

Amtsgericht Stralsund

GZ: 704 K 56/23

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
eines **mit einem Wohn- und Geschäftshaus**
bebauten Grundstücks

**Hauptstraße 8
in 18546 Sassnitz**

Basierend auf einer äußerlichen Besichtigung.

erstattet von

INGO KUHWALD

AZ: 4.728/23

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

Mitglied im
Oberem Gutachterausschuss
von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im
Gutachterausschuss
der Hansestadt Rostock

Mitglied im
Gutachterausschuss
des Landkreises Rostock

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
eines **mit einem Wohn- und Geschäftshaus**
bebauten Grundstücks

**Hauptstraße 8
in 18546 Sassnitz**

Land : Mecklenburg-Vorpommern
Amtsgericht : Stralsund
Gemarkung : Sassnitz

Grundbuch von	Blatt / lfd.Nr.	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße
Sassnitz	2954 / BV Nr. 7	5	256/5	781 m²

zum Wertermittlungstichtag : 20.11.2023

Dieses Gutachten enthält 30 Seiten und 15 Anlagen. Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon 4 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

< basierend auf einer äußerlichen Besichtigung >

GA4728-23.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.....	7
2.1	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG.....	8
2.1.1	<i>weitere Zustandsmerkmale</i>	8
2.2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	9
3	BODENWERTERMITTLUNG	10
3.1.1	<i>Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes</i>	10
3.1.2	<i>Anpassung des Bodenrichtwertes</i>	10
4	WERTERMITTLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN.....	13
4.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN.....	13
5	SACHWERTVERFAHREN.....	15
5.1	BAUBESCHREIBUNG	15
5.1.1	<i>Gebäude 1, 2 und 3.....</i>	16
5.1.2	<i>baulichen Nebenanlagen</i>	18
6	SACHWERTERMITTLUNG	19
6.1.1	<i>Bruttogrundfläche- Wohnhaus und NHK</i>	19
6.1.2	<i>Alterswertminderung</i>	20
6.1.3	<i>Sachwertberechnung</i>	21
6.1.4	<i>Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes</i>	22
7	VERGLEICHSAKTORVERFAHREN	23
7.1.1	<i>Marktdaten</i>	23
8	ERTRAGSWERTERMITTLUNG.....	24
8.1	MIETERTRÄGE.....	24
8.2	BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	25
8.3	LIEGENSCHAFTSZINS.....	25
8.4	ERTRAGSWERTBERECHNUNG.....	26
9	VERKEHRSWERT	27
9.1.1	<i>Verzeichnis der Anlagen.....</i>	27
10	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG.....	28
11	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	29
12	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	30

1 Allgemeines zum Auftrag und zum Grundstück

1.1.1 Zweck des Gutachtens

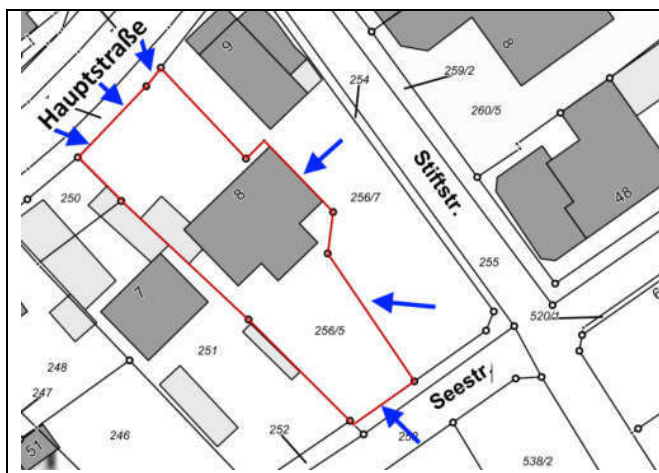
- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

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		Keine Zwangsverwaltung

1.2 Ortsbesichtigung

- Ein Ortsbesichtigungstermin wurde für den 01.11.2023 vorgeschlagen und durchgeführt. Der Schuldner war nicht zugegen und ermöglichte auch keinen Zutritt zum Objekt.
- Die Gläubigerin erschien ebenfalls nicht zum Ortsbesichtigungstermin.
 - **Informationen und Unterlagen wurden nicht zugereicht**
 - Das Grundstück ist eingefriedet und die Tore bzw. die Eingangspforte waren verschlossen. Eine Klingel an der Einfriedung/Eingangspforte existiert nicht.
 - Es erfolgte eine Besichtigung von außerhalb der Grundstücksgrenzen von folgenden Standorten.



- Straßenseitig (von der Hauptstraße) ist das Grundstück stark eingewachsen (z.B. Thuja) und nur eingeschränkt einsehbar.
- Die Giebelseite (Stiftstraße) konnte aufgemessen 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 des Schuldners.**

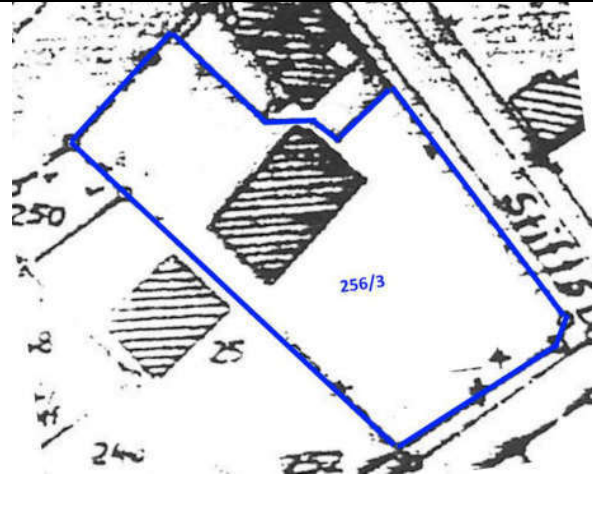
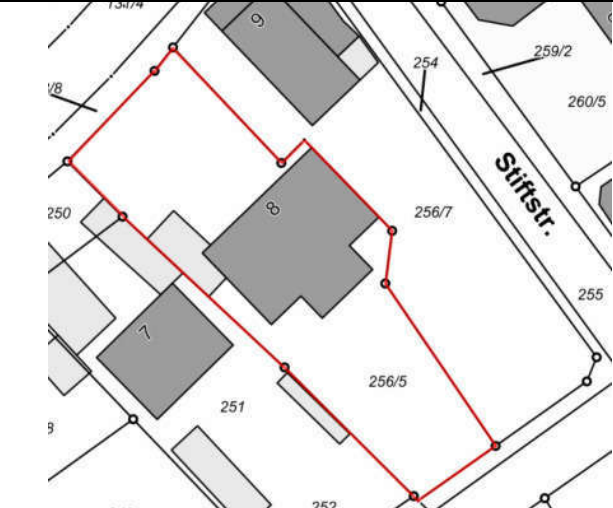
Der Gutachter weiß auf folgende Umstände hin:

- Die baulichen Anlagen konnten nur äußerlich besichtigt werden.
- Ein Aufmaß der baulichen Anlagen erfolgte nicht (bis auf die Giebelseite)
- Die Maßangaben wurden den Unterlagen aus dem Bauarchiv entnommen.
- Im Bauarchiv existiert eine Bauakte zum Objekt (siehe hierzu Historie des Objektes)
- **Der Gutachter hat keine gesicherten Erkenntnisse zum Ausstattungsgrad des Wohn- und Geschäftshauses bzw. des Nebengebäudes.**

1.3 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

Grundbuchangaben	
Eigentümer	Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt
Rechte in Abt. II	- Lfd. Nr. 6: Zwangsversteigerungsvermerk - bleibt unberücksichtigt
Überbauungen + Baulasten	- Das Flurstück 256/5 wird nicht überbaut. Vom Flurstück 256/5 gehen folgende Überbauungen aus:
	
Der Dachüberstand überbaut (soweit augenscheinlich ersichtlich) das Flurstück 256/7, die überbaute Fläche beträgt ca. 2 bis 3 m²	- Es handelt sich um eine Grenzbebauung. - Die giebelseitigen Fenster sind dinglich nicht gesichert (keine Fensterrechte als Herrschvermerk im GB 2954 von Sassnitz erfasst).

Historie

Flurstücksgrenzen vor 1992	Flurstücksgrenzen nach 1992
	
- Laut Recherche im Bauarchiv erfolgte ca. 1992 eine Teilungsvermessung. - In Folge der Teilungsvermessung stellt sich die Bebauung „Hauptstraße 8“ als Grenzbebauung dar. - Eine dingliche Sicherung der entstandenen Überbauung des Dachüberstandes auf dem Flurstück 256/7 und der giebelseitigen Fenster (Fensterrechte) erfolgte nicht (soweit der Gutachter dies an Hand des zugänglichen Grundbuchbestandes recherchieren konnte).	

Die bauordnungsrechtliche Legitimierung erfolgte durch Eintragung einer Baulast (heute lastend auf dem Flurstück 256/7; siehe hierzu Anlage 14).

- Die Baulast ist jedoch nicht näher im Baulastblatt erläutert. Die Bezeichnungen „Abstandsflächenbaulast und Anbauverpflichtung“ widersprechen sich.

Die Abstandsflächenbaulast würde zumindest die Fenster bauordnungsrechtlich legitimieren (jedoch nicht dinglich).

- Im Falle einer Neubebauung auf dem Flurstück 256/7 besteht jedoch eine „Anbauverpflichtung“.
- Auch diese Anbauverpflichtung ist nicht näher definiert, der Gutachter geht davon aus, dass der Anbau an das bestehende Haus auf dem Flurstück 256/5 erfolgen soll. In diesem Fall müssten die Fenster geschlossen und der Dachüberstand zurückgebaut werden.
 - Der Gutachter wertet diese Rechtsunsicherheiten negativ mit einem pauschalisierten Abschlag von – 5.000 €.

Darstellung der Baulast, lastend auf dem Flurstück 256/7 (alte Bezeichnung 256/4)

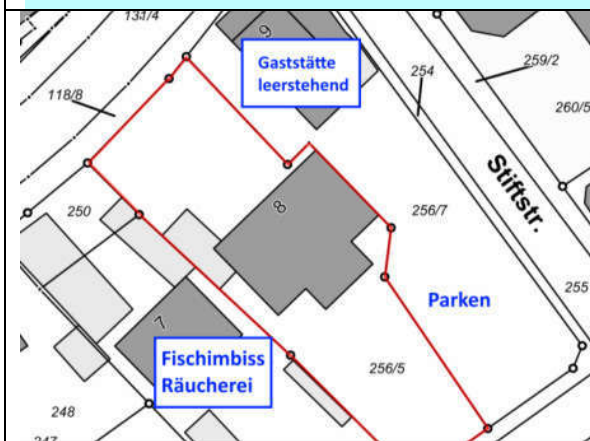
Baulastenverzeichnis von		Sassnitz	Baulastenblatt-Nr. 006	
Grundstück		Hauptstraße 8	Seite 1	
Gemarkung		Sassnitz	Flur	5
			Flurstück 256/7	
Lfd.-Nr.	Inhalt der Baulast		Bemerkungen	
1	2		3	
1.	Übernahme einer Abstandsfläche, Anbauverpflichtung Zum Flurstück 256/3 der Flur 5, Gemarkung Sassnitz.			
	Eingetragen am: 18.03.92			
	Neue Katasterbezeichnung belastetes Grundstück:			
	Flurstück alt: 256/4	Flurstück neu: 256/7		
	eingetragen am 20. September 2010		- Korkhaus -	

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

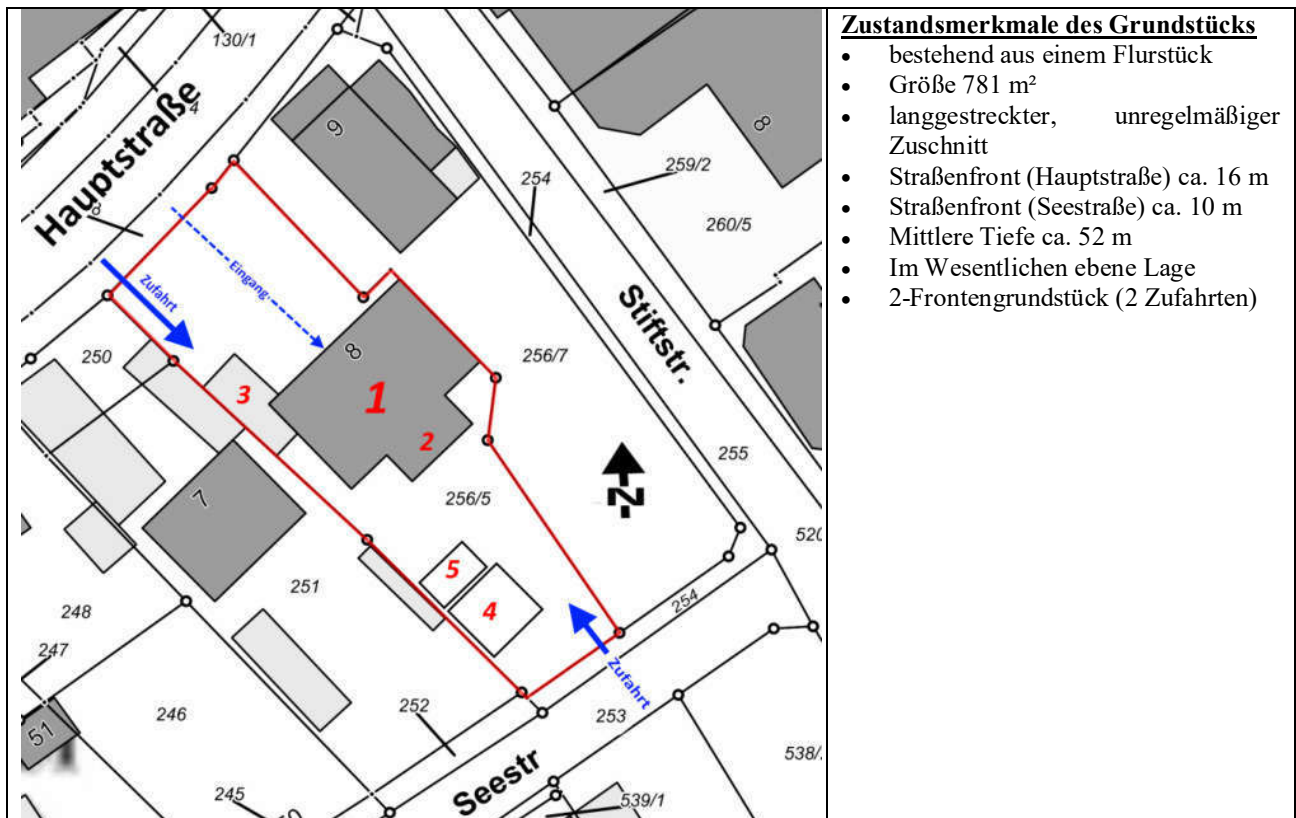
- Zentral gelegen innerhalb von Sassnitz
- Entfernung zur Strandpromenade ca. 250 m (Luftlinie), ca. 500 m Fußweg
- Gelegen **außerhalb** des Sanierungsgebiets der Stadt Sassnitz
- Nachbarschaft: Wohnhäuser, tlw. Gewerbe im Erdgeschoss
- Hauptstraße 7: Fischimbiss (Räucherei!)
- Hauptstraße 9: ehemals Gaststätte (leerstehend)

Infrastruktur

- Straßenanbindung: Hauptstraße
 - Hauptverkehrsstraße durch Sassnitz
 - 2 spurige Asphaltstraße, mit Straßenbeleuchtung, Fußgängerwege, Radweg
 - modernisierte Erschließungsanlagen.
 - Keine Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum
 - Straßenanbindung: Seestraße; 1 spurige Asphaltstraße, einseitiger Fußgängerweg, Straßenbeleuchtung, einseitige Parktaschen, modernisiert



2.1 Grundstücksbeschreibung



Zustandsmerkmale des Grundstücks

- bestehend aus einem Flurstück
- Größe 781 m²
- langgestreckter, unregelmäßiger Zuschnitt
- Straßenfront (Hauptstraße) ca. 16 m
- Straßenfront (Seestraße) ca. 10 m
- Mittlere Tiefe ca. 52 m
- Im Wesentlichen ebene Lage
- 2-Frontengrundstück (2 Zufahrten)

Erschließungsanlagen

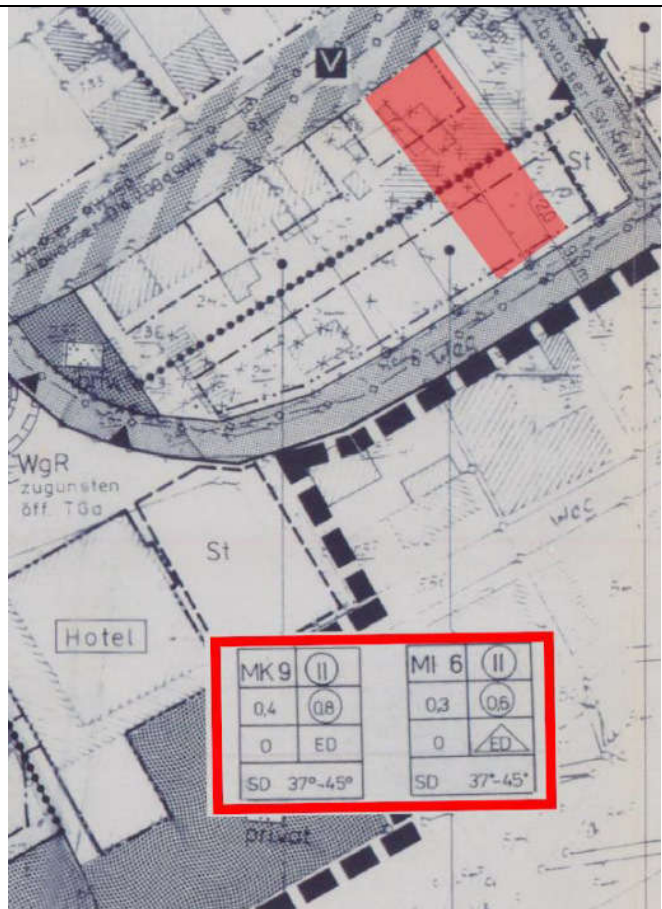
- Trinkwasser- / Abwasser- / sowie Stromleitungen vorhanden
- Der Gutachter geht davon aus, dass das Haus angeschlossen ist, **der genaue Leitungsverlauf ist unbekannt.**
- In den Straßen (Hauptstraße, Seestraße) gibt es eine Gasleitung, Ob das Haus angeschlossen ist, ist unbekannt.

- 1) Wohn- und Geschäftshaus
- 2) Verandaanbau
- 3) Nebengebäude (ehemals Eisverkauf)
- 4) Abstellräume
- 5) Carport

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 (Annahme, es ist nichts Gegenteiliges bekannt)
Ausbaubeiträge	
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

2.2 Planungsgrundlagen



MK 9	II	MI 6	II
0,4	0,8	0,3	0,6
0	ED	0	ED
SD 37°-45°		SD 37°-45°	

Auszug aus dem aus dem B-Plan Nr. 2 „Stadtzentrum Sassnitz“

- Das Grundstück liegt im Mischgebiet, Kerngebiet

Resümé des Gutachters:

- Baurecht nach § 30 BauGB

Nördlicher Grundstücksteil

- MK 9 (Kerngebiet)
- II Vollgeschoss, GRZ 0,4, GFZ 0,80
- Offene Bauweise
- II Vollgeschoss
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Satteldach 37grd bis 45 grd

Südlicher Grundstücksteil

- MI 6 (Mischgebiet)
- II Vollgeschoss, GRZ 0,3, GFZ 0,80
- Offene Bauweise
- II Vollgeschoss
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Satteldach 37grd bis 45 grd

Auszug aus dem B-Plan (Text-Festsetzungen in relevanten Auszügen)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
1.1.	In den Kerngebieten wird festgesetzt, daß sonstige Wohnungen i.S.v. § 7 (2) BauNVO oberhalb des ersten Vollgeschosses (Erdgeschoß) zulässig sind. (§ 1 (7, 8) BauNVO)
1.2.	Im Kerngebiet MK 11 wird festgesetzt, daß sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe i.S.v. § 7(2) BauNVO) unzulässig sind. (§ 1 (7, 8) BauNVO)
1.3.	Großflächige Einzelhandelseinrichtungen i.S.v. § 11 (3) BauNVO sind in den Kerngebieten MK 4-11 unzulässig. (§§ 1 (7, 8), 15 (1) BauNVO)
1.4.	In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechend § 6 (2) BauNVO unzulässig. (§ 1 (7) BauNVO)
1.5.	In den Kerngebieten wird festgesetzt, daß Diskotheken, Spielhallen, Bordelle, Dirnenunterkünfte, Eroscenter und ferner Tankstellen i.S.v. § 7 (3) BauNVO unzulässig sind. In den Kerngebieten MK 1 - 3 sind Diskotheken und Spielhallen als Ausnahme zulässig. (§ 1 (5, 7, 8) BauNVO)
1.6.	Für die Flurstücke 261 und 262/3 wird festgesetzt, daß die Erneuerung und Änderung der Anlage sowie die Nutzungsänderung i.S.v. § 7 (2), Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden kann. (§ 1 (10) BauNVO)
1.7.	Der Bereich, der zwischen dem Baugebiet MK 7 und dem als Hotel festgesetzten Bereich liegt, ist ausschließlich für die Errichtung eines Wärmeganges mit einer Kegelbahn und angegliedertem, nutzungsbezogenem gastronomischem Service vorgesehen. Im Kellergeschoß ist ein Garagengeschoß zulässig. (§9 (1) Nr. 9 BauGB)

3 Bodenwertermittlung

Allgemeines

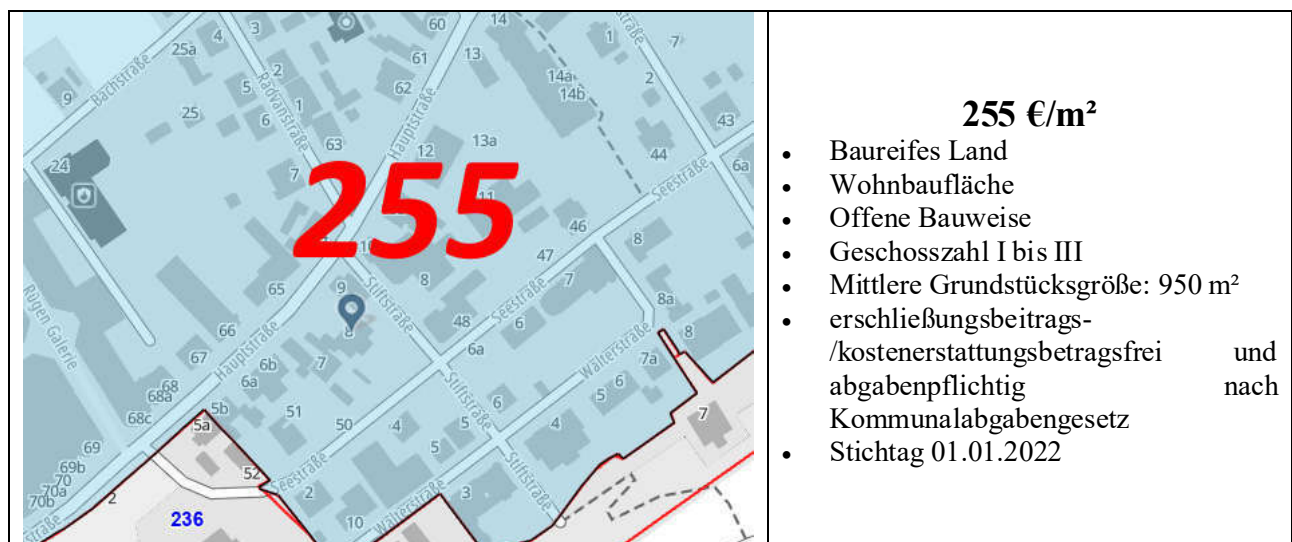
Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute. Genaue Kenntnisse zum Baugrundzustand kann nur ein entsprechendes Baugrundgutachten erbringen.

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.



3.1.2 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.

Anpassung an die Grundstücksgröße

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

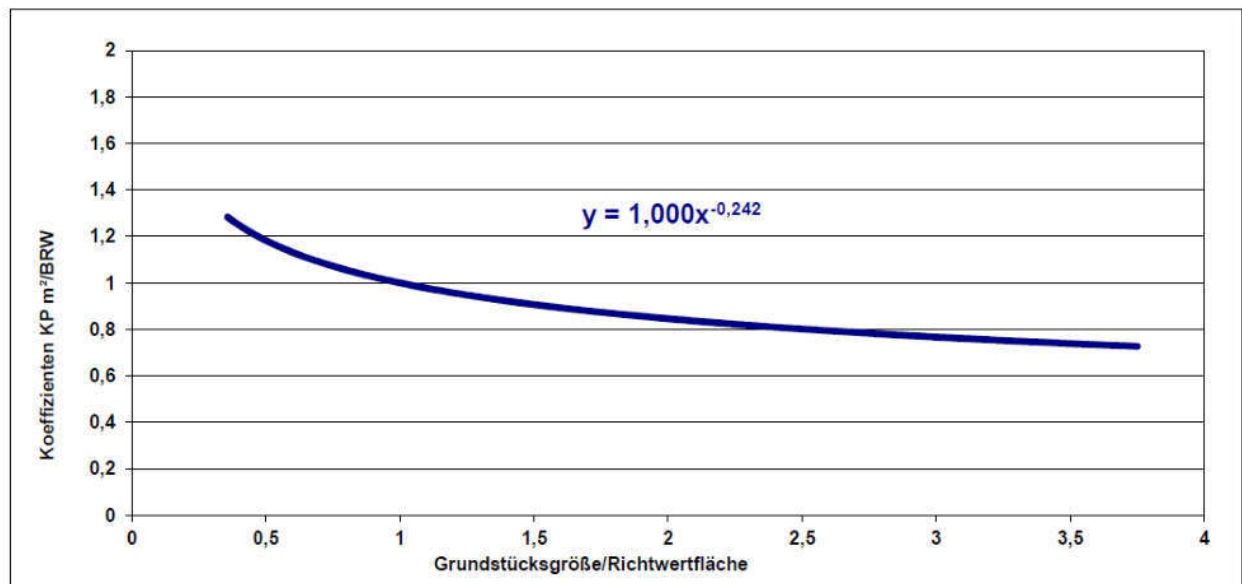
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL)
Maß der baulichen Nutzung

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

mittlere Richtwertgröße = 950 m²

Grundstücksgröße (Flurstück 256/5)

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

$Y (\text{Umrechnungsfaktor}) = X^{-0,242} = 0,8221^{-0,242}$

Formel

Stichtag/Größe- angepasster Bodenrichtwert

- 255 €/m²
- 950 m²
- 781 m²
- $781 / 950 = 0,8221$
- $= 1,0485$ (gerundet 1,05)
- $= 255 \text{ €/m}^2 \times 1,05$
- **gerundet 270 €/m²**

Maß der baulichen Nutzung

Basierend auf der Aktenlage (entnommen dem Bauarchiv, keine Überprüfung durch Aufmaß möglich)

- o ca. Werte
- Bezüglich der Gebäude 4 und 5 gibt es keine Bauakten, die Maßangaben beruhen auf Schätzungen (Genauigkeit ca. +/- 10%).

Gebäude	Maßangaben	Bebaute Fläche in m²
Gebäude 1	15,80 m x 10,20 m	161,16
Gebäude 2 (Veranda)	7,20 m x 3,35 m	24,12
Gebäude 3	8,83 m x 2,65 m 5,33 x 1,35 m	30,59
Gebäude 4	6 x 5 m	30,00
Gebäude 5	5,80 x 3 m	17,40
Gesamt		263,27
Flurstücksgröße		781
GRZ (Grundflächenzahl)	(ohne befestigte Flächen)	0,34
Bruttogrundfläche Gebäude 1		322,32
Bruttogrundfläche Gebäude 2		24,12
BGF ohne Gebäude 4 und 5		346,44
GFZ		0,44

Anpassung

1. Bodenrichtwert

- Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes (siehe § 6 Abs. 3 ImmoWertV) 270,00 €/m²
 - **Bezüglich Größe angepasster Bodenrichtwert**
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) 230,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an

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

- Richtwert mit Stand 01.01.2022; keine konjunkturelle Marktanpassung 0 %

die Lage

- Bodenrichtwert gilt für die Lage des Grundstücks 0 %

die Art der baulichen Nutzung

- Baurecht nach § 30 BauGB, MI und MK zulässig 20 %
- Der Bodenrichtwert gilt für Wohnbebauung

das Maß der baulichen Nutzung

- Realisierbare WGFZ ca. 0,44 (Minderwert); gedämpfte Anpassung -10 %

die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften

- Tlw. Unzweckmäßige Grundstücksgeometrie -5 %

Zu- und Abschläge insgesamt :

5,00 %

4. Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes 241,50 €/m²

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

5. Bodenwert für baureifes Land (§ 34 BauGB)	281,50 €/m²
6. Flurstücksgröße	781 m²
7 Bodenwert	219.851,50

Gerundet:

220.000 €

4 Wertermittlung der baulichen Anlagen

4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht." Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach §9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach §9 (2-3) berücksichtigt werden. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Die Modellkonformität in §10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

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

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

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

Weiter gliedern sich diese gem. §6 (3) ImmoWertV2021 in folgende Verfahrensschritte:

- 1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
- 2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
- 3. Ermittlung des Verfahrenswerts

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

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 können.

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.

Zur Stützung kommt das Ertragswertverfahren zur Anwendung.

5 Sachwertverfahren

5.1 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 (Bauarchivakte) sowie eigenen Schätzungen und haben eine Genauigkeit von ca. +/- 5 %).

Nachfolgend werden die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen bezeichnet:

	Gebäude	Bezeichnung
	1	Wohn- und Geschäftshaus
	2	Verandaanbau
	3	Anbau (ehemals Eisverkauf)
	4	Abstellräume
	5	Carport

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

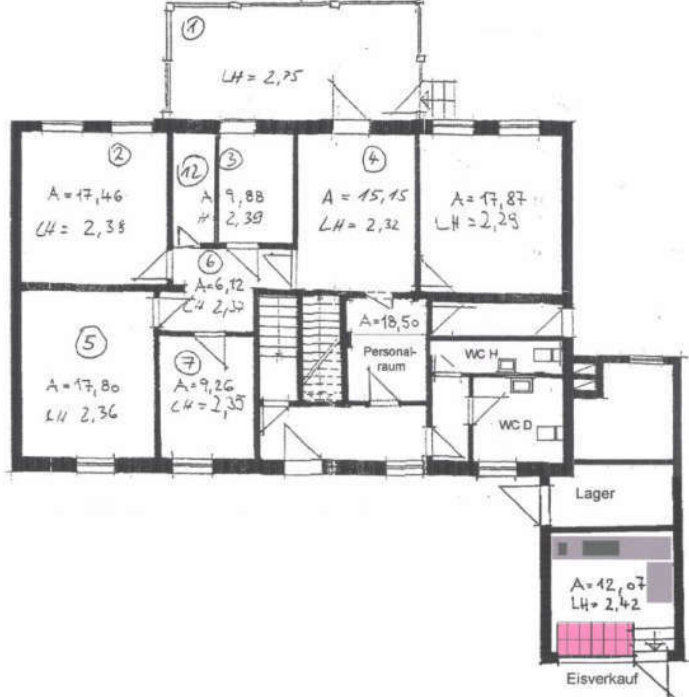
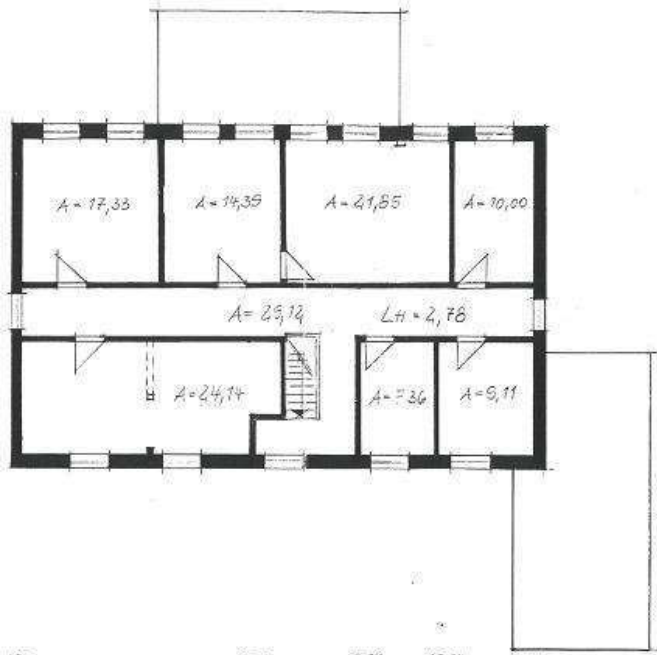
- Gebäude 1 und 2: Baujahr unbekannt; geschätzt zwischen 1900 bis 1915
- Gebäude 3: Baujahr unbekannt, geschätzt zu DDR-Zeit
- Ca. 1992 Teilungsvermessung des Grundstückes
- Ca. 1993: Einbau einer Zentralheizung auf Heizölbasis mit unterirdischem 5000 L Heizöltank (Genehmigung wurde erteilt); Die Heizung (Kessel) war im Gebäude 3 untergebracht.
- Ca. 1994: Umbau des vorhandenen Wohn- und Geschäftshauses (Gebäude 1 und 2)
- Ca. 2006: Nutzungsänderung des Gebäudes 3 in eine Eisverkaufsstätte (Genehmigung wurde erteilt)
- Gebäude 4 und 5: errichtet ca. nach 1990
 - Errichtet ohne Baugenehmigung
 - Ob es sich bei der baulichen Anlage 4 um eine genehmigungspflichtige bauliche Anlage handelt, hängt von der tatsächlichen Größe ab (konnte nicht gemessen werden). Bis 30 m² BGF wäre die Anlage genehmigungsfrei (siehe hierzu § 61 LBauO).

Nutzung

- Früher: gemischte Nutzung (Wohnung, Büro)
- **Aktuell: wahrscheinlich reine Wohnnutzung**

5.1.1 Gebäude 1, 2 und 3**Maßangaben, Wohn- und Nutzflächen**

- Achtung: Es wurde kein äußerliches und kein inneres Aufmaß durchgeführt, die Maßangaben beruhen auf den vorhandenen Bauarchivunterlagen. Die geschätzte Genauigkeit beträgt +/- 5%.

	Erdgeschoss (Innenhöhe ca. 2,35 m) Gebäude 1: Aufteilung (Annahme): • 7 Zimmer, Küche, Bad, WC, Küche, Flure • Bebaute Fläche ca. 161,16 m² • Wohn-/Nfl.: Ca. 120,96 m² • NFK ca. 0,75 (realistischer NFK) Gebäude 2: • 1 Raum • Bebaute Fläche ca. 24,12 m² • Wohn-/Nfl.: Ca. 22,08 m² • NFK ca. 0,92 (realistischer NFK) Gebäude 3: • 3 Räume • Bebaute Fläche ca. 30,59 m² • Nfl.: Ca. 26,50 m² • NFK ca. 0,87 (realistischer NFK)
	Obergeschoss (Innenhöhe ca. 2,78 m) Gebäude 1: Aufteilung (Annahme) • 7 Zimmer, Flur • Bebaute Fläche ca. 161,16 m² • Wohn-/Nfl.: Ca. 133,30 m² • NFK ca. 0,83 (unrealistischer NFK!) Achtung: Die Nutzfläche laut Bauzeichnung erscheint zu hoch. Der Sachverständige reduziert die Nutzfläche auf • 125 m² • NFK = 0,78
Zusammenfassung Gebäude 1 und 2: Wohnfläche ca. Gebäude 3: Nutzfläche ca.	268,04 m² (EG/OG) 26,50 m² (EG)

Mietzustand:

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

Historische Bilder aus der Bauarchivakte von 1994**Rohbausubstanz (Gebäude 1)**

- Fiktive Annahmen des Gutachters basierend auf der Bauhistorie und Erkenntnissen aus der äußerlichen Besichtigung.
- **Die äußerlich sichtbaren Sanierungen stammen aus dem Jahr 1994.**
- **Bezüglich des Modernisierungsstandes im Innenausbau gibt es keine Erkenntnisse, der Gutachter geht ebenfalls von einem Modernisierungsstand 1994 aus.**
- Wahrscheinlich nicht unterkellert
- Feldsteinfundament/gemauertes Fundament (verputzt)
- Außenwand (EG/OG): Ziegelmauerwerk, Giebel- und Rückseite mit mineralischem Putz, Straßenseite möglicherweise mit WDVS: Firsthöhe ca. 7,65 m, Traufenhöhe ca. 6 m
- Holzbalkendecke
- Innenwände: EG massiv und Trockenbau; OG tlw. Trockenbau
- Dachgeschoss/Dachboden:
 - Nicht ausgebautes flaches Satteldach (Neigung ca. 20 bis 25 grd) mit erneuerter Bitumeneindeckung; Innenhöhe Dachboden maximal ca. 1,75 m bis 2 m (Standhöhe)
 - Zinktraufenanlage
- 1 Schornstein (im Nebengebäude 3)

Ausbausubstanz

- Kunststofffenster mit doppelter Isolierverglasung
- Der Gutachter trifft folgende Annahmen:
 - Heizung: Zentralheizung (ehemals auf Heizölbasis, möglicherweise umgerüstet auf Gas)
 - Sanitär: zeitgemäße Sanitärinstallation im EG, kein Sanitär im OG (laut Bauzeichnung)
 - Elektro: nach VDE-Norm, mittlere Ausstattung
 - Erneuerter Fußbodenaufbau, erneuerte Wand-, Boden- und Deckenbeläge
 - Treppe: neue Treppe oder aufgearbeitete Treppe
 - Innentüren: erneuerte Röhrenspantüren

Gebäude 2 (Veranda)

- Holzständerwerk mit 3seitiger Verglasung (Kunststofffenster mit doppelter Isoverglasung) auf gemauertem Sockel
- 1 Geschoss, nicht unterkellert, Flachdach mit Bitumeneindeckung

Gebäude 3 (Nebengebäude)

- 1 Geschoss, nicht unterkellert, Flachdach mit Bitumeneindeckung
- straßenseitig: großes Schaufenster (ehemals Eisverkauf) mit Rollläden

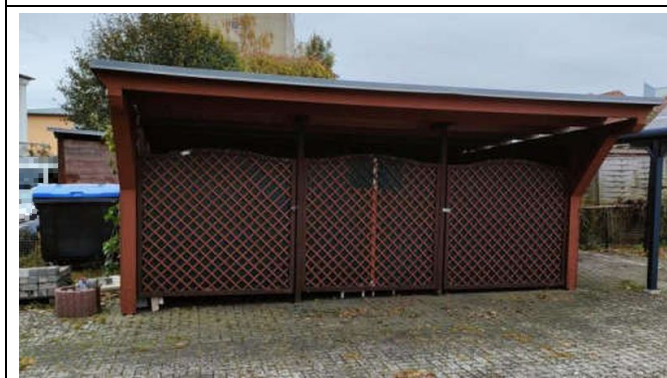
Baumängel/Bauschäden (in Auszügen):

- tlw. Algen- und Moosbefall an der Fassade, Schäden im Sockelbereich (kleinere Putzabplatzungen)
- ansonsten unbekannt

5.1.2 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 3 • 1 Geschoss, nicht unterkellert, Flachdach mit Bitumeneindeckung • straßenseitig: großes Schaufenster (ehemals Eisverkauf) mit Rollläden • bebaute Fläche 30,59 m² • Ansatz 10.000 € ◦ Die Heizungsanlage und der Schornstein werden wertmethodisch dem Gebäude 1 zugerechnet
	Gebäude 4 • Carportanlage (Doppelcarport) ◦ umgebaut zu 3 Abstellräumen • Holzständerkonstruktion • Dach mit Bitumen • Bebaute Fläche (Dachfläche) ca. 6 m x 5 m = 30 m² • Bodenbefestigung: Betonpflaster • Baujahr nach 2000 (geschätzt) • Ansatz = 2.500 €
	Gebäude 5 • Offener Carport • Metallständerkonstruktion • Dach: Kunststoffplatten • Bebaute Fläche (Dachfläche) 5,80 x 3 m = ca. 17,80 m² • Ansatz 1.000 €

Sonstiges

- Das Grundstück ist großflächig mit Betonpflaster versiegelt. Ob dies laut B-Plan zulässig ist und ob die Versiegelung Bestandschutz hat (erstellt vor Rechtskraft des B-Planes) bedarf einer gesonderten Prüfung.

6 Sachwertermittlung

6.1.1 Bruttogrundfläche- Wohnhaus und NHK

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

Gebäude 1 - Lage im Objekt	Grundfläche (ca.)	Bemerkungen
Kellergeschoss	0,00	Das nicht ausgebaute Dachgeschoss wird zusätzlich berücksichtigt.
Erdgeschoss	161,16	
Obergeschoss	161,16	
insgesamt	322,32	

Gerundet: 322 m²

NHK 2010

- Freistehende Einfamilienhäuser zweigeschossig, nicht unterkellert, Flachdach (Typ 1.33)

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	785	870	1.000	1.205	1.510	
Wägungsanteil	0%	0%	100%	0%	0%	100,00%
Kostenwert	0,00	0,00	1.000,00	0,00	0,00	1.000,00
Gebäudeteil	NHK 2010 in €/m ²		Bemerkungen			
Gebäude 1	1.000,00		- freistehendes Einfamilienhaus Typ 1.33, nicht unterkellert; Flachdach - Standardstufe III			
Anpassung Gebäudestellung:	1,00		einzelstehend			
Anpassung DG:	1,125		Zusätzliches Dachgeschoss (Neigung ca. 25 grd.) nicht ausgebaut			
Anpassung Größe/Ausstattung:	0,95		Große Wohnfläche, wahrscheinlich keine Sanitärinstallation im OG			
Gesamt	1.068,75		1.000	x	1	x
gerundet	1.070		gerundeter Ansatz (gerundet auf volle 5 €/m ²)			

Verandaanbau (Gebäude 2) : **NHK-Ansatz: 950 €/m²** (pauschalisierter Ansatz)

6.1.2 Alterswertminderung

- Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durch diese gesetzliche Definition wird klargestellt, dass die für die Verkehrswertermittlungen anzusetzende Restnutzungsdauer (RND) baulicher Anlagen nicht an ihrer technischen Lebensdauer, z.B. bezogen auf die noch zu erwartende bautechnische Standdauer, abgeleitet aus der Haltbarkeitsgrenze der konstruktiven Bauteile, zu orientieren ist, sondern an der voraussichtlichen Dauer ihrer wirtschaftlichen Verwertbarkeit.
- 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)	1910
B	Instandsetzungen zu DDR-Zeit	1980
	• 1980	
C= (A+A+A+B+B)5	fiktives vorläufiges Baujahr	1938
D	mittleres Jahr der Sanierungen / Modernisierungen / Umbauten	1994
E= (C+D+D)/3	fiktives Baujahr	1975
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.

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

G_a = Gebäudealter
 G_d = übliche Gesamtnutzungsdauer
 W_L = lineare Wertminderung

6.1.3 Sachwertberechnung

		Gebäude 1	Gebäude 2
Bruttogrundfläche in m² gerundet		322,00	24,12
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (ohne BNK)	=	1.070,00	950
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>	=	614.314,82	40.855,66
o Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile in % der Normalherstellungskosten			0,00
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK (in €)</i>	=		655.170,48
BNK in % der Normalherstellungskosten (in €) +	0,00 %		0,00
<i>Gesamtherstellungskosten (inkl. BNK) in €</i>	=		655.170,48
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	=	80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer geschätzt		32 Jahre	
Wertminderung wegen Gebäudealter (siehe § 23 ImmoWertV) der Gesamtherstellungskosten (lineare Abschreibung)	- 60,00 %		-393.102,29
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage	=		262.068,19
<u>Wertanteil der baulichen Außenanlagen in €</u>			
• Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten			
• Zusätzlicher Ansatz für Hausanschlüsse, Bodenbefestigung, Einfriedung, Zufahrt etc.	3,75 %		9.827,56
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>			
• Bauliche Nebenanlagen			13.500,00
<u>Wertanteil der Möblierung in €</u>			
• unbekannt			0,00
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage insgesamt in €			285.395,75
o zuzüglich des Wertes des Grund und Bodens in € gerundet	+		219.851,50
vorläufiger Sachwert inklusive Wert des Grund und Bodens in €			505.247,25

6.1.4 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:

- Der Sachverständige wählt das Richtwertniveau = 200 €/m²

k (bei 200 €/m²) = 1,019

Vorläufiger Anpassungsfaktor	1,019
Anpassung an das Jahr 2023	0,15
Die Marktdaten des Marktberichtes 2019 basieren auf den Daten der Jahre 2018/2019	
Tatsächliche Marktlage im Bereich des Grundstücks (Einschätzung des Gutachters)	-0,20
- Einschätzung des Gutachters (aktuelle Marktlage) - Marktunsicherheit, steigende Zinsen	
Gesamt	0,9690

vorläufiger Sachwert

o Marktanpassungsfaktor = Abschlag 0,969 **505.247,25 €**
-15.662,66 €

marktangepasster Sachwert 489.584,59 €

- Wertminderung wegen zusätzlicher Baumängel und Bauschäden (siehe § (2) ImmoWertV) in % 0 % 0,00 €
 - Wird im Risikoabschlag erfasst
- zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung (siehe § (2) ImmoWertV) in %
 - nicht erfolgte Innenbesichtigung -10 % -48.958,46 €
 - bezüglich der Flächen und des Ausstattungsgrades liegen keine gesicherten Erkenntnisse vor
- pauschalisierter Abschlag
 - Überbauung des Nachbargrundstücke mit dem Dachüberstand -5.000,00 €
 - Keine dinglich gesicherten Fensterrechte im Giebel

435.626,13 €

Gerundet: 436.000 €

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 Sachverständige hat Einsicht in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses genommen:

Selektionskriterien

- Verkäufe aus Sassnitz
- Verkäufe ab dem Jahr 2020
- Mehrfamilienhäuser bzw. Wohnhäuser mit großer Wohnfläche
 - Anmerkung (von der Größe der Wohnfläche her, kann das zu bewertende Wohn- und Geschäftshaus auch als Mehrfamilienhaus umgebaut werden)
- Wohnfläche 200 bis 350 m²
- Baujahr 1890 bis 1930

Auswertung

Vertrag vom	Lage	Kaufpreis (KP)	In €/m ² (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.

8 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.

8.1 Mieterträge

derzeitiger Mietertrag: unbekannt, wahrscheinlich Eigennutzung

marktüblicher Mietertrag:

Der marktüblich erzielbare Mietertrag wird im Wesentlichen von folgenden Punkten bestimmt:

- o von der Lage des Mietobjektes (Zentrumsnähe / vom Grad der Bebauung / Geschäftslage / Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel / gesellschaftliche Akzeptanz des Standortes u. a.)
- o von der Größe der Räume, vom Ausstattungsgrad
- o von dem Vorhandensein ausreichender Stellplatzkapazität
- o von dem allgemeinen örtlichen Bedarf / Nachfrage an Wohnraum und Geschäftsraum dieser Ausstattung in der zu bewertenden Lage

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 In Einzelfällen >10 €/m ² z.B. bei Neubauten nach 2010	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:

Mietbestandteil	Ansatz (netto-kalt im Monat)	Bemerkungen
Wohnfläche im EG/OG inkl. Grundstücksnutzung	268,04 m ² Wfl. x 6,75 €/m ² • = gerundet 1.810 €	• Geminderter Ansatz, da übergroße Wohnfläche (für 1 Wohnung) • Eine Teilung in 2 oder mehrere Wohnungen bedarf größerer Umbauten.
Nebengebäude, Nebenanlagen	90 €/Monat	•
Gesamt	1.900 €	• gerundet auf volle 5 € • = 1.900 €/Monat

8.2 Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten Gesamtobjekt	:	... € je Einheit pro Jahr (eigener Ansatz)	350 €	x	1	=	350,00
Verwaltungskosten	:	... € je Stellplatz/Garage pro Jahr (eigener Ansatz)	28 €	x	0	=	0,00
Instandhaltungskosten (Hauptwohnflächen)	:	... €/m² Nfl. pro Jahr eigener Ansatz	268,04 m²	x	14,50 €/m²	=	3.886,58
Sonstige Instandhaltungskosten	:	... €/m² Nfl. pro Jahr eigener Ansatz Nebengebäude 3 Bauliche Nebenanlagen, Außenanlagen = €/Jahr (pauschal-anteilig)	350 €	x	1	=	350,00
Instandhaltungskosten	:		250 €	x	1	=	250,00
Mietausfallwagnis	:	.. % der Netto-Kaltmiete x 12 Monate = (siehe WertR 91)	2,50 %	x	22.800 €		570,00
Gesamt							5.406,58

Gerundet: 5.405

8.3 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 Einfamilienhäuser

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	Minimum	Mittelwert	Maximum	Standard- abweichung
EFH, ZFH - 2019	156	1,52	2,76	5,77	0,07
BRW < 50	76	1,55	2,86	5,44	0,09
BRW 50 : 100	62	1,55	2,76	5,77	0,12
BRW > 100	18	1,52	2,55	3,67	0,13

Tabelle 48 - Liegenschaftszinssatz EFH/ZFH (Minimum, Mittelwert, Maximum in %-Angabe)

2,55%	Mittelwert Einfamilienhäuser (BRW > 100 €/m²)
-0,25%	Anpassung an das Jahr 2023
-0,25%	Lage in Sassnitz (Bodenrichtwert > 200 €/m²)
0,25%	Aktuelle Marktlage (steigende Zinsen, Inflation, Unsicherheiten auf dem Immobilienmarkt)
2,30%	Gesamt

8.4 Ertragswertberechnung

Mieteinheiten	Nutz- bzw. Wohnfläche in ca. m ²	Nettokaltmiete	
		Monatlich	jährlich
		in €/m ²	in €
Wohnhaus+ Grundstück		1.900	22.800,00
o jährliche Nettokaltmiete insgesamt:			22.800,00
o Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt in € (siehe -23,71% Einzelaufschlüsselung) ;angesetzte BW-Kosten entsprechen			-5.405,00
jährlicher Reinertrag =			17.395,00
Reinertragsanteil des Bodenwertanteils der den Erträgen zuzuordnen ist (in €):			
Fläche in m ²	Bodenwert in €/m ²	anteiliger Bodenwert	Liegenschaftszinssatz in %
		219.851,50	2,30
			-5.056,58
			<i>Ertrag des Eigentums</i> 12.338,42
Vervielfältigter einschließlich Abschreibung			
bei einem Liegenschaftszinssatz von (in %):		2,30	
und einer Restnutzungsdauer von 32 Jahren		X	22,477
<i>vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage (in €) =</i>			277.330,67
Baumängel/Bauschäden			
• Siehe gesonderte Betrachtung			
• Risikoabschlag, übernommen aus der Sachwertermittlung		in €	-48.958,46
zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung/Werterhöhung			
• Überbauung des Nachbargrundstücke mit dem Dachüberstand		in €	-5.000,00
• Keine dinglich gesicherten Fensterrechte im Giebel			
• Risikoabschlag für die Rechtsunsicherheiten			
<i>Bodenwertanteil des anteiligen Grundstücks in € +</i>			219.851,50
Zeitwert von Möblierung			0,00
Ertragswert des Grundstücks			443.223,71

9 Verkehrswert

Sachverständigenseits wird der vorläufige Verkehrswert nur vom Sachwert abgeleitet. Der Ertragswert dient nur der Stützung.

• marktangepasster Sachwert (SW) - gerundet • inkl. Risikoabschlag wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung	436.000,00 €
--	--------------

Somit wird der Verkehrswert § 194 BauGB
eines **mit einem Wohn- und Geschäftshaus**
bebauten Grundstücks

Hauptstraße 8
in 18546 Sassnitz

zum Wertermittlungstichtag 20.November 2023

geschätzt mit

436.000 €

< basierend auf einer äußerlichen Besichtigung >

9.1.1 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 von Überbauungen
Anlage	5	Darstellung der Bauleitplanung • Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz von 2004
Anlage	6	Auszug aus dem B-Plan Nr. 2 „Stadtzentrum Sassnitz“
Anlage	7 – 9	Fotoansichten
Anlage	10-12	Gebäude 1,2,3 : Grundrisse, entnommen der Bauarchivakte
Anlage	13-14	Baulastauskunft
Anlage	15	Darstellung der Flurstücksdaten

10 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage

mittlere Wohnlage / mittlere Geschäftslage

- Anschrift: Hauptstraße 8 in 18564 Sassnitz

Nutzungsberechtigte + weitere Ansprechpartner:

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

- Eigennutzung

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: , , 18239 Satow

baubehördliche Beanstandungen: offiziell keine bekannt,

Sonstiges: kein getrenntes Eigentum, kein Denkmalschutz

Bodenordnung: gelegen außerhalb des Sanierungsgebiets

Überbauungen:

Überbauungen + Baulasten	• Das Flurstück 256/5 wird nicht überbaut. • Vom Flurstück 256/5 gehen folgende Überbauungen aus:
	
• Der Dachüberstand überbaut (soweit augenscheinlich ersichtlich) das Flurstück 256/7, die überbaute Fläche beträgt ca. 2 bis 3 m²	• Es handelt sich um eine Grenzbebauung • Die giebelseitigen Fenster sind dinglich nicht gesichert (keine Fensterrechte als Herrschvermerk im GB 2954 von Sassnitz erfasst).

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 vor auszusehenden 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 20.11.2023

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*

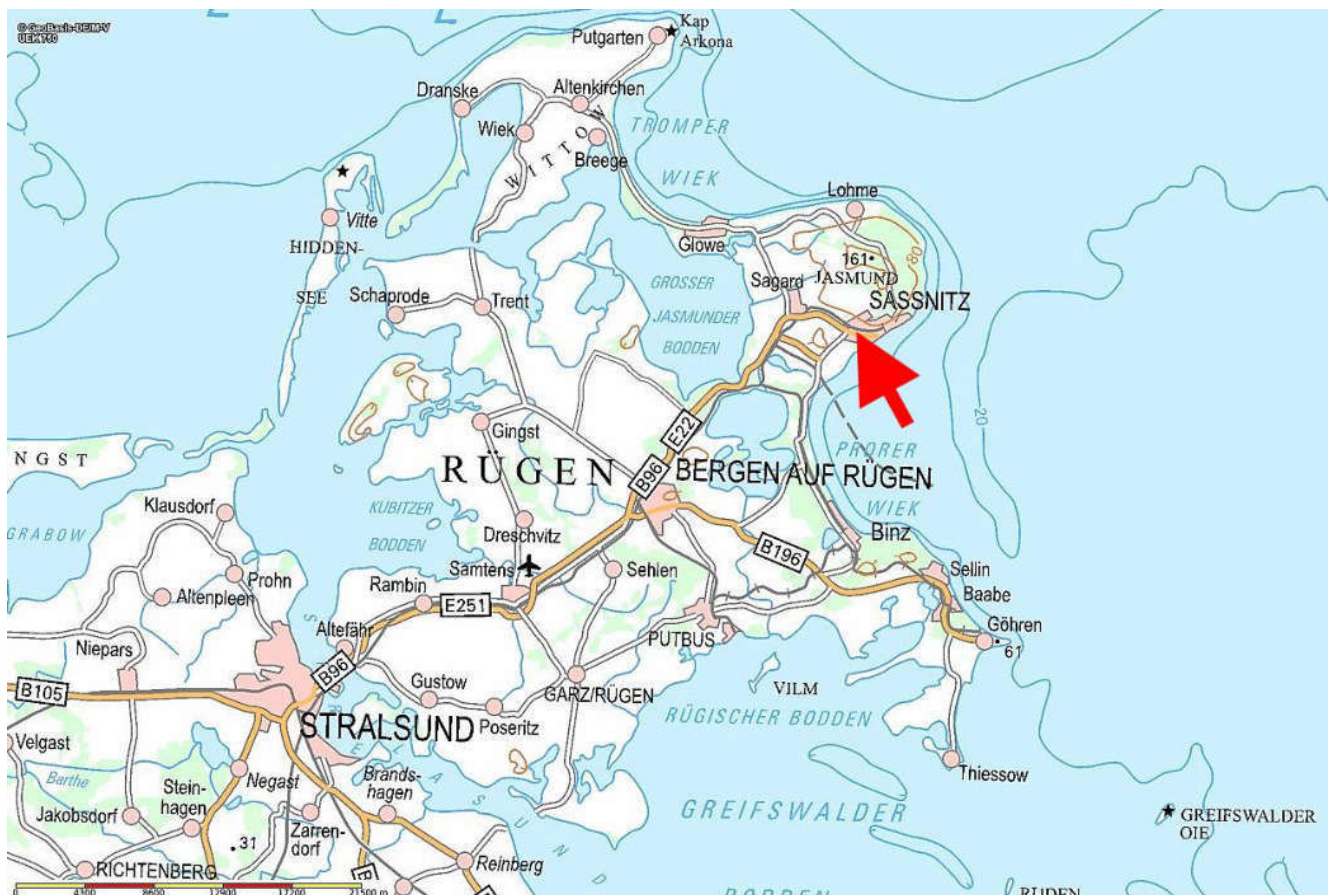
Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass Ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.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

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

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

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

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

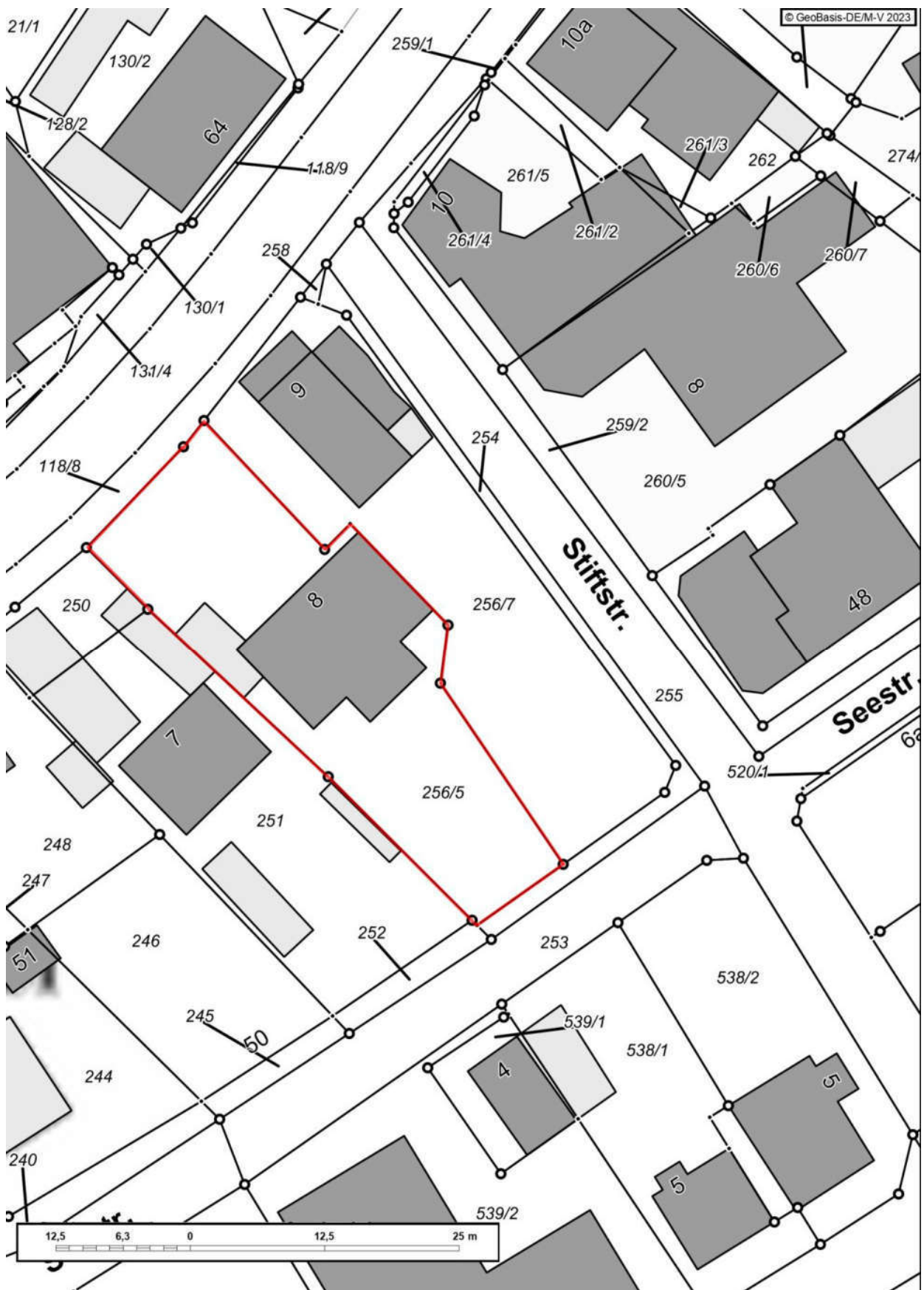


Quelle: Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V

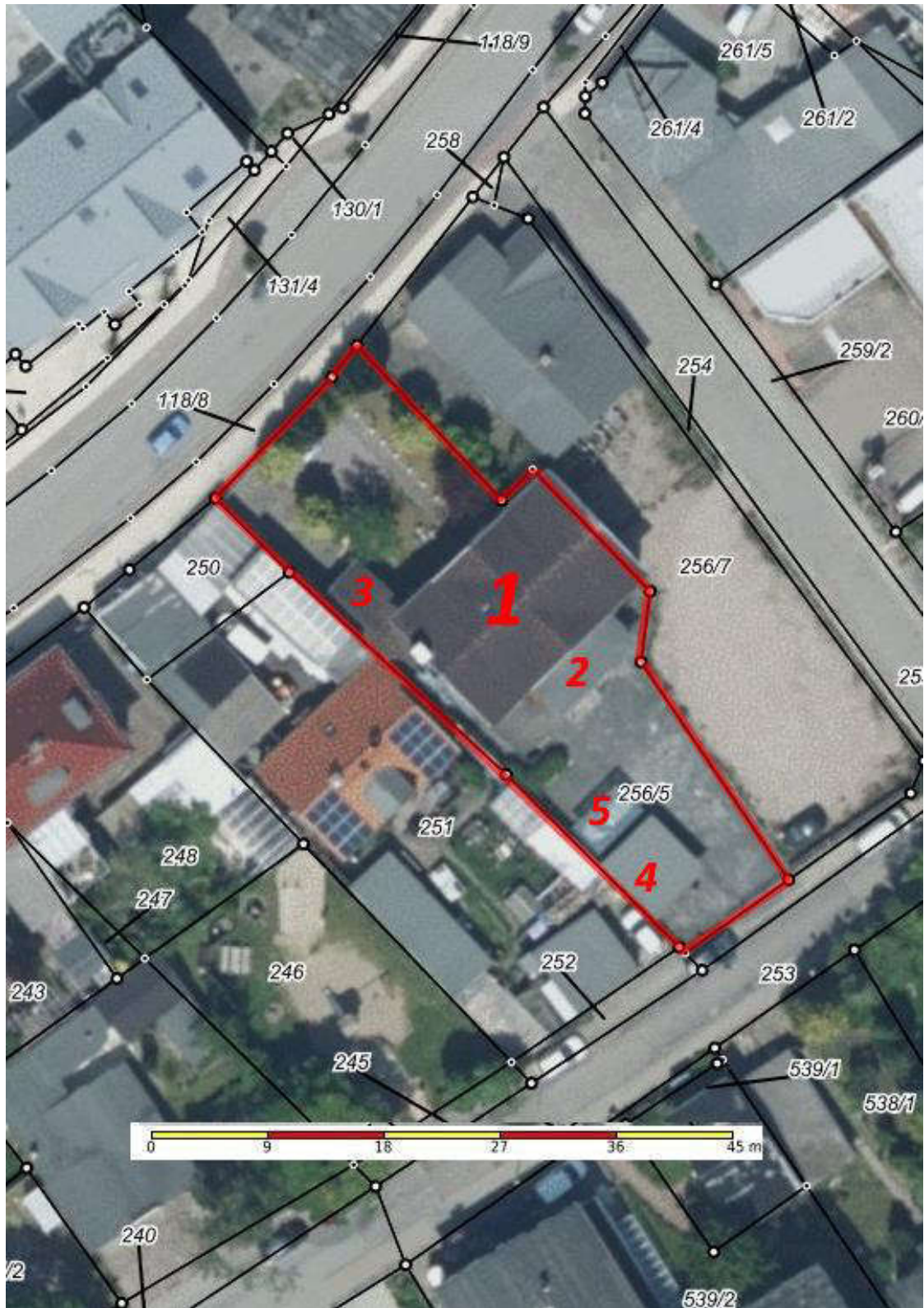


Quelle: Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2023)

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

**Auszug aus dem Katasterplan**

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



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

1	Wohn- und Geschäftshaus	2	Verandaanbau		
3	Anbau (ehemals Eisverkauf)	4	Abstellräume	5	Carport

Lageplan der baulichen Anlagen



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



- o Der Dachüberstand des Hauses überbaut augenscheinlich (laut Luftbild) die Flurstücksgrenze zum Flurstück 256/7
- o Die giebelseitigen Fenster sind dinglich nicht gesichert (keine Fensterrechte als Herrschvermerk im GB 2954 von Sassnitz erfasst).
- o Die Baulast, lastend auf Flurstück 256/7 (siehe Anlage 14), ist aus Gutachtersicht uneindeutig.
- o Der Sachverständige unterstellt ein bestehendes Risiko betreff der Legitimierung des Dachüberstandes und der Giebelfenster.

Darstellung von Überbauungen



DARSTELLUNGEN GEMÄSS § 5 (2) BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

	Wohnbauflächen
	Gemischte Bauflächen
	Gewerbliche Bauflächen
	Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung:
F	Freizeit
E	Erholung
	Sonstige Sondergebiete mit Zweckbestimmung:
Hafen	Hafengebiet
KUR	Kurgebiet
EKG	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
	Soziale Zwecke
	Öffentliche Verwaltungen
	Schule

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

Verwendung der Einzelsymbole zu Kennzeichnung der Lage für die Versorgungsanlagen

	Elektrizität
	Gas
	Fernwärme
	Wasser
	Abwasser
	Windkraftanlage

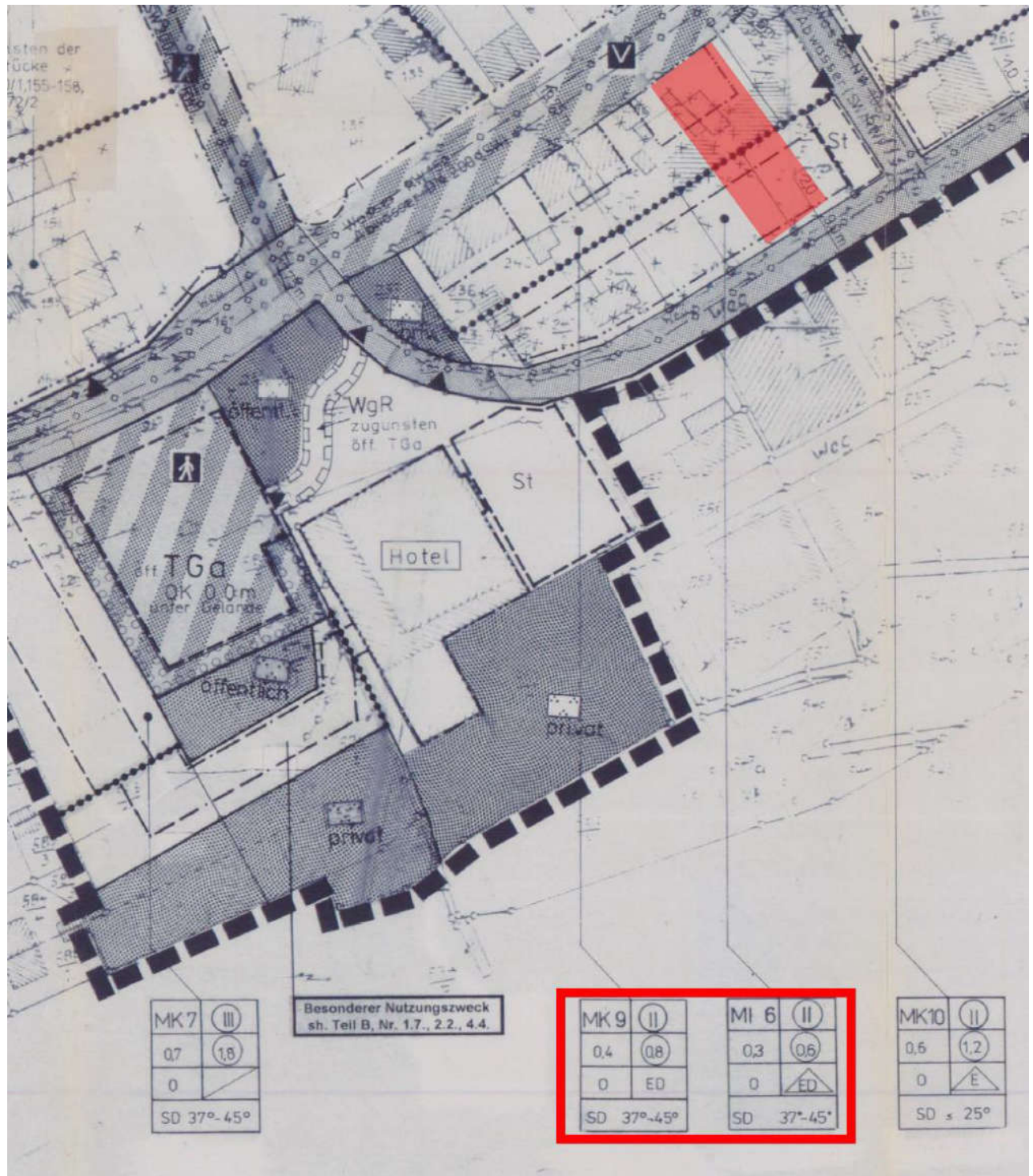
HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN

	Oberirdisch
	Unterirdisch

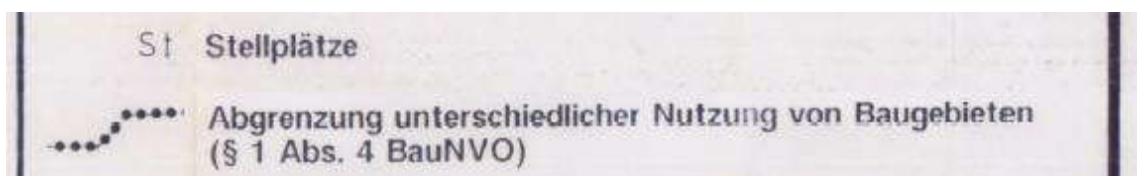
GRÜNFLÄCHEN

	Grünflächen mit Zweckbestimmung:
	Parkanlage
	Dauerkleingärten
	Sportplatz
	Friedhof
	Tierpark

Darstellung der Bauleitplanung
Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz von 2004
Das Grundstück liegt im Mischgebiet



Detailausschnitt



Auszug aus dem B-Plan Nr. 2 „Stadtzentrum Sassnitz“

Stand ca. 1998

Die Ca. Lage des zu bewertenden Flurstückes wurde markiert.

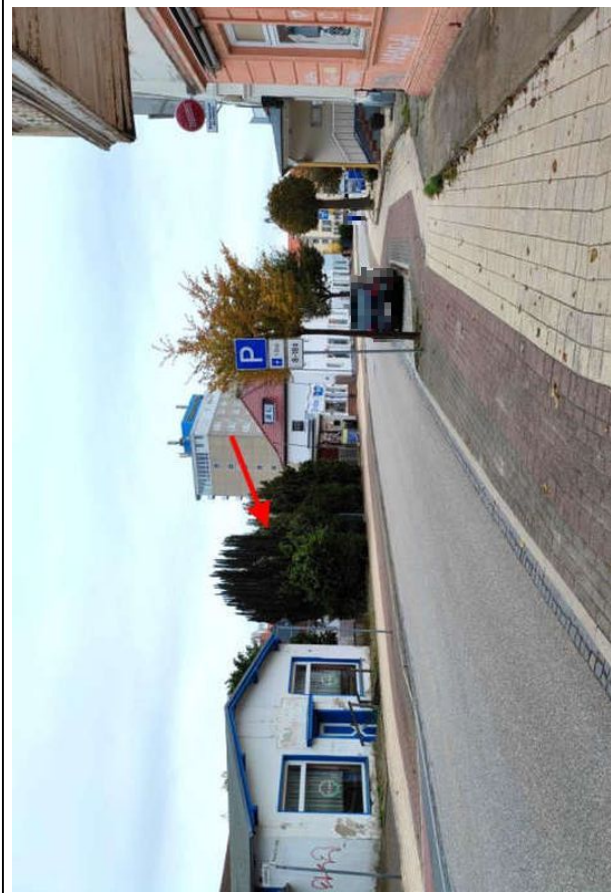


Bild 1-2 o Links und rechts: Ansichten der Hauptstraße; die Lage des Grundstücks wurde markiert



Bild 3-4 o Links und Rechts: Straßenfrontansichten vom Gebäude 1 (fotografiert von außerhalb der Grundstücksgrenzen)

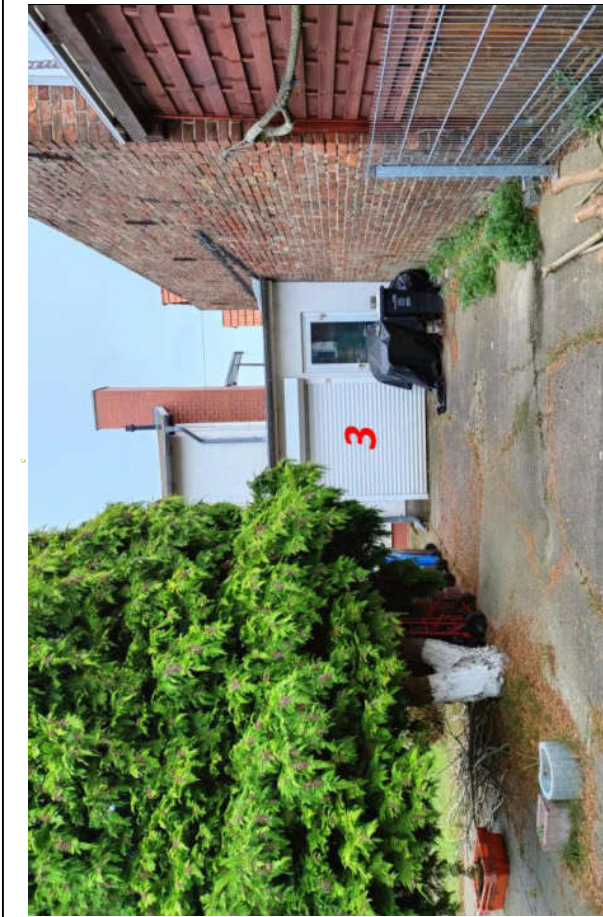


Bild 5-6 o Links: Gebäude 3 und Rechts: Eingangspforte (diese war verschlossen, eine Klingel existierte nicht)

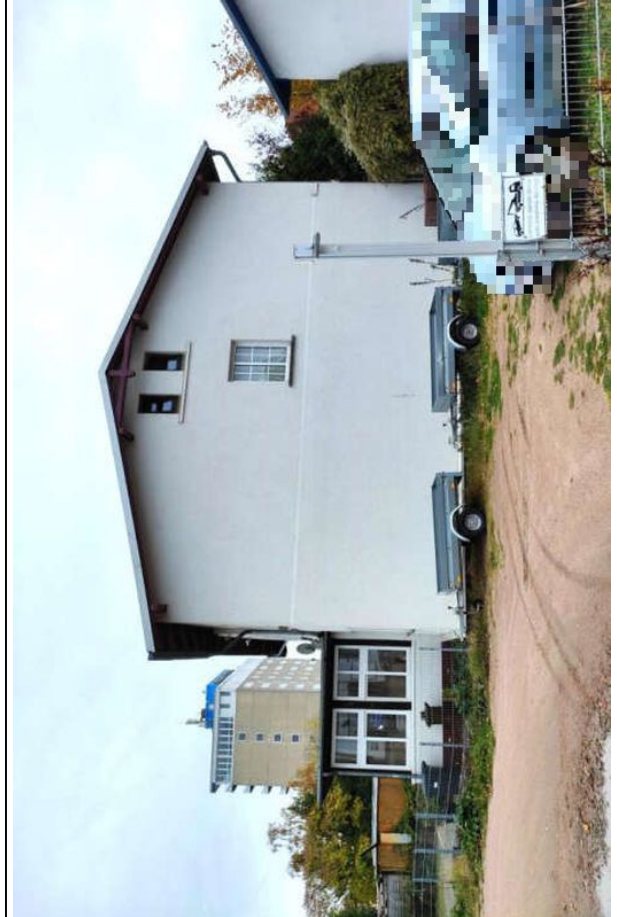


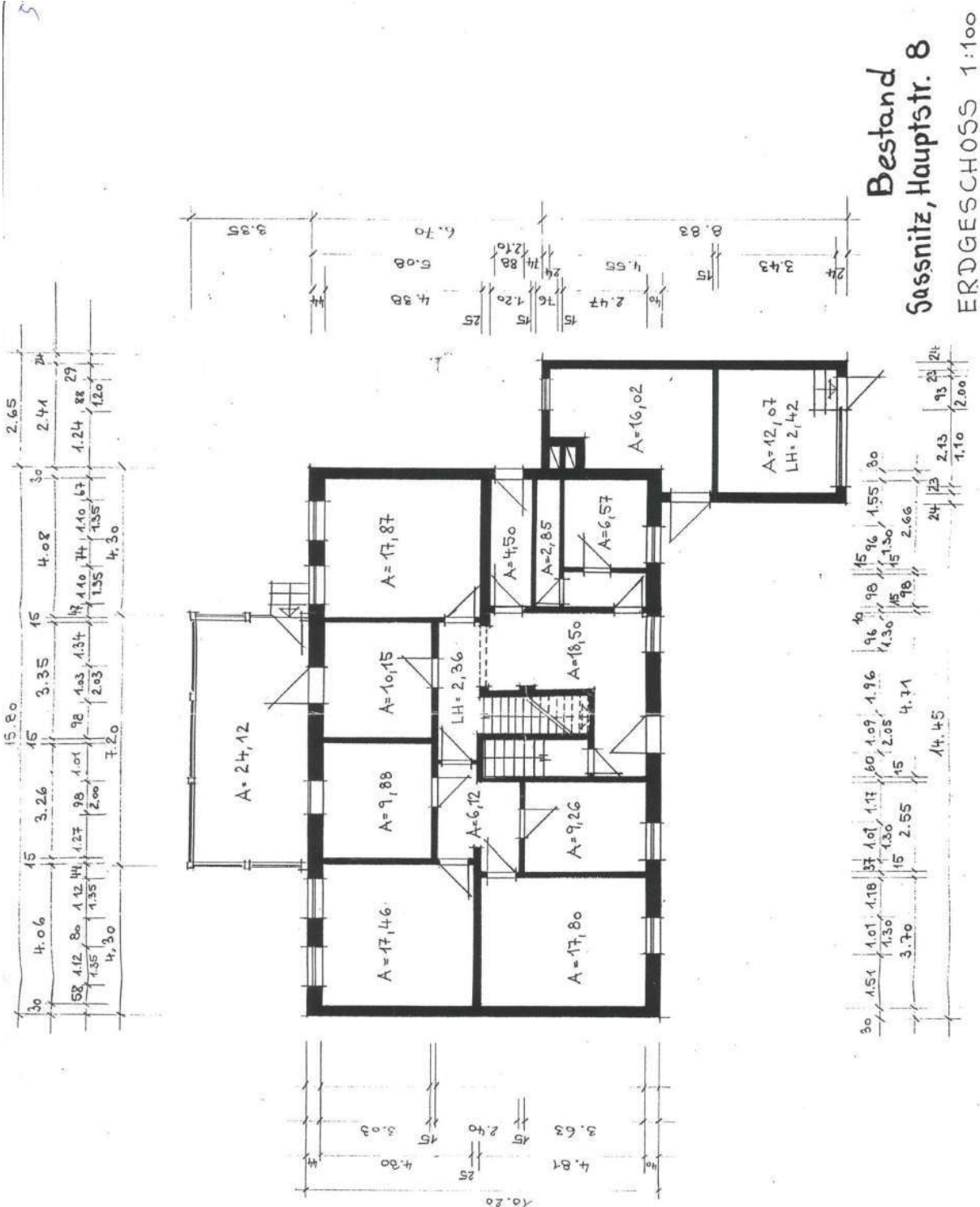
Bild 7-8 o Links und Rechts: Giebelansichten vom Gebäude 1



Bild 9-10 o Links und Rechts: Rückansichten



Bild 11-12 o Links: Ansicht der baulichen Nebenanlagen 4 und 5 Rechts: Rückansicht von der rückwärtigen Seestraße aus

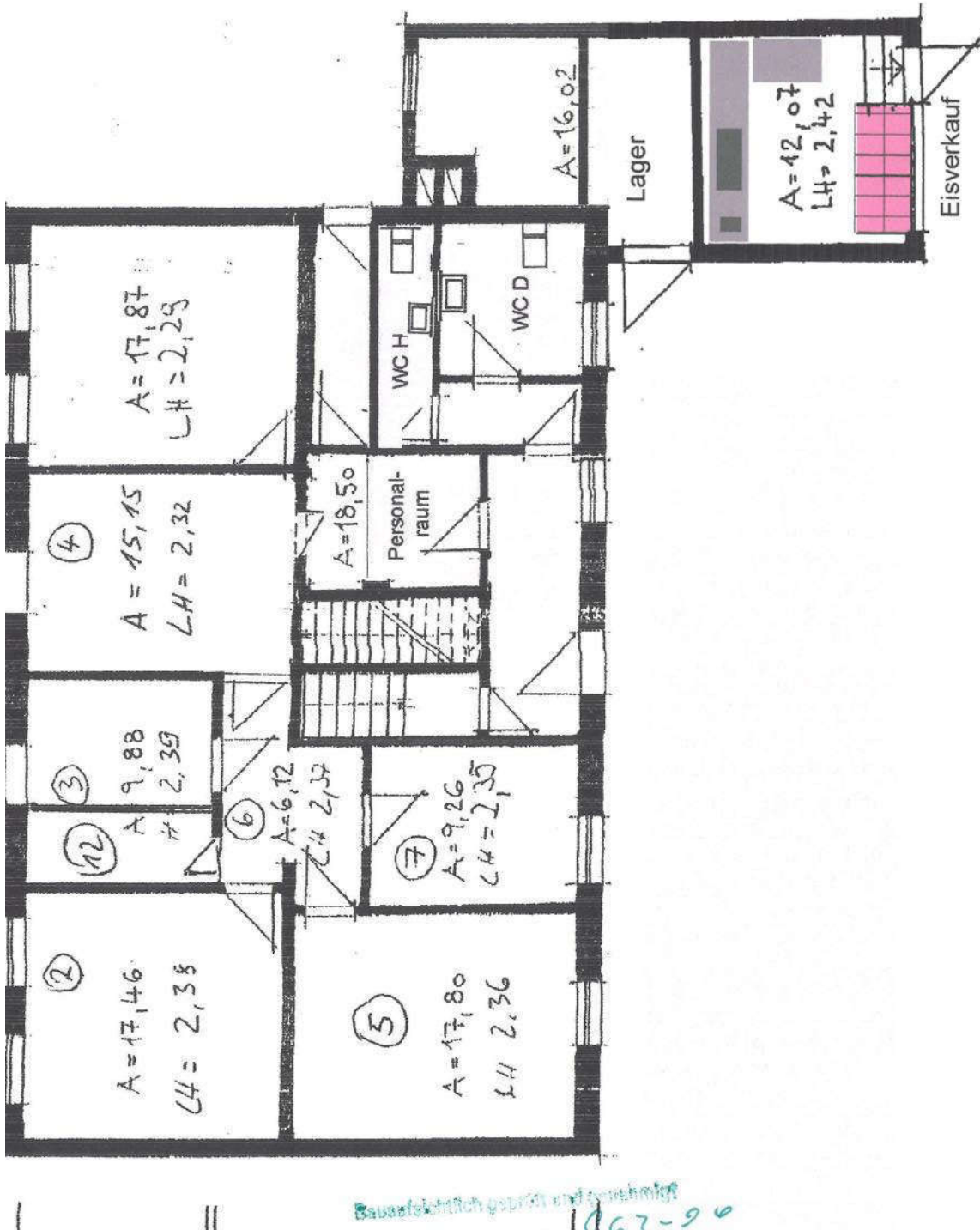


Gebäude 1 und 2: ungefähre Maßangaben im EG

Achtung: Ein Aufmaß war nicht möglich, entnommen dem Bauantrag zum Umbau aus dem Jahr 1994
Achtung: Das Nebengebäude wurde später umgebaut.



Achtung: Ein Aufmaß war nicht möglich, entnommen dem Bauantrag zum Umbau aus dem Jahr 1994



Gebäude 3: Umbau/Umnutzung vom Nebengebäude (Die Raumstruktur vom Gebäude 1 hat sich auch leicht geändert)
Achtung: Ein Aufmaß war nicht möglich, entnommen dem Bauantrag zum Umbau aus dem Jahr 2006

Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



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

Vater und Kuhwald Partnerschaft
Zum Landsitz 1 -2
18059 Gragetopshof

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Mein Zeichen: 521.120.06.05160.23
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: 29. August 2023

Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Grundstück: Sassnitz, Hauptstraße 8
Gemarkung: Sassnitz
Flur: 5
Flurstück: 256/5

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. Das Nachbarflurstück 256/7 trägt eine Belastung zu Gunsten des angefragten Flurstücks 256/5 (ehemals 256/3). Die Baulastdokumente haben wir unserer Mail angefügt.

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

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

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



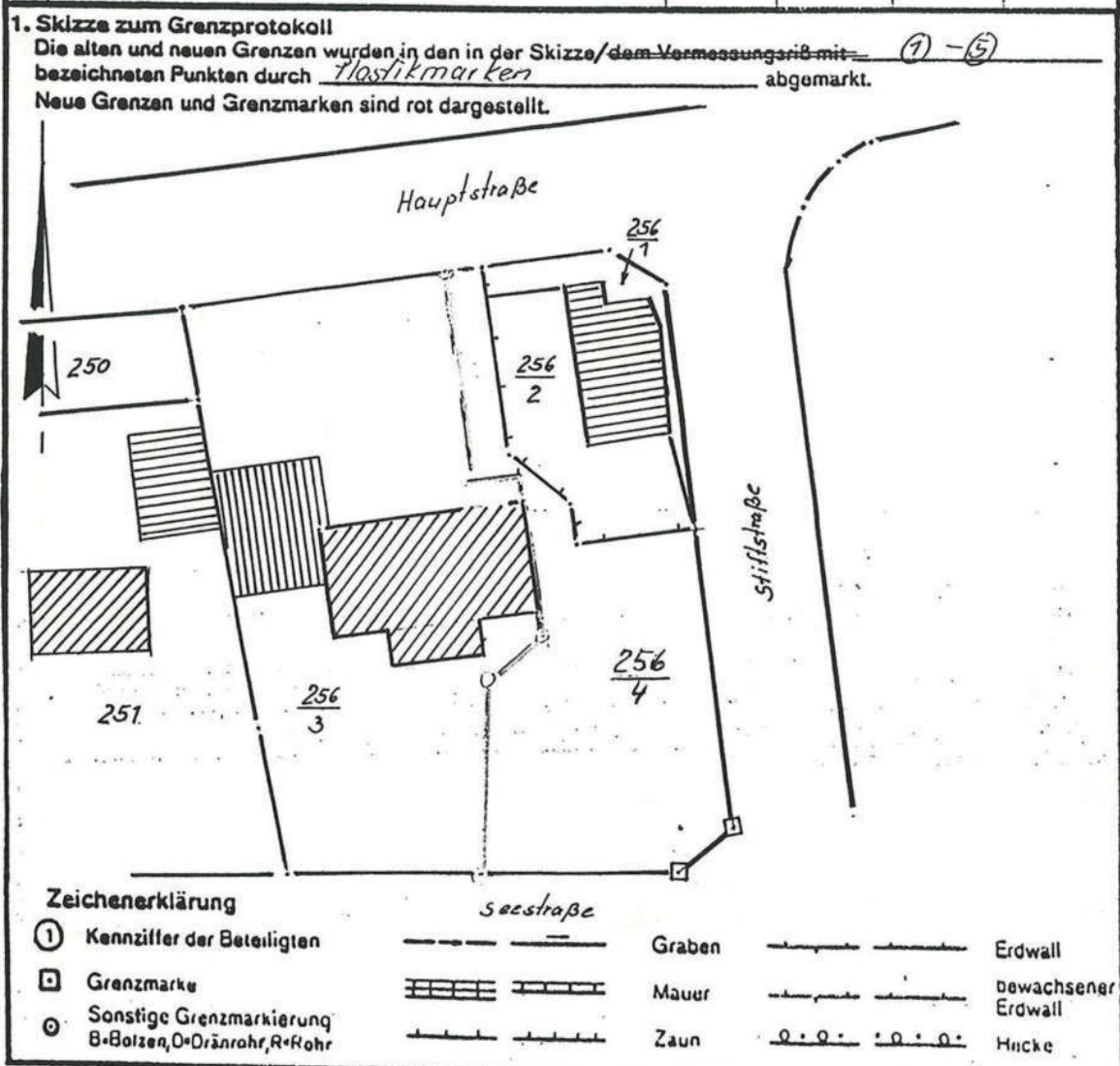
Bankverbindung
Sparkasse Vorpommern
IBAN: DE65 1505 0500 0530 0004 07
BIC: NOLADE21GRW

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



Baulastauskunft: Auf dem Flurstück 256/7 lastet keine Baulast

Baulastenverzeichnis von	Sassnitz	Baulastenblatt-Nr. 006
Grundstück	Hauptstraße 8	Seite 1
Gemarkung	Sassnitz	Flurstück 256/7
	Flur 5	
Lfd.-Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen
1	2	3
1.	Übernahme einer Abstandsfläche, Anbauverpflichtung Zum Flurstück 256/3 der Flur 5, Gemarkung Sassnitz. Eingetragen am: 18.03.92 Neue Katasterbezeichnung belastetes Grundstück: Flurstück alt: 256/4 Flurstück neu: 256/7 eingetragen am 20. September 2010 - Korkhaus -	



256/3 neu 256/5
256/4 256/7

Baulastauskunft; Das zu bewertende Flurstück 256/5 (ehemals 256/3) wird durch eine Baulast, lastend auf 256/7 (ehemals 256/4) begünstigt.

Sassnitz Flur 5 Flst. 256/5 (Flurstückskennzeichen 133138005002560005)

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	256/5	781 m ²	2954

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		0 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	keine Bodenschätzung gefunden	0 m ²	0 EMZ
Tatsächliche Nutzung (ALKIS)	Wohnbaufläche	781 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>