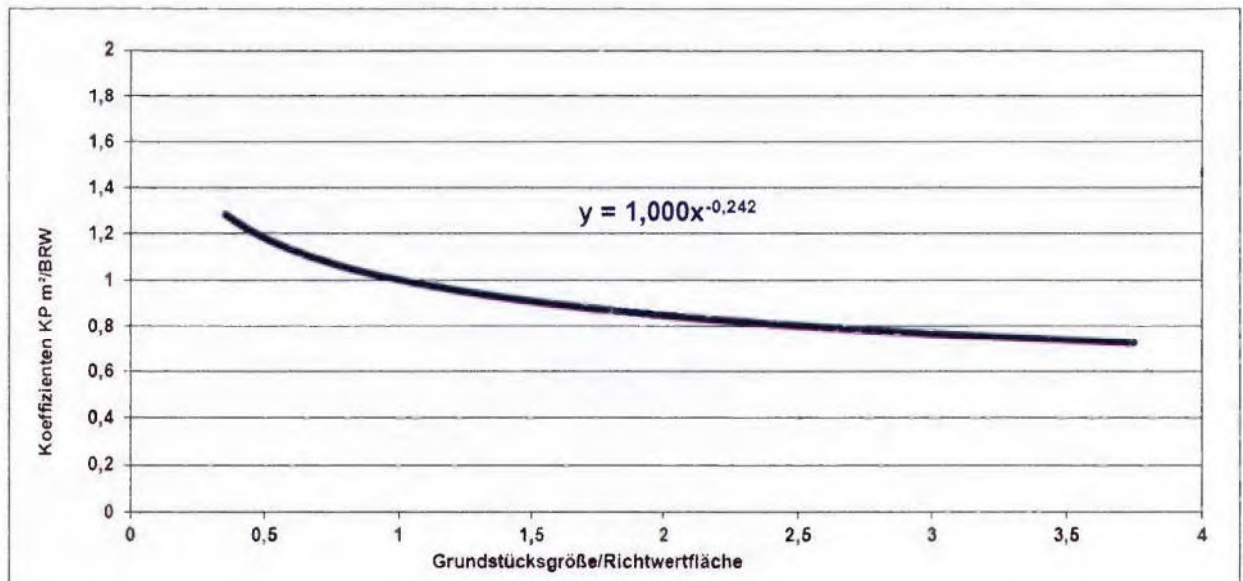
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL)
Maß der baulichen Nutzung

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

mittlere Richtwertgröße = 1.000 m²

Grundstücksgröße (Teilfläche I = Flurstück 56)

X = Grundstücksgröße : Richtwertgröße

Y (Umrechnungsfaktor) = $X^{-0,242} = 1.294^{-0,242}$

Eigene Anpassung des Korrekturfaktors

Formel

Stichtag/Größe- angepasster Bodenrichtwert

- 28 €/m²
- 1.000 m²
- 1.294 m²
- $1.294 / 1.000 = 1,294$
- $= 0,9395$
- 0,94
- $= 28 \text{ €/m}^2 \times 0,94$
- **gerundet 26,50 €/m²**

3.1.4 Teilfläche I: Anpassung des Bodenrichtwertes

1. Bodenrichtwert

- Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes (siehe § 6 Abs. 3 ImmoWertV) 26,50 €/m²

• **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. -8,00 €/m²

- 3. Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land (siehe § 5, Abs. 3 ImmoWertV) 18,50 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an

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

- Richtwert mit Stand 01.01.2022 0 %
- Keine weitere Anpassungen, da nicht bekannt ist welche Auswirkungen die aktuelle makroökonomische Lage (Zinssteigerung, Inflation etc.) auf den Immobilienmarkt hat

die Lage (s. § 5, Abs. 6)

- das zu bewertende Grundstück ist innerhalb des Richtwertgebietes gelegen 0 %

die Art der baulichen Nutzung (s. § 6, Abs. 1)		0 %
• keine Anpassung		
das Maß der baulichen Nutzung (s. § 6, Abs. 1)		0 %
• vergleichbar		
die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften (s. § 6, Abs. 5)		0 %
• keine Besonderheiten		
Zu- und Abschläge insgesamt :		0,00 %
4.	Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes	18,50 €/m ²
	o zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten	8,00 €/m ²
5.	Bodenwert für baureifes Land	26,50 €/m²

3.2 Wertermittlung Teilfläche II (Flurstück 57)

- Die Teilfläche II wird als Lagerfläche, Grünlandfläche, Pferdekoppel genutzt.
 - Aus Gutachtersicht stellt sich diese Fläche als Arrondierungsfläche dar.
- Bei der Teilfläche II (Flurstück 57) handelt es sich um eine Arrondierungsfläche (Gartenland-/Grünlandfläche/Pferdekoppel) zur Teilfläche I (Flurstück 56).

Zu- und Abschläge für Arrondierungsflächen

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

Quelle: Grundstücksmarktbericht Landkreis Vorpommern-Rügen 2019

Art der Arrondierungsfläche nach Erfassungsprogramm WF-AKuK	Beschreibung	Anzahl der KV mit Kappung	% des Bodenrichtwertes für Bauland (Spanne der Mittelwerte nach Kappung)	Beispiel
1 g	Garten- und Hinterland aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen	6	14 % (11 - 17)	

- Die Fläche lässt sich der Kategorie 1g zuordnen.
- Die Spanne reicht von 11 bis 17 % des Bodenrichtwertes mit einem Mittel von 14 %.

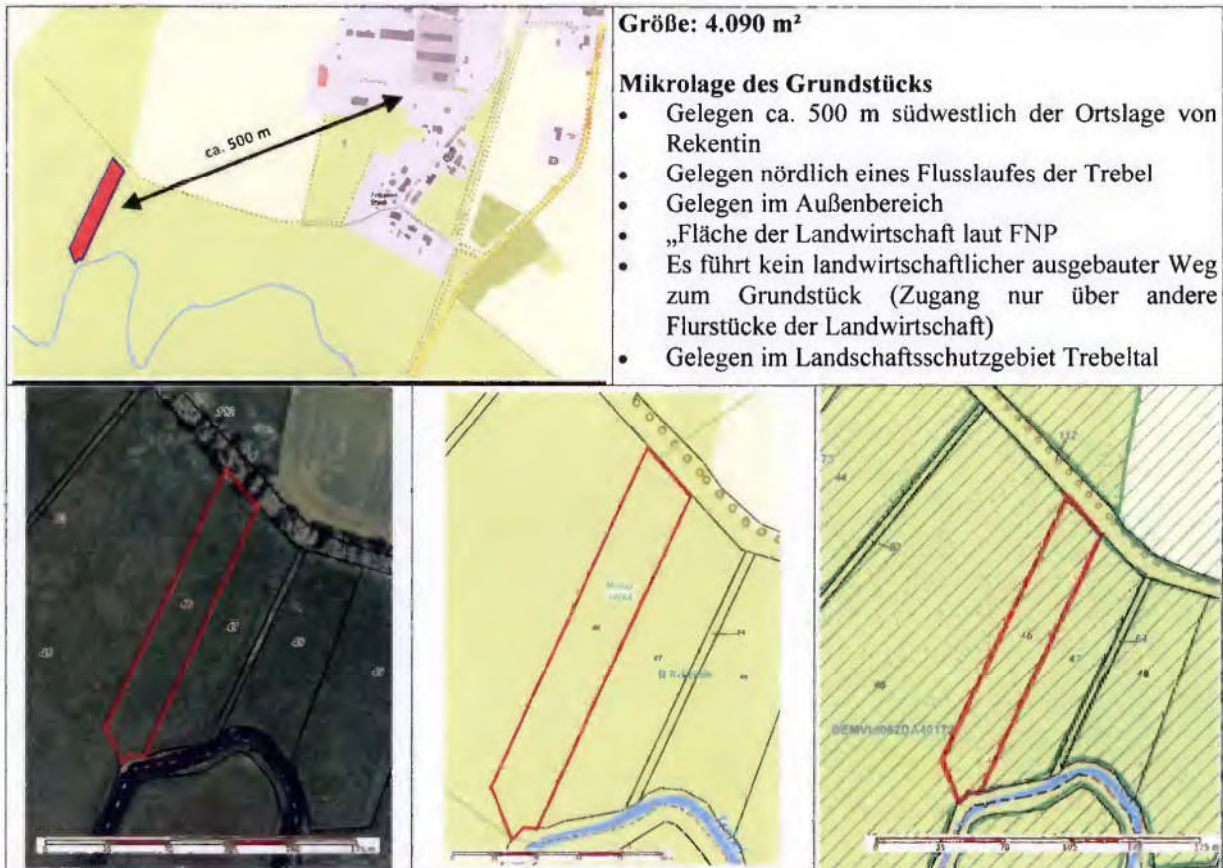
Mittelwert Arrondierungsfläche in €/m ²	14 % von 28 €/m ² =	3,92
Korrekturfaktor	0,70	2,74

- Bei der Teilfläche I ist bereits ausreichend Freifläche vorhanden
- Die Teilfläche II ist übergroß.

3.3 Zusammenfassung Flurstücke 56 und 57

Flurstück	Charakterisierung	Grundstücks- Größe in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstücks- wert in €
Flurstück 56	Bauland /-nebenfläche/Hoffläche Bebautes Grundstück	1.294	26,50	34.291,00
Flurstück 57	Unbebautes Grundstück Lagerfläche, Grünlandfläche, Pferdekoppel Arrondierungsfläche	6.857	2,74	18.788,18
Gesamt		8.151		53.079,18

4 Flurstück 46



Das Flurstück ist im amtlichen Feldblockkataster als "Dauergrünland" dargestellt.

Mo1a2
44/44

- Mo = Moor
- 1 = große Leistungsfähigkeit
- a = günstige Klimastufe
- 2 = Wasserstufe (Zwischenstufe)
- 44 Grünlandgrundzahl
- 44 Grünlandzahl

Anmerkung: die Wasserstufen gliedern sich wie folgt:

- 1 = frische, gesunde Lagen mit gutem Süßgräserbestand
- 2 = Zwischenstufe
- 3 = feuchte Lage, aber noch keine stauende Nässe
- 4 = Zwischenstufe
- 5 = nasse bis sumpfige Lagen oder sehr trockene Lagen (z.B. Südhänge)

Pachtzustand: unbekannt

- Anmerkung: Es erfolgte eine äußerliche Besichtigung ohne weitere Beteiligte. Das Flurstück 46 stellt sich optisch als unbewirtschaftet dar.

Definition Grünland

Grünland im Sinne der Grünlandlehre ist Grasland, das viele Funktionen erfüllt. Hierzu gehören vor allem Bodenschutz, Kohlenstoffspeicherung, die Beheimatung von Wildtieren und seine Funktion als Weideland. Darüber hinaus dient Grünland in bestimmten Ausprägungsformen auch der Erholung der Bevölkerung.

Soweit die ökonomische Qualität von Grünland Betrachtungsgegenstand ist, liefert ein Grünlandschätzungsrahmen eine Beurteilungsgrundlage. Unterschieden wird dabei zwischen verschiedenen Bodenarten (Sand, lehmiger Sand, Lehm, Ton, Moor). Ihnen zugeordnet sind bestimmte Zustandsstufen, sowie Klimastufen (nach durchschnittlicher Jahreswärme) und Wasserstufen, die die Wasserverhältnisse (von sehr trockenen, dünnen Lagen bis hin zu nassen, sumpfigen Lagen mit Staunässe) wiedergeben. Aus den Bewertungen durch die Kenngrößen des Grünlandschätzungsrahmens lassen sich, ähnlich wie bei Ackerflächen, Ertragskennzahlen ableiten, die zur Wertermittlung herangezogen werden können.

Extensiv genutztes Grünland (z.B. Weideland) kann auch die Funktion einer ökologischen Ausgleichsfläche übernehmen.

Auszug aus dem Dauergrünlanderhaltungsgesetz

§ 2 Umwandlungsverbot für Dauergrünland

Dauergrünlandflächen dürfen nicht in Ackerland umgewandelt werden. Dauergrünland, das zwischen dem 22. November 2012 und dem 29. Dezember 2012 umgewandelt wurde, muss unverzüglich wiederhergestellt werden. Ein Umbruch von Dauergrünland mit unverzüglicher Neuansaat von Grünland gilt nicht als Umwandlung gemäß Satz 1. Weitergehende bodenschutz-, naturschutz- und wasserrechtliche Bestimmungen sowie die Regelungen zur 1. und 2. Säule der Gemeinsamen Agrarpolitik bleiben unberührt.

§ 6 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft und am 31. Dezember 2020 außer Kraft.

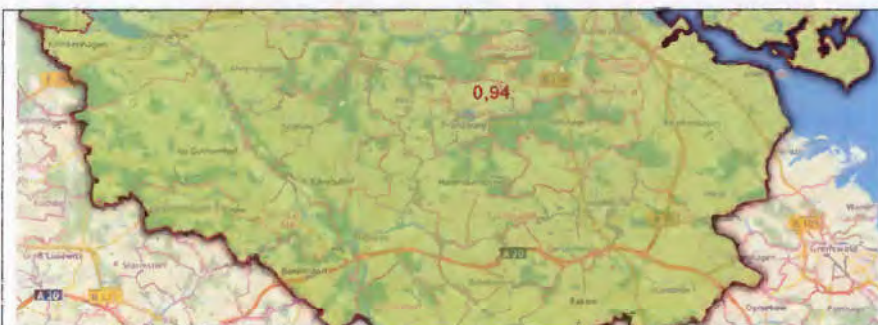
Mit dem dritten Gesetz zur Änderung des Dauergrünlanderhaltungsgesetzes - Mecklenburg-Vorpommern - vom 18. Februar 2019 wurden die Wörter "und am 31. Dezember 2020 außer Kraft" gestrichen.

- Demzufolge ist das Umwandlungsverbot nach wie vor in Kraft.

4.1 Marktdaten aus dem Landkreis Vorpommern-Rügen

Bodenrichtwert für Grünlandflächen (Quelle: Gutachterausschuss des Landkreises Vorpommern-Rügen)

- <https://www.lk-vr.de/Kreisverwaltung/Kataster-und-Vermessung/Gutachterausschuss/Bodenrichtwerte/>



0,94 €/m²

- mittlere Größe: 15.500 m²
- Grünlandzahl: 36
- Stichtag 01.01.2022

4.1.1 Anpassung an den Stichtag

01.01.2022	0,94 €/m ² (15.500 m ² , Grünlandzahl 36)
31.12.2020	0,95 €/m ² (33.500 m ² , Grünlandzahl 40)
31.12.2019	0,71 €/m ² (13.500 m ² , Grünlandzahl 37)
31.12.2018	0,94 €/m ² (47.000 m ² , Grünlandzahl 34)
31.12.2017	0,72 €/m ² (61.000 m ² , Grünlandzahl 38)

Seit 2020 ist der Grundlandwert nahezu unverändert, weitere Auswertungen (ab 01.01.2022) gibt es nicht.

Resümé des Gutachters

- Eine konjunkturelle Marktentwicklung bei Grünland (Bodenwertsteigerung oder Bodenwertverminderung) ist signifikant nicht nachweisbar.

Ausgangswert bleibt demnach der Bodenrichtwert zum Stand 01.01.2022 in Höhe von 0,94 €/m².

4.1.2 Einfluss der Bonität und der Größe

Anpassung bezüglich der Bonität

- Dem Bodenrichtwert liegt eine Bonität von 36 Grünlandpunkten zu Grunde.
- Einen signifikanten Einfluss der Bonität in der Größenklasse 30 bis 50 Grünlandpunkte lässt sich nicht nachweisen.

Anpassung bezüglich der Größe

- Auszug aus dem Landesgrundstücksmarktbericht MVP 2021 (MVP 2022 ist noch nicht veröffentlicht)

Abb. 4.46: Kaufpreise Grünland nach Größenklassen

Jahr	Kaufpreise in €/m ² bei Flächengröße			
	< 5 ha	5 - 10 ha	10 - 50 ha	≥ 50 ha
2020	0,98	0,96	1,04	0,95
2019	0,87	0,90	0,97	0,73
2018	0,87	0,99	1,09	0,81
2017	0,80	0,83	1,13	1,07
2016	0,78	0,97	0,92	0,90
2015	0,83	0,74	0,85	0,86
2014	0,73	0,75	0,78	-
2013	0,67	0,69	0,67	-

Anpassung bezüglich der Größe

- Dem Bodenrichtwert von 0,94 €/m² liegt eine mittlere Größe von 15.500 m² zu Grunde (Größenklasse < 5 ha).
- Das zu bewertende Flurstück mit 4.090 m² ist der Größenklasse < 5 ha zuordbar. Der Bodenrichtwert bezieht sich jedoch auf 1,55 ha und liegt ebenfalls in der Größenklasse < 5 ha
- Es wird keine Änderung vorgenommen.

4.1.3 Anpassung Grünlandfläche

	in €/m ²	• Bemerkungen
Ausgangswert	0,94	• Richtwert für Vorpommern-Rügen (Festland) • Stichtag 01.01.2022 • mittlere Größe 15.500 m², Grünlandzahl 36
Anpassung an den Wertermittlungstichtag	0,00	• Keine Tendenz nachweisbar
Angepasster Wert	0,94	
Anpassung an die Größe	0,00	• Keine Tendenz nachweisbar
Anpassung an die Bonität	0,00	• Keine Abhängigkeit im Bereich 30 bis 50 Grünlandpunkte nachweisbar
Bewirtschaftungsbedingungen	0,00	• Normal
Pachthöhe Faktor	0,00	• normal
Pachtdauer Faktor	0,00	• normal
Gesamt gerundet	0,94	

Flurstück	Charakterisierung	Grundstücksgröße in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstückswert in €
46	Grünlandfläche	4.090	0,94	3.844,60

5 Wertermittlung der baulichen Anlagen

5.1 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag 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.

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

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

6 Sachwertverfahren

6.1 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. Das Objekt hinterlässt aus baulicher Sicht einen zum Teil sehr schlechten Eindruck mit erheblichen Instandhaltungsrückstau.

Nachfolgend werden die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen bezeichnet:

(Achtung! Sämtliche nachfolgenden Maßangaben basieren auf den vorhandenen Unterlagen (Katasterplan, Luftbild) sowie eigenen Messungen und Schätzungen und haben eine Genauigkeit von ca. +/- 5 %).

Nachfolgend werden die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen bezeichnet:

	Gebäude	Bezeichnung
	1	Wohnhaus
	2	Schuppen (Holzbauweise)
	3	Nebengebäude (massiv)
	3	Schuppenanbau (Holzbauweise)

Historie (ungefähre Darstellung, basierend auf Erkenntnissen vor Ort und zugereichten Unterlagen von der Gläubigerin)

- Eine Bauakte gibt es zum Objekt nicht im Bauarchiv.
- Die Gläubigerin reichte dem Gutachter eine Selbstauskunft des Eigentümers zu, nachfolgende Angaben basieren auf dieser Selbstauskunft:
- Gebäude 1
 - Baujahr ca. 1912
 - Umbauten/Ausbauten: ca. 1980
 - Sanierungen/Modernisierungen ca. 2005
 - Weitere Sanierungen/Modernisierungen ca. 2013 (Annahme des Gutachters)
- genehmigungspflichtige Bauvorhaben nach 1990 wurden nicht im Bauarchiv eingereicht.
- Bauliche Nebenanlagen 2 bis 3
 - Soweit äußerlich erkennbar, Baujahr zu DDR-Zeit oder eher (Gebäude 2)

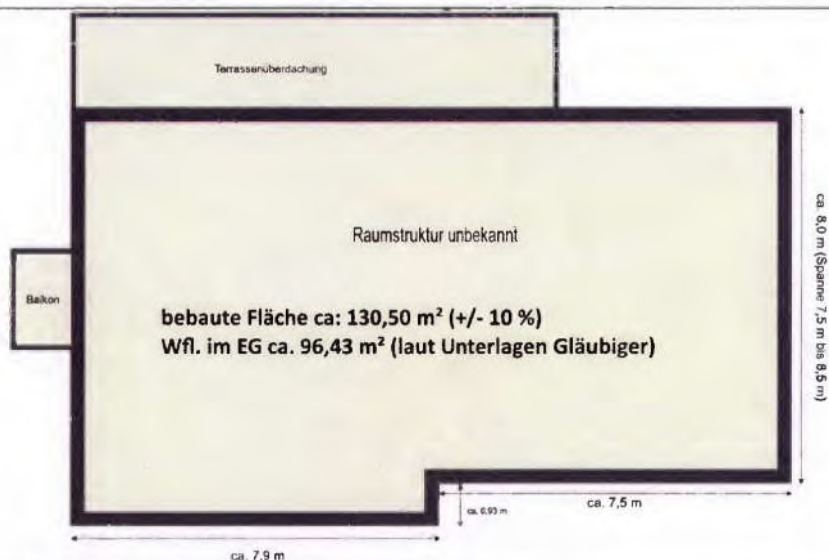
- Bauliche Nebenanlagen 4
 - Baujahr nach 1990 (wahrscheinlich nach 2013)
 - Bebaute Fläche ca. 15 bis 18 m²
 - genehmigungsfrei laut LBauO sind eingeschossige Gebäude mit einer Brutto-Grundfläche bis zu 10 m²
 - Die bauliche Anlage 4 ist wahrscheinlich größer als 10 m² BGF und bedarf einer Baugenehmigung.
 - Der Gutachter schätzt jedoch ein, dass eine Nachtragsgenehmigung erteilt werden kann.

6.1.1 Gebäude 1

Maßangaben, Wohn- und Nutzflächen

- Achtung: Es wurde kein äußerliches Aufmaß durchgeführt, die Maßangaben beruhen auf Schätzungen (herausgemessen aus dem Luftbild bzw. aus Fotoaufnahmen). Unsicherheiten gibt es insbesondere bezüglich der Gebäudetiefe.

- Wohnflächen gemäß Zuarbeit vom Gläubiger (Selbstauskunft des Schuldners)



- Wahrscheinlich aufgeteilt in 2 Wohnungen

Wohnung 1:

- gelegen im Erdgeschoss (genutzt durch Wohnrechtsberechtigte)
- 2 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Speisekammer
- Ca. 67,50 m² + Kellerraum (ca. 4,68 m²)

Wohnung 2:

- Küche, Flur und HWR (mit Heizung) im EG: ca. 28,93 m²
- 4 Zimmer, Bad, Flur im DG: ca. 99,55 m² (**Achtung Nfl. keine Wohnfläche!!**)

Wohnfläche im EG: 96,43 m² (Nutzflächenfaktor NFK ca. 0,74)

Nutzfläche im DG 99,55 m² (NFK ca. 0,76); **geschätzte Wohnfläche im DG: 65 m²**

Anmerkung: Ein NFK von 0,76 im DG (bei Satteldach 45grd, ohne Gauben ist zu hoch), ein realistischer NFK im DG ist 0,50

- Wohnung 1 (EG): 67,50 m² Wohnfläche nach Wohnfl.VO (+ Keller)
- Wohnung 2 (EG/DG): 93,93 m² Wohnfläche nach Wohnfl.VO (+ Balkon und Terrasse)
- **Gesamtwohnfläche: ca. 161,43 m²** (+ Balkon und Terrasse)

Anmerkung:

- Der Balkonanbau erfolgte auch ca. 2013 (Annahme). Eine Baugenehmigung existiert nicht.
- Ob man für einen Anbaubalkon eine Baugenehmigung benötigt oder nicht, lässt sich nicht pauschal beantworten. Es kommt darauf an, ob der Balkon als untergeordnetes Bauteil betrachtet wird - dann ist er in der Regel genehmigungsfrei - oder als wichtiges Bauteil, für das man eine Genehmigung braucht.
- Der Gutachter betrachtet den Balkon als genehmigungsfrei, weißt aber auf ein Restrisiko hin.

Mietzustand:

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

- Wohnung 1: wahrscheinlich genutzt durch die Wohnungsberechtigte
- Wohnung 2: wahrscheinlich genutzt durch den Schuldner

Rohbaubsubstanz (Gebäude 1)

- Im Wesentlichen nicht unterkellert (kleine Teilunterkellerung mit ca. 4,68 m² Nfl.)
- Feldsteinfundament/gemauertes Fundament (verputzt)
- Außenwand: Ziegelmauerwerk und WDVS
- Holzbalkendecke
- Innenwände: EG massiv und Trockenbau; DG tlw. Trockenbau
- Dachgeschoss:
 - ausgebautes Satteldach mit erneuerter (ca. ab 2013) Harteindeckung (engobierte Dachsteine)
 - liegende Dachfenster, Schneefanggitter
 - Spitzboden, nicht ausgebaut, zugänglich über Einschubtreppe (Annahme)
 - DG-Giebel: 1 Seite mit Holzschalung
 - 2 Schornsteine (es ragt 1 Abgasrohr aus einem Schornstein)
- Selbsttragender Einzelbalkon (Holzständerkonstruktion)

Ausbausubstanz

- Kunststofffenster mit doppelter Isolierverglasung (zumindest straßenseitig und giebelseitig kann das der Gutachter bestätigen)

Annahmen des Gutachters

- **Das Gebäude 1 hinterlässt äußerlich einen gut sanierten Eindruck (WDVS, erneuerte Dacheindeckung, erneuerte Kunststofffenster). Die durchgeführten Arbeiten wurden augenscheinlich in guter Qualität ausgeführt. Deshalb ist es wahrscheinlich, dass auch die Ausbausubstanz in guter Qualität saniert/modernisiert wurde.**
- Der Gutachter trifft folgende Annahmen
 - Heizung: Zentralheizung (wahrscheinlich Holzheizung oder Pelletheizung)
 - Sanitär: 1 zeitgemäßes Bad im EG und 1 zeitgemäßes Bad im DG
 - Elektro: nach VDE-Norm, mittlere Ausstattung
 - Erneuerter Fußbodenaufbau, erneuerte Wand-, Boden- und Deckenbeläge
 - Treppe: neue Treppe oder aufgearbeitete Treppe
 - Innentüren: erneuerte Röhrenspantüren

Baumängel/Bauschäden (in Auszügen):

- Unbekannt
-

6.1.2 baulichen Nebenanlagen

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

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

	Gebäude 2 • Holzschuppen • Bebaute Fläche ca. 20 bis 25 m² • Wertneutraler Ansatz = 0 €
	Gebäude 3 • Schuppen Lager, Werkstatt • Massivbauweise • Bebaute Fläche ca. 35 bis 45 m² • Ansatz 2.000 € • + Leichtbauanbau (0 €)
	Gebäude 4 • Anbau, Holzbauweise • Bebaute Fläche ca. 15 bis 18 m² • Ansatz 1.500 €
Gesamt (Gebäude 2-4)	3.500 €

6.2 Sachwertermittlung

6.2.1 Bruttogrundfläche- Wohnhaus und NHK

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

Gebäude 1 - Lage im Objekt	Grundfläche (ca.)	Bemerkungen
Kellergeschoss	0,00	Der Balkon und die Teilunterkellerung werden gesondert berücksichtigt
Erdgeschoss	130,50	
Dachgeschoss	130,50	
insgesamt	261,00	

Gerundet: 261 m²

NHK 2010

- Freistehende Einfamilienhäuser eingeschossig, nicht unterkellert, DG ausgebaut (Typ 1.21)

Der Gutachter unterstellt eine Standardstufe 3

	Anteil in %	Gebäudestandard				
		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

Ausstattungsstandardstufe	I	II	III	IV	V	Summe
NHK in €/m ²	790	875	1.005	1.215	1.515	
Wägungsanteil	0%	0%	100%	0%	0%	100,00%
Kostenwert	0,00	0,00	1.005,00	0,00	0,00	1.005,00
Gebäudeteil	NHK 2010 in €/m ²		Bemerkungen			
Gebäude 1	1.005,00		- freistehendes Einfamilienhaus Typ 1.21, nicht unterkellert; ausgebautes Satteldach - Standardstufe III			
Anpassung Gebäudestellung:	1,00		Einfamilienhaus			
Anpassung DG:	1,03		großer Dachüberstand, 2 Schornsteine, Schneefanggitter			
Anpassung Ausstattung:	1,05		2 Wohnungen			
Gesamt	1.086,91		1.005	x	1	x
gerundet	1.085		gerundeter Ansatz (gerundet auf volle 5 €/m ²)			

6.2.2 Alterswertminderung

- Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durch diese gesetzliche Definition wird klargestellt, dass die für die Verkehrswertermittlungen anzusetzende Restnutzungsdauer (RND) baulicher Anlagen nicht an ihrer technischen Lebensdauer, z.B. bezogen auf die noch zu erwartende bautechnische Standdauer, abgeleitet aus der Haltbarkeitsgrenze der konstruktiven Bauteile, zu orientieren ist, sondern an der voraussichtlichen Dauer ihrer wirtschaftlichen Verwertbarkeit.
- 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)	1912
B	Instandsetzungen/Anbau	1980
	• 1980	
C= (A+A+A+B+B)5	fiktives vorläufiges Baujahr	1939
D	mittleres Jahr der Sanierungen / Modernisierungen / Umbauten ab 2005 und 2013 (im gewichteten Mittel)	2011
E= (C+D+D)/3	fiktives Baujahr	1987
F	fiktives Alter	36
G	Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	80
H	Restnutzungsdauer	44
Verkürzte/verlängerte Restnutzungsdauer = Ansatz des Gutachters		45
• Erhöht weil scheinbar gute Sanierung		

Alterswertminderung gem. § 23 ImmoWertV

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

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

G_a = Gebäudealter
 G_d = übliche Gesamtnutzungsdauer
 W_L = lineare Wertminderung

6.2.3 Sachwertberechnung

		Gebäude 1	Anbauten
Bruttogrundfläche in m² gerundet		261,00	0
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (ohne BNK)	=	1.085,00	0
Baupreisindex im Basisjahr	=	100,00	100,00
aktueller Baupreisindex (Stichtag 15.08.2023) – gilt für Deutschland	=		178,30
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK in % (in €)</i>	=	504.918,86	0,00
o Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile in % der Normalherstellungskosten			4.500,00
o Balkon/Teilunterkellerung			
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK (in €)</i>	=		509.418,86
BNK in % der Normalherstellungskosten (in €) +	0,00 %		0,00
<i>Gesamtherstellungskosten (inkl. BNK) in €</i>	=		509.418,86
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	=	80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer geschätzt		45 Jahre	
Wertminderung wegen Gebäudealter (siehe § 23 ImmoWertV) der Gesamtherstellungskosten (lineare Abschreibung)	- 43,75 %		-222.870,75
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage	=		286.548,11
<u>Wertanteil der baulichen Außenanlagen in €</u>			
• Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten			
• Zusätzlicher Ansatz für Hausanschlüsse, KKA ?, Bodenbefestigung, Einfriedung, Zufahrt, Terrasse mit Überdachung , etc.	4 %		11.461,92
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>			
• Bauliche Nebenanlagen			3.500,00
<u>Wertanteil der Möblierung in €</u>			
• unbekannt			0,00
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage insgesamt in €			301.510,03
o zuzüglich des Wertes des Grund und Bodens in € gerundet			
o Flurstück 56	+		34.291,00
vorläufiger Sachwert inklusive Wert des Grund und Bodens in €			335.801,03

6.2.4 Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes

Marktanpassung auf der Basis von Sachwertfaktoren; Quelle: Marktbericht 2019, Seite 57 ff

4.2.1 EFH

Die Ableitung der Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser erfolgte durch die Auswertung von 179 Kauffällen aus den Jahren 2017 bis 2018 ab dem Baujahr 1990 differenziert nach Bodenwertniveau.

Bei der Ableitung verwendete Funktion:

$$k_i = a \times \text{vSW}^b \quad \text{mit:} \quad \begin{array}{ll} k_i & = \text{Sachwertfaktor} \\ \text{vSW} & = \text{vorläufiger Sachwert} / 1.000.000 \\ a, b & = \text{Konstanten} \end{array}$$

Potenzfunktion k_i nach Bodenwertniveau

Bodenrichtwertniveau	Funktion
25 €/m ²	$k_i = 0,59 \times (\text{vSW in } \text{€}/1.000.000 \text{ €})^{-0,33}$
50 €/m ²	$k_i = 0,69 \times (\text{vSW in } \text{€}/1.000.000 \text{ €})^{-0,26}$
100 €/m ²	$k_i = 0,80 \times (\text{vSW in } \text{€}/1.000.000 \text{ €})^{-0,20}$
200 €/m ²	$k_i = 0,92 \times (\text{vSW in } \text{€}/1.000.000 \text{ €})^{-0,15}$

Tabelle 52 - Potenzfunktion EFH

Anwendung der Funktion:

- o Der Sachverständige wählt das Richtwertniveau = 25 bis 50 €/m²

k (bei 25 €/m²) = 0,846

k (bei 50 €/m²) = 0,916

k bei 28 €/m² = gerundet 0,85

Vorläufiger Anpassungsfaktor	0,85
Anpassung an das Jahr 2023-07-08	0,15
o Die Marktdaten des Marktberichtes 2019 basieren auf den Daten der Jahre 2018/2019	
Tatsächliche Marktlage im Bereich des Grundstücks (Einschätzung des Gutachters)	-0,25
o Einschätzung des Gutachters (aktuelle Marktlage)	
o Marktunsicherheit, steigende Zinsen	
o Fehlende Baugenehmigungen für Gebäude 4 und möglicherweise Balkonanbau	
Gesamt	0,7500

vorläufiger Sachwert **335.801,03 €**

- o Marktanpassungsfaktor = Abschlag 0,75 -83.950,26 €

marktangepasster Sachwert **251.850,77 €**

- Wertminderung wegen zusätzlicher Baumängel und Bauschäden (siehe § (2) ImmoWertV) in % 0 % 0,00 €
 - o Wird im Risikoabschlag erfasst

- zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung (siehe § (2) ImmoWertV) in %
 - o **nicht erfolgte Innenbesichtigung** -10 % -25.185,08 €
 - o **bezüglich der Flächen und des Ausstattungsgrades liegen keine gesicherten Erkenntnisse vor**

226.665,69 €

Gerundet: 227.000 €

7 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).

7.1.1 Marktdaten

Der Gutachterausschuss des Landkreises Vorpommern-Rügen hat in seinem Marktbericht 2019 folgende Marktdaten veröffentlicht.

3.2.1 Einfamilienhäuser/Zweifamilienhäuser, freistehend

In der nachfolgenden Übersicht sind Gebäudefaktoren, bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche, ausgewiesen. Die Gebäudefaktoren enthalten den Wertanteil des Bodens (bis 2.000 m²) und wurden aus den Kauffällen der Berichtsjahre 2017/2018 ermittelt. Der Objektzustand wurde außer Betracht gelassen.

Bodenrichtwertbereich (€/m ²)	Baujahresklassen	Anzahl	Ø Grundstücksfläche (m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Wohnflächenpreis (€/m ²)
6 - 80	bis 1949	111	1.050	137	811
	1950 - 1990	103	1.018	129	1.048
	1991 - 2013	179	827	132	1.620
	2014 - 2018	8	797	113	2.207

7.1.2 Berechnung

Der Gutachter ordnet das Objekt in die Kategorie Baujahr bis 1949 ein.

Ansatz Wohn- und Nutzfläche in m ² :	161,43	
Wohnflächenpreis nach Bodenrichtwertlage in €/m ²	811	130.919,73
Korrekturfaktor o Anpassung an das Jahr 2023	1,25	163.649,66
Korrekturfaktor • relativ großes Grundstück • umfangreiche bauliche Nebenanlagen • Balkonanbau, große überdachte Terrasse • augenscheinlich gut saniert		1,35
• Angepasster Vergleichsfaktorwert		220.927,04
Korrekturfaktor • Nicht erfolgte Innenbesichtigung		0,90
• Vergleichsfaktorwert		198.834,34

Der Vergleichsfaktorwert weicht etwas vom marktangepassten Sachwert ab, eine Abweichung kleiner 15 % ist jedoch vertretbar.

8 Berücksichtigung des Wohnungsrechtes

Wohnungsrecht	o Das Recht auf alleinige Nutzung der Wohnung . Der Eigentümer ist nicht zur Nutzung berechtigt.
----------------------	---

Auszug aus dem Vertrag UR-Nr. 484/2004

2. (Wohnrecht)

Der Veräußerer behält sich die ausschließliche Nutzung an der Wohnung in der unteren Etage des Hauses vor, bestehend aus zwei Zimmern, Küche und Bad.

Der Erwerber bestellt dem Veräußerer als Gesamtberechtigten nach § 428 BGB an dem Grundbesitz eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) mit dem Inhalt, daß der Veräußerer berechtigt ist, diese Räume unter Ausschluß des Eigentümers auf seine Lebensdauer als Wohnung zu benutzen und alle dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Einrichtungen und Anlagen einschließlich des Gartens mitzubutzen.

- Der Gutachter unterstellt, dass die Räume im EG (67,50 m²) mit dem Wohnungsrecht belastet sind (genannt Wohnung 1).

Entscheidend für die Berechnung der Minderung ist die Restlebenserwartung der Wohnungsberechtigten.

	Person A	Person B
Geschlecht	weiblich	männlich
Geboren am		
Vollendetes Alter zum Stichtag	71 Jahre	Verstorben
Restlebenserwartung gemäß aktueller Sterbetafel 2017/2019	16,24 Jahre	0

8.1.1 Ertragswert ohne Wohnrecht (Flurstück 56)

- Miete: Ansatz von 1.000 € netto-kalt/Monat (für das Flurstück 56 mit alle baulichen Anlagen)
- Liegenschaftszinssatz: 2,35 %

Verwaltungskosten	:	... € je Einheit pro Jahr (eigener Ansatz)	300 €	X	1	=	300,00
Instandhaltungskosten	:	Außenanlagen = in €/Jahr (pauschal)	250 €	X	1	=	250,00
Instandhaltungskosten	:	... €/m ² Nfl. pro Jahr eigener Ansatz	14,50 €/m ²	X	161,43 m ²	=	2.340,74
Instandhaltungskosten	:	Nebengebäude etc. = €/Jahr (pauschal)	150 €	X	1 m ²	=	150,00
Mietausfallwagnis Gesamt	:	.. % der Netto-Kaltmiete x 12 Monate = (siehe WertR 91)	2 %	X	12.000,00 €		240,00
Gesamt in €							3.280,74

8.1.2 Berechnung des EW

Mieteinheiten	Nutz- bzw. Wohnfläche in ca. m ²	Nettokaltmiete		
		Monatlich		jährlich
		in €/m ²	in €	in €
EFH	161,43	6,1946	1.000,00	12.000,00
jährliche Nettokaltmiete insgesamt:				12.000,00
o Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt in € (siehe Einzelaufschlüsselung);				-27,34%
o angesetzte Bewirtschaftungskosten entsprechen				-3.280,74
jährlicher Reinertrag =				8.719,26
Reinertragsanteil des Bodenwertanteils der den Erträgen zuzuordnen ist (in €):				
Fläche in m ²	Bodenwert in €/m ²	anteiliger Bodenwert	Liegenschaftszinssatz in %	
		34.291,00	2,35	- 805,84
Ertrag des Eigentums				7.913,42
Vervielfältigter einschließlich Abschreibung bei einem Liegenschaftszinssatz von (in %):				
				2,35
und einer Restnutzungsdauer von 45 Jahren				x
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage (in €) =				27,592
				218.347,08
Risikoabschlag wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung				
o übernommen aus dem SW-Verfahren				in €
				-25.185,08
zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung/Werterhöhung				
o				in €
				0,00
Bodenwertanteil des Grundstücks in € +				34.291,00
Ertragswert				227.453,00

gerundet: 227.000 € = entspricht ca. dem Sachwert

8.1.3 Wert des Wohnungsrechtes

Mietansatz (gesamt pro Jahr) laut Ertragswertverfahren in €	5.000
• 67,5 m ² x 6,19 €/m ² x 12 Monate	
• Abgerundet auf 5.000 €/Jahr (die baulichen Nebenanlagen sind nicht Bestandteil des Wohnungsrechtes)	
BW-Kosten (-27,34%)	-1.367
Reinertrag (Jahreswert des Wohnungsrechtes)	3.633
Zinssatz	2,35%
Leibrentenbarwertfaktor bei ca. 16,24 Jahren Restlebenserwartung der Berechtigten	12,6222
• Jährlich nachschüssig Zahlungsweise inkl. Korrekturfaktor	
Vorläufiger Wert des Wohnungsrechtes	45.856,45
gerundet	46.000 €

- Anmerkung: Der Risikoabschlag aufgrund der nicht erfolgten Besichtigung geht nur zu Lasten des Eigentümers. Das Wohnungsrecht wird nicht gemindert.

9 Verkehrswert

Sachverständigenseits wird der vorläufige Verkehrswert nur vom Sachwert abgeleitet.

Flurstück 56 (inkl. Bebauung)

- marktangepasster Sachwert (SW) - gerundet 226.665,69 €
- **inkl. Risikoabschlag wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung**

Flurstück 57 (unbebautes Grundstück: Garten, Pferdekoppel, Lagerfläche) 18.788,18 €

Flurstück 46 (unbebautes Grundstück: Dauergrünland) 3.844,60 €

gesamt 249.298,47

Verkehrswert gerundet

249.000 €

Somit wird der Verkehrswert § 194 BauGB
eines **mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden**
bebauten Grundstücks

Wege 12 in 18465 Tribsees OT Rekentin
zum Wertermittlungstichtag 8. November 2023
geschätzt mit

249.000 € (unbelastet)

< basierend auf einer äußerlichen Besichtigung >

Minderungsbetrag Wohnungsrecht: -46.000 €

9.1.1 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	1-2	Auszug aus dem Stadtplan, Lageplan der Flurstücke
Anlage	3	Auszug aus dem Katasterplan
Anlage	4	Luftbild mit Bezeichnung der baulichen Anlagen
Anlage	5	Flurstück 57: Katasterplan, Luftbild, Feldblockkataster
Anlage	6	Flurstück 46: Katasterplan, Luftbild, amtliche Bodenschätzung, Feldblockkataster
Anlage	7	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Tribsees (Stand 2004)
Anlage	8-9	Gebäude 1: ungefähre Maßangaben im EG, Wohn- und Nutzflächenberechnung
Anlage	10 – 12	Fotoansichten
Anlage	13	Baulastauskunft
Anlage	14-16	Darstellung der Flurstücksdaten

10 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage

einfache Wohnlage / einfache Geschäftslage

- Anschrift: Weg 12 in 18465 Tribsees OT Rekentin

Nutzungsberechtigte + weitere Ansprechpartner:

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

- Wohnung 1: wahrscheinlich genutzt durch die Wohnungsberechtigte
- Wohnung 2: wahrscheinlich genutzt durch den Schuldner

Gewerbebetrieb:

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

Maschinen und Betriebseinrichtungen:

- Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

Hausschwamm

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

Energiepass: nicht vorhanden

Kaminkehrer:

- Schornsteinfeger 18461 Franzburg

baubehördliche Beanstandungen

- offiziell keine bekannt,
- **Das Gebäude 4 wurde ohne Baugenehmigung errichtet, es handelt sich um eine genehmigungspflichtige bauliche Anlage.**
- **Ob der Balkonanbau genehmigungspflichtig ist, bedarf einer Anfrage beim Bauamt.**

Sonstiges: kein getrenntes Eigentum, kein Denkmalschutz

Bodenordnung: Das Bodenordnungsverfahren ist für diesen Bereich abgeschlossen

Überbauungen: wurden **nicht** festgestellt

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, verschleierte und visuell nicht erkennbare Mängel (insbesondere Altlasten) sowie falsche Angaben des Auftraggebers und der Ämter übernimmt der Unterzeichner keine Haftung.

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

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

Gragetopshof, den 08.11.2023



Dipl. Ing. Ingo Kuhwald
Mitglied im Oberen Gutachterausschuss des Landes Mecklenburg-Vorpommern
Mitglied im Gutachterausschuss der Hansestadt Rostock und des Landkreises Rostock

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

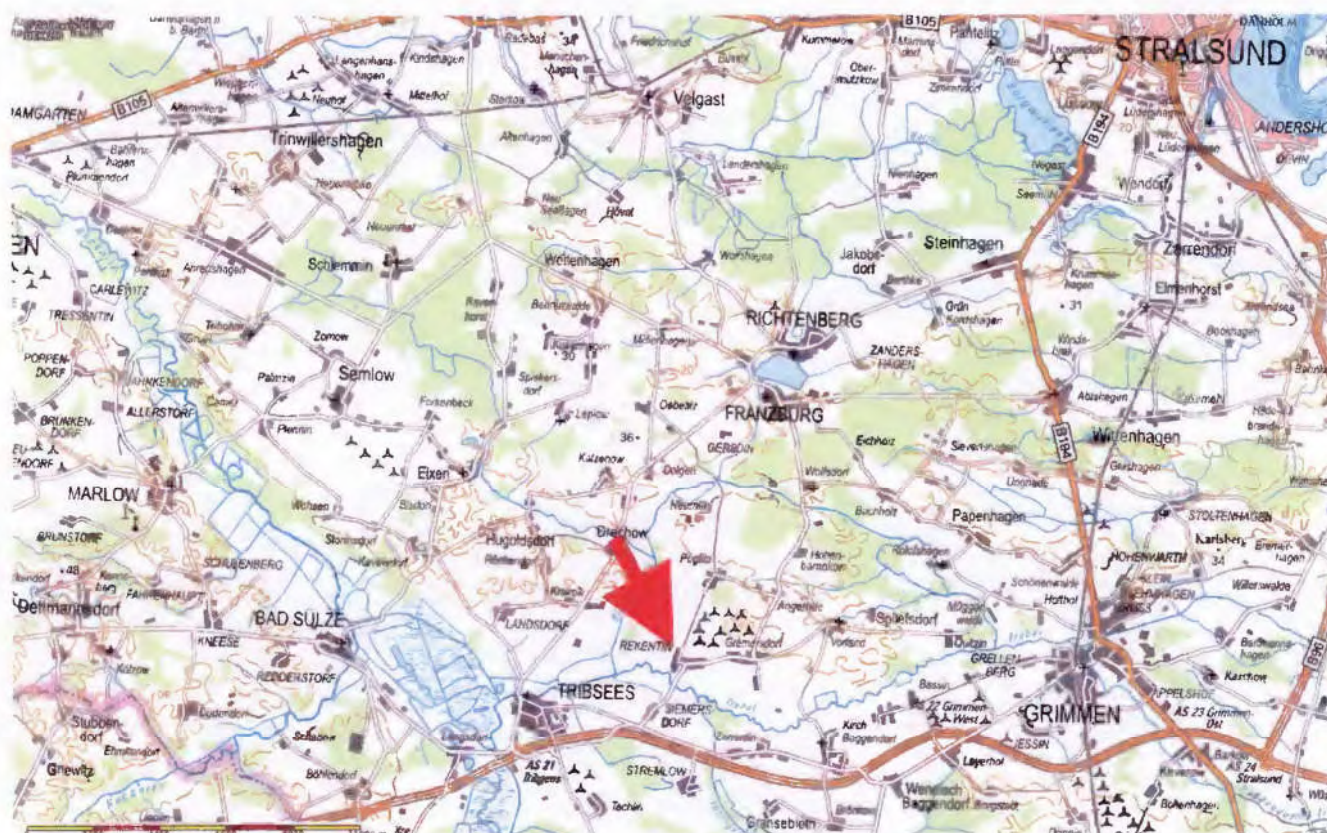
Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass Ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten.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

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

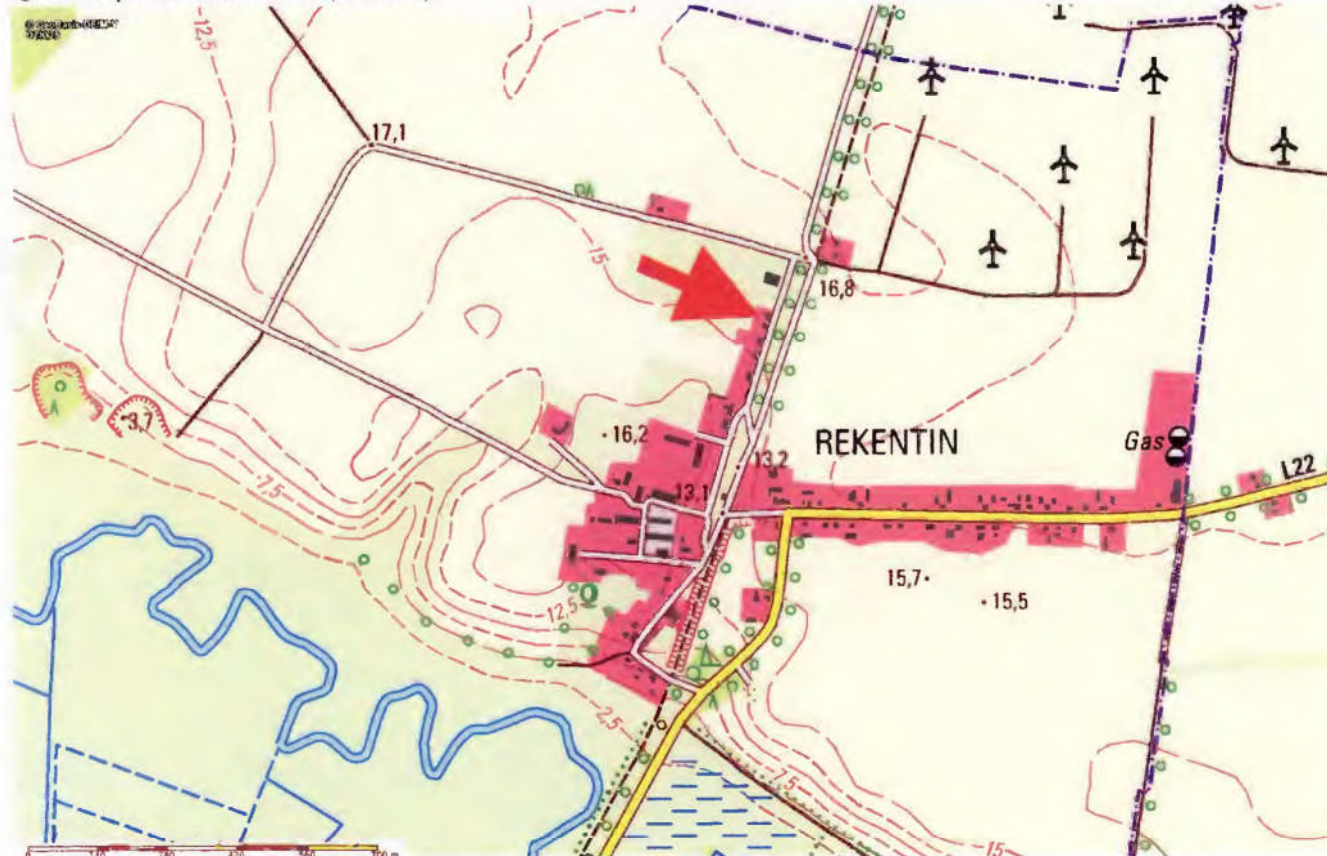
Die Haftung des Auftragnehmers wird der Höhe nach beschränkt auf den Umfang des Versicherungsschutzes seiner Haftpflichtversicherung, mit Ausnahme der Haftung für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Die Haftung des Sachverständigen ist auf Vermögensschäden von **10 % des ermittelten Verkehrswertes** maximal jedoch auf die Höhe der Versicherungssumme der Haftpflichtversicherung begrenzt. Der Auftragnehmer erklärt, er ist wie folgt versichert:

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

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



Quelle: <https://www.orca-mv.de> (lizenzert)



Quelle: <https://www.gaia-mv.de> (lizenzert)

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



Lageplan mit Darstellung der 3 Flurstücke



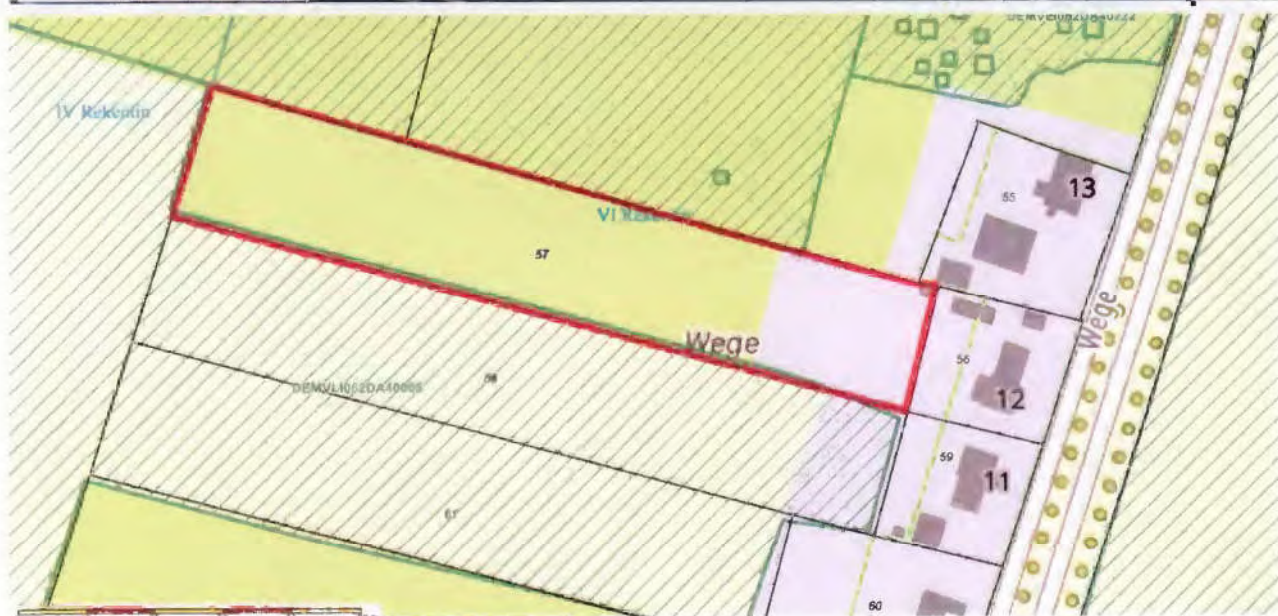
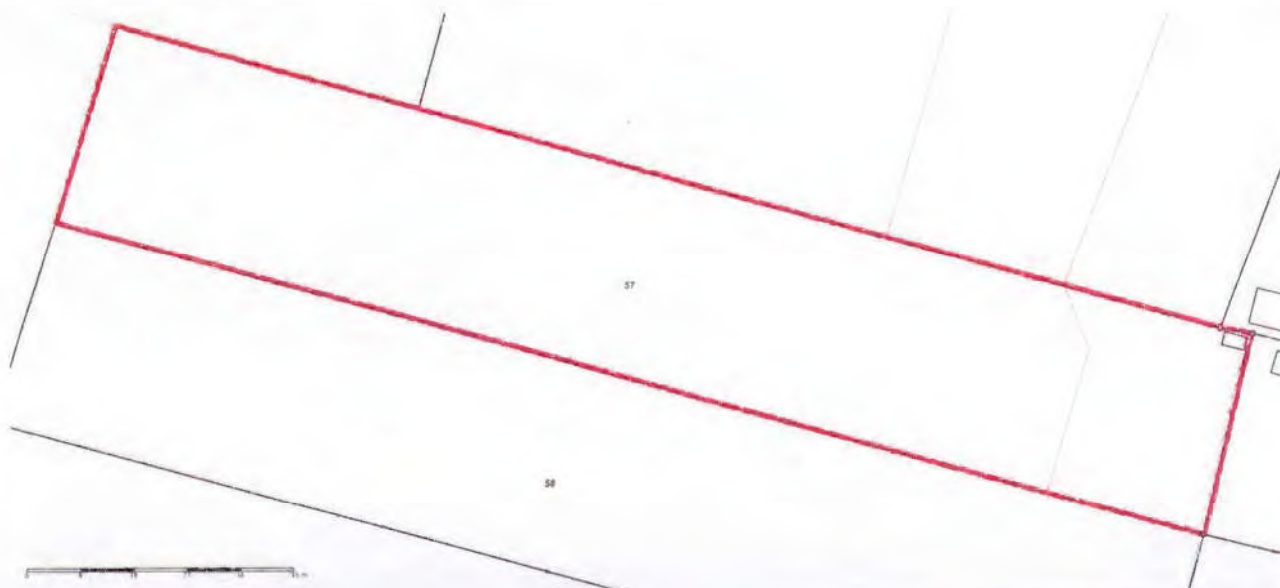
Katasterplan (unmaßstäblich), Lizenz über gaia-mv.de
Darstellung vom Flurstück 56



Luftbild vom Flurstück 56

- 1) Wohnhaus ; 2) Schuppen (Holzbauweise)
3) Nebengebäude (massiv) 4) Schuppenanbau (Holzbauweise)**

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



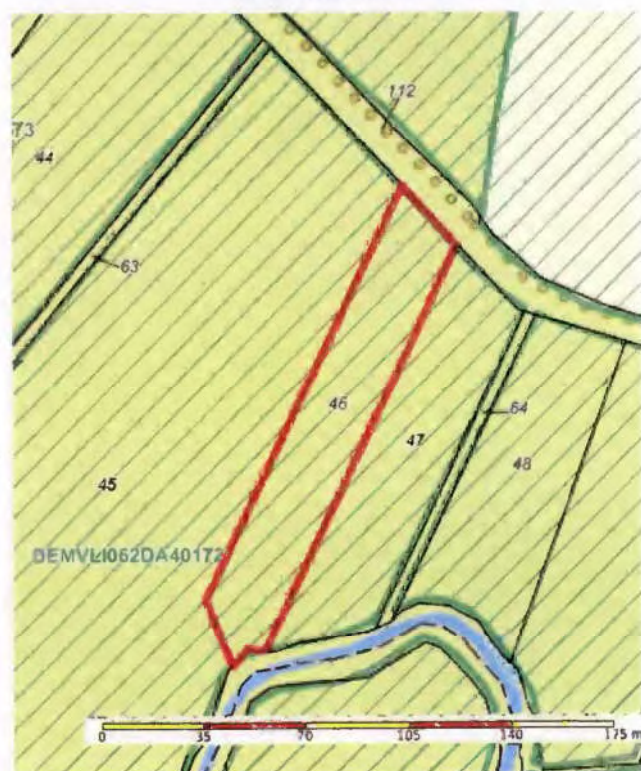
Flurstück 57: Katasterplan, Luftbild, Feldblockkataster
Das Flurstück 57 ist nicht im Feldblockkataster erfasst.



Katasterplan



Luftbild 2021


Amtliche Bodenschätzung
Mola2 44/44


Feldblockkataster (DGL = Dauergrünland)

FB-Ident	Kreis	Gemeinde	Boden- nutzung
----------	-------	----------	-------------------

DEMVL1062DA40172 Vorpommern-Rügen Tribsees, Stadt DGL

Flurstück 46: Katasterplan, Luftbild, amtliche Bodenschätzung, Feldblockkataster

Planzeichenerklärung

Bauflächen und Baugebiete (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)



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



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)



Besondere Wohngebiete (§ 1 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)



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



Mischgebiete (§ 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)



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



Grünflächen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)



Waldflächen



Flächen für die Landwirtschaft

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
(§ 5 Abs. 4 BauGB)



Naturschutzgebiet "Grenztaalmoor"



Landschaftsschutzgebiet "Trebbetal"



FFH Gebietsmeldung



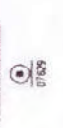
vorgesehene FFH Gebietsmeldung - Stand Juli 2003



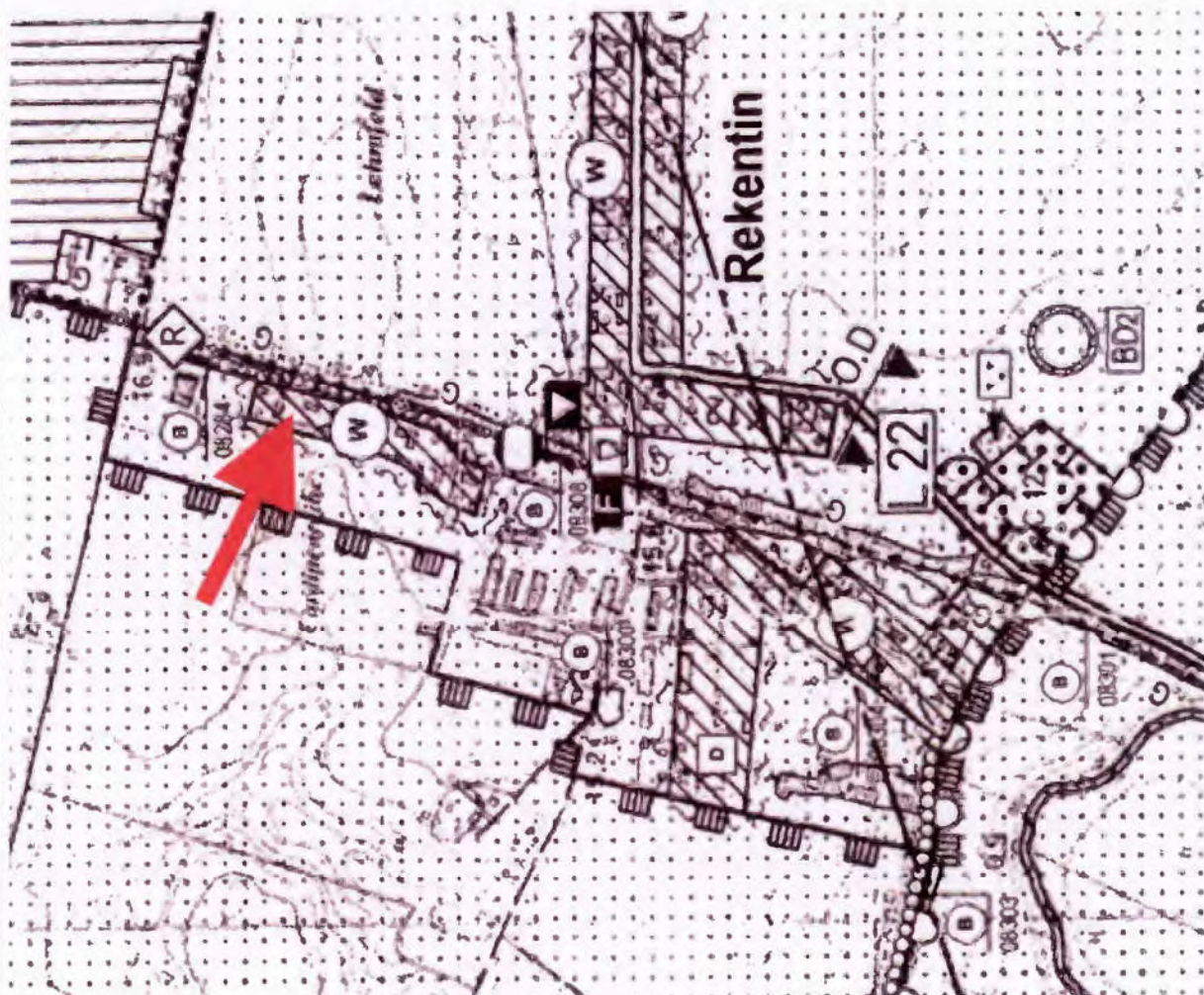
Europäisches Vogelschutzgebiet



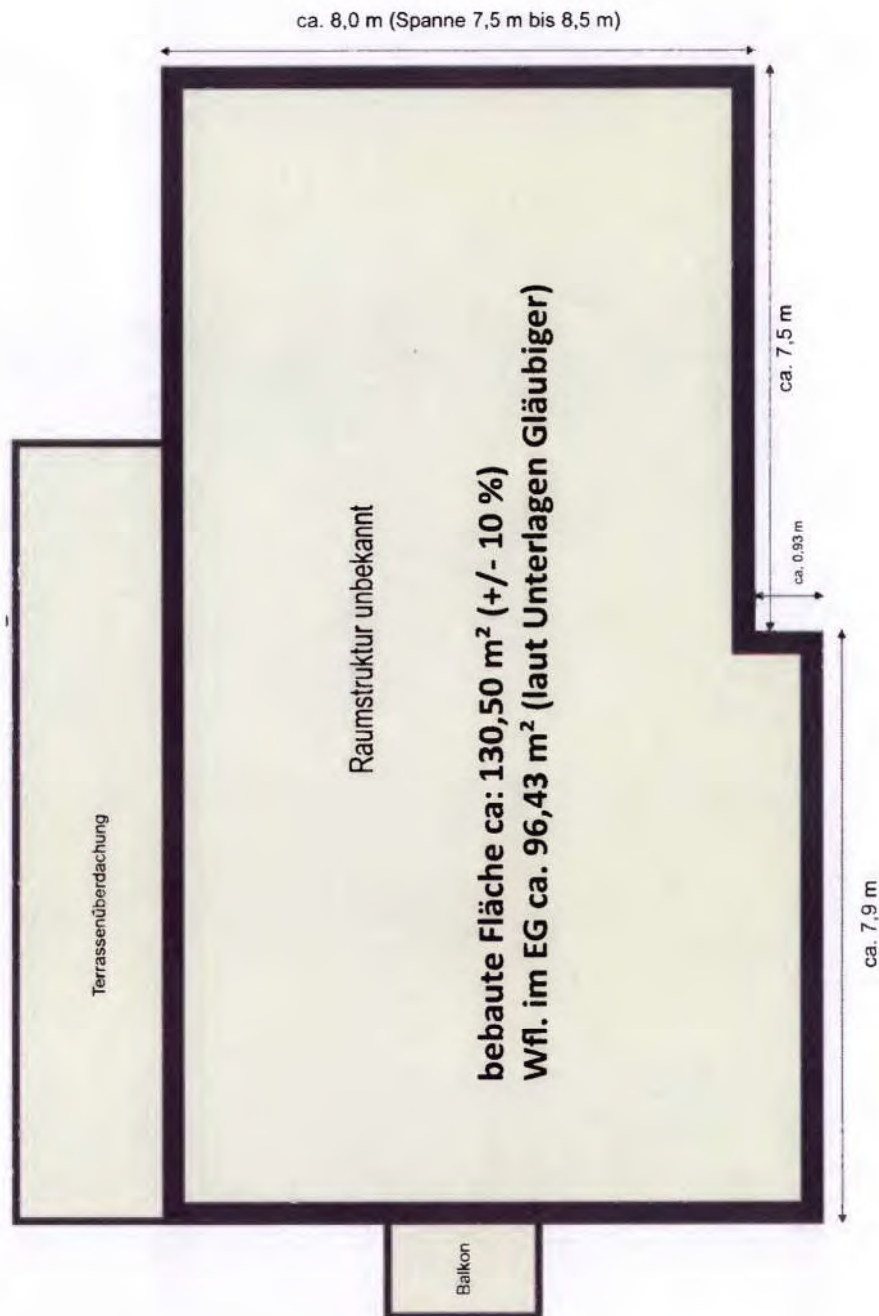
geplantes Naturschutzgebiet "Mittleres Trebbetal - Grenztaalmoor"



geschütztes Biotop (§ 20 LNatSchG M-V)



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Tribsees (Stand 2004)
Die Lage des zu bewertenden Grundstückes (Flurstück 56) ist als Wohnbaufläche dargestellt
Die Flurstücke 57 und 46 liegen im Außenbereich „Flächen für die Landwirtschaft“



Gebäude 1: ungefähre Maßangaben im EG

Achtung: Ein Aufmaß war nicht möglich, herausgemessen aus dem Luftbild. Insbesondere bezüglich der Gebäudetiefe gibt es Unsicherheiten

Wohnflächenübersicht

Wege 12, Rekontin

	Einzelflächen	Gesamtfläche in m ²	Wohnung 1	Wohnung 2
EG				
Wohnen	4,00 x 5,00	20,00	20,00	
Schlafen	3,07 x 3,75	11,51	11,51	
Küche	3,83 x 3,75	14,36	14,36	
Bad	2,45 x 2,75	6,74	6,74	
Flur	4,00 x 1,90	7,60	7,60	
	1,25 x 2,75	3,44	3,44	
Speisekammer	1,20 x 3,21	3,85	3,85	
Keller	3,90 x 1,20	4,68	4,68	14,86
Küche	3,65 x 4,07	14,86		6,74
Flur	2,10 x 3,21	6,74		7,33
Heizraum	3,23 x 2,27	7,33		
DG				
Kind 1	3,07 x 2,56	7,86		7,86
Wohnen	6,10 x 6,22	37,94		37,94
Flur	3,88 x 1,07	4,15		4,15
	6,22 x 1,17	7,28		7,28
Kind 2	4,09 x 2,20	9,00		9,00
Bad	3,88 x 3,00	11,64		11,64
Schlafen	3,56 x 6,09	21,68		21,68
Gesamt		195,98	72,18	123,80

Wohn- und Nutzflächen, zugereicht vom Gläubiger

Achtung: Eine Überprüfung war nicht möglich;

Achtung: Aus Gutachtersicht handelt es sich bei der Fläche im DG um eine Nutzfläche (keine Wohnfläche nach der Wohnfl. VO.)



Bild 1-2 o Links und rechts: Ansichten der Straße „Wege“, die Lage des Grundstückes wurde markiert



Bild 3-4 o Links und rechts: Straßenfrontansichten der Bebauung auf dem Flurstück 56



Bild 5-6 o Links: Ansichten der baulichen Nebenanlagen und Rechts: Rückansicht vom Objekt (fotografiert mit Zoom von außerhalb der Grundstücksgrenzen)

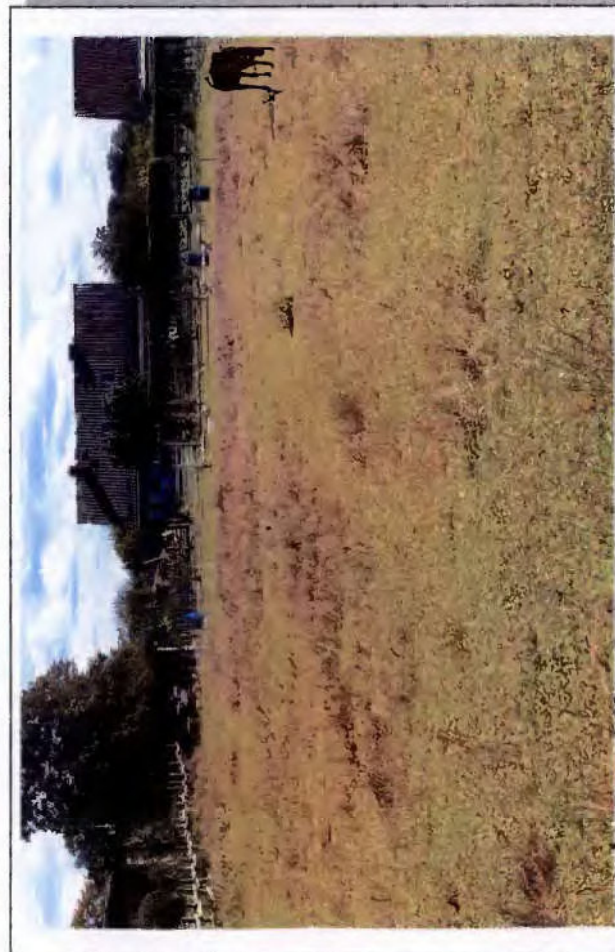


Bild 7-8 o Links und Rechts: Ansichten des rückwärtigen Flurstückes 57 (fotografiert mit Zoom von außerhalb der Grundstücksgrenzen)



Bild 9-10 o Links und rechts: Ansichten vom Flurstück 46



Bild 11 o Flurstück 46: Panoramabild

Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



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

per E-Mail

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

Ihr Zeichen: Rekentin, Flur 11, Flurstück 56
Ihre Nachricht vom:
Mein Zeichen: 521.100.06.01508.23
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!

Fachdienst: Bau und Planung
Fachgebiet / Team: Bauordnung Festland
Auskunft erteilt: Jens Dietrich
Besucheranschrift: Heinrich-Heine-Straße 76
18507 Grimmen

Zimmer: 206
Telefon: 03831 357-2986
Fax: 03831 357-
E-Mail: jens.dietrich@lk-vr.de

Datum: 28. August 2023

Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Rekentin, Flur 11, Flurstück 56

Grundstück: Tribsees, OT Rekentin, Wege 12
Gemarkung: Rekentin
Flur: 11
Flurstück: 56

Bescheinigung über Baulasteintragung

Hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf den oben genannten Flurstücken derzeit keine Baulast im Sinne des § 83 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern eingetragen ist. Für die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sind Gebühren zu entrichten. Die Gebührensatzung für diese Bescheinigung entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Gebührenbescheid.

Im Auftrag

Jens Dietrich

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

Kontakt Daten
T: 03831 357-1000
F: 03831 357-444100
poststelle@lk-vr.de
www.lk-vr.de



Bankverbindung
Sparkasse Vorpommern
IBAN: DE65 1505 0500 0530 0004 07
BIC: NOLADE21GRW

allgemeine Sprechzeiten
Dienstag 09:00-12:00 Uhr
13:30-18:00 Uhr
Donnerstag 09:00-12:00 Uhr
13:30-16:00 Uhr
oder Termin nach Vereinbarung



Baulastauskunft

Rekentin Flur 11 Flst. 56 (Flurstückskennzeichen 13268901100056)
Gebiet

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Recknitz-Trebbel	Tribsees, Stadt

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Rekentin (132689)		Tribsees (132695)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
11	56	1.294 m ²	2135

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		158 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	SI3D 40/40	394 m ²	158 EMZ
Tatsächliche Nutzung			
	Wohnbaufläche	1.294 m ²	
(ALKIS)			

Erläuterungen zu den Angaben des Liegenschaftskatasters:

Die ermittelte Ertragsmesszahl beruht auf den vorliegenden Verhältnissen zum Zeitpunkt der Bodenschätzung.

Die Angaben zur tatsächlichen Nutzung beruhen auf den letzten Feststellungen des Liegenschaftskatasters.

Für die Angaben in Ihrer Grundsteuererklärung sind die tatsächlichen Verhältnisse auf den 01.01.2022 maßgebend.

Sollte die Fläche der Nutzungen Acker-, Grünland- und Brachlandflächen auf den 01.01.2022 von den Flächenangaben der Bodenschätzung abweichen, wäre die Ertragsmesszahl (EMZ) eigenständig zu ermitteln.

Nutzen Sie hierfür die Messfunktion in der Kartenansicht sowie die Angaben zur Beschaffenheit des Bodens.

Darstellung der Flurstücksdaten

<https://www.geodaten-mv.de/grundsteuerdaten/Karten/Lufvermoegen>

Rekentin Flur 11 Flst. 57 (Flurstückskennzeichen 13268901100057)

Gebiet

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Recknitz-Trebeltal	Tribsees, Stadt

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Rekentin (132689)		Tribsees (132695)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
11	57	6.857 m ²	2135

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		2743 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	SI3D 40/40	6.857 m ²	2743 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Ackerland	5.930 m ²	
(ALKIS)	Grünanlage	927 m ²	

Erläuterungen zu den Angaben des Liegenschaftskatasters:

Die ermittelte Ertragsmesszahl beruht auf den vorliegenden Verhältnissen zum Zeitpunkt der Bodenschätzung.

Die Angaben zur tatsächlichen Nutzung beruhen auf den letzten Feststellungen des Liegenschaftskatasters.

Für die Angaben in Ihrer Grundsteuererklärung sind die tatsächlichen Verhältnisse auf den 01.01.2022 maßgebend.

Sollte die Fläche der Nutzungen Acker-, Grünland- und Brachlandflächen auf den 01.01.2022 von den Flächenangaben der Bodenschätzung abweichen, wäre die Ertragsmesszahl (EMZ) eigenständig zu ermitteln.

Nutzen Sie hierfür die Messfunktion in der Kartenansicht sowie die Angaben zur Beschaffenheit des Bodens.

Darstellung der Flurstücksdaten

<https://www.geodaten-mv.de/grundsteuerdaten/Karten/Lufvermoegen>

Rekentin Flur 5 Flst. 46 (Flurstückskennzeichen 13268900500046)

Gebiet

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Recknitz-Trebeltal	Tribsees, Stadt

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Rekentin (132689)		Tribsees (132695)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
5	46	4.090 m²	2135

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		1800 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	Mola2 44/44	4.090 m²	1800 EMZ
Tatsächliche Nutzung			
(ALKIS)	Grünland	4.090 m²	

Erläuterungen zu den Angaben des Liegenschaftskatasters:

Die ermittelte Ertragsmesszahl beruht auf den vorliegenden Verhältnissen zum Zeitpunkt der Bodenschätzung.

Die Angaben zur tatsächlichen Nutzung beruhen auf den letzten Feststellungen des Liegenschaftskatasters.

Für die Angaben in Ihrer Grundsteuererklärung sind die tatsächlichen Verhältnisse auf den 01.01.2022 maßgebend.

Sollte die Fläche der Nutzungen Acker-, Grünland- und Brachlandflächen auf den 01.01.2022 von den Flächenangaben der Bodenschätzung abweichen, wäre die Ertragsmesszahl (EMZ) eigenständig zu ermitteln.

Nutzen Sie hierfür die Messfunktion in der Kartenansicht sowie die Angaben zur Beschaffenheit des Bodens.

Darstellung der Flurstücksdaten

<https://www.geodaten-mv.de/grundsteuerdaten/Karten/Lufvermoegen>