

Amtsgericht Stralsund

GZ: 701 K 94/24

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



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

August-Bebel-Straße 52
18334 Bad Sülze

Das Objekt konnte nur von Außen vom Straßenrand besichtigt werden.

erstattet von
INGO KUHWARD

AZ: 4.850/25

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

Mitglied im
Oberem Gutachterausschuss
von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im
Gutachterausschuss
der Hansestadt Rostock

Mitglied im
Gutachterausschuss
des Landkreises Rostock

GUTACHTEN

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

August-Bebel-Straße 52
18334 Bad Sülze

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

Blatt / lfd.Nr.	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße	Anschrift
3573 / 1	11	78	173 m ²	August-Bebel-Straße 52

zum Wertermittlungstichtag : 12.06.2025

Dieses Gutachten enthält 20 Seiten und 8 Anlagen. Es wurde in 2 Ausfertigungen erstellt, davon 1 für den Auftraggeber und eine für meine Unterlagen.

Das Objekt konnte nur von Außen vom Straßenrand besichtigt werden.

GA4850-25.doc

erstattet von Ingo Kuhwald

Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof

Te l.: 0381 / 455 748; Fax.: 0381 4909213

Mitglied im Oberem 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	ORTSBESICHTIGUNG	4
1.4	GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE UND LASTEN.....	5
1.5	PLANUNG	5
1.6	LAGE UND GRUNDSTÜCKSANGABEN	5
1.7	ZUSTANDSMERKMALE DES GRUNDSTÜCKS	6
1.7.1	<i>weitere Zustandsmerkmale</i>	<i>7</i>
2	BODENWERTERMITTLUNG	8
2.1	AUSWAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	8
2.1.1	<i>Bodenwertermittlung nach § 153/1, 3 und 4 BauGB.....</i>	<i>8</i>
2.2	ANPASSUNG GRÖßE	9
3	WERTERMITTLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN.....	11
3.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN.....	11
4	BAULICHE ANLAGEN.....	13
5	VERGLEICHSAKTORVERFAHREN	15
5.1.1	<i>Zusammenfassung.....</i>	<i>15</i>
6	VERKEHRSWERT	16
6.1	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	16
7	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG	17
8	URHEBERRECHT/DATENSCHUTZ.....	18
9	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	19
10	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	20

1.4 Grundbuchangaben, Rechte und Lasten

Rechte in Abt. II

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

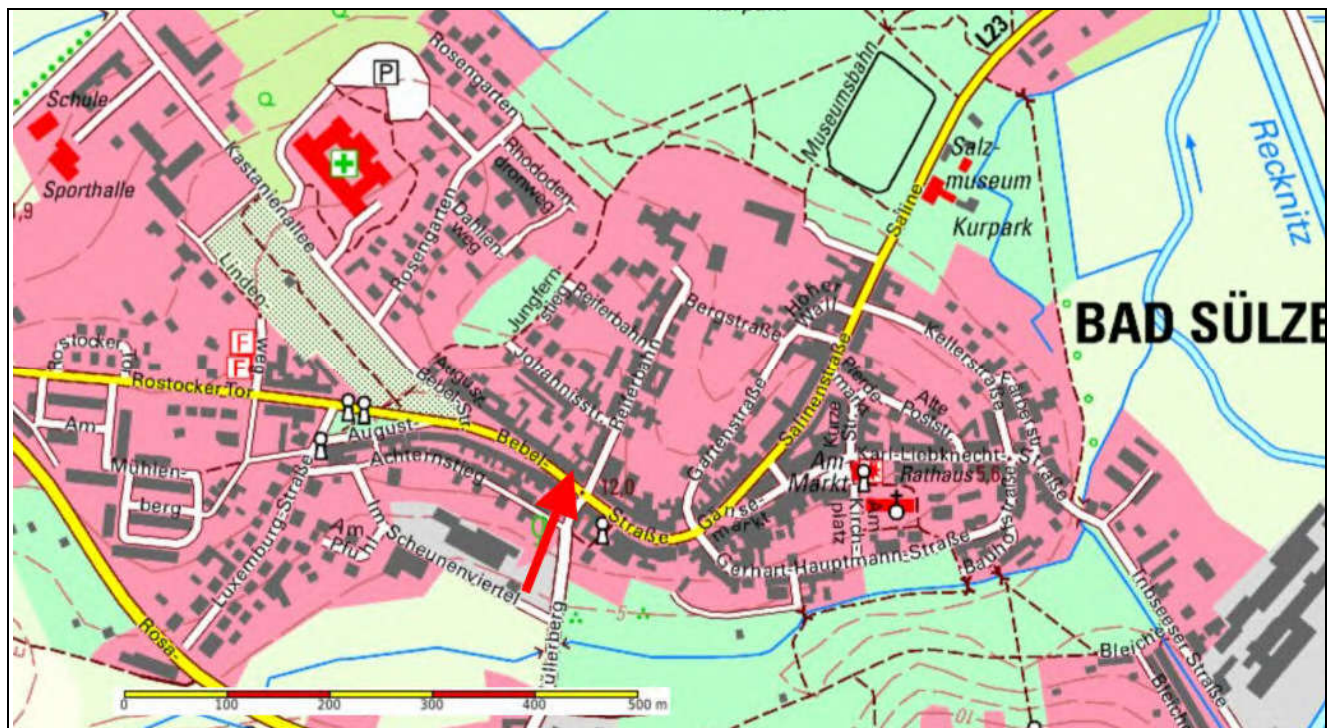
Überbauungen

- Überbauungen wurden augenscheinlich nicht festgestellt, können aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden (Reihenmittel, Anbau = Grenzbebauung)

1.5 Planung

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

1.6 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.

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

Gelegen am westlichen Rand des Zentrums von Bad Sülze, in der „August-Bebel-Straße“

- Nachbarschaft (östlich): Am Markt: Wohn- und Geschäftshäuser (ca. 200 m entfernt)



August-Bebel-Straße

- sanierte Erschließungsanlagen (Asphalt)
- beidseitiger Fußgängerweg, erneuerte Straßenbeleuchtung
- zweispurig, ebene Lage
- **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 Ausgleichsbetrages zu rechnen.

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

1.7 Zustandsmerkmale des Grundstücks

Katasterplan	Flurstück 78
	<ul style="list-style-type: none"> • Größe: 173 m² • Reihengrundstück • Reihenmittelhaus • Straßenfront ca. 8,55 m • Tiefe östliche Grenze, ca. 18,80 m • Ca. rechteckiger Zuschnitt • Ausrichtung: Hof nach Nord-Ost
	Erschließungsanlagen <ul style="list-style-type: none"> • Trinkwasser-, Abwasser-, Erdgas-, Stromleitungen in den Straßen vorhanden • Das Wohnhaus war angeschlossen, die Anschlüsse wurden jedoch stillgelegt (Annahme des Sachverständigen aufgrund des Leerstandes)

1.7.1 weitere Zustandsmerkmale

Erschließungsbeiträge Ausbaubeiträge	<ul style="list-style-type: none"> 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 Ausgleichsbetrages zu rechnen.
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> Denkmalschutz besteht nicht
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> Soweit äußerlich erkennbar, sind keine Altlasten vorhanden.
Bodenordnung	<ul style="list-style-type: none"> Keine aktive Bodenordnung
Sanierungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> Gelegen im Geltungsbereich des Sanierungsgebiets
Baugrund	<ul style="list-style-type: none"> Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet.
Mietzustand	<ul style="list-style-type: none"> Anmerkungen: Dem Gutachter wurden keine Miet- oder Pachtverträge zugereicht, so dass er vom unvermieteten/unverpachteten Zustand ausgeht.
Hochwasser	<ul style="list-style-type: none"> Das Grundstück befindet sich nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.
Bergbau	<ul style="list-style-type: none"> Das Grundstück befindet sich nicht in einem aktiven bzw. ehemaligen Bergbaurevier.
Bauleitplanung	<ul style="list-style-type: none"> Gelegen im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes von 2006 der Gemeinde Bad Sülze <ul style="list-style-type: none"> gelegen im Innenbereich „Wohngebiet“ Baurecht gem. § 34 BauGB
Baulasten	<ul style="list-style-type: none"> Keine Eintragungen
Untersuchungen <ul style="list-style-type: none"> 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

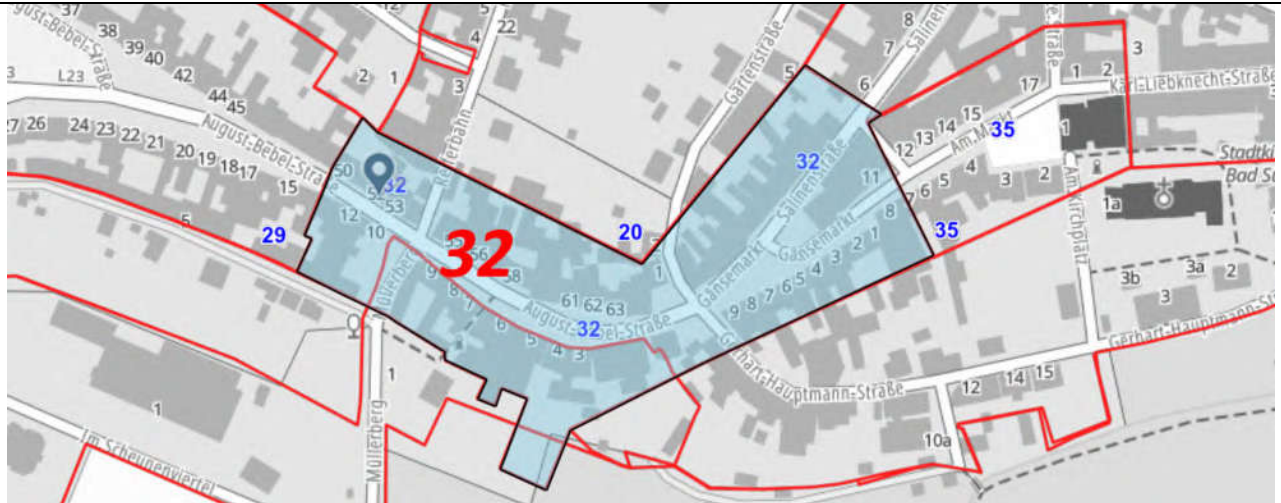
(BauGB) § 153 Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung

(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.



32 €/m²

- Diesem Richtwert liegt folgende Charakteristik zugrunde:
 - Bauland, Wohnbaufläche
 - II Geschosse
 - geschlossene Bauweise
 - sanierungsunbeeinflusster Anfangswert
 - mittlere Grundstücksgröße: 300 m²
 - erschließungsbeitragsfrei, kostenerstattungsfrei
 - **Stand 01.01.22**

2.2 Anpassung Größe

Anpassung an die Grundstücksgröße

- Dem Bodenrichtwert liegt eine mittlere Größe von 300 m² zu Grunde. Das zu bewertende Grundstück hat eine tatsächliche Größe von ca. 173 m² so dass eine Größenanpassung erforderlich ist.

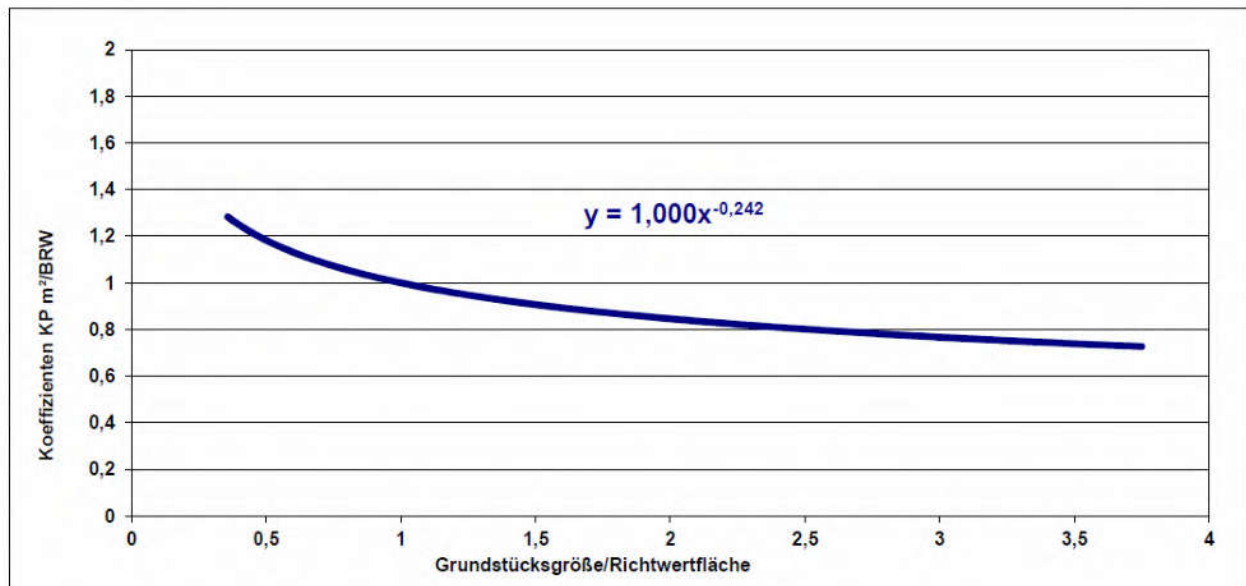
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL)
Maß der baulichen Nutzung

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 Vergleichswerttrichtlinie wählt der Sachverständige folgende Ableitung, die sich in seiner Praxis bewährt hat.



$$Y = X^{-0,242}$$

Berechnung (Größe)

Bodenrichtwert in €/m²

mittlere Richtwertgröße = 300 m²

Grundstücksgröße

X = Grundstücksgröße : Richtwertgröße

Y (Umrechnungsfaktor) = $X^{-0,242}$ = 0,577^{-0,242}

Eigene Anpassung des Korrekturfaktors

Formel

Stichtag/Größe- angepasster Bodenrichtwert

- 32 €/m²
- 300 m²
- 173 m²
- 173 / 300 = 0,577
- = ca. 1,14
- 1,15
- = 32 €/m² x 1,15
- **gerundet 37 €/m²**

- Eine weitere Anpassung wird nicht vorgenommen.

Flurstücke	Charakterisierung	Grundstücksgröße in m² (ca.)	Bodenwert in €/m²	Grundstückswert in €
Flurstück 78	Bauland /- nebenfläche/Hofffläche	173	37,00	6.401,00

Anmerkungen

- Der Anfangswert (Stichtag 01.01.2022) wurde durch den Gutachterausschuss noch nicht fortgeschrieben. Der Gutachter nimmt keine weitere konjunkturelle Anpassung vor.

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.

- Entsprechend den Gewohnheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Wert des Grundstückes üblicherweise mit Hilfe des **Sachwertes** ermittelt, weil üblicherweise vergleichbare Objekte der individuellen Eigennutzung dienen können.
- Die Maße des Objektes, sowie die Ausstattung sind jedoch nicht bekannt, so dass ein pauschalisiertes Vergleichsfaktorverfahren zur Anwendung kommt.

4 Bauliche Anlagen

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

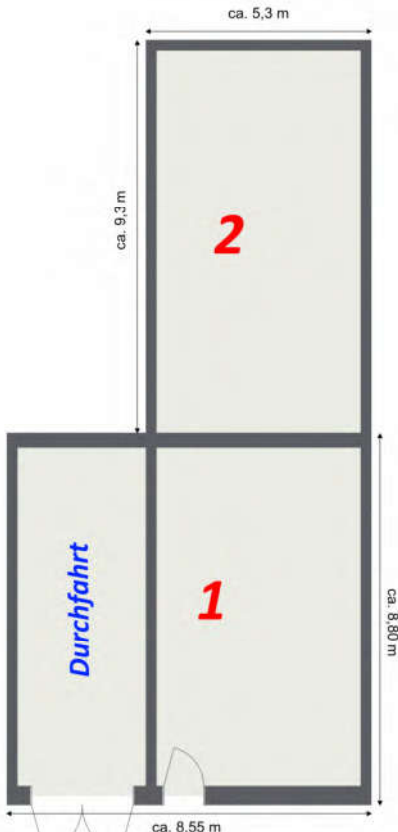
Historie

- Gebäude 1 und 2: geschätztes Baujahr zwischen 1910 bis 1930
- Ca. 1995 bis 2010: begonnene Sanierungen, Entkernungen
- **Der Eigentümer ist 2015 verstorben, so dass das Objekt seit 2015 leerstehen dürfte.**

Im Bauarchiv existiert keine Bauakte zum Objekt, Bauanträge wurden nicht eingereicht. Der augenscheinlich vorhandene DG-Ausbau vom Gebäude 1 erfolgte demnach ohne Baugenehmigung.

Gebäude 1, 2

- **Maßangaben (BGF und Flächen) ungesichert, reine Schätzungen (+/- 20%)**

	<ul style="list-style-type: none"> • Gebäude 1 (Wohnhaus) <ul style="list-style-type: none"> ◦ 2 Geschosse + ausgebautes DG ◦ Bebaute Fläche: 8,55 m x 8,80 m = 75,24 m² ◦ 2 Geschosse + DG ◦ Bruttogrundfläche ca. 225,72 m² • Geschätzte Wohnfläche (+/- 10%): <ul style="list-style-type: none"> ◦ EG: ca. 38 m² + Durchfahrt ◦ OG: ca. 55 m² ◦ DG: ca. 45 m² ◦ Gesamt ca. 138 m² • Gebäude 2 (Anbau) <ul style="list-style-type: none"> ◦ Früher Stall oder Schuppen ◦ 2 Geschosse ◦ Bebaute Fläche: ca. 9,30 m x 5,30 m = ca. 49,29 m² ◦ Bruttogrundfläche ca. 98,58 m² ◦ EG: begonnener Ausbau: ca. 40 m² Wfl. ◦ OG: Dachboden: ca. 40 m² Nfl.
------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Gebäude 1 und 2

- Nicht unterkellert (Es wurden keine Hinweise auf eine Unterkellerung gefunden.)
- Gründung: Stampfbeton, gemauertes Fundament oder Feldsteine
- Außenwand: Ziegelmauerwerk + mineralischer Putz + WDVS
 - Gebäude 1 mit Wärmedämmverbundsystem auf Straßen- und Rückseite
- Holzbalkendecke
- Gebäude 1: Satteldach (Straße) mit Betondachsteindeckung aus 90er Jahren (Annahme), Neigung ca. 45 grad
- Rückseite (Harteindeckung)
- Gebäude 2: flaches Pultdach mit Ziegeleindeckung
- Innenwände: massiv, Stärke entsprechend statischen Erfordernissen, tlw. Trockenbau
- Schornstein vorhanden

Ausbausubstanz (Gebäude 1)

- Erneuerte Heizungsanlage (geschätzt aus den 90er Jahren)
 - Wahrscheinlich auf Gasbasis
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung (ca. 90er Jahre)
- Elektro/Sanitär/Sonstige Ausbausubstanz: **unbekannt**
- Wahrscheinlich Holzterasse vom EG zum OG und zum DG

Baumängel/Bauschäden (Gebäude 1)

- Der Großteil der durchgeführten Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten wurden augenscheinlich in Eigenleistung mit mittlerer, teils mangelhafter Qualität durchgeführt.
- Baumängel/Bauschäden in allen Gewerken, soweit augenscheinlich erkennbar
- Schäden an der Traufenanlage (straßenseitig), dadurch herablaufendes Wasser und Algen- und Moosbefall an der Fassade
- Aufsteigende Nässe, Schäden am WDVS
- Schäden am Schornsteinkopf
- **Aufgrund des jahrelangen Leerstandes wahrscheinlich verschlissene Ausbausubstanz.**

Gebäude 2

- Mauerwerksschäden
- Schäden an der Dacheindeckung
- Schäden am Schornsteinkopf
- Sonst unbekannt

5 Vergleichsfaktorverfahren

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

- Der Ausstattungsgrad und der Umfang der vorhandenen Baumängel- Bauschäden sind nicht bekannt, deshalb kommt kein Sachwertverfahren sondern ein pauschalisiertes Vergleichsfaktorverfahren basierend auf empirischen Untersuchungen zur Anwendung.

Langjährige empirische Untersuchungen des Gutachters ergeben folgende Vergleichsfaktorwerte:

gilt für:

- Innerstädtische Wohnhäuser und Nebengebäude
- Baujahr 1890-1930
- Untersuchungen aus den Landkreisen Rostock und Vorpommern-Rügen
- ohne wesentliche Sanierungen/Instandsetzungen oder mit Teilsanierungen/Teilmodernisierungen

Vergleichsfaktorwert je m² EG-Bruttogrundfläche

- Die vorhandenen Baumängel und Bauschäden sind ebenfalls im Ansatz berücksichtigt.

A	B	C
Massive Bauweise Tlw. ruinös	Massive Bauweise ohne wesentliche Sanierungen/Instandsetzungen	Massive Bauweise Teilsanierungen/ Teilmodernisierungen
0 bis 50 €/m ²	50 bis 150 €/m ²	150 bis 200 €/m ²

	Bruttogrundfläche in m ²	Ansatz in € je m ²	Wert in €
Gebäude 1	225,72	175	39.501,00

	Bruttogrundfläche in m ²	Ansatz in € je m ²	Wert in €
Gebäude 2	98,58	75	7.393,50

5.1.1 Zusammenfassung

Bodenwert nach § 194 BauGB	6.401,02 €
Vergleichsfaktorwert Gebäude 1	39.501,00 €
Vergleichsfaktorwert Gebäude 2	7.393,50 €
vorläufiger Verkehrswert	53.295,52 €
• Marktanpassung (Risikoabschlag)	-8.295,52 €
gerundet	45.000 €

6 Verkehrswert

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

August-Bebel-Straße 52
18334 Bad Sülze

zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2025
geschätzt mit

45.000 €

Das Objekt konnte nur von Außen vom Straßenrand besichtigt werden.

6.1 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	1	Auszug aus dem Stadtplan, Regionalplan
Anlage	2	Auszug aus dem Katasterplan
Anlage	3	Luftbild von 2024
Anlage	4	Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Anlage	5	Grenzen des Sanierungsgebiets (Stand 1993)
Anlage	6	Fotoanlagen
Anlage	7	Außenmaße des Objektes
Anlage	8	Baulastauskunft

7 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

a) Verkehrs- und Geschäftslage

- mittlere Wohnlage, keine Geschäftslage

Postalische Anschrift

- August-Bebel-Straße 52 in 18334 Bad Sülze

b) Nutzungsberechtigte + weitere Ansprechpartner

- o Leerstehend

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 aufgrund des jahrelangen Leerstandes gegeben

f) baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, Sonstiges:

- offiziell nicht bekannt
- gelegen im Sanierungsgebiet

g) getrenntes Eigentum

- wurde nicht festgestellt

h) Überbauungen

- Überbauungen wurden augenscheinlich nicht festgestellt, können aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden (Reihenmittel, Anbau = Grenzbebauung)

i) Energiepass

- nicht vorhanden

j) Schornsteinfeger

- in 18334 Dettmannsdorf

8 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

9 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 Anlagentechnik 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

10 Erklärung des Sachverständigen

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

Sichtbare Mängel, welche die vereinbarten oder nach den Umständen vorauszusehenden Nutzungsmöglichkeiten beeinträchtigen, wurden, soweit sie von außen sichtbar waren, im Wertgutachten berücksichtigt. Für verdeckte, verschleierte und visuell nicht erkennbare Mängel (insbesondere Altlasten) sowie falsche Angaben des Auftraggebers und der Ämter übernimmt der Unterzeichner keine Haftung. 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 12.06.2025

Dokument unterschrieben
von: Ingo Kuhwald
am: 12.06.2025 13:12



Dipl. Ing. Ingo Kuhwald

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

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

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

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

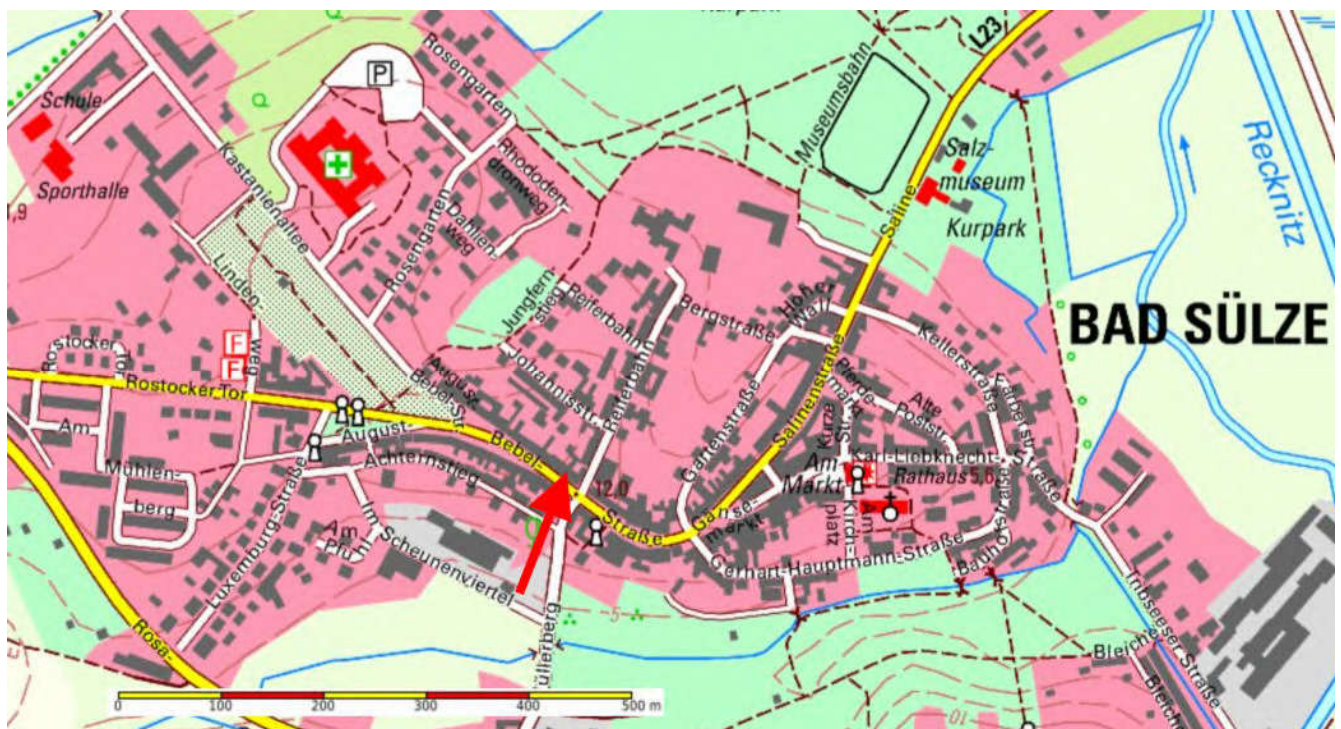
Die Haftung des Auftragnehmers wird der Höhe nach beschränkt auf den Umfang des Versicherungsschutzes seiner Haftpflichtversicherung, mit Ausnahme der Haftung für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Die Haftung des Sachverständigen ist auf Vermögensschäden von **10 % des ermittelten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

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

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



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



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

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



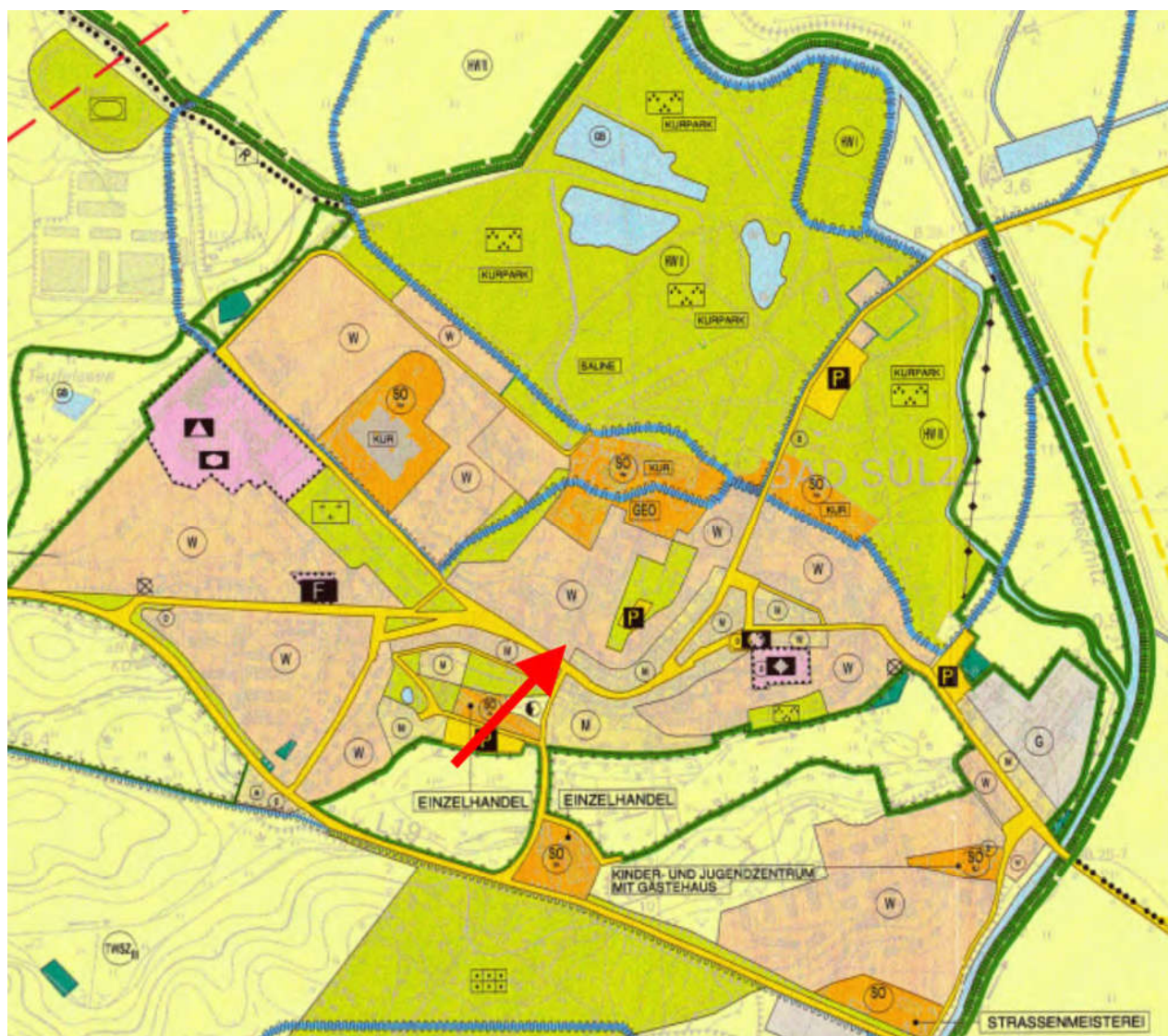
Auszug aus dem Katasterplan



1	Wohnhaus
2	Anbau



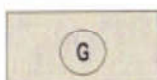

Luftbild (Befliegung 05/2024)

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



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
|  | Wohnbauflächen |
|  | Gemischte Bauflächen |
|  | Gewerbliche Bauflächen |
|  | Sonderbaugebiete
(Zweckbestimmung: siehe Einschrieb) |

Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2006
 Die Lage des Grundstücks wurde markiert – gelegen im Wohngebiet

Bad Sülze



Sanierungsmehrheit

'Stadtkern'

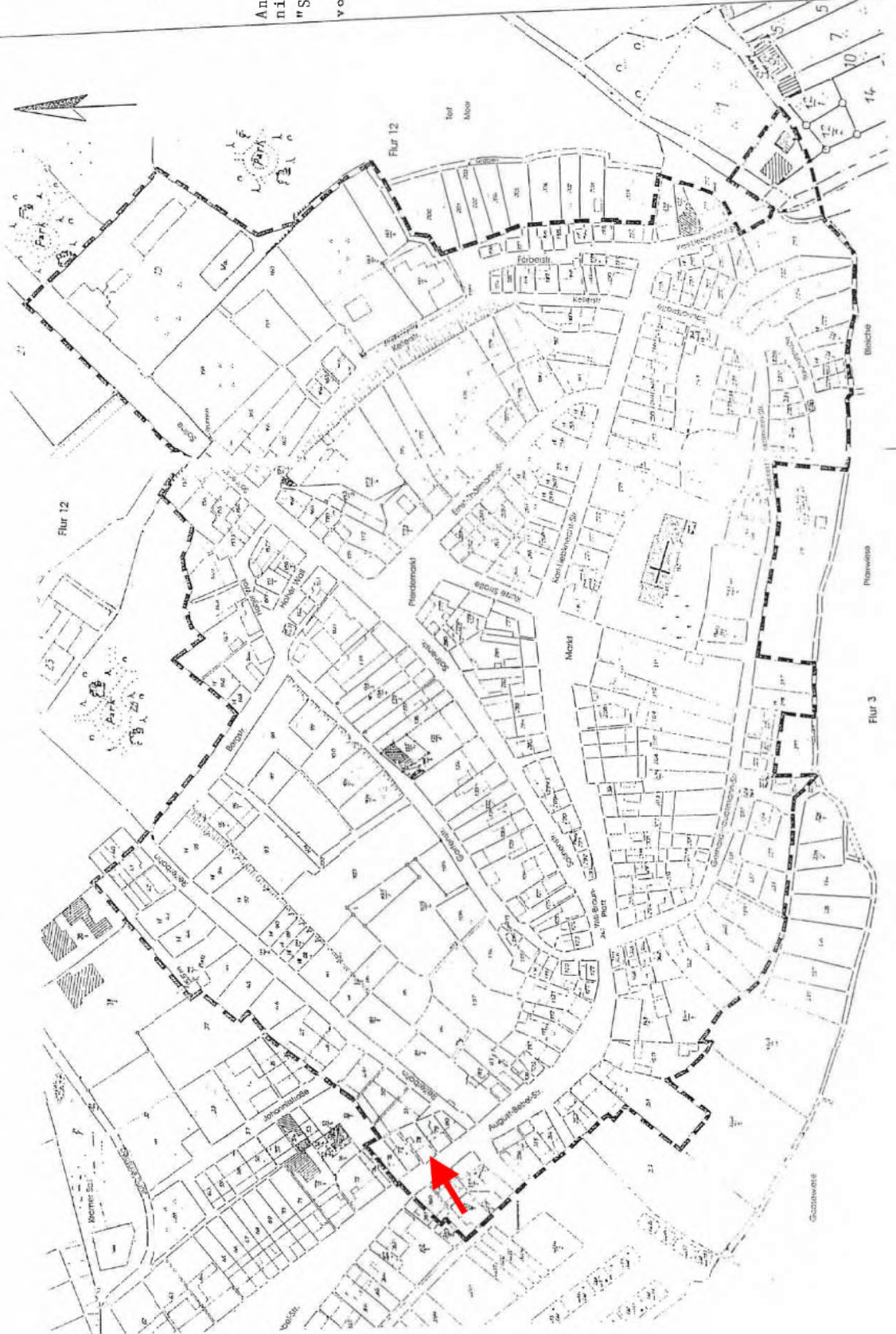
Anlage zur Sanierungssatzung
"Stadtkern"

vom 15. Juli 1993

Abgrenzung
des
Sanierungs-
gebietes

Maßstab 1 : 1000

J. Wimmer



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

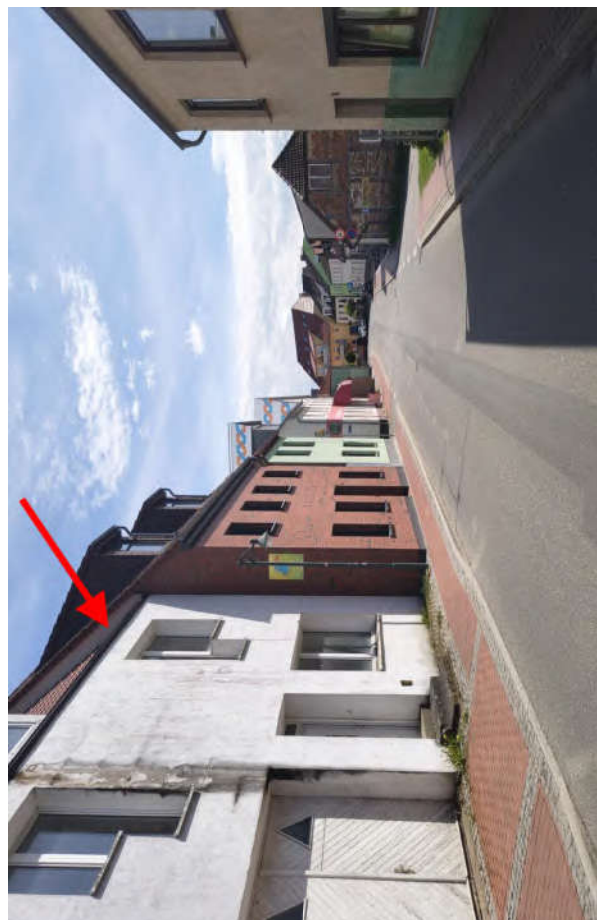
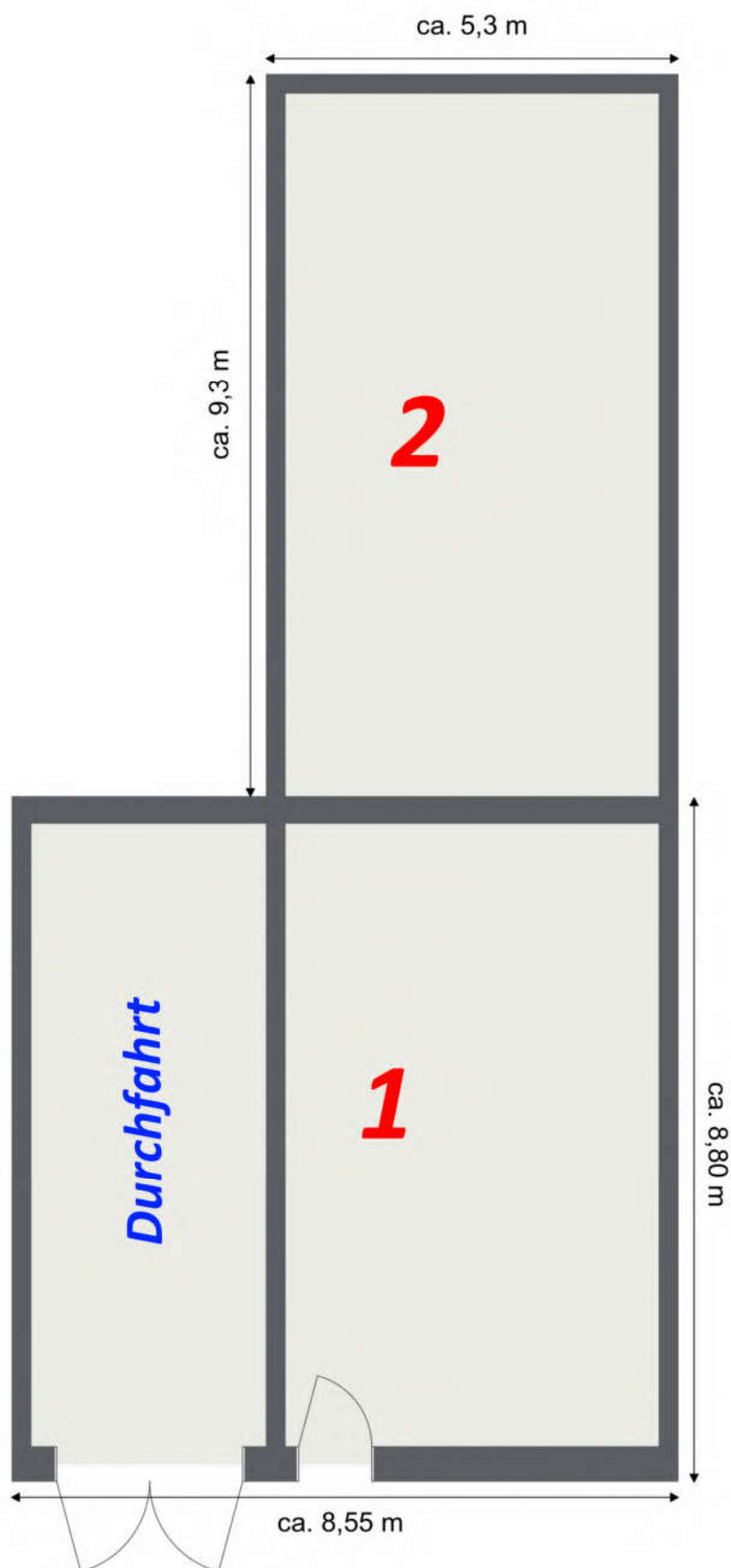


Bild 1-2 o Links und rechts: Ansichten des Wohngebiets (August-Bebel-Straße); die Lage des Grundstücks wurde markiert



Bild 3-5 o Links: Straßenfrontansicht; rechts: Außenansicht vom Anbau 2



ungefähres Außenmaß (unmaßstäblich); erstellt durch den Gutachter
(Straßenseite: Genauigkeit ca. +/-5%)
(Giebel- und Rückseite: Genauigkeit ca. +/-20%)

Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



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

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

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Mein Zeichen: 521.100.06.00409.25
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!

Fachdienst: Bau und Planung
Fachgebiet / Team: Bauordnung Festland
Auskunft erteilt: Tiffany Dallmann
Besucheranschrift: Heinrich-Heine-Straße 76
18507 Grimmen
Zimmer: 209a
Telefon: 03831 357-3031
Fax: 03831 357-444588
E-Mail: fg43.20@lk-vr.de

Datum: 17. März 2025

Vornamen **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

Grundstück **Bad Sülze, August-Bebel-Straße 52**
Gemarkung **Bad Sülze**
Flur **11**
Flurstück **78**

Bescheinigung über Baulasteintragung

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

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

Im Auftrag

Tiffany Dallmann



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



Termine nach Vereinbarung!