

CHRISTIAN LOHMANN

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

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



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

An den Bleichen 38
18435 Stralsund

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



GUTACHTEN

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

Schloßstraße 44 in 18461 Franzburg

Grundstücksnutzung: mit einem Reihemittelhaus sowie Nebengebäuden bebaut

Auftraggeber: Amtsgericht Stralsund
Frankendamm 17
18439 Stralsund

Aktenzeichen Gericht: 703 K 40/25

Auftragsstellung: Ermittlung der Verkehrswerte als Grundlage für die
Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag: 16.01.2026

Ausfertigungsdatum: 23.02.2026

Register-Nr. Gutachten: 2026-1003

Dieses Gutachten umfasst insgesamt 34 Seiten einschließlich 5 Anlagen mit 13 Seiten.
Es wurde in 6-facher Ausfertigung erstellt, wovon eine in meinen Unterlagen verbleibt.

__ . Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

1.0	ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1	Auftrag / Ortsbesichtigung / Arbeitsgrundlagen.....	3
1.2	Grundbuchangaben	4
1.3	Rechtliche Grundlagen.....	4
1.4	Hinweise	5
2.0	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	6
2.1	Lagebeschreibung	6
2.2	Baurechtliche Situation.....	6
2.3	Erschließungszustand	7
2.4	Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften	7
2.5	wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	8
3.0	BAUBESCHREIBUNG	9
3.1	Gebäude.....	9
3.2	Rohbau / Ausbau.....	9
3.3	Baulicher Zustand	10
3.4	Außenanlagen.....	11
3.5	Flächenermittlung.....	11
4.0	WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	13
5.0	GRUNDSTÜCKSMARKT	15
6.0	BODENWERTERMITTLUNG	18
6.1	Vorbemerkungen	18
6.2	Wertansätze	18
6.3	Bodenwertermittlung	19
7.0	BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	20
7.1	Wertminderung für Abbruch-/ Beräumungsbedarf.....	20
8.0	ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES	21
9.0	ANLAGEN.....	21
9.1	Auszug aus der Regionalkarte	22
9.2	Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem	23
9.3	Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem mit hinterlegtem Luftbild	24
9.4	Lageskizze	25
9.5	Fotodokumentation	26

1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftrag / Ortsbesichtigung / Arbeitsgrundlagen

Auftraggeber:	Amtsgericht Stralsund Frankendamm 17 18439 Stralsund
Aktenzeichen Gericht:	703 K 40/25
Zweck der Wertermittlung:	Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) als Grundlage für die Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren
Besonderheiten:	Dieses Gutachten wurde für die Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG erstellt. Abweichend zu einer Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB findet innerhalb dieses Gutachtens § 6 Abs. 2 ImmoWertV keine Anwendung. Der ermittelte Verkehrswert bezieht sich auf einen fiktiv unbelasteten Zustand des Bewertungsgrundstückes.
Wertermittlungstichtag:	16.01.2026
Qualitätstichtag:	16.01.2026
Ortsbesichtigung:	16.01.2026
Teilnehmer:	- Frau Lohmann (Mitarbeiterin im Sachverständigenbüro) - Herr Lohmann als beauftragter Sachverständiger
Hinweise:	Die Eigentümer hatten dem Sachverständigen die Schlüsselgewalt für das Gebäude zur Verfügung gestellt. Eine Teilnahme an dem Ortstermin war durch die Eigentümer nicht gewünscht.
Arbeitsgrundlagen:	- Grundbuchauszug vom 17.07.2025 - Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) als digitaler WepMapService (WMS) - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Anschreiben des Landkreises Vorpommern-Rügen, Fachdienst Bau und Planung vom 28.11.2025 - Auszug aus dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vom 07.11.2025 - Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen vom 18.02.2026 - Ortsbesichtigung mit Flächenaufmaß

1.2 Grundbuchangaben

Amtsgericht Stralsund,
Grundbuch von Franzburg, Blatt 76, Auszug vom 17.07.2025

Bestandsverzeichnis –

Bezeichnung der Grundstücke und mit dem Eigentum verbundene Rechte

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche [m²]
1	Franzburg	1	53/1	349

Erste Abteilung – Eigentümer

lfd. Nr. 3.1: XXX (*keine Nennung zum Zwecke des Datenschutzes*) zu 1/2 Anteil

lfd. Nr. 3.2: XXX (*keine Nennung zum Zwecke des Datenschutzes*) zu 1/2 Anteil

Zweite Abteilung – Lasten und Beschränkungen

lfd. Nr. 4: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Stralsund, Az: 793 K 40/25);
eingetragen am 17.07.2025

Anmerkung zum Grundbuch:

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

1.3 Rechtliche Grundlagen

Die Wertermittlung basiert auf der Grundlage folgender rechtlicher Bestimmungen:

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 28.07.2023 (BGBl. I S. 221)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bek. vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.03.2023 (BGBl. I S. 72)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauN-VO) in der Fassung der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (ZVG) vom 24.03.1897 (BGBl. III Gliederungsnr. 310-314), zuletzt geändert durch Art. 24 G v. 19.12.2022 (BGBl. I S. 2606)
- DIN 277 „Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen“ in der Fassung vom August 2021 (Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

- Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbau-gesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) in der Fassung der Bek. vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 G v. 23.11.2007 (BGBl. I. S. 2614)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) in der Fas-sung der Bek. vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)

1.4 Hinweise

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

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

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

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

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

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

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

2.0 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

2.1 Lagebeschreibung

Makrolage:	Das Grundstück befindet sich innerhalb der Kleinstadt Franzburg (ca. 1.300 Einwohner), welche zwischen den Städten Stralsund, Grimmen und Tribsees liegt und unmittelbar an die Kleinstadt Richtenberg angrenzt. Die Verwaltung erfolgt über das Amt Franzburg-Richtenberg. Es handelt sich um eine wirtschaftsschwache, stark ländlich geprägte Region innerhalb des Landkreises Vorpommern-Rügen.
Mikrolage:	Die Bewertungsfläche befindet sich im südlichen Teil der historischen Altstadt von Franzburg, südlich der Schloßkirche, im mittleren Bereich der Schloßstraße. Die Umgebungsbebauung wird durch 1-geschossige Einfamilienhäuser in überwiegend geschlossener Bauweise geprägt. Die Infrastruktur ist innerhalb der Kleinstadt Franzburg ausreichend entwickelt. Es handelt sich insgesamt um eine sehr ruhige Wohnlage.
Verkehrslage:	Über die Landstraßen besteht die Anbindung an die Bundesstraße B 194 (Höhe Abtshagen in ca. 10 km Entfernung) sowie die Bundesautobahn A 20 (Höhe Tribsees in ca. 16 km Entfernung). Die Hansestadt Stralsund ist in ca. 23 km Entfernung über die B 194 erreichbar. Die nächstgelegenen Bahnhöfe der DB-Bahn befinden sich in den Städten Grimmen bzw. Stralsund in ca. 25 km Entfernung. Der ÖPNV ist über Buslinien gesichert.

2.2 Baurechtliche Situation

Entwicklungsstufe:	baureifes Land
tatsächliche Nutzung:	Das Grundstück ist mit einem 1-geschossigen Reihenhaushaus mit ehemals ausgebautem Dachgeschoss sowie einem 1-geschossigen Anbau bebaut. Das Gebäude steht leer und befindet sich in einem unsanierten Zustand. Es wurden bereits Entkernungsarbeiten durchgeführt. Es besteht teilweiser Abbruch- und Beräumungsbedarf.
Bauplanungsrecht:	Eine verbindliche Bauleitplanung liegt für den betreffenden Bereich der Stadt Franzburg nicht vor. Es ergibt sich im vorliegenden Bewertungsfall ein Baurecht nach § 34 BauGB (nicht überplanter Innenbereich). Gesonderte Satzungen (Sanierungssatzung, Erhaltungssatzung etc.) liegen nicht vor. Der Sanierungsvermerk im Grundbuch wurde bereits gelöscht. Das ehemals förmlich festgelegte Sanierungsgebiet wurde mit Datum vom 31.03.2021 aufgehoben.

Bauordnungsrecht:	Das Grundstück ist mit einem historischen Wohnhaus, welches vermutlich in den 1860-er Jahren errichtet wurde, bebaut. Im Laufe der Nutzungszeit wurden die hofseitigen Anbauten errichtet (vor 1990). Es wird von einer Legalität der vorhandenen Bebauung ausgegangen (Bestandsschutz für vorhandene Bebauung). Das Gebäude wurde als Reihemittelhaus errichtet, verfügt jedoch an der östlichen Giebelseite über einen sog. „Brandgang“ von etwa 1 m Breite (Brandgang befindet sich auf dem benachbarten Grundstück Schloßstraße 45).
bauliches Nutzungsmaß:	Die vorhandene Grundflächenzahl (GRZ) beträgt rund 0,4. (ohne versiegelte Wegeflächen)
Baulastenverzeichnis:	Gemäß schriftlicher Auskunft der unteren Bauaufsichtsbehörde liegen zu Lasten der Bewertungsfläche keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.
Denkmalschutz:	liegt nicht vor

2.3 Erschließungszustand

Straßenzustand:	Straße in Betonsteinpflaster mit beidseitigem Gehweg in Betonsteinplatten und Rundlingspflaster, Straßenbeleuchtung
Zuwegung:	Eine direkte Zuwegung erfolgt über die Schloßstraße. Eine Zufahrt zum Grundstück besteht nicht, könnte jedoch zukünftig über die nördlich angrenzende Wegefläche (kurze Stichstraße) hergestellt werden.
Versorgungsleitungen:	Wasser-, Erdgas-, Strom- und Telefonanschluss
Entsorgungsleitungen:	über öffentliches Kanalnetz
beitragsrechtlicher Zustand:	Die Schloßstraße wurde im Zuge der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen umfassend saniert und neu ausgebaut. Die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sind abgeschlossen und abgerechnet. Zukünftige Abgaben nach Kommunalabgabengesetz sind nicht zu erwarten.

2.4 Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften

Grundstückszuschnitt:	sehr schmaler und langgestreckter Zuschnitt; etwa 7,5 m Frontbreite; etwa 45 bis 47 m Grundstückstiefe
Topografie:	leicht abfallendes Gelände von Norden nach Süden

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

2.5 wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:	Gegebenenfalls im Grundbuch eingetragene Rechte und Belastungen finden innerhalb der Bewertung keine Berücksichtigung, da das Gutachten zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG erstellt wird.
sonstige Rechte/Belastungen:	sind nicht bekannt

3.0 BAUBESCHREIBUNG

3.1 Gebäude

Das Grundstück ist mit einem 1-geschossigen Reihenmittelhaus mit ehemals ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Hofseitig wurden im Laufe der Nutzungszeit 1-geschossige Anbauten angefügt.

Das Gebäude wurde vermutlich in den 1860-er Jahren errichtet und im Laufe der Nutzungszeit mehrfach saniert / modernisiert. Anfang der 1990-er Jahre erfolgten augenscheinlich die letzten Sanierungsmaßnahmen (Fenster, Heizung). Das Gebäude bedarf einer grundlegenden Sanierung / Modernisierung der gesamten Bausubstanz. Es wurden bereits Abbruch- und Entkernungsarbeiten im Erdgeschoss durchgeführt. Das Dachgeschoss wurde bisher nur teilweise entkernt. Das Gebäude befindet sich in einem weitgehend ruinösen / umfassend sanierungsbedürftigen Erhaltungszustand.

3.2 Rohbau / Ausbau

Bauart:	einseitig angebautes Gebäude in massiver Bauweise
Keller:	augenscheinlich kein Kellergeschoss vorhanden; baujahrstypisch kleiner Kriechkeller möglich
Fundamente:	augenscheinlich Streifenfundamente aus Naturstein
Außenwände / Fassade:	etwa 36 cm starkes Außenmauerwerk zur Straßenseite sowie etwa 30 cm starkes Außenmauerwerk zum Innenhof; vermutlich konventionelles Ziegelmauerwerk mit Putzfassade und Farbanstrich; keine Wärmedämmung
Innenwände:	überwiegend verputztes Mauerwerk; teilweise auch Fachwerk
Dachkonstruktion:	Hauptgebäude als Satteldach in Betonsteindeckung (Eindeckung vor 1990); hofseitig Dachgeschoss durch Ausbau einer Gaube mit flachem Pultdach in Bitumenbahndeckung vergrößert; hofseitiger Anbau mit flachem Pultdach in Bitumenbahndeckung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech bzw. Kunststoff
Decken:	Holzbalkendecke
Treppen:	steile Holzleitertreppe in Holzbauweise mit Farbanstrich sowie einfachem Handlauf aus Holz
Fenster:	unterschiedliche Ausführungen; Holzthermofenster (Baujahr Anfang der 1990-er Jahre); tlw. auch Thermofenster aus Kunststoff; im Dachgeschoss einfache Isolierglasfenster aus den 1980-er Jahren

Türen:	Hauseingangstür in Holzbauweise mit Isolierverglasung; Innentüren überwiegend nicht vorhanden (Rohbau)
Bodenbeläge:	überwiegend Rohfußboden, im Dachgeschoss alter Dielenbelag (eingeschränkt trittfest)
Heizung:	ehemalige Zentralheizung (Gastherme; Baujahr augenscheinlich aus den 1990-er Jahren; vermutlich nicht mehr funktionstüchtig); teilweise Plattenheizkörper (nicht angeschlossen)
Sanitär:	nicht vorhanden; ehemaliges Bad wurde zurückgebaut; geplantes Bad im hofseitigen Anbau im Rohbauzustand (nur Wasser- und Abwasserleitungen teilweise installiert – nicht gesondert werthaltig)
Nebengebäude:	einfachster Kaltlageranbau in Leichtbauweise als Anbau zu dem Wohnhaus; vermutlich Holzständerbauweise; tlw. auch massives Mauerwerk möglich; Außenwände massiv verputzt bzw. tlw. mit Wellasbesttafelplattenverkleidung; flaches Pultdach in Wellasbesttafelplatteneindeckung; insgesamt sehr schlechter und ruinöser Erhaltungszustand; Innenräume teilweise mit Belüftungsbedarf; insgesamt abbruchreif

3.3 Baulicher Zustand

Grundrissgestaltung:	Die vorhandene Grundrisslösung ist entsprechend dem Baujahr als kleinteilig und nicht mehr zeitgemäß zu beurteilen. Es sind Durchgangszimmer vorhanden. Im Rahmen einer notwendigen Kernsanierung kann die Grundrissgestaltung entsprechend angepasst werden.
Raumhöhen:	Erdgeschoss: ca. 2,25 bis 2,50 m Dachgeschoss: ca. 2,05 bis 2,08 m
Gesamtausstattung:	einfachste, nicht mehr bewohnbare Gesamtausstattung; lediglich Rohbau mit tlw. Belüftungsbedarf
energetische Eigenschaften:	Ein Energieausweis wurde für das Gebäude bisher nicht ausgestellt. Die energetischen Eigenschaften sind, dem Baujahr bzw. der erfolgten Modernisierungsmaßnahmen entsprechend, als schlecht zu beurteilen.
Elektroinstallationen:	nicht mehr nutzbar; nur rudimentär vorhanden; Rohbauzustand
Bauzustand:	Das Gebäude befindet sich in einem sehr schlechten baulichen Erhaltungszustand. Es besteht umfassender Sanierungs-/ Modernisierungsbedarf an der gesamten Bausubstanz. In Teilbereichen besteht Belüftungsbedarf (Dachgeschoss, Nebengebäude). Für Teilbereiche muss von einem zukünftigen Abbruchbe-

darf ausgegangen werden (Nebengebäude; eventuell auch Dachstuhl des Hauptgebäudes).

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass die Innenwand im Dachgeschoss teilweise feucht ist. Aufgrund der Durchfeuchtung wird empfohlen, vor einer Sanierung / Modernisierung einen Holzschutzgutachter zu beauftragen, um mögliche Schäden an der tragenden Holzkonstruktion auszuschließen.

Die Decke im Dachgeschoss wirkte bei der Begehung nur eingeschränkt trittfest. Aufgrund des Leerstands und ev. eindringendem Niederschlagswasser ist eine Schädigung der tragenden Holzbalkendecke möglich. Es wird daher vor Beginn der Sanierungs-/ Modernisierungsarbeiten dringend eine fachgerechte Untersuchung mit Bauteilöffnungen angeraten.

3.4 Außenanlagen

Allgemein: ungestaltete Freianlagen mit erheblichem Beräumungs- und Abbruchbedarf; einfacher Maschendrahtzaun an der nördlichen Grundstücksgrenze; ehemaliges Wasserbecken; einzelne Solitare

3.5 Flächenermittlung

Bruttogrundfläche: Entsprechend dem durchgeführten Außenaufmaß der Gebäude ergeben sich folgende Bruttogrundflächen (vgl. Lageskizze in der Anlage 9.4):

Reihenmittelhaus:

Erdgeschoss:	ca. 7,70 m x 9,00 m =	circa 69 m ²
Dachgeschoss:	ca. 7,70 m x 9,00 m =	circa 69 m ²
BGF insgesamt:		circa 138 m²

Anbau:	ca. 4,20 m x 2,85 m =	
	ca. 1,95 m x 5,00 m =	circa 22 m ²

Nebengebäude:	ca. 7,75 m x 5,50 m =	circa 43 m ²
----------------------	-----------------------	-------------------------

Wohnfläche:

Entsprechend dem durchgeführten Flächenaufmaß vor Ort ergibt sich, in Anlehnung an die Berechnungsvorgaben der Wohnflächenverordnung, folgende Wohnfläche:

Erdgeschoss:	Flur =	circa 6,9 m ²
	Zimmer straßenseitig =	circa 18,0 m ²
	Zimmer hofseitig =	circa 18,5 m ²
	Durchgangszimmer 1 =	circa 9,8 m ²
	Durchgangszimmer 2 =	circa 10,5 m ²
	Bad im Anbau =	circa 7,9 m ²

Dachgeschoss:	Flur =	circa 5,7 m ²
	Zimmer straßenseitig =	circa 15,5 m ²
	Zimmer hofseitig 1 =	circa 10,3 m ²
	Zimmer hofseitig 1 =	circa 10,3 m ²

Wohnfläche insgesamt:	circa 113,4 m²
------------------------------	----------------------------------

4.0 WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

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

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

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

Für die Bewertung des Grundstückes wird somit, entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung, vom Sach- und Ertragswert ausgegangen. Im speziellen Bewertungsfall handelt es sich um ein Eigenheimgrundstück, welches üblicher Weise nach dem marktangepassten Sachwert bewertet wird.

Aufgrund des weitgehend ruinösen und bereits entkernten Gebäudezustandes ist eine Nutzung des Gebäudes im derzeitigen Ausstattungs- und Erhaltungszustand nicht mehr möglich. Das Gebäude wurde bereits vor 1900 errichtet und weist ein tatsächliches Alter von deutlich über 100 Jahren auf. Die übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ist rechnerisch aufgebraucht. Die zwischenzeitlich erfolgten Sanierungs-/ Entkernungsarbeiten müssen als nicht mehr werthaltig eingestuft werden. Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer ist daher nicht angebracht.

Das **Gebäude** muss somit als **wirtschaftlich verbraucht und nicht mehr werthaltig eingestuft** werden. Ein Abbruch des Wohngebäudes erscheint marktfremd. Das Gebäude kann nach Durchführung einer Kernsanierung erneut als Wohnhaus genutzt werden. Die derzeit vorhandene Wohnfläche von rund 113 m² kann für die Kleinstadt Franzburg als noch ausreichend und marktgängig beurteilt werden.

Auf die **Bewertung nach dem residualen Verfahren** muss **verzichtet** werden. Zum einen lässt sich der mögliche Verkehrswert (Marktwert) im fiktiv vollständig sanierten / modernisierten Zustand nur ungenau bestimmen. Es ergeben sich jedoch vor allem erhebliche Unsicherheiten bei der Bezifferung der zukünftigen Sanierungs-/ Modernisierungskosten.

Bei möglichen Sanierungs-/ Modernisierungskosten von etwa 1.500,- bis 2.000,- EUR/m² Wohnfläche (ohne Heranziehung eines Fachplaners) würde sich eine mögliche Kostenspanne von rund 170.000,- bis 226.000,- EUR für eine umfassende Kernsanierung des Gebäudes ergeben (bezogen auf vorhandene Wohnfläche von 113 m²). Die Differenz in der Kostenspanne beträgt

56.000,- EUR (226.000,- EUR - 170.000,- EUR). Setzt man diesen Betrag in das Verhältnis zu dem unbelasteten Bodenwert in Höhe von 17.000,- EUR (siehe Seite 19) wird bereits die Ungenauigkeit nach dem residualen Verfahren deutlich. Die zu erwartende Preisschwankung liegt bereits nahe bei dem durchschnittlichen Kaufpreis für ein saniertes bzw. teilsaniertes Wohnhaus (Doppelhaushälfte bzw. Reihenhaus) in Höhe von 86.714,- EUR (siehe Seite 16).

Die **Bewertung nach dem residualen Verfahren** ist daher aufgrund dem erheblichen Missverhältnis zu dem unbelasteten Grundstückswert, dem allgemein niedrigen Wertniveau für gebrauchte Immobilien in der Kleinstadt Franzburg sowie den hohen zu erwartenden Sanierungs-/Modernisierungskosten **zu verwerfen**. Es wird bei Anwendung dieses Verfahrens der Weg einer gesicherten Bewertung verlassen.

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

Es erfolgt lediglich die Ableitung des Bodenwertes. Weiterhin erfolgt ein positiver Wertansatz für die wiederverwendungsfähigen **Hausanschlüsse** des Gebäudes (Wasser / Abwasser, Strom und Erdgas). Ich halte einen diesbezüglichen **Wertansatz** in Höhe von insgesamt **5.000,- EUR** für angemessen (entspricht etwa 1.500,- bis 1.800,- EUR je Medium).

5.0 GRUNDSTÜCKSMARKT

Durch den Gutachter wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen eingeholt. Es wurden folgende Kaufpreise selektiert:

- Zeitraum 2024 bis 2025
- Doppelhaushälften und Reihenhäuser
- Kleinstädte Franzburg und Richtenberg

Entsprechend der vorweg aufgeführten Selektionskriterien liegen folgende zeitnahe Kaufpreise vor. Sofern ein gesonderter Wertanteil für das Inventar ausgewiesen wurde, erfolgte ein entsprechender Abzug von dem Kaufpreis (lediglich bei einem Kaufpreis der Fall). Zum Zwecke der Anonymisierung wird auf eine Wiedergabe der Hausnummern verzichtet.

Kaufpreise Doppelhaushälften und Reihenhäuser, Franzburg und Richtenberg

lfd. Nr.	Lage	Datum Kaufvertrag	Baujahr	Gebäudeart	Grundstück	Kaufpreis	Wohnfläche	Kennzahl EUR/m ² Wohnfl.
1	Franzburg, Schloßstraße	02/2024	-	RMH	212 m ²	48.000,- EUR	80 m ²	600,- EUR/m ²
2	Richtenberg, Lindenstraße	06/2024	1936	DHH	724 m ²	89.000,- EUR	75 m ²	1.187,- EUR/m ²
3	Richtenberg, Lange Straße	06/2024	-	RMH	101 m ²	2.400,- EUR	70 m ²	34,- EUR/m ²
4	Richtenberg, Gartenstraße	09/2024	-	RMH	321 m ²	85.000,- EUR	70 m ²	1.214,- EUR/m ²
5	Franzburg, A. Wallgraben	10/2024	1963	DHH	488 m ²	115.000,- EUR	109 m ²	1.055,- EUR/m ²
6	Franzburg, Abtshäger Str.	10/2024	1954	DHH	832 m ²	105.000,- EUR	114 m ²	921,- EUR/m ²
7	Franzburg, Scheunenstr.	03/2025	-	DHH	1.216 m ²	75.000,- EUR	85 m ²	882,- EUR/m ²
8	Richtenberg, Lange Straße	04/2025	-	RMH	97 m ²	12.000,- EUR	40 m ²	300,- EUR/m ²
9	Franzburg, Schloßstraße	05/2025	1886	DHH	256 m ²	90.000,- EUR	83 m ²	1.084,- EUR/m ²
Durchschnitt					472 m²	69.044,- EUR	81 m²	809,- EUR/m²

kursiv = Wohnfläche nicht bekannt; per Bruttogrundfläche sachverständig grob abgeschätzt

Die Gebäude beziehen sich vollständig auf Altbauten mit einem Baujahr vor 1990. Es handelt sich teilweise um unsanierte / ruinöse Gebäude (Kaufpreis lfd. Nr. 3 und 8). Die Mehrzahl der Kaufpreise bezieht sich auf einen sanierten bzw. teilsanierten Gebäudezustand.

Es lassen sich folgende Kaufpreisgruppen bilden:

Kaufpreise Doppelhaushälften und Reihenhäuser, Franzburg und Richtenberg

Gebäudezustand saniert bzw. teilsaniert

lfd. Nr.	Lage	Datum Kaufvertrag	Baujahr	Gebäudeart	Grundstück	Kaufpreis	Wohnfläche	Kennzahl EUR/m ² Wohnfl.
1	Franzburg, Schloßstraße	02/2024	-	RMH	212 m ²	48.000,- EUR	80 m ²	600,- EUR/m ²
2	Richtenberg, Lindenstraße	06/2024	1936	DHH	724 m ²	89.000,- EUR	75 m ²	1.187,- EUR/m ²
3	Richtenberg, Gartenstraße	09/2024	-	RMH	321 m ²	85.000,- EUR	70 m ²	1.214,- EUR/m ²
4	Franzburg, A. Wallgraben	10/2024	1963	DHH	488 m ²	115.000,- EUR	109 m ²	1.055,- EUR/m ²
5	Franzburg, Abtshäger Str.	10/2024	1954	DHH	832 m ²	105.000,- EUR	114 m ²	921,- EUR/m ²
6	Franzburg, Scheunenstr.	03/2025	-	DHH	1.216 m ²	75.000,- EUR	85 m ²	882,- EUR/m ²
7	Franzburg, Schloßstraße	05/2025	1886	DHH	256 m ²	90.000,- EUR	83 m ²	1.084,- EUR/m ²
Durchschnitt					578 m²	86.714,- EUR	88 m²	992,- EUR/m²

kursiv = Wohnfläche nicht bekannt; per Bruttogrundfläche sachverständig grob abgeschätzt

sowie

Kaufpreise Doppelhaushälften und Reihenhäuser, Franzburg und Richtenberg

Gebäudezustand unsaniert / ruinös

lfd. Nr.	Lage	Datum Kaufvertrag	Baujahr	Gebäudeart	Grundstück	Kaufpreis	Wohnfläche	Kennzahl EUR/m ² Wohnfl.
1	Richtenberg, Lange Straße	06/2024	-	RMH	101 m ²	2.400,- EUR	70 m ²	34,- EUR/m ²
2	Richtenberg, Lange Straße	04/2025	-	RMH	97 m ²	12.000,- EUR	40 m ²	300,- EUR/m ²
Durchschnitt					99 m²	7.200,- EUR	55 m²	167,- EUR/m²

kursiv = Wohnfläche nicht bekannt; per Bruttogrundfläche sachverständig grob abgeschätzt

Das zu bewertende Reihennittelhaus weist einen vollständig unsanierten Gebäudezustand auf. Es ist daher ein Preisvergleich mit der zweiten Stichprobe sachgerecht. Für diese Stichprobe liegen lediglich zwei Kaufpreise vor. Bei dem sehr niedrigen Kaufpreis (2.400,- EUR) ist ein Abbruch geplant. Weiterhin ist das Grundstück sehr klein. Bei dem zweiten Kauffall ist das Grundstück ebenfalls sehr klein. Die Wohnfläche ist sehr gering. Demgegenüber war der Objektzustand etwas besser, als der des Bewertungsobjektes.

Für die gesicherte Ableitung einer Kennzahl liegen nicht ausreichend zeitnahe Kaufpreise vor. Entsprechend dem vollständig unsanierten Gebäudezustand, dem teilweise bestehenden Abbruch- und Beräumungsbedarf sowie der sehr geringen zu erwartenden Nachfrage dürfte sich der zu erwartende Kaufpreis im Bereich des unbelasteten Bodenwertes oder darunter bewegen. Es wird eine **grobe Preisspanne** von etwa **10.000,- bis 20.000,- EUR** als plausibel und angemessen beurteilt.

6.0 BODENWERTERMITTLUNG

6.1 Vorbemerkungen

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

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

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

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

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

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

6.2 Wertansätze

Die Bodenrichtwertkarte des Landkreises Vorpommern-Rügen, Stand 01.01.2024, weist für die Kleinstadt Franzburg einen **Richtwert** in Höhe von **38,- EUR/m²** (baureifes Land; erschließungsbeitragsfrei; Wohnbauflächen; offene Bauweise; 1 Vollgeschoss; 850 m² Grundstücksgröße) aus. Innerhalb dieser Richtwertzone liegt auch das Bewertungsgrundstück.

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

Ausgangswert = zonaler Bodenrichtwert (Stand 01.01.2024)**38,00 EUR/m²**

Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag sowie der besonderen Qualitätsmerkmale des Bewertungsgrundstückes:

- allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag (keine konjunkturelle Entwicklung zu erwarten)	0,0 %	0,00 EUR/m²
- Lage im Ort gegenüber den Vergleichsgrundstücken	0,0 %	0,00 EUR/m²
- Art und Maß der baulichen Nutzung	0,0 %	0,00 EUR/m²
- Erschließungszustand	0,0 %	0,00 EUR/m²
- sonstige Grundstücksqualitäten (Grundstücksgröße, Form, Bebaubarkeit, Beschaffenheit, Zuwegung, Nachbarbebauung, Umfeld etc.)		
Zuschlag für abweichende Größe gegenüber dem Richtwertgrundstück: 349 m² anstatt 850 m² (Zuschlag in Anlehnung an Auswertungen in dem Grundstücksmarktbericht 2024 der Hansestadt Rostock)	+ 32,0 %	+ 12,16 EUR/m²

Summe der Zu- oder Abschläge

+ 32,0 % + 12,16 EUR/m²
50,16 EUR/m²

angepasster Bodenwert der Bewertungsfläche gerundet**50,00 EUR/m²**

6.3 Bodenwertermittlung

Nr.	Bezeichnung	Fläche	EUR/m²	EUR
1	Gemarkung Franzburg, Flur 1, Flurstück 53/1	349	50,00	17.450,-
		349		17.450,-
	zur Rundung			-450,-
	Bodenwert			17.000,-

7.0 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

7.1 Wertminderung für Abbruch-/ Beräumungsbedarf

Aufgrund des sehr schlechten baulichen Erhaltungszustandes wird von einem zukünftigen Abbruchbedarf des einfachen Nebengebäudes (ehem. Kaltlager) ausgegangen. Weiterhin besteht teilweise sichtbarer Beräumungsbedarf des Grundstückes (Bauschutt, Altholzbretter etc.).

Da der Abbruch nicht unmittelbar zum Wertermittlungsstichtag, sondern erst in naher Zukunft erfolgt, ist die notwendige Wertminderung auf den heutigen Zeitpunkt abzuzinsen. Als Zeitpunkt für einen möglichen Abbruch wird ein Zeitraum von 3 Jahren als angemessen eingeschätzt. Hierbei wird von einem marktüblichen Diskontierungszinssatz in Höhe von 4,0 % ausgegangen.

Die regionalen Abbruchkosten für Objekte normaler Bauart liegen bei etwa 30,- bis 40,- EUR/m³ Bruttorauminhalt. Aufgrund der teilweise vorhandenen Belastung mit Wellasbesttafelplatten wird eine Anhebung auf 50,- EUR/m³ Bruttorauminhalt vorgenommen.

Unter Heranziehung der bei der Ortsbesichtigung ermittelten Abmessungen des vorhandenen Nebengebäudes ergibt sich folgender Wertabzug für den zukünftigen Abbruch- und Beräumungsbedarf:

Nebengebäude (ca. 5,50 m x 7,75 m x 2,40 m mittlere Höhe):	circa 102 m ³ BRI
Kostenkennwert für Abbruch:	x 50,- EUR/m ³ BRI
mögliche Abbruchkosten für das Nebengebäude:	5.100,- EUR
Zuschlag für Beräumung Nebengebäude und Grundstück (pauschaler Ansatz)	3.000,- EUR
Zuschlag für Beräumung Dachboden Hauptgebäude (pauschaler Ansatz)	1.000,- EUR

mögliche Abbruch-/ Beräumungskosten insgesamt:	9.100,- EUR
Diskontierungsfaktor bei 3 Jahren Wartezeit und 4,0 % Zinssatz:	x 0,8885

	8.085,- EUR
zur Rundung:	- 85,- EUR
Wertminderung für Abbruch-/ Beräumungsbedarf:	8.000,- EUR
	=====

Anmerkung:

Die Wertminderung wurde in Anlehnung an die zukünftig zu erwartenden Abbruch- und Beräumungskosten abgeleitet. Es handelt sich hierbei lediglich um eine sachverständige Schätzung. Die tatsächlichen Kosten können von dem angesetzten Wertabzug abweichen (je nach Jahreszeit sowie herangezogenem Abbruchunternehmen).

Es können zusätzliche Kosten für einen eventuell notwendigen Abbruch / Rückbau des Dachstuhls des Hauptgebäudes anfallen (je nach tatsächlichem Erhaltungszustand; kann nur nach fachgerechter Untersuchung der tragenden Holzbauteile festgestellt werden).

8.0 ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES

Bodenwert	(aus Seite 19)	17.000,- EUR
Wertansatz für Hausanschlüsse	(aus Seite 14)	5.000,- EUR
Wertabzug für Abbruch-/ Beräumungsbedarf	(aus Seite 20)	-8.000,- EUR
vorläufiger Verkehrswert		14.000,- EUR
zur Rundung		1.000,- EUR

Verkehrswert**15.000,- EUR****Erläuterungen zum Verkehrswert:**

Der ermittelte Verkehrswert entspricht:

133,- EUR/m² Wohnfläche
88,2 % des unbelasteten Bodenwertes

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

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Reihemittelhaus mit 1-geschossigem Anbau sowie einem abbruchwürdigen Nebengebäude (Kaltlager) bebaut. Das Gebäude befindet sich in einem vollständig unsanierten Gebäudezustand und ist nicht bewohnbar. Es wurden bereits Entkernungsarbeiten durchgeführt. Es bedarf einer grundlegenden Sanierung / Modernisierung. Im derzeitigen Erhaltungszustand muss das Gebäude als nicht mehr werthaltig eingestuft werden (Bausubstanz im derzeitigen Ausbau wirtschaftlich verbraucht). Es kann lediglich der Bodenwert positiv bewertet werden. Der zukünftige Abbruch- und Beräumungsbedarf (Nebengebäude sowie Grundstück) wurde wertmindernd erfasst.

Unter Berücksichtigung wertrelevanter Einflussfaktoren wie Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit wurde der Verkehrswert (Marktwert) des mit einem unsanierten und weitgehend ruinösen Reihenhauses sowie einem abbruchwürdigen Nebengebäude bebauten Grundstückes Schloßstraße 44 in 18461 Franzburg zum Wertermittlungstichtag ermittelt auf insgesamt:

15.000,- EUR**(in Worten: fünfzehntausend Euro)**

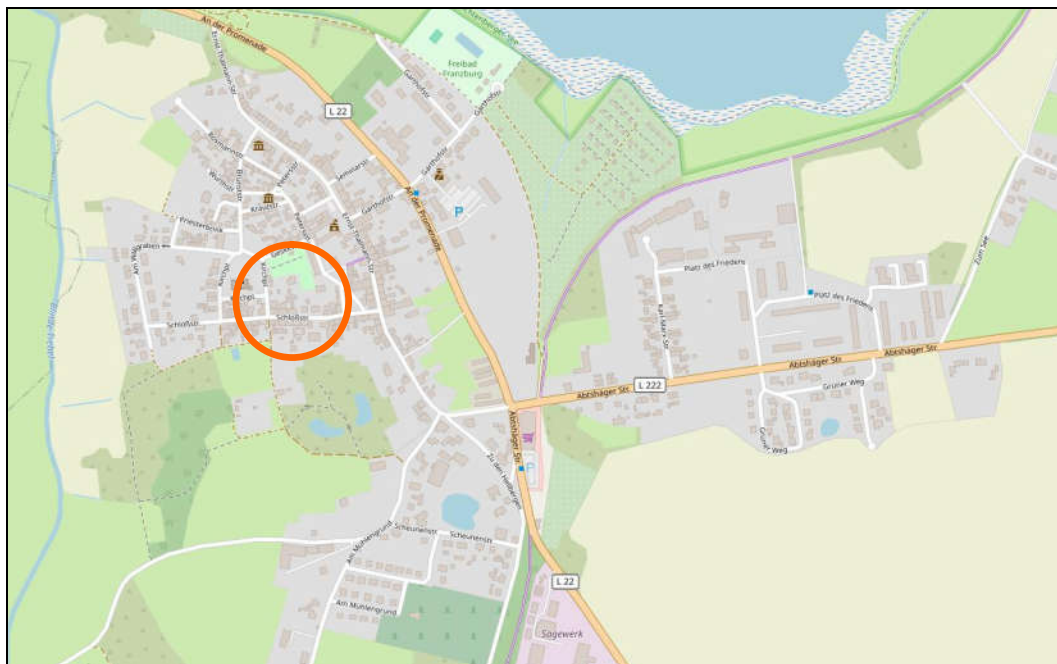
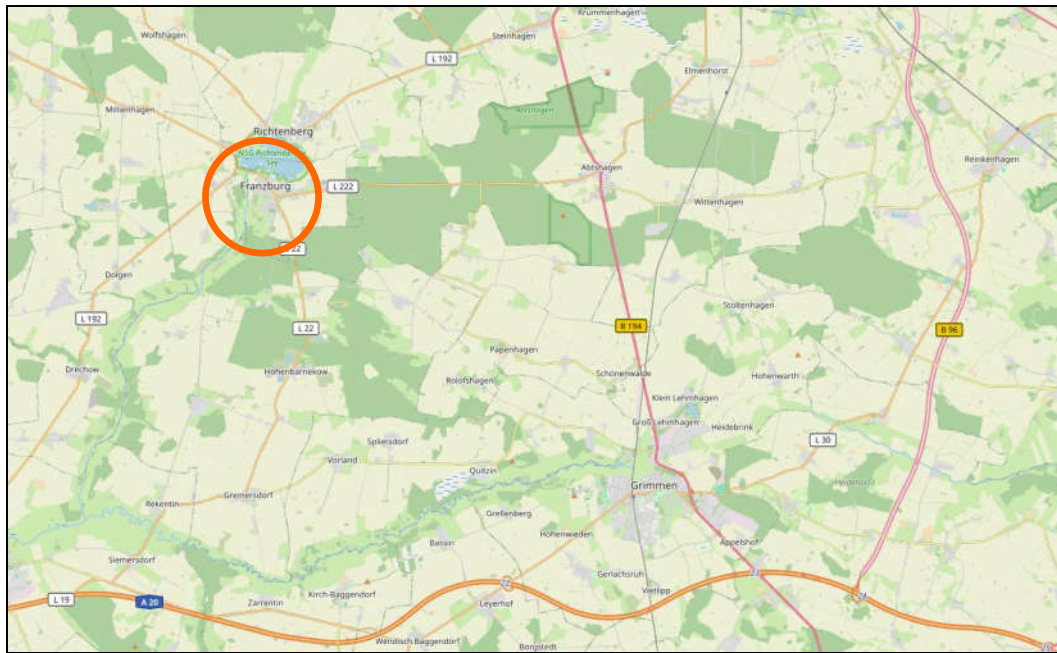
Stralsund, den 23. Februar 2026

[Lohmann]

9.0 ANLAGEN

9.1 Auszug aus der Regionalkarte

(durch Verkleinerung ohne Maßstab)



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

9.2 Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster-informationssystem (ALKIS)

(durch Verkleinerung ohne Maßstab)



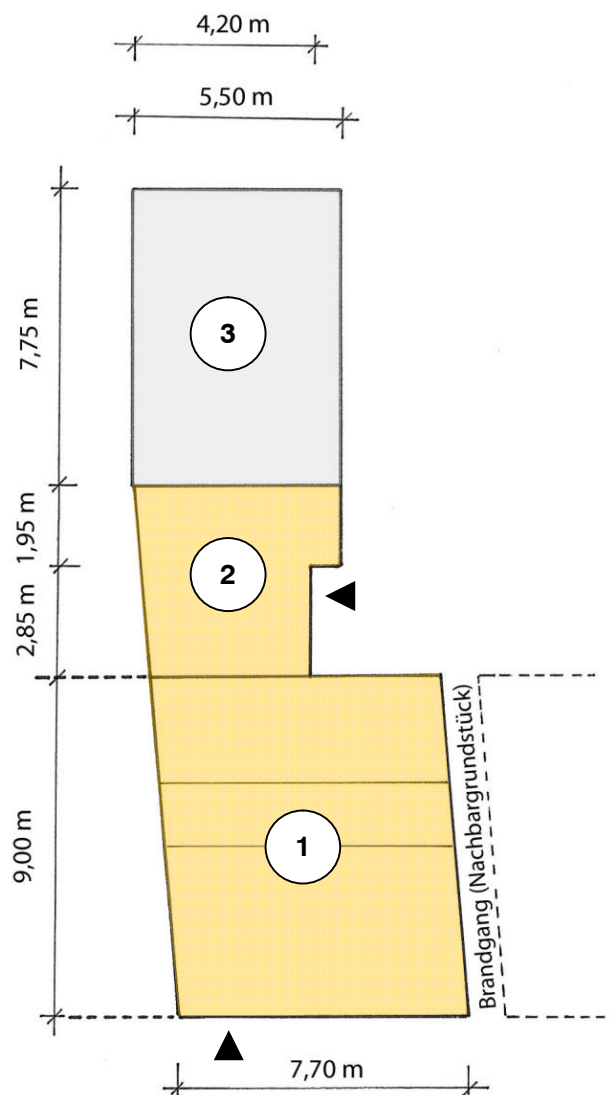
9.3 Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster-informationssystem (ALKIS) mit hinterlegtem Luftbild

(durch Verkleinerung ohne Maßstab)



9.4 Lageskizze

(nach örtlichem Aufmaß gefertigt; Maßstab ca. 1 : 200)



lfd. Nr. 1 = Hauptgebäude mit Satteldach

lfd. Nr. 2 = Anbau (Durchgangszimmer und geplantes Bad)

lfd. Nr. 3 = Nebengebäude (Abbruchbedarf)

9.5 Fotodokumentation



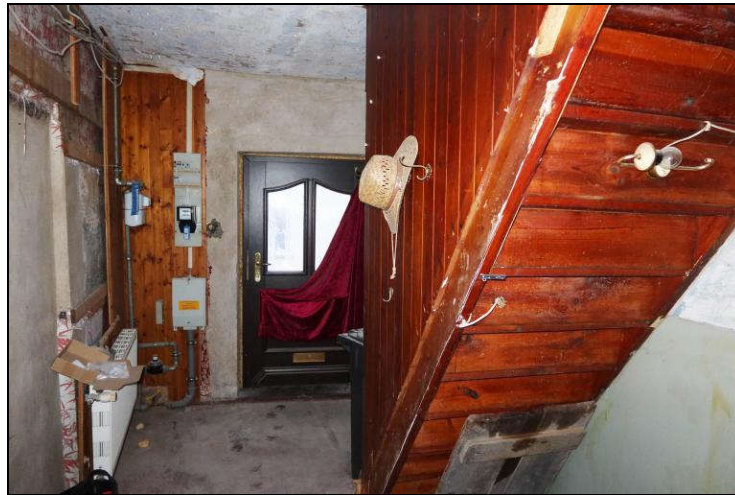
Blick auf das Bewertungsgrundstück aus Richtung der Schloßstraße



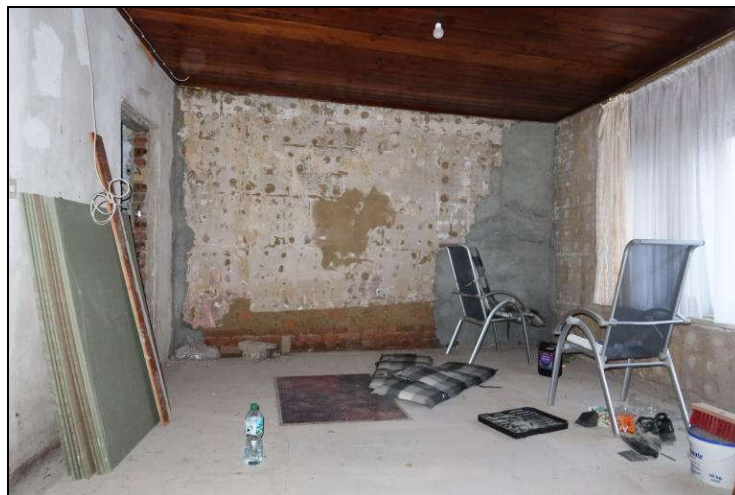
Blick auf das Bewertungsgrundstück aus Richtung der Schloßstraße



Blick auf das Reihenhaus aus nördlicher Richtung (Anbau im Vordergrund)



Flur im Erdgeschoss



straßenseitiges Zimmer im Erdgeschoss



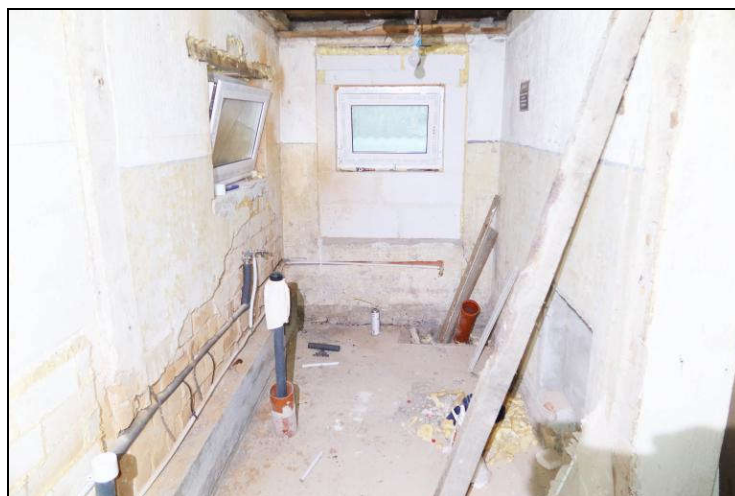
Blick in ein hofseitiges Zimmer im Erdgeschoss



Durchgangszimmer 1 im Erdgeschoss (ohne Fenster)



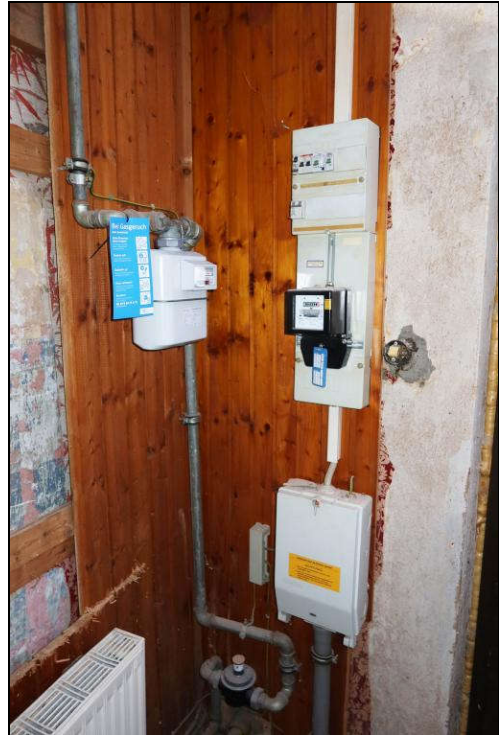
Durchgangszimmer 2 im Erdgeschoss (Anbau)



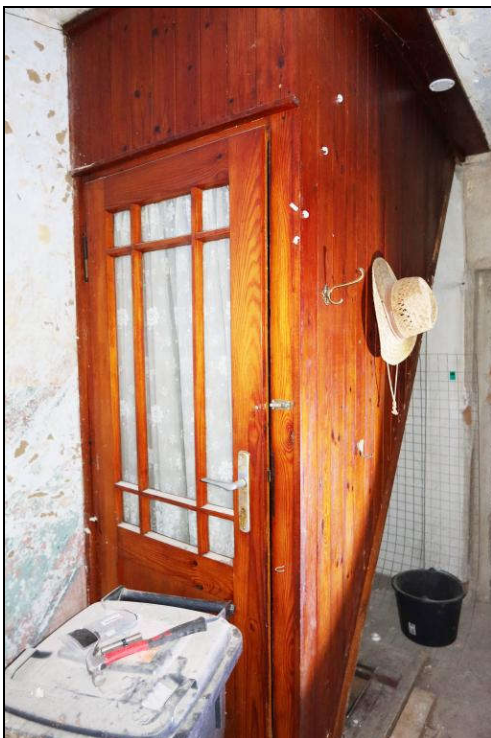
geplantes Bad im Erdgeschoss (Anbau)



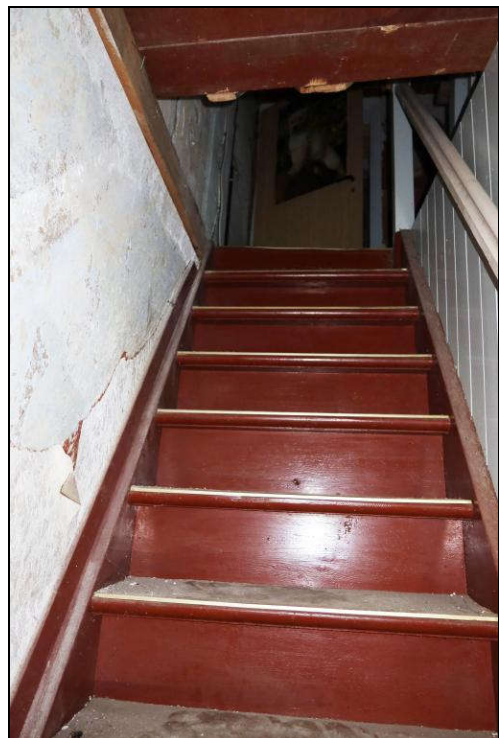
Blick auf die ehem. Zentralheizung
(Funktionsfähigkeit wird nicht unterstellt)



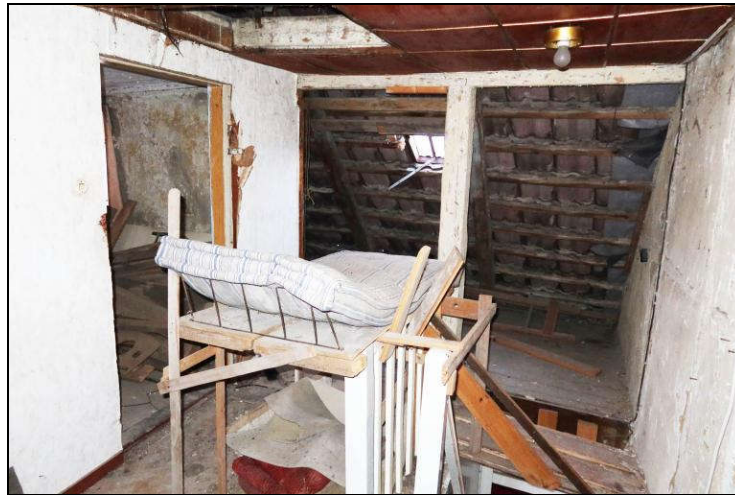
Detailansicht Hausanschluss Gas
und Strom



Blick auf die Treppe zum Dachges-
schoss



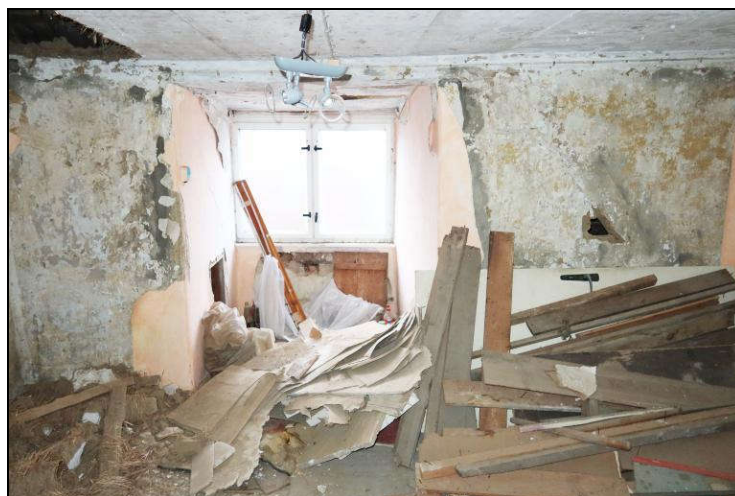
Treppe zum Dachgeschoss



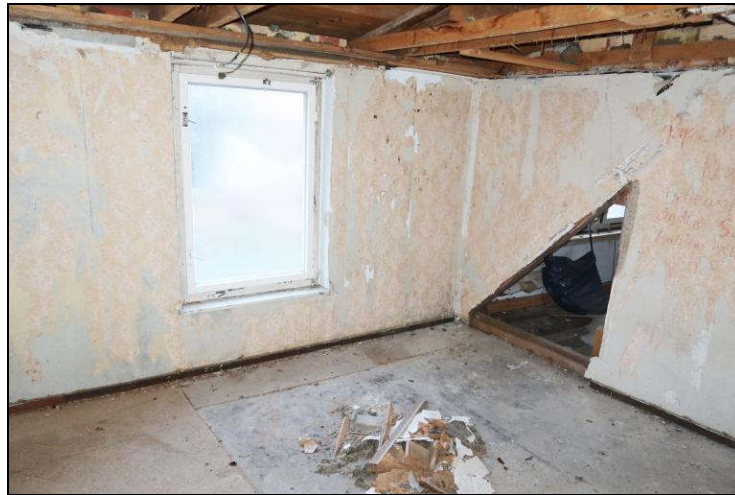
Blick in das Dachgeschoss (Flurbereich)



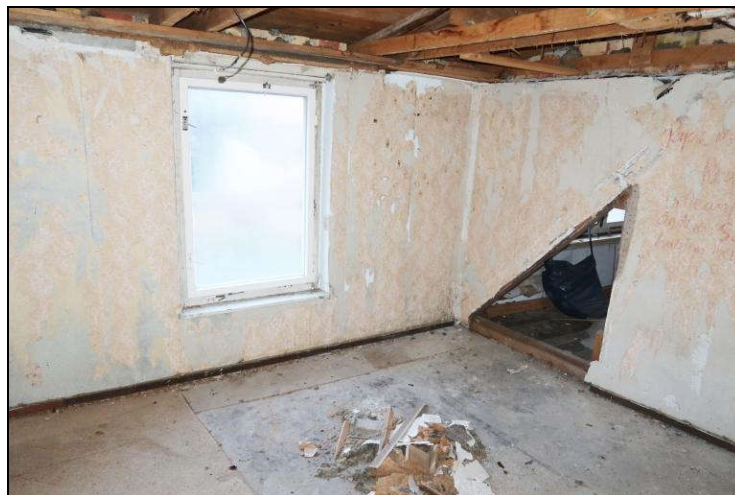
Blick in das Dachgeschoss (straßenseitiges Zimmer)



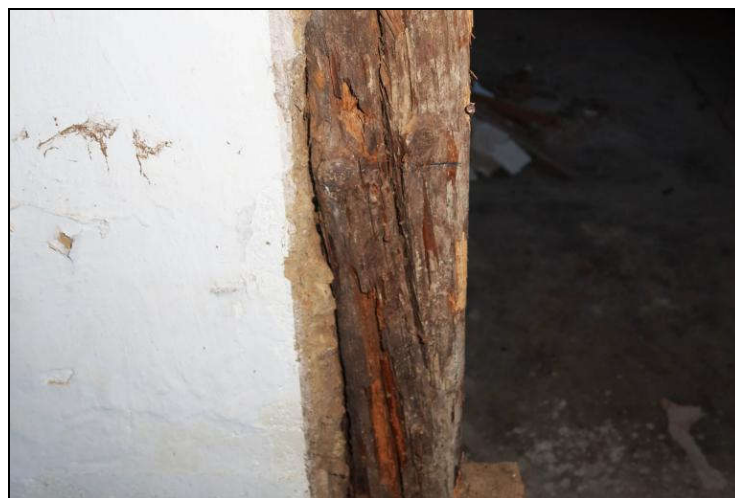
Blick in das Dachgeschoss (straßenseitiges Zimmer)



Blick in das Dachgeschoss (hofseitiges Zimmer)



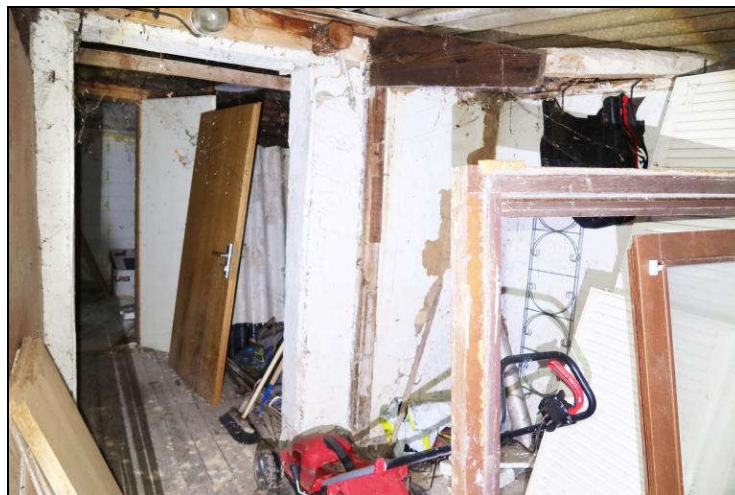
Blick in das Dachgeschoss (hofseitiges Zimmer)



Detailansicht eines augenscheinlich schadhaften Holzständers im Dachgeschoss



Blick auf das abbruchwürdige Nebengebäude aus nördlicher Richtung



Innenansicht des Nebengebäudes mit sichtbarem Beräumungsbedarf



Blick auf den überdachten Unterstand am Nebengebäude



überwachsener Bauschutt im nördlichen Grundstücksbereich



lagernder Bauschutt (Bauholz) im nördlichen Grundstücksbereich



lagernder Bauschutt (Bauholz) im nördlichen Grundstücksbereich



lagernder Bauschutt (Bauholz) im nördlichen Grundstücksbereich



ehemaliges Wasserbecken nördlich des Nebengebäudes



Blick auf den nördlichen Grundstücksbereich mit lagernden Baustoffen
(vermutlich Gasbetonmauerwerk; Werthaltigkeit fraglich)