Amtsgericht Stralsund

GZ: 704 K 75/23

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 153/1 und 3 BauGB
Wertermittlung im Sanierungsgebiet
eines **mit einem ruinösen Wohnhaus nebst Anbauten**
bebauten Grundstücks

Gerhart-Hauptmann-Straße 8
18334 Bad Sülze

erstattet von

INGO KUHWALD

AZ: 4.866/25

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

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 153/1 und 3 BauGB
Wertermittlung im Sanierungsgebiet
eines **mit einem ruinösen Wohnhaus nebst Anbauten**
bebauten Grundstücks

Gerhart-Hauptmann-Straße 8
18334 Bad Sülze

Land	:	Mecklenburg-Vorpommern
Amtsgericht	:	Stralsund
Grundbuch von	:	Bad Sülze
Gemarkung	:	Bad Sülze

Blatt / lfd.Nr.	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße	Anschrift
1860 / 1	11	331/2	234 m²	Gerhart-Hauptmann-Straße 8

zum Wertermittlungsstichtag : 27.04.2025

Dieses Gutachten enthält 22 Seiten und 12 Anlagen. Es wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon 5 für den Auftraggeber und eine für meine Unterlagen.

GA4866-25.doc

erstattet von Ingo Kuhwald

Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof

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

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

Inhaltsverzeichnis

1 ALLGEMEINES ZUM AUFTRAG UND ZUM GRUNDSTÜCK 4

1.1 AUFTRAGGEBER 4
1.2 PROZESSBETEILIGTE 4
1.3 WEITERE BETEILIGTE 4
1.4 ORTSBESICHTIGUNG 4
1.5 GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE UND LASTEN 5
1.6 PLANUNG 5
1.7 LAGE UND GRUNDSTÜCKSANGABEN 6
1.8 ZUSTANDSMERKMALE DES GRUNDSTÜCKS 7
1.8.1 Abweichende Grundstücksgröße 7
1.8.2 weitere Zustandsmerkmale 8

2 BODENWERTERMITTLUNG 9

2.1 AUSWAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS 9
2.1.1 Bodenwertermittlung nach § 153/1, 3 und 4 BauGB 9
2.2 ANPASSUNG GRÖßE 10

3 WERTERMITTLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN 12

3.1 DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN 12

4 LIQUIDATIONSWERTVERFAHREN 14

4.1 BAULICHE ANLAGEN 14
4.2 ABRISS- UND BERÄUMUNGSKOSTEN 16
4.3 LIQUIDATIONSWERT 17

5 VERKEHRSWERT 18

5.1 VERZEICHNIS DER ANLAGEN 18

6 BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG 19

7 URHEBERRECHT/DATENSCHUTZ 20

8 RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG 21

9 ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN 22

1 Allgemeines zum Auftrag und zum Grundstück

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Stralsund, Abt. Zwangsversteigerung
Frankendamm 17
18439 Stralsund

1.2 Prozessbeteiligte

- **Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft**

Gläubiger	Schuldner
• Abwasserzweckverband Marlow - Bad Sülze • Am Markt 1 • 18334 Bad Sülze	5 Parteien • werden aus Datenschutzgründen nicht genannt

1.3 weitere Beteiligte

Die Schuldner 1 und 2 (siehe hierzu Beschluss) werden betreut durch den bestellten Betreuer:

- (gerichtlich bestellter Betreuer)
-

1.4 Ortsbesichtigung

- Die Parteien wurden zum Besichtigungstermin am 22.04.2025 geladen, erschienen jedoch nicht.
- Der gerichtlich bestellte Betreuer stellte dem Gutachter den Schlüssel zum Objekt zur Verfügung.
- Das Objekt (Wohnhaus) ist straßenseitig verschlossen, jedoch steht die Garage offen und auch die Anbauten (Gebäude 3) sind teilweise aufgebrochen.
- Folgende Gebäudeteile wurden besichtigt:

Gebäudeteil	Bemerkung
1	• Erdgeschoss und Dachgeschoss sind zugänglich, jedoch aufgrund des herumliegenden Inventars nicht in allen Teilen begehbar. • Der Heizungsraum (von Außen zugänglich) war verschlossen und konnte nur durch das Fenster eingesehen werden
2	• Die Garage ist zugänglich, jedoch aufgrund des herumliegenden Inventars nicht in allen Teilen begehbar.
3	• Die Veranda war verschlossen und konnte nur durch das Fenster eingesehen werden.

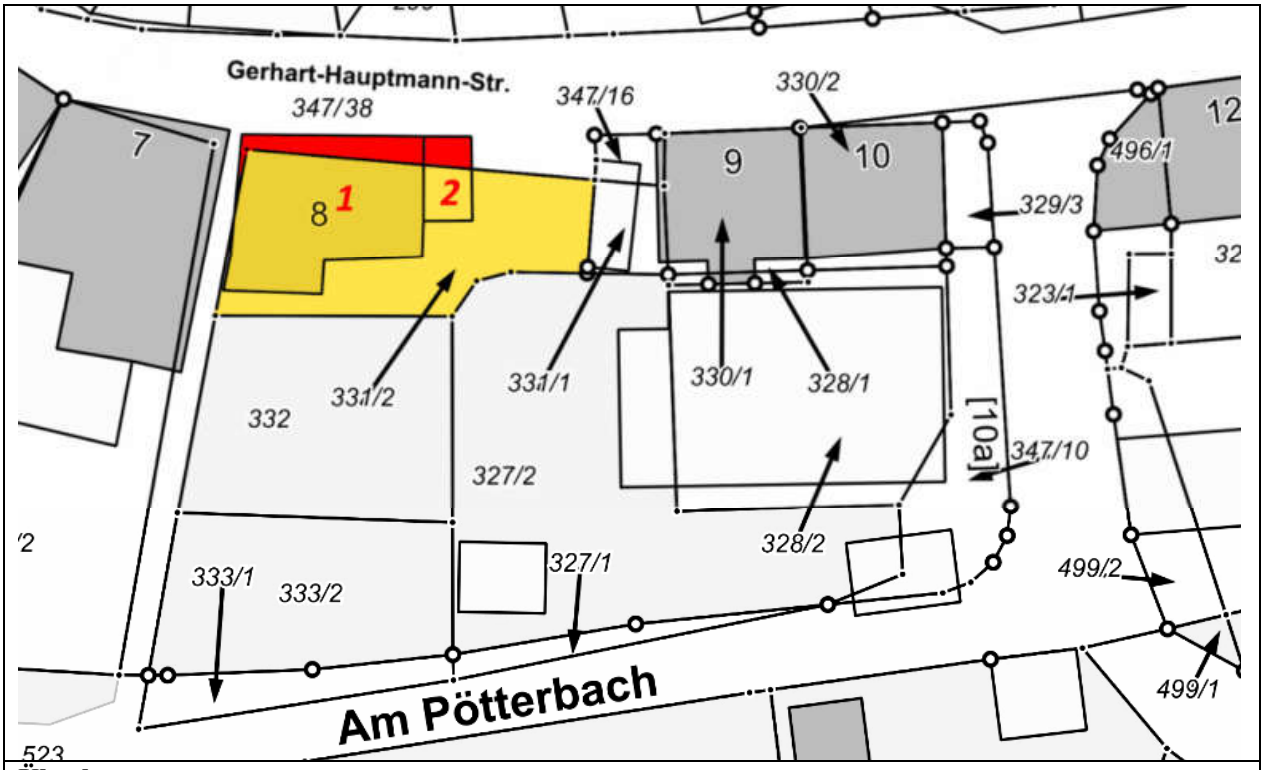
- Das Grundstück ist stark verwildert.

1.5 Grundbuchangaben, Rechte und Lasten

Rechte in Abt. II

- Sanierungsvermerk
- Dieser wird insofern berücksichtigt, dass eine Bewertung zum sanierungsunbeeinflussten Anfangswert erfolgt.

Überbauungen



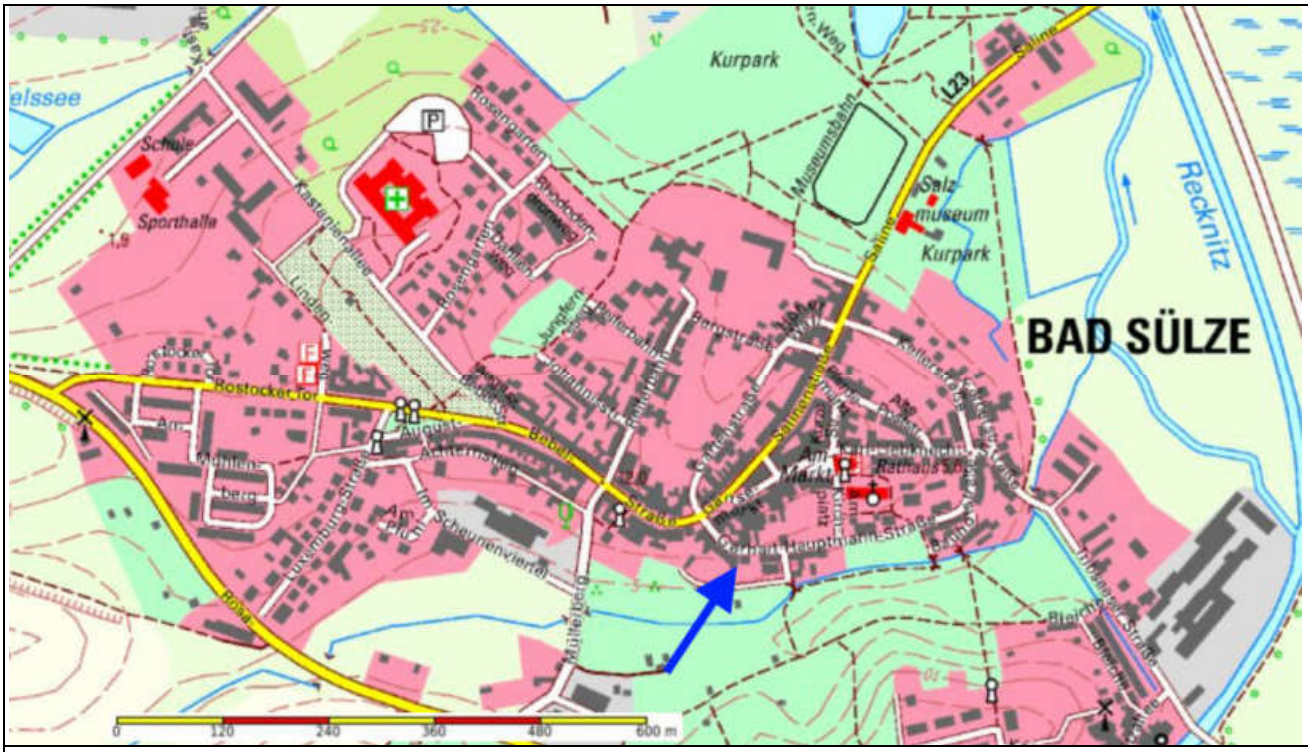
Überbauungen

- Vom Grundstück gehen Überbauungen aus (rot markiert).
  - **Das Gebäude 1 (Wohnhaus) überbaut mit ca. 14,5 m² das Flurstück 347/38.**
  - **Das Gebäude 2 (Garage) überbaut mit ca. 5 m² das Flurstück 347/38.**
  - Der Gutachter unterstellt den Abriss der baulichen Anlagen 1-3, so dass wertmethodisch diese Überbauung nicht berücksichtigt werden muss.

1.6 Planung

- Gelegen im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sülze
- Das Flurstück liegt innerhalb eines Wohngebiets (Gerhart-Hauptmann Straße).
- Baurecht nach §34 BauGB
- **Es gilt die Sanierungssatzung.**
- Siehe https://daten.verwaltungsportal.de/dateien/legalframework/4/3/3/2/3/Sanierungssatzung.pdf

1.7 Lage und Grundstücksangaben



Bad Sülze ist eine Landstadt in Verwaltung durch das Amt Recknitz-Trebeltal im Landkreis Vorpommern-Rügen in Mecklenburg-Vorpommern, Deutschland.
Bad Sülze liegt an der Landesstraße L 19 von Sanitz nach Grimmen und hat direkten Autobahnanschluss an die A 20. Die Abfahrt Bad Sülze ist gleichzeitig der kürzeste Weg nach Barth und Zingst/Fischland.

Die nächsten Bahnhöfe befinden sich in Sanitz und Tessin an der Bahnstrecke Rostock–Tessin.
Bad Sülze verfügt über eine Grundschule und eine Kindertagesstätte mit angeschlossenem Hort.

- Einwohner: 1.764 (31. Dez. 2023)
- Fläche: 26,67 km²
- Gemeindeverwaltung: Am Markt 1 in 18334 Bad Sülze

Gelegen im Zentrum von Bad Sülze, in der „Gerhart Hauptmann-Straße“

- Nachbarschaft (nördlich): Am Markt: Wohn- und Geschäftshäuser (ca. 150 m entfernt)
- Nachbarschaft (südlich): Am Pötterbach, Wohnbebauung und Grünflächen

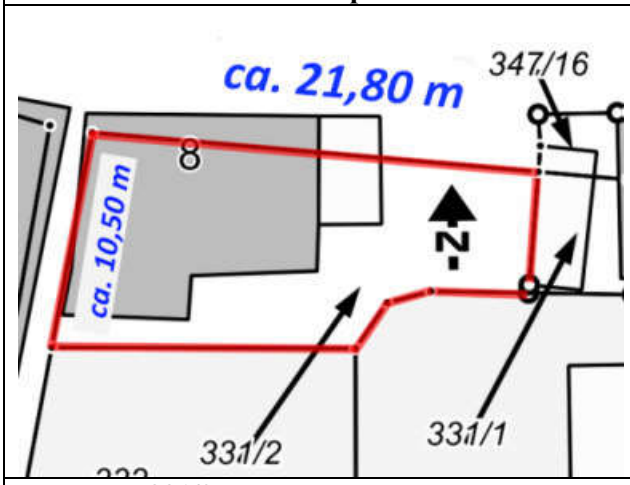
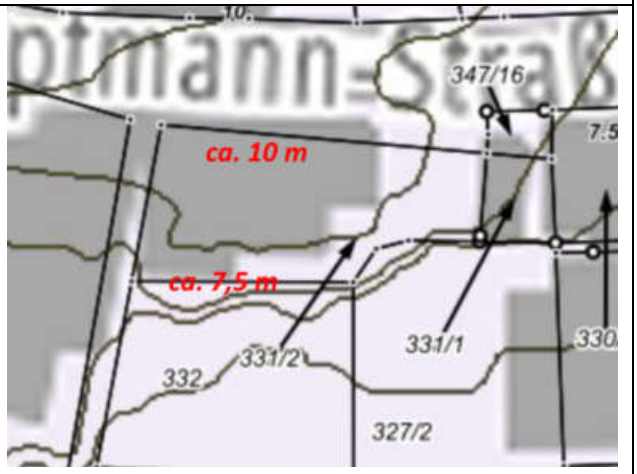


Gerhart-Hauptmann-Straße

- sanierte Erschließungsanlagen (Natursteinpflaster)
- einseitiger Fußgängerweg, erneuerte Straßenbeleuchtung
- einspurig, starke Hanglage
- **Die Erschließungsanlagen wurden im Rahmen der Sanierung modernisiert.**
- Das Grundstück liegt im Sanierungsgebiet durch die Erhebung eines Ausgleichsbetrages entfällt die Entrichtung von Erschließungsbeiträgen im Sinne des § 154 Abs. 1 BauGB. Zukünftig ist mit der Erhebung eines Ausgleichbetrages zu rechnen.

Der zukünftige Ausgleichbetrag dürfte < 1.000 € betragen (gemäß Erfahrung des Sachverständigen)

1.8 Zustandsmerkmale des Grundstücks

Katasterplan	Höhenlinien
	

Flurstück 331/2

- Größe laut Grundbuch: 234 m² (siehe gesonderte Ausführungen)
- Reihengrundstück
- Straßenfront „G.-Hauptmann-Str.“ ca. 21,80 m
- Kleine „Tüsche“ (Treppe) = Verbindungsweg zwischen G.-Hauptmann-Straße und Am Pötterbach
  - Als Tüsche (von „zwischen“) wird **unter anderem im Mecklenburgischen ein schmaler Weg zwischen zwei Häusern** bezeichnet.
- Tiefe entlang der Tüsche ca 10,50 m
- Hanglage sowohl in Nord-Süd-Richtung als auch in West-Ost-Richtung
- Unregelmäßiger Zuschnitt

Erschließungsanlagen

- Trinkwasser-, Abwasser-, Erdgas-, Stromleitungen in den Straßen vorhanden
  - **Das Wohnhaus war angeschlossen, die Anschlüsse wurden jedoch stillgelegt.**

1.8.1 Abweichende Grundstücksgröße



- Die Grundstücksgröße laut Grundbuch (234 m²) kann nicht nachvollzogen werden
- **Laut Luftbild beträgt die Grundstücksgröße nur ca. 185 m² (+/-5%).**
- Die im Geodaten-Portal des Landkreises abrufbaren digitalen Orthophotos (Luftbilder) sind **verzerrungsfreie maßstabsgetreue Abbildungen** der Erdoberfläche
- Die aus den digitalen Orthophotos abgegriffenen Maße **haben keine rechtliche Bindung**.
- Im Zweifel muss der Grundstückseigentümer eine **Neueinmessung des Grundstückes veranlassen**.
- Unabhängig von der nicht vorhandenen rechtlichen Bindung der Maße aus den digitalen Orthophotos **sind diese ziemlich genau.**

Das Grundbuchamt übernimmt die Größe vom Liegenschaftskataster.
- Rechtsverbindlich sind in aller Regel die im Liegenschaftskataster erfassten Flurstücksgrenzen. **Einen Rechtsanspruch auf eine im Liegenschaftskataster erfasste Flurstücksgröße gibt es nicht.**
- Ergibt eine Neueinmessung des Flurstückes eine abweichende Größe, wird diese vom Liegenschaftskataster übernommen und gelangt so später auch zur Grundbucheintragung.

- **Nachfolgend wird der Wertermittlung die abweichende (genauere Größe) von ca. 185 m² zu Grunde gelegt.**

1.8.2 weitere Zustandsmerkmale

Erschließungsbeiträge Ausbaubeiträge	• Das Grundstück liegt im Sanierungsgebiet durch die Erhebung eines Ausgleichsbetrages entfällt die Entrichtung von Erschließungsbeiträgen im Sinne des § 154 Abs. 1 BauGB. Zukünftig ist mit der Erhebung eines Ausgleichbetrages zu rechnen.
Denkmalschutz	• Denkmalschutz besteht nicht
Altlasten	• Soweit äußerlich erkennbar, sind keine Altlasten vorhanden.
Bodenordnung	• Keine aktive Bodenordnung
Sanierungsgebiet	• **Gelegen im Geltungsbereich des Sanierungsgebiets**
Baugrund	• Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet.
Mietzustand	• Anmerkungen: Dem Gutachter wurden keine Miet- oder Pachtverträge zugereicht, so dass er vom unvermieteten/unverpachteten Zustand ausgeht.
Hochwasser	• Das Grundstück befindet sich **nicht** in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.
Bergbau	• Das Grundstück befindet sich nicht in einem aktiven bzw. ehemaligen Bergbaurevier.
Bauleitplanung	• Gelegen im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes von 2006 der Gemeinde Bad Sülze o gelegen im Innenbereich „Wohngebiet“ o Baurecht gem. § 34 BauGB
Baulasten	• Keine Eintragungen

Untersuchungen
- Die Beschreibung des Zustandes reflektiert aus dem rein optisch erkennbaren Zustand. Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute.

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

2 Bodenwertermittlung

2.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert 1. d. R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 24 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 24 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend
- o den örtlichen Verhältnissen
- o der Lage und
- o dem Entwicklungszustand gegliedert und
- o nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- o dem abgabenrechtlichen Zustand und
- o der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 26 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Weiter werden Kaufpreise von vergleichbaren Grundstücken des mittelbaren und unmittelbaren Umfeldes herangezogen.

2.1.1 Bodenwertermittlung nach § 153/1, 3 und 4 BauGB

Das Grundstück liegt im Sanierungsgebiet der Stadt Bad Sülze

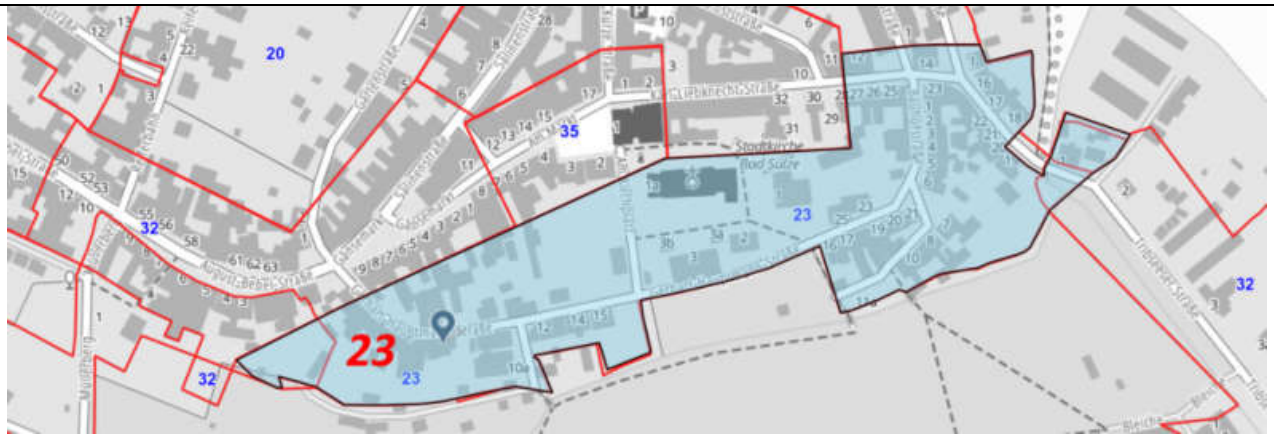
(BauGB) § 153 Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung

(1) Sind aufgrund von Maßnahmen, die der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet dienen, nach den Vorschriften dieses Gesetzbuchs Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen zu gewähren, werden bei deren Bemessung Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, nur insoweit berücksichtigt, als der Betroffene diese Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat. Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen.

(3) *Die Gemeinde oder der Sanierungsträger darf beim Erwerb eines Grundstücks keinen höheren Kaufpreis vereinbaren, als er sich in entsprechender Anwendung des Absatz 1 ergibt.* In den Fällen des § 144 Abs. 4 Nr. 4 und 5 darf der Bedarfsträger keinen höheren Kaufpreis vereinbaren, als er sich in entsprechender Anwendung des Absatzes 1 ergibt.

(4) Bei der Veräußerung nach den § 89 und 159 Abs. 3 ist das Grundstück zu dem Verkehrswert zu veräußern, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt. § 154 Abs. 5 ist dabei auf den Teil des Kaufpreises entsprechend anzuwenden, der der durch die Sanierung bedingten Werterhöhung des Grundstücks entspricht.

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



23 €/m²

- Diesem Richtwert liegt folgende Charakteristik zugrunde:
  - Bauland, Wohnbaufläche
  - II Geschosse
  - geschlossene Bauweise
  - sanierungsunbeeinflusster Anfangswert
  - mittlere Grundstücksgröße: 250 m²
  - erschließungsbeitragsfrei, kostenerstattungsfrei
  - **Stand 01.01.22**

2.2 Anpassung Größe

<u>Anpassung an die Grundstücksgröße</u>

- Dem Bodenrichtwert liegt eine mittlere Größe von 250 m² zu Grunde. Das zu bewertende Grundstück hat eine tatsächliche Größe von ca. 185 m² so dass eine Größenanpassung erforderlich ist.

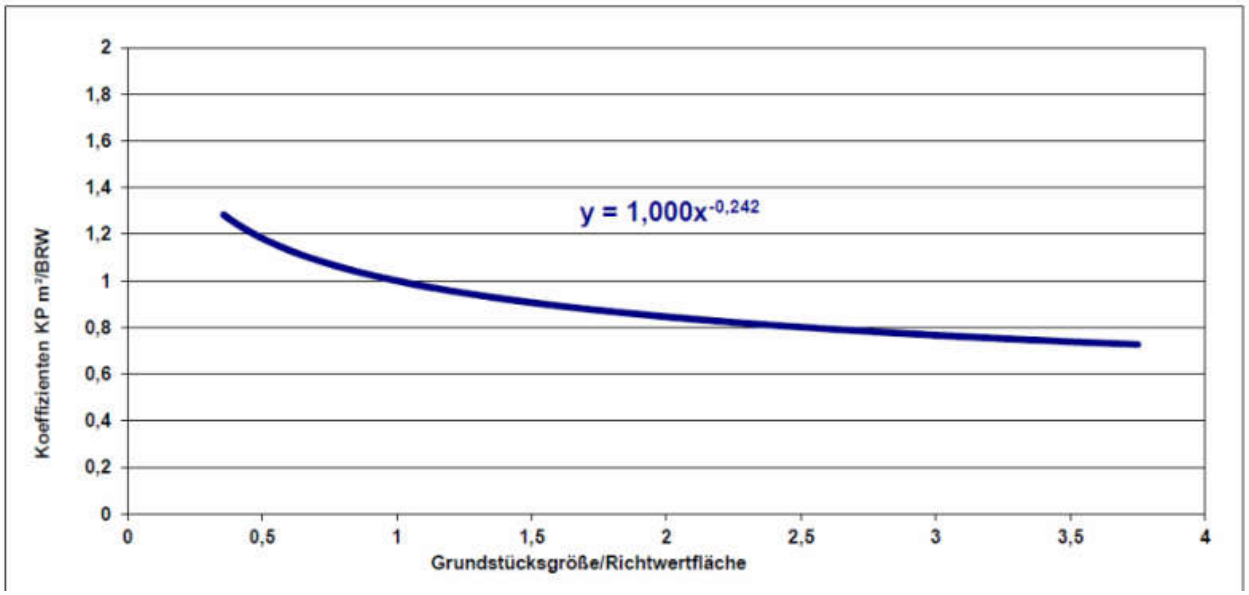
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL)
Maß der baulichen Nutzung

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	• 23 €/m²
mittlere Richtwertgröße = 250 m²	• 250 m²
Grundstücksgröße	• 185 m²
X = Grundstücksgröße : Richtwertgröße	• 185 / 250 = 0,74
Y (Umrechnungsfaktor) = $X^{-0,242}$ = $0,74^{-0,242}$	• = ca. 1,076
Eigene Anpassung des Korrekturfaktors	• 1,10
Formel	• = 23 €/m² x 1,11
Stichtag/Größe- angepasster Bodenrichtwert	• **gerundet 25 €/m²**

- Eine weitere Anpassung wird nicht vorgenommen. Die Hanglage ist in dieser Richtwertzone nicht unüblich und durch den Richtwert erfasst.

Flurstücke	Charak-Terisierung	Grundstücks-größe in m² (ca.)	Bodenwert in €/m²	Grundstücks-wert in €
Flurstück 331/2	Bauland /-nebenfläche/Hoffläche	185	25,00	4.625,00

Anmerkungen

- Der Anfangswert (Stichtag 01.01.2022) wurde durch den Gutachterausschuss noch nicht fortgeschrieben. Der Gutachter nimmt keine weitere konjunkturelle Anpassung vor.
- **Es kommt abweichend von der Größe laut Grundbuch (234 m²) die tatsächliche ungefähre Größe von ca. 185 m² zum Ansatz.**

3 Wertermittlung der baulichen Anlagen

3.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

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

Erforderliche Daten und Modellkonformität

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

Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

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

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

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

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

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

- Der bauliche Zustand der baulichen Anlage ist sehr schlecht, eine Sanierung/Modernisierung aus Gutachtersicht unwirtschaftlich.
- **Es kommt das Liquidationswertverfahren zur Anwendung.**

4 Liquidationswertverfahren

Sachverständigenseits kommt nachfolgend das Liquidationswertverfahren zur Anwendung

Verbleibt bei der Minderung des Reinertrages um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes kein Anteil für die Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen, so ist als Ertragswert des Grundstückes nur der Bodenwert anzusetzen. Der Bodenwert ist in diesem Fall um die gewöhnlichen Kosten zu mindern, insbesondere Abbruchkosten, die aufzuwenden wären, damit das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken entspricht, soweit diese im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.

Der Verkehrswert nach dem Liquidationswertverfahren ermittelt sich wie folgt:

Bodenwert (unbebaut)	-	Freilegungskosten	+	Freilegungserlöse	=	Liquidationswert
						+/-
						Marktanpassung
						=
						Verkehrswert

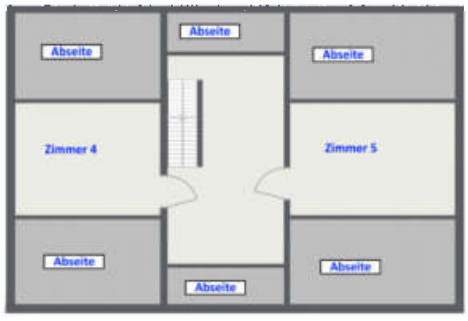
4.1 Bauliche Anlagen

Maßangaben basierend auf eigenem Aufmaß, Genauigkeit ca. +/-5%

Historie

- Gebäude 1 und 3: geschätztes Baujahr zwischen 1890 bis 1910
- Gebäude 2: errichtet zu DDR-Zeit
- DDR: Erneuerung der Dacheindeckung vom Gebäude 1 (Betondachsteine)
- Ca. 90er Jahre: Erneuerung der Heizungsanlage (Viessmann Gasola)

Gebäude 1, 2 und 3

Erdgeschoss	Dachgeschoss
	

Bebaute Fläche

- Gebäude 1: ca. 11,20 m x 7,55 m = ca. 84,56 m²
- Gebäude 2: ca. 4,80 m x 3,10 m = ca. 14,88 m²
- Gebäude 3: (ca. 2,10 m x 5,55 m) + (ca. 1,55 m x 1,9 m) = ca. 14,60 m²
- Bebaute Fläche gesamt: **ca. 114,04 m²**

Wohn-/Nutzflächen:
- Erdgeschoss: 3 Zimmer, Küche, Dusche, WC, Veranda, Flure, Windfang, Heizungsraum
  - **Ca. 82,50 m²** Wohn-/Nutzflächen (NFK ca. 0,83)
- Dachgeschoss: 2 Zimmer und Zwischenraum
  - **Ca. 32,50 m²** Wohnfläche

Gebäude 1 und 3
Baujahr: Unbekannt
  - Geschätztes Baujahr 1890 bis 1910
  - **Alter > 100 Jahre; wirtschaftliche Restnutzungsdauer: 0 Jahre**
- Nicht unterkellert (Es wurden keine Hinweise auf eine Unterkellerung gefunden.)
- Gründung: Stampfbeton, gemauertes Fundament oder Feldsteine
- Außenwand: Ziegelmauerwerk + mineralischer Putz (zwischen 25 bis 30 cm Stärke)
- Holzbalkendecke
- Gebäude 1: Satteldach mit Betondachsteineindeckung aus DDR-Zeit (Neigung ca. 45 grad)
- Gebäude 3: flache Pultdächer mit Pappeindeckung
- Innenwände: massiv, Stärke entsprechend statischen Erfordernissen
- Dachgeschoss: ausgebaut zu 2 Zimmern
- Schornstein vorhanden
- Innenhöhe EG ca. 2,30 m; Innenhöhe DG ca. 2,95 m

Ausbausubstanz
- Erneuerte Heizungsanlage (geschätzt aus den 90er Jahren)
  - Gastherme mit Warmwasserspeicher (Viessmann Gasola), Konvektoren
- Fenster: Holzfenster aus der Bauzeit und Holzverbundfenster aus DDR-Zeit, straßenseitig mit Rollläden
- Elektro nicht nach VDE-Norm (ca. aus DDR-Zeit)
- Innentüren aus der Bauzeit
- WC deinstalliert
- Dusche nicht funktionstüchtig
- steile Holztreppe zum DG aus der Bauzeit

Keine erkennbare modernisierte wiederverwertbare Ausbausubstanz vorhanden.

- Baumängel/Bauschäden in allen Gewerken
- Setzungsrisse, aufsteigende Nässe, Mauerwerks und Putzschäden
- Die Wahrscheinlichkeit eines Schwammbefalls (Echter Hausschwamm) ist gegeben.
- An den Holzbauteilen wurde Wurmbefall und Braunfäule erkannt

Resümé: ruinöser Zustand, eine Sanierung/Modernisierung zum Wohnen ist unwirtschaftlich

Gebäude 2



ca. 4,80 m x 3,10 m = ca. 14,88 m²
- Mauerwerksbau
- Wellasbesteindeckung
- 1 Geschoss
- 2flügeliges Holztor
- Geschädigte Bausubstanz

4.2 Abriss- und Beräumungskosten

Es kommt die Ermittlung von Abriss- und Entsorgungskosten auf der Grundlage des Bruttorauminhaltes zur Anwendung. Die Höhe der auf diesem Wege ermittelten Abrisskosten kann jedoch von den tatsächlichen Abrisskosten abweichen. Die Abriss- und Entsorgungskosten der baulichen Anlagen können insbesondere von nachfolgenden Faktoren abhängen:

- Planungskosten und Kosten für Genehmigungen, Gebühren, Architektenhonorare
- Gebäudekonstruktion / Größe der Festmasse (insbesondere abhängig von den Wandstärken)
- Ausbau von noch vorhandenen Gebäudeeinrichtungen
- gesondert zu entsorgende Materialien (z.B. Asbestmaterialien, Leitungen / Kabel aller Art) sonstige betriebstechnische nicht wiederzuverwendende Anlagen und Einbauten
- Zugänglichkeit / Art des möglichen Abrissverfahrens / Tiefenenttrümmerung etc.
- sonstige mögliche Altlasten und erschwerende Gefahrenmomente
- Sortierkosten / Verladekosten und Deponiekosten
- Kosten für die Einebnung des Geländes und andere

Aus der Fachliteratur sind Abriss- und Entsorgungskosten (für vergleichbare Objekte) von **ca. 35 – 55 € je** m³ Bruttorauminhalt bekannt. **Im Landkreis Vorpommern-Rügen betragen die Abrisskosten jedoch zwischen 40 bis 70 €/m³ (empirische Erhebungen der Jahre 2020-2023).**
Bauunterlagen lagen dem Gutachter nicht vor. Die Berechnung des Bruttorauminhaltes wurde auf der Grundlage eigener Messungen und Schätzungen durchgeführt. Die so ermittelten Baumaße können teilweise von den tatsächlichen Maßen abweichen, sie sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar, für diese jedoch hinreichend genau.

Maßangaben (Genauigkeit ca. +/- 5%)

	Bruttorauminhalt in m³ (ca.)	**Abrisskosten in € je m³**		**Abrisskosten in €**
Gebäude 1,2,3	470	55		25.850,00
Gesamt (vorläufig)				**25.850**
Aufschlag in % • sonstige unterirdischen Kanäle, Einfriedung etc. • Rückbau der inneren Erschließungsleitungen • tlw. Bodenaustausch; Rohdung, Einebnung, Behördengebühren • Entsorgung von Müll und Unrat • Sonstiges (nicht erfasste Positionen)			10	**2.585**
Gesamt				**28.435**

4.3 Liquidationswert

Bodenwert nach § 194 BauGB	4.625,00 €
abzüglich Abriss- und Beräumungskosten	-28.435,00 €
vorläufiger Liquidationswert	**-23.810,00 €**
Marktüblicher Liquidationswert = voller Bodenwert	**4.625 €**
zuzüglich Freilegungserlöse/Sonstiges • Wertanteil von vorhandenen Hausanschlüssen + vorhandene verwendbare Grundleitungen u.a.	375,00 €
Gesamt	5.000 €
gerundet	**5.000 €**

Begründung

- Theoretisch ergibt sich ein negativer Wert.
- Negative Verkehrswerte werden aber nicht gehandelt.
- Es ist durchaus möglich, dass sich ein Nachbar aus dem Umfeld von Bad Sülze für den Erwerb des Objektes entscheidet. In diesem Fall ist nicht die Sanierung/Modernisierung des Objektes Grundlage der Kaufentscheidung, sondern die Nutzbarkeit des Grundstückes (Lagerfläche, Gartenfläche).
- Auch eine Nutzung der baulichen Anlage als Kaltlager ist trotz schlechtem Zustand denkbar.
- **Aus der Praxis sind dem Gutachter folgenden Liquidationswertrelationen bekannt (empirische Untersuchungen):**

A	B	C
Eine Marktgängigkeit des Objektes ist gegeben	Eine erschwerte Marktgängigkeit des Objektes ist gegeben	Es ist keine Marktgängigkeit des Objekts gegeben
• **Voller Ansatz des Bodenwertes** • **Kein Ansatz von Abrisskosten**	• halber Ansatz des Bodenwertes • Kein Ansatz von Abrisskosten	Symbolischer Wert = 1€

Der Gutachter ordnet das Objekt in die „Kategorie A“ ein.

5 Verkehrswert

Somit wird der Verkehrswert § 153/1 und 3 BauGB
Wertermittlung im Sanierungsgebiet
eines **mit einem ruinösen Wohnhaus nebst Anbauten**
bebauten Grundstücks

Gerhart-Hauptmann-Straße 8
18334 Bad Sülze

zum Wertermittlungsstichtag 27.04.2025

geschätzt mit

5.000 €

5.1 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	**1**	Auszug aus dem Stadtplan, Regionalplan
Anlage	**2**	Auszug aus dem Katasterplan
Anlage	**3**	Darstellung der Überbauungen
Anlage	**4**	Luftbild von 2024
Anlage	**5**	Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Anlage	**6**	Grenzen des Sanierungsgebiets (Stand 1993)
Anlage	**7-10**	Fotoanlagen
Anlage	**11**	Grundrisse vom EG und DG
Anlage	**12**	Baulastauskunft

6 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

a) Verkehrs- und Geschäftslage
- mittlere Wohnlage, keine Geschäftslage

Postalische Anschrift
- Gerhart-Hauptmann-Straße 8 in 18334 Bad Sülze

b) Nutzungsberechtigte + weitere Ansprechpartner
- Leerstehend, nicht bewohnbar

Die Schuldner 1 und 2 (siehe hierzu Beschluss) werden betreut durch den bestellten Betreuer:

- **(g**erichtlich bestellter Betreuer)
-

c) Gewerbebetrieb:
- Es wird kein Gewerbebetrieb betrieben.

d) Maschinen und Betriebseinrichtungen:
- nicht vorhanden

e) Verdacht auf Hausschwamm
- Es wurden Hinweise auf Befall mit Echtem Hausschwamm festgestellt.
- Das Risiko eines Befalls ist im ausgewiesenen Restwert (0 €) für die baulichen Anlagen hinreichend berücksichtigt

f) baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, Sonstiges:
- offiziell nicht bekannt
- gelegen im Sanierungsgebiet

g) getrenntes Eigentum
- wurde nicht festgestellt

h) Überbauungen
- **wurden festgestellt (siehe Seite 5 des Gutachtens)**

i) Energiepass
- nicht vorhanden, energetisch erheblich mangelhaft

j) Schornsteinfeger
- 18334 Dettmannsdorf

SONSTIGES
- Die tatsächliche Grundstücksgröße weicht von der Größe laut Grundbuch ab.
- **Laut Luftbild beträgt die Grundstücksgröße nur ca. 185 m².**

7 Urheberrecht/Datenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Hinweise zur Datenspeicherung

Die Auftraggeber erteilen ihre Einwilligung in die Datenspeicherung für alle Zwecke des beauftragten Gutachtens, soweit diese Speicherung erforderlich ist. Alle Daten werden nach den Maßstäben des Datenschutzgrundverordnung DSGVO verarbeitet. Die Daten stellen sie uns im Interesse des Auftrags bereit, was wir als konkludente Einwilligung zur Verarbeitung betrachten. Sie werden, wenn nötig, in ein Gutachten einfließen, was Sie zu Ihrer Verwendung erhalten. Bei uns werden Ihre Daten nach Beendigung des Vertragsverhältnisses nach dem Grundsatz der Datensparsamkeit regulär gelöscht, soweit andere Aufbewahrungsfristen nicht entgegenstehen

8 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- mit den bis zum Tag des Antrags auf das Verkehrswertgutachten erfolgten Änderungen und in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:
Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.Januar 2023 (BGBl 2023 Nr.6) geändert worden ist.
BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.Januar 2023 (BGBl 2023 Nr.6) geändert worden ist.
ImmoWertV2021:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
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; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1, 3 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl.I S. 2947) geändert worden ist
WoFlV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
EnEV:
Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagetechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)
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 tlw. weiter Anwendung)
II. BV:
Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)
BetrKV:
Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten
GEG:
Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)
Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG:
Erbbaurechtsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-6, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719) geändert worden ist

Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
[4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
[6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

9 Erklärung des Sachverständigen

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

Sichtbare Mängel, welche die vereinbarten oder nach den Umständen vorauszusehenden Nutzungsmöglichkeiten beeinträchtigen, wurden, soweit sie von außen sichtbar waren, im Wertgutachten berücksichtigt. Für verdeckte, verschwiegene und visuell nicht erkennbare Mängel (insbesondere Altlasten) sowie falsche Angaben des Auftraggebers und der Ämter übernimmt der Unterzeichner keine Haftung. Der Gutachter haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswertes. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der 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 27.04.2025

Dokument unterschrieben
von: Ingo Kuhwald
am: 27.04.2025 14:48

Dipl. Ing. Ingo Kuhwald

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

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

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

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

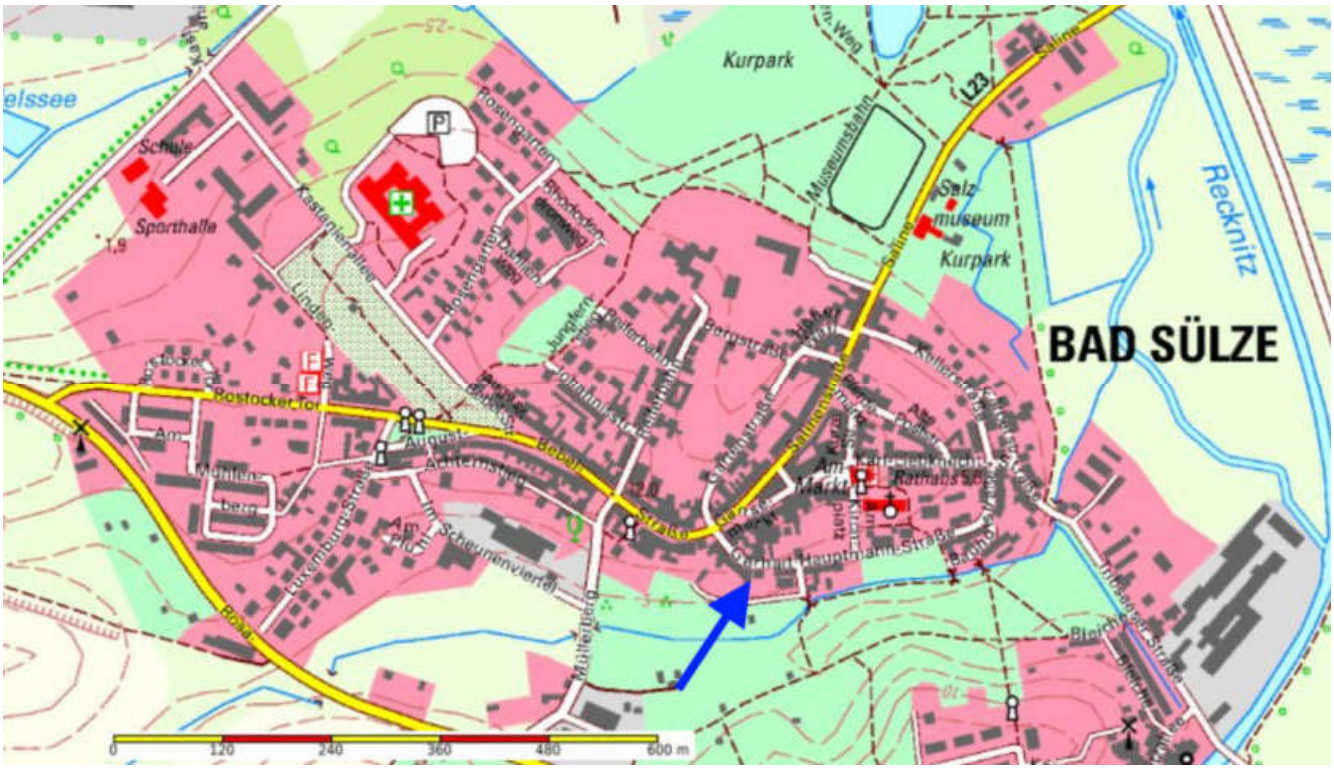
- Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für Sachverständige / Gutachter
- Versicherungssumme: 255.645,94 Euro

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

Anlage 1



Quelle: Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2024)

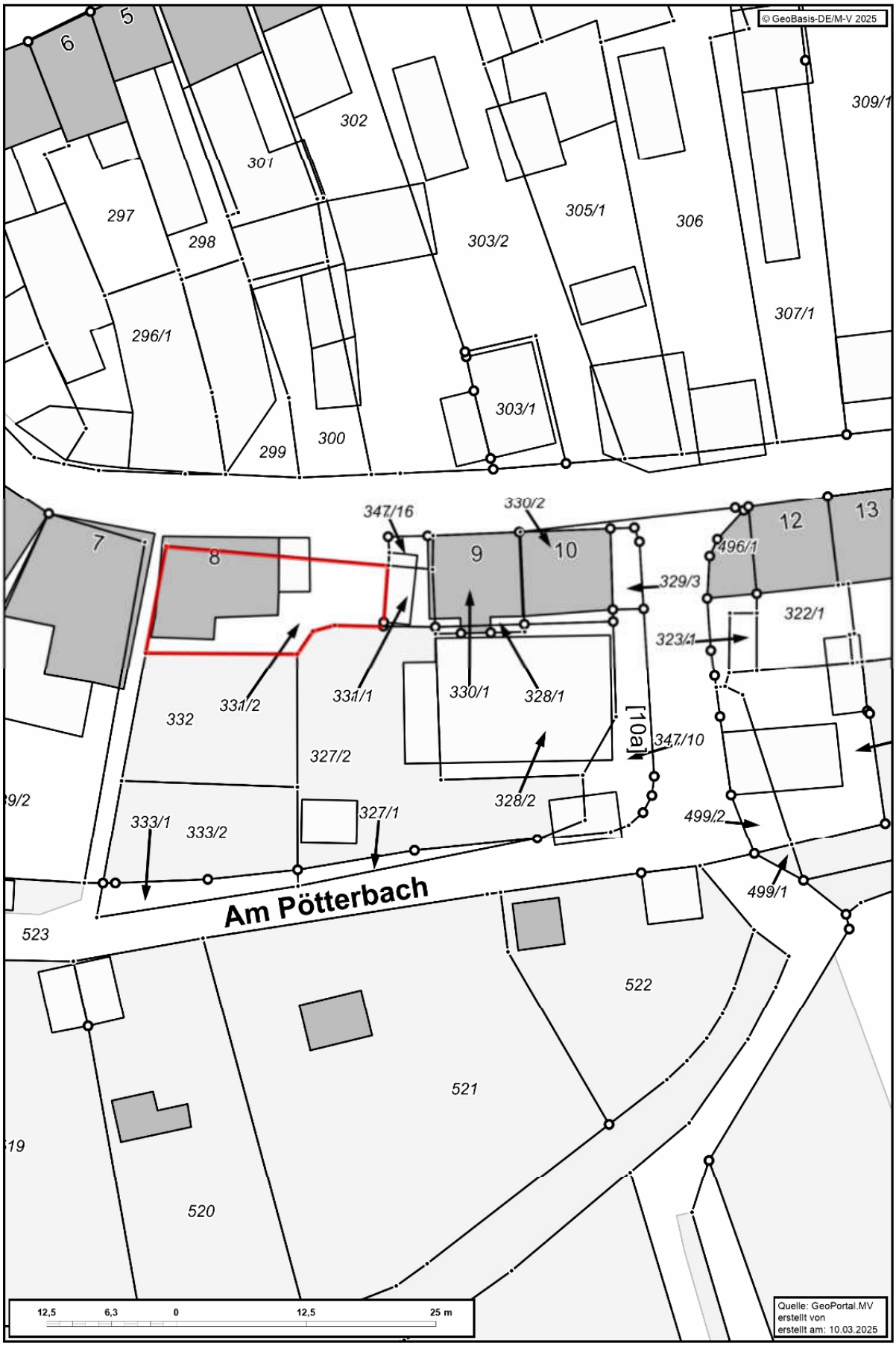


Quelle: Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2024)

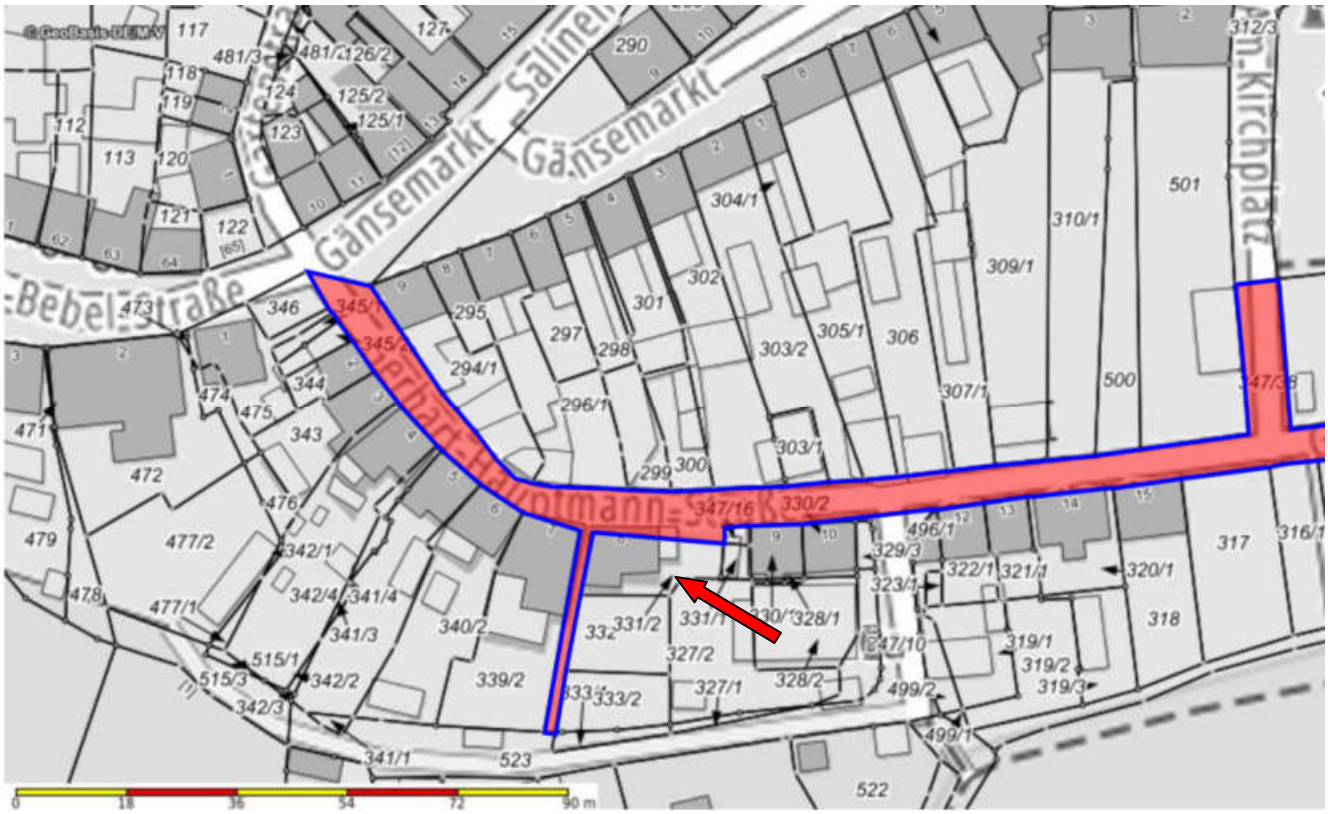
Darstellung der Lage des Grundstücks (Regionalplan + Stadtplanauszug)

lizenziert für Ingo Kuhwald

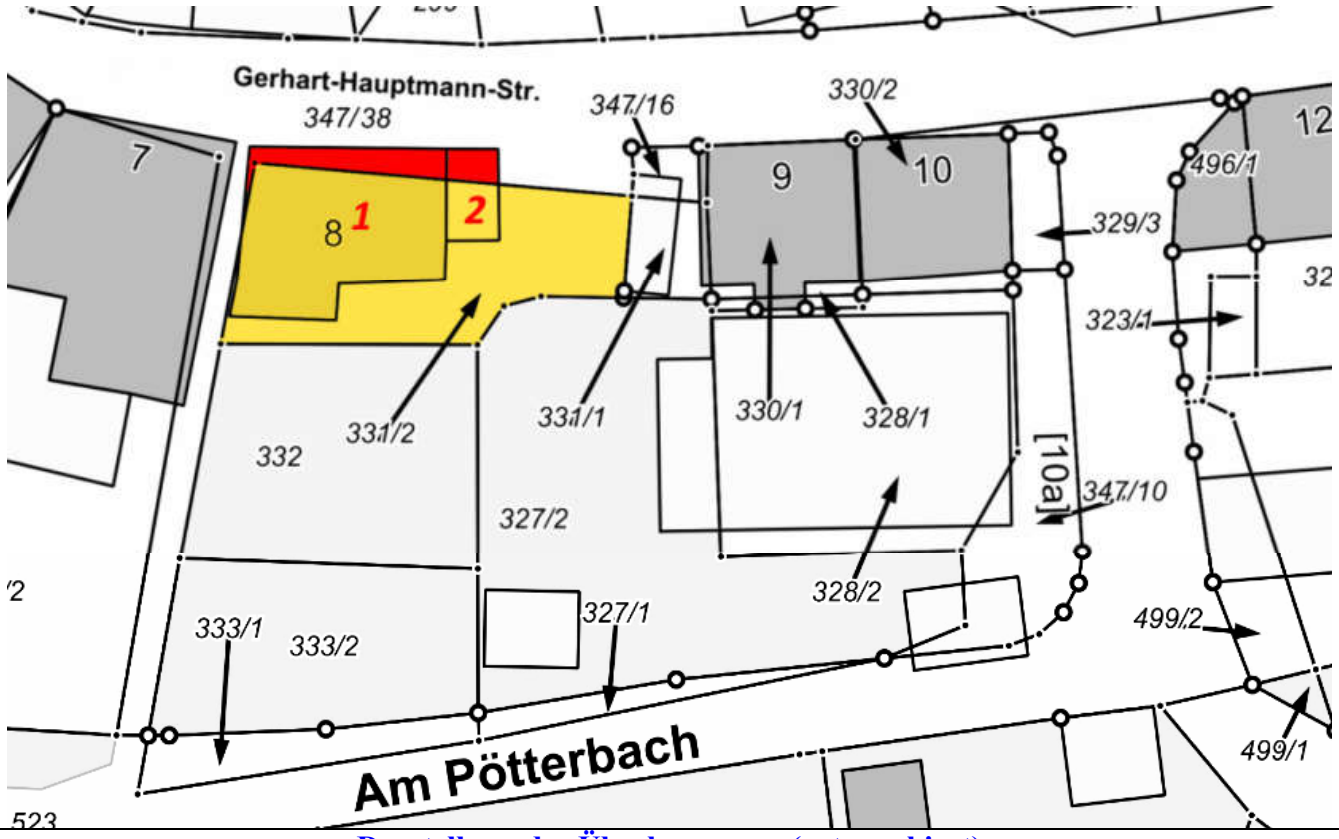
Anlage 2



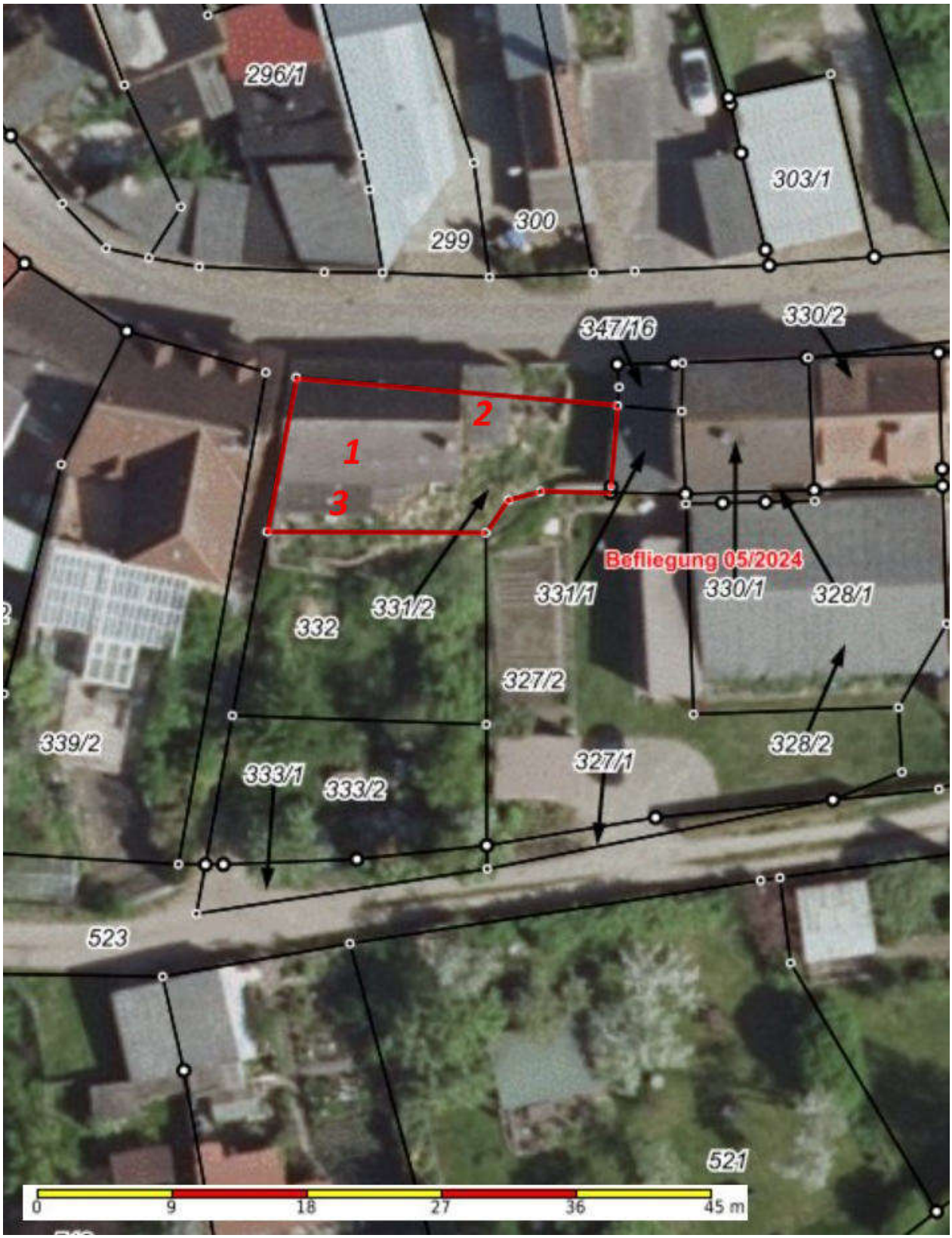
Auszug aus dem Katasterplan



Darstellung des Flurstückes 347/38 (öffentliche Verkehrsfläche = Gerhart-Hauptmann-Straße)
Die Lage des Grundstückes wurde markiert.



Darstellung der Überbauungen (rot markiert)
Das Gebäude 1 (Wohnhaus) überbaut mit ca. 14,5 m² das Flurstück 347/38.
Das Gebäude 2 (Garage) überbaut mit ca. 5 m² das Flurstück 347/38.

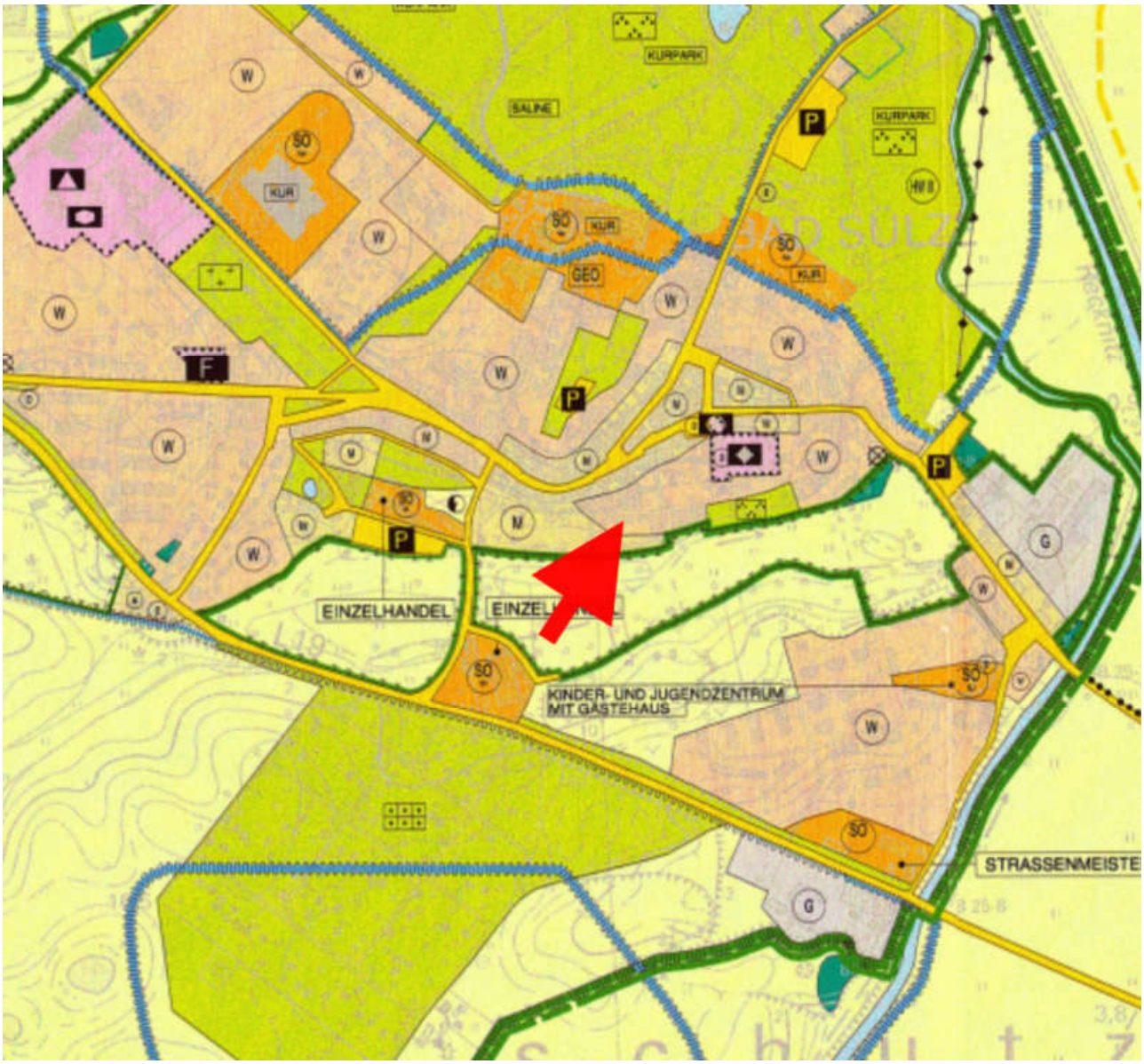


1	Wohnhaus
2	Garage
3	Anbauten

Luftbild (Befliegung 05/2024)

Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2024)

Anlage 5



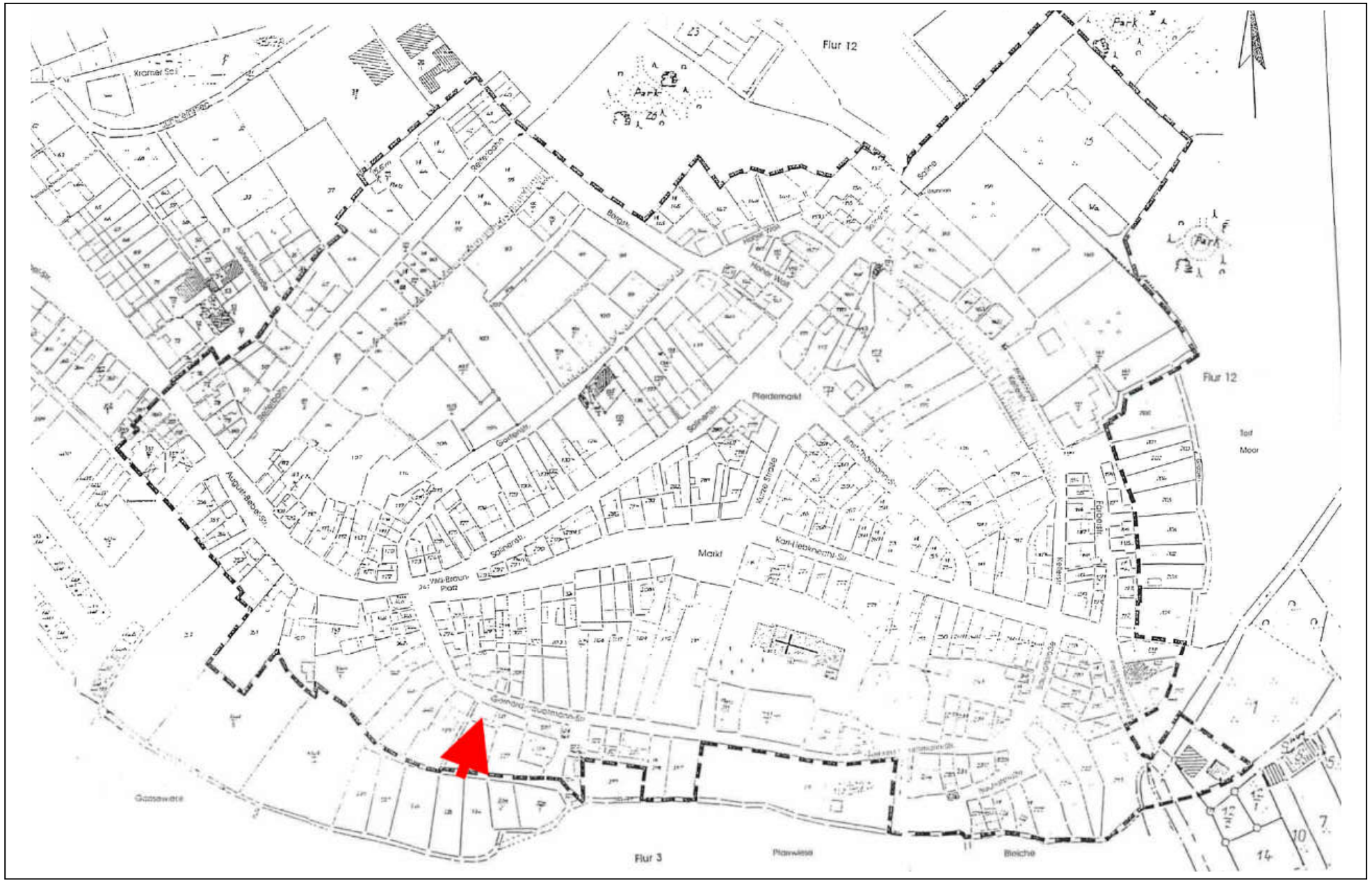
PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- W — Wohnbauflächen
- M — Gemischte Bauflächen
- G — Gewerbliche Bauflächen
- S — Sonderbaugebiete (Zweckbestimmung: siehe Einschrieb)

Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2006

Die Lage des Grundstücks wurde markiert – gelegen im Wohngebiet



o Grenzen des Sanierungsgebiets (Stand 1993); die Lage des Grundstückes wurde markiert

Anlage 6





Bild 1-2 o Links und rechts: Ansichten des Wohngebiets (Gerhart-Hauptmann-Straße); die Lage des Grundstücks wurde markiert





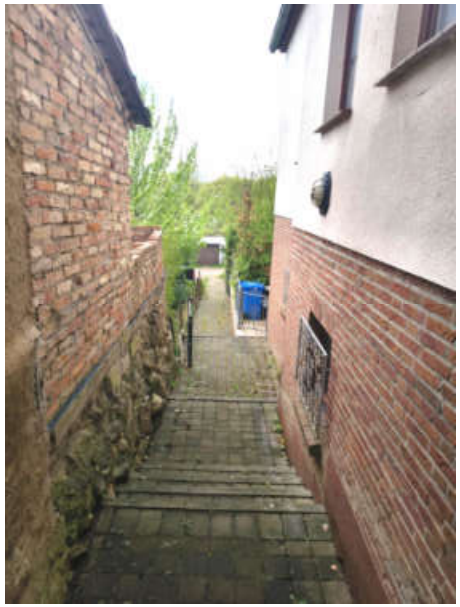


Bild 3-5 o Links: Straßenfrontansicht; rechts: schmaler Verbindungsweg („Tüsche“) zwischen „Gerhart-Hauptmann-Straße“ und „Am Pötterbach“



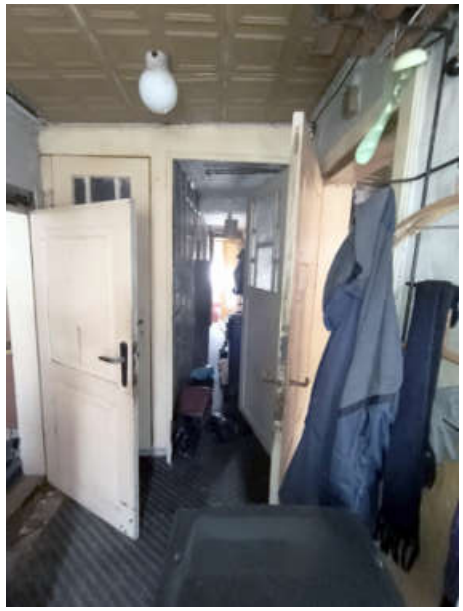


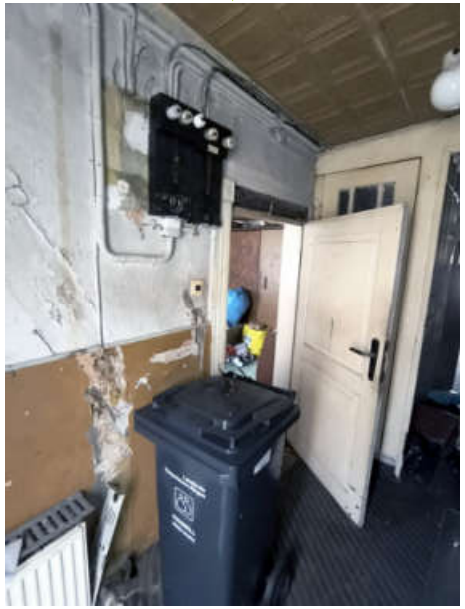
Bild 6-7 o Links: Giebelansicht und rechts: Rückansicht der Bebauung

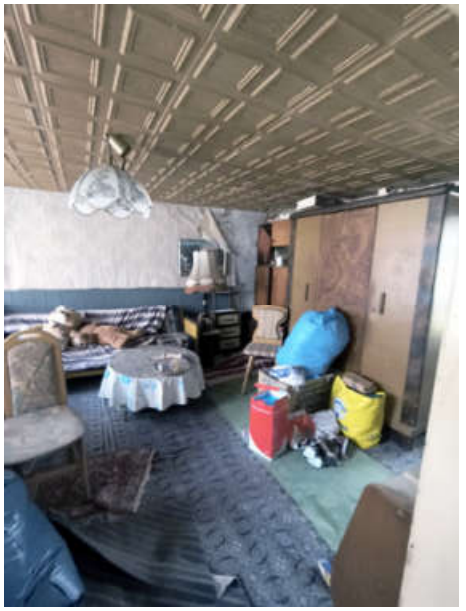


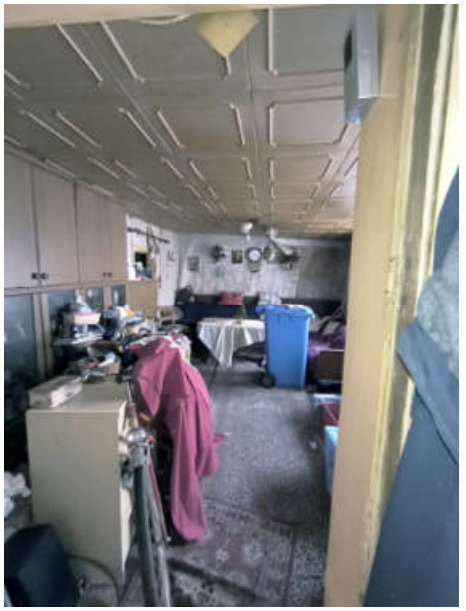


Bild 8-9 o Links und rechts: Rückansichten









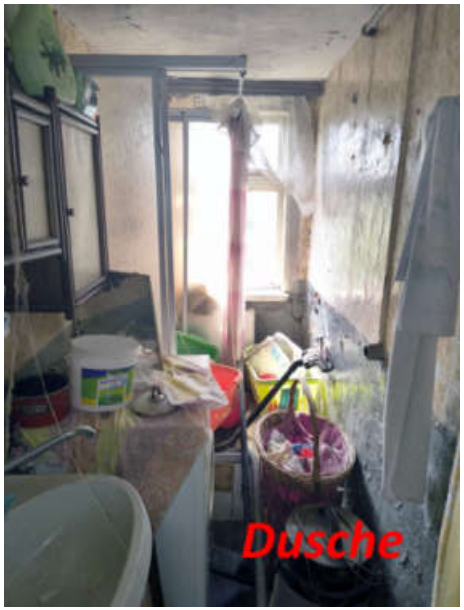






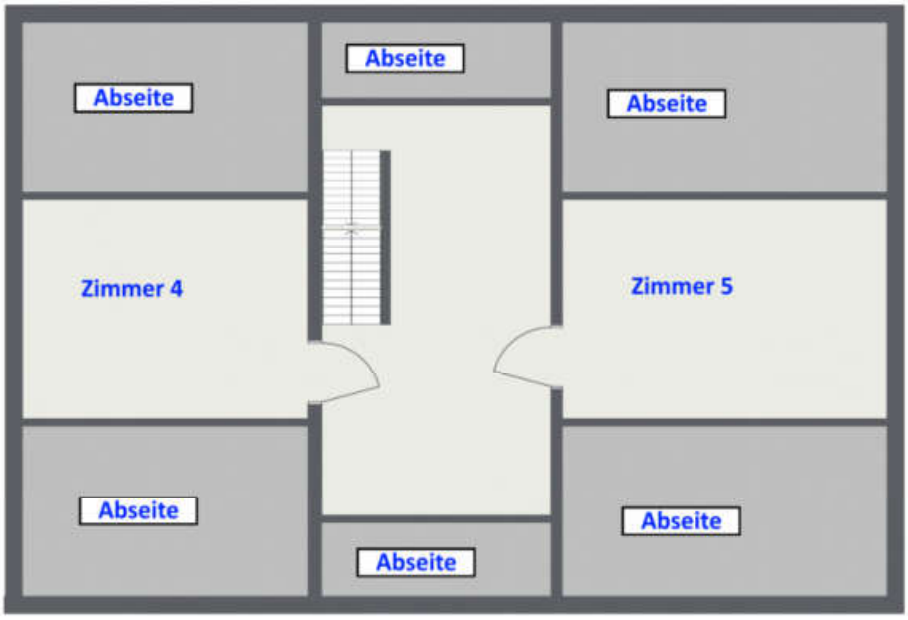


Bild 10-17 o Oben und unten: Innenansichten vom Erdgeschoss des Wohnhauses (Gebäude 1 und Anbauten 3)



Bild 18-25 o Oben:: Innenansichten vom Dachgeschoss des Wohnhauses (Gebäude 1)
o Unten: Innenansichten vom Spitzboden (Gebäude 1) und von der Garage (Gebäude 2)





ungefähre Grundrisse vom EG und DG (unmaßstäblich);
erstellt durch den Gutachter

Landkreis **Vorpommern-Rügen**
Der Landrat

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

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

Ihr Zeichen:	
Ihre Nachricht vom:	
Mein Zeichen:	521.100.06.00396.25
Meine Nachricht vom:	
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!	
Fachdienst:	**Bau und Planung**
Fachgebiet / Team:	**Bauordnung Festland**
Auskunft erteilt:	
Besucheranschrift:	Heinrich-Heine-Straße 76 18507 Grimmen
Zimmer:	
Telefon:	03831 357-
Fax:	03831 357-
E-Mail:	fg43.20@lk-vr.de
Datum:	12. März 2025

Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Grundstück: Bad Sülze, Gerhart-Hauptmann-Straße 8
Gemarkung: Bad Sülze
Flur: 11
Flurstück: 331/2

Bescheinigung über Baulasteintragung

Hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf den oben genannten Flurstücken derzeit keine Baulast im Sinne des § 83 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern eingetragen ist.

Für die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sind Gebühren zu entrichten. Die Gebührenfestsetzung für diese Bescheinigung entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Gebührenbescheid.

Im Auftrag

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

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

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

115 IHRE BEHÖRDENNUMMER
Termine nach Vereinbarung!