

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern- Greifswald - Geschäftsstelle -



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

Hansestadt Anklam
Fachbereich1
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
2018-8-0005

Datum
12.06.2018

Verkehrswertgutachten „Fischerwall 6“ vom 09.12.2013 – 2. Fortschreibung

1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Gemarkung: Anklam
Flur: 30
Flurstück: 12



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 12-13-C 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 Wertermittlungstichtag angenommen.

Telefon: 03834 8760-0
Telefax: 03834 8760-9000
Internet: 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,- €/m² 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 ²
Stichtag Bodenrichtwert	Wertermittlungsstichtag	Anpassungsfaktor
31.12.2016	24.05.2018	= 1,04
stichtagsangepasster Bodenrichtwert		= 58,24 €/m ²
Bodenwert, gerundet (Fläche 341 m²)		= 19.860 €/m²

3.2 Ertragswertermittlung

3.2.1 Erträge

Dem Gutachterausschuss liegt eine aktuelle Mietaufstellung der Wohnungen im Fischerwall 6 vor. Daraus geht hervor, dass die Miete einer Wohnung um 4 % 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 €/m² 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 5.370 € ableiten.

3.2.3 Restnutzungsdauer

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

Telefon: 03834 8760-0
Telefax: 03834 8760-9000
Internet: www.kreis-vg.de

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

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

3.2.4 Liegenschaftszinssatz

Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz für das Mehrfamilienhaus wird auf der Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses im Landkreis Vorpommern-Greifswald bestimmt. Der 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 Putzschäden in Höhe von 3.000 € als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) wertmindernd berücksichtigt.

Nach einer äußeren Besichtigung durch den Gutachterausschuss waren augenscheinlich keine weiteren Schäden erkennbar. 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	---	302,7 m ²	5,00 €/m ²	1.513,35 €	18.160,20 €
	Summe		302,7 m²		1.513,35 €	18.160,20 €
	Jahresrohertrag (ROE)				=	18.160 €
	- Verwaltung	(280 € je Wohnung)				1.680 €
	- Instandhaltung	(11 € je Quadratmeter Wohnfläche)				3.329 €
	- Mietausfallwagnis	(2 % vom Jahresrohertrag)				363 €
	Bewirtschaftungskosten (BWK)				=	5.373 €
	Jahresreinertrag (RE)		(ROE - BWK)		=	12.788 €
	Bodenwert		(341 m ²)		=	19.860 €
	Bodenwertverzinsung (BWZ)		(Bodenwert × Liegenschaftszinssatz)		=	1.112 €
	Reinertragsanteil d. baulichen Anlagen		(RE - BWZ)		=	11.675 €
	GND in Jahren	= 70		Liegenschaftszinssatz in %	=	5,6
	wirtschaftliche RND	= 25		Barwertfaktor	=	13,28
	Ertragswert der baulichen Anlagen		(Reinertragsanteil × Barwertfaktor)		=	155.050 €
	vorläufiger Ertragswert		(EW baul. Anlagen + Bodenwert)		=	174.910 €
	Beseitigung Putzschäden				=	3.340 €
	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)				=	3.340 €
	Ertragswert		(vorl. Ertragswert +/- boG)		=	171.570 €
	Ertragswert (gerundet)				=	170.000 €

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussten Umstände resultiert für das Bewertungsobjekt ein Ertragswert von rund 170.000 €.

Telefon: 03834 8760-0
Telefax: 03834 8760-9000
Internet: www.kreis-vg.de

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

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

4. Verkehrswert

In Anbetracht der wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks in Anklam, Fischerwall 6 als Neuordnungswert nach § 153 Abs. 4 BauGB zum Wertermittlungstichtag 24.05.2018 fortgeschrieben mit

170.000 €.

ausgefertigt:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
Greifswald, den 12.06.2018



Riesebeck
Leiter der Geschäftsstelle