

Amtsgericht Stralsund

GZ: 701 K 113/23

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB  
eines **mit einem Wohnhaus und Nebengebäude**  
bebauten Grundstücks

**Am Anger 9**  
**18317 Saal OT Hermannshof**

---

erstattet von

**INGO KUHWALD**

AZ: 4.786/24

---

*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 einem Wohnhaus und Nebengebäude  
bebauten Grundstücks

Am Anger 9  
18317 Saal OT Hermannshof

Land : Mecklenburg-Vorpommern  
Amtsgericht : Stralsund  
Gemarkung : Hermannshof

Grundbuch von	Blatt / lfd.Nr.	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße
Saal	3146 / 1	5	40	1.525 m <sup>2</sup>
Saal	3146 / 1	5	51	399 m <sup>2</sup>

zum Wertermittlungsstichtag : 13.06.2024

Dieses Gutachten enthält 24 Seiten und 12 Anlagen. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon 2 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

GA4786-24.doc

erstattet von Ingo Kuhwald

Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof

Tel.: 0381 / 455 748; Fax.: 0381 4909213

# 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>5</b>
2.1	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG FLURSTÜCK 40.....	6
2.1.1	<i>weitere Zustandsmerkmale</i> .....	6
<b>3</b>	<b>BODENWERTERMITTLUNG</b> .....	<b>7</b>
3.1.1	<i>Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes</i> .....	7
3.1.2	<i>Anpassung Flurstück 40</i> .....	8
3.1.3	<i>Anpassung des Bodenrichtwertes</i> .....	9
3.2	WERTERMITTLUNG FLURSTÜCK 51 .....	9
3.3	ZUSAMMENFASSUNG DER FLURSTÜCKE.....	10
<b>4</b>	<b>WERTERMITTLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN</b> .....	<b>11</b>
4.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN.....	11
<b>5</b>	<b>SACHWERTVERFAHREN</b> .....	<b>13</b>
5.1	BAUBESCHREIBUNG .....	13
5.1.1	<i>Gebäude 1</i> .....	14
5.1.2	<i>baulichen Nebenanlagen</i> .....	15
5.2	SACHWERTERMITTLUNG.....	16
5.2.1	<i>Bruttogrundfläche- Wohnhaus und NHK</i> .....	16
5.2.2	<i>Alterswertminderung</i> .....	17
5.2.3	<i>Sachwertberechnung</i> .....	18
5.2.4	<i>Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes</i> .....	19
<b>6</b>	<b>VERGLEICHSAKTORVERFAHREN</b> .....	<b>20</b>
6.1.1	<i>Marktdaten</i> .....	20
<b>7</b>	<b>VERKEHRSWERT</b> .....	<b>21</b>
7.1	VERZEICHNIS DER ANLAGEN .....	21
<b>8</b>	<b>BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG</b> .....	<b>22</b>
<b>9</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG</b> .....	<b>23</b>
<b>10</b>	<b>ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN</b> .....	<b>24</b>

# 1 Allgemeines zum Auftrag und zum Grundstück

## 1.1.1 Zweck des Gutachtens

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

## 1.1.2 Ansprechpartner

Auftraggeber	Auftragnehmer	Gläubiger 1	Schuldner
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	Vertreten durch Rechtsanwälte	Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt

## 1.2 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde am 04.06.2024 durchgeführt, die Parteien wurden geladen.

- Die Gläubigerseite verzichtete auf eine Teilnahme am Besichtigungstermin

### Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

- Der Schuldner war vor Ort und ermöglichte den Zugang zu den baulichen Anlagen. Die baulichen Anlagen konnten nahezu vollständig besichtigt werden. Die gewonnenen Erkenntnisse werden verallgemeinert und als ausreichend für die Erstattung des Gutachtens erachtet.

## 1.3 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

Grundbuchangaben	
Eigentümer	• Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt
Rechte in Abt. II	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lfd. Nr. 2: Auflassungsvormerkung                             <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ bleibt unberücksichtigt</li> </ul> </li> <li>• Lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk                             <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ bleibt unberücksichtigt</li> </ul> </li> </ul>
Baulast	• keine Baulasteintragungen (siehe Anlage)
	<b>Überbauungen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beim Gebäude 1 handelt es sich um eine Doppelhaushälfte, geringfügige gegenseitige Überbauungen der beiden Doppelhaushälften können nicht ausgeschlossen werden.</li> <li>• Die Eingangstreppe (Pfeil) überbaut geringfügig die öffentliche Straße (Flurstück 39)</li> <li>• Das Gebäude 2 stellt eine Grenzbebauung zur Straße dar, auch hier können geringfügige Überbauungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.</li> </ul>

## 2 Lage



### Hermannshof ist ein Ortsteil der Gemeinde Saal

Saal ist eine Gemeinde im Landkreis Vorpommern-Rügen in Mecklenburg-Vorpommern (Deutschland). Sie wird vom Amt Barth mit Sitz in der gleichnamigen Stadt verwaltet.

Zwischen Ribnitz-Damgarten und Barth gelegen, mündet nahe Saal der *Saaler Bach* in den Saaler Bodden, der einen Teil der Darß-Zingster Boddenkette bildet.

Straßenverbindungen wie die Kreisstraße K 2 führen durch Saal von Damgarten bis Hermannshagen Heide an die L 211, sowie die K 3 von Saal bis in die Nachbargemeinde Trinwillershagen.

Busverbindungen führen u. a. nach Barth (Bahnhof, Anschluss nach Stralsund) und Ribnitz-Damgarten (Bahnhof Ribnitz-Damgarten-West, Anschluss an Fernverbindungen in Richtung Stralsund und Rostock, Schwerin, Hamburg, Stuttgart).

- o Einwohner: 1.411 (31.12.2022)
- o Fläche: 49,19 km
- o Amtsverwaltung: Amt Barth Teergang 2 in 18356 Barth

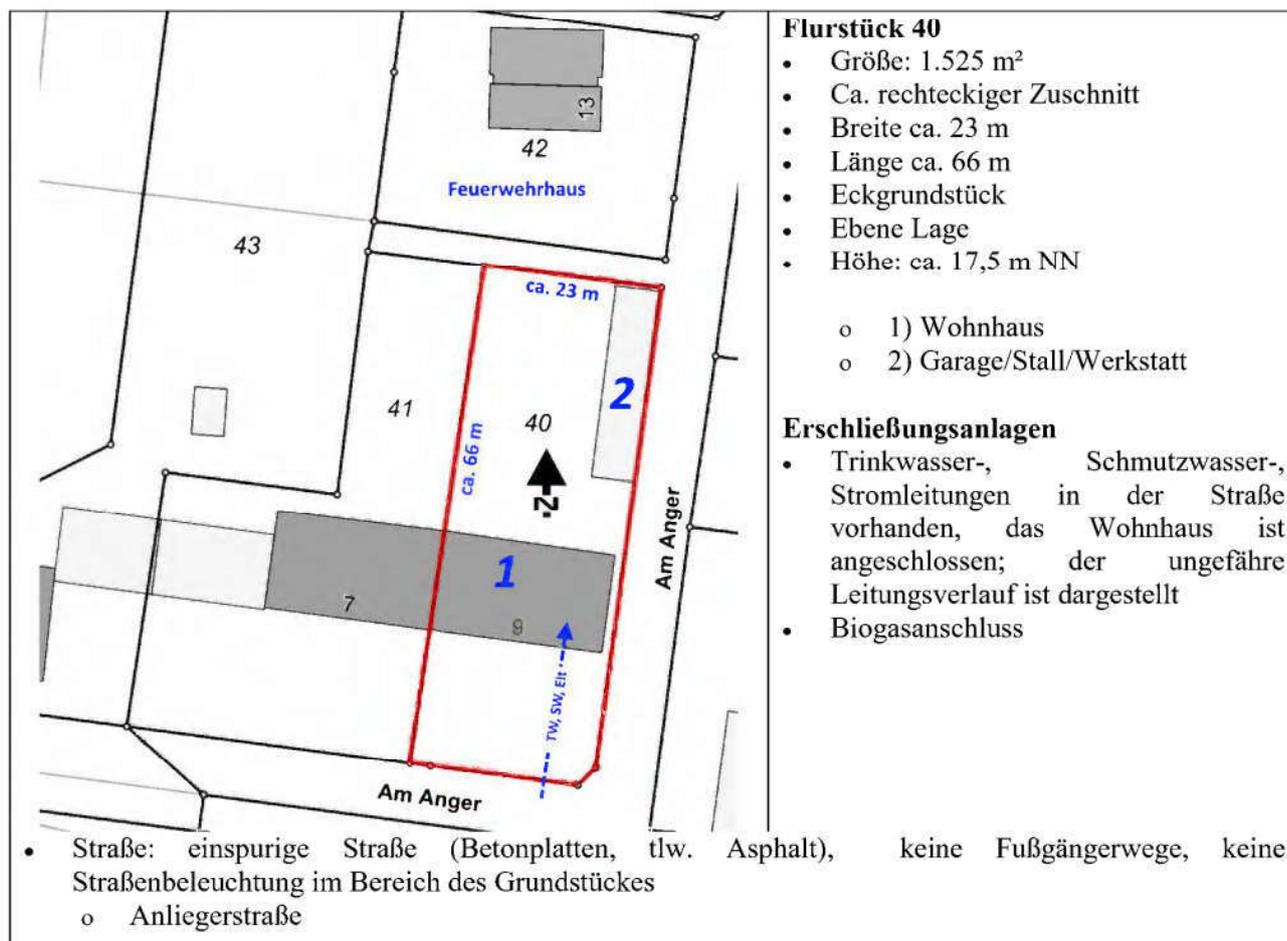
### Mikrolage

- Hermannshof liegt ca. 5 km östlich von Saal
- Den Bodden bei Fuhlendorf erreicht man nach ca. 5 km
- Hermannshof ist eine landschaftlich geprägte Splittersiedlung mit vielen leerstehenden, ehemals landschaftlich genutzten, Gebäuden (Scheune/Ställe, ehemaliger Gutshof)
- Nachbarschaft: angrenzendes Grundstück mit dem neu errichteten Feuerwehrgebäude
- **Infrastrukturell einfach entwickelt (kein Nahverkehr, keine Kita, keine Schule im Ort)**



- Unweit (ca. 500 m) gelegene Biogasanlage
- Die Versorgung des Wohnhauses mit Biogas erfolgt über den Betreiber der Anlage.
- Betreiber ist MT-Energie Service GmbH

## 2.1 Grundstücksbeschreibung Flurstück 40



### 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   |
| Bauleitplanung für den Bereich des Grundstückes | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kein Bebauungsplan</li> <li>• Keine Innenbereichs- oder Außenbereichssatzung</li> </ul> <p><b>Einschätzung des Gutachters: Splittersiedlung im Außenbereich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Genaueres zur Bebaubarkeit lässt sich nur über eine Bauvoranfrage erfragen</li> </ul> |

#### Anmerkung

- Der Voreigentümer des Grundstückes hat 2021 einen Antrag auf Vorbescheid (Bauvoranfrage für ein Wohnhaus als Anbau an das Gebäude 2) gestellt.
- Laut Bauvorbescheid Nr. 04275/21 vom 27.12.2021 wurde lediglich eine Zulässigkeit im Sinne § 35/2 BauGB beschieden (= Bauen im Außenbereich)

### 3 Bodenwertermittlung

#### Allgemeines

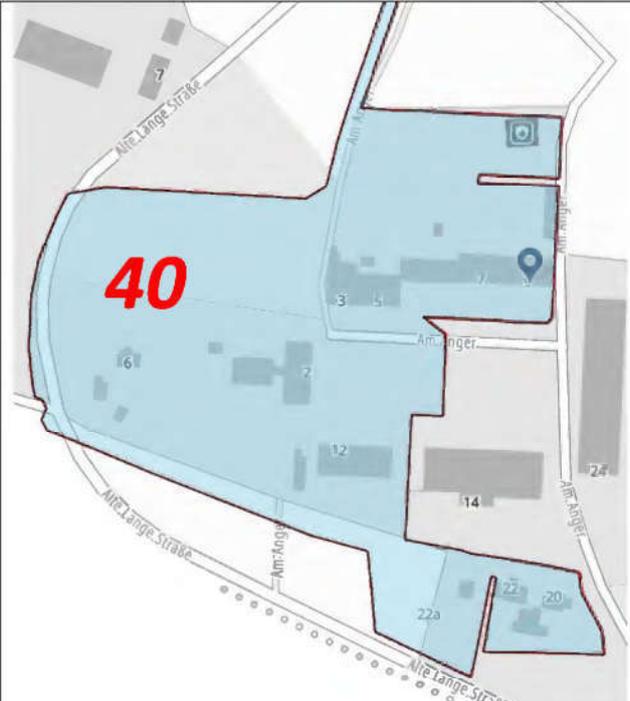
Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute. Genaue Kenntnisse zum Baugrundzustand kann nur ein entsprechendes Baugrundgutachten erbringen.

#### Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Auswahl des Wertermittlungsverfahrens bezüglich der Wertermittlung des Grund und Bodens wird entsprechend den Gewohnheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die Bewertung von unbebauten und auch bebauten Grundstücken das **Vergleichswertverfahren** (§ 15 ImmoWertV) genutzt. Das Vergleichswertverfahren kann entweder auf der Grundlage geeigneter Vergleichskaufpreise oder von Bodenrichtwerten (§ 10 ImmoWertV) durchgeführt werden. Bodenrichtwerte sind jedoch nur geeignet, wenn sie in Verbindung mit dem zu bewertenden Grundstück in ihren wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen übereinstimmen.

#### 3.1.1 Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes

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

	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>Bodenrichtwert</td> <td>40 €/m<sup>2</sup> (Wohnbaufläche)</td> </tr> <tr> <td>Stichtag des</td> <td>01.01.2022</td> </tr> <tr> <td>Entwicklungszustand</td> <td>Baureifes Land</td> </tr> <tr> <td>Beitragsrechtlicher Zustand</td> <td>erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz</td> </tr> <tr> <td>Art der Nutzung</td> <td>Wohnbaufläche</td> </tr> <tr> <td>Bedarfwert</td> <td>0,00 €/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Bauweise</td> <td>offene Bauweise</td> </tr> <tr> <td>Geschosszahl</td> <td>I</td> </tr> <tr> <td>Fläche</td> <td>1000 m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>	Bodenrichtwert	40 €/m <sup>2</sup> (Wohnbaufläche)	Stichtag des	01.01.2022	Entwicklungszustand	Baureifes Land	Beitragsrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz	Art der Nutzung	Wohnbaufläche	Bedarfwert	0,00 €/m <sup>2</sup>	Bauweise	offene Bauweise	Geschosszahl	I	Fläche	1000 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	40 €/m <sup>2</sup> (Wohnbaufläche)																		
Stichtag des	01.01.2022																		
Entwicklungszustand	Baureifes Land																		
Beitragsrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz																		
Art der Nutzung	Wohnbaufläche																		
Bedarfwert	0,00 €/m <sup>2</sup>																		
Bauweise	offene Bauweise																		
Geschosszahl	I																		
Fläche	1000 m <sup>2</sup>																		
<p>Der vom Gutachterausschuss erarbeitete Bodenrichtwert beträgt für das Richtwertgebiet: <b>Hermannshof</b> <b>40 €/m<sup>2</sup></b></p> <p>Diesem Richtwert liegt folgende Charakteristik zugrunde:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauland, offene Bauweise; I Geschoss; Wohngebiet</li> <li>• mittlere Grundstücksgröße: 1.000 m<sup>2</sup></li> <li>• erschließungsbeitragsfrei, kostenerstattungsfrei, abgabepflichtig nach KAG</li> <li>• Stand 01.01.22</li> </ul>																			

### 3.1.2 Anpassung Flurstück 40

#### Anpassung an die Grundstücksgröße

- Dem Bodenrichtwert liegt eine mittlere Größe von 1.000 m<sup>2</sup> zu Grunde.

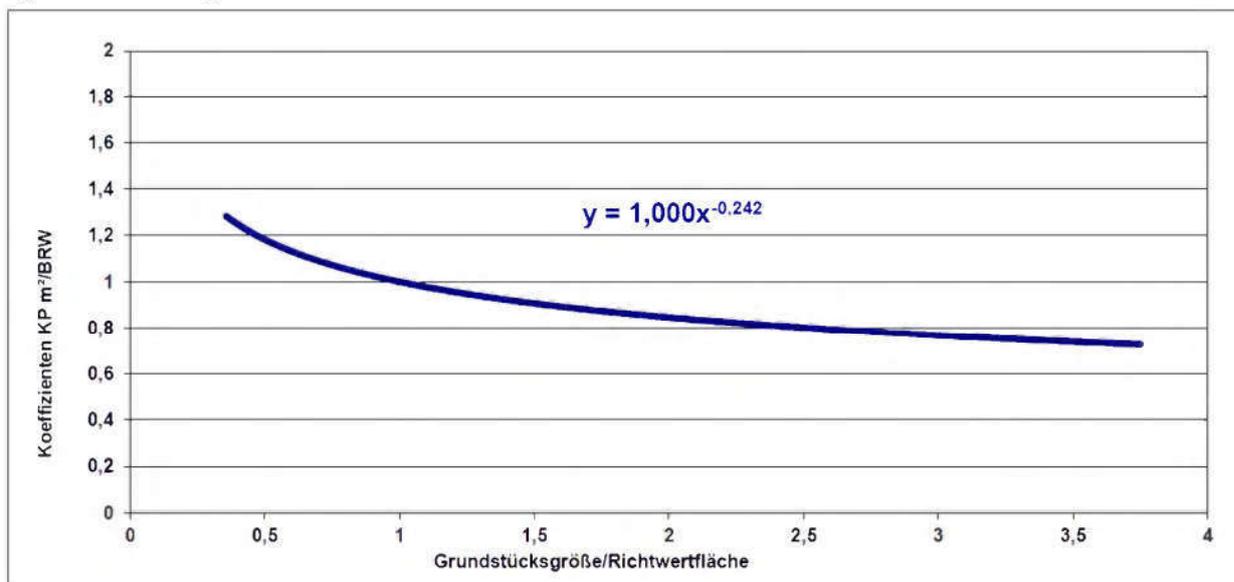
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichsrichtlinie - VW-RL)  
Maß der baulichen Nutzung

#### 4.3.3 Grundstücksgröße und weitere Grundstücksmerkmale

(1) Zur Berücksichtigung von Abweichungen der Grundstücksgröße der Vergleichsgrundstücke gegenüber dem Wertermittlungsobjekt sind in der Regel Umrechnungskoeffizienten zu verwenden, soweit dieser Wertunterschied nicht bereits durch die WGFZ-Anpassung (vgl. Nummer 4.3.2) oder in sonstiger Weise (z. B. nach Nummer 9 Absatz 3) berücksichtigt wurde.

(2) Für eine Anpassung mittels der in Anlage 2 enthaltenen Umrechnungskoeffizienten gilt Nummer 4.3.2 Absatz 2 entsprechend.

**Anmerkung:** Abweichend von der Anlage 2 der Vergleichsrichtlinie wählt der Sachverständige folgende Ableitung, die sich in seiner Praxis bewährt hat.



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

#### Berechnung (Größe)

Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup>  
mittlere Richtwertgröße = 950 m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße (Flurstück 40)  
X = Grundstücksgröße : Richtwertgröße

Y (Umrechnungsfaktor) =  $X^{-0,242} = 1,525^{-0,242}$

Eigene Anpassung des Korrekturfaktors  
Formel

#### Größen- angepasster Bodenrichtwert

- 40 €/m<sup>2</sup>
- 1.000 m<sup>2</sup>
- 1.525 m<sup>2</sup>
- 1.525 / 1.000 = 1,525
- = 0,9029
- 0,75
- =40 €/m<sup>2</sup> x 0,75
- gerundet 30 €/m<sup>2</sup>

### 3.1.3 Anpassung des Bodenrichtwertes

1. Bodenrichtwert	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes</li> </ul>	30,00 €/m <sup>2</sup>
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Bezüglich Größe angepasster Bodenrichtwert</b></li> </ul>	
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.	-10,00 €/m <sup>2</sup>
<hr/>	
3. Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land	20,00 €/m <sup>2</sup>

Zu- und Abschläge zur Anpassung an

**die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag**

- Richtwert mit Stand 01.01.2022
- Die neuen Richtwerte (Stand 01.01.2024) sind noch nicht veröffentlicht.
- Der Gutachter schätzt ein, dass der Bodenwert in Hermannshof stabil geblieben ist.

**die Lage**

- das zu bewertende Grundstück ist innerhalb des Richtwertgebietes gelegen

**die Art der baulichen Nutzung**

- keine Anpassung

**das Maß der baulichen Nutzung**

- vergleichbar

**die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften**

- Eckgrundstück, vorhandene Grenzbebauungen und tlw. Überbauung der öffentlichen Straße

Zu- und Abschläge insgesamt : - 2,00 %

4. Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes	19,60 €/m <sup>2</sup>
o zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten	10,00 €/m <sup>2</sup>

<b>5. Bodenwert für baureifes Land</b>	<b>29,60 €/m<sup>2</sup></b>
--	------------------------------

### 3.2 Wertermittlung Flurstück 51

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Größe: 399 m<sup>2</sup></li> <li>parallelogrammförmiger Zuschnitt</li> <li>Breite ca. 11 m</li> <li>Geländeprofil wellig</li> <li>Bestockung: Baum- und Buschgruppen <ul style="list-style-type: none"> <li>Laubbäume (Alter: 10 bis 20 Jahre)</li> </ul> </li> <li>Keine Darstellung im Feldblockkataster</li> </ul> <p><b>Wertung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ertragsarme Fläche (kein Ackerland, kein Gründland, keine forstwirtschaftliche Nutzung)</li> </ul> <p><b>Marktdaten Gutachterausschuss Stand 01.01.2022</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Orientierungswert für Ödland, Unland und Wasserflächen = 0,20 €/m<sup>2</sup>.</li> </ul>
<p><b>Wertmethodischer Ansatz des Gutachters: 0,25 €/m<sup>2</sup></b></p>	

### 3.3 Zusammenfassung der Flurstücke

Flurstück	Charakterisierung	Grundstücks- Größe in m <sup>2</sup> (ca.)	Bodenwert in €/m <sup>2</sup>	Grundstücks- wert in €
40	Bauland /-nebenfläche/Hoffläche Bebautes Grundstück	1.525	29,60	45.140,00
51	Unbebautes Grundstück Ertragsarme Fläche	399	0,25	99,75
<b>Gesamt</b>		<b>1.924</b>		<b>45.239,75</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.

Entsprechend den Gewohnheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Wert des Grundstückes üblicherweise mit Hilfe des **Sachwertes** ermittelt, weil üblicherweise vergleichbare Objekte der individuellen Eigennutzung dienen.

Der **Sachwert** basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und dem Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und dem Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

## 5 Sachwertverfahren

### 5.1 Baubeschreibung

#### Untersuchungen

- Die Beschreibung des Zustandes reflektiert aus dem rein optisch erkennbaren Zustand. Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute.
- Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet. Genaue Kenntnisse zum Baugrundzustand kann nur ein entsprechendes Baugrundgutachten erbringen.
- 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 festgestellt. Das Objekt hinterlässt aus baulicher Sicht einen zum Teil sehr schlechten Eindruck mit erheblichen Instandhaltungsrückstau.

Nachfolgend werden die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen bezeichnet:  
 (Achtung! Sämtliche nachfolgenden Maßangaben basieren auf den vorhandenen Unterlagen (Katasterplan, Luftbild) sowie eigenen Messungen und Schätzungen und haben eine Genauigkeit von ca. +/- 5 %).

Nachfolgend werden die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen bezeichnet:

	Gebäude	Bezeichnung
	1	Wohnhaus
	2	Garage/Stall/Werkstatt
<p><b>Historie</b> (ungefähre Darstellung, basierend auf Erkenntnissen vor Ort und zugereichten Unterlagen von der Gläubigerin)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauunterlagen wurden dem Gutachter nicht zugereicht und konnte er auch nicht recherchieren.</li> <li>• Im Bauarchiv existieren keine Bauunterlagen zu den baulichen Anlagen</li> </ul>		

#### Gebäude 1

- Geschätztes Baujahr ca. 1916
- Bestandteil des ehemaligen Gutshofes, frühere Nutzung: wahrscheinlich Schafstall/Scheune
- wann der Ausbau zur Wohnnutzung erfolgt ist unbekannt, wahrscheinlich vor 1990
- Sanierungen/Modernisierungen ca. 90er Jahre
- Weitere Teilsanierungen sukzessive
- Neue Profilblecheindeckung um 2023
- Gebäude 2
  - Soweit äußerlich erkennbar, Baujahr zu DDR-Zeit (70er oder 80er Jahre)

## 5.1.1 Gebäude 1

### Maßangaben, Wohn- und Nutzflächen

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

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bebaute Fläche ca. 22,20 m x ca. 12,50 m <ul style="list-style-type: none"> <li>o = ca. 277,50 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul> <p>Nicht ausgebauter Teil</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Ca. 98 m<sup>2</sup> Nutzfläche</b></li> </ul> <p>Ausgebauter Teil</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 Zimmer, Heizungsraum + Vorraum, Küche, Bad, Flur</li> <li>• <b>Ca. 147,50 m<sup>2</sup> Wfl.</b></li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohn- und Nutzfläche gesamt: ca. 245,50 m<sup>2</sup></li> <li>• Nutzflächenkoeffizient (NFK): ca. 0,88</li> </ul> <p><b>Der Nutzflächenkoeffizient erscheint hoch, lässt sich aber wie folgt begründen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Großer nicht ausgebauter Teil ohne Innenwände</li> <li>o Keine innenliegende Treppenflächen</li> </ul> <p><b>Rauminnenhöhen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Rauminnenhöhe im EG: ca. 2,25 m</li> <li>o Traufenhöhe ca. 5,20 m</li> <li>o Firsthöhe ca. 6,10 m</li> </ul>
--	---

**Mietzustand:** Mietverträge wurden nicht zugereicht, der Gutachter geht von Eigennutzung aus

### Rohbausubstanz (Gebäude 1)

- Wahrscheinlich nicht unterkellert (es wurden keine Hinweise auf eine Unterkellerung gefunden)
- Feldsteinfundament/gemauertes
- Außenwand: Ziegelmauerwerk (Sichtmauerwerk); Stärke ca. 35 cm
- Holzbalkendecke (Decke über dem ausgebauten Teil)
- Innenwände: EG massiv und Trockenbau
- Dach: flaches Satteldach (Neigung ca. 10 grad); Profilblecheindeckung

### Ausbausubstanz

- Kunststofffenster mit doppelter Isolierverglasung aus den 90er Jahren
- Heizung: Zentralheizung auf Biogasbasis (Gastherme und Warmwasserspeicher) Konvektoren und Kupferinstallation aus den 90er Jahren
  - o Die Biogastherme ist relativ neu (geschätztes Alter < 10 Jahre)
  - o Der Warmwasserspeicher ist ca. aus den 90er Jahren
  - o Küche und Bad zusätzlich mit Fußbodenheizung (Rücklauf vom Heizkörper lt. Aussage Eigentümer)
- Elektro: nach VDE-Norm, mittlere Ausstattung (90er Jahre)
- Sanitär: 1 Bad/WC im EG
  - o erneuerter Fußbodenaufbau mit Fußbodenheizung
  - o eingeflüßte Acryleckwanne, stehendes WC mit Spülkasten, Handwaschbecken
  - o Wände mit Putz, Fußboden mit textilem Belag
- Innentüren: mit Futter und Bekleidung aus den 90er Jahren
- Küche: einfache Einbauküche (L-Küche 4,5 m x 2): **Standwert pauschal 300 €**
- Hänge und Unterschränke, Spüle, Kühlschrank, Dunstabzug (kein Herd)

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

- Schäden/Mängel an der Gebäudehülle z.B.
  - Schäden am Fundament (z.B. ausgewaschene Fugen)
  - Vereinzelt Mauerwerksschäden und ausgewaschene Fugen
  - wahrscheinlich tlw. verschlissene vertikale und horizontale Sperrungen (teilweise bereits erneuerte vertikale Sperrung)
- relativ geringe Raumhöhe im ausgebauten Wohnteil (ca. 2,25 m)
- Verschleißerscheinungen an Wand-, Boden- und Deckenbelägen in Teilbereichen
- Nicht ausgebauter Teil: Rohbauzustand ohne Modernisierungen
- Energetisch nicht umfassend saniert
- Und andere Kleinstschäden

**5.1.2 baulichen Nebenanlagen**

Aus Gutachtersicht ist eine pauschalisierte Bewertung gerechtfertigt. **Sachverständigenseits kommt ein Vergleichsfaktorverfahren je m<sup>2</sup> BGFI zum Ansatz. Der angesetzte Vergleichsfaktorwert stellt einen Mittelwert über die vorhandene BGF dar. Sonstige zu berücksichtigende Bauteile sind im Wertansatz mit enthalten. Die vorhandenen Baumängel und Bauschäden sind ebenfalls im Ansatz berücksichtigt.**

Der Ansatz eines Vergleichskostenwertes je m<sup>2</sup> BGF stellt den marktangepassten Wert, mit dem diese baulichen Anlagen den Verkehrswert erhöhen, dar (nicht vergleichbar mit dem Substanzwert).

	<p><b>Gebäude 2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Garage/Stall/Werkstatt</li> <li>• Massivbauweise (Hohlblocksteine), 3 Räume</li> <li>• Baujahr ca. DDR-Zeit (70er oder 80er Jahre)</li> <li>• Nicht unterkellert, 1 Geschoss, flaches Satteldach</li> <li>• Wellasbesteindeckung</li> <li>• Industrieglasfenster</li> <li>• 2flügliges Holztor</li> <li>• Bebaute Fläche                     <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ ca. 5,20 m x 24,55 m</li> <li>◦ Gesamt ca. 127,66 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul>
---	---

Langjährige empirische Untersuchungen des Gutachters ergeben folgende Vergleichsfaktorwerte:

gilt für:

- ehemals landwirtschaftlich genutzte Ställe, Nebengebäude, Lager
- Baujahr 1930-1980
- Untersuchungen aus den Landkreisen Rostock und Vorpommern-Rügen
- ohne wesentliche Sanierungen/Instandsetzungen

Vergleichsfaktorwert je m<sup>2</sup> EG-Bruttogrundfläche

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

A	B	C	D
<b>Leichtbauweise (Holz) Teilmassiv Tlw. ruinös</b>	<b>Massive Bauweise Einfacher Nutzungswert</b>	<b>Massive Bauweise mittlerer Nutzungswert</b>	<b>Massive Bauweise guter Nutzungswert</b>
0 bis 10 €/m <sup>2</sup>	10 bis 30 €/m <sup>2</sup>	30 bis 60 €/m <sup>2</sup>	> 60 €/m <sup>2</sup>

Der Sachverständige ordnet das Gebäude 2 der Kategorie B zu.

- Wertmethodischer Ansatz: 30 €/m<sup>2</sup> (oberer Ansatz)

	EG- Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup>	Ansatz in € je m <sup>2</sup>	Wert in €
<b>Gebäude 2</b>	127,66	30	<b>3.829,80</b>

## 5.2 Sachwertermittlung

### 5.2.1 Bruttogrundfläche- Wohnhaus und NHK

- Ermittlung der Brutto-Grundfläche entsprechend der SW-RL in Anlehnung an DIN 277-1 2005-02

Gebäude 1 - Lage im Objekt	Grundfläche (ca.)	Bemerkungen
Kellergeschoss	0,00	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Dachboden wird mit einem zusätzlichen Aufschlag auf die NHK erfasst.</li> </ul>
Erdgeschoss	277,50	
Dachgeschoss/Obergeschoss	0,00	
<b>insgesamt</b>	<b>277,50</b>	Nicht ausgebauter Teil: 106,50 m <sup>2</sup> Ausgebauter Teil: 171 m <sup>2</sup>

**Gerundet: 277,50 m<sup>2</sup>**

#### NHK 2010

- Freistehende Einfamilienhäuser, eingeschossig, nicht unterkellert, Flachdach (Typ 1.23)

Ausgebauter Teil: Der Gutachter unterstellt eine Standardstufe 1-3

	Anteil in %	Gebäudestandard				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23	10	13	0	0	
Dach	15	0	15	0	0	
Fenster und Außentüren	11	0	11	0	0	
Innenwände und Türen	11	0	5	6	0	
Deckenkonstruktion und Treppen	11	0	11	0	0	
Fußböden	5	0	0	5	0	
Sanitär	9	0	2	7	0	
Heizung	9	0	0	9	0	
Sonstige technische Ausstattung	6	0	0	6	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>100</b>	<b>10</b>	<b>57</b>	<b>33</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Ausgebauter Teil**

Ausstattungsstandardstufe	I	II	III	IV	V	Summe
NHK in €/m <sup>2</sup>	920	1.025	1.180	1.420	1.775	
Wägungsanteil	10%	57%	33%	0%	0%	100,00%
Kostenwert	92,00	584,25	389,40	0,00	0,00	<b>1.065,65</b>
<b>Gebäudeteil</b>						
	<b>NHK 2010 in €/m<sup>2</sup></b>	<b>Bemerkungen</b>				
Gebäude 1	<b>1.065,65</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>freistehendes Wohnhaus Typ 1.23, nicht unterkellert; 1 Geschoss, Flachdach</li> <li>Standardstufe I-III</li> </ul>				
Anpassung Gebäudestellung:	<b>0,94</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Doppelhaushälfte</li> </ul>				
Anpassung DG:	<b>1,06</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kein Flachdach, sondern mit Zwischendecke</li> <li>nicht ausgebauter Boden</li> </ul>				
Anpassung Ausstattung:	<b>1,0</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sonstiges</li> </ul>				
Gesamt	<b>1.061,81</b>	<b>1.065,65</b>	x	<b>0,94</b>	x	<b>1,06</b> x <b>1</b> x
<b>gerundet</b>	<b>1.060</b>	gerundeter Ansatz (gerundet auf volle 5 €/m <sup>2</sup> )				

**Nicht ausgebauter Teil:** pauschaler Ansatz von NHK: **700 €/m<sup>2</sup>**

	BGF in €	NHK in €/m <sup>2</sup>	NHK
<b>Ausgebauter Teil</b>	171	1.060	181.260
<b>Nicht ausgebauter Teil</b>	106,50	700	74.550,00
<b>Gesamt</b>	277,5	921,84	255.810

**Der Sachverständige geht von NHK im Mittel 920 €/m<sup>2</sup> aus**

### 5.2.2 Alterswertminderung

- Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durch diese gesetzliche Definition wird klargestellt, dass die für die Verkehrswertermittlungen anzusetzende Restnutzungsdauer (RND) baulicher Anlagen nicht an ihrer technischen Lebensdauer, z.B. bezogen auf die noch zu erwartende bautechnische Standdauer, abgeleitet aus der Haltbarkeitsgrenze der konstruktiven Bauteile, zu orientieren ist, sondern an der voraussichtlichen Dauer ihrer wirtschaftlichen Verwertbarkeit.
- Bei dem zu bewertenden Gebäude wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** angenommen.

Der Gutachter hält folgenden Ansatz für gerechtfertigt:

A	Baujahr Wohnhaus (fiktive Annahme)	1916
B	Instandsetzungen/Anbau (fiktive Annahme)	1980
C= (A+A+A+A+A+B)/6	fiktives vorläufiges Baujahr	1927
D	mittleres Jahr der Sanierungen / Modernisierungen / Umbauten Mitte 90er Jahre und 2023	1996
E= (C+D)/2	fiktives Baujahr	1962
F	fiktives Alter	62
G	Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	80
H	Restnutzungsdauer	18
• Verkürzte/verlängerte Restnutzungsdauer = Ansatz des Gutachters		<b>15</b>

### Alterswertminderung gem. § 23 ImmoWertV

Es ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung ( $W_L$  = lineare Wertminderung in %) zugrunde zu legen.

$$W_L = \frac{GA}{Gd} \times 100$$

$G_a$  = Gebäudealter  
 $G_d$  = übliche Gesamtnutzungsdauer  
 $W_L$  = lineare Wertminderung

### 5.2.3 Sachwertberechnung

	<b>Gebäude 1</b>	<b>Anbauten</b>
Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup> gerundet	<b>277,50</b>	0
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (ohne BNK)	= 920,00	0
Baupreisindex im Basisjahr	= 100,00	100,00
aktueller Baupreisindex (Stichtag 15.02.2024) – gilt für Deutschland	=	181,30
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK in % (in €)</i>	= 462.858,90	0,00
o Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile in % der Normalherstellungskosten		0,00
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK (in €)</i>	=	462.858,90
BNK in % der Normalherstellungskosten (in €) +	0,00 %	0,00
<i>Gesamtherstellungskosten (inkl. BNK) in €</i>	=	462.858,90
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	=	80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer geschätzt		15 Jahre
Wertminderung wegen Gebäudealter (siehe § 23 ImmoWertV) der Gesamtherstellungskosten (lineare Abschreibung)	- 81,25 %	-376.072,86
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage</b>	<b>=</b>	<b>86.786,04</b>
<u>Wertanteil der baulichen Außenanlagen in €</u>		
• Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten	3,5 %	3.037,51
• Zusätzlicher Ansatz für Hausanschlüsse, Bodenbefestigung, Einfriedung, Zufahrt etc.		
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>		
• Bauliche Nebenanlagen		3.829,80
<u>Wertanteil der Möblierung in €</u>		
• Standwert Einbauküche		300,00
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage insgesamt in €		93.953,35
o zuzüglich des Wertes des Grund und Bodens in € gerundet	+	45.239,75
<b>vorläufiger Sachwert inklusive Wert des Grund und Bodens in €</b>		<b>139.193,10</b>

### 5.2.4 Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes

Marktanpassung auf der Basis von Sachwertfaktoren; Quelle: Marktbericht 2019, Seite 57 ff

#### 4.2.1 EFH

Die Ableitung der Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser erfolgte durch die Auswertung von 179 Kauffällen aus den Jahren 2017 bis 2018 ab dem Baujahr 1990 differenziert nach Bodenwertniveau.

Bei der Ableitung verwendete Funktion:

$$k_i = a \times vSW^b \quad \text{mit:} \quad \begin{array}{l} k_i = \text{Sachwertfaktor} \\ vSW = \text{vorläufiger Sachwert} / 1.000.000 \\ a, b = \text{Konstanten} \end{array}$$

Potenzfunktion  $k_i$  nach Bodenwertniveau

Bodenrichtwertniveau	Funktion
25 €/m <sup>2</sup>	$k_i = 0,59 \times (vSW \text{ in } \text{€}/1.000.000 \text{ €})^{-0,33}$
50 €/m <sup>2</sup>	$k_i = 0,69 \times (vSW \text{ in } \text{€}/1.000.000 \text{ €})^{-0,26}$
100 €/m <sup>2</sup>	$k_i = 0,80 \times (vSW \text{ in } \text{€}/1.000.000 \text{ €})^{-0,20}$
200 €/m <sup>2</sup>	$k_i = 0,92 \times (vSW \text{ in } \text{€}/1.000.000 \text{ €})^{-0,15}$

Tabelle 52 - Potenzfunktion EFH

Anwendung der Funktion:

- Der Sachverständige wählt das Richtwertniveau = 25 bis 50 €/m<sup>2</sup>

**k (bei 25 €/m<sup>2</sup>) = 1,13**

**k (bei 50 €/m<sup>2</sup>) = 1,15**

**k bei 40 €/m<sup>2</sup> = gerundet 1,14**

Vorläufiger Anpassungsfaktor	1,14
Anpassung an das Jahr 2024	0,15
<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Marktdaten des Marktberichtes 2019 basieren auf den Daten der Jahre 2018/2019</li> </ul>	
Tatsächliche Marktlage im Bereich des Grundstücks (Einschätzung des Gutachters)	-0,60
<ul style="list-style-type: none"> <li>Einschätzung des Gutachters (aktuelle Marktlage)</li> <li>Marktunsicherheit, steigende Zinsen</li> <li>Strukturschwacher ländlicher Raum</li> </ul>	
Gesamt	0,6900

<b>vorläufiger Sachwert</b>		<b>139.193,10 €</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Marktanpassungsfaktor = Faktor</li> </ul>	0,69	-43.149,86 €
	<b>marktangepasster Sachwert</b>	<b>96.043,24 €</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Wertminderung wegen zusätzlicher Baumängel und Bauschäden (siehe § (2) ImmoWertV) in %</li> <li>Siehe Baumängel/Bauschäden</li> </ul>	-5 %	-4.802,16 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung (siehe § (2) ImmoWertV) in %</li> <li>relativ geringe Raumhöhe, unattraktive Architektur</li> </ul>	-5 %	-4.802,16 €
		<b>86.438,92 €</b>
		<b>Gerundet: 86.500 €</b>

## 6 Vergleichsfaktorverfahren

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 "**Vergleichsfaktorverfahren**" genannt (vgl. § 13 ImmoWertV).

### 6.1.1 Marktdaten

Der Gutachterausschuss des Landkreises Vorpommern-Rügen hat in seinem Marktbericht 2019 folgende Marktdaten veröffentlicht.

Bodenrichtwertbereich (€/m <sup>2</sup> )	Baujahresklassen	Anzahl	Ø Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )
6 - 80	bis 1949	111	1.050	137	811
	1950 - 1990	103	1.018	129	1.048
	1991 - 2013	179	827	132	1.620
	2014 - 2018	8	797	113	2.207

Das Grundstück ist der Richtwertlage 6-80 €/m<sup>2</sup> zuzuordnen

Der Gutachter ordnet das Objekt in die Kategorie Baujahr bis 1949 ein.

Ansatz Wohn- und Nutzfläche in m <sup>2</sup> :	147,50	
Wohnflächenpreis nach Bodenrichtwertlage in €/m <sup>2</sup>	811	119.622,50
Korrekturfaktor o Anpassung an das Jahr 2024	1,15	137.565,88
Korrekturfaktor • Einschätzung des Gutachters (aktuelle Marktlage) • Marktunsicherheit, steigende Zinsen • Strukturschwacher ländlicher Raum		0,60
• <b>Angepasster Vergleichsfaktorwert</b>		82.539,53

Der Vergleichsfaktorwert weicht etwas vom marktangepassten Sachwert ab, eine Abweichung kleiner 10 % ist jedoch vertretbar.

## 7 Verkehrswert

Sachverständigenseits wird der vorläufige Verkehrswert nur vom Sachwert abgeleitet.

Somit wird der Verkehrswert § 194 BauGB  
eines **mit einem Wohnhaus und Nebengebäude**  
bebauten Grundstücks

**Am Anger 9**  
**18317 Saal OT Hermannshof**  
zum Wertermittlungsstichtag 13.06.2024

geschätzt mit

**86.500 €**

### 7.1 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>	Ungefährer Grundriss vom Gebäude 1 (unmaßstäblich)
<b>Anlage</b>	<b>5 – 9</b>	Fotoansichten
<b>Anlage</b>	<b>10</b>	Baulastauskunft
<b>Anlage</b>	<b>11-12</b>	Darstellung der Flurstücksdaten

## 8 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

### Verkehrs- und Geschäftslage

- einfache Wohnlage / keine Geschäftslage
- Anschrift: Am Anger 9 in 18317 Saal OT Hermannshof

### Nutzungsberechtigte + weitere Ansprechpartner:

Mietverträge wurden nicht zugereicht, der Gutachter geht von folgender Nutzung aus:

- Eigennutzung

### Gewerbebetrieb:

- unbekannt; In dem zu bewertenden Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt

### Maschinen und Betriebseinrichtungen:

- Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- **Die Einbauküche wurde mitbewertet (Standwert 300 €).**

### Hausschwamm

- Es wurden keine zerstörerischen Untersuchungen angestellt. Demzufolge konnte auch nicht festgestellt werden, ob in den Holzbauteilen gegebenenfalls ein Schwammbefall besteht. Hinweise wurden nicht gefunden.

Energiepass: nicht vorhanden

### Kaminkehrer:

- Schornsteinfeger: 18311 Ribnitz-Damgarten

### baubehördliche Beanstandungen

- offiziell keine bekannt,

Sonstiges: kein getrenntes Eigentum, kein Denkmalschutz

### Bodenordnung:

- Keine Bodenordnung

### Überbauungen:



### Überbauungen

- Beim Gebäude 1 handelt es sich um eine Doppelhaushälfte, geringfügige gegenseitige Überbauungen der beiden Doppelhaushälften können nicht ausgeschlossen werden.
- Die Eingangstreppe (Pfeil) überbaut geringfügig die öffentliche Straße (Flurstück 39)
- Das Gebäude 2 stellt eine Grenzbebauung zur Straße dar, auch hier können geringfügige Überbauungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

## 9 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

### **BauGB:**

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

### **BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

### **ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

### **WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

### **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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2014 (BGBl. I S. 1218)

### **EnEV:**

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. November 2013 (BGBl. I S. 3951)

### **WoFlV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

### **BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

### **WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

### **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 weiter Anwendung)

### **Verwendete Wertermittlungsliteratur**

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2015
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2015
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 26.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig: 1 x 1 der Immobilienbewertung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014

## 10 Erklärung des Sachverständigen

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

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

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 13.06.2024

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. Urheberrecht, 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.

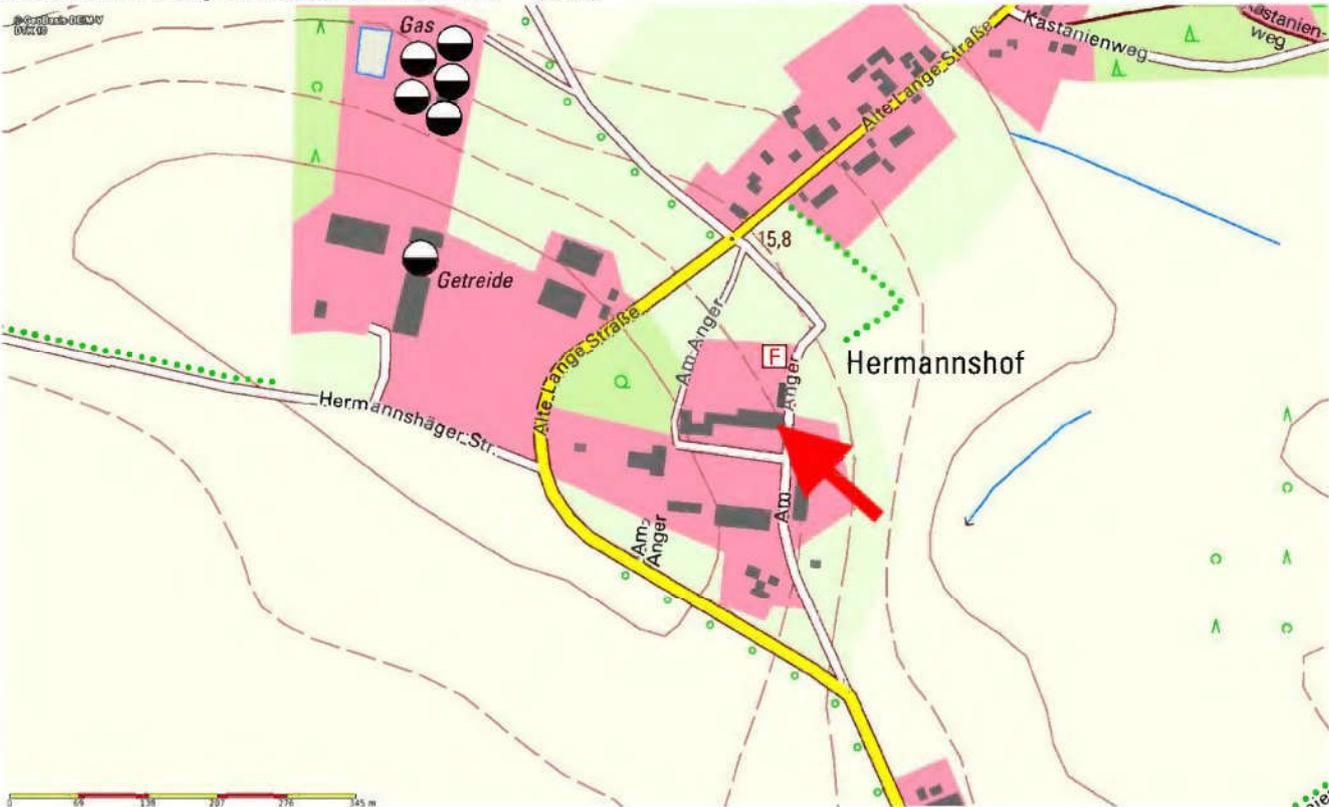
Die Haftung des Auftragnehmers wird der Höhe nach beschränkt auf den Umfang des Versicherungsschutzes seiner Haftpflichtversicherung, mit Ausnahme der Haftung für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Die Haftung des Sachverständigen ist auf Vermögensschäden von **10 % des ermittelten 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 (2023)



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

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



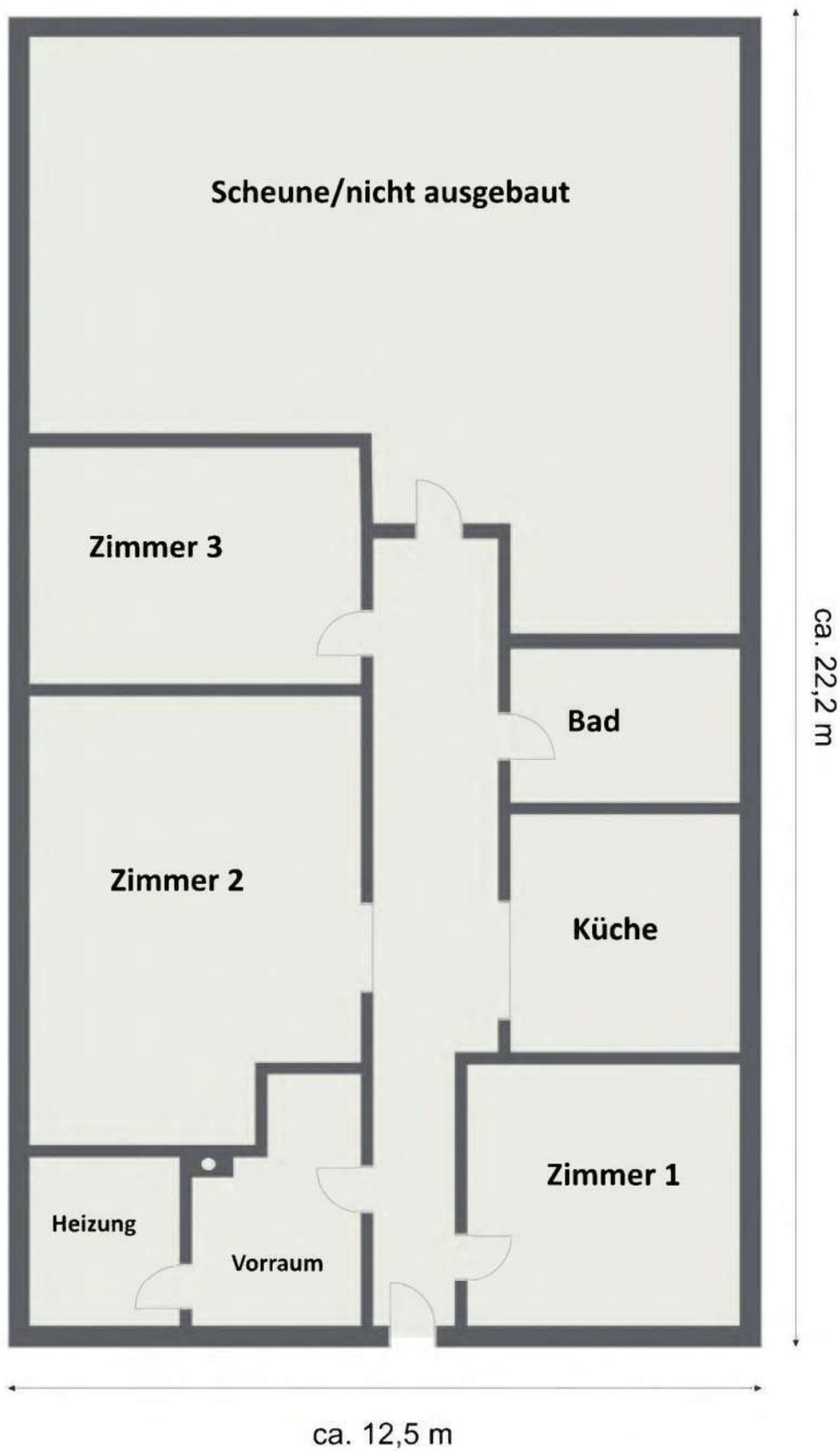
Auszug aus dem Katasterplan mit Darstellung des Flurstückes

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



1	Wohnhaus	2	Garage/Stall/Werkstatt
---	----------	---	------------------------

Luftbild mit Bezeichnung der baulichen Anlagen (Befliegung 06/2021)  
Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2023)



**Ungefährer Grundriss vom Gebäude 1**

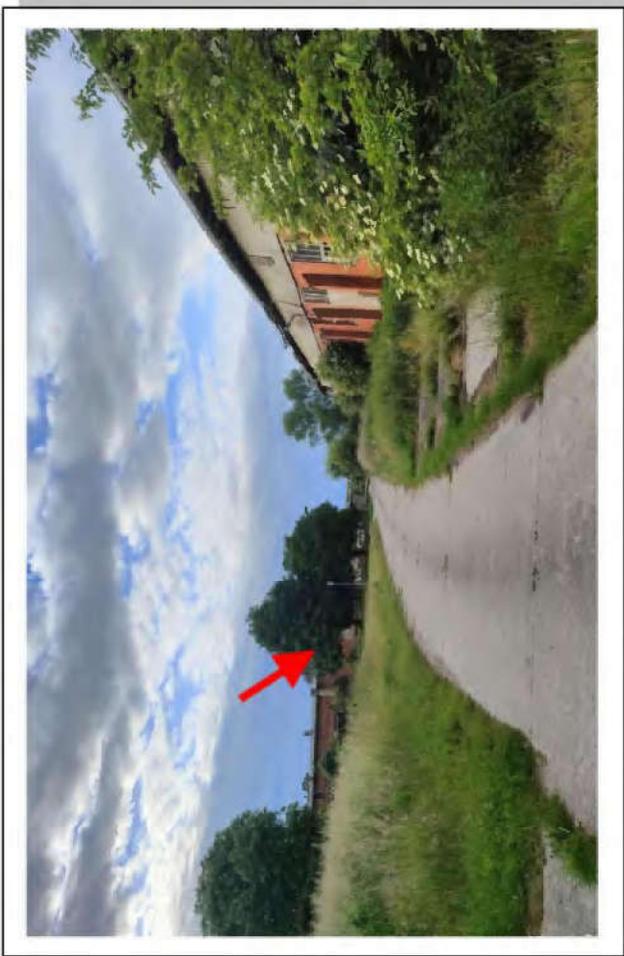


Bild 1-2 o Links und rechts: Ansichten der Straße „Am Anger“, die Lage des Grundstückes wurde markiert

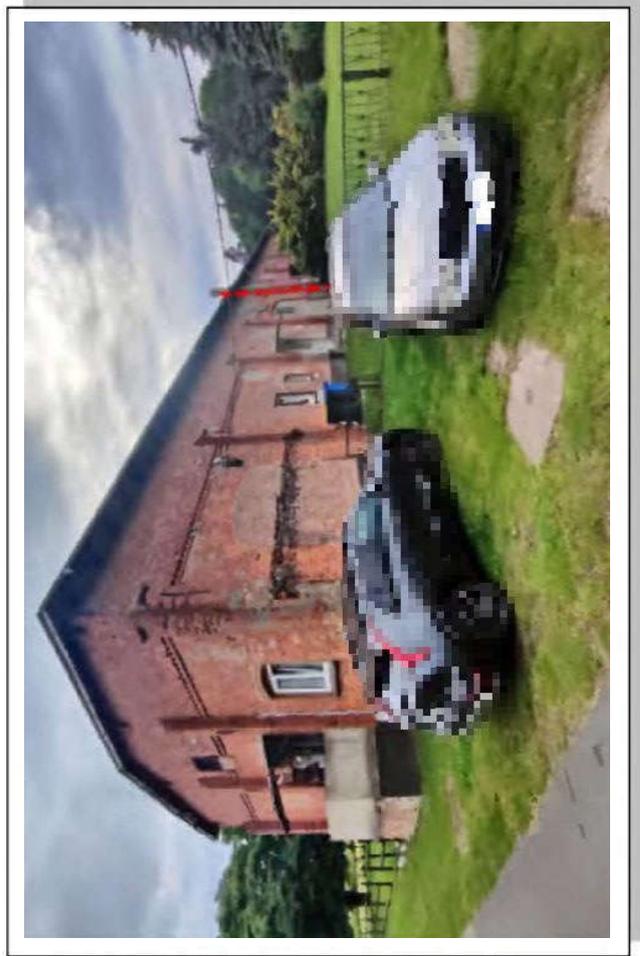


Bild 3-4 o Links und rechts: Außenansichten vom Gebäude 1

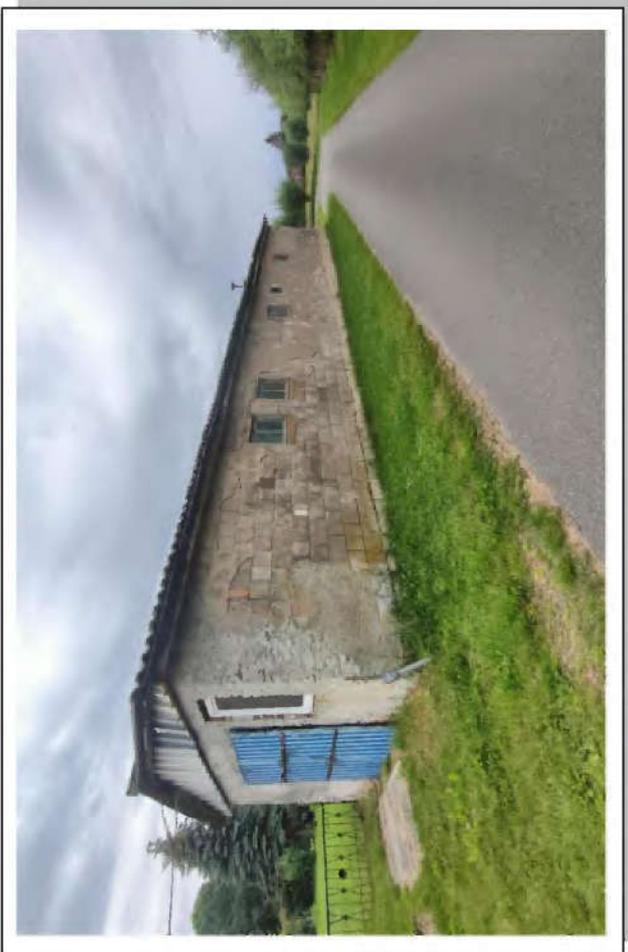
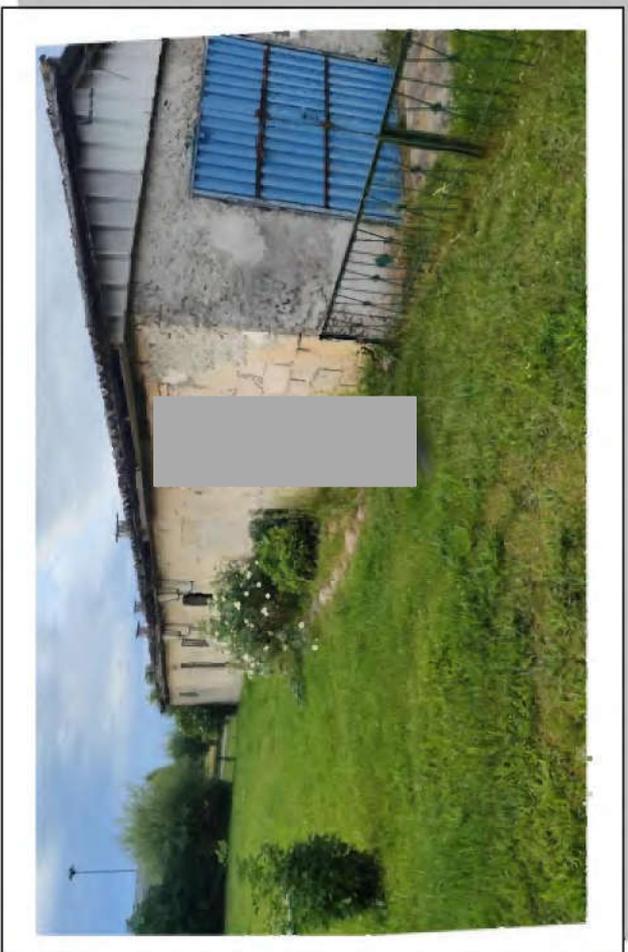


Bild 5-6 o Links und rechts: Außenansichten vom Gebäude 2

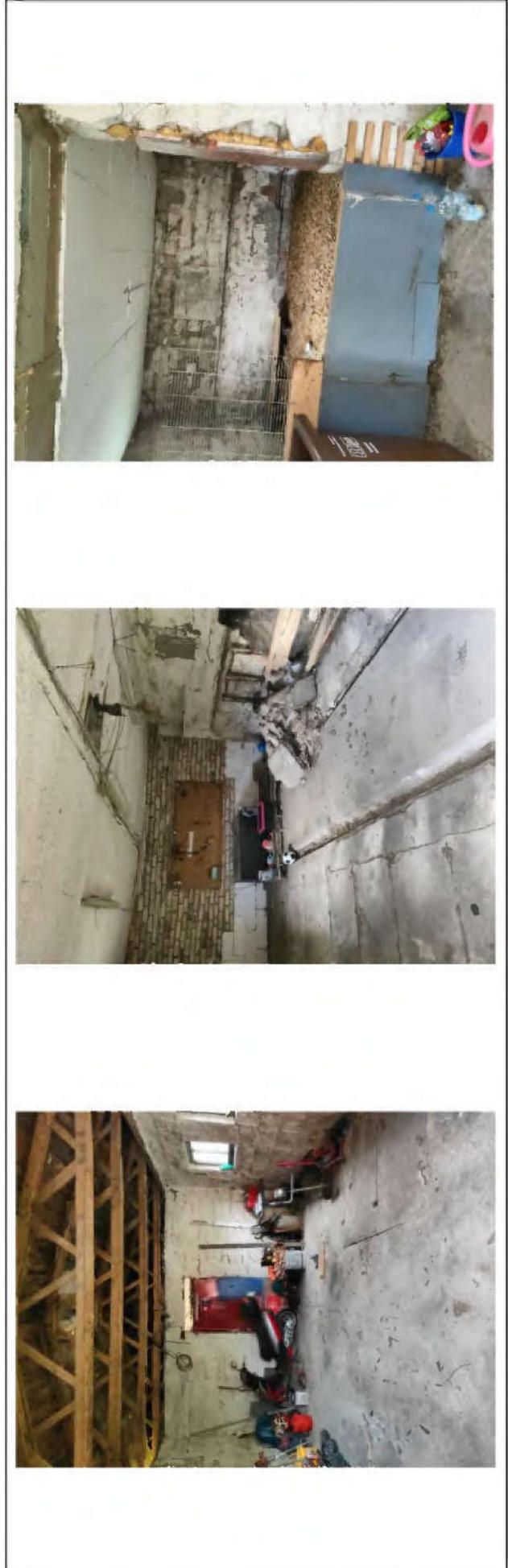


Bild 7-9 o Innenansichten vom Gebäude 2

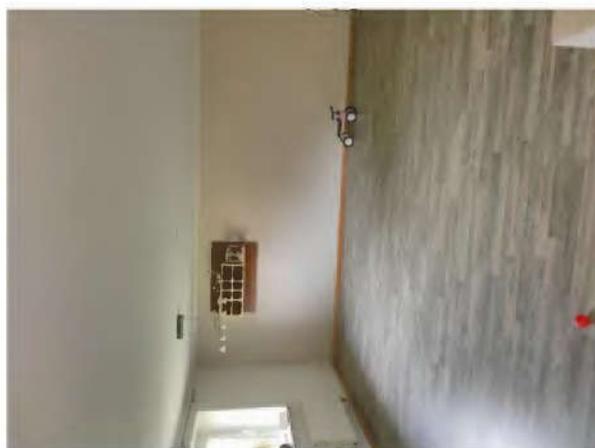
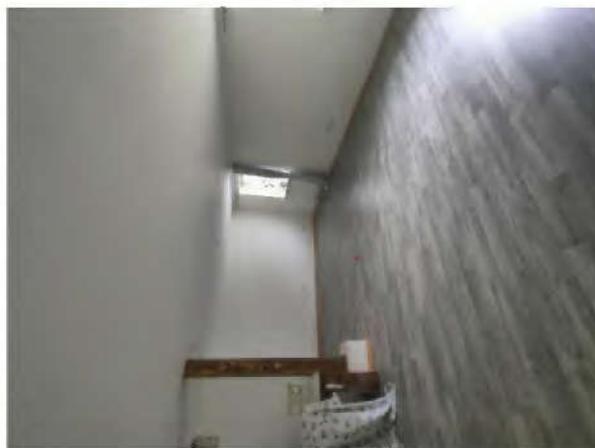
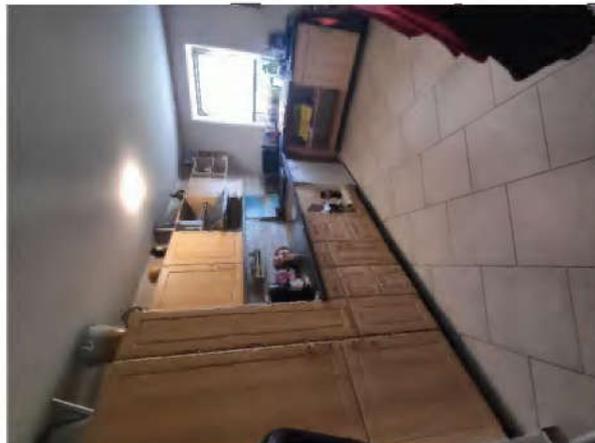


Bild 10-17 o Oben: Gebäude 1: Ansichten vom Erdgeschoss (Flur, E-Verteilung, Gastherme und Warmwasserspeicher)  
o Unten: Gebäude 1: Ansichten vom Erdgeschoss (Zimmeransichten und Küche)

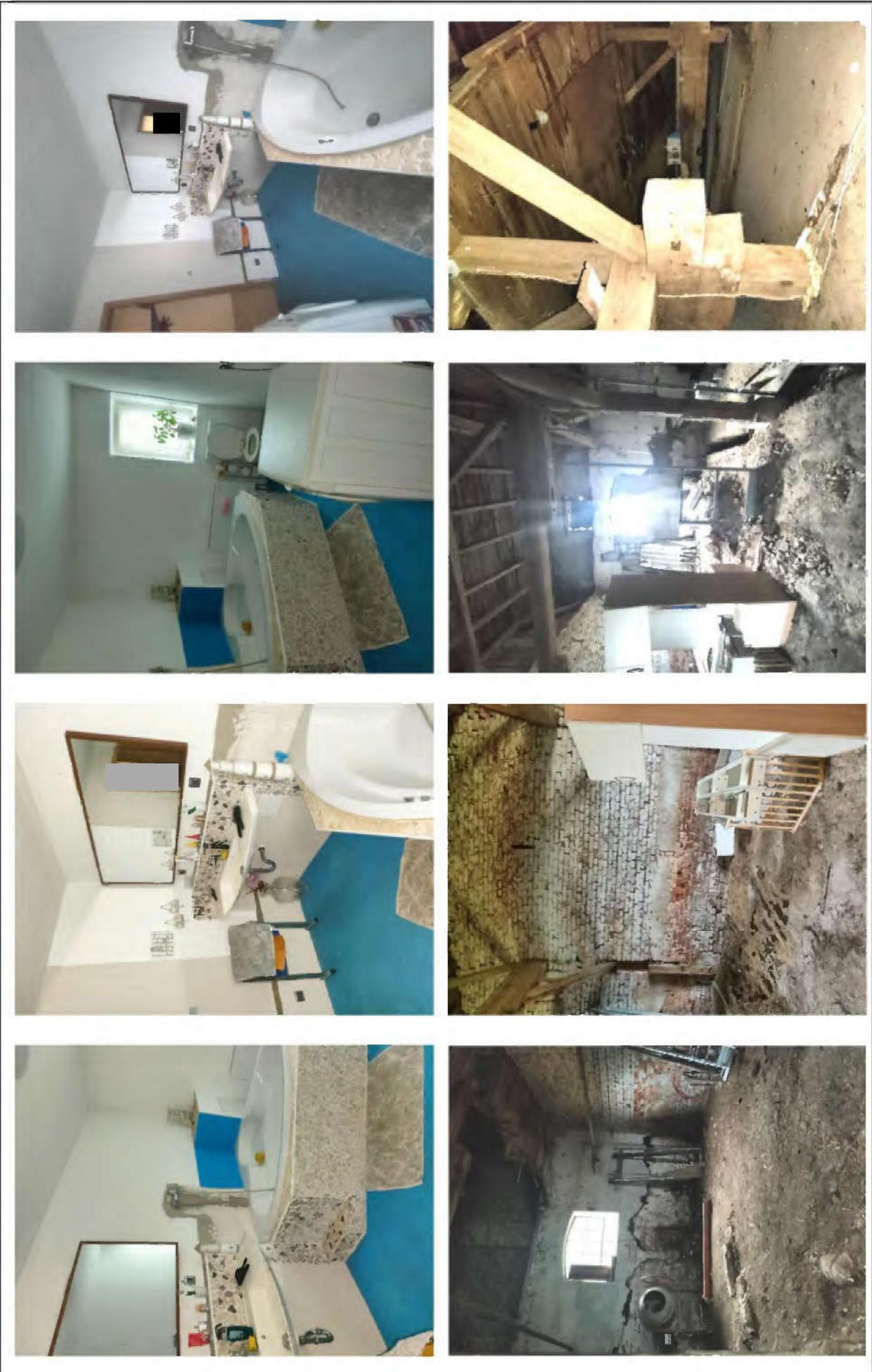


Bild 18-25    o    Oben: Gebäude 1: Ansichten vom Erdgeschoss (Badansichten)  
o    Unten: Gebäude 1: Ansichten vom Erdgeschoss (nicht ausgebauter Scheunenteil) und Dachboden



Bild 26-27 o Links und rechts: Ansichten der Lage vom Flurstück 51



Bild 28-30 o Links und rechts: Ansichten der Bestockung vom Flurstück 51

# Landkreis Vorpommern-Rügen

## Der Landrat



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

### Postversand

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

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:  
Mein Zeichen: 521.100.06.00445.24  
Meine Nachricht vom:  
**Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!**  
Fachdienst: **Bau und Planung**  
Fachgebiet / Team: **Bauordnung Festland**  
Auskunft erteilt: Jens Dietrich  
Besucheranschrift: Heinrich-Heine-Straße 76  
18507 Grimmen  
Zimmer: 206  
Telefon: 03831 357-2986  
Fax: 03831 357-444588  
E-Mail: Bau@kreisverwaltung-vr.de  
Datum: 5. April 2024

Vorhaben **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Hermannshof, Flur 5, Flurstück 40 und 51**  
Grundstück **Saal, OT Hermannshof, Am Anger 9**  
Gemarkung **Hermannshof Hermannshof**  
Flur **5 5**  
Flurstück **40 51**

### 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

Jens Dietrich

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

Kontaktdaten  
T: 03831 357-1000  
F: 03831 357-444100  
poststelle@lk-vr.de  
www.lk-vr.de



Bankverbindung  
Sparkasse Vorpommern  
IBAN: DE65 1505 0500 0530 0004 07  
BIC: NOLADE21GRW

allgemeine Sprechzeiten  
Dienstag 09:00-12:00 Uhr  
13:30-18:00 Uhr  
Donnerstag 09:00-12:00 Uhr  
13:30-16:00 Uhr  
oder Termin nach Vereinbarung



**Hermannshof Flur 5 Flst. 40 (Flurstückskennzeichen 13243700500040)**

**Gebiet**

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Barth	Saal

**Flurstücksinformationen**

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Hermannshof (132437)		Saal (132527)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
5	40	1.525 m <sup>2</sup>	3146

**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	1.525 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**

<https://www.geodaten-mv.de/grundsteuerdaten/Karten/Lufvermoegen>

**Hermannshof Flur 5 Flst. 51 (Flurstückskennzeichen 13243700500051)**

**Gebiet**

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Barth	Saal

**Flurstücksinformationen**

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Hermannshof (132437)		Saal (132527)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
5	51	399 m <sup>2</sup>	3146

**Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung**

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		96 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	S4D 24/24	399 m <sup>2</sup>	96 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Grünland	399 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**

<https://www.geodaten-mv.de/grundsteuerdaten/Karten/Lufvermoegen>