

Amtsgericht Stralsund

GZ: 701 K 82/24

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
eines **mit einer Doppelhaushälfte nebst Anbau**
bebauten Grundstücks

Sundische Straße 90 b
18356 Barth

Das Objekt konnte nur von Außen vom Straßenrand besichtigt werden.

erstattet von

INGO KUHWALD

AZ: 4.888/25

*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 Doppelhaushälfte nebst Anbau**
bebauten Grundstücks

Sundische Straße 90 b
18356 Barth

Land : Mecklenburg-Vorpommern
Amtsgericht : Stralsund
Grundbuch von : Barth
Gemarkung : Barth

Blatt / lfd.Nr.	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße	Anschrift
2794 / 1	17	133/5	195 m ²	Sundische Straße 90 b

zum Wertermittlungstichtag : 07.08.2025

Dieses Gutachten enthält 27 Seiten und 10 Anlagen. Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon 3 für den Auftraggeber und eine für meine Unterlagen.

Das Objekt konnte nur von Außen vom Straßenrand besichtigt werden.

GA4888-25.doc

erstattet von Ingo Kuhwald

Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof

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

Mitglied im Oberem Gutachterausschuss Von Mecklenburg-Vorpommern	Mitglied im Gutachterausschuss der Hansestadt Rostock	Mitglied im Gutachterausschuss des Landkreises Rostock
--	---	--

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES ZUM AUFTRAG UND ZUM GRUNDSTÜCK.....	4
1.1	AUFTRAGGEBER.....	4
1.2	PROZESSBETEILIGTE	4
1.3	ORTSBESICHTIGUNG	4
1.4	GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE UND LASTEN.....	5
2	LAGE UND GRUNDSTÜCKSANGABEN.....	6
2.1	ZUSTANDSMERKMALE DES GRUNDSTÜCKS.....	7
2.1.1	<i>weitere Zustandsmerkmale</i>	7
3	BODENWERTERMITTLUNG	8
3.1	AUSWAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	8
3.2	ANPASSUNG AUF DER GRUNDLAGE DES BODENRICHTWERTES.....	8
3.3	ANPASSUNG GRÖÖBE	9
3.3.1	<i>Anpassung des Bodenrichtwertes</i>	10
4	WERTERMITTLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN.....	11
4.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN.....	11
5	BAULICHE ANLAGEN.....	13
6	SACHWERTVERFAHREN.....	15
6.1	ERLÄUTERUNGEN DER VERWENDETEN BEGRIFFE	16
7	SACHWERTVERFAHREN.....	19
7.1	BRUTTOGRUNDFLÄCHE.....	19
7.2	SW-BERECHNUNG	21
7.2.1	<i>Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes</i>	22
8	VERKEHRSWERT	23
8.1	VERZEICHNIS DER ANLAGEN.....	23
9	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG.....	24
10	URHEBERRECHT/DATENSCHUTZ.....	25
11	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	26
12	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	27

1 Allgemeines zum Auftrag und zum Grundstück

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Stralsund, Abt. Zwangsversteigerung
Frankendamm 17 in 18439 Stralsund

- o Auftrag vom 20.06.2025
- o Fristsetzung zur Fertigstellung 08.09.2025

1.2 Prozessbeteiligte

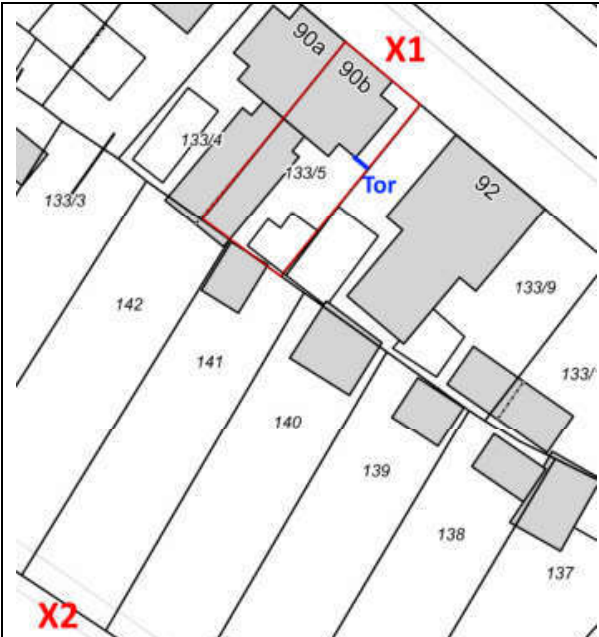
- Zwangsversteigerungsverfahren

Gläubiger	Schuldner
<ul style="list-style-type: none"> • Wasser und Abwasser GmbH Boddenland • Am Wasserwerk 2 • 18311 Ribnitz-Damgarten 	<ul style="list-style-type: none"> • wird aus Datenschutzgründen nicht genannt

1.3 Ortsbesichtigung

- Die Parteien wurden zum Besichtigungstermin am 04.08.2025 geladen, erschienen jedoch nicht.
- Unterlagen oder Informationen zum Objekt bekam der Gutachter nicht.

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.

	<p>Besichtigung</p> <ul style="list-style-type: none"> • X1 Standort 1 <ul style="list-style-type: none"> o straßenseitige Besichtigung und Aufmaß der Gebäudefront o Das Grundstück ist straßenseitig nicht eingefriedet. o Der Hof ist mittels Hoftor verschlossen. • X2 Standort 2 <ul style="list-style-type: none"> o Besichtigung aus der Ferne mit Kamerazoom o kein Aufmaß möglich
---	--

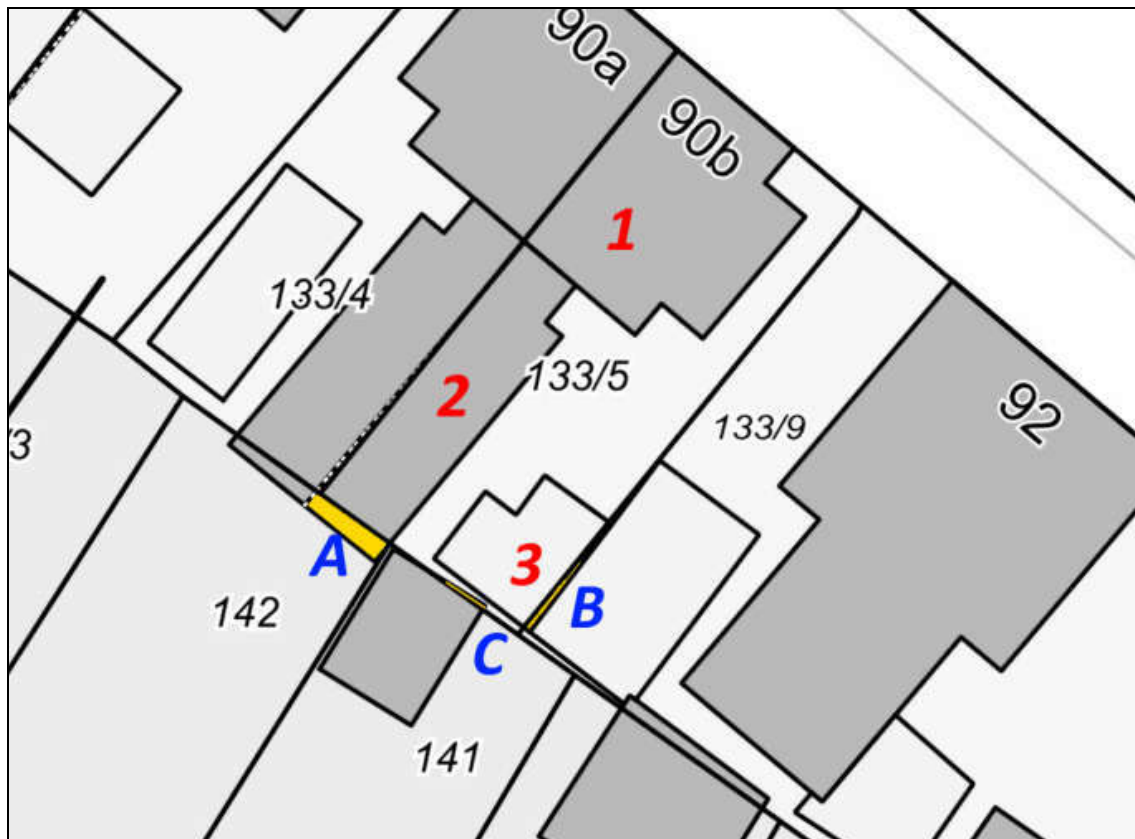
1.4 Grundbuchangaben, Rechte und Lasten

Rechte in Abt. II

- o Rückauffassungsvormerkung
- o Zwangsversteigerungsvermerk
- o Beide Rechte bleiben auftragsgemäß unberücksichtigt.

Überbauungen

- Laut Katasterplan gibt es folgende Überbauungen (eine Überprüfung vor Ort war nicht möglich).



Vom Flurstück 133/5 ausgehende Überbauungen

- Das Gebäude 2 überbaut das Flurstück 142 (Überbauungsfläche A)
- Das Gebäude 3 überbaut das Flurstück 133/9 (Überbauungsfläche B)

Überbauungen auf dem Flurstück 133/5

- o Das Gebäude, befindlich auf dem Flurstück 141, überbaut geringfügig das Flurstück 133/5 (Überbauungsfläche C)

Der Gutachter geht von Überbaurechten gemäß BGB aus.

- Beim Gebäude 1 handelt es sich um eine Doppelhaushälfte. Geringfügige gegenseitige Überbauungen mit der Nachbarhälfte wurden augenscheinlich nicht festgestellt, können aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

2 Lage und Grundstücksangaben



Barth liegt am südlichen Ufer des Barther Boddens, Die Stadt verfügt über einen Hafen und den Ostseeflughafen Stralsund Barth. Mit der Usedomer Bäderbahn besteht eine Direktverbindung im Stundentakt zwischen Barth und Stralsund über Velgast und weiter nach Greifswald und Usedom. Die Bundesstraße 105 verläuft acht Kilometer südlich von Barth durch Löbnitz. Nach der 1991 wurde sukzessive der historische Stadtkern im Rahmen der Städtebauförderung gründlich saniert, was zur Steigerung der Attraktivität der Stadt beigetragen hat. Der Hafenbereich (Westhafen) hat durch den Neubau von Reihenhäusern, Restaurants und Ladengeschäften sowie den Abriss der ehemaligen Fischfabrik unter Bewahrung des denkmalpflegerisch interessanten Verwaltungstraktes ein neues Gesicht erhalten, die Hafenstraße wurde umgebaut.

- o Einwohner: 7.568 (31. Dez. 2024)
- o Fläche: 41,18 km²
- o Gemeindeverwaltung: Teergang 2 in 18356 Barth

Mikrolage

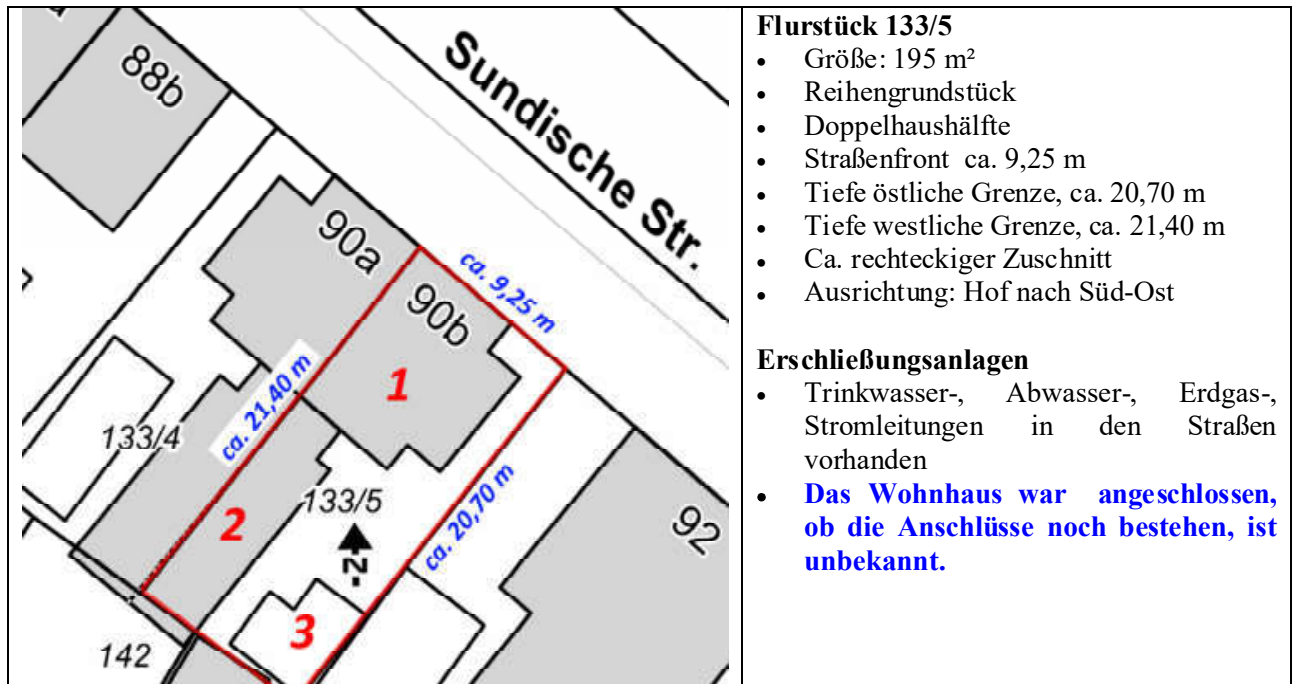
- gelegen am südöstlichen Stadtrand von Barth
- das Stadtzentrum von Barth ist ca. 1,2 km entfernt
- Sundische Straße: Landesstraße mit Anschluss an die B105 (ca. in 8,5 km Entfernung)
- Gegenüberliegender Gewerbebetrieb (Getränkehandel) und Funkturm



Sundische Straße

- sanierte Erschließungsanlagen (Asphalt)
- beidseitiger Fußgängerweg, erneuerte Straßenbeleuchtung
- zweispurig, ebene Lage
- Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.

2.1 Zustandsmerkmale des Grundstücks



Flurstück 133/5

- Größe: 195 m²
- Reihengrundstück
- Doppelhaushälfte
- Straßenfront ca. 9,25 m
- Tiefe östliche Grenze, ca. 20,70 m
- Tiefe westliche Grenze, ca. 21,40 m
- Ca. rechteckiger Zuschnitt
- Ausrichtung: Hof nach Süd-Ost

Erschließungsanlagen

- Trinkwasser-, Abwasser-, Erdgas-, Stromleitungen in den Straßen vorhanden
- **Das Wohnhaus war angeschlossen, ob die Anschlüsse noch bestehen, ist unbekannt.**

2.1.1 weitere Zustandsmerkmale

Erschließungsbeiträge Ausbaubeiträge	<ul style="list-style-type: none"> • Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Denkmalschutz besteht nicht
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> • Soweit äußerlich erkennbar sind keine Altlasten vorhanden.
Bodenordnung	<ul style="list-style-type: none"> • Keine aktive Bodenordnung
Baugrund	<ul style="list-style-type: none"> • Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet.
Mietzustand	<ul style="list-style-type: none"> • Anmerkungen: Dem Gutachter wurden keine Miet- oder Pachtverträge zugereicht, so dass er vom unvermieteten/unverpachteten Zustand ausgeht. • Das Objekt steht aktuell leer (Annahme).
Hochwasser	<ul style="list-style-type: none"> • Das Grundstück befindet sich nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.
Bergbau	<ul style="list-style-type: none"> • Das Grundstück befindet sich nicht in einem aktiven bzw. ehemaligen Bergbaurevier.
Bauleitplanung	<ul style="list-style-type: none"> • Gelegen im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes der Stadt Barth von 2006; das Flurstück liegt im Wohngebiet • Baurecht nach § 34 BauGB • Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute.
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> • Genaue Kenntnisse zum Baugrundzustand kann nur ein entsprechendes Baugrundgutachten erbringen.

3 Bodenwertermittlung

3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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.

3.2 Anpassung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes

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

	<p style="text-align: center;">145 €/m²</p> <p style="text-align: center;">Diesem Richtwert liegt folgende Charakteristik zu Grunde:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zonennummer 1900 • Bauland • offene Bauweise • Wohnbaufläche • Geschosszahl: I • mittlere Grundstücksgröße: 800 m² • erschließungsbeitragsfrei, kostenerstattungsfrei, abgabepflichtig nach KAG • Stand 01.01.24
---	---

3.3 Anpassung Größe

Anpassung an die Grundstücksgröße

- Dem Bodenrichtwert liegt eine mittlere Größe von 800 m² zu Grunde. Das zu bewertende Grundstück hat eine tatsächliche Größe von ca. 195 m² so dass eine Größenanpassung erforderlich ist.

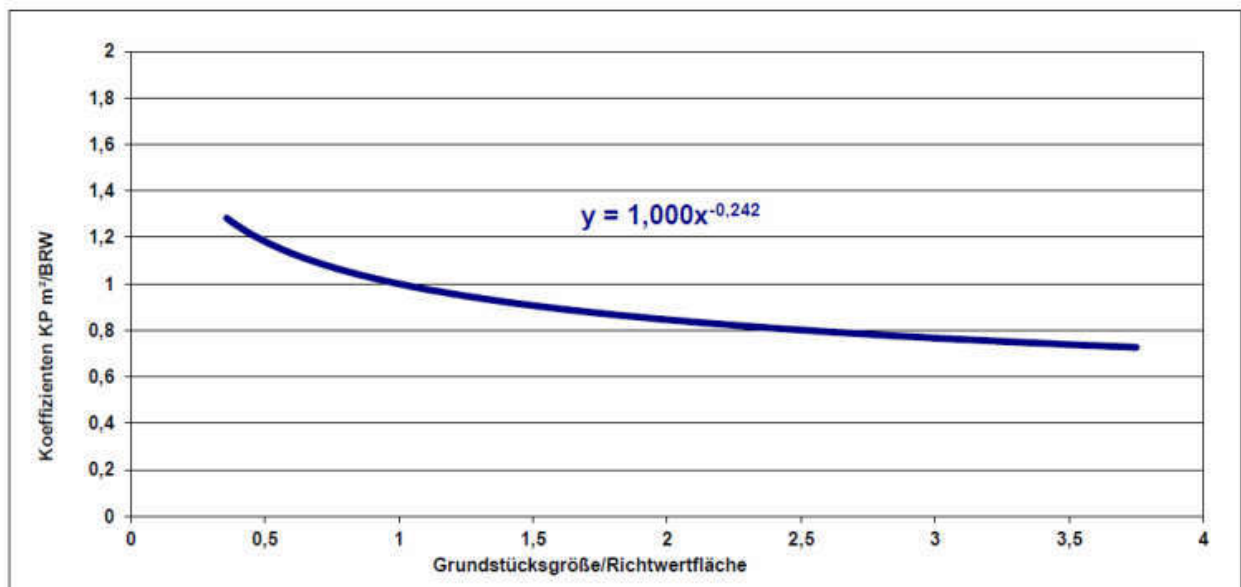
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL)
Maß der baulichen Nutzung

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 Vergleichswertrichtlinie wählt der Sachverständige folgende Ableitung, die sich in seiner Praxis bewährt hat.



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

Berechnung (Größe)

Bodenrichtwert in €/m²

mittlere Richtwertgröße = 800 m²

Grundstücksgröße

X = Grundstücksgröße : Richtwertgröße

Y (Umrechnungsfaktor) = X^{-0,242} = 0,24375^{-0,242}

Eigene Anpassung des Korrekturfaktors

Formel

Stichtag/Größe- angepasster Bodenrichtwert

- 145 €/m²
- 800 m²
- 195 m²
- 195 / 800 = 0,24375
- = ca. 1,407
- 1,40
- = 145 €/m² x 1,40
- **gerundet 203 €/m²**

3.3.1 Anpassung des Bodenrichtwertes

1. Bodenrichtwert
 - Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes 203,00 €/m²
 - **Bezügliche der Größe angepasster Richterwert**
- 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. -50,00 €/m²

-
3. Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land 153,00 €/m²
-

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 -10 %
- gelegen in Randlage (Richtwert gilt für Barth Ortslage-südlicher Teil)
- **direkt an der Hauptverkehrsstraße gelegen**

die Art der baulichen Nutzung

- gelegen im Wohngebiet 0 %

das Maß der baulichen Nutzung

- vergleichbar 0 %

die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften

- keine Besonderheiten 0 %

Zu- und Abschläge insgesamt : - 10,00 %

4. Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes 137,70 €/m²
-

- zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten 50,00 €/m²

5.	Bodenwert für baureifes Land	187,70 €/m²
-----------	-------------------------------------	-------------------------------

Flurstück	Charakterisierung	Grundstücks-Größe in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstücks-wert in €
133/5	Bauland /- nebenfläche/Hoffläche Bebautes Grundstück	195	187,70	36.601,50
Gesamt		195		36.601,50

- Eine weitere Anpassung wird nicht vorgenommen.

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 können.

5 Bauliche Anlagen

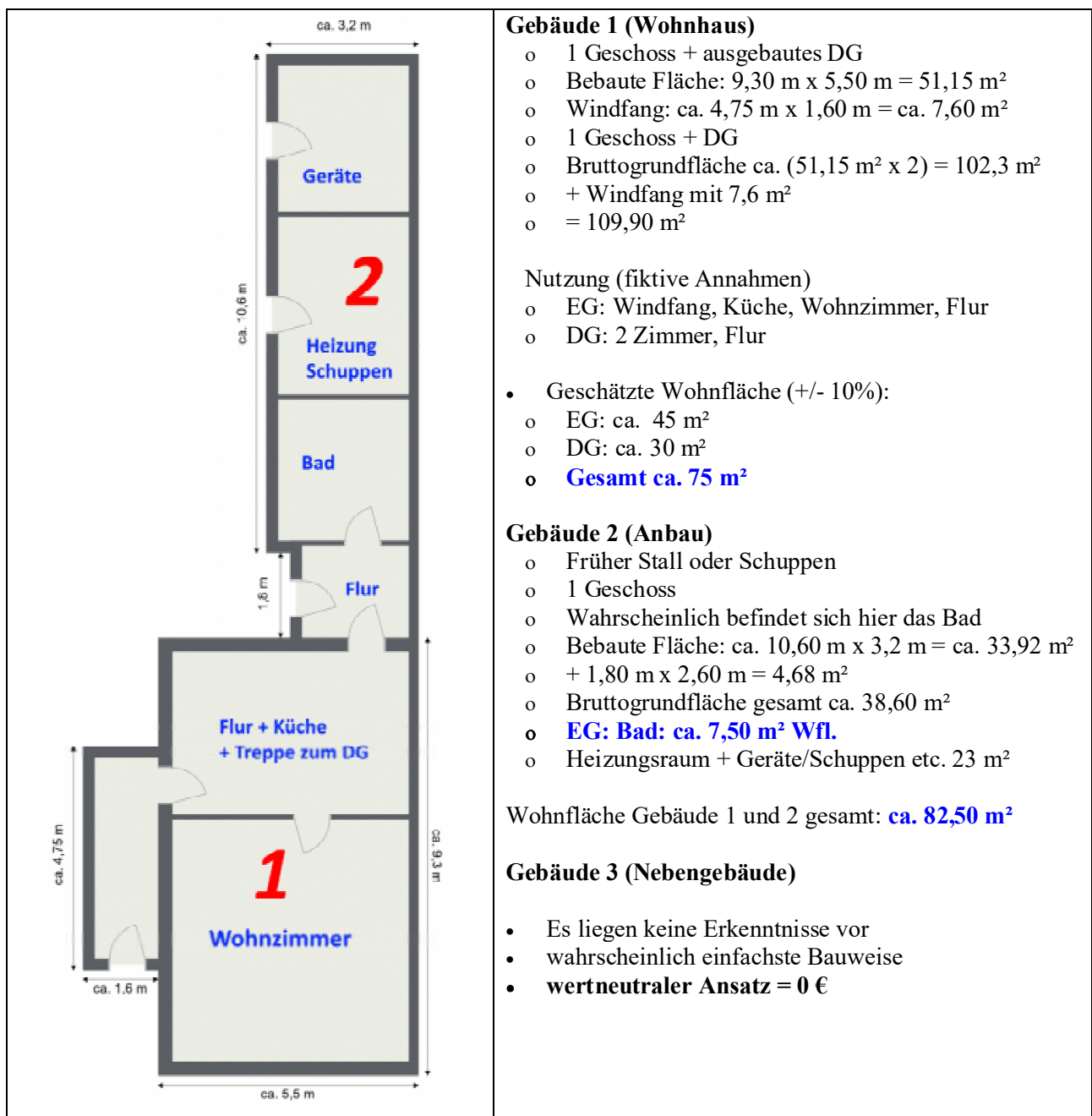
Historie

- Gebäude 1: geschätztes Baujahr zwischen 1925 bis 1935
- Gebäude 2: unbekannt, wahrscheinlich ähnlich wie Gebäude 1
- Ca. 90er Jahre: Sanierungen/Teilmodernisierungen

Im Bauarchiv existiert keine Bauakte zum Objekt, Bauanträge wurden nicht eingereicht.

Gebäude 1, 2

- **Maßangaben (BGF und Flächen) ungesichert, reine Schätzungen (+/- 20%)**



Gebäude 1 und 2

- Nicht unterkellert oder teilunterkellert (Es wurden keine Hinweise auf eine Unterkellerung gefunden.)
 - Wahrscheinlich kleiner Kriechkeller (5 bis 10 m² geringe Raumhöhe) vorhanden
- Gründung: Stampfbeton, gemauertes Fundament oder Feldsteine
- Außenwand: Ziegelmauerwerk + mineralischer Putz, Sockel mit Klinker
- Holzbalkendecke
- Gebäude 1: Satteldach mit Betondachsteineindeckung aus 90er Jahren (Annahme), Neigung ca. 45 grad
 - 1 Einzelgaube zur Straßenseite
- Gebäude 2: flaches Pultdach mit Pappeindeckung
- Innenwände: massiv, Stärke entsprechend statischen Erfordernissen, tlw. Trockenbau
- Schornstein vorhanden (gemeinsamer Schornstein mit Nachbarhälfte)

Ausbausubstanz (Gebäude 1)

- Erneuerte Heizungsanlage (geschätzt aus den 90er Jahren)
 - Wahrscheinlich auf Gasbasis
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung (ca. 90er Jahre)
 - Straßenseitiges Fenster (EG) mit Vorbaurolläden
- Sanitär: wahrscheinlich in 90er Jahren modernisiertes Bad, befindlich im Anbau 2
- Elektro/ /Sonstige Ausbausubstanz: **unbekannt**
- Wahrscheinlich Holztreppe vom EG zum OG und zum DG

Baumängel/Bauschäden (Gebäude 1)

- Schäden im Sockelbereich z.B. ausgewaschene Fugen, tlw. Schäden an den Klinkern
- Vereinzelt Algebefall an der Putzfassade
- Starke Bewuchs (Rankpflanzen) an der Giebel-/und Rückseite
- Tlw. verwitterter Dachüberstand (Holzbauteile)
- Weitere Erkenntnisse liegen nicht vor, da keine Besichtigung (Rückseite/Innen) erfolgte)

Gebäude 2 und 3

- Unbekannt

6 Sachwertverfahren

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

- Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.
- Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.
- Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.
- Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.
- Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.
- Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.
- Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.
- Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

6.1 Erläuterungen der verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

- Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

- Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.
- Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.
- Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

- Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

- Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

- Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

- Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

- Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbautzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

- Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

- Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.
- Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.
- Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

- Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen 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 an 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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind

7 Sachwertverfahren

7.1 Bruttogrundfläche

Bruttogrundfläche (Wohnhaus) – Zweigeschossiges Wohnhaus, voll unterkellert	
• Ermittlung der BGF gemäß SW-RL vom 05.09.2012	
• basierend auf Bauzeichnung, überprüft durch eigenes Aufmaß (+/- 5 %)	
Bruttogrundfläche (Kellergeschoss)	= 0 m ²
Bruttogrundfläche (Erdgeschoss)	= 51,15 m ²
Bruttogrundfläche (Dachgeschoss)	= 51,15 m ²
Gesamt	= 102,30 m²

Ansatz (BGF) = 102 m² (gerundeter Ansatz)

NHK 2010

- Freistehende Einfamilienhäuser, eingeschossig, nicht unterkellert, ausgebautes Satteldach, Typ 1.21
- Das Bad und die Heizungsanlage (wahrscheinlich im Anbau 2) werden dem Gebäude 1 zugerechnet

	Anteil in %	Gebäudestandard				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23	0	15	8	0	0
Dach	15	0	0	15	0	0
Fenster und Außentüren	11	0	5	6	0	0
Innenwände und Türen	11	0	11	0	0	0
Deckenkonstruktion und Treppen	11	0	11	0	0	0
Fußböden	5	0	5	0	0	0
Sanitär	9	0	6	3	0	0
Heizung	9	0	3	6	0	0
Sonstige technische Ausstattung	6	0	3	3	0	0
Gesamt	100	0	59	41	0	0

Ausstattungsstandardstufe	I	II	III	IV	V	Summe
NHK in €/m ²	790	875	1.005	1.215	1.515	
Wägungsanteil	0%	59%	41%	0%	0%	100,00%
Kostenwert	0,00	516,25	412,05	0,00	0,00	928,30

Gebäudeteil	NHK 2010 in €/m ²	Bemerkungen
Gebäude 1	928,30	<ul style="list-style-type: none"> • freistehendes Einfamilienhaus Typ 1.21 nicht unterkellert • 1 Geschoss, Satteldach
Anpassung Gebäudestellung	0,94	<ul style="list-style-type: none"> • Doppelhaushälfte
Anpassung DG:	1,015	<ul style="list-style-type: none"> • Krüppelwalmdach mit 1 Gaube
Anpassung Ausstattung	1,00	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Besonderheiten
Gesamt	885,69	928,3 x 0,94 x 1,015 x 1
gerundet	885	gerundeter Ansatz (gerundet auf volle 5 €/m ²)

Alterswertminderung gem. § 38 ImmoWertV

- 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.
- 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

- Bei dem zu bewertenden Wohnhaus wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** angenommen.

Der Gutachter hält folgenden Ansatz für gerechtfertigt:

A	Baujahr Wohnhaus (Annahme)	1930
B	Gebäudealter in 2025	95 Jahre
C	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
D	Rechnerische Restnutzungsdauer	0 Jahre

Entnommen der Sachwertrichtlinie von 2012, entspricht auch dem Modell der ImmoWertV2021

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren					
Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer					
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Tabelle 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades.

Wertmethodischer Ansatz: 7 Modernisierungspunkte**Tatsächliche RND nach Einschätzung des Gutachters: 30 Jahre (angepasst)**

- Beim Anbau 2 werden NHK von 300 €/m² angesetzt (das Bad und die Heizungsanlage werden dem Gebäude 1 zugeordnet).

7.2 SW-Berechnung

		Wohnhaus	Anbauten
Bruttogrundfläche in m ² gerundet		102,00	39,00
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (ohne BNK)	=	885,00	300,00
Baupreisindex im Basisjahr	=	100,00	100,00
aktueller Baupreisindex Stichtag 2. Quartal 2025 (gilt für Deutschland)	=		188,60
• Veröffentlicht 10.07.2025			
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK in % (in €)</i>	=	170.249,22	22.066,20
• Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile in % der Normalherstellungskosten			5.500,00
o Windfang			
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK (in €)</i>	=		197.815,42
BNK in % der Normalherstellungskosten (in €) +	0,00 %		0,00
<i>Gesamtherstellungskosten (inkl. BNK) in €</i>	=		197.815,42
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	=	80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer geschätzt		30 Jahre	
Wertminderung wegen Gebäudealter der Gesamtherstellungskosten (lineare Abschreibung)	- 62,50 %		-123.634,64
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage	=		74.180,78
<u>Wertanteil der baulichen Außenanlagen in €</u>			
• üblicherweise sind die baulichen Außenanlagen im üblichen Umfang im Sachwert enthalten	5,00 %		3.709,04
• zusätzlicher Ansatz für Einfriedung, Außentreppe, Hausanschlüsse, anderes			
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>			
• Zeitwert der baulichen Nebenanlage (Gebäude 3)			0,00
<u>Wertanteil der Möblierung in €</u>			
• Bleibt unberücksichtigt			0,00
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage insgesamt in €			77.889,82
zuzüglich des Wertes des Grund und Bodens in € gerundet	+		36.601,50
vorläufiger Sachwert inklusive Wert des Grund und Bodens in €			114.491,32

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

Tabelle 52 - Potenzfunktion EFH

Anwendung der Funktion:

- o Der Sachverständige wählt das Richtwertniveau = 100 €/m² bis 200 €/m²

Anmerkungen

- Die Sachwertfaktoren wurden vom Gutachterausschuss seit 2019 nicht mehr aktualisiert und sind nicht mehr marktgerecht.
- **Der Sachverständige wählt eigene Faktoren, basierend auf empirischen Untersuchungen.**

Vorläufiger Anpassungsfaktor	1,10
• Anpassung an das Jahr 2025	
o Die Marktdaten des Marktberichtes 2019 basieren auf den Daten der Jahre 2018/2019	
Gesamt	1,1000

vorläufiger Sachwert		114.491,32 €
o Marktanpassungsfaktor = Abschlag	1,10	11.449,13 €
marktangepasster Sachwert		125.940,45 €
• Wertminderung wegen zusätzlicher Baumängel und Bauschäden (siehe § (2) ImmoWertV) in %	-0 %	0,00 €
o hinreichend im Risikoabschlag berücksichtigt		
• zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung (siehe § (2) ImmoWertV) in %	-0 %	0,00 €
o hinreichend im Risikoabschlag berücksichtigt		
• Sonstiges (Abschlag/Zuschlag)		
o Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung		
o Enthält auch Baumängel/Bauschäden		
o Keine detaillierten Erkenntnisse zur Ausstattung und zu den Maßen	-25 %	-31.485,11 €
o Verwildertes Grundstück		
		94.455,34 €
Gerundet: 94.500 €		

8 Verkehrswert

Somit wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB
eines **mit einer Doppelhaushälfte nebst Anbau**
bebauten Grundstücks

Sundische Straße 90 b
18356 Barth

zum Wertermittlungstichtag 07.08.2025
geschätzt mit

94.500 €

Das Objekt konnte nur von Außen vom Straßenrand besichtigt werden.

8.1 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	1	Auszug aus dem Stadtplan, Regionalplan
Anlage	2	Auszug aus dem Katasterplan
Anlage	3	Luftbild von 2024
Anlage	4	Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Anlage	5	Darstellung von B-Plänen in Barth
Anlage	6-7	Fotoanlagen
Anlage	8	Außenmaße des Objektes
Anlage	9	Baulastauskunft
Anlage	10	Darstellung der Flurstücksdaten

9 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

a) **Verkehrs- und Geschäftslage**

- mittlere Wohnlage, keine Geschäftslage

Postalische Anschrift

- Sundische Straße 90 b in 18356 Barth

b) **Nutzungsberechtigte + weitere Ansprechpartner**

- o Leerstehend

c) **Gewerbebetrieb:**

- Es wird kein Gewerbebetrieb betrieben.

d) **Maschinen und Betriebseinrichtungen:**

- nicht vorhanden

e) **Verdacht auf Hausschwamm**

- Keine innere Besichtigung, das Risiko eines Schwammbefalls kann nicht eingeschätzt werden

f) **baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, Sonstiges:**

- offiziell nicht bekannt

g) **getrenntes Eigentum**

- wurde nicht festgestellt

h) **Überbauungen**

Vom Flurstück 133/5 ausgehende Überbauungen

- Das Gebäude 2 überbaut das Flurstück 142 (Überbauungsfläche A)
- Das Gebäude 3 überbaut das Flurstück 133/9 (Überbauungsfläche B)

Überbauungen auf dem Flurstück 133/5

- o Das Gebäude, befindlich auf dem Flurstück 141, überbaut geringfügig das Flurstück 133/5 (Überbauungsfläche C)

Siehe auch Seite 5 des Gutachtens

i) **Energiepass**

- nicht vorhanden

j) **Schornsteinfeger**

-

18356 Fuhlendorf OT Bodstedt

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 07.08.2025

Dokument unterschrieben
von: Ingo Kuhwald
am: 07.08.2025 11:21



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*

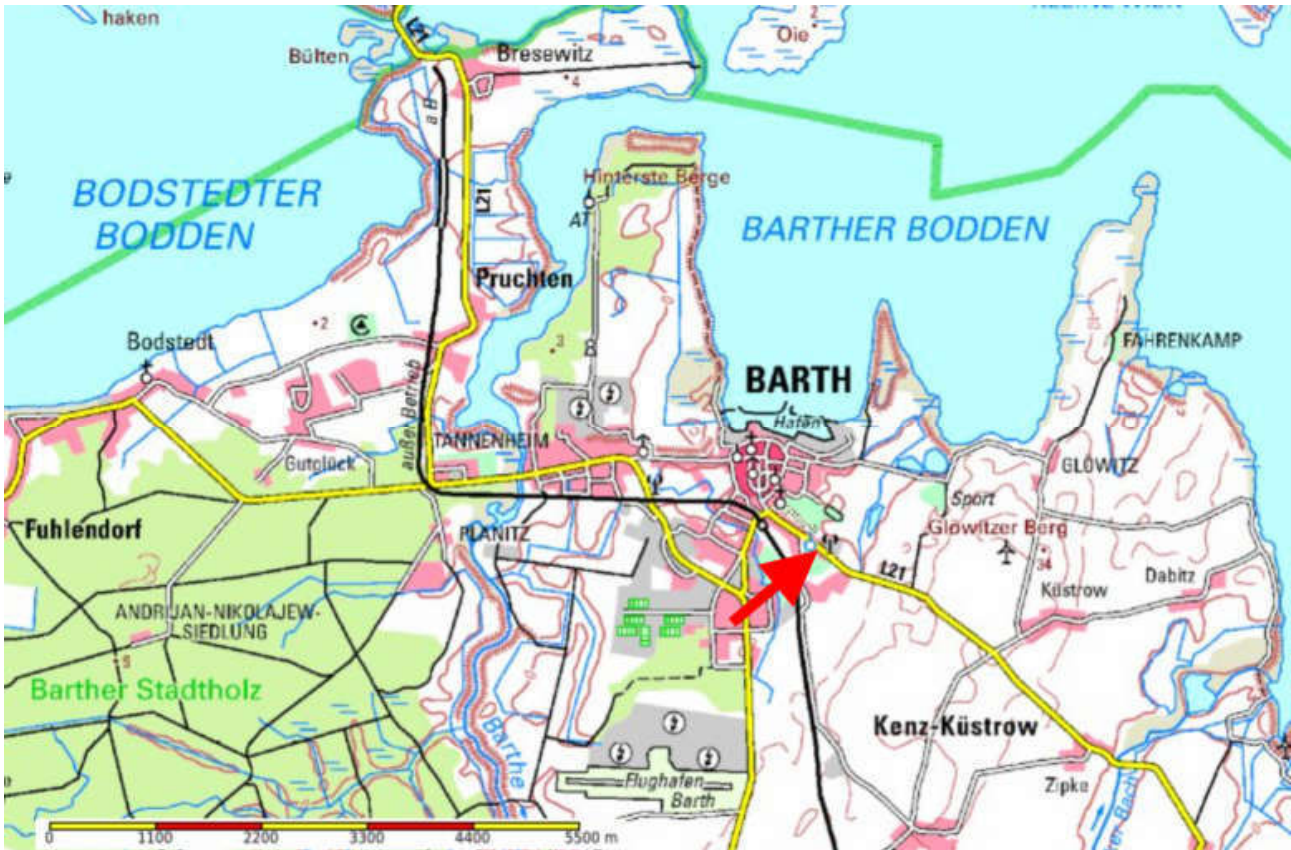
Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass Ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. 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



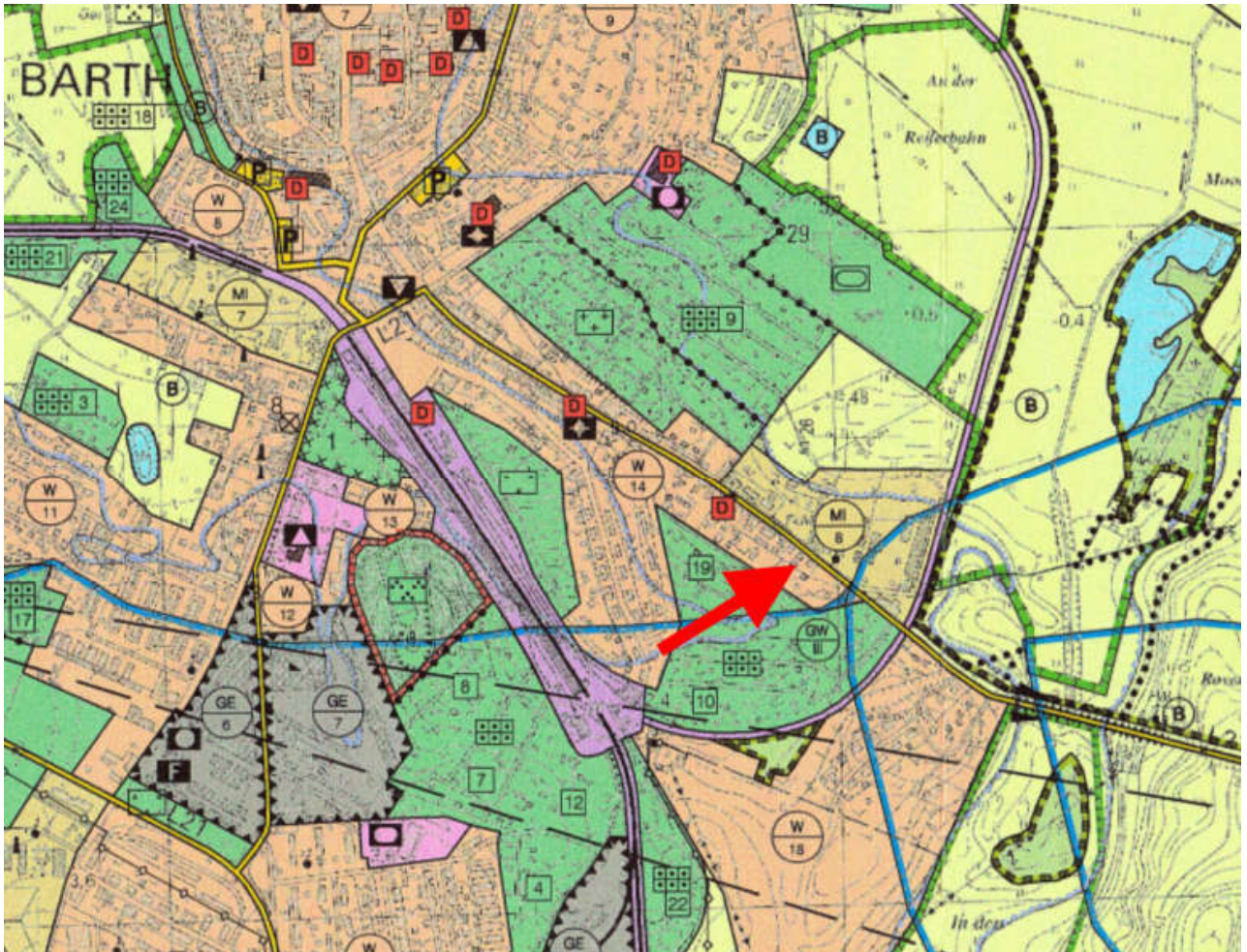
Auszug aus dem Katasterplan



1	Wohnhaus
2	Anbau
3	Nebengebäude

Luftbild (Befliegung 05/2024)

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

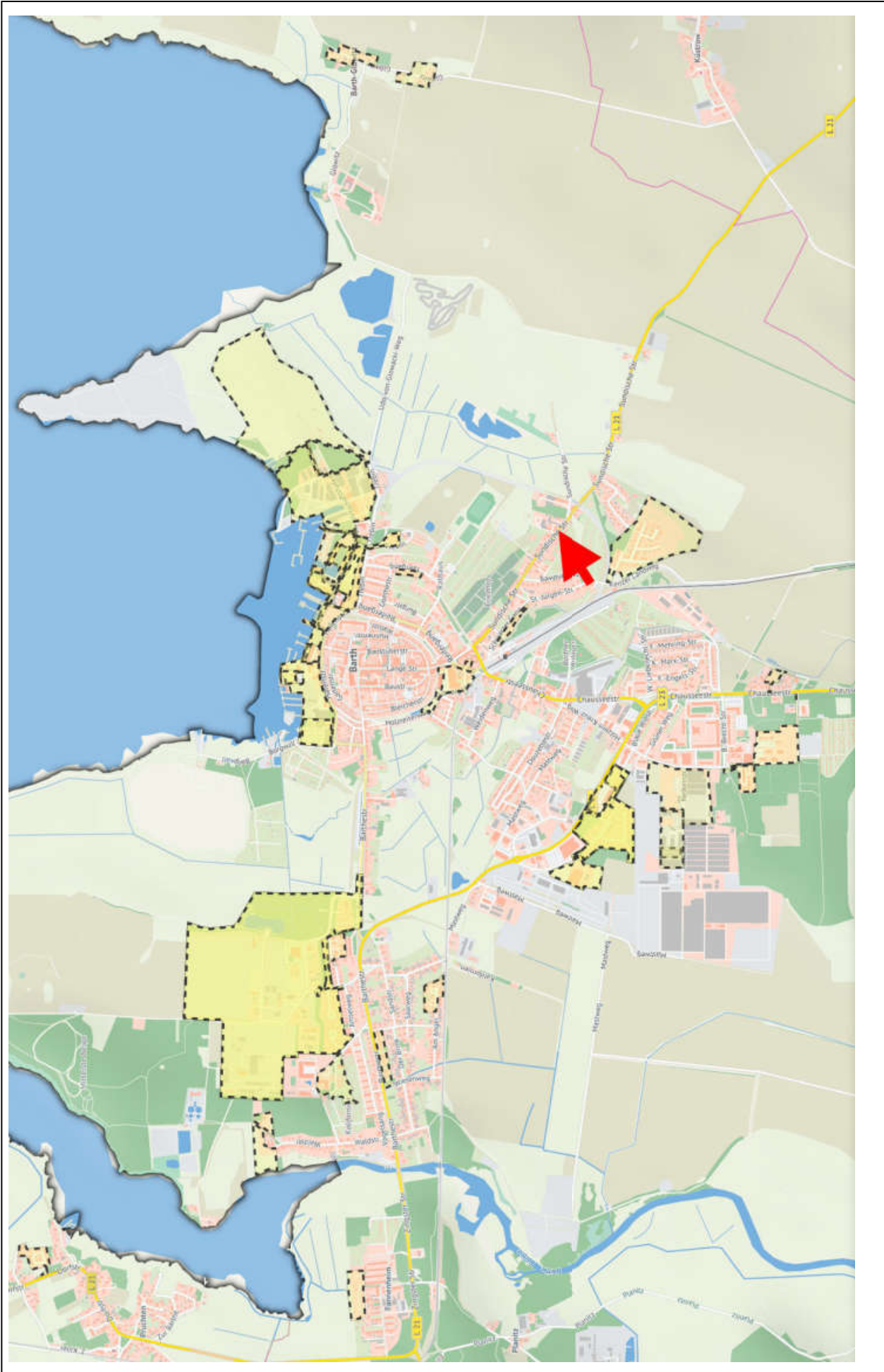


PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. DARSTELLUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
	Wohnbauflächen	(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
	Gemischte Bauflächen	(§ 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO)
	Mischgebiete	(§ 6 BauNVO)
	Gewerbliche Baufläche	(§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
	Gewerbegebiete	(§ 8 BauNVO)
	Sonderbaufläche	(§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2006

Die Lage des Grundstücks wurde markiert – gelegen im Wohngebiet W14



- o Darstellung von B-Plänen in Barth; das Grundstück ist nicht im Geltungsbereich eines B-Planes gelegen

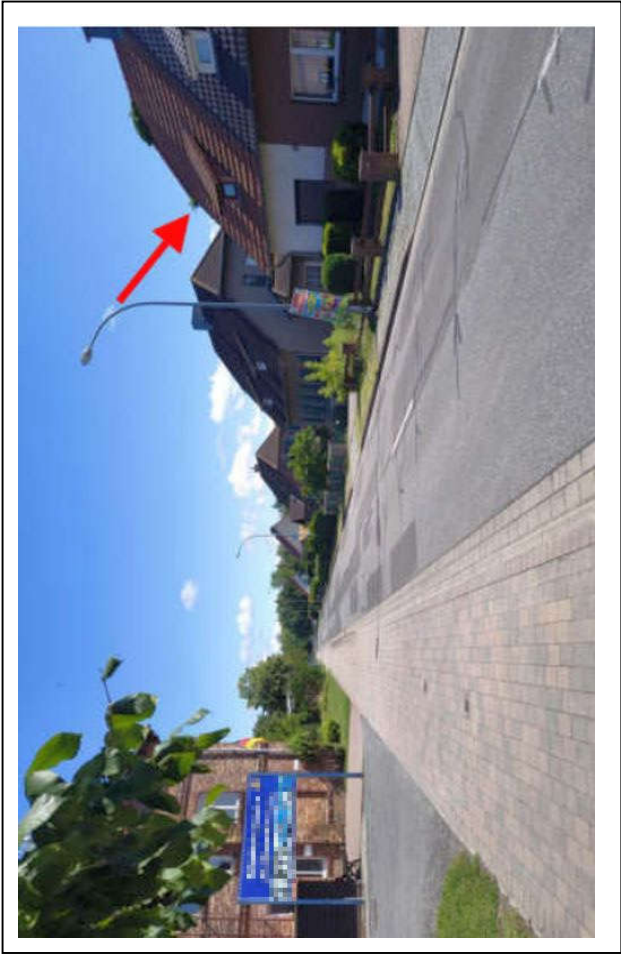
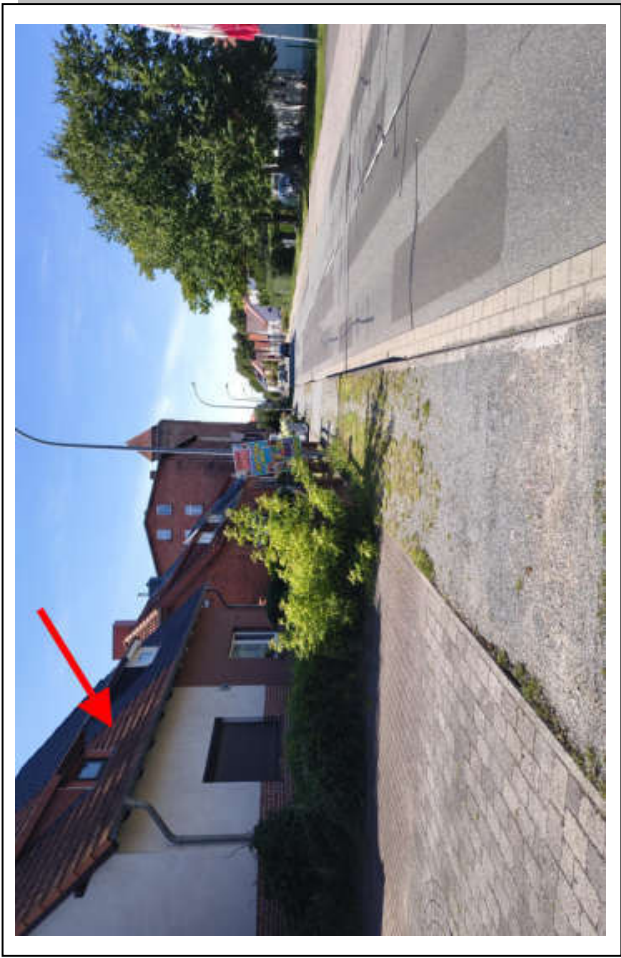


Bild 1-2 o Links und rechts: Ansichten des Wohngebiets (Sundische Straße); die Lage des Grundstücks wurde markiert



Bild 3-5 o Links und rechts: Straßenfrontansichten



Bild 6-7 o Links und rechts: Giebelansicht

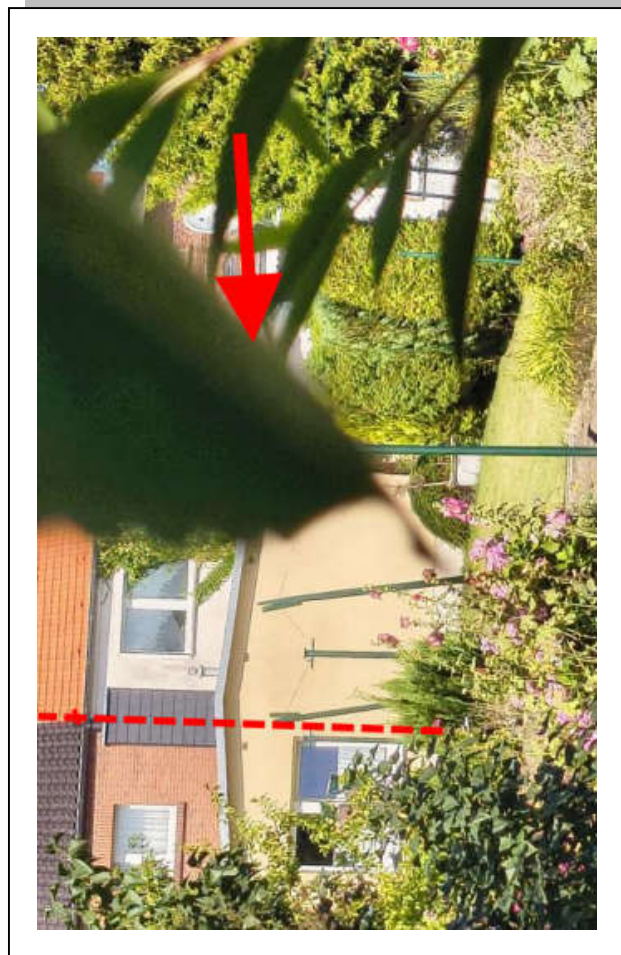
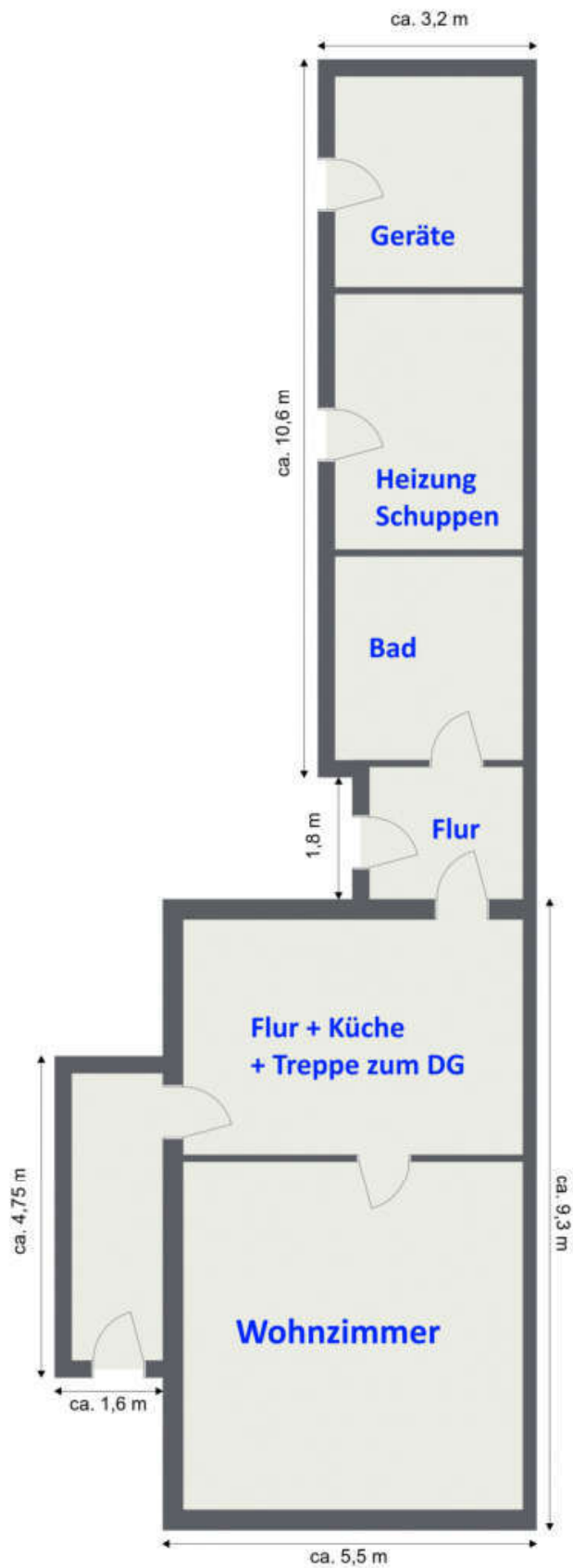


Bild 8-9 o Links und rechts: Rückansichten, fotografiert aus der Entfernung mit Kamerazoom



ungefähres Außenmaß (unmaßstäblich); erstellt durch den Gutachter
(Straßenseite: Genauigkeit ca. +/-5%)
(Giebel- und Rückseite: Genauigkeit ca. +/-20%)
Raumstruktur: fiktive Vermutung

Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



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

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

per Mail: ingo-kuhwald@freenet.de

Ihr Zeichen: GZ 701 K 82/24
Ihre Nachricht vom:
Mein Zeichen: 521.100.06.01131.25
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!
Fachdienst: Bau und Planung
Fachgebiet / Team: Bauordnung
Auskunft erteilt: Martin Niehoff
Besucherschrift: Störtebekerstraße 30
18528 Bergen auf Rügen
Zimmer: 206
Telefon: 03831 357-3011
Fax: 03831 357-443100
E-Mail: fg43.20@lk-vr.de
Datum: 28. Juli 2025

Vorhaben **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis - Barth**

Grundstück **Barth, Sundische Straße 90b**
Gemarkung Barth
Flur 17
Flurstück 133/5

Bescheinigung über Baulasteintragung

Hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf dem oben genannten Flurstück 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

Martin Niehoff



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



Barth Flur 17 Flst. 133/5 (Flurstückskennzeichen 132442017001330005)

Gebiet

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Barth	Barth, Stadt

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Barth (132442)		Barth (132442)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
17	133/5	195 m ²	2794

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		0 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	keine Bodenschätzung gefunden	0 m ²	0 EMZ
Tatsächliche Nutzung (ALKIS)	Wohnbaufläche	195 m ²	

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