

CHRISTIAN LOHMANN

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

Beratender Ingenieur
Dipl.-Ing. für Architektur (FH)
Dipl.-Wirt.-Ing. für Immobilienbewertung (FH)



Telefon 0 38 31 · 70 38 67
Fax 0 38 31 · 70 38 68
Mobil 0163 · 97 29 404

An den Bleichen 38
18435 Stralsund

www.gutachter-lohmann.de
info@gutachter-lohmann.de



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) in Anlehnung an den § 194 BauGB des Grundstückes

August-Bebel-Straße 15 in 18581 Putbus

Grundstücksnutzung: mit einem ruinösen Mehrfamilienhaus bebaut

Auftraggeber: Amtsgericht Stralsund
- Außenstelle Justizzentrum -
Frankendamm 17
18439 Stralsund

Aktenzeichen Gericht: 703 K 50/21

Auftragsstellung: Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für die
Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag: 04.02.2022

Ausfertigungsdatum: 07.04.2022

Register-Nr. Gutachten: 2022-1004

Inhaltsverzeichnis

1.0	ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1	Auftrag / Ortsbesichtigung / Arbeitsgrundlagen	3
1.2	Grundbuchangaben.....	4
1.3	Rechtliche Grundlagen	5
1.4	Hinweise	6
2.0	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	7
2.1	Lagebeschreibung	7
2.2	Baurechtliche Situation	7
2.3	Erschließungszustand.....	8
2.4	Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften	9
2.5	wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	9
3.0	BAUBESCHREIBUNG	10
3.1	Gebäude	10
3.2	Rohbau / Ausbau	10
3.3	Baulicher Zustand	11
3.4	Außenanlagen	12
3.5	Flächenermittlung	12
4.0	WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	13
5.0	GRUNDSTÜCKSMARKT.....	15
6.0	BODENWERTERMITTLUNG.....	18
6.1	Vorbemerkungen.....	18
6.2	Wertansätze.....	18
6.3	Bodenwertermittlung	21
7.0	BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	22
7.1	Wertminderung für Wege- und Leitungsrechte	22
8.0	ABLEITUNG DER VERKEHRSWERTE	24
9.0	ANLAGEN.....	26
9.1	Auszug aus der Regionalkarte.....	26
9.2	Auszug aus dem Luftbild	27
9.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	28
9.4	Auszüge aus den Lageplänen für die Wege- und Leitungsrechte	29
9.5	Bauzeichnungen	31
9.6	Fotodokumentation	36

1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftrag / Ortsbesichtigung / Arbeitsgrundlagen

Auftraggeber:	Amtsgericht Stralsund - Außenstelle Justizzentrum - Frankendamm 17 18439 Stralsund
Aktenzeichen Gericht:	703 K 50/21
Zweck der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) als Grundlage für die Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren
Besonderheiten:	Dieses Gutachten wurde für die Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG erstellt. Abweichend zu einer Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB findet innerhalb dieses Gutachtens § 6 Abs. 2 ImmoWertV keine Anwendung. Der ermittelte Verkehrswert bezieht sich zunächst auf einen ggf. fiktiv unbelasteten Zustand des Bewertungsgrundstückes. Das Bewertungsgrundstück ist mit Wege- und Leitungsrechten belastet (siehe Rechte Ableitung II Nr. 1 bis 3 im Grundbuch). Die Rechte werden nach den bislang abzusehenden Versteigerungsbedingungen bestehen bleiben. Es soll daher die hieraus resultierende Wertbeeinträchtigung gesondert ermittelt werden.
Wertermittlungstichtag:	04.02.2022
Qualitätsstichtag:	04.02.2022 für die baulichen Anlagen bzw. Zeitpunkt vor Bekanntmachung der städtebaulichen Sanierungsabsichten für den Grund und Boden (Bodenwert zum sanierungsunbeeinflussten Anfangswert)
Ortsbesichtigung:	04.02.2022
Teilnehmer:	Herr XXX (Grundstückseigentümer zu 1/2 Anteil) - Frau Lohmann (Mitarbeiterin im Sachverständigenbüro) - Herr Lohmann als beauftragter Sachverständiger
Besonderheiten:	Dem Sachverständigen wurde bei der Ortsbesichtigung lediglich die Besichtigung von außen ermöglicht. Aufgrund der fehlenden Schlüsselgewalt war eine Innenbesichtigung nicht möglich. Laut äußerem Anschein liegt ein ruinöser Gebäudezustand vor.

Arbeitsgrundlagen:

- Grundbuchauszug vom 08.10.2021
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 22.10.2021
- Bewilligung für die Bestellung einer Grunddienstbarkeit - Wege-
recht – vom 30.10.1997 (UR-Nr. 3095/1997)
- Bewilligung für die Einräumung eines Wege- und Leitungsrech-
tes vom 29.04.1999 (UR-Nr. 292/1999 des Notar Dr. Harder,
Stralsund)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Anschreiben des
Landkreises Vorpommern-Rügen, Fachdienst Bau und Planung
vom 15.03.2022
- Auszug aus dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster
des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Mecklenburg-Vorpommern vom 14.03.2022
- Auskunft zum Stand des Ausgleichsbetrages gemäß § 154
Abs. 1 BauGB für die sanierungsbedingte Werterhöhung des
Grund und Bodens, Anschreiben der Stadt Putbus vom
16.03.2022
- Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschus-
ses für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen
vom 16.03.2022
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten und Schnitt aus dem
Bauarchiv)
- Ortsbesichtigung

1.2 Grundbuchangaben

Amtsgericht Stralsund,
Grundbuch von Putbus, Blatt 6569, Auszug vom 08.10.2021

Bestandsverzeichnis – Bezeichnung der Grundstücke und mit dem Eigentum verbundene Rechte

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche [m²]
1	Putbus	3	47/1	358

Erste Abteilung – Eigentümer

lfd. Nr. 2.1: XXX (*keine Nennung zum Zwecke des Datenschutzes*) zu 1/2 Anteil

lfd. Nr. 2.2: XXX (*keine Nennung zum Zwecke des Datenschutzes*) zu 1/2 Anteil

Zweite Abteilung – Lasten und Beschränkungen

lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer Putbus Blätter 4665 bis 4672 BV Nr. 1 (Flurstück 48/1, Flur 3, Gemarkung Putbus); gemäß Bewilligung vom 30.10.1997, Notar Seipel, Stralsund, UR-Nr. 3095/1997, eingetragen am 11.08.1999 in Putbus Blatt 4003 und hierher übertragen am 22.07.2010.

lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit (Wege- und Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer Putbus Blatt 5927 BV Nr. 1 (Flurstück 47/3, Flur 3, Gemarkung Putbus), gemäß Bewilligung

vom 29.04.1999, Notar Dr. Harder, Stralsund, UR-Nr. 292/1999, eingetragen am 21.11.2000 in Putbus Blatt 4003 und hierher übertragen am 22.07.2010.

lfd. Nr. 3: Grunddienstbarkeit (Wege- und Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer Putbus Blatt 4003 BV Nr. 4 (Flurstück 47/4, Flur 3, Gemarkung Putbus), gemäß Bewilligung vom 29.03.1999, Notar Dr. Harder, Stralsund, UR-Nr. 292/1999, eingetragen am 21.11.2000 in Putbus Blatt 4003 und hierher übertragen am 22.07.2010.

lfd. Nr. 4: Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt; eingetragen am 24.10.2011.

lfd. Nr. 5: *gelöscht*

lfd. Nr. 6: Lastend auf Abt. I Nr. 2.1:
Veräußerungsverbot gemäß § 111 h I 1 StPO i.v.m. § 136 BGB für Land Mecklenburg-Vorpommern. Gemäß Ersuchen vom 18.05.2018 (Staatsanwaltschaft Rostock, AZ: 364FE Js 29051/17) eingetragen am 24.05.2018.

lfd. Nr. 7: Lastend auf Abt. I Nr. 2.2:
Veräußerungsverbot gemäß § 111 h I 1 StPO i.v.m. § 136 BGB für Land Mecklenburg-Vorpommern. Gemäß Ersuchen vom 18.05.2018 (Staatsanwaltschaft Rostock, AZ: 364FE Js 29051/17) eingetragen am 24.05.2018.

lfd. Nr. 8: *gelöscht*

lfd. Nr. 9: Lastend auf Abt. I Nr. 2.1:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Stralsund Außenstelle Justizzentrum, Az.: 703 K 50/21); eingetragen am 29.04.2021.

Anmerkung zum Grundbuch:

Ggf. in Abt. III des Grundbuchs eingetragene Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden finden bei der Bewertung keine Berücksichtigung, da sich der Verkehrswert regelmäßig auf ein (ggf. fiktiv) finanziell unbelastetes Grundstück bezieht.

1.3 Rechtliche Grundlagen

Die Wertermittlung basiert auf der Grundlage folgender rechtlicher Bestimmungen:

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 G v. 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bek. vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2021 (BGBl. I S. 5252)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (ZVG) vom 24.03.1897 (BGBl. III Gliederungsnr. 310-314), zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 22.12.2020 (BGBl. I S. 3256)

- DIN 277 „Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen“ in der Fassung vom Januar 2016 (Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)
- Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbau-gesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) in der Fassung der Bek. vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 G v. 23.11.2007 (BGBl. I. S. 2614)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) in der Fas-sung der Bek. vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)

1.4 Hinweise

Die nachstehende Wertermittlung wurde durch den Sachverständigen auf der Grundlage der, vom Auftraggeber vorgelegten, Unterlagen und Angaben zum Bewertungsobjekt sowie der durchgeführten Ortsbesichtigung vorgenommen.

Die Wertermittlung bezieht sich auf den Zustand des Grundstückes, wie er bei der Ortsbesichti-gung vorgefunden und im Gutachten beschrieben wurde. Gegebenenfalls vorhandene Bau-mängel und –schäden wurden, soweit sie offensichtlich erkennbar waren, bei der Wertermitt-lung berücksichtigt.

Hiervon abweichende tatsächliche Grundstücksverhältnisse (z.B. zwischenzeitlich erfolgte Än-derungen im Grundbuch, nachträglich eingetretene oder offensichtlich gewordene Mängel) sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Die Richtigkeit der ihm zur Bewertung vorliegenden An-gaben wird daher unterstellt. Diese werden zur Grundlage der Bewertung gemacht. Hiervon abweichende tatsächliche Grundstücksverhältnisse können zu einem anderen Ergebnis der Wertermittlung führen.

Die vorliegende Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar. Untersuchungen zur Standsicherheit, zum Schall- und Wärmeschutz, über gesundheitsschädliche Baumaterialien sowie Altlastenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Diesbezügliche Aussagen oder An-sprüche können daher aus dem Gutachten nicht abgeleitet werden.

Die Beschreibung der baulichen Anlagen bezieht sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen, insbesondere zur Feststellung von tierischen oder pflanzlichen Schäden, wurden nicht durchge-führt. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Un-terlagen bzw. Vermutungen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen bzw. Installationen (Wasser, Elektrizität, Heizung etc.) wurde nicht geprüft. Bei der Bewertung wird aufgrund des ruinösen Erhaltungszustandes keine Funktionsfähigkeit unterstellt.

Das Vorliegen einer bauordnungsrechtlichen Genehmigung für vorhandene bauliche Anlagen sowie deren Übereinstimmen mit den genehmigten Vorgaben wurde nicht geprüft. Bei der Be-wertung wird daher, soweit nichts Gegenteiliges bekannt ist, von einer Legalität der vorgefun-denen Bauwerke ausgegangen.

2.0 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

2.1 Lagebeschreibung

Makrolage:	Die rund 64.000 Einwohner zählende Insel Rügen bildet den nordöstlichen Bereich des Landkreises Vorpommern-Rügen und stellt zugleich die größte Insel Deutschlands dar. Die einwohnerstärksten Städte sind die Stadt Bergen auf Rügen (ca. 13.500 Einwohner) sowie die Hafenstadt Sassnitz (ca. 9.300 Einwohner). Der Tourismus hat sich zu dem bedeutendsten Wirtschaftszweig auf der dünn besiedelten, ländlich geprägten Insel entwickelt. Rund 1,4 Millionen Gäste besuchen die Insel jährlich und führen zu über 7 Millionen Übernachtungen.
Mikrolage:	Die kleine Stadt Putbus verfügt mit den eingemeindeten Ortsteilen über knapp 4.500 Einwohner. Sie bildet mit dem Circus, dem Marktplatz, dem Theater sowie dem Schlosspark mit Orangerie und Marstall ein eindrucksvolles Denkmal klassizistischer Baukultur und zählt zu den bedeutenden Sehenswürdigkeiten auf der Insel Rügen. Die Infrastruktur ist in Putbus gut entwickelt. Die Bewertungsfläche befindet sich im nördlichen Bereich der August-Bebel-Straße, auf der westlichen Straßenseite. Die August-Bebel-Straße ist durch eine offene Bauweise mit Gebäuden, welche überwiegend im 19. Jahrhundert errichtet wurden, bebaut. Es überwiegt die Nutzung zu Dauerwohnzwecken. Die Lage wird für die Stadt Putbus als durchschnittlich bis gut eingeschätzt. Es handelt sich insgesamt um eine sehr ruhige Wohnlage im städtebaulichen Sanierungsgebiet.
Verkehrslage:	Über die Berger Straße bzw. die Berger Landstraße bestehen Anschlussmöglichkeiten an die Bundesstraße B 196 (Höhe Bergen in ca. 9 km Entfernung). Der nächstgelegene Bahnhof der DB-Bahn befindet sich in der Stadt Bergen ca. 9 km Entfernung. Putbus verfügt über einen Anschluss an die Kleinbahn „Rasender Roland“. Der ÖPNV ist über Buslinien gesichert. Haltestellen befinden sich im Bereich der Alleestraße in fußläufiger Entfernung.

2.2 Baurechtliche Situation

Entwicklungsstufe:	baureifes Land
tatsächliche Nutzung:	Das Grundstück ist mit einem denkmalgeschützten Mehrfamilienhaus bebaut. Das Gebäude steht bereits seit Jahren bzw. Jahrzehnten leer und befindet sich in einem ruinösen Erhaltungszustand. Eine Nutzbarkeit ist im gegenwärtigen Erhaltungszustand nicht mehr gegeben. Der Gehweg vor dem Haus wurde aufgrund der bestehenden Baufälligkeit gesperrt.

Bauplanungsrecht:	Die Bewertungsfläche ist nicht überplant. Sie befindet sich überwiegend im nicht überplanten Innenbereich. Das Baurecht bestimmt sich nach § 34 BauGB. Das Grundstück liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Klassizistischer Stadtkern“ sowie der Erhaltungssatzung der Stadt Putbus. Das vorhandene Wohngebäude unterliegt dem Denkmalschutz und ist auf Dauer zu erhalten.
Bauordnungsrecht:	Das Grundstück ist mit einem denkmalgeschützten Wohngebäude (Mehrfamilienhaus) bebaut. Das vorhandene Wohngebäude ist auf Dauer zu erhalten. Die nach heutigem Baurecht bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen wurden nicht eingehalten (Grenzbebauung an der nördlichen, östlichen und westlichen Grundstücksgrenze).
bauliches Nutzungsmaß:	Die vorhandene Grundflächenzahl (GRZ) beträgt rund 0,6.
Baulastenverzeichnis:	Gemäß schriftlicher Auskunft der unteren Bauaufsichtsbehörde liegen für die Bewertungsfläche keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.
Denkmalschutz:	Das Wohngebäude wird als Einzeldenkmal in der Kreisdenkmalliste des Landkreises Vorpommern-Rügen geführt (Denkmal Nr. 535).

2.3 Erschließungszustand

Straßenzustand:	Kopfsteinpflasterdecke mit beidseitigem Gehweg aus Betonsteinpflaster bzw. Kleinsteinpflaster, Straßenbeleuchtung
Zuwegung:	Eine direkte Zuwegung und Zufahrt zu dem Grundstück ist über die August-Bebel-Straße gegeben.
Versorgungsleitungen:	Wasser-, Erdgas-, Strom- und Telefonanschluss liegen im Bereich der Straße an.
Entsorgungsleitungen:	über öffentliches Kanalnetz
beitragsrechtlicher Zustand:	Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes. Es besteht noch eine Ausgleichspflicht für die sanierungsbedingte Werterhöhung des Grund und Bodens (gemäß § 154 Abs. 1 BauGB). Laut Auskunft der Stadt Putbus ist für das Grundstück ein Betrag in Höhe von rund 1.229,- EUR zu entrichten. Dieser Betrag ist in Zukunft durch den zukünftigen Erwerber der Immobilie zu leisten.

2.4 Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften

Grundstückszuschnitt:	nahezu regelmäßiger Zuschnitt
Topografie:	ebenes Gelände
Bodenverhältnisse:	Augenscheinlich handelt es sich um normale, tragfähige Baugrundverhältnisse. Weiterführende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt und sind regelmäßig nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens.
Altlasten, Schadstoffe:	Innerhalb des digitalen Bodenschutz- und Altlastenkatasters MV liegen für die Bewertungsfläche keine Eintragungen von Verdachtsflächen, schädlichen Bodenverunreinigungen, altlastenverdächtigen Flächen oder Altlasten i.S.d. § 2 Abs. 3 bis 6 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vor. Es wird daher bei der Bewertung von einem altlastenfreien Zustand des Grundstückes ausgegangen.
Immissionen:	Verkehrsbedingte Immissionsbelastungen konnten nicht festgestellt werden. Die Straße ist durch eine sehr geringe Pkw-Frequenzierung gekennzeichnet.

2.5 wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:	Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug lastet auf dem Bewertungsgrundstück eine Grunddienstbarkeit zugunsten der jeweiligen Eigentümer des nördlich angrenzenden Grundstückes August-Bebel-Straße 16 (Flurstück 48/5). Es handelt sich um ein Wegerecht. Die Lage des Wegerechtes kann dem Lageplan in der Anlage 9.4 entnommen werden. Die Grunddienstbarkeit stellt eine Belastung dar und wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wertmindernd erfasst (siehe Abschnitt 7.1). Weiterhin lasten auf dem Bewertungsgrundstück zwei Grunddienstbarkeiten zugunsten der jeweiligen Eigentümer der westlich angrenzenden Grundstücke August-Bebel-Straße 45b (Flurstück 47/3) sowie der Grünfläche Flurstück 47/4. Es handelt sich um ein Wege- und Leitungsrecht. Die Lage der Wege- und Leitungsrechte kann dem Lageplan in der Anlage 9.4 entnommen werden. Die Grunddienstbarkeiten stellen eine Belastung dar und werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wertmindernd erfasst. Der Sanierungsvermerk weist darauf hin, dass sich die Bewertungsfläche im Geltungsbereich eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes befindet und der Ausgleichspflicht für die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung unterliegt.
sonstige Rechte/Belastungen:	sind nicht bekannt

3.0 BAUBESCHREIBUNG

Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf die erfolgte Besichtigung nach dem äußeren Anschein. Eine Innenbesichtigung konnte aufgrund fehlender Schlüsselgewalt nicht erfolgen. Entsprechend dem äußeren Anschein (u.a. auch Blick durch die Fenster) muss von einem ruinösen Bauzustand ausgegangen werden (tlw. bereits Deckendurchbrüche vorhanden).

3.1 Gebäude

Das Grundstück ist mit einem 2-geschossigen, teilweise unterkellerten Wohnhaus mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Das Gebäude wurde um 1835 als klassizistisches Wohnhaus errichtet und letztmalig zu „DDR-Zeiten“ als Mehrfamilienhaus genutzt. Es befindet sich in einem umfassend sanierungs- und modernisierungsbedürftigen Bauzustand. Die Decke des Obergeschosses ist bereits teilweise eingestürzt. Es liegt ein ruinöser Gebäudezustand vor.

3.2 Rohbau / Ausbau

Bauart:	einseitig angebautes Gebäude in konventioneller Ziegelbauweise
Keller:	teilweise unterkellert (etwa 1/2 der Grundfläche)
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente aus Naturstein
Außenwände / Fassade:	verputztes Ziegelmauerwerk ohne Farbanstrich
Innenwände:	vermutlich verputztes Ziegelmauerwerk bzw. Fachwerk
Dachkonstruktion:	Satteldach in Betondachsteineindeckung; straßenseitiger Teil teilweise als abgeschlepptes Pultdach in Bitumenbahneindeckung ausgebildet; Mittelrisalit im Dachgeschoss mit flach geneigtem Satteldach in Bitumenbahneindeckung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Decken:	Holzbalkendecken; Kellerdecke vermutlich als gemauerte Kappendecke
Treppen:	nicht bekannt (vermutlich in Holzbauweise)
Fenster:	Holzverbundfenster bzw. Doppelkistenfenster; vereinzelt Kunststoffthermofenster
Türen:	Innentüren nicht bekannt; Hauseingangstür als historische Doppelflügeltür in Holzbauweise (Kassettenbauart) mit Farbanstrich
Bodenbeläge:	nicht bekannt
Heizung:	nicht bekannt

Sanitär: nicht bekannt

3.3 Baulicher Zustand

Grundrissgestaltung: Die tatsächliche Grundrissgestaltung ist nicht bekannt. Entsprechend der vorliegenden Grundrisszeichnungen aus dem Bauarchiv (ehem. geplanter Umbau im Jahr 2001; nicht realisiert) kann von einem mittleren Treppenhaus sowie einem möglichen Einbau von zwei Wohnungen im Erdgeschoss, zwei bis drei Wohnungen im Obergeschoss sowie zwei Wohnungen im Dachgeschoss ausgegangen werden.

Das Gebäude bedarf einer grundlegenden Sanierung bzw. eines Neuaufbaus unter Erhaltung der straßenseitigen Fassade. In diesem Zuge sind auch Veränderungen in der bestehenden Grundrissstruktur zu erwarten.

Raumhöhen: Entsprechend der vorliegenden Zeichnungen aus dem Bauarchiv ergeben sich folgende zu erwartende Raumhöhen:

Kellergeschoss: ca. 2,35 m

Erdgeschoss: ca. 3,24 m

Obergeschoss: ca. 2,66 m

Dachgeschoss: ca. 2,32 m

Gesamtausstattung: ruinöse, nicht mehr nutzbare Ausstattung

energetische Eigenschaften: Ein Energieausweis wurde für das Gebäude bisher nicht ausgestellt. Die energetischen Eigenschaften sind, dem Baujahr entsprechend, als sehr schlecht zu beurteilen.

Elektroinstallationen: ruinöse, nicht mehr nutzbare Ausführung

Bauzustand: Das Gebäude steht bereits seit Jahren leer und bedarf einer umfassenden Sanierung der gesamten Bausubstanz. Hierbei ist aufgrund des schlechten baulichen Erhaltungszustandes auch von einem Sanierungsbedarf der tragenden Holzbauteile auszugehen (eventueller Befall durch Echten Hausschwamm ist zu prüfen und wird nicht ausgeschlossen). In einzelnen Räumen ist aufgrund des jahrelangen Leerstandes die Decke des Obergeschosses bereits eingestürzt. Weiterhin liegen an einer Vielzahl der Bauteile sichtbare Bauschäden vor (u.a. massive Putzabplatzungen an der Fassade etc.). Es ist davon auszugehen, dass die Dachabdichtung nicht funktionstüchtig ist und Schäden vorweist. Bauschäden liegen ebenfalls im Übergangsbereich von dem Bewertungsobjekt zu dem einseitig angebauten Gebäude an der Westfassade vor.

Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem ruinösen Erhaltungszustand. Aufgrund des bestehenden Denkmalschutzes sowie der Grenzbebauung in westliche Richtung ist ein Abbruch des Gebäudes nicht zu erwarten.

3.4 Außenanlagen

Allgemein: einfachste Außenanlagen ohne gesonderte Werthaltigkeit mit Ablagerungen und Beräumungsbedarf

3.5 Flächenermittlung

Bruttogrundfläche: Entsprechend der vorliegenden Bauzeichnungen ergeben sich nachfolgende Bruttogrundflächen:

Kellergeschoss:	ca. 18,18 m x 5,45 m =	
	ca. 6,43 m x 3,98 m =	circa 125 m ²
Erdgeschoss:	ca. 18,20 m x 11,90 m =	circa 217 m ²
Obergeschoss:	ca. 18,20 m x 11,90 m =	circa 217 m ²
Dachgeschoss:	ca. 18,20 m x 11,90 m =	circa 217 m ²
BGF insgesamt:		circa 776 m ²

Wohnfläche: Entsprechend der vorliegenden Grundrisszeichnungen (vgl. Anlage 9.5) ergeben sich, in Anlehnung an die Berechnungsvorgaben der Wohnflächenverordnung, nach einer erfolgten Sanierung / Modernisierung des Gebäudes folgende mögliche Wohnflächen:

Erdgeschoss:	(Ausbaufaktor = 0,67)	circa 146 m ²
Obergeschoss:	(Ausbaufaktor = 0,74)	circa 160 m ²
Dachgeschoss:	(Ausbaufaktor = 0,44)	circa 95 m ²
mögliche Wohnfläche insgesamt:		circa 401 m ²

Anmerkung:

Die Berechnung der Wohnfläche bezieht sich auf die vorliegenden Planungsunterlagen. Bei einem abweichenden Ausbau des Gebäudes (z.B. Reduzierung der Wohnungsanzahl) können sich geringfügige Abweichungen ergeben.

4.0 WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Zur Bewertung bebauter Grundstücke sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Hierbei gliedern sich die Wertermittlungsverfahren in folgende Verfahrensschritte: Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts, Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts sowie abschließende Ermittlung des Verfahrenswerts.

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert (Marktwert) des Bewertungsobjektes aus dem Vergleich mit tatsächlich gezahlten Kaufpreisen ermittelt. Dem Vergleichswertverfahren wird eine Vorrangstellung gegenüber den anderen Wertermittlungsverfahren bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, die aufgrund ihrer Eigenschaften eine unmittelbare Vergleichbarkeit zulassen und über die am ehesten eine genügende Anzahl von Kaufpreisen vorliegt, eingeräumt. Der Vorteil des Vergleichswertverfahrens ist, dass es quasi direkt zum Verkehrswert führt. Eine Anpassung an die Marktlage, wie sie bei dem Sach- und Ertragswertverfahren erforderlich ist (Marktanpassungsfaktor bzw. Liegenschaftszinssatz) kann bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens i.d.R. entfallen.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist eine ausreichende Anzahl zeitnaher, vergleichbarer Kaufpreise. Für die Ermittlung des Marktwertes des Bewertungsobjektes liegen keine ausreichenden Vergleichswerte. Eine Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren scheidet somit aus (siehe hierzu Abschnitt 5.0 des Gutachtens).

Für die Bewertung des Grundstückes müsste somit, entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung, vom Sach- und Ertragswert ausgegangen. Im speziellen Bewertungsfall handelt es sich um ein gewerblich zu nutzendes Grundstück (Mehrfamilienhaus). Derartige Objekte werden am Markt vorrangig zu dem, aus ihrer Nutzung zu erzielenden, Ertrag gehandelt. Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt daher auf der Basis des Ertragswertes.

Das Grundstück befindet sich in einem ruinösen baulichen Erhaltungszustand. Derzeit ist das Gebäude ertragswirtschaftlich nicht nutzbar. Es lässt sich kein Ertrag erzielen. Für eine erneute Innutzungsnahme des Gebäudes wäre eine **grundlegende Sanierung / Modernisierung** des Gebäudes erforderlich. Hierfür sind die zu erwartenden Sanierungskosten nicht bekannt. Eine **Schätzung des zu erwartenden Kostenaufwandes** ist derzeit **kaum möglich** (u.a. keine Innenbesichtigung durchgeführt; Auflagen des Denkmalschutzes nicht bekannt; massive Preissteigerung im Baugewerbe).

Nach Auffassung des Sachverständigen muss eine **grobe Preisspanne** von etwa **2.500,- bis 3.000,- EUR/m² Wohnfläche** für eine **Kernsanierung des Gebäudes** als marktüblich beurteilt werden. Entsprechend hohe Kostenaufwendungen lassen sich jedoch nicht aus einer **Vermietung** des Gebäudes **zu Dauerwohnzwecken** refinanzieren. Bei einem unterstellten Mietansatz in Höhe von 8,- EUR/m² (nach Sanierung), marktüblichen Bewirtschaftungskosten in Höhe von etwa 18 %, einer erneuten Nutzungsdauer von 60 Jahren (nach Sanierung) sowie einem Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,0 % würde sich eine **Kennzahl** von rund **2.180,- EUR/m² Wohnfläche** ergeben. Die zu erwartenden Sanierungs-/ Modernisierungskosten lassen sich derzeit, selbst bei einer optimalen Verwertung der Immobilie, nicht refinanzieren. Allenfalls durch steuerliche Sonderabschreibungen für den Denkmalschutz lässt sich das Gebäude für bestimmte Bevölkerungskreise eventuell mit einem leichten positiven Restwert sanieren.

Eine wirtschaftlich tragfähige Nachnutzung der Immobilie kann lediglich bei einer nachträglichen Umwandlung in Wohneigentum erfolgen. So wurden im Zuge der Sanierung bzw. den Neubau eines denkmalgeschützten Gebäudes in der **Alleestraße** in Putbus nach Umwandlung in **Wohneigentum** Kaufpreise in Höhe von durchschnittlich rund **4.800,- EUR/m² Wohnfläche** erzielt (Kaufpreise aus Mai bis November 2021). Die Lage an der Alleestraße muss mit Blick auf den Park als deutlich besser gegenüber der August-Bebel-Straße eingestuft werden. Bei einem lagebedingten Abschlag in Höhe von 25 bis 30 % ergibt sich eine **angepasste Kennzahl** von etwa **3.360,- bis 3.600,- EUR/m² Wohnfläche** für den Standort an der August-Bebel-Straße. Nach Abzug der zu erwartenden Sanierungskosten (Spanne von etwa 2.500,- bis 3.000,- EUR/m² Wohnfläche) verbleibt ein möglicher Restwert in Höhe von 360,- bis 1.100,- EUR/m² Wohnfläche.

Von dieser Preisspanne müssen noch die Vermarktungskosten sowie die Gewinnspanne des Projektentwicklers abgesetzt werden. Bei einem minimalen Restwert von 360,- EUR/m² Wohnfläche sowie einer zu erwartenden Wohnfläche von 401 m² verbleibt hierfür ein Betrag von 144.360,- EUR. Dieser Betrag muss für das erhebliche Risiko sowie den Aufwand als sehr gering und nicht ausreichend angesehen werden.

Es bleibt festzuhalten, dass sich der **Ertragswert** nach dem bisherigen Kenntnisstand **nicht genau bestimmen lässt**. Eine **Ableitung des Verkehrswertes** (Marktwertes) **nach dem Ertragswertverfahren führt zu keinem genauen und marktgerechten Ergebnis**. Auf die Anwendung des Ertragswertverfahrens wird daher verzichtet.

Es lässt sich lediglich der Bodenwert des Bewertungsgrundstückes hinreichend genau bestimmen. Die **vorhandene Bausubstanz** muss nach derzeitigem Kenntnisstand als **verbraucht und nicht mehr werthaltig eingestuft** werden. Die baulichen Anlagen werden daher nicht positiv bewertet.

Es erfolgt lediglich die Ableitung des Bodenwertes.

5.0 GRUNDSTÜCKSMARKT

Es wurde eine aktuelle Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen eingeholt. Hierbei wurde für den Teilmarkt Mehrfamilienhäuser folgende Selektion angewendet:

- Insel Rügen
- Kaufpreis < 100.000,- EUR
- Objektzustand unsaniert
- Kaufpreise der Jahre 2017 bis 2022

Aufgrund der sehr geringen Anzahl an zeitnahen Kaufpreisen musste auf eine weit zurückliegende Zeitspanne zurückgegriffen werden. Kaufpreise für Gebäude, welche nachträglich abgebrochen wurden, wurden nicht erfasst (Abbruch aufgrund des Denkmalschutzes nicht möglich). Zum Zwecke der Anonymisierung wird auf eine Wiedergabe der Hausnummern verzichtet.

Kaufpreise für unsanierte Mehrfamilienhäuser, Insel Rügen

lfd. Nr.	Lage	Jahr Kaufvertrag	Baujahr Gebäude	Grundstück	Kaufpreis	Wohnfläche	Kennzahl EUR/m ² Wohnfl.
1	Altefähr, Poppelwitz	01/2017	1850	2.509 m ²	35.000,- EUR	300 m ²	117,- EUR/m ²
2	Putbus, A.-Bebel-Straße	02/2017	1850	859 m ²	26.000,- EUR	402 m ²	65,- EUR/m ²
3	Putbus, A.-Bebel-Straße	02/2017	1835	358 m ²	30.000,- EUR	320 m ²	94,- EUR/m ²
4	Samtens, Natzevitz	08/2018	1900	7.218 m ²	94.000,- EUR	450 m ²	209,- EUR/m ²
5	Altenkirchen, Lanckensburg	12/2018	-	3.950 m ²	53.513,- EUR	-	-
6	Putbus, Alleestraße	06/2021	1816	1.883 m ²	30.000,- EUR	353 m ²	85,- EUR/m ²
Durchschnitt				2.796 m²	44.752,- EUR	365 m²	114,- EUR/m²

kursiv = Baujahr nicht genau bekannt; geschätzt

Die vorliegenden Kaufpreise sind dem Sachverständigen teilweise aus zurückliegenden Bewertungen bekannt. Teilweise fehlen jedoch auch Daten für eine genauere Betrachtung / Auswertung.

Es handelt sich bei den Kaufpreisen jeweils um unsanierte und nicht mehr bewohnbare Mehrfamilienhäuser. Die realisierten Kennzahlen schwanken zwischen 65,- bis 209,- EUR/m² Wohnfläche. Hierbei bezieht sich die höchste Kennzahl auf ein ehem. Gutshaus. Derartige Gebäude weisen regelmäßig höhere Kaufpreise als klassische Mehrfamilienhäuser auf. Ohne Würdigung des Kaufpreises lfd. Nr. 4 verbleibt eine relativ homogene Preisspanne von 65,- bis 117,- EUR/m² Wohnfläche. Der Kauffall lfd. Nr. 5 ist aufgrund der fehlenden Wohnflächen-Angabe nicht weiter verwertbar.

Kaufpreise nach Selektion

lfd. Nr.	Lage	Jahr Kaufvertrag	Baujahr Gebäude	Grundstück	Kaufpreis	Wohnfläche	Kennzahl EUR/m ² Wohnfl.
1	Altefähr, Poppelvitz	01/2017	1850	2.509 m ²	35.000,- EUR	300 m ²	117,- EUR/m ²
2	Putbus, A.-Bebel-Straße	02/2017	1850	859 m ²	26.000,- EUR	402 m ²	65,- EUR/m ²
3	Putbus, A.-Bebel-Straße	02/2017	1835	358 m ²	30.000,- EUR	320 m ²	94,- EUR/m ²
4	Putbus, Alleestraße	06/2021	1816	1.883 m ²	30.000,- EUR	353 m ²	85,- EUR/m ²
Durchschnitt				1.402 m²	30.250,- EUR	344 m²	90,- EUR/m²

kursiv = Baujahr nicht genau bekannt; geschätzt

Die Kaufpreise liegen in der Mehrzahl bereits sehr weit zurück. Drei Kaufpreise stammen bereits aus dem Jahr 2017. Lediglich ein Kaufpreis ist zeitnah aus dem Jahr 2021. Die Kaufpreise von Wohnimmobilien weisen seit Jahren eine signifikante Preissteigerung auf. Daher ist eine konjunkturelle Anpassung der Kaufpreise angezeigt.

Belastbare Kennzahlen liegen für den betreffenden Teilmarkt nicht vor. Ich halte auf der Basis von Auswertungen verschiedener Gutachterausschüsse zunächst eine durchschnittliche Preissteigerung von etwa 10 % pro Jahr für marktgerecht. Diese Preissteigerung trifft jedoch nur auf den Teilmarkt Ein-/ Zweifamilienhäuser sowie vermietete Mehrfamilienhäuser zu. Ob Grundstücke, welche mit ruinösen Mehrfamilienhäusern bebaut sind, der gleichen Preissteigerung unterliegen, ist fraglich. Denn neben der allgemeinen Preissteigerung von Immobilien steigen zeitgleich auch die Baupreise stark. So hat sich in dem Zeitraum IV. Quartal 2016 zu IV. Quartal 2021 eine durchschnittliche Baupreissteigerung von 5,8 % pro Jahr ergeben.

Da die Preisentwicklung von ruinösen Mehrfamilienhäusern stark von der allgemeinen Baupreissteigerung betroffen ist, halte ich lediglich eine sehr moderate konjunkturelle Anpassung der Kaufpreise für sachgerecht. Nach Abzug der durchschnittlichen Baupreissteigerung in Höhe von 5,8 % ergibt sich lediglich eine zu erwartende Preissteigerung von 4,2 % (10,0 % durchschnittliche Preissteigerung für Wohnimmobilien abzüglich 5,8 % Baupreissteigerung = 4,2 %). Die vorliegenden Kaufpreise werden daher an den aktuellen Wertermittlungstichtag (04.02.2022) mit einem Ansatz von 4,2 % pro Jahr konjunkturell fortgeschrieben.

Beispielrechnung für Kaufpreis lfd. Nr. 1:

Datum Kauffall: 01/2017
 Wertermittlungstichtag: 02/2022

Zeitspanne zwischen Kauffall und Wertermittlungstichtag: 5,08 Jahre
 konjunkturelle Anpassung: x 4,2 % pro Jahr

Anpassungsfaktor konjunkturelle Entwicklung: = 21,34 % Zuschlag

angepasster Kaufpreis lfd. Nr. 1: 35.000,- EUR x 1,2134 = **42.469,- EUR**

konjunkturrell angepasste Kaufpreise auf Februar 2022 gerechnet

lfd. Nr.	Lage	Jahr Kaufvertrag	Baujahr Gebäude	Grundstück	Kaufpreis	Wohnfläche	Kennzahl EUR/m ² Wohnfl.
1	Altefährr, Poppelwitz	01/2017	1850	2.509 m ²	42.469,- EUR	300 m ²	142,- EUR/m ²
2	Putbus, A.-Bebel-Straße	02/2017	1850	859 m ²	31.460,- EUR	402 m ²	78,- EUR/m ²
3	Putbus, A.-Bebel-Straße	02/2017	1835	358 m ²	36.300,- EUR	320 m ²	113,- EUR/m ²
4	Putbus, Alleestraße	06/2021	1816	1.883 m ²	30.840,- EUR	353 m ²	87,- EUR/m ²
Durchschnitt				1.402 m²	35.267,- EUR	344 m²	105,- EUR/m²

kursiv = konjunkturrell fortgeschriebene Kaufpreise

Nach der erfolgten konjunkturrellen Anpassung ergibt sich eine Preisspanne von rund 30.800,- bis 42.500,- EUR sowie eine angepasste Kennzahl in der Spanne von 78,- bis 142,- EUR/m² Wohnfläche. Die Preise liegen auf einem vergleichsweise homogenen Niveau.

Der anteilige Bodenwert dürfte für die Nutzung als Mehrfamilienhaus lediglich einen geringen Einfluss auf den erzielten Kaufpreis ausüben.

Legt man die absolute Kaufpreisspanne zugrunde, so kann mit einer groben Verkehrswertspanne von etwa 30.000,- bis 40.000,- EUR gerechnet werden. Bei dem Ansatz der Kennzahl „EUR/m² Wohnfläche“ ergibt sich bei einer vorliegenden Wohnfläche von 401 m² sowie dem Mittelwert der Stichprobe (105,- EUR/m²) ein etwas höherer Wertansatz von rund 42.000,- EUR (401 m² x 105,- EUR/m² = 42.105,- EUR).

Unter Würdigung der vorliegenden Marktdaten kann eine grobe Preisspanne von 30.000,- bis 45.000,- EUR erwartet werden. Hierbei wird ein **Marktwert** in der **Preisspanne** von **35.000,- bis 40.000,- EUR** als am wahrscheinlichsten eingeschätzt.

6.0 BODENWERTERMITTLUNG

6.1 Vorbemerkungen

Die Ermittlung des Bodenwertes wird in der Bewertungspraxis in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren vorgenommen. Hierbei wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt (§ 24 Abs. 1 ImmoWertV). Sofern nicht ausreichend oder keine geeigneten Kaufpreise als Vergleichswerte vorliegen, kann gemäß § 24 Abs. 1 ImmoWertV „bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 ImmoWertV herangezogen werden.“

Weicht das zu bewertende Grundstück hinsichtlich seiner wertbildenden Merkmale von den Vergleichsgrundstücken oder dem, dem Bodenrichtwert zugrunde liegenden, Richtwertgrundstück ab, so sind die Abweichungen auf der Grundlage von Indexreihen (§ 18 ImmoWertV) oder Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

Wertbeeinflussende Merkmale und damit Kriterien zur Einstufung des Bewertungsgrundstückes im Verhältnis zu den Vergleichs- oder Richtwertgrundstücken sind dabei insbesondere:

- der planungsrechtliche Zustand des Bewertungsgrundstückes
- die Art und das Maß der baulichen Nutzung
- die Lage im Ort (Einflüsse auf die Ertragsfähigkeit bzw. den Wohnwert)
- Grundstücksform, Zuschnitt, Größe, Verwertbarkeit der Grundstücksfläche etc.

Ausreichend geeignete, zeitnahe Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke liegen dem Gutachter zur Bewertung nicht vor, so dass eine direkte Ableitung des Bodenwertes aus Vergleichswerten bzw. Kaufpreisen nicht möglich ist.

Die Bodenwertermittlung wird daher durch indirekten Preisvergleich über Bodenrichtwerte, jedoch unter Anpassung an die besonderen Lage- und Qualitätsmerkmale des Bewertungsgrundstückes, vorgenommen.

6.2 Wertansätze

Die Bodenrichtwertkarte des Landkreises Vorpommern-Rügen, Stand 31.12.2020, weist für den **Bereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes** innerhalb der Kleinstadt Putbus **keinen Bodenrichtwert** aus.

Für die Bereiche außerhalb des Sanierungsgebietes in ein **Richtwert** in Höhe von **90,- EUR/m²** (baureifes Land; erschließungsbeitragsfrei; Wohnbauflächen; offene Bauweise; 1 bis 2 Vollgeschosse; 1.000 m² Grundstücksgröße) ausgewiesen.

Mangels zeitnaher Richtwertangaben für das Sanierungsgebiet wird für die Bodenwertableitung auf die Richtwertangabe für das Stadtgebiet außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes zurückgegriffen.

Der vorliegende Bodenrichtwert bezieht sich auf den Preisstand 31.12.2020. Die Baulandpreise weisen im regionalen Raum seit Jahren eine signifikante Preissteigerung auf. Aktuell werden durch den Gutachterausschuss die Bodenrichtwerte zum Preisstand 01.01.2022 ausgearbeitet. Es ist für die Kleinstadt Putbus mit einer Anhebung des Bodenrichtwertes von bisher 90,- EUR/m² auf nunmehr 140,- EUR/m² zu rechnen. Dies entspricht einer Bodenwertsteigerung in Höhe von 55,5 %. Die Steigerung ist sehr hoch. Bisher sind die Bodenrichtwerte noch nicht beschlossen. Es liegen jedoch einzelne Kaufpreise vor, welche eine hohe Preissteigerung als marktgerecht erscheinen lassen. Nachfolgende zeitnahe Kaufpreise aus den Jahren 2019 bis 2021 liegen vor:

Kaufpreise baureifes Land - Putbus

lfd. Nr.	Lage	Datum Kaufvertrag	Kaufpreis	Grundstück	Kennzahl EUR/m ² Grundstücksfläche
1	Putbus	10/2019	90.120,- EUR	984 m ²	91,59 EUR/m ²
2	Putbus	10/2019	84.710,- EUR	984 m ²	86,09 EUR/m ²
3	Putbus	02/2020	100.000,- EUR	984 m ²	101,63 EUR/m ²
4	Putbus	03/2021	105.000,- EUR	813 m ²	129,15 EUR/m ²
Durchschnitt			94.958,- EUR	941 m²	102,11 EUR/m²

Die vorliegenden Kaufpreise werden nachfolgend mit einer marktüblichen Preissteigerung von etwa 10,0 % pro Jahr an den aktuellen Wertermittlungstichtag angepasst.

konjunkturrell angepasste Kaufpreise auf Februar 2022 gerechnet

lfd. Nr.	Lage	Datum Kaufvertrag	Kaufpreis	Grundstück	Kennzahl EUR/m ² Grundstücksfläche
1	Putbus	10/2019	111.148,- EUR	984 m ²	112,96 EUR/m ²
2	Putbus	10/2019	104.476,- EUR	984 m ²	106,17 EUR/m ²
3	Putbus	02/2020	120.000,- EUR	984 m ²	121,95 EUR/m ²
4	Putbus	03/2021	114.625,- EUR	813 m ²	140,99 EUR/m ²
Durchschnitt			112.562,- EUR	941 m²	120,52 EUR/m²

kursiv = konjunkturrell fortgeschriebene Kaufpreise

Unter Berücksichtigung der vorweg durchgeführten konjunkturrellen Anpassung der vorliegenden Kaufpreise halte ich einen aktuellen Bodenwertansatz in Höhe von rund 120,- EUR/m² für ein rund 940 m² großes Wohnbaugrundstück für angemessen und marktgerecht. Der ausgewiesene Bodenrichtwert wird daher mit einem konjunkturrellen Zuschlag in Höhe von 33,33 % an den aktuellen Wertermittlungstichtag angepasst.

angrenzender Bodenrichtwert (Preisstand 31.12.2020):		90,00 EUR/m ²
Zuschlag für konjunkturelle Entwicklung: (siehe vorhergehende Ausführungen)	+ 33,3 %	+ 30,00 EUR/m ²

		120,00 EUR/m ²
zur Rundung		0,00 EUR/m ²
konjunkturell angepasster Bodenrichtwert		120,00 EUR/m²

Da die Qualitätskriterien des Bewertungsgrundstückes von denen des konjunkturell angepassten Richtwertgrundstückes abweichen, wird folgende Anpassung vorgenommen:

Ausgangswert = konjunkturell angepasster Bodenrichtwert **120,00 EUR/m²**

Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung der besonderen Qualitätsmerkmale des Bewertungsgrundstückes:

- Lage im Ort gegenüber den Vergleichsgrundstücken	0,0 %	0,00 EUR/m ²
- Art und Maß der baulichen Nutzung	0,0 %	0,00 EUR/m ²
- Erschließungszustand		
Abschlag für noch ausstehenden Ausgleichsbetrag für sanierungsbedingte Werterhöhung des Grund und Bodens (rund 1.229,- EUR müssen in Zukunft noch gezahlt werden)	- 2,9 %	- 3,48 EUR/m ²
- sonstige Grundstücksqualitäten (Grundstücksgröße, Form, Bebaubarkeit, Beschaffenheit, Zuwegung, Nachbarbebauung, Umfeld etc.)		
Zuschlag für abweichende Größe gegenüber dem Richtwert- grundstück: 358 m ² anstatt 1.000 m ² (Zuschlag in Anlehnung an Auswertungen des Oberen Gutachterausschusses im Land Mecklenburg-Vorpommern)	+ 10,0 %	+ 12,00 EUR/m ²
Abschlag für Grenzbebauung (hierdurch erhöhte Aufwendungen im Zuge der notwendigen Sanierung oder einer eventuellen Neubebauung des Grundstückes)	- 15,0 %	- 18,00 EUR/m ²

Summe der Zu- oder Abschläge	- 7,9 %	- 9,48 EUR/m ²
		110,52 EUR/m ²
angepasster Bodenwert der Bewertungsfläche gerundet		111,00 EUR/m²

6.3 Bodenwertermittlung

Nr.	Bezeichnung	Fläche EUR/m ²		EUR
1	Gemarkung Putbus, Flur 3, Flurstück 47/1	358	111,00	39.738,-
		358		39.738,-
	zur Rundung			262,-
	Bodenwert			40.000,-

7.0 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

7.1 Wertminderung für Wege- und Leitungsrechte

Das Bewertungsgrundstück ist mit drei Grunddienstbarkeiten zugunsten der jeweiligen Eigentümer der angrenzenden Grundstücke belastet. Die Grunddienstbarkeiten führen zu einer Minderung des Grundstückswertes.

Recht Abteilung II lfd. Nr. 1:

Das Recht lfd. Nr. 1 der Abt. II (Grunddienstbarkeit) wurde zugunsten des jeweiligen Eigentümers des nördlich angrenzenden Grundstückes August-Bebel-Straße 16 (Flurstück 48/5) eingetragen. Es handelt sich um ein Wegerecht. Die Lage des Wegerechtes kann dem **Lageplan** in der **Anlage 9.4** entnommen werden. Die Wegefläche befindet sich an der nördlichen Grenze des Bewertungsgrundstückes und umfasst eine **Fläche** von circa **20 m²** (Flächenabgriff gemäß digitalem Liegenschaftskataster).

Die Wegefläche darf zum Begehen, zum Befahren und als Zufahrt genutzt werden. Der jeweilige Grundstückseigentümer des belasteten Grundstücks (Bewertungsgrundstück) darf die Wegefläche mit benutzen.

Rechte Abteilung II lfd. Nr. 2 und 3:

Die Rechte lfd. Nr. 2 und 3 der Abt. II (Grunddienstbarkeiten) wurden zugunsten der jeweiligen Eigentümer der westlich angrenzenden Grundstücke August-Bebel-Straße 15b (Flurstück 47/3) und der Grünfläche (Flurstück 47/4) eingetragen. Es handelt sich um Wege- und Leitungsrechte. Die Lage der Wege- und Leitungsrechte kann dem **Lageplan** in der **Anlage 9.4** entnommen werden. Die Wegefläche befindet sich an der südlichen Grenze des Bewertungsgrundstückes und umfasst eine **Fläche** von circa **42 m²** (circa 14 m Grundstückstiefe x 3 m Breite).

Eine genaue Definition der Ausübung der zulässigen Nutzung erfolgte nicht. Es findet sich lediglich der Vermerk, dass das begünstigte Grundstück Flurstück 47/4 die Wegefläche lediglich zum Begehen und nicht zum Befahren nutzen darf.

Die Wertminderung hängt neben der Grundstücksart (wohnwirtschaftliche Grundstücke i.d.R. stärker beeinträchtigt als gewerbliche Grundstücke) insbesondere vom Grad der Beeinträchtigung des gesamten Grundstückes ab. Sie wird üblicherweise als prozentuale Wertminderung der belasteten Grundstücksfläche ausgedrückt.

Unter Würdigung der vorliegenden Nutzungseinschränkungen sowie der zu erwartenden Nutzung des Bewertungsgrundstückes (Mehrfamilienhausgrundstück) halte ich eine **Wertminderung** in Höhe von **50 %** des **Bodenwertes** der durch die Wegerechte **belasteten Teilflächen** für ausreichend und angemessen.

Wegefläche an der nördlichen Grundstücksgrenze:	circa 20 m ²
Wegefläche an der südlichen Grundstücksgrenze:	circa 42 m ²

Wegeflächen insgesamt:	circa 62 m ²
 Bodenwert der Grundstücksfläche (siehe Seite 21):	 x 111,- EUR/m ²
gewählter Wertansatz für Wertminderung:	x 50,0 %

	3.441,- EUR
zur Rundung / Angleichung	- 441,- EUR
Wertminderung für Wege- und Leitungsrechte	3.000,- EUR
	=====

8.0 ABLEITUNG DER VERKEHRSWERTE

Bodenwert	(aus Seite 21)	40.000,- EUR
zur Rundung		0,- EUR
Verkehrswert (fiktiv unbelastet)		40.000,- EUR
Wertminderung für Wege- und Leitungsrechte		(aus Seite 23) -3.000,- EUR
Verkehrswert (belastet)		37.000,- EUR

Erläuterungen zum Verkehrswert:

Der ermittelte Verkehrswert entspricht:

rund 100,- EUR/m² Wohnfläche
100,0 % Bodenwertanteil

Nach § 194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem ruinösen, denkmalgeschützten Mehrfamilienhaus bebaut. Der Gebäude steht bereits seit Jahren oder Jahrzehnten leer. Es befindet sich derzeit in einem nicht bewohnbaren / nicht nutzbaren Erhaltungszustand. Es ist eine grundlegende Sanierung / Modernisierung unter Wahrung der Auflagen des Denkmalschutzes erforderlich.

Entsprechend der vorliegenden Gebäudeart handelt es sich um eine ertragswirtschaftlich zu nutzende Immobilie. Eine Ableitung des Verkehrswertes (Marktwertes) erfolgt für derartige Gebäude üblicherweise nach dem Ertragswertverfahren. Das Ertragswertverfahren kann im vorliegenden Fall aufgrund der fehlenden Nutzbarkeit keine Anwendung finden. Es wird diesbezüglich auf die Ausführungen unter Abschnitt 4.0 des Gutachtens verwiesen.

Es wurde lediglich das Grundstück als werthaltig eingestuft. Die baulichen Anlagen sind aus wirtschaftlicher Sicht verbraucht. Sie wurden als wertneutral eingestuft.

Der ermittelte Bodenwert in Höhe von 40.000,- EUR liegt innerhalb der zu erwartenden Verkehrswertspanne, wie sie aus einzelnen Vergleichspreisen unter Abschnitt 5.0 des Gutachtens abgeleitet wurde. Das Ergebnis kann insofern als plausibel und marktgerecht beurteilt werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Klassizistischer Stadtkern“ der Stadt Putbus. Es unterliegt der Ausgleichspflicht für die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung. Der zukünftig noch zu zahlende Ausgleichsbetrag wurde bei der Bodenwertableitung angemessen wertmindernd abgesetzt.

Das Grundstück ist mit drei Grunddienstbarkeiten (Wege- und Leitungsrechte) belastet, welche nach den bislang abzusehenden Versteigerungsbedingungen bestehen bleiben werden. Innerhalb des Gutachtens sollte daher auch die hieraus resultierende Wertbeeinträchtigung gesondert ermittelt werden. Es wurde daher zusätzlich der Verkehrswert (Marktwert) im belasteten Zustand (unter Beibehaltung der Rechte Abteilung II, lfd. Nr. 1, 2 und 3) ermittelt.

Unter Berücksichtigung wertrelevanter Einflussfaktoren wie Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit wurde der Verkehrswert (Marktwert) des mit einem ruinösen Mehrfamilienhaus bebauten Grundstückes August-Bebel-Straße 15 in 18581 Putbus zum Wertermittlungsstichtag ermittelt auf insgesamt:

**Verkehrswert im unbelasteten Zustand
(ohne Würdigung der Grunddienstbarkeiten)**

40.000,- EUR

(in Worten: vierzigtausend Euro)

sowie

**Verkehrswert im belasteten Zustand
(mit Würdigung der Grunddienstbarkeiten)**

37.000,- EUR

(in Worten: siebenunddreißigtausend Euro)

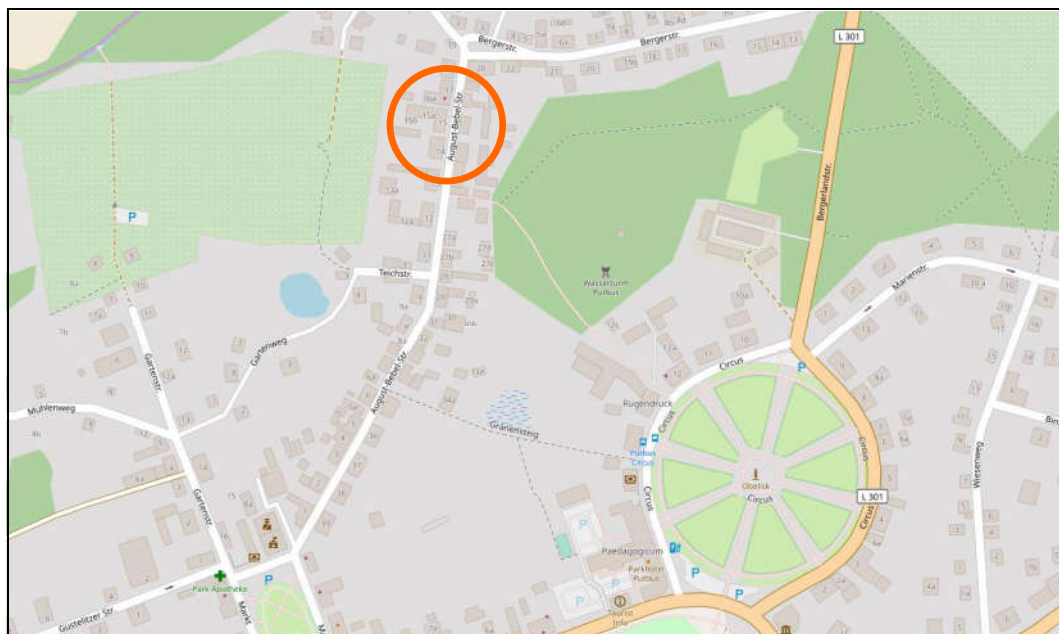
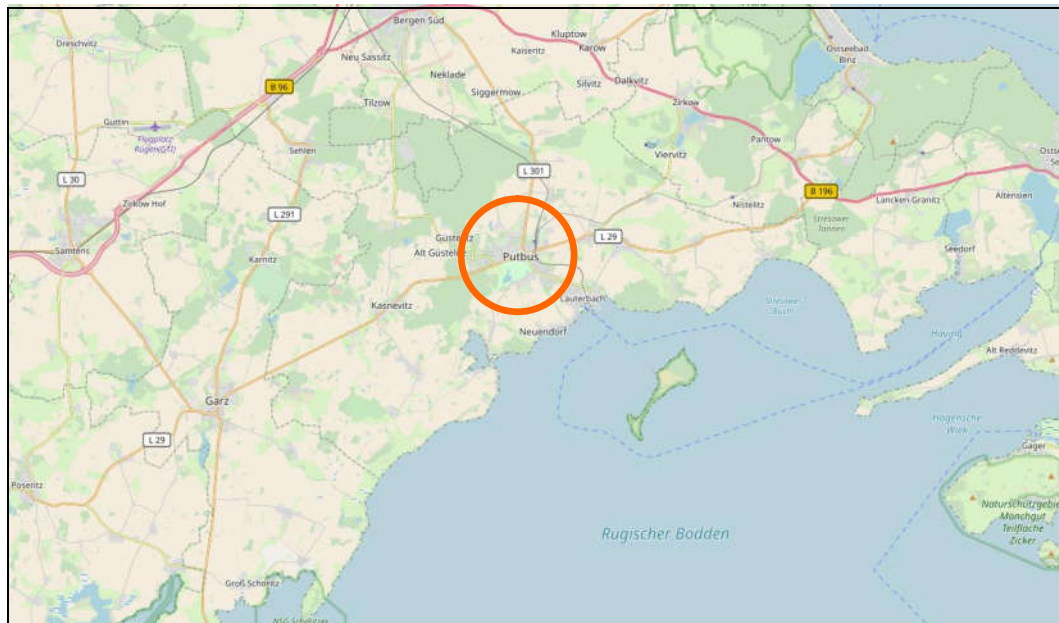
Stralsund, den 07. April 2022

[Lohmann]

9.0 ANLAGEN

9.1 Auszug aus der Regionalkarte

(durch Verkleinerung ohne Maßstab)



Kartenmaterial entnommen aus www.OpenStreetMap.de unter Lizenz "Creative Commons Attribution-Share Alike 2.0"

9.2 Auszug aus dem Luftbild

(durch Verkleinerung ohne Maßstab)

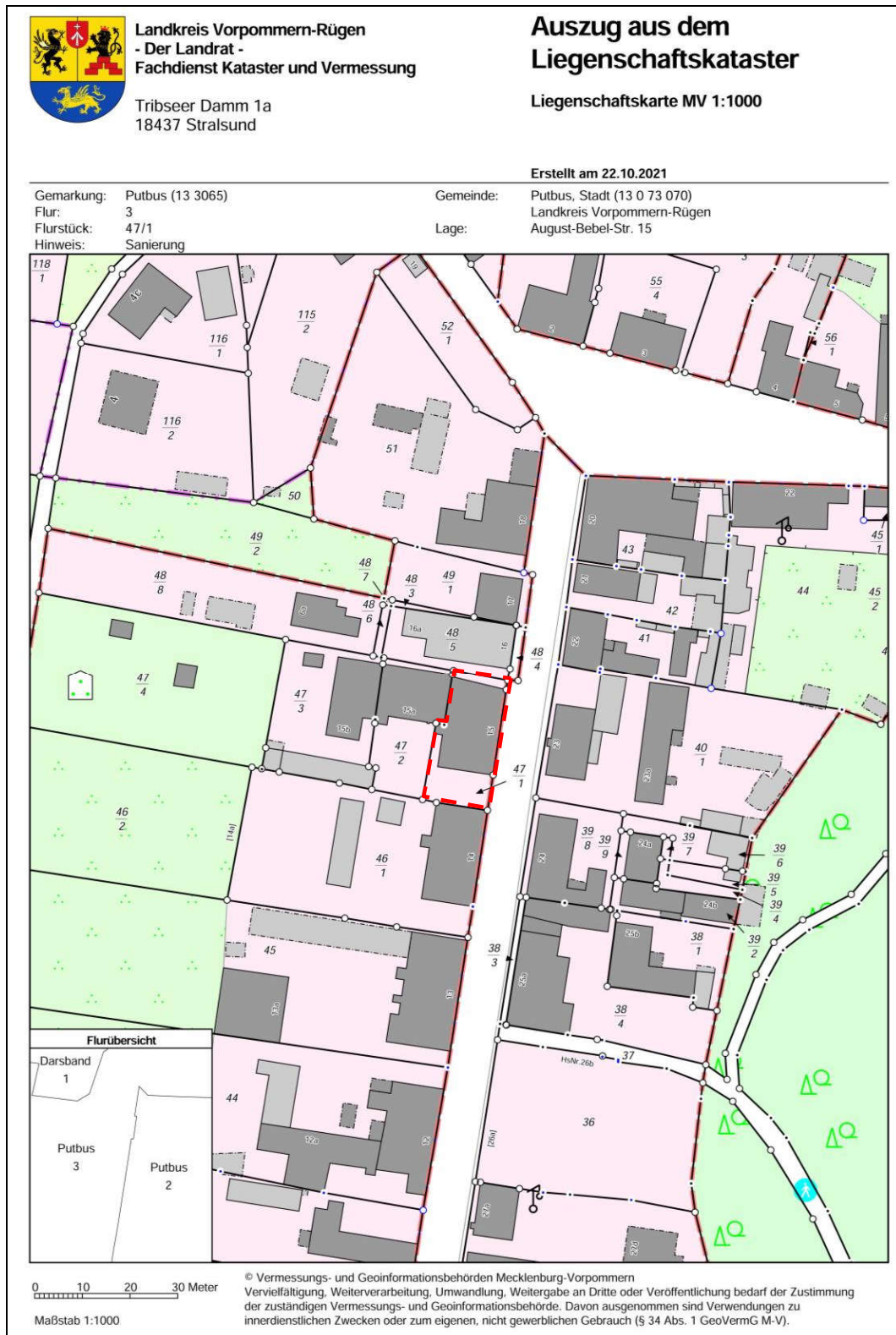


© GeoBasis-DE/M-V 2022

Markierung mit ungefähre Lage der Bewertungsfläche in der Örtlichkeit.

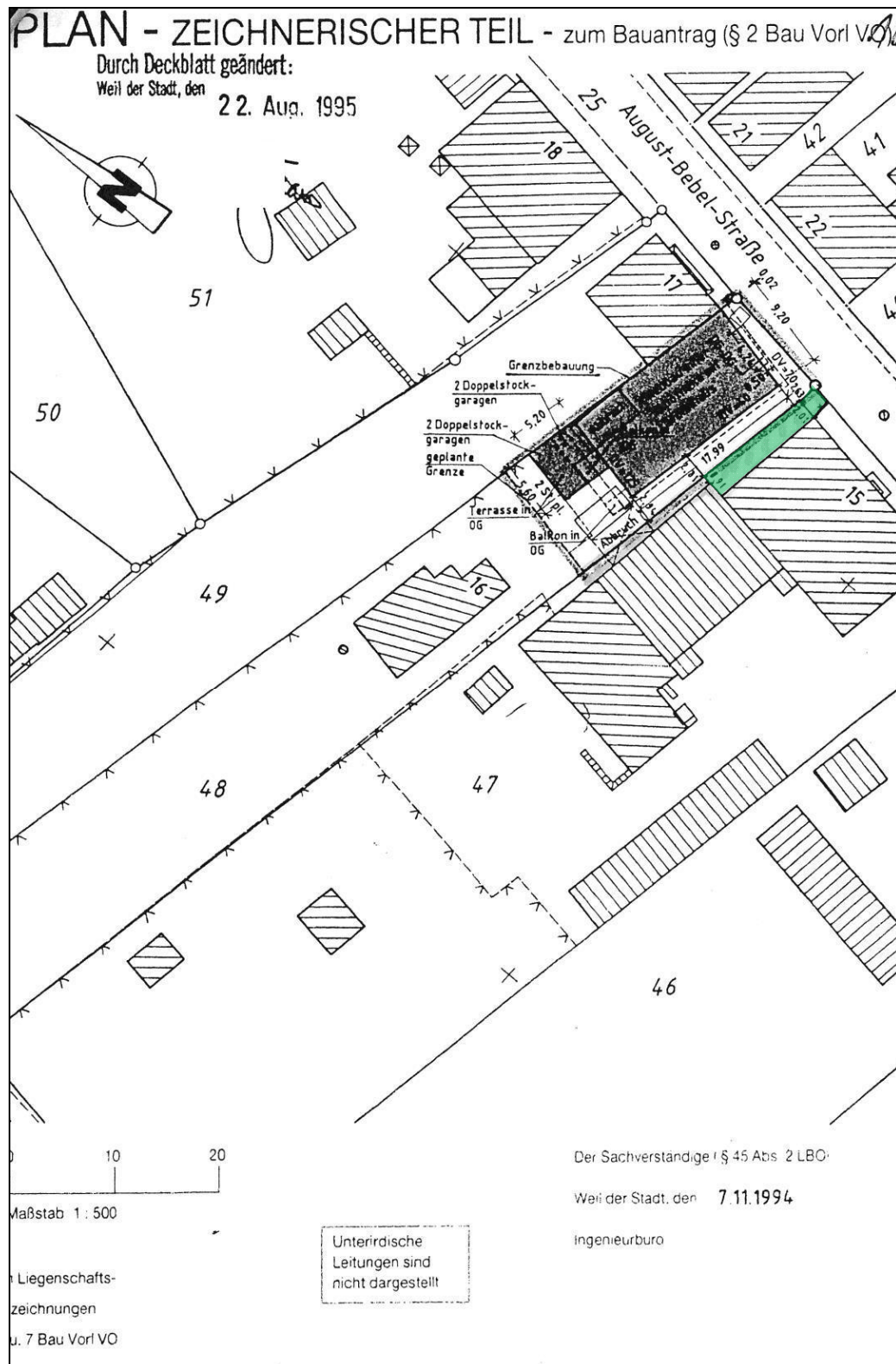
9.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(durch Verkleinerung ohne Maßstab)

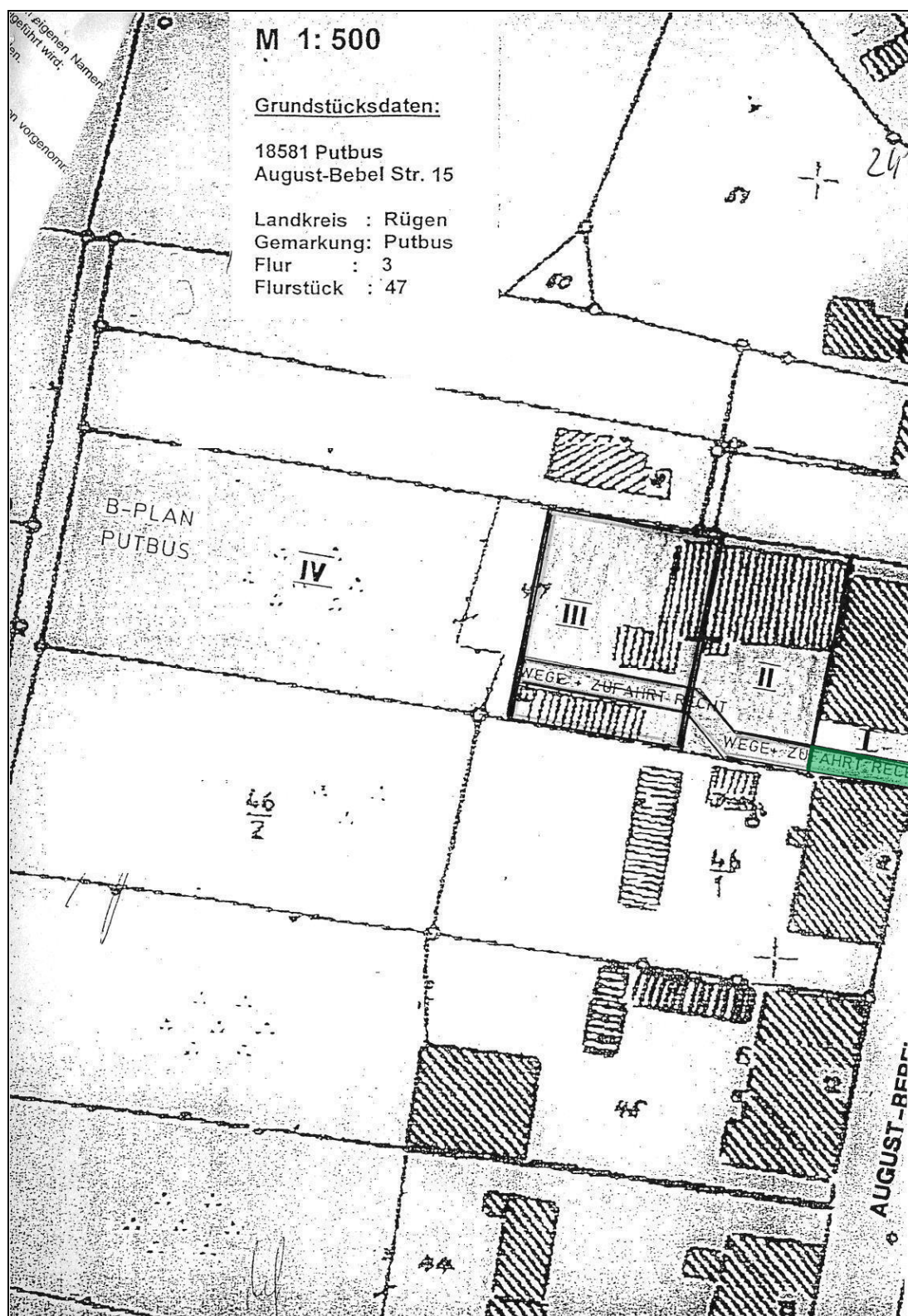


9.4 Auszüge aus den Lageplänen für die Wege- und Leitungsrechte

Lageplan für das Wegerecht gemäß lfd. Nr. 1 der II. Abteilung
(aus der Anlage zu der Bewilligung vom 30.10.1997)

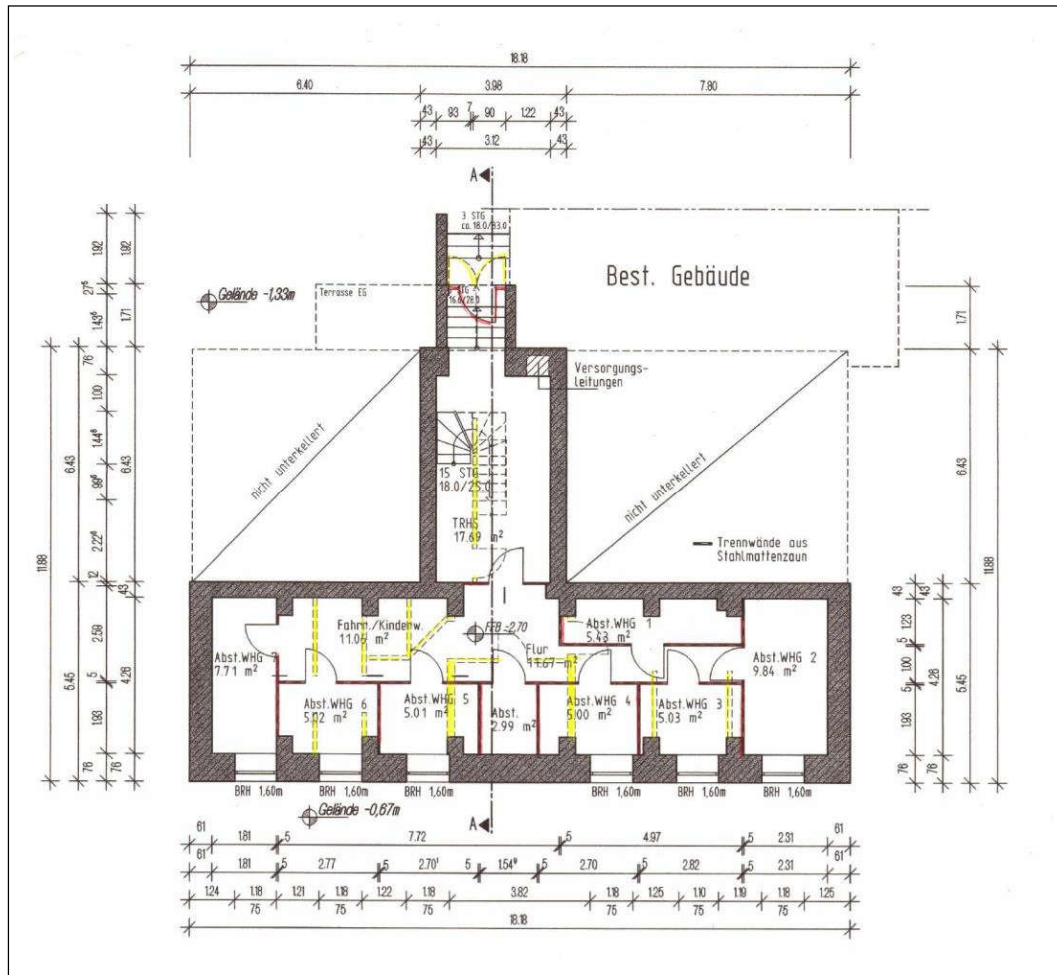


Lageplan für das Wege- und Leitungsrecht gemäß lfd. Nr. 2 und 3 der II. Abteilung
(aus der Anlage zu der notariellen Bewilligung vom 30.04.1999)



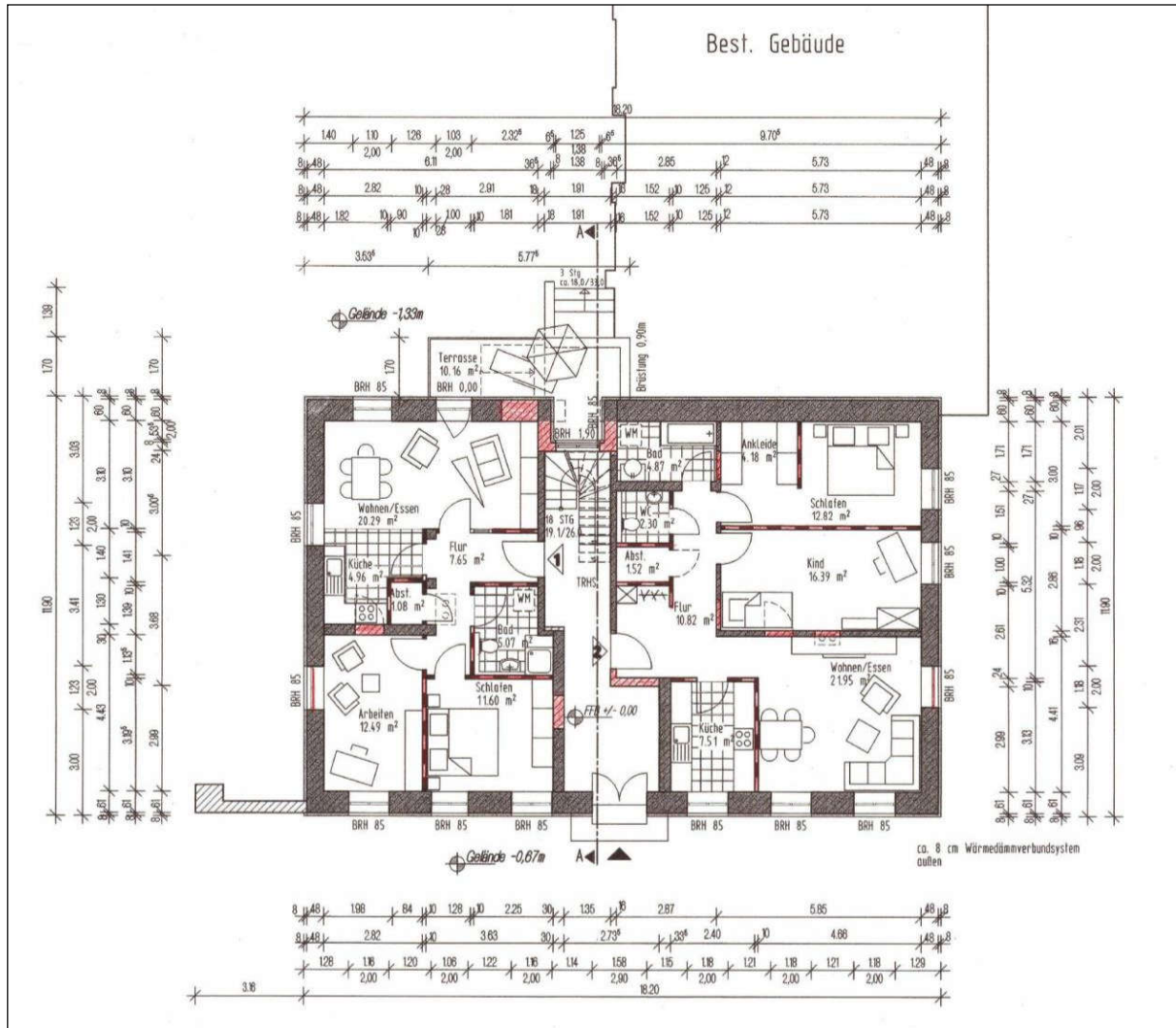
9.5 Bauzeichnungen

Grundriss Kellergeschoss (geplanter Umbau – nicht realisiert)
(aus den Unterlagen des Bauarchivs; durch Verkleinerung ohne Maßstab)



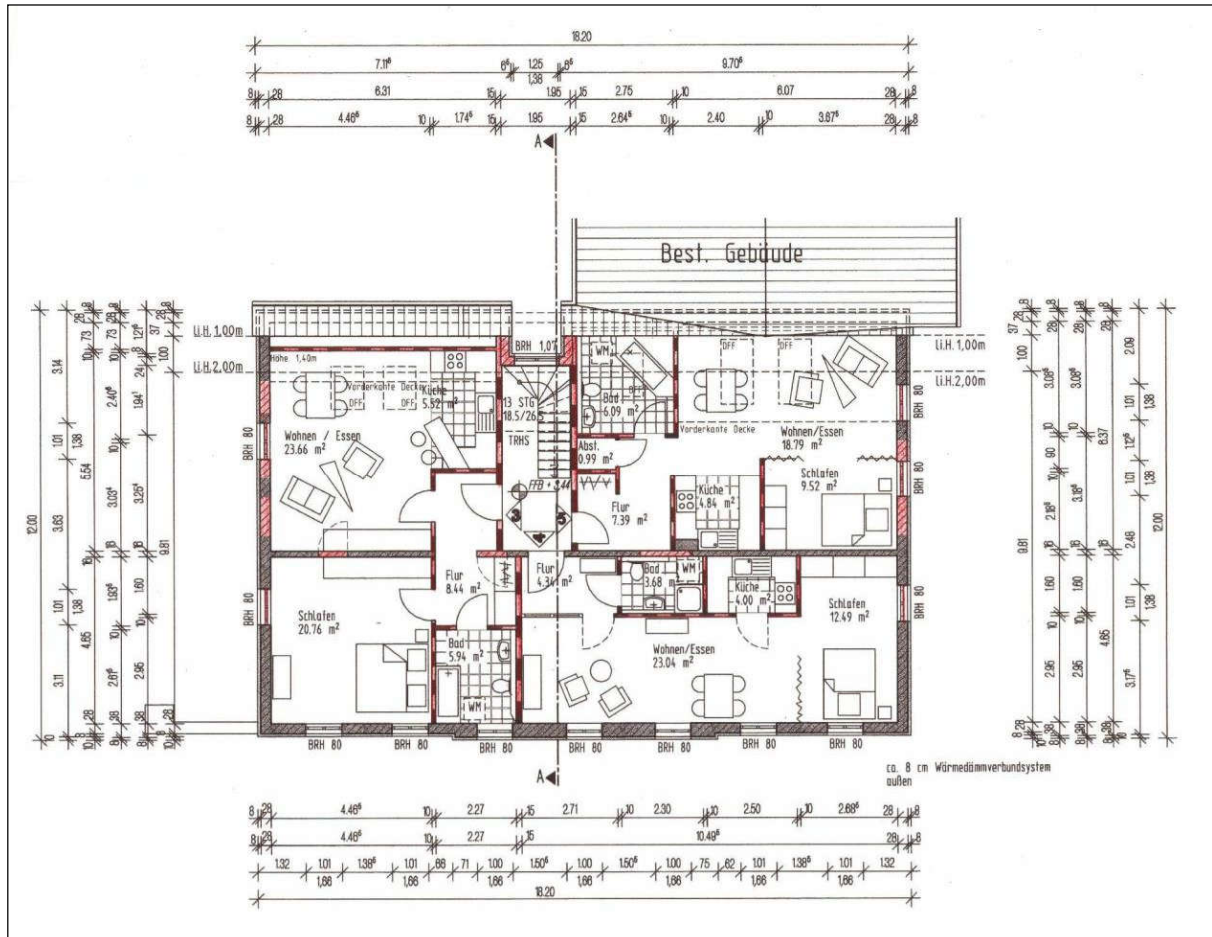
Grundriss Erdgeschoss (geplanter Umbau – nicht realisiert)

(aus den Unterlagen des Bauarchivs; durch Verkleinerung ohne Maßstab)

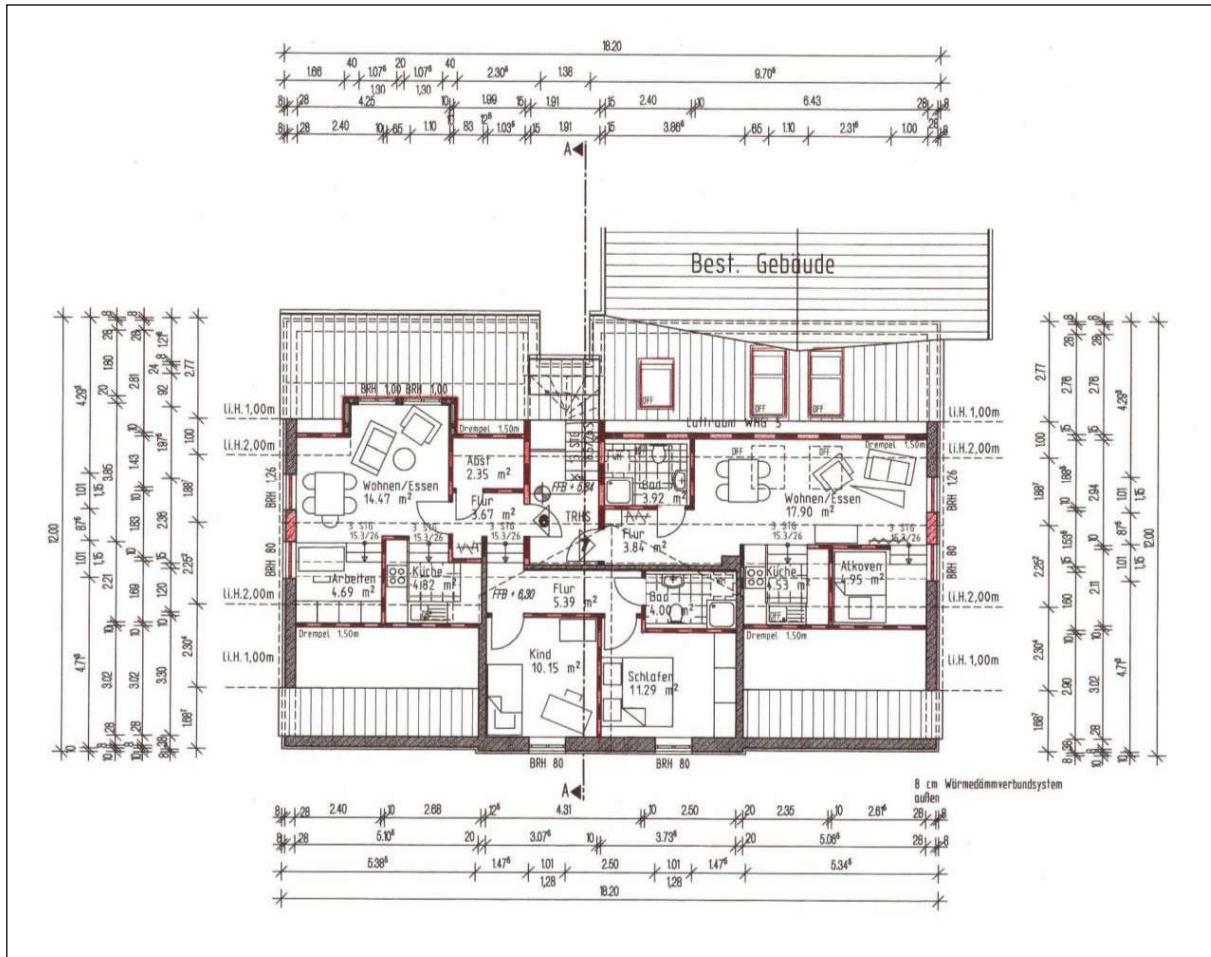


Grundriss Obergeschoss (geplanter Umbau – nicht realisiert)

(aus den Unterlagen des Bauarchivs; durch Verkleinerung ohne Maßstab)

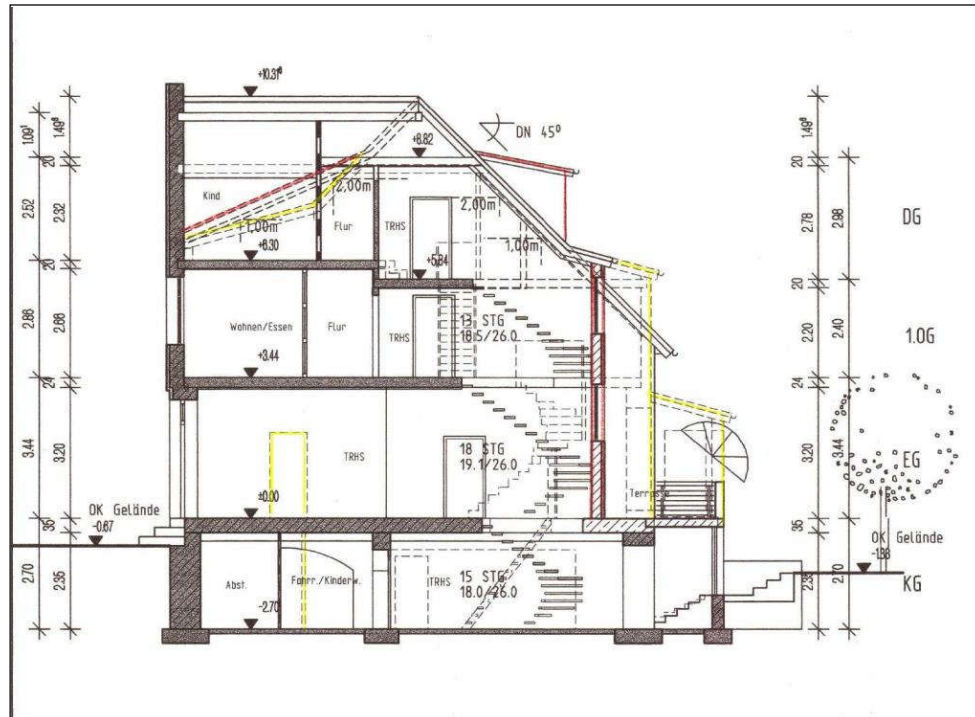


Grundriss Dachgeschoss (geplanter Umbau – nicht realisiert)
(aus den Unterlagen des Bauarchivs; durch Verkleinerung ohne Maßstab)



Schnitt (geplante Umbaumaßnahmen)

(aus den Unterlagen des Bauarchivs; durch Verkleinerung ohne Maßstab)



9.6 Fotodokumentation



Ansicht des Mehrfamilienhauses aus nordöstlicher Richtung



Blick auf das ruinöse Mehrfamilienhaus aus Richtung der August-Bebel-Straße



Ansicht des Mehrfamilienhauses aus südöstlicher Richtung



Blick auf den südlichen Giebel des Wohnhauses



Blick auf das Gebäude aus südwestlicher Richtung



Blick auf die Nordfassade und den Übergang zum Gebäude des Nachbargrundstückes