



# Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern- Greifswald - Geschäftsstelle -



Landkreis Vorpommern- Greifswald,  
17489 Greifswald, Feldstraße 85 a, 17464 Greifswald, PF 11 32

Hansestadt Anklam  
Fachbereich 1  
Frau Stoll  
Markt 3

17389 Anklam

**Standort:** Greifswald

Bereich: Geschäftsstelle Gutachterausschuss  
Hausanschrift: **Friedrich-Loeffler-Str.8**  
Telefon-Nr.: 03834/8760-3403  
Telefax: 03834/8760-9097  
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-vg.de

**Sprechzeiten**

dienstags 09:00 bis 12:00 Uhr und 14:00 bis 18:00 Uhr  
donnerstags 09:00 bis 12:00 Uhr und 14:00 bis 16:00 Uhr  
und nach Vereinbarung

Datum Ihres Schreibens  
16.05.2018

Mein Zeichen  
2018-8-0006

Datum  
12.06.2018

## Verkehrswertgutachten „Fischerwall 7“ vom 09.12.2013 – 2. Fortschreibung

### 1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Gemarkung: Anklam  
Flur: 30  
Flurstück: 13/2



### 2. Grundlagen der Fortschreibung

Die Fortschreibung wurde von der Hansestadt Anklam am 16.05.2018 beantragt. Grundlage der Fortschreibung bilden das Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Greifswald mit dem Aktenzeichen 13-0145-GA zum Stichtag 03.06.2013 sowie dessen Fortschreibung zum Stichtag 14.03.2016.

Aufgrund des Beschlusses 015/2015 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Greifswald wird dessen Geschäftsstelle ermächtigt, Fortschreibungen von Verkehrswertgutachten unter bestimmten Voraussetzungen ohne erneuten Beschluss des Gutachterausschusses auszufertigen. Diese Voraussetzungen sind erfüllt, sodass die genannte Verfahrensweise in diesem Fall Anwendung findet.

Am 24.05.18 wurde das Objekt von außen durch den Gutachterausschuss besichtigt. Dieser Zeitpunkt wird demnach als Wertermittlungsstichtag angenommen.

Telefon: 03834 8760-0  
Telefax: 03834 8760-9000  
Internet: [www.kreis-vg.de](http://www.kreis-vg.de)

Steuernummer: 084/144/00885  
Gläubiger-Identifikationsnummer: DE11ZZZ00000202986

**Bankverbindung: Sparkasse Uecker-Randow**  
IBAN: DE81 1505 0400 3110 0000 58  
BIC: NOLADE21PSW

### 3. Ermittlung des Verkehrswertes

#### 3.1 Bodenwert

Der Gutachterausschuss im Landkreis Vorpommern-Greifswald hat den sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwert, d. h. mit Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet, ermittelt. Dieser besondere Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 31.12.2016 für die Zone, in der das Bewertungsgrundstück liegt, mit 56,- €/m<sup>2</sup> abgeleitet.

Der Bodenrichtwert ist an den Wertermittlungsstichtag zeitlich anzupassen. Da keine geeigneten Vergleichskauffälle im Zeitraum zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungsstichtag vorliegen, können die allgemeinen Wertverhältnisse mittels entsprechender Indexreihen berücksichtigt werden.

Die Entwicklung auf dem örtlichen Grundstücksmarkt wird mit dem vom Gutachterausschuss abgeleiteten Bodenpreisindex für individuelles Wohnbauland „Kleinstädte“ beschrieben. Die Indexreihe verläuft seit 2011 leicht steigend, zuletzt stagnierend. Eine Auswertung geeigneter Kauffälle nach dem Stichtag der Indexreihe (31.12.2016) bis zum Wertermittlungsstichtag (24.05.18) ergab eine Bodenpreissteigerung von rund 4 %.

#### Zeitliche Anpassung des Bodenwertes

sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert		56,00 €/m <sup>2</sup>
Stichtag Bodenrichtwert	Wertermittlungsstichtag	Anpassungsfaktor
31.12.2016	24.05.2018	= 1,04
stichtagsangepasster Bodenrichtwert		= 58,24 €/m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert, gerundet (Fläche 304 m<sup>2</sup>)</b>		<b>= 17.705 €/m<sup>2</sup></b>

#### 3.2 Ertragswertermittlung

##### 3.2.1 Erträge

Dem Gutachterausschuss liegt eine aktuelle Mietaufstellung der Wohnungen im Fischerwall 7 vor. Daraus geht hervor, dass bei einer der sechs Wohneinheiten die Miete seit der 1. Fortschreibung vom 14.03.2016 erhöht worden ist.

Aufgrund der erneuten Anpassung der Miete i. V. m. der allgemeinen Entwicklung auf dem regionalen Grundstücksmarkt wird für die marktüblich erzielbare Miete sachverständig 5,00 €/m<sup>2</sup> in Ansatz gebracht.

##### 3.2.2 Bewirtschaftungskosten

In Anlehnung an die Modellwerte in Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie (EW-RL) i. V. m. den Angaben in der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) lassen sich für das Wertermittlungsobjekt Bewirtschaftungskosten von jährlich rund 5.740 € ableiten.

##### 3.2.3 Restnutzungsdauer

Der Ansatz zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bleibt unverändert und wird folglich mit 25 Jahren eingeschätzt.

##### 3.2.4 Liegenschaftszinssatz

Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz für das Mehrfamilienhaus wird auf der Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses im Landkreis Vorpommern-Greifswald bestimmt. Der

Telefon: 03834 8760-0  
Telefax: 03834 8760-9000  
Internet: [www.kreis-vg.de](http://www.kreis-vg.de)

Steuernummer: 084/144/00885  
Gläubiger-Identifikationsnummer: DE11ZZZ00000202986

Bankverbindung: Sparkasse Uecker-Randow  
IBAN: DE81 1505 0400 3110 0000 58  
BIC: NOLADE21PSW

entsprechende Liegenschaftszinssatz für derartige Objekte im Indexgebiet „Kleinstädte“ beträgt durchschnittlich 5,6 % (Grundstücksmarktbericht 2017, S. 66), welcher im vorliegenden Fall übernommen wird.

### 3.2.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Verkehrswertgutachten von 2013 wurden Kosten zur Beseitigung der Bauschäden in Höhe von 30.000 € als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) wertmindernd berücksichtigt.

Wie bereits Herr Dr. Lubenow in seiner baugutachterlichen Analyse vom 28.10.2013 erläuterte, sind ohne tiefgehende Sanierungsmaßnahmen immer wieder Schadensbildungen zu erwarten. Jedoch stellen die darin dokumentierten Schäden keine Gefährdung der Bausubstanz dar. Es handelt sich vielmehr um eine Beeinträchtigung des optischen Erscheinungsbildes.

Nach Einschätzung des Gutachterausschusses weist das äußere Schadensbild im Vergleich zu 2013 keine wesentlichen Veränderungen auf, sodass der wertrelevante Kostenansatz zur Schadensbeseitigung in der aktuellen Fortschreibung weiterhin Berücksichtigung findet. Es erfolgt lediglich eine zeitliche Anpassung des geschätzten Kostenaufwandes mittels Baupreisindex von 7 % gegenüber der 1. Fortschreibung.

### 3.2.6 Zusammenfassung

lfd. Nr.	Mieteinheit	MEA / 1000'stel	Mietfläche	marktübliche Miete	Miete/ Monat	Miete/ Jahr
1	Mehrfamilienhaus	---	333,0 m <sup>2</sup>	5,00 €/m <sup>2</sup>	1.665,00 €	19.980,00 €
	<b>Summe</b>		<b>333,0 m<sup>2</sup></b>		<b>1.665,00 €</b>	<b>19.980,00 €</b>
	<b>Jahresrohertrag (ROE)</b>				=	<b>19.980 €</b>
	- Verwaltung	(280 € je Wohnung)				1.680 €
	- Instandhaltung	(11 € je Quadratmeter Wohnfläche)				3.663 €
	- Mietausfallwagnis	(2 % vom Jahresrohertrag)				400 €
	<b>Bewirtschaftungskosten (BWK)</b>				=	<b>5.743 €</b>
	<b>Jahresreinertrag (RE)</b>		(ROE - BWK)		=	<b>14.237 €</b>
	Bodenwert		(304 m <sup>2</sup> )		=	17.705 €
	Bodenwertverzinsung (BWZ)		(Bodenwert × Liegenschaftszinssatz)		=	991 €
	<b>Reinertragsanteil d. baulichen Anlagen</b>		(RE - BWZ)		=	<b>13.246 €</b>
	GND in Jahren	= 70		Liegenschaftszinssatz in %	=	5,6
	wirtschaftliche RND	= 25		Barwertfaktor	=	13,28
	Ertragswert der baulichen Anlagen		(Reinertragsanteil × Barwertfaktor)		=	175.906 €
	<b>vorläufiger Ertragswert</b>		(EW baul. Anlagen + Bodenwert)		=	<b>193.611 €</b>
	Beseitigung Bauschäden				=	33.380 €
	<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)</b>				=	<b>33.380 €</b>
	Ertragswert		(vorl. Ertragswert +/- boG)		=	160.231 €
	<b>Ertragswert (gerundet)</b>				=	<b>160.000 €</b>

Telefon: 03834 8760-0  
Telefax: 03834 8760-9000  
Internet: [www.kreis-vg.de](http://www.kreis-vg.de)

Steuernummer: 084/144/00885  
Gläubiger-Identifikationsnummer: DE11ZZZ00000202986

Bankverbindung: Sparkasse Uecker-Randow  
IBAN: DE81 1505 0400 3110 0000 58  
BIC: NÖLADE21PSW

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussten Umstände resultiert für das Bewertungsobjekt ein Ertragswert von rund 160.000 €.

#### 4. Verkehrswert

In Anbetracht der wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks in Anklam, Fischerwall 7 als Neuordnungswert nach § 153 Abs. 4 BauGB zum Wertermittlungsstichtag 24.05.2018 fortgeschrieben mit

**160.000 €.**

ausgefertigt:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte  
Greifswald, den 12.06.2018



Riesebeck  
Leiter der Geschäftsstelle