

Amtsgericht Stralsund

GZ: 701 K 102/24

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB  
eines mit einer  
leerstehenden Pension/Restaurant  
bebauten Grundstückes

**Lange Straße 12 in 18574 Garz/Rügen**

***Das Objekt konnte nur von Außen vom Straßenrand besichtigt werden.***

---

erstattet von

INGO KUHWALD

AZ: 4.874/25

---

*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 § 194 BauGB  
eines mit einer  
leerstehenden Pension/Restaurant  
bebauten Grundstückes

**Lange Straße 12 in 18574 Garz/Rügen**

Land : Mecklenburg-Vorpommern  
Amtsgericht : Stralsund  
Gemarkung : Garz

Grundbuch von	Blatt / lfd.Nr.	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße
Garz	1414 / 1	6	101	540 m <sup>2</sup>

zum Wertermittlungstichtag : 16.06.2025  
Verkehrswert : **287.000 €**

Dieses Gutachten enthält 30 Seiten und 24 Anlagen. Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon 3 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

*Das Objekt konnte nur von Außen vom Straßenrand besichtigt werden.*

GA4874-25.doc

erstattet von Ingo Kuhwald

Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof

Te l.: 0381 / 455 748; Fa x.: 0381 4909213

---

Mitglied im  
Oberem Gutachterausschuss  
Von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im  
Gutachterausschuss  
der Hansestadt Rostock

Mitglied im  
Gutachterausschuss  
des Landkreises Rostock

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES ZUM AUFTRAG UND ZUM GRUNDSTÜCK</b> .....	<b>4</b>
1.1.1	<i>Zweck des Gutachtens</i> .....	4
1.1.2	<i>Ansprechpartner</i> .....	4
1.2	ORTSBESICHTIGUNG .....	4
1.3	GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE, BAULASTEN, ÜBERBAUUNGEN .....	4
<b>2</b>	<b>LAGE</b> .....	<b>6</b>
2.1	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG .....	7
2.1.1	<i>weitere Zustandsmerkmale</i> .....	7
<b>3</b>	<b>BODENWERTERMITTLUNG</b> .....	<b>8</b>
3.1	ANPASSUNG AUF DER GRUNDLAGE DES BODENRICHTWERTES.....	8
3.1.1	<i>Anpassung des Bodenrichtwertes</i> .....	9
<b>4</b>	<b>WERTERMITTLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN</b> .....	<b>10</b>
4.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN.....	10
<b>5</b>	<b>BAUBESCHREIBUNG</b> .....	<b>12</b>
5.1	GEBÄUDE 3 UND 4.....	15
<b>6</b>	<b>ERTRAGSWERTERMITTLUNG</b> .....	<b>16</b>
6.1	ERLÄUTERUNGEN DER VERWENDETEN BEGRIFFE .....	17
6.1.1	<i>Marktübliche Mieten</i> .....	19
6.1.2	<i>Zusammenfassung</i> .....	19
6.2	WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER .....	20
6.3	BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN .....	21
6.3.1	<i>Liegenschaftszins</i> .....	22
6.3.2	<i>Berechnung des Ertragswertes</i> .....	23
6.4	WEITERE WERTERMITTLUNGSVERFAHREN .....	24
<b>7</b>	<b>VERKEHRSWERT</b> .....	<b>25</b>
<b>8</b>	<b>VERZEICHNIS DER ANLAGEN</b> .....	<b>26</b>
<b>9</b>	<b>BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG</b> .....	<b>27</b>
<b>10</b>	<b>URHEBERRECHT/DATENSCHUTZ</b> .....	<b>28</b>
<b>11</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG</b> .....	<b>29</b>
<b>12</b>	<b>ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN</b> .....	<b>30</b>

# 1 Allgemeines zum Auftrag und zum Grundstück

## 1.1.1 Zweck des Gutachtens

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

## 1.1.2 Ansprechpartner

- Gemäß Beschluss 701 K 102/24

Auftraggeber	Auftragnehmer	Gläubiger 1	Gläubiger 2
Amtsgericht Stralsund Frankendamm 17 18439 Stralsund Tel.: 03831 257 623	Ingo Kuhwald Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof Tel.: 0381 / 455 748 Fax: 0381 / 490 92 13	Volksbank Vorpommern eG Möchstraße 24 18439 Stralsund GZ: PB-PPKB-Krü#6160778	Landesamt für Finanzen M-V Werkstraße 104 19061 Schwerin

## 1.2 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde am 06.06.2025 durchgeführt, die Parteien wurden geladen, erschienen jedoch nicht.

Der Gutachter konnte das Objekt nur straßenseitig besichtigen.

- Unterlagen und Informationen wurden von den beteiligte Personen **nicht zugereicht**
- Das Objekt dürfte seit mehreren Jahren leer stehen, letzte Rezensionen im Internet sind von 2022.

**Die Wertermittlung wird auf der Grundlage einer rein äußerlichen straßenseitigen Besichtigung vorgenommen. Sich aus dieser rein äußerlichen Besichtigung ergebende Abweichungen zu den tatsächlichen Wertverhältnissen gehen zu Lasten der Parteien.**

Unterlagen

- Unterlagen aus dem Bauarchiv

## 1.3 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

Grundbuchangaben	
Eigentümer	• Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt
Rechte in Abt. II	• Zwangsversteigerungsvermerk, <b>bleibt unberücksichtigt</b>

Überbauungen	o <b>Wurden augenscheinlich festgestellt = sind vorhanden</b>
--------------	---



- Die markierte bauliche Anlage (Garage) wird vom Eigentümer des Flurstückes 100/2 genutzt
- Die überbaute Fläche beträgt ca. 18 m<sup>2</sup>, das heißt 18 m<sup>2</sup> der baulichen Anlage Garage befinden sich auf dem Flurstück 101 und überbauen dieses.
  - o **Ob es sich hierbei um eine unwesentliche Überbauung handelt (= Überbaurecht), wäre Gegenstand einer gesonderten rechtlichen Beurteilung.**
- Weitere geringfügige Überbauungen im Bereich der baulichen Anlagen 2, 3 und 4 können nicht ausgeschlossen werden, da es sich um Grenzbebauungen handelt (keine Überprüfung möglich)

Baulasten	Keine Baulasteintragungen
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei dem Gebäude 1 handelt es sich um eine Grenzbebauung</li> <li>• Gemäß Bescheid von 1998 (siehe Anlage 23) wurde das Objekt von der Einhaltung von Abstandsflächen befreit</li> </ul>



**Fensterrechte**

- Auf der östlichen Traufenseite befinden sich 2 Fenster, direkt angrenzend an das Flurstück 100/2
- **Fensterrechte wurden dinglich nicht gesichert.**
- Wahrscheinlich genießen diese Fenster jedoch Bestandsschutz, da sie schon in der Altbebauung von vor 1990 vorhanden waren.

## 2 Lage



**Garz/Rügen** ist die älteste Stadt der Insel Rügen im Landkreis Vorpommern-Rügen in Mecklenburg-Vorpommern. Die Stadt wird vom Amt Bergen auf Rügen mit Sitz in der gleichnamigen Stadt verwaltet, für seine Umgebung bildet Garz ein Grundzentrum

Garz liegt im Süden der Insel Rügen, etwa fünf Kilometer von der Küste entfernt. Die Umgebung ist flachwellig, die höchste Erhebung ist der *Kanonenberg* mit 34 m ü. NHN. Die Entfernung nach Stralsund beträgt 22 Kilometer, nach Bergen auf Rügen 12 Kilometer. Seit 2004 gehört die Halbinsel Zudar zur Stadt. Südlich von Garz liegt mit dem Garzer See einer der wenigen größeren Seen auf der Insel Rügen.

Garz ist über die B96 und weiter über kleinere Landstraßen mit dem Auto erreichbar. Busverbindungen verbinden Garz mit Bergen auf Rügen, Putbus und anderen Orten auf der Insel.

- Einwohner: 2.188 (31.12.2023); Fläche: 65,91 km
- Amtsverwaltung: Markt 5-6 in 18528 Bergen auf Rügen

### Mikrolage

- Die Lange Straße ist die zentrale Durchgangs- und Landesstraße L 29 im Stadtteil Garz, etwa 1 067 m lang, mit zwei Fahrstreifen und beiderseits Gehwegen bei Tempo 50 km/h
- Die Lange Straße wird zur Deutschen Alleenstraße gezählt und verbindet das Zentrum von Garz mit angrenzenden Orten wie Groß Schoritz.
- Die Ecke Lange Straße/Lindenstraße war einst ein zentraler Marktplatz mit historischen Gasthöfen – heute dient sie weiterhin als kultureller und verkehrlicher Knotenpunkt. Es gibt auch Bäckereien und kleinere Geschäfte nahe der Straße.



### Lage Straße

- 2 spurige Asphaltstraße
- Hauptverkehrsstraße
- mit Fußgängerwegen, Straßenbeleuchtung

### Töpferstraße

- 2 spurige Straße (Betonpflaster)
- Nebenstraße
- mit Fußgängerwegen, mit Straßenbeleuchtung

- Die Erschließungsanlagen wurden nach 1990 modernisiert.

## 2.1 Grundstücksbeschreibung

	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Restaurant/Pension</li> <li>2) Anbau (Küche, Nebenräume)</li> <li>2a) Durchfahrt und Müllraum</li> <li>3) Nebengebäude 1 (Heizung)</li> <li>4) Nebengebäude 2 (Nutzung unbekannt)</li> <li>5) Überbauung <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Größe: 540 m<sup>2</sup></b></li> <li>• ebene Lage</li> </ul> </li> </ol> <p>Straßenfront Lange Straße: ca. 12,50 m Straßenfront Töpferstr.: ca. 27,30 m</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zufahrt von der Töpferstraße</li> <li>• Unregelmäßiger Zuschnitt</li> <li>• Eckgrundstück (Lange Straße/Töpferstraße)</li> </ul>
<p><b>Erschließungsanlagen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Trinkwasser-, zentrale Schmutzwasser-, Erdgas- und Stromleitungen in der Straße vorhanden</li> <li>• Es bestehen Hausanschlüsse (möglicherweise auch stillgelegt).</li> </ul>	

### 2.1.1 weitere Zustandsmerkmale

Erschließungsbeiträge	• Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.
Ausbaubeiträge	
Denkmalschutz	• Denkmalschutz besteht nicht
Altlasten	• Soweit äußerlich erkennbar sind keine Altlasten vorhanden.
Bodenordnung	• Keine aktive Bodenordnung, Sanierungsverfahren ist abgeschlossen
Baugrund	• Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet.
Mietzustand	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anmerkungen: Dem Gutachter wurden keine Miet- oder Pachtverträge zugereicht, so dass er vom unvermieteten/unverpachteten Zustand ausgeht.</li> <li>• <b>Das Objekt steht aktuell leer.</b></li> </ul>
Hochwasser	• Das Grundstück befindet sich <b>nicht</b> in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.
Bergbau	• Das Grundstück befindet sich nicht in einem aktiven bzw. ehemaligen Bergbaurevier.
Bauleitplanung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gelegen im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes der Stadt Garz von 2009; das Flurstück liegt im Mischgebiet</li> <li>• Baurecht nach § 34 BauGB</li> <li>• Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute.</li> </ul>
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Genaue Kenntnisse zum Baugrundzustand kann nur ein entsprechendes Baugrundgutachten erbringen.</li> </ul>

### 3 Bodenwertermittlung

#### 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

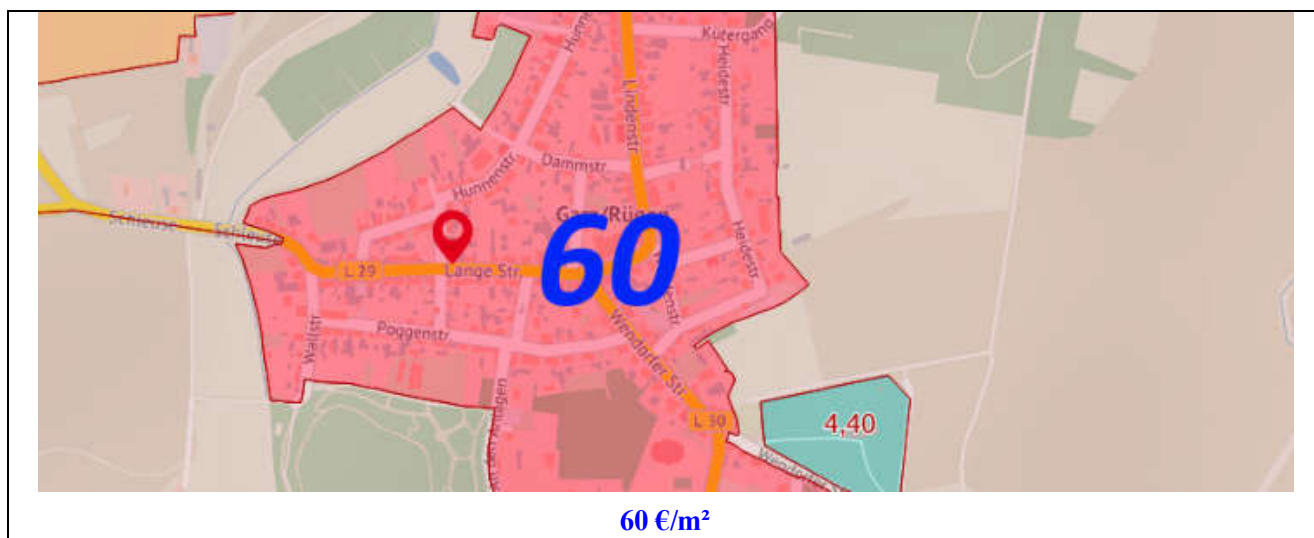
hinreichend bestimmt sind (vgl. § 26 Abs. 2 ImmoWertV).

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.

#### 3.1 Anpassung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes

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



Diesem Richtwert liegt folgende Charakteristik zugrunde:
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauland</li> <li>• offene Bauweise</li> <li>• Wohnbaufläche</li> <li>• mittlere Grundstücksgröße: 550 m<sup>2</sup></li> <li>• erschließungsbeitragsfrei, kostenerstattungsfrei, abgabenpflichtig nach KAG</li> <li>• Stand 01.01.24</li> </ul>

### 3.1.1 Anpassung des Bodenrichtwertes

1. Bodenrichtwert

- Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes 60,00 €/m<sup>2</sup>

abzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten

- 2. • Dieser Wertanteil stellt in der Regel nicht den reinen Substanzwert der Erschließungsanlagen dar, sondern nur den Wertanteil welcher vom Bodenwert mitumfasst wird. -20,00 €/m<sup>2</sup>

- 
- 3. Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land 40,00 €/m<sup>2</sup>
- 

Zu- und Abschläge zur Anpassung an

**die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag**

- Richtwert mit Stand 01.01.2024 0 %
- Keine weitere konjunkturelle Anpassung

**die Lage**

- das zu bewertende Grundstück ist innerhalb des Richtwertgebietes gelegen 0 %

**die Art der baulichen Nutzung**

- gelegen im Mischgebiet (Richtwert gilt für Wohnbaufläche) 25 %

**das Maß der baulichen Nutzung**

- vergleichbar 0 %

**die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften**

- Eckgrundstück, unzweckmäßige Grundstücksgeometrie -5 %
- 

Zu- und Abschläge insgesamt : 20,00 %

---

- 4. Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes 48,00 €/m<sup>2</sup>
- 

- o zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten 20,00 €/m<sup>2</sup>

<b>5. Bodenwert für baureifes Land</b>	<b>68,00 €/m<sup>2</sup></b>
--	------------------------------

Flurstück	Charakterisierung	Grundstücks-Größe in m <sup>2</sup> (ca.)	Bodenwert in €/m <sup>2</sup>	Grundstücks-wert in €
101	Bauland /- nebenfläche/Hoffläche Bebautes Grundstück	540	68,00	36.720,00
<b>Gesamt</b>		<b>540</b>		<b>36.720,00</b>

## 4 Wertermittlung der baulichen Anlagen

### 4.1 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

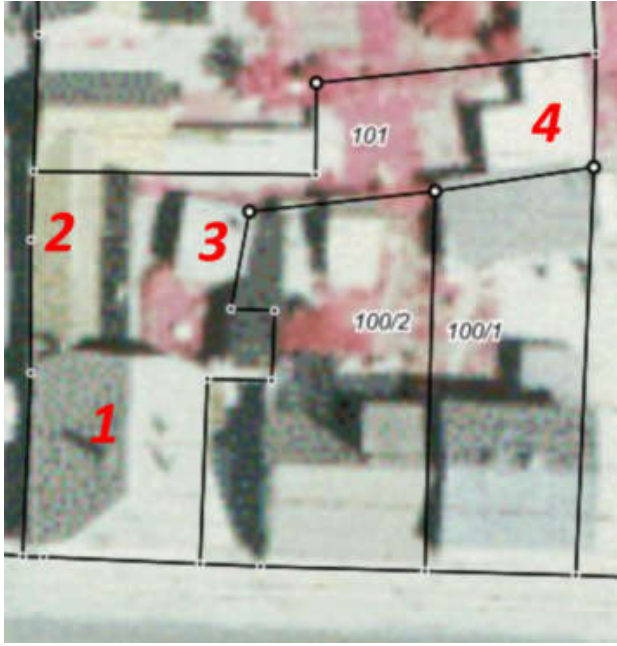
Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Entsprechend den Gewohnheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Wert des Grundstückes üblicherweise mit Hilfe des <b>Ertragswertes</b> ermittelt, weil üblicherweise vergleichbare Objekte der Erzielung von Erträgen und nicht der individuellen Eigennutzung dienen.</li></ul> |
|--|

## 5 Baubeschreibung

### Historie:

- Garz ist die älteste Stadt auf Rügen
- 1765 brach ein verheerender Stadtbrand aus, der beinahe die gesamte Stadt vernichtete. Danach entstanden die herrlichen Bürgerhäuser auf dem Stadtgebiet, die auch heute noch sehr gut erhalten sind.
- Der Großteil der vorhanden historischen Gebäude stammt aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts.

Luftbild 1991	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Wesentlichen gab es die baulichen Anlagen 1 bis 4 schon im Jahr 1991, das heißt auch vor 1990.</li> <li>• Das Baujahr der Altbebauung ist unbekannt.</li> </ul> <p><b>Nutzung vor 1990</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• EG: Imbiss + Wohnung</li> <li>• DG Wohnung</li> </ul> <p>1993:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Baugenehmigung für die Errichtung eines Neubaus (Wohn- und Geschäftshaus).</li> <li>• Dieses Vorhaben wurde aber nicht realisiert, zumindest stimmen die Grundrisse laut Bauantrag nicht mit dem vorhandenen Bestand überein.</li> </ul> <p>1996</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Baugenehmigung zur Erweiterung des vorhandenen Imbisses zu einem Gasthof</li> <li>• Umnutzung der Wohnung im EG zu Restaurant/Küche</li> </ul>

### 1998

- Baugenehmigung zum Umbau und Rekonstruktion und Nutzung als Pension mit Gaststätte im EG

### Anmerkung:

- **Soweit augenscheinlich beurteilbar, wurde der Umbau 1998 vollzogen**

### Nutzung (Quelle: ChatGPT)

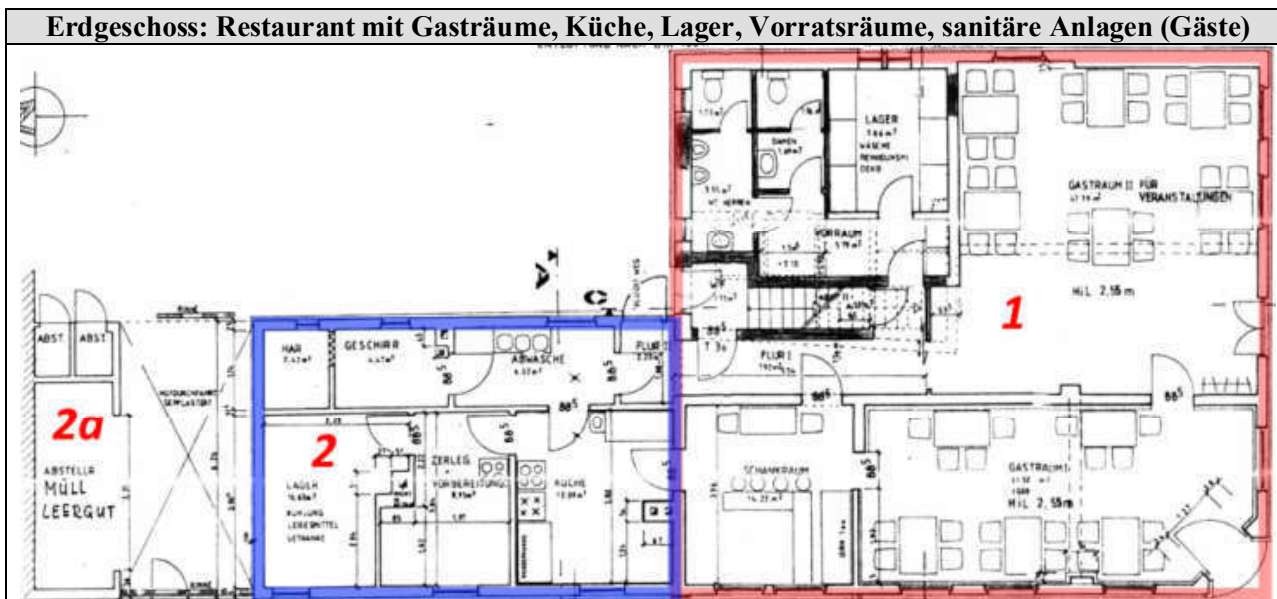
- **Angeboten werden:** etwa 5 Gästezimmer mit eigenem Bad/WC und TV, Restaurant mit gutbürgerlicher, regionaler Küche (Schnitzel, vegetarische Speisen, saisonale Hausmannskost), Garten/Liegewiese und Saal für Familienfeiern

### Ehemalige Zimmerpreise (Quelle: ChatGPT)

- Einzelzimmer ab ca. 42 €
- Doppelzimmer ab ca. 64 €

**Erdgeschoss**

- Achtung: basierend auf den Bauzeichnungen aus dem Bauarchiv (von 1998), eine Überprüfung war nicht möglich. Es wurde lediglich die Straßenfront ausgemessen, diese stimmt mit den Maßangaben laut Zeichnungen überein.



Bebaute Fläche

**Gebäude 1**

- $13,20\text{ m} \times 12,02\text{ m} = 158,66\text{ m}^2 - 0,75\text{ m}^2 = 157,91\text{ m}^2$
- 2 Gasträume für ca. 50 Gäste

**Gebäude 2**

- $\text{Ca. } 9,35 \times 6,25\text{ m} = 58,44\text{ m}^2$

**Nutzflächen**

- Gebäude 1 (EG): 125,99 m<sup>2</sup>; NFK 0,80
- Gebäude 2 (EG): 47,78 m<sup>2</sup>; NFK 0,82

**Gesamt: 173,77 m<sup>2</sup> Nfl. + Durchfahrt und Müllplatz**

Dachgeschoss 1	Dachgeschoss 2
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 Zimmer</li> </ul> <p>1.Dachgeschoss</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 Zimmer</li> <li>• Personalräume, Personal-Sanitär, Abstellraum</li> </ul> <p>1.Dachgeschoss</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• BGF 158,66 m<sup>2</sup></li> <li>• 4 Zimmer inkl. Bad und Flur (91,29 m<sup>2</sup> Nfl.)</li> <li>• Verkehrsflächen (Treppenhaus, Flur): 10,91 m<sup>2</sup></li> <li>• <b>Gesamt: 102,20 m<sup>2</sup> Nfl.</b></li> <li>• <b>NFK ca. 0,64</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 Zimmer inkl. Bad und Flur (15,91 m<sup>2</sup> Nfl.)</li> <li>• Personalräume: 19,70 m<sup>2</sup></li> <li>• Flur: 3,40 m<sup>2</sup></li> <li>• <b>Gesamt: 39,01 m<sup>2</sup> Nfl.</b></li> </ul>
Gesamtfläche (Restaurant/Pension): <b>314,98 m<sup>2</sup></b>	

### Zusammenstellung laut Bauantrag

Zusammenstellung	Gaststätte	Pension	allgemein
Erdgeschoß	172,00 m <sup>2</sup>		1,77 m <sup>2</sup>
Dachgeschoß 1		91,29 m <sup>2</sup>	10,91 m <sup>2</sup>
Dachgeschoß 2	19,70 m <sup>2</sup>	15,91 m <sup>2</sup>	3,40 m <sup>2</sup>
gesamt	<b>191,70 m<sup>2</sup></b>	<b>107,20 m<sup>2</sup></b>	<b>16,08 m<sup>2</sup></b>

### Anmerkungen

- Die Restaurantfläche ist im Verhältnis zur Pensionsfläche zu groß.
- Betreibt man eine reines Hotel Garni reicht ein Frühstücksraum + Nebenflächen (50 bis 70 m<sup>2</sup>).
- Viele Restaurants haben mit Arbeitskräftemangel (keine Köche und Servierkräfte) zu kämpfen.
- **Aus Gutachtersicht ist das Objekt nur in der Saison (6 Monate) effektiv bewirtschaftbar.**
- Der Gutachter berücksichtigt die mit einem gedämpften Mietansatz und dem Liegenschaftszinssatz

### Gebäude 1 (basierend auf der Bauakte)

- nicht unterkellert
- Gründung: Streifenfundament + Bodenplatte
- Massivbau, Mauerwerksbau + Wärmedämmverbundsystem
- Innenwände: massiv (Kalksandstein) und Trockenbau
- Stahlbetondecke über EG und Holzbalkendecke über DG
- Krüppelwalmsatteldach (Kehlbalkendach, Neigung ca. 48 grad) mit Betondachsteindeckung,
  - Gauben zu den Traufenseite, Krüppelwalmgaube zur Straßenseite
  - Zinktraufenanlage
- Dachboden = 2. Dachgeschoss: ausgebaut zu 1 Ferienzimmer und Personalräumen
- EG mit Stahlbetontreppe; DG mit Holztreppe

Gebäude 2: 1 Geschoss; Mauerwerk mit WDVS, flaches Satteldach (nicht ausgebaut) mit Dachsteinen

### Ausbausubstanz

- Fenster: Isolierglasfenster (doppelt) mit Holzrahmen
- Heizung:
  - Gaszentralheizung (die Therme und wahrscheinlich mit Speicher sind im Nebengebäude untergebracht)
  - Konvektoren und Kupferinstallation
- Innentüren: mit Futter und Bekleidung
- Elektro: aus 1998 nach VDE-Norm
- Sanitär-EG: funktionale Sanitärinstallation für Restaurantbetrieb (Herren- + Damen-WC)
- EG mit Küche, Vorbereitungsraum, Lüftung, Abluft
- Sanitär-DG: Duschbad je Wohnung + Personal-WC/Dusche im DG 2
- Sonstiges: Fettabscheider

**Baumängel/Bauschäden (in Auszügen):**

- Tlw. Schäden im Sockelbereich
- Fassade mit Moos- und Algenbefall
- Schäden an der Traufenanlage
- Beschädigtes Fallrohr (Gebäude 2), verwitterter Dachüberstand in Teilbereichen,
- Durchfahrtstor mit Verschleißerscheinungen
- tlw. verwitterte Holzfenster in Teilbereichen
- **Keine Erkenntnisse bezüglich des Innenausbaus**

**Möbiliar:**

- Da keine Innenbesichtigung erfolgte, konnte das Inventar nicht aufgenommen werden.
- **Die Wertermittlung erfolgt ohne Berücksichtigung des Inventars.**

## 5.1 Gebäude 3 und 4

Bezüglich der Nebengebäude liegen keine Erkenntnisse vor.

Im Gebäude 3 ist wahrscheinlich die zentrale Heizungsanlage (auf Gasbasis) untergebracht

- Der Wert der Nebenanlage wird im Ertragswertverfahren mittels angesetztem Gesamtertrag für das Objekt in seiner wirtschaftlichen Einheit erfasst.

## 6 Ertragswertermittlung

Die Definition des Ertragswerts lässt sich aus den Vorschriften über das Ertragswertverfahren in der ImmoWertV ableiten. Danach handelt es sich um die Summe aus Bodenwert und Gebäudeertragswert. Das Ertragswertverfahren wird eingesetzt, um den Verkehrswert solcher Immobilienobjekte zu ermitteln, bei denen der Ertrag aus dem Grundstück der wichtigste Wertfaktor ist, z. B. Mehrfamilienhäuser, Geschäftshäuser, gemischtgenutzte Immobilien.

### **Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den § 27-34 ImmoWertV 21 beschrieben.

- Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe alter Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).
- Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.
- Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.
- Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.
- Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.). Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz (Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.
- Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.
- Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.
- Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen. Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

## 6.1 Erläuterungen der verwendeten Begriffe

### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

- Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.
- Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

- Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.
- Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).
- Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

### Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

- Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

### Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

- Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.
- Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

**Restnutzungsdauer ( §4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

- Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus ‘üblicher Gesamtnutzungsdauer‘ abzüglich ‘tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag‘ zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ( §8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

- Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

**Baumängel und Bauschäden (§8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

- Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang anhaften — z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.
- Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.
- Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da
  - nur zerstörungsfrei — augenscheinlich untersucht wird,
  - grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

### 6.1.1 Marktübliche Mieten

Es wird eine Beibehaltung der vorhandenen Struktur und Nutzung unterstellt:

Das Objekt bildet eine wirtschaftliche Einheit, eine Aufspaltung in Restaurantbetrieb und Pension wird nicht vorgenommen

Gebäude 1 und 2:	<b>Restaurantbetrieb + Pension</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Saisonale Vermietung von Mai bis Oktober</li> <li>• Ca. 314,98 m<sup>2</sup> Nutzfläche</li> <li>• Miete 11 €/m<sup>2</sup> netto-kalt (für 6 Monate)</li> <li>• Entspricht 5,50 €/m<sup>2</sup> über 12 Monate</li> </ul>
------------------	--

### 6.1.2 Zusammenfassung

	Flächen In m <sup>2</sup>	Miete im Monat Netto-Kalt in €/m <sup>2</sup>	Miete im Monat Netto-Kalt in €	Miete im Jahr Netto-Kalt in €
Gebäude 1 und 2	314,98	5,50	1.732,39	20.788,68
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fiktiver Mietmehrertrag in % <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Miete in der Nebensaison</li> <li>◦ Nutzung von Nebengebäuden und sonstigen nicht erfassten Flächen</li> </ul> </li> </ul>			15%	3.118,3
<b>Gesamt (vorläufig)</b>				<b>23.906,98</b>
<b>gerundet</b>				<b>23.907</b>

## 6.2 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Das Objekt wird in seiner wirtschaftlichen Gesamtheit betrachtet.  
ImmWertV2021 Anlage 1

**Anlage 1**  
(zu § 12 Absatz 5 Satz 1)

### Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die nachfolgenden Modellansätze zugrunde zu legen.

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Geschäftshäuser	60 Jahre
Bürogebäude, Banken	60 Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	40 Jahre
Kindergärten, Schulen	50 Jahre
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50 Jahre
Krankenhäuser, Tageskliniken	40 Jahre
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre
Sporthallen, Freizeitbäder, Heilbäder	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre
Kauf- und Warenhäuser	50 Jahre
Einzelgaragen	60 Jahre
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30 Jahre

Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

### Mittlerer gewichteter Ansatz: 50 Jahre

Alter der baulichen Anlagen in 2025 (seit Kernsanierung/Errichtung 1998): 27 Jahre

- Eigene empirische Untersuchungen ergeben folgende Abhängigkeiten:

Kategorie	Beschreibung	Gesamtnutzungsdauer (GND) in Jahren: 50 Jahre	Wirtschaftliche RND
A	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umfassend modernisiert</li> <li>Kernsaniert</li> <li>Gute Marktgängigkeit (Nachfrage)</li> </ul>	70 % - 80 % der GND	35 bis 40 Jahre
B	<ul style="list-style-type: none"> <li>Teilweise saniert/modernisiert</li> <li>Mittlere Marktgängigkeit</li> </ul>	50 % - 70 % der GND	25 bis 35 Jahre
C	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine wesentlichen Sanierungen/Modernisierungen</li> <li>Mittlere Marktgängigkeit</li> </ul>	30 % - 50 % der GND	15 bis 25 Jahre
D	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nicht saniert/modernisiert</li> <li>Einfache oder keine Marktgängigkeit</li> </ul>	0 bis 30 % Der GND	0 bis 15 Jahre

Mit „Marktgängigkeit“ ist gemeint, ob es auf dem örtlichen Markt Nachfrage nach vergleichbaren Nutzflächen gibt.

Der Sachverständige das Objekt und ordnet es in die Kategorie B ein (= Mittelwert Kategorie B)

- **Mittlere Restnutzungsdauer: 30 Jahre**

### 6.3 Bewirtschaftungskosten

ImmWertV2021 Anlage 3

#### II. Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Nutzung

##### 1. Verwaltungskosten

3 Prozent	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung
-----------	---

##### 2. Instandhaltungskosten

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils ein Prozentsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.

100 Prozent	für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt
50 Prozent	für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt
30 Prozent	für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt

##### 3. Mietausfallwagnis

4 Prozent	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung
-----------	--

#### Ansätze des Gutachters

Verwaltungskosten: • 3 % des Jahresrohertrages	3 % von 23.907 €	717,21
Mietausfallwagnis	4 % von 23.907 €	956,28
Instandhaltungskosten • 314,98 m <sup>2</sup> Wfl.	11,70 €/m <sup>2</sup> (Stand 01.01.2021) Angepasst auf 14,50 €/m <sup>2</sup>	4.567,21
Instandhaltungskosten Nebengebäude, Müllplatz, Freifläche, Sonstiges	pauschal	300
Gesamt		6.540,7

**Gerundet: 6.540 €/Jahr**

### 6.3.1 Liegenschaftszins

$$p = \left[ \frac{RE}{KP} - \frac{q - 1}{q^n - 1} \times \frac{KP - BW}{KP} \right] \times 100$$

Für vergleichbare Objekte wurde vom Gutachterausschuss in seinem Marktbericht kein Liegenschaftszinssatz ausgewiesen

Ausgangswert: Restaurant/Pension in Ostseebädern auf Rügen: **Spanne 2,5 % bis 4,5 %** (empirisch ermittelt)

Der Gutachter nimmt folgende Ableitung vor:

In der Fachliteratur ist folgende Ableitung eines Liegenschaftszinses veröffentlicht.

Risikofaktor	Ausprägung			Gewicht (W)	Gewichtung
<b>R 1.1) Lage für Büro- und Geschäftshäuser<sup>13</sup></b>	Sehr gute repräsentative Lagen oder Lagen in Fußgängerzonen in den Zentren von Großstädten (Landeshauptstädten) oder größeren Städten mit wirtschaftlich überregionaler Bedeutung	Gute bis schlechte Lagen in den Zentren oder zentrumsnahe Randlagen von Großstädten (Landeshauptstädten) oder in größeren oder mittelgroßen Städten mit wirtschaftlich überregionaler Bedeutung oder sehr gute bis mittlere Lage in kleineren Städten oder in Märkten mit wirtschaftlich überregionaler Bedeutung	Lagen in Zentren dörflicher Siedlungen oder Einzellagen	W <sub>1</sub>	
<b>R 1.2) Lage für Einkaufszentren und Gewerbeparks<sup>14</sup></b>	Sehr gute bis gute Lagen in Großstädten (Landeshauptstädten) oder in größeren Städten mit wirtschaftlich überregionaler Bedeutung. Lagen am Rande derartiger Städte in sehr guter Verkehrslage (sehr gute Erreichbarkeit mit dem Kraftfahrzeug oder öffentlichen Verkehrsmitteln).	Gute bis mittlere Lagen in Großstädten (Landeshauptstädten) oder in mittelgroßen Städten. Lagen im Nahbereich derartiger Städte. Sehr gute bis mittlere Lagen in Kleinstädten oder Märkten mit wirtschaftlich regionaler Bedeutung. Lage in Kleinstädten.	Schlechte bis sehr schlechte Lagen in allen Städten oder Orten.		
<b>R 2) Gestaltung der Mietverträge</b>	Indexierte, langfristige, vermietetfreundliche Mietverträge	Indexierte Mietverträge	Kurzfristige Mietverträge	W <sub>2</sub>	0,10
<b>R 3) Bonität der Mieter</b>	Zweifelsfreie Bonität der Mieter	Normale Verhältnisse	Bonität der Mieter über nicht jeden Zweifel erhaben	W <sub>3</sub>	0,10
<b>R 4) Gebäudekundliche Konzeption<sup>15</sup></b>	Überzeugend	Mittel	Weniger überzeugend	W <sub>4</sub>	0,10
<b>R 5) Restnutzungsdauer</b>	> 50 Jahre	50 – 30 Jahre	< 30 Jahre	W <sub>5</sub>	0,10
<b>R 6) Marktsituation</b>	Steigende Mieten und damit steigende Erträge oder die Immobiliennachfrage in der zu bewertenden Gruppe ist größer als das Angebot	Stabile Mieten und Erträge oder das Immobilienangebot in der zu bewertenden Gruppe ist gleich der Nachfrage	Sinkende Mieten und damit sinkende Erträge oder das Immobilienangebot in der zu bewertenden Gruppe ist größer als die Nachfrage	W <sub>6</sub>	0,30
<b>R 7) Größe des Objekts</b>	Für die zu bewertende Objektart typische Gebäudegröße	Kleiner als die für diese Objektart typische Gebäudegröße	Größer als die für diese Objektart typische Gebäudegröße	W <sub>7</sub>	0,05
<b>Note (N)</b>	0	1	2		Gesamt: 1,00

Der Liegenschaftszins kann nun wie folgt ermittelt werden:

$$LZ = Z_{\min} + \frac{(N_1 \times W_1 + N_2 \times W_2 + N_3 \times W_3 + N_4 \times W_4 + N_5 \times W_5 + N_6 \times W_6 + N_7 \times W_7) \times (Z_{\max} - Z_{\min})}{2}$$

oder

$$LZ = Z_{\min} + \frac{(\sum_{i=1}^n N_i \times W_i) \times (Z_{\max} - Z_{\min})}{2} \quad \text{mit: } \sum_{i=1}^n W_i = 1$$

LZ = Liegenschaftszinssatz  
 Z<sub>min</sub> = minimaler Liegenschaftszins einer gegebenen Zinsspanne  
 Z<sub>max</sub> = maximaler Liegenschaftszins einer gegebenen Zinsspanne  
 N<sub>R</sub> = Note des jeweiligen Risikofaktors  
 W<sub>R</sub> = Gewichtung des jeweiligen Risikofaktors  
 (R = Risikofaktor)

Sonderfall				Normalfall <sup>16</sup>			Sonderfall	
- 4	- 3	- 2	- 1	0	1	2	3	4

Besonders positive Ausprägung der Risikofaktoren

Besonders negative Ausprägung der Risikofaktoren

**Ableitung**

Der Gutachter nimmt aufgrund einer eigenen Gewichtung folgende Ableitung vor:

		<b>W<sub>1+</sub></b>	<b>W<sub>2+</sub></b>	<b>W<sub>3+</sub></b>	<b>W<sub>4+</sub></b>	<b>W<sub>5+</sub></b>	<b>W<sub>6+</sub></b>	<b>W<sub>7+</sub></b>	
2,5 %	+	(4,5-2,50)	x	1 x 0,25	1 x 0,10	1 x 0,10	1 x 0,10	2 x 0,30	1 x 0,05
2									

(Summe aus W1 bis W7)/2 = 0,65

= 2,5 % + ((4,5% - 2,5) x 0,65)

= 2,5 % + 1,30 %

= **3,80 %** (nachfolgend kommt ein Liegenschaftszins von gerundet **3,80 %** zur Anwendung)

**6.3.2 Berechnung des Ertragswertes**

Mieteinheiten	Ca. Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Nettokaltmiete (marktübliche Miete)		
		Monatlich		Jährlich
		in €/m <sup>2</sup>	in €	in €
Gesamtobjekt	314,98	6,325		23.907

jährliche Nettokaltmiete insgesamt: 23.907,00

- Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt in € (siehe Einzelaufschlüsselung) -27,36% -6.540,00
- angesetzte Bewirtschaftungskosten entsprechen

**jährlicher Reinertrag = 17.367,00**

Reinertragsanteil des Bodenwertanteils der den Erträgen zuzuordnen ist (in €):

Fläche in m <sup>2</sup>	Bodenwert in €/m <sup>2</sup>	anteiliger Bodenwert	Liegenschaftszinssatz in %	
540	68	36.720,00	3,80	-1.395,36

*Ertrag des Eigentums* 15.971,64

Vervielfältigter einschließlich Abschreibung

bei einem Liegenschaftszinssatz von (in %): 3,80

und einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren X 17,720

*vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen und Freifläche (in €) = 283.017,46*

**Underrent/Overrent** in € 0,00

Abschlag für vorhandene Baumängel/Bauschäden

- Revitalisierungskosten, **Risikoabschlag da keine innere Besichtigung erfolgte:** Ansatz 314,98 m<sup>2</sup> x 100 €/m<sup>2</sup> = 31.500 in € -32.500,00
- Wertminderung durch die Überbauung: - 1.000 €

*Bodenwertanteil des anteiligen Grundstücks in € +* 36.720,00

*Bodenwertanteil der verbleibenden Restfläche in € +* 0,00

**Ertragswert des Grundstücks 287.237,46**

## 6.4 Weitere Wertermittlungsverfahren

<b>Sachwertverfahren</b>	
<p>Der Sachwert ist das Ergebnis einer Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren, das sich an den Herstellungskosten des Bewertungsgegenstandes orientiert. Sie sind die Basis für die Ermittlung des Herstellungswertes. Da die Kosten nicht mit Preisen identisch sind, muss die Lücke zwischen Herstellungswert und dem tatsächlichen "Preis" (Verkehrswert) <b>stets im Wege der Marktanpassung überwunden werden</b>. Gutachterausschüsse stellen teilweise Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung.</p> <p>Beim Sachwertverfahren werden getrennt Bodenwert einerseits und Gebäudewert einschließlich Wert der Außenanlagen und sonstigen Betriebseinrichtungen andererseits ermittelt. Der Bodenwert und der Wert der baulichen Anlagen bilden den Sachwert des Objektes. Der Bodenwert wird durch ein Vergleichswertverfahren ermittelt. Die Wertermittlung des Gebäudeanteils richtet sich vor allem nach dessen technischen Aspekten.</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auf die Anwendung des Sachwertverfahrens wird verzichtet.</li> <li>• Der Gutachterausschuss hat für vergleichbare Objekte keine Sachwertfaktoren veröffentlicht.</li> </ul>
<b>Vergleichswertverfahren</b>	
<p>Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohneigentum z.B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden "<b>Vergleichsfaktorverfahren</b>" genannt.</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auf die Anwendung des Vergleichswertverfahrens wird verzichtet.</li> <li>• Der Gutachterausschuss hat für vergleichbare Objekte keine Vergleichsfaktoren veröffentlicht.</li> </ul>

## 7 Verkehrswert

Somit wird der Verkehrswert § 194 BauGB

eines mit einer  
leerstehenden Pension/Restaurant  
bebauten Grundstückes

**Lange Straße 12 in 18574 Garz/Rügen**

zum Wertermittlungstichtag 16.06.2025

geschätzt mit

**287.000 €**

*Das Objekt konnte nur von Außen vom Straßenrand besichtigt werden.*

## 8 Verzeichnis der Anlagen

<b>Anlage</b>	<b>1</b>	Auszug aus dem Stadtplan
<b>Anlage</b>	<b>2</b>	Auszug aus dem Katasterplan
<b>Anlage</b>	<b>3</b>	Luftbild mit Bezeichnung der baulichen Anlagen
<b>Anlage</b>	<b>4</b>	Leistungsplan Strom
<b>Anlage</b>	<b>5</b>	Darstellung von B-Plänen im Umfeld
<b>Anlage</b>	<b>6</b>	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Garz von 2009
<b>Anlage</b>	<b>7</b>	Lageplan der Bebauung, Basierend auf den Baugenehmigungsunterlagen von 1998
<b>Anlage</b>	<b>8-11</b>	Wohn- und Nutzflächenberechnung
<b>Anlage</b>	<b>12-17</b>	Grundrisse und Schnitte
<b>Anlage</b>	<b>18-20</b>	Fotoansichten
<b>Anlage</b>	<b>21</b>	Baulastauskunft
<b>Anlage</b>	<b>22</b>	Auszug aus der Baugenehmigung von 1998
<b>Anlage</b>	<b>23</b>	Befreiung von Bauvorschriften (§ 6 LBauO)
<b>Anlage</b>	<b>24</b>	Darstellung der Flurstücksdaten

## 9 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

### Verkehrs- und Geschäftslage

- mittlere Wohnlage / mittlere Geschäftslage für touristische Nutzungen
- Anschrift: Lange Straße 12 in 18574 Garz/Rügen

### Nutzungsberechtigte + weitere Ansprechpartner:

- Nicht vermietet, leerstehend

### Gewerbebetrieb:

- leerstehend seit ca. 2022
- frühere Nutzung: Restaurant im EG und 5 Zimmer im Dachgeschoss/Boden

### Maschinen und Betriebseinrichtungen:

- Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- **Inventar wurde nicht mitbewertet, da keine innere Besichtigung erfolgte**

### Hausschwamm

- Es wurden keine zerstörerischen Untersuchungen angestellt. Demzufolge konnte auch nicht festgestellt werden, ob in den Holzbauteilen gegebenenfalls ein Schwammbefall besteht. Hinweise auf einen Befall wurden nicht gefunden.
- **Es erfolgte jedoch keine innere Besichtigung.**

### Energiepass:

- nicht vorhanden

### Kaminkehrer:

- 18581 Putbus

### baubehördliche Beanstandungen

- offiziell keine bekannt

### Sonstiges:

- kein getrenntes Eigentum, kein Denkmalschutz

### Bodenordnung:

- Keine Bodenordnung

### Überbauungen:



- Die markierte bauliche Anlage (Garage) wird vom Eigentümer des Flurstückes 100/2 genutzt
- Die überbaute Fläche beträgt ca. 18 m<sup>2</sup>, das heißt 18 m<sup>2</sup> der baulichen Anlage Garage befinden sich auf dem Flurstück 101 und überbauen dieses.
  - **Ob es sich hierbei um eine unwesentliche Überbauung handelt (= Überbaurecht), wäre Gegenstand einer gesonderten rechtlichen Beurteilung.**

Weitere geringfügige Überbauungen im Bereich der baulichen Anlagen, 2, 3 und 4 können nicht ausgeschlossen werden (keine Überprüfung möglich)

## 10 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

# 11 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

## 12 Erklärung des Sachverständigen

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

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

Dem Gutachten zugrundegelegte Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus Sicht des Gutachters nachhaltig wertrelevant sind; so werden zum Beispiel vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt, die Funktionsfähigkeit von Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw. ausdrücklich nicht geprüft und versteckte Baumängel und Bauschäden z.B. Rohrleitungsfraß, tierische und pflanzliche Schädlinge, Asbestbestandteile in Baustoffen u. a. möglicherweise nicht vollständig erfasst.

Alle Berechnungen erfolgen mit PC-Programmen die mehr Stellen verarbeiten als ausgedruckt werden, deshalb können sich bei manueller Nachrechnung Abweichungen ergeben.

Gragetopshof, den 16.06.2025

Dokument unterschrieben  
von: Ingo Kuhwald  
am: 16.06.2025 17:14



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.**

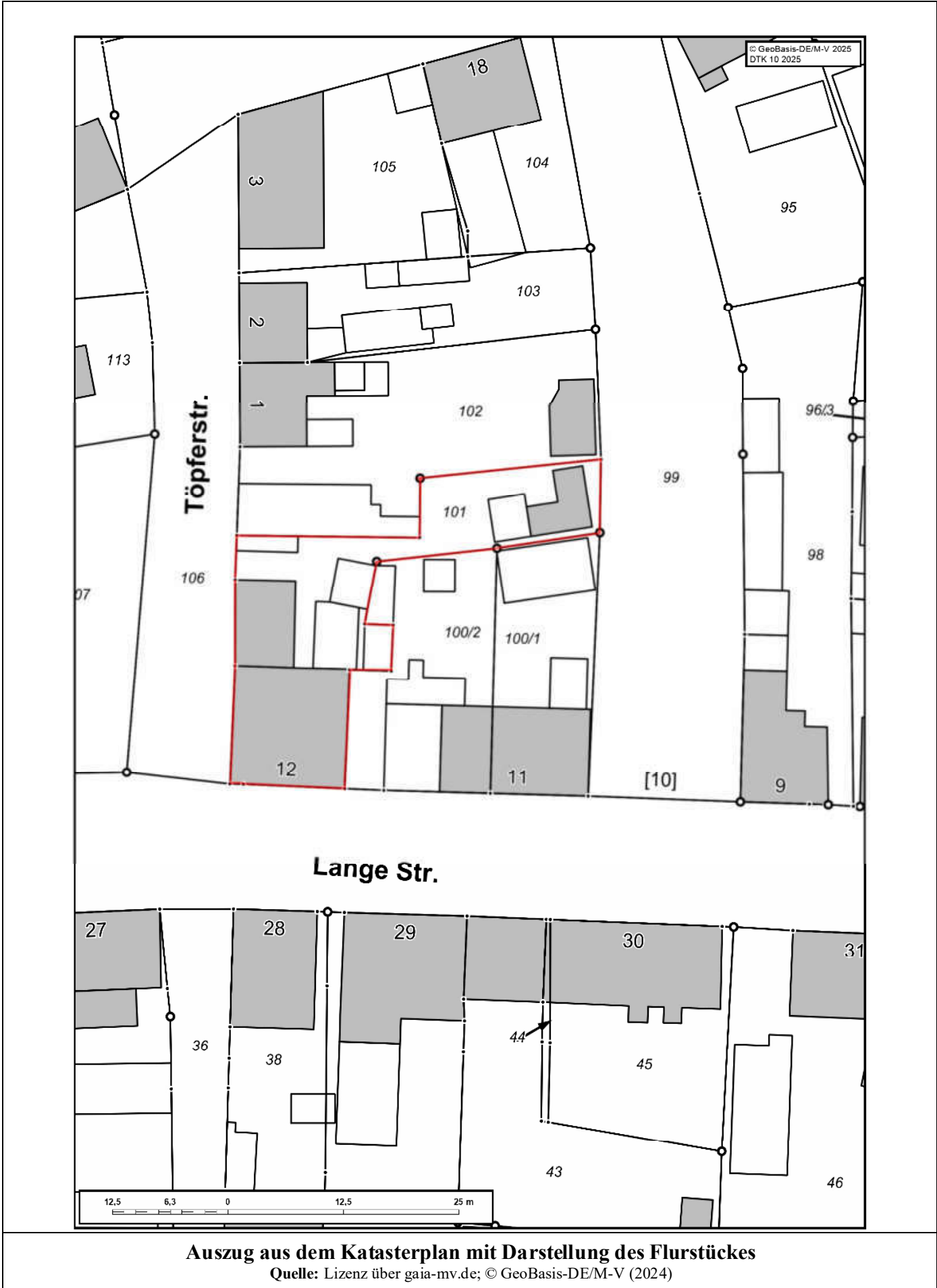


Quelle: Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2024)



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 mit Darstellung des Flurstückes

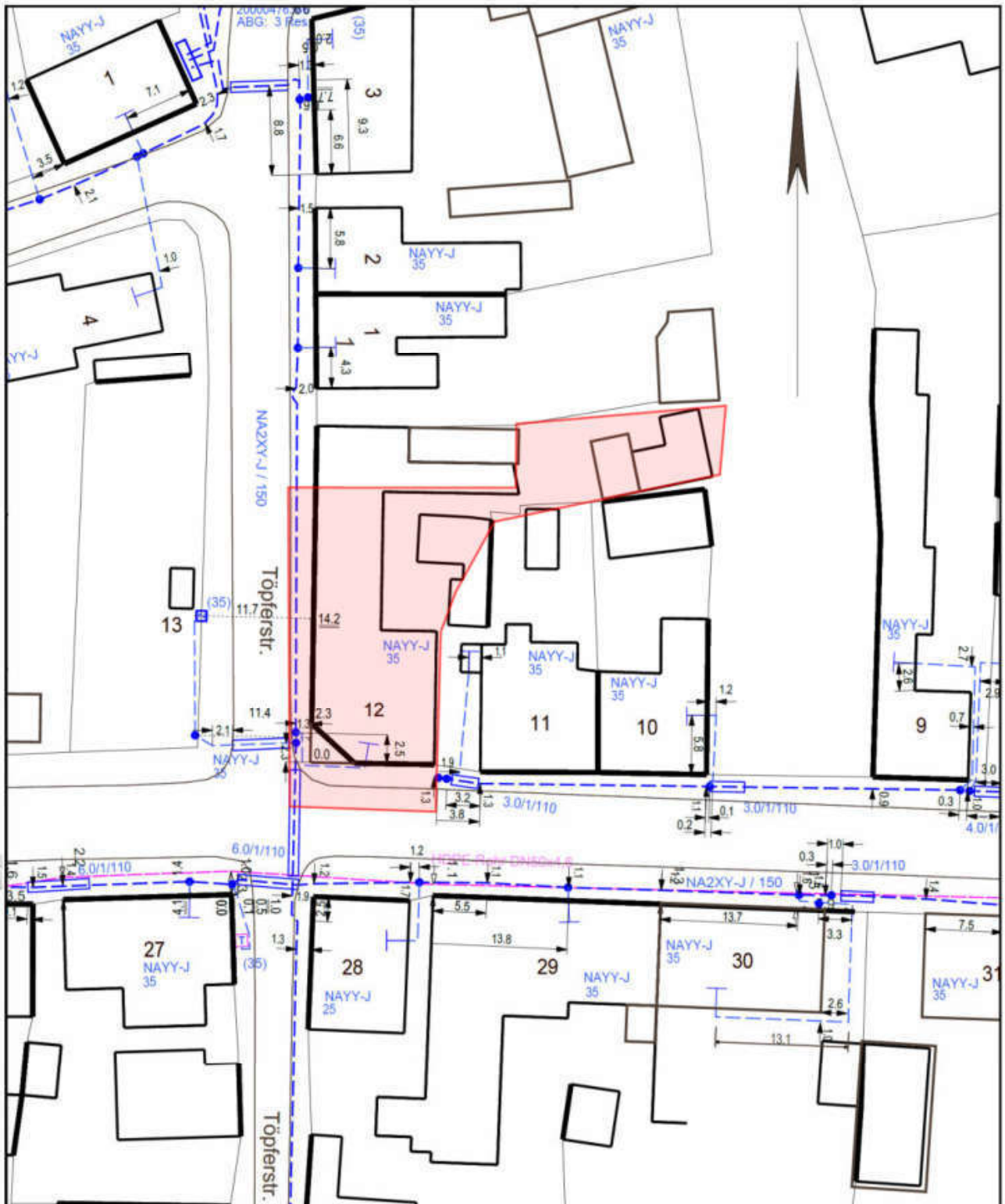
Quelle: Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2024)



1) Pension/Gaststätte; 2) Anbau; 3) Nebengebäude 1 (Heizung); 4) Nebengebäude 2

Luftbild mit Bezeichnung der baulichen Anlagen (Befliegung 05/2024)

Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2023)



**e.dis**

Die Karte ist Eigentum der E.DIS Netz GmbH.  
 Sie ist nur für den internen Verwendungszweck zu nutzen  
 und muss datensicher entsorgt werden.  
 Nachdruck oder Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Eigentümers.

1:500

Kartenname: Gesamtmedienplan  
 Anfragenummer: 1484768-EDIS  
 Plannummer: 1  
 zuständig: MB Bergen  
 Ausgabedatum: 15.06.2025

Ort/Ortsteil: Garz/Rügen, Stadt

Straße: Lange Str. 12

**Farblegende**

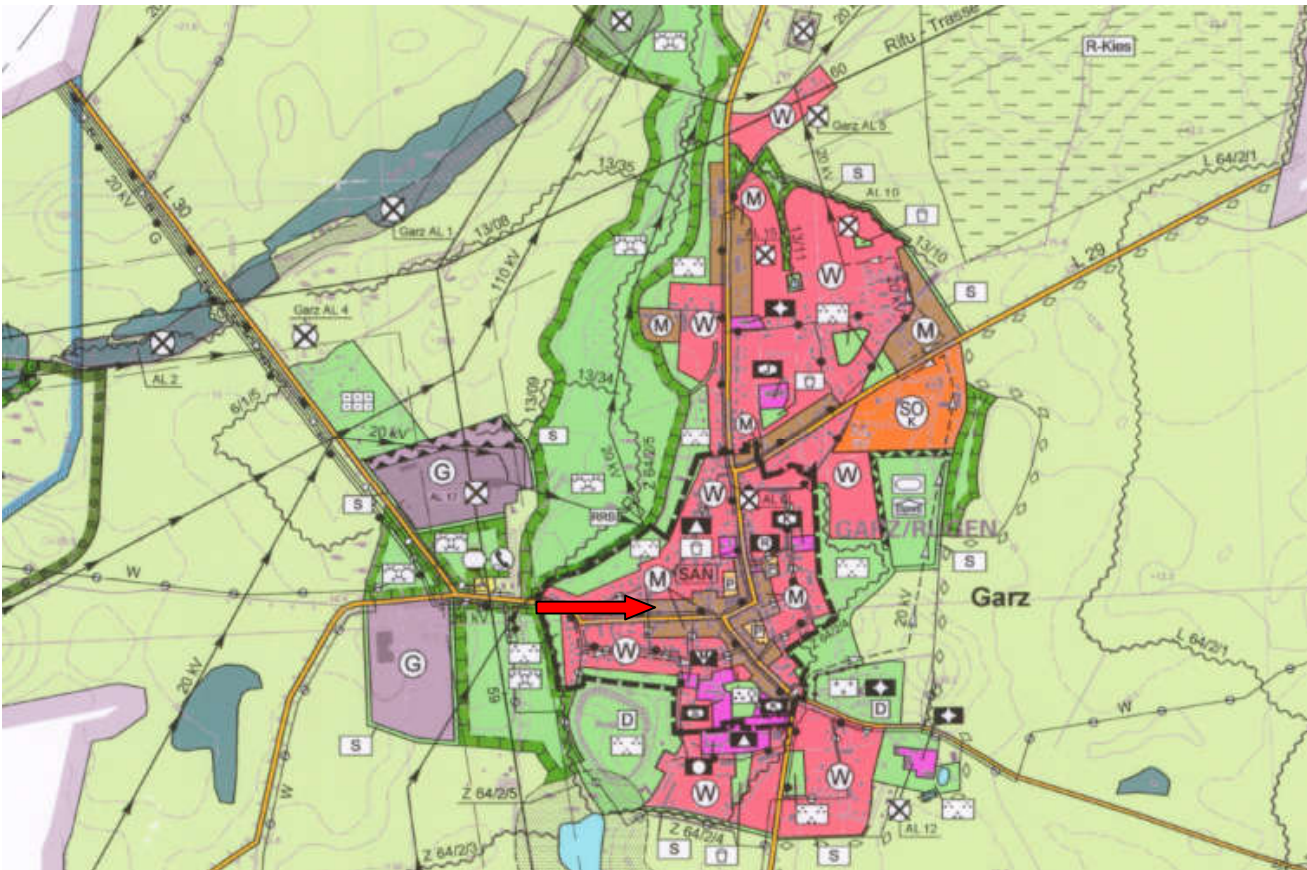
- Strom-HS
- Strom-MS
- Strom-NS
- Fernmelde
- Gas-HD
- Gas-MD
- Gas-ND
- Straßenbel.

**Leitungsplan Strom**



**Darstellung von B-Plänen im Umfeld**

Das zu bewertende Grundstück ist nicht im Geltungsbereich eines B-Planes gelegen



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**

- W** Wohnbauflächen
- M** Gemischte Bauflächen
- G** Gewerbliche Bauflächen
- S** Sonderbaufläche
- E** Erholung
- SO** Sondergebiete, die der Erholung dienen
- C** Campingplatz
- E-F** Erholung und Fremdenverkehr Zulässig sind: Ferienappartements und Ferienwohnungen, Ferienhäuser
- FH** Ferienhäuser Zulässig sind: Ferienappartements und Ferienwohnungen, Ferienhäuser, Hotel, Schwimmbad, Sport-/Tennisplätze, Läden, Schrein- und Speisewirtschaften, Grillplatz
- F-FH** Freizeit- und Ferienhausanlage Zulässig sind: Ferienappartements und Ferienwohnungen, Ferienhäuser, Hotel, Schwimmbad, Sport-/Tennisplätze, Läden, Schrein- und Speisewirtschaften, Grillplatz
- Überlagerung** Sondergebiete, die der Erholung dienen und Flächen für Wald
- SO** Sonstige Sondergebiete
- H** Hafen
- K** Klinik
- LPB** Landwirtschaftlicher Produktionsbetrieb
- LIT** Landwirtschaftliche Intensivierhaltung

**2. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 (2) Nr. 2 und (4) BauGB)**

**3. Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 (2) Nr. 3 und (4) BauGB)**

- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- L 30** Landesstraße
- R** Ruhender Verkehr

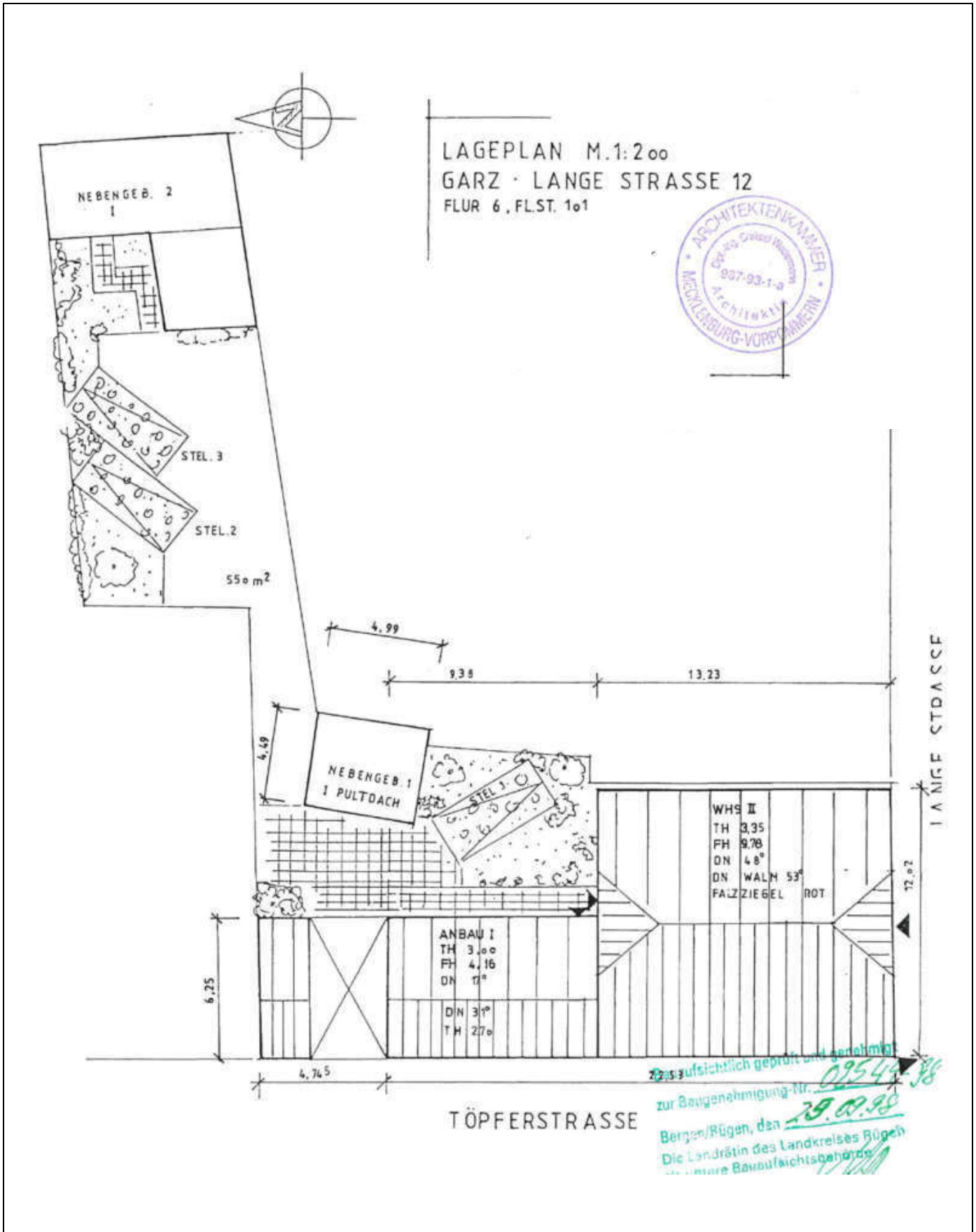
**4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 (2) Nr. 4 und (4) BauGB)**

- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
- T** Telefon
- G** Gas
- W** Wasser
- A** Abwasser

**5. Hauptversorgungsleitungen (§ 5 (2) Nr. 4 und (4) BauGB)**

- oberirdische Hauptversorgungsleitung
- unterirdische Hauptversorgungsleitung
- Elektrische Freileitung mit kV-Angabe
- Elektrische Freileitung mit kV-Angabe, unterirdisch
- Niederspannungsleitung
- Erdgasleitung
- Trinkwasserleitung (Haupttransportleitung)
- Abwasserleitung
- Richtfunktrasse mit Schutzzone und Bauhöhenbeschränkung

**Darstellung der Bauleitplanung  
Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Garz von 2009  
Das Grundstück liegt im Mischgebiet**



**Lageplan der Bebauung (unmaßstäblich)**  
 Basierend auf den Baugenehmigungsunterlagen von 1998 – einsehbar im Bauarchiv

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen  
und des Bruttorauminhalts nach II.BV

**Berechnung der Wohn- und Nutzflächen**

<b>1. Erdgeschoß</b>		
<b>1.1. Nutzfläche Gaststätte</b>		
1.1.1. Gastraum I	8,47 m * 3,80 m	
-	0,50 m * 0,16 m	
-	1,41 m * 1,41 m : 2	
+	2,80 m * 0,145m	= 31,52 m <sup>2</sup>
1.1.2. Gastraum II		
	6,60 m * 6,98 m	
+	2,53 m * 0,15 m	
+	0,575m * 2,34 m	= 47,79 m <sup>2</sup>
1.1.3. Schankraum		
	3,59 m * 3,96 m	= 14,22 m <sup>2</sup>
1.1.4. Küche		
	3,54 m * 3,80 m	
-	0,67 m * 0,54 m	= 13,09 m <sup>2</sup>
1.1.5. Zerlegung und Vorbereitung		
	2,82 m * 1,623m	
+	1,97 m * 2,22 m	= 8,95 m <sup>2</sup>
1.1.6. Lager, Kühlung, Lebensmittel....		
	2,42 m * 3,90 m	
+	0,78 m * 1,865m	
-	0,51 m * 0,51 m	= 10,63 m <sup>2</sup>
1.1.7. IIAR		
	1,39 m * 1,74 m	= 2,42 m <sup>2</sup>
1.1.8. Geschirr		
	2,64 m * 1,74 m	
-	0,28 m * 0,43 m	= 4,47 m <sup>2</sup>
1.1.9. Abwäsche		
	3,46 m * 1,74 m	= 6,02 m <sup>2</sup>
1.1.10. Flur II		
	1,17 m * 1,88 m	= 2,20 m <sup>2</sup>
1.1.11. Flur I		
	5,54 m * 1,20 m	
+	1,12 m * 1,14 m	= 7,92 m <sup>2</sup>
1.1.12. Vorraum		
	4,13 m * 1,20 m	
+	1,505m * 0,555m	= 5,79 m <sup>2</sup>
1.1.13. Lager, Wäsche, Deko, Putzmittel		
	2,51 m * 3,05 m	= 7,66 m <sup>2</sup>
1.1.14. Damen-WC		
	1,405m * 1,25 m	= 1,76 m <sup>2</sup>
1.1.15. Damen-WC, Vorraum		
	1,405m * 1,20 m	= 1,69 m <sup>2</sup>
1.1.16. Herren-WC		
	1,385m * 1,25 m	= 1,73 m <sup>2</sup>
1.1.17. Herren-WC, Vorraum		
	1,385m * 2,565m	= 3,55 m <sup>2</sup>
1.1.18. Abstellraum		
	0,65 m * 0,90 m	= 0,59 m <sup>2</sup>
	Erdgeschoß gesamt	<u>172,00 m<sup>2</sup></u>
<b>1.2. Nutzfläche allgemein</b>		
1.2.1. Windfang		
	1,26 m * 1,405m	= <u>1,77 m<sup>2</sup></u>

<b>2. Dachgeschoß 1</b>			
<b>2.1. Nutzfläche Pension</b>			
2.1.1. Zimmer I	3,50 m * 2,97 m		
	+ 3,50 m * 0,90 m : 2		
	- 1,80 m * 0,13 m		
	= 11,74 m <sup>2</sup>		
2.1.2. Bad Zimmer I	2,18 m * 1,85 m		
	+ 0,15 m * 0,90 m		
	+ 1,46 m * 1,03 m		
	+ 0,87 m * 0,83 m : 2		
	= 6,03 m <sup>2</sup>		
2.1.3. Flur Zimmer I	1,16 m * 1,00 m		
	= 1,16 m <sup>2</sup>		
2.1.4. Zimmer II	4,00 m * 3,855m		
	+ 4,00 m * 0,90 m : 2		
	= 17,22 m <sup>2</sup>		
2.1.5. Bad Zimmer II	2,40 m * 1,85 m		
	+ 2,02 m * 1,03 m		
	+ 0,38 m * 0,83 m : 2		
	= 6,68 m <sup>2</sup>		
2.1.6. Flur Zimmer II	1,95 m * 1,885m		
	= 3,68 m <sup>2</sup>		
2.1.7. Zimmer III	3,55 m * 2,69 m		
	+ 3,55 m * 0,90 m : 2		
	- 1,70 m * 0,13 m		
	= 11,15 m <sup>2</sup>		
2.1.8. Bad Zimmer III	2,18 m * 1,57 m		
	+ 0,15 m * 0,90 m		
	+ 1,46 m * 1,03 m		
	+ 0,87 m * 0,83 m : 2		
	= 5,42 m <sup>2</sup>		
2.1.9. Flur Zimmer III	1,16 m * 1,00 m		
	= 1,16 m <sup>2</sup>		
2.1.10. Zimmer IV	3,91 m * 3,855m		
	+ 3,91 m * 0,90 m : 2		
	= 16,83 m <sup>2</sup>		
2.1.11. Bad Zimmer IV	2,40 m * 1,57 m		
	+ 2,02 m * 1,03 m		
	+ 0,38 m * 0,83 m : 2		
	= 6,00 m <sup>2</sup>		
2.1.12. Flur Zimmer IV	1,95 m * 2,165m		
	= 4,22 m <sup>2</sup>		
	<u>91,29 m<sup>2</sup></u>		
<b>2.2. Nutzfläche allgemein</b>			
2.2.1. Treppenhaus	1,31 m * 1,90 m		
	+ 3,75 m * 1,00 m		
	+ 1,19 m * 1,90 m		
	+ 1,05 m * 1,15 m		
	+ 1,05 m * 1,15 m		
	= 10,91 m <sup>2</sup>		
<b>3. Dachgeschoß 2</b>			
<b>3.1. Nutzfläche Pension</b>			
3.1.1. Zimmer V	2,76 m * 3,00 m		
	+ 3,46 m * 0,90 m : 2 * 2		
	+ 0,70 m * 3,00 m : 2		
	= 12,44 m <sup>2</sup>		
3.1.2. Bad Zimmer V	2,10 m * 1,20 m		
	+ 2,10 m * 0,90 m : 2		
	gesamt DG 2 Pension		
	= 3,47 m <sup>2</sup>		
	<u>15,91 m<sup>2</sup></u>		
<b>3.2. Nutzfläche Gaststätte</b>			
3.2.1. Personal-WC	2,10 m * 0,55 m		
	+ 2,10 m * 0,90 m : 2		
	= 2,10 m <sup>2</sup>		

<b>2. Dachgeschoß 1</b>			
<b>2.1. Nutzfläche Pension</b>			
2.1.1. Zimmer I			
3,50 m * 2,97 m			
+ 3,50 m * 0,90 m : 2			
- 1,80 m * 0,13 m			
	= 11,74 m <sup>2</sup>		
2.1.2. Bad Zimmer I			
2,18 m * 1,85 m			
+ 0,15 m * 0,90 m			
+ 1,46 m * 1,03 m			
+ 0,87 m * 0,83 m : 2			
	= 6,03 m <sup>2</sup>		
2.1.3. Flur Zimmer I			
1,16 m * 1,00 m			
	= 1,16 m <sup>2</sup>		
2.1.4. Zimmer II			
4,00 m * 3,855 m			
+ 4,00 m * 0,90 m : 2			
	= 17,22 m <sup>2</sup>		
2.1.5. Bad Zimmer II			
2,40 m * 1,85 m			
+ 2,02 m * 1,03 m			
+ 0,38 m * 0,83 m : 2			
	= 6,68 m <sup>2</sup>		
2.1.6. Flur Zimmer II			
1,95 m * 1,885 m			
	= 3,68 m <sup>2</sup>		
2.1.7. Zimmer III			
3,55 m * 2,69 m			
+ 3,55 m * 0,90 m : 2			
- 1,70 m * 0,13 m			
	= 11,15 m <sup>2</sup>		
2.1.8. Bad Zimmer III			
2,18 m * 1,57 m			
+ 0,15 m * 0,90 m			
+ 1,46 m * 1,03 m			
+ 0,87 m * 0,83 m : 2			
	= 5,42 m <sup>2</sup>		
2.1.9. Flur Zimmer III			
1,16 m * 1,00 m			
	= 1,16 m <sup>2</sup>		
2.1.10. Zimmer IV			
3,91 m * 3,855 m			
+ 3,91 m * 0,90 m : 2			
	= 16,83 m <sup>2</sup>		
2.1.11. Bad Zimmer IV			
2,40 m * 1,57 m			
+ 2,02 m * 1,03 m			
+ 0,38 m * 0,83 m : 2			
	= 6,00 m <sup>2</sup>		
2.1.12. Flur Zimmer IV			
1,95 m * 2,165 m			
	= 4,22 m <sup>2</sup>		
	<u>91,29 m<sup>2</sup></u>		
<b>2.2. Nutzfläche allgemein</b>			
2.2.1. Treppenhaus			
1,31 m * 1,90 m			
+ 3,75 m * 1,00 m			
+ 1,19 m * 1,90 m			
+ 1,05 m * 1,15 m			
+ 1,05 m * 1,15 m			
	= 10,91 m <sup>2</sup>		
<b>3. Dachgeschoß 2</b>			
<b>3.1. Nutzfläche Pension</b>			
3.1.1. Zimmer V			
2,76 m * 3,00 m			
+ 3,46 m * 0,90 m : 2 * 2			
+ 0,70 m * 3,00 m : 2			
	= 12,44 m <sup>2</sup>		
3.1.2. Bad Zimmer V			
2,10 m * 1,20 m			
+ 2,10 m * 0,90 m : 2			
gesamt DG 2 Pension			
	= 3,47 m <sup>2</sup>		
	<u>15,91 m<sup>2</sup></u>		
<b>3.2. Nutzfläche Gaststätte</b>			
3.2.1. Personal-WC			
2,10 m * 0,55 m			
+ 2,10 m * 0,90 m : 2			
	= 2,10 m <sup>2</sup>		

**Berechnung des Bruttoraumhinhalts**

**1. Bruttogrundrißfläche**

13,20 m * 12,02 m	=	158,66 m <sup>2</sup>
- 1,23 m * 1,23 m : 2	=	0,75 m <sup>2</sup>
		<u>157,91 m<sup>2</sup></u>
9,38 m * 6,42 m	=	60,22 m <sup>2</sup>
2,87 m * 6,26 m	=	17,97 m <sup>2</sup>
1,795 m * 6,26 m	=	11,24 m <sup>2</sup>

**2. Bruttorauminhalt**

157,91 m <sup>2</sup> * 3,12 m		
+ 0,75 m <sup>2</sup> * 2,60 m		
+ 13,13 m * 9,82 m * 1,35 m		
+ 13,13 m * (9,82 m + 7,25 m) : 2 * 1,43 m		
+ (13,13 m * 1,10 m * 1,35 m : 2:3) * 2		
+ 11,53 m * 5,00 m * 1,20 m		
+ (11,53 m + 9,30 m) : 2 * (5,00 m + 2,10 m) : 2 * 1,43 m		
+ (13,13 m + 11,53 m) : 2 * 1,10 m * 1,20 m : 2:3) * 2		
+ ( 9,30 m + 7,40 m) : 2 * 2,10 m * 1,25 m : 2:3	=	966,58 m <sup>3</sup>
60,22 m <sup>2</sup> * 2,80 m		
+ 60,22 m <sup>2</sup> * 1,30 m : 2:3	=	181,66 m <sup>3</sup>
BRI gesamt		<u>1.148,24 m<sup>3</sup></u>

Nebengebäude

18,47 m <sup>2</sup> * 2,60 m		
+ 18,47 m <sup>2</sup> * 1,30 m : 2:3	=	52,02 m <sup>3</sup>
11,24 m <sup>2</sup> * 2,60 m		
+ 11,24 m <sup>2</sup> * 1,30 m : 2:3	=	31,66 m <sup>3</sup>
BRI Nebengebäude gesamt		<u>83,68 m<sup>3</sup></u>

**3.2.2. Umkleide Personal**

1,30 m * 1,31 m		
+ 1,12 m * 1,20 m		
+ 2,42 m * 0,90 m : 2	=	4,14 m <sup>2</sup>

**3.2.3. Waschraum Personal**

1,72 m * 1,31 m		
+ 1,72 m * 0,90 m : 2	=	3,03 m <sup>2</sup>

**3.2.4. Abstellraum**

4,42 m * 0,55 m		
+ 4,42 m * 0,90 m		
+ 0,60 m * 3,00 m		
+ 0,70 m * 4,80 m : 2		
+ 0,60 m * 0,90 m : 2 * 2	=	10,43 m <sup>2</sup>
gesamt		<u>19,70 m<sup>2</sup></u>

**3.3. Nutzfläche allgemein**

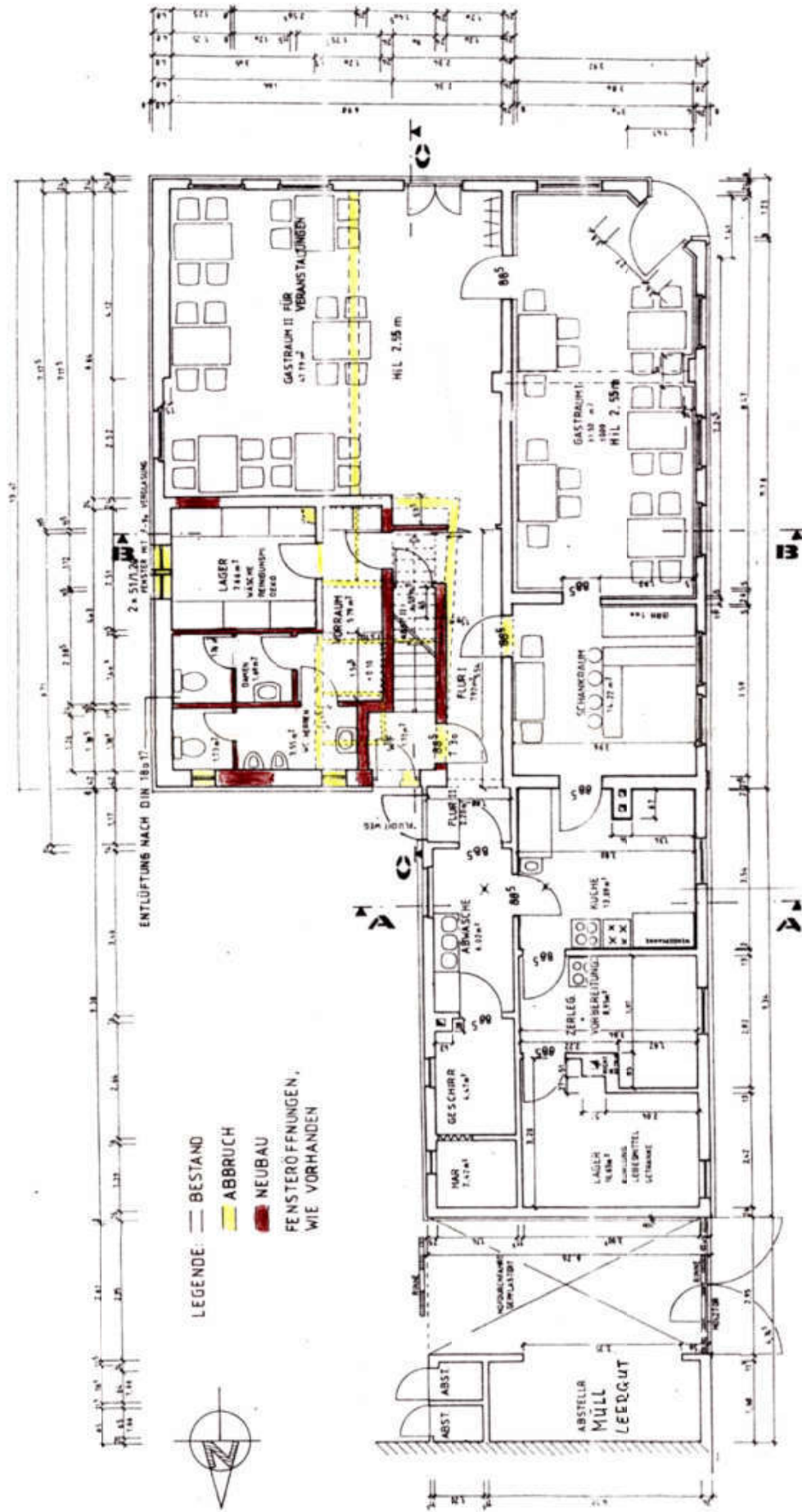
3.3.1. Flur

3,37 m * 1,01 m	=	<u>3,40 m<sup>2</sup></u>
-----------------	---	---------------------------

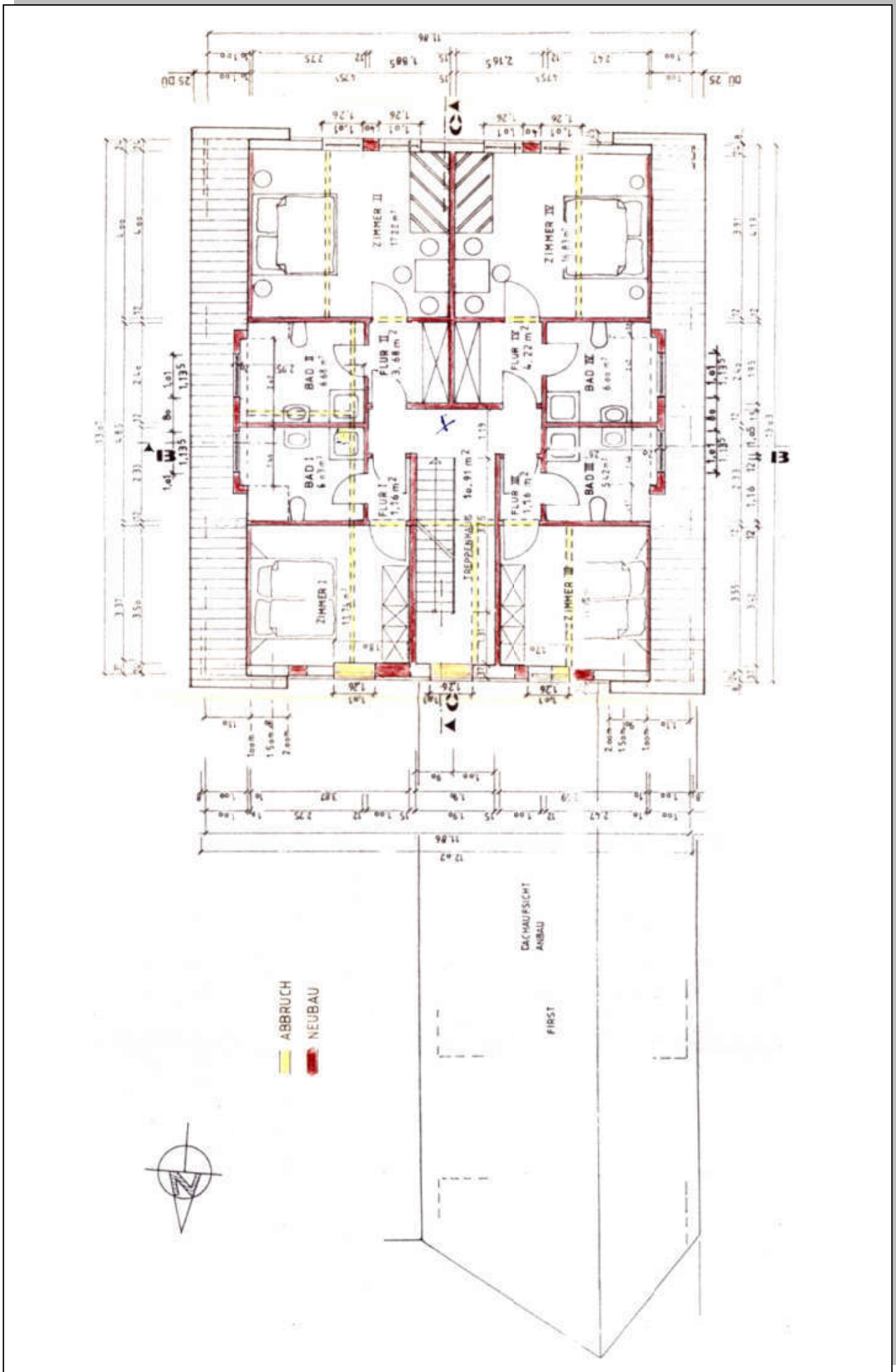
Zusammenstellung	Gaststätte	Pension	allgemein
Erdgeschoß	172,00 m <sup>2</sup>		1,77 m <sup>2</sup>
Dachgeschoß 1		91,29 m <sup>2</sup>	10,91 m <sup>2</sup>
Dachgeschoß 2	19,70 m <sup>2</sup>	15,91 m <sup>2</sup>	3,40 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>191,70 m<sup>2</sup></b>	<b>107,20 m<sup>2</sup></b>	<b>16,08 m<sup>2</sup></b>

ARCHITEKTURBÜRO

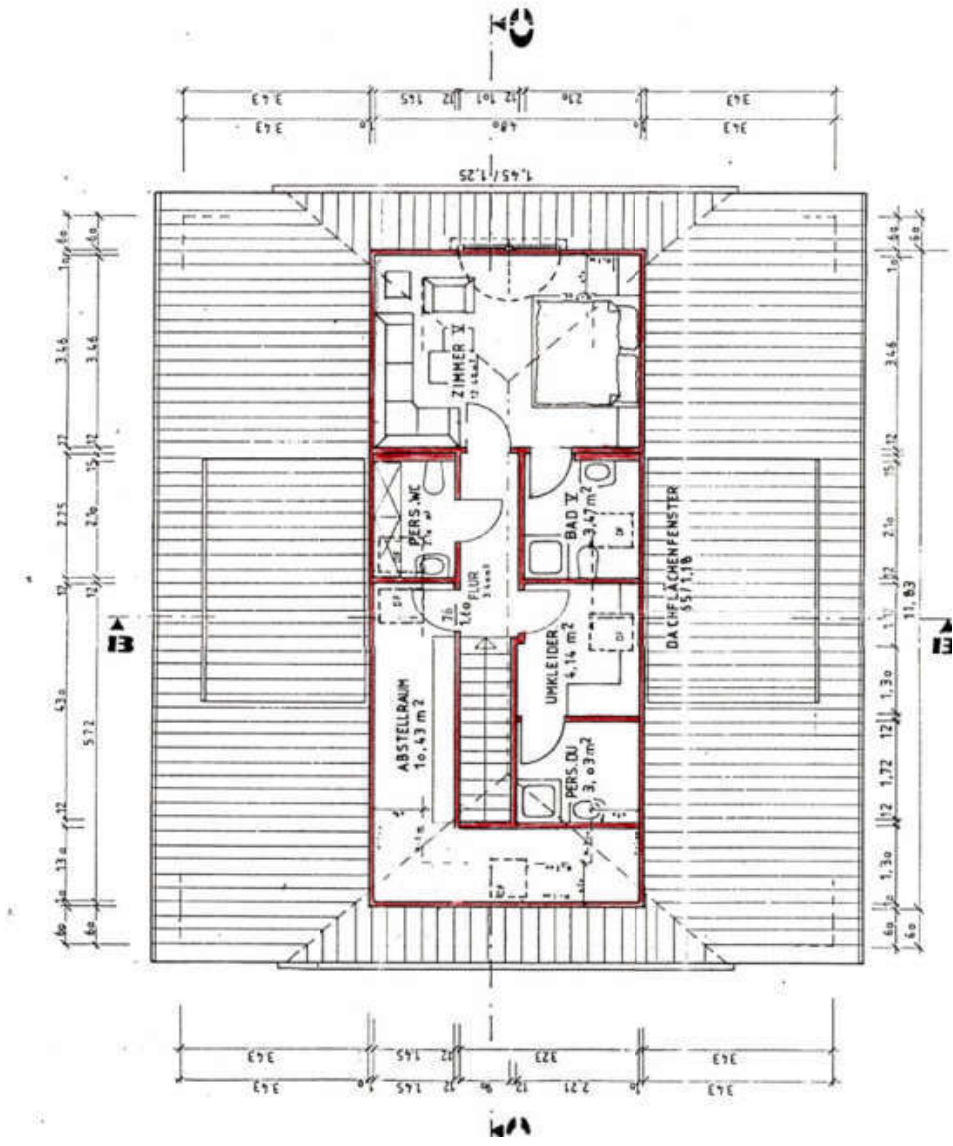
WIE VORHANDEN



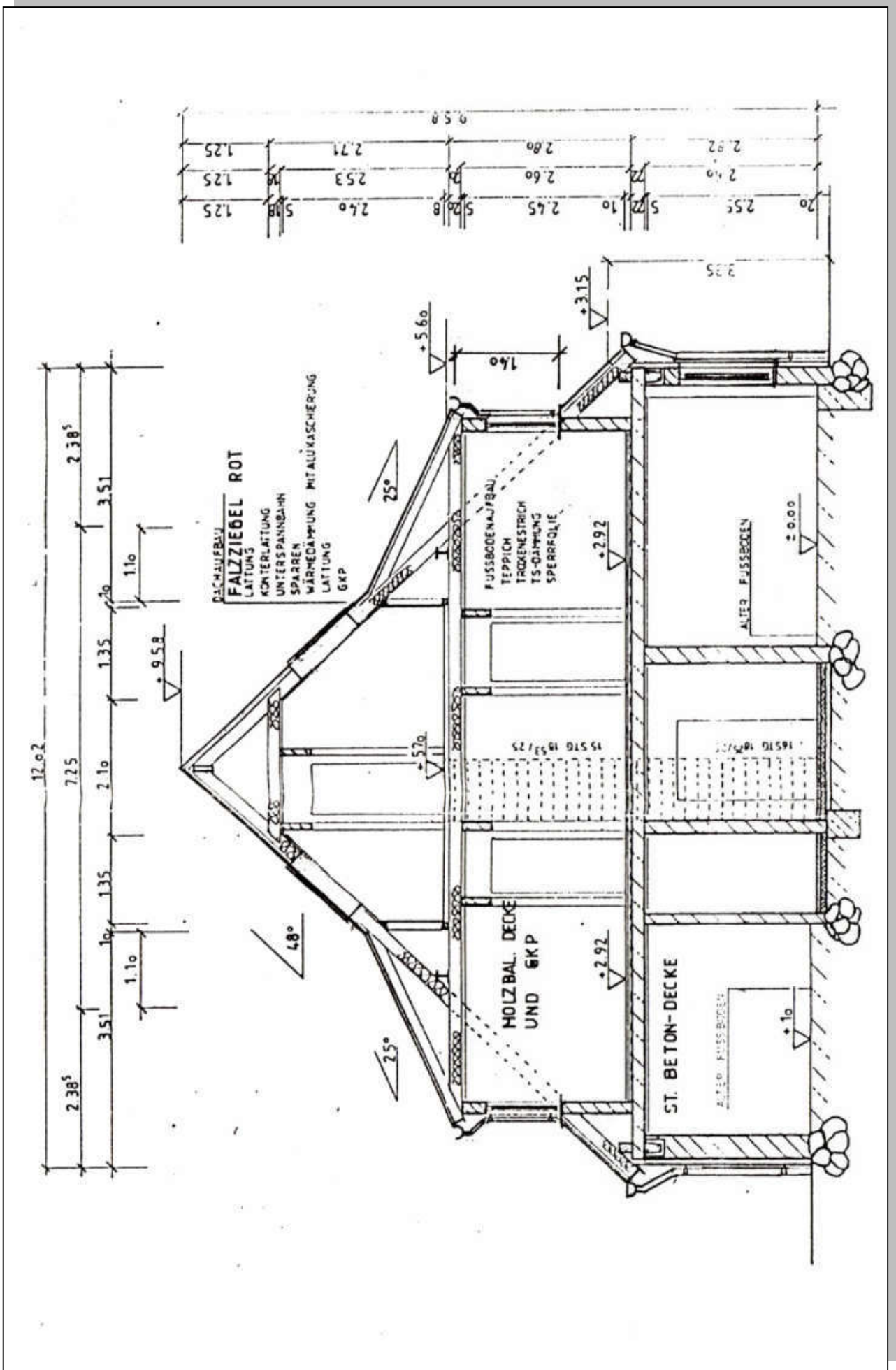
Ungefährer Grundriss vom Erdgeschoss (unmaßstäblich)  
 Basierend auf den Baugenehmigungunterlagen von 1998 – einsehbar im Bauarchiv



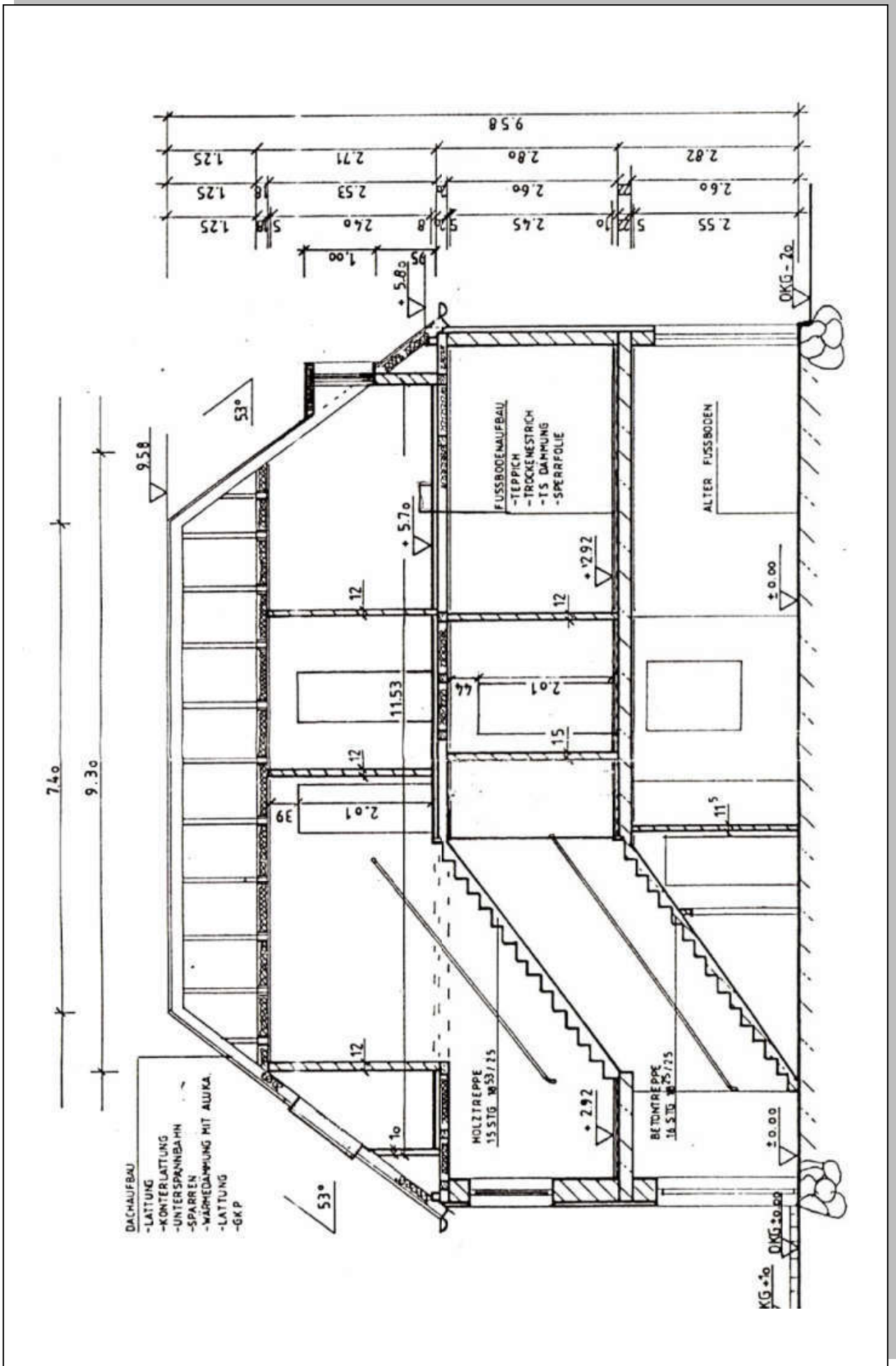
**Ungefährer Grundriss vom Dachgeschoss 1 (unmaßstäblich)**  
 Basierend auf den Baugenehmigungunterlagen von 1998 – einsehbar im Bauarchiv



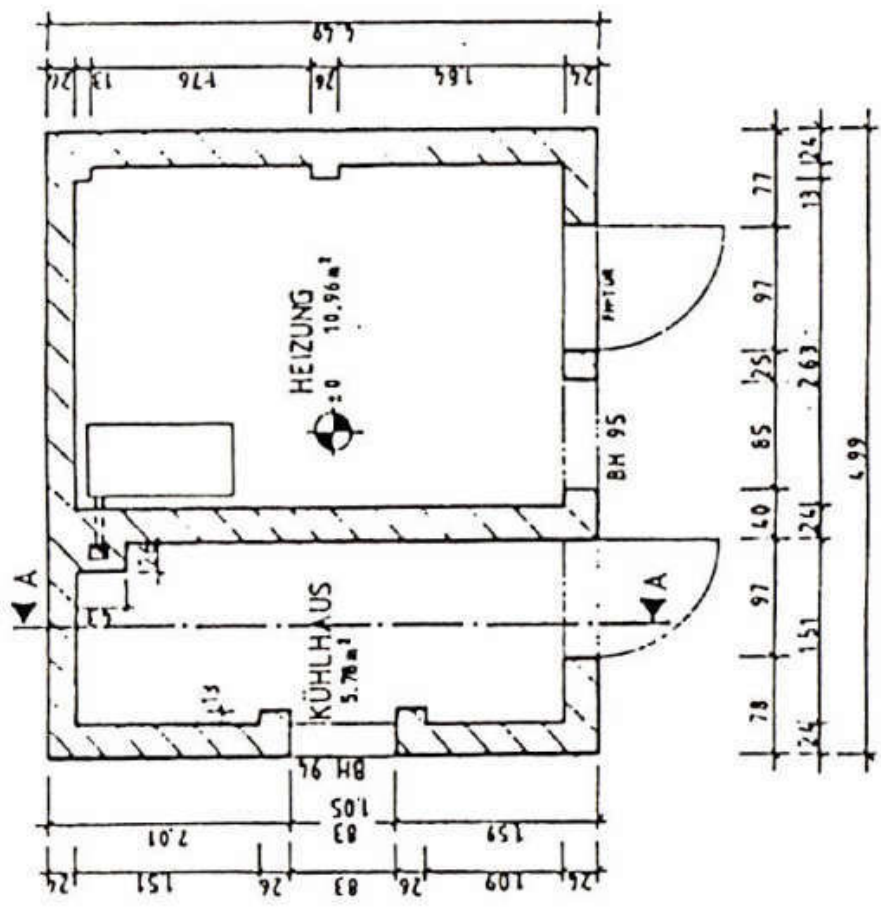
**Ungefährer Grundriss vom Dachgeschoss 2 (unmaßstäblich)**  
Basierend auf den Baugenehmigungsunterlagen von 1998 – einsehbar im Bauarchiv



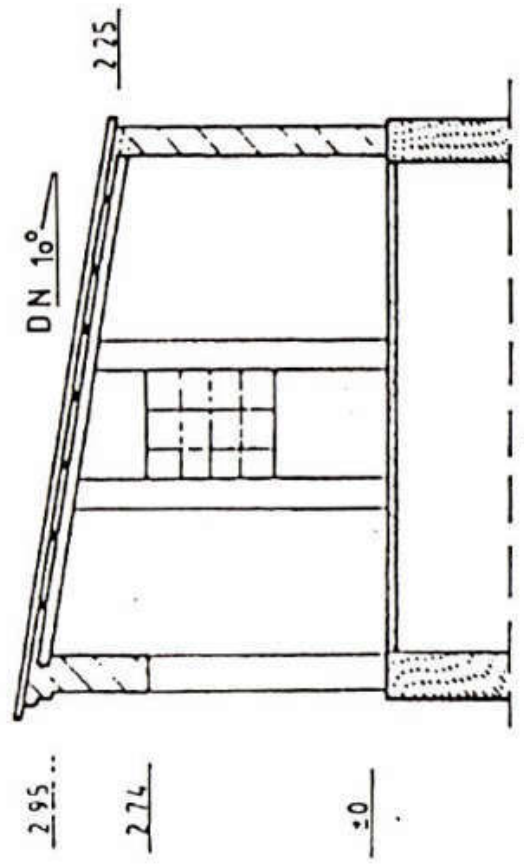
**Schnitt (unmaßstäblich)**  
 Basierend auf den Baugenehmigungsunterlagen von 1998 – einsehbar im Bauarchiv



**Schnitt (unmaßstäblich)**  
 Basierend auf den Baugenehmigungsunterlagen von 1998 – einsehbar im Bauarchiv



GRUNDRISS



SCHNITT

**Grundriss und Schnitt einer baulichen Nebenanlage (unmaßstäblich)**  
 Basierend auf den Baugenehmigungsunterlagen von 1998 – einsehbar im Bauarchiv

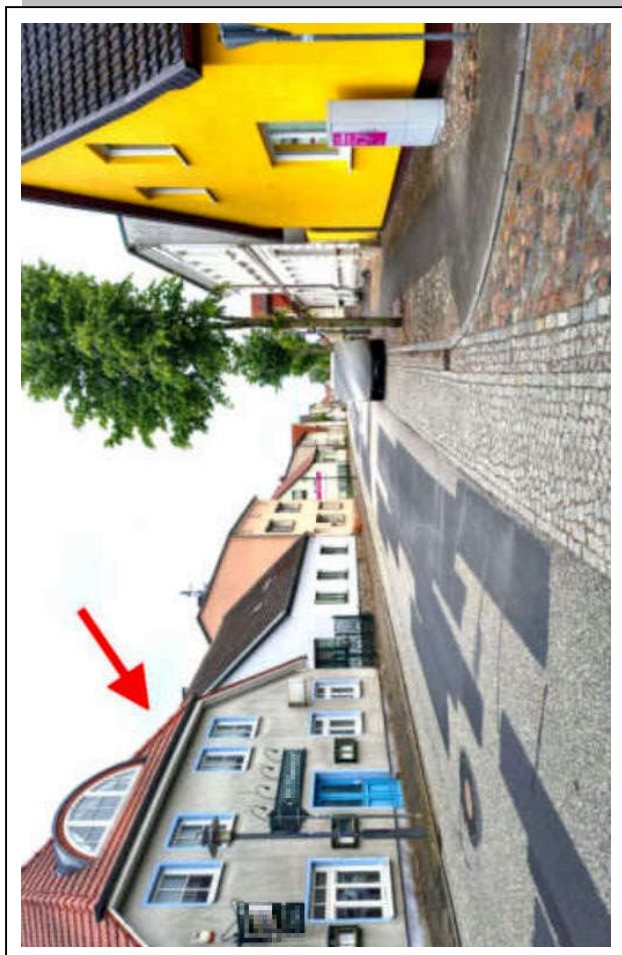


Bild 1-2 o Links und rechts: Ansichten der „Lange Straße“, die Lage des Grundstückes wurde markiert

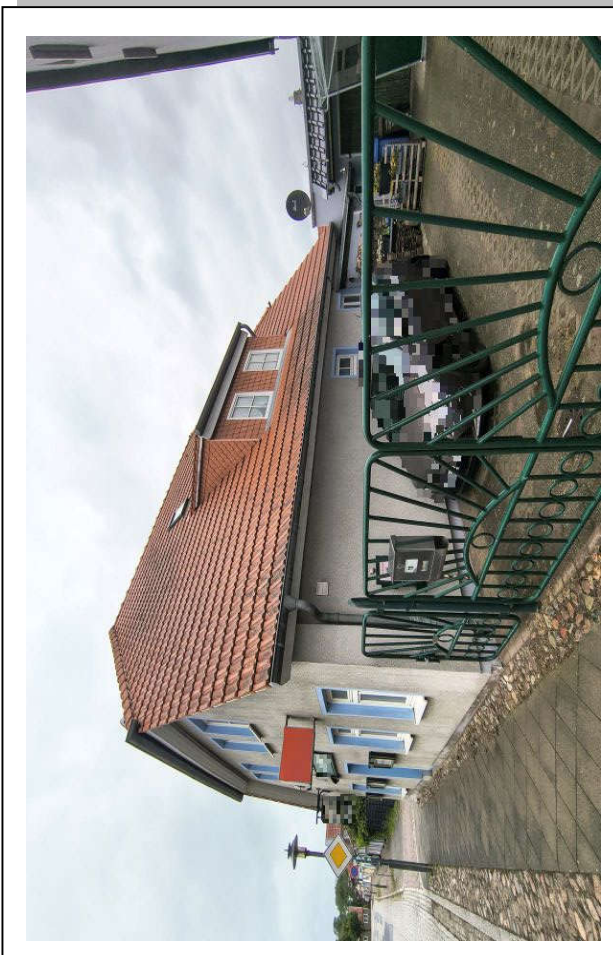


Bild 3-4 o Links: Straßenfrontansicht (Lange Straße); rechts: Traufenansicht



Bild 5-6 o Links und rechts: Ansichten der „Töpferstraße“, die Lage des Grundstückes wurde markiert



Bild 7-8 o Links und rechts: Straßenfrontansichten Töpferstraße

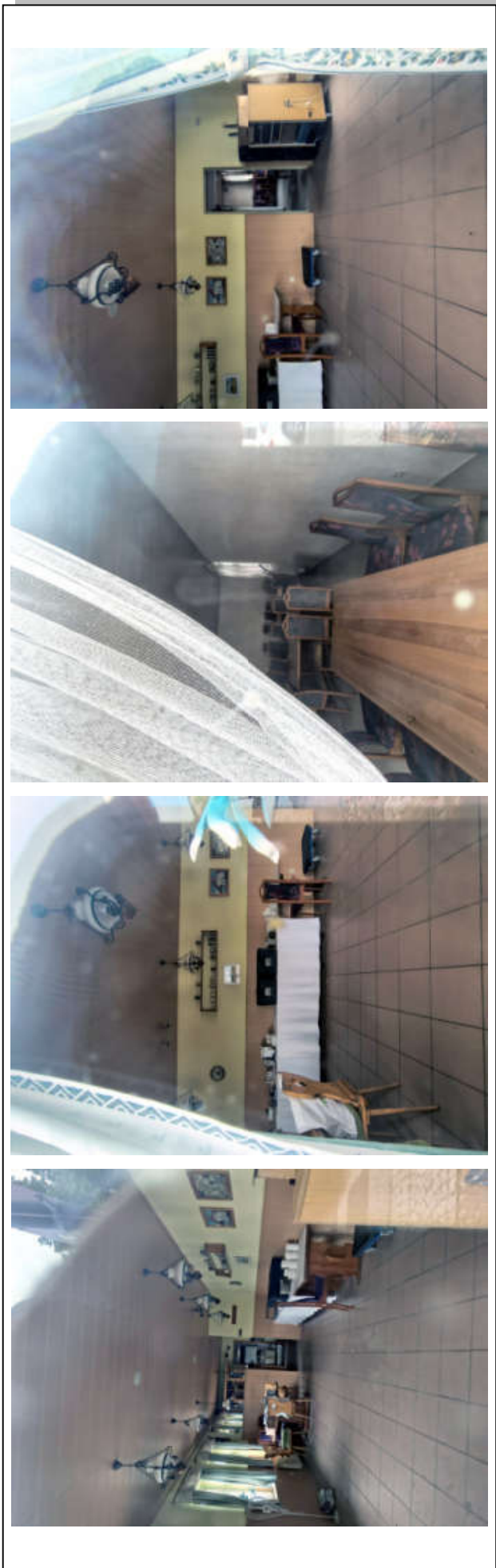


Bild 9-12 o Innenansichten vom Erdgeschoss: Gasträume, fotografiert durch die Fenster

# 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: 571.100.06.00552.25  
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: **8. April 2025**

Vorhaben **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

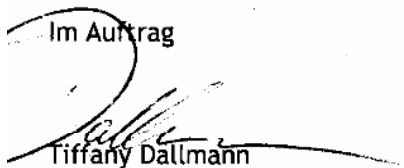
Grundstück **Garz, Lange Straße 12**  
Gemarkung **Garz**  
Flur **6**  
Flurstück **101**

### 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



**Aktuelle Baulastauskunft**

**Landkreis Rügen**

- Die Landrätin -

Untere Bauaufsichtsbehörde

Auskunft erteilt Herr Lömker  
Gebäude Gartenstraße 1  
Zimmer 103  
Fernruf 03838/813-435

Sprechzeiten Dienstag 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr  
Donnerstag 9.00 - 12.00 Uhr

Aktenzeichen 02544-98-04

**Briefadresse:**  
18523 Bergen auf Rügen 24.09.1998  
PF 1343

Antragsteller

**Paketadresse und Hausanschrift:**  
Billrothstraße 5  
18528 Bergen auf Rügen

**Telefax:**  
03838/813-459

Vorhaben Umbau und Rekonstruktion des Gebäudes zur Nutzung als Pension

Grundstück Garz, Lange Straße 12

Gemarkung Garz  
Flur 6  
Flurstück 101

**Baugenehmigung**

gemäß § 72 der Bauordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26.04.1994 (GVOBl. M-V 1994 Nr. 11, S. 518; zuletzt geändert am 27.04.1998 GVOBl. M-V 1998 Nr.13 S.388).

Auf Ihren Antrag erteile ich Ihnen, unbeschadet privater Rechte Dritter, die Genehmigung, das vorgenannte Vorhaben entsprechend den beigegeführten und als zugehörig gekennzeichneten Bauvorlagen auszuführen.

Die Baugenehmigung zu Ihrem Vorhaben wird gemäß § 34 Abs. 1 + 2 BauGB erteilt.

**Die nachstehend oder in den Anlagen enthaltenen Bedingungen (B) und Auflagen (A) sowie die grünen Eintragungen sind Bestandteile dieser Genehmigung. Die Hinweise (H) sind bei der Ausführung zu beachten.**

1. Die Trinkwasser-Hausinstallation bedarf der Freigabe durch das Gesundheitsamt Rügen. Diese wird erteilt, nachdem nach Fortigstellung der Anlage eine Trinkwasserprobe entnommen wurde, deren Untersuchungsergebnis den gesetzlichen Bestimmungen (Trinkwasser-VO) entspricht. Die Trinkwasserprobe ist rechtzeitig, mindestens aber 2 Wochen vor Inbetriebnahme des Objektes, anzumelden, damit bei Eröffnung der Errichtung die Untersuchungsbefunde vorliegen. (A)
2. Nach der Richtlinie über den Bau und Betrieb von Gaststätten ( GastBauR ) § 21, müssen , 2 - Bettzimmer mindestens 12 qm groß sein. Dies trifft für die Zimmer Nr. 1 und 3 zu. (A)
3. Gemäß des Gesetzes über den öffentlichen Gesundheitsdienst im Land Mecklenburg - Vorpommern ( ÖGDG - M-V ) unterliegen Beherbergungseinrichtungen der ständig wiederkehrenden Kontrolle durch das Gesundheitsamt Rügen.  
Vor Inbetriebnahme ist daher ein Kontroll - und Abnahmetermin zu vereinbaren, Tel. 03838 813412. (A)
4. Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu beseitigen. (A)
5. Die ehemalige Personaltoilette wird geschlossen und in das 2. Obergeschoß verlegt. (A)

**Auszug aus der Baugenehmigung von 1998**

**Landkreis Rügen**

- Die Landrätin -

Untere Bauaufsichtsbehörde

Auskunft erteilt Herr Lömker  
Gebäude Gartenstraße 1  
Zimmer 103  
Fernruf 03838/813-435

Sprechzeiten Dienstag 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr  
Donnerstag 9.00 - 12.00 Uhr

Aktenzeichen 03838-98-04

**Briefadresse:**

18523 Bergen auf Rügen 24.09.1998  
PF 1343

Antragsteller

**Paketadresse und Hausanschrift:**

Billrothstraße 5  
18528 Bergen auf Rügen

**Telefax:**

03838/813-459

Vorhaben Umbau und Rekonstruktion des Gebäudes zur Nutzung als Pension  
hier: Antrag auf Befreiung

Grundstück Garz, Lange Straße 12

Gemarkung Garz  
Flur 6  
Flurstück 101

**Bescheid über Befreiung von Bauvorschriften**

Befreiungen von zwingenden Vorschriften der zur Zeit gültigen Bauordnung oder von zwingenden Vorschriften aufgrund der Bauordnung können gemäß § 70 Abs. 3 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GVOBL. M-V 1994, Nr. 11, S. 518) auf schriftlichen und zu begründenden Antrag erteilt werden, wenn

- a) Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern oder  
b) die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führte und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist; eine nicht beabsichtigte Härte liegt auch dann vor, wenn auf eine andere Weise dem Zweck einer technischen Anforderung in diesem Gesetz oder in Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes

nachweislich entsprochen wird.


Im Genehmigungsverfahren erteile ich Ihnen auf schriftlichen Antrag die Befreiung von den nachstehend aufgeführten entgegenstehenden Vorschriften:

- § 6 Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern

Gründe:

Der Straßenzug ist geprägt davon, daß § 6 schon im vorhandenen Bestand nicht eingehalten wird.

Die Ermittlung der Gebühr entnehmen Sie bitte dem beigefügten Gebührenbescheid.

  
K. Lömker



**Befreiung von Bauvorschriften (§ 6 LBauO = Abstandsflächen)  
von 1998**

**Garz Flur 6 Flst. 101 (Flurstückskennzeichen 13293500600101)**

**Gebiet**

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Bergen auf Rügen	Garz/Rügen, Stadt

**Flurstücksinformationen**

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Garz (132935)		Garz (132935)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
6	101	540 m <sup>2</sup>	1414

**Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung**

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		0 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	keine Bodenschätzung gefunden	0 m <sup>2</sup>	0 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Wohnbaufläche	540 m <sup>2</sup>	
(ALKIS)			

Erläuterungen zu den Angaben des Liegenschaftskatasters:

Die ermittelte Ertragsmesszahl beruht auf den vorliegenden Verhältnissen zum Zeitpunkt der Bodenschätzung.

Die Angaben zur tatsächlichen Nutzung beruhen auf den letzten Feststellungen des Liegenschaftskatasters.

Für die Angaben in Ihrer Grundsteuererklärung sind die tatsächlichen Verhältnisse auf den 01.01.2022 maßgebend.

Sollte die Fläche der Nutzungen Acker-, Grünland- und Brachlandflächen auf den 01.01.2022 von den Flächenangaben der Bodenschätzung abweichen, wäre die Ertragsmesszahl (EMZ) eigenständig zu ermitteln.

Nutzen Sie hierfür die Messfunktion in der Kartenansicht sowie die Angaben zur Beschaffenheit des Bodens.

**Darstellung der Flurstücksdaten**