

Amtsgericht Stralsund

GZ: 704 K 17/25

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN



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

**Am Stausee 21**  
**in 18439 Stralsund**

---

erstattet von  
**INGO KUHWALD**

AZ: 4.885/25

---

*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 einem Wohnhaus**  
bebauten Grundstücks

**Am Stausee 21**  
**in 18439 Stralsund**

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

Blatt / lfd.Nr.	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße	Anschrift
21687 / 1	1	70/72	620 m <sup>2</sup>	Am Stausee 21

zum Wertermittlungstichtag : 01.07.2025  
Verkehrswert : **470.500 €**

Dieses Gutachten enthält 34 Seiten und 21 Anlagen. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon 2 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

GA4885-25.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
1.4	LAGE .....	5
1.5	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG .....	6
1.5.1	<i>weitere Zustandsmerkmale .....</i>	6
1.6	PLANUNG .....	7
<b>2</b>	<b>BODENWERTERMITTLUNG .....</b>	<b>8</b>
2.1.1	<i>Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes .....</i>	8
2.1.2	<i>Anpassung an die Grundstücksgröße .....</i>	9
2.1.3	<i>Anpassung des Bodenrichtwertes .....</i>	10
2.2	ZUSAMMENFASSUNG FLURSTÜCK 70/72 .....	10
<b>3</b>	<b>WERTERMITTLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN.....</b>	<b>11</b>
3.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN.....	11
<b>4</b>	<b>SACHWERTVERFAHREN.....</b>	<b>13</b>
4.1	ERLÄUTERUNGEN DER VERWENDETEN BEGRIFFE .....	13
4.2	BAUBESCHREIBUNG .....	16
4.3	HISTORIE .....	16
4.3.1	<i>Beschreibung der baulichen Anlagen, Flächen.....</i>	17
4.4	BRUTTOGRUNDFLÄCHE UND NHK .....	19
4.4.1	<i>Alterswertminderung .....</i>	20
4.4.2	<i>Sachwertberechnung .....</i>	21
4.4.3	<i>Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes .....</i>	22
<b>5</b>	<b>ERTRAGSWERTERMITTLUNG.....</b>	<b>24</b>
5.1	ERLÄUTERUNGEN DER VERWENDETEN BEGRIFFE .....	25
5.1.1	<i>Wohn- und Nutzflächen, Mieten .....</i>	27
5.1.2	<i>derzeitiger und marktüblicher Mietertrag .....</i>	27
5.1.3	<i>Bewirtschaftungskosten .....</i>	29
5.2	LIEGENSCHAFTSZINS.....	30
5.2.1	<i>Ertragswertberechnung (Stützung).....</i>	30
<b>6</b>	<b>VERKEHRSWERT .....</b>	<b>31</b>
6.1	VERZEICHNIS DER ANLAGEN .....	31
<b>7</b>	<b>BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG.....</b>	<b>32</b>
<b>8</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG .....</b>	<b>33</b>
<b>9</b>	<b>ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN .....</b>	<b>34</b>

# 1 Allgemeines zum Auftrag und zum Grundstück

## 1.1.1 Zweck des Gutachtens

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
- Auftrag vom 04.06.2025 mit Fristsetzung zum 22.08.2025

## 1.1.2 Ansprechpartner

Auftraggeber	Auftragnehmer	Antragsteller	Antragsgegner
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 RA	Vertreten durch RA

## 1.2 Ortsbesichtigung

Der Ortsbesichtigungstermin wurde für den 26.06.2025 vorgeschlagen und durchgeführt.

### Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

- Die Besichtigung wurde durch den Sachverständigen Ingo Kuhwald im Beisein folgender Personen durchgeführt
  - Rechtsanwalt als Vertreter des Antragstellers
  - Antragsgegnerin
- Es konnte das Grundstück und die baulichen Anlagen besichtigt werden.
- Die Veröffentlichung von Innenaufnahmen wurde gestattet.
- Das gartenseitige Gerätehaus war verschlossen und konnte nicht von Innen besichtigt werden.

### Unterlagen

- Zuarbeit vom Antragsteller
- Einsicht in die Bauarchivakte durch den Sachverständigen

## 1.3 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

• Eigentümer	• Werden aus Datenschutzgründen nicht genannt
• Rechte in Abt. II	• Lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk; = bleibt unberücksichtigt
• Baulast	• Keine Baulasteintragung (siehe Anlage)
• Überbauungen	• Das Flurstück 70/72 wird augenscheinlich nicht überbaut und vom Flurstück 70/72 gehen keine Überbauungen aus.

## 1.4 Lage



### Allgemeines

- Stralsund ist eine Stadt im Nordosten Deutschlands im südlichen Ostseeraum. Sie gehört zum Landesteil Vorpommern des Landes Mecklenburg-Vorpommern
- Zusammen mit Greifswald bildet Stralsund eines der vier Oberzentren Mecklenburg-Vorpommerns

### Lage:

- gelegen im Ortsteil Andershof – gelegen westlich der Greifswalder Chaussee
- Greifswalder Chaussee = Hauptverbindungsstraße zw. Stralsund und Greifswald - auf der E 251 / B 95 ca. 5 km bis in das Zentrum
- unweit gelegen vom Strelasund und dem Andersshöfer Teich
- **westlich gelegene Bahntrasse (ca. 60 m Abstand)**
- gelegen innerhalb eines Wohngebiets, geprägt durch Einfamilienhäuser
- unweit gelegenes Gewerbe- und Sondergebiet mit Einkaufsmöglichkeiten (ca. 1.000 m entfernt)

- Einwohner: 54.128 (31.Dezember 2023)
- Fläche: 54,59 km<sup>2</sup>
- Amtsverwaltung: Alter Markt in 18439 Stralsund

**Wohnlage:** mittlere Wohnlage innerhalb von Stralsund

**Nachbarschaft:** individueller Wohnungsbau (offene Bauweise, Einfamilienhäuser)



### Am Stausee

- Innerortsstraße (Anliegerstraße)
- 2 spurige Asphaltstraße
- keine Fußgängerwege
- mit Straßenbeleuchtung
- Ca. 2016 im Rahmen der Erschließung des Wohngebiets neu errichtet
- Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.

## 1.5 Grundstücksbeschreibung



**Flurstück 70/72**

- Größe 620 m<sup>2</sup>
- Reihengrundstück

**Bebautes Grundstück in 1. Reihe**

- Breite ca. 20,96 m
- Tiefe ca. 29,70 m
- Ebene Lage
- Terrasse nach Süd

**Höhe:** ca. 17,25 m ü HNN

**Erschließungsanlagen**

- Trinkwasser-, Abwasser-, Regenwasser-, Strom-, und Telekomanschluss vorhanden
- Erdgasleitung in der Straße, aber kein Hausanschluss
- 2-spurige Straße (Asphalt), ohne Fußgängerwege, mit Straßenbeleuchtung
- Zufahrt/Stellplatz: befestigt mit Betonpflaster

**Erschließungsbeiträge / Ausbaubeiträge**

- Neues B-Plangebiet aus der Zeit 2016/2017 mit neu errichteten Erschließungsanlagen
- straßenausbaubeitragsfreier und kanalausbaubeitragsfreier Zustand für die vorhandene Erschließung

**Baugrundverhältnisse**


- 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.

### 1.5.1 weitere Zustandsmerkmale

Erschließungsbeiträge/ Ausbaubeiträge	• Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.
Denkmalschutz	• Denkmalschutz besteht nicht
Altlasten	• Soweit äußerlich erkennbar sind keine Altlasten vorhanden.
Bodenordnung	• kein Bodenordnungsverfahren
Mietzustand	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anmerkungen: Dem Gutachter wurden keine Miet- oder Pachtverträge zugereicht, so dass er vom unvermieteten/unverpachteten Zustand ausgeht.</li> <li>• <b>Das Objekt wird durch die Antragsgegnerin eigengenutzt.</b></li> </ul>
Hochwasser	• Das Grundstück befindet sich <b>nicht</b> in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.
Bergbau	• Das Grundstück befindet sich nicht in einem aktiven bzw. ehemaligen Bergbaurevier.



## 1.6 Planung

	<p>Gelegen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 32 „Wohngebiet Gärtnerengelände Andershof“</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Rechtskraft 2016</b></li> <li>• Baurecht nach § 30 BauGB</li> </ul> <p>Zulässig ist:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Allgemeines Wohngebiet</li> <li>• GRZ 0,40</li> <li>• Offene Bauweise</li> <li>• I Vollgeschoss</li> <li>• nur Einzelhäuser zulässig</li> <li>• Pultdach, Flachdach Neigung maximal 15 grad</li> </ul> <p>Das Grundstück ist entsprechend den Vorgaben des B-Planes bebaut worden</p>
---	---

- Realisiertes Maß der baulichen Nutzung (entnommen der Bauzeichnung, überprüft durch Aufmaß)
  - Genauigkeit +/-3%

	Bebaute Fläche in m <sup>2</sup>
Gebäude 1 (Wohnhaus):	143,01
• 11,86 m x 10,26 m = 121,68 m <sup>2</sup>	
• 3,795 m x 5,62 m = 21,33 m <sup>2</sup>	
Gesamt	143,01
Grundstücksgröße	620
<b>GRZ (143,01/620)</b>	<b>0,23</b>
Befestigte Wege, Flächen, Terrasse, Terrassenüberdachung, Gerätehaus ca. Wert	180
Bebaute Fläche inkl. befestigte Flächen	323
<b>GRZ gesamt</b>	<b>0,52</b>

- Üblicherweise darf die GRZ in einem B-Plangebiet (z.B. bei GRZ zulässig 0,40) bis zu 50 % mit befestigten Flächen und Nebenanlagen überschritten werden, so dass sich eine zulässige GRZ von 0,60 ergibt.
- Der B-Plan Nr. 32 (Textwerk) enthält keine gegenteiligen Aussagen, so dass von einer legitimen Bebauung ausgegangen wird.

## 2 Bodenwertermittlung

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.

### 2.1.1 Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes

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

	<ul style="list-style-type: none"><li>• Zonennummer: 2142</li><li>• Ortslage Stralsund-Süd, Gärtnergelände Andershof</li><li>• Baureifes Land</li><li>• Wohnbaufläche</li><li>• Offene Bauweise</li><li>• Geschosszahl: II</li><li>• Mittlere Größe: 700 m²</li><li>• erschließungsbeitragsfrei, kostenersatzungsfrei, abgabepflichtig nach KAG</li><li>• Stand 01.01.24</li></ul>
---	--



## 2.1.2 Anpassung an die Grundstücksgröße

- Dem Bodenrichtwert liegt eine mittlere Größe von 700 m<sup>2</sup> zu Grunde. Das zu bewertende Grundstück hat eine „Mindergröße“ von 620 m<sup>2</sup>, so dass eine Größenumrechnung erforderlich ist.

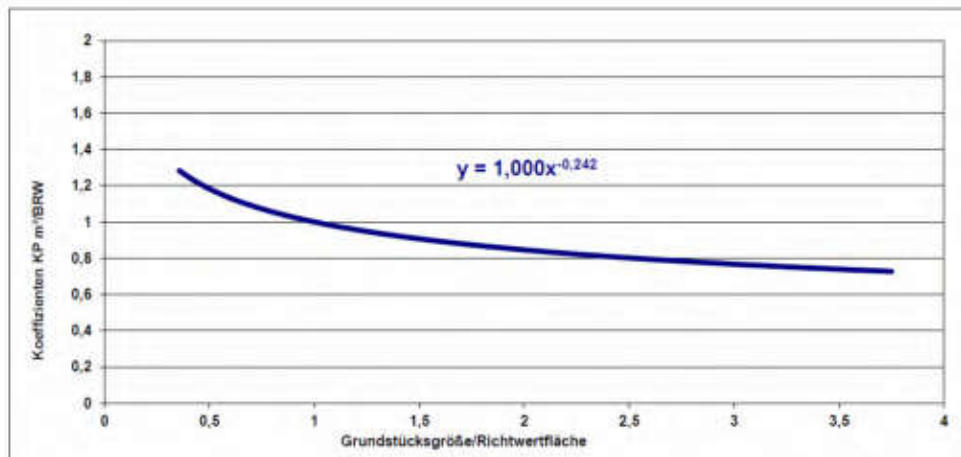
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL)  
Maß der baulichen Nutzung

### 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 €/m<sup>2</sup>

mittlere Richtwertgröße = 700 m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße

X = Grundstücksgröße : Richtwertgröße

Y (Umrechnungsfaktor) =  $X^{-0,242} = 0,8857^{-0,242}$

Eigene Anpassung des Korrekturfaktors

Formel

**Stichtag/Größe- angepasster Bodenrichtwert**

- 175 €/m<sup>2</sup>
- 700 m<sup>2</sup>
- 620 m<sup>2</sup>
- $620 / 700 = 0,8857$
- $= 1,0298$
- 1,03
- $= 175 \text{ €/m}^2 \times 1,03$
- **gerundet 180 €/m<sup>2</sup>**

### 2.1.3 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>	180,00 €/m²
	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Bezüglich Größe angepasster Bodenrichtwert</b></li> </ul>	
	abzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten	
2.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dieser Wertanteil stellt in der Regel nicht den reinen Substanzwert der Erschließungsanlagen dar, sondern nur den Wertanteil welcher vom Bodenwert mitumfasst wird.</li> </ul>	-50,00 €/m²
3.	Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land	130,00 €/m²
Zu- und Abschläge zur Anpassung an		
<b>die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Richtwert mit Stand 01.01.2024</li> </ul>	0 %
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der Gutachter schätzt ein, dass der Bodenwert in stabil geblieben ist.</li> </ul>	
<b>die Lage</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Anpassung</li> </ul>	0 %
<b>die Art der baulichen Nutzung:</b> keine Anpassung		
		0 %
<b>das Maß der baulichen Nutzung:</b> vergleichbar, keine Anpassung		
		0 %
<b>die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Besonderheiten</li> </ul>	0 %
Zu- und Abschläge insgesamt :		0,00 %
4.	Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes	130,00 €/m²
	<ul style="list-style-type: none"> <li>zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten</li> </ul>	50,00 €/m²
5.	<b>Bodenwert für baureifes Land</b>	<b>180,00 €/m²</b>

## 2.2 Zusammenfassung Flurstück 70/72

Flurstück	Charakterisierung	Grundstücks-Größe in m² (ca.)	Bodenwert in €/m²	Grundstücks-wert in €
70/72	Bauland /-nebenfläche/Hoffläche Bebautes Grundstück	620	180,00	111.600,00
<b>Gesamt</b>		<b>620</b>		<b>111.600,00</b>

## 3 Wertermittlung der baulichen Anlagen

### 3.1 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.

Zur Stützung des Verfahrens wird der Ertragswert ermittelt.

## 4 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 Wertermittlungstichtag 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).

### 4.1 Erläuterungen der verwendeten Begriffe

#### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

- Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) 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 „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> 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.

## 4.2 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 und sind auch eher unwahrscheinlich (Massivbau, Neubau von ca. 2019).

Nachfolgend werden die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen bezeichnet:

	Gebäude	Bezeichnung
	1	Wohnhaus
	2	Gerätehaus

## 4.3 Historie

(ungefähre Darstellung, basierend auf Erkenntnissen aus der Bauakte, Aussagen der Beteiligten und den Erkenntnissen vor Ort)

In Auszügen (erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit):

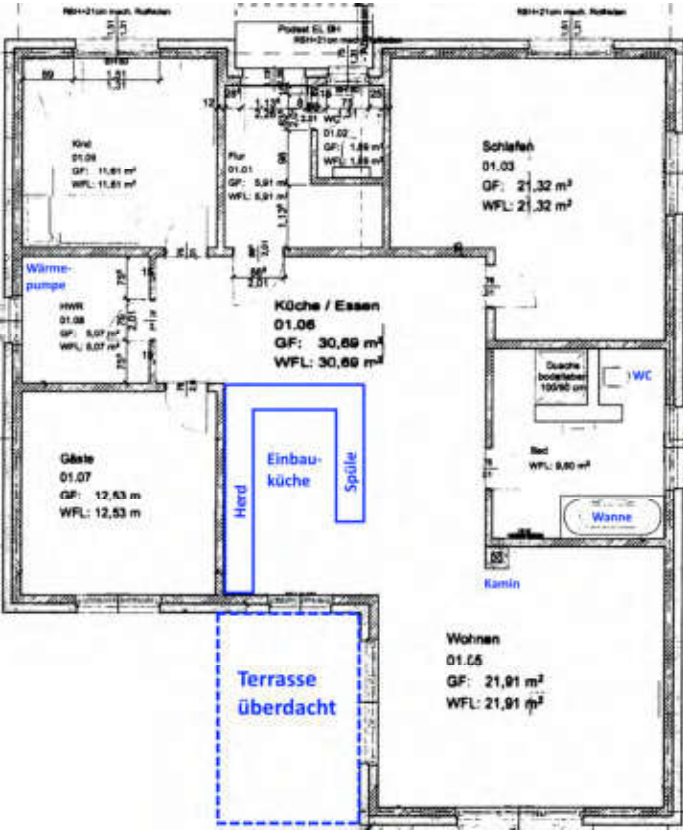
- Bauantrag vom 29.11.2018
- Antwort vom Bauamt vom 25.01.2019

Ihr Bauvorhaben bedarf gemäß § 62 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 LBauO M-V keiner Baugenehmigung. Gemäß § 72 Abs. 7 Nr. 2 LBauO M-V darf mit dem Bau erst nach Vorliegen einer formlosen Baubeginnsanzeige bei der Abt. Bauaufsicht begonnen werden. Die Aufnahme der Nutzung ist gemäß § 82 LBauO M-V mindestens zwei Wochen vorher der Abt. Bauaufsicht formlos anzuzeigen.

- Errichtet in 2019/2020
  - Der Gutachter geht von einer Fertigstellung **Ende 2019 aus**.
- Ab 2020
  - Gestaltung der Außenanlagen (Zufahrt, Stellplatz, Terrasse, Gerätehaus, Außenanlagen, Elektro-Wallbox, Überwachungskameras u.a.)
  - Kamineinbau, Einbauküche

### 4.3.1 Beschreibung der baulichen Anlagen, Flächen

- basierend auf der Bauakte, überprüft durch eigenes Aufmaß (Genauigkeit +/- 3%).
- Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung




Erdgeschoss	Flächen																					
	<b>Erdgeschoss</b>																					
	<table> <tr> <th>Raum</th><th>Fläche in m²</th></tr> <tr> <td>Küche/Essen</td><td>30,69</td></tr> <tr> <td>Wohnen</td><td>21,91</td></tr> <tr> <td>Schlafen</td><td>21,32</td></tr> <tr> <td>Bad</td><td>9,60</td></tr> <tr> <td>Gäste</td><td>12,53</td></tr> <tr> <td>HWR</td><td>5,07</td></tr> <tr> <td>Kind</td><td>11,61</td></tr> <tr> <td>Flur</td><td>5,91</td></tr> <tr> <td>WC</td><td>1,89</td></tr> <tr> <td><b>Gesamt</b></td><td><b>120,53</b></td></tr> </table>	Raum	Fläche in m²	Küche/Essen	30,69	Wohnen	21,91	Schlafen	21,32	Bad	9,60	Gäste	12,53	HWR	5,07	Kind	11,61	Flur	5,91	WC	1,89	<b>Gesamt</b>
Raum	Fläche in m²																					
Küche/Essen	30,69																					
Wohnen	21,91																					
Schlafen	21,32																					
Bad	9,60																					
Gäste	12,53																					
HWR	5,07																					
Kind	11,61																					
Flur	5,91																					
WC	1,89																					
<b>Gesamt</b>	<b>120,53</b>																					
<p>BGF: 143,01 m²  Nutzflächenkoeffizient (NFK): 0,84</p> <p>Anmerkung: Ein NFK von 0,84 erscheint hoch, ist aber folgendem Umstand geschuldet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine abgehenden Treppenflächen</li> <li>• Große Räume, dadurch wenig Konstruktionsgrundflächen</li> </ul> <p>Das gutachterliche Aufmaß ergab eine Wohnfläche von 120 m² (+/-3%), das stimmt hinreichend mit obigen Ansatz überein.</p>																						
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesamt: <b>ca. 120,53 m² Wohnfläche</b> (durch Aufmaß überprüft)</li> <li>• + Terrasse (davon ca. 9,60 m² durch den Dachüberstand überdacht)</li> </ul>																						

#### Rohbausubstanz (Gebäude 1)

- **Typ: Massivhaus, Typ: Winkelbungalow**
- Fundament: Bodenplatte, frostfrei gegründet (Streifenfundament)
- Außenwände: Blähton + Wärmedämmverbundsystem, Gesamtstärke ca. 31 cm
- Innenwände: massiv Stärke entsprechend den statischen Erfordernissen aus Blähton
- Decke über EG: Holzbalkendecke
- Dachgeschoss:
  - Walmdachkonstruktion, Dachneigung 15 grd. Nicht ausgebaut, maximale Innenhöhe ca. 1,15 m
  - Harteindeckung (Betondachstein)
  - Boden ist nicht begehbar, erreichbar über Einschubtreppe
  - Schornstein

#### Ausbausubstanz

- **Fenster (EG):** Alufenster mit Dreifachverglasung (Außen Anthrazit, innen Weiß)
  - Einbaurollläden (Wohnzimmerfenster elektrisch, sonst mit Gurtzug)
- **Heizung:** Zentralheizung
  - Luftwärmepumpe, Marke Daikin, Fußbodenheizung im gesamten Haus
- **Elektro:** nach VDE-Norm, mittlere bis gute Ausstattung, Netzwerkanschlüsse (Kabel) in verschiedenen Räumen
- **Innentüren:** mit Futter und Bekleidung

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Sanitär-EG „Master-Bad)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Einbauwanne (eingefließt), wandhängendes WC, bodenebene Walkin-Dusche, Fußboden gefliest, Wände halbhoch gefliest, Doppel-Handwaschbecken, Handtuchheizkörper</li> <li>◦ Bad mit Fenster</li> </ul> </li> <li>• <b>Gäste-WC</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Wandhängendes WC, Handwaschbecken</li> <li>◦ Fußboden gefliest, Wände halbhoch gefliest, mit Fenster</li> </ul> </li> <li>• Fußböden-EG: Fliesen</li> </ul>	
<p><b>Möblierung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ <b>Laut telefonischer Auskunft der Antragsgegnerin vom 30.06.25 soll der Geschirrspüler bei der Einbauküche nicht erfasst werden.</b></li> </ul> <p><b>Hinweis: Bewertung von Küchen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Verfahren nach Stempel:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Stempel geht in seiner Methode zur Ermittlung des Möblierungszuschlages von einer jährlichen Abschreibung des Neuwertes des Möbiliars in Höhe von 1/7 bzw. 15 % aus, wobei nach den 5 Jahren ein Restwert von ca. 25 % besteht und dieser im Anschluss geringer abgeschrieben wird.</li> </ul> </li> </ul>	
	<p><b>Einbauküche von ca. 2019/2020</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• U-Zeile 3,85 m x 2,65 m x 2,80</li> <li>• Siemens Backofen</li> <li>• Siemens KS-Gefrierkombi</li> <li>• Induktionsfeld von Siemens</li> <li>• Dunstabzug (Umluft) von Berbel</li> <li>• Hänge- und Unterschränke, Schubladen mit Softclose, Eckschrank mit Auszugsböden und Anderes</li> <li>• Neupreis: ca. 30.000 €</li> <li>• Standwert (pauschal) 25 %: <b>7.500 €</b></li> </ul>
	<p><b>Kamin von der Firma Schmid</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Standwert (pauschal): <b>3.000 €</b></li> </ul> <p><b>Wallbox mit Installation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Standwert (pauschal): <b>1.500 €</b></li> </ul>
	<p><b>Gerätehaus</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Baujahr nach 2020</li> <li>• Massivbau</li> <li>• BGF ca. 3 m x 3 m = 9 m²</li> <li>• Abstellraum</li> <li>• Nfl. ca. 7,30 m²</li> <li>• Tür mit Glasausschnitt</li> <li>• Flachdach mit Bitumen</li> <li>• Standwert (pauschal): <b>3.000 €</b></li> </ul>

**Erläuterungen**

- Die Standwerte sind nicht identisch mit den Herstellungswerten der jeweiligen Bauteile/Einbauten bzw. Zubehörteilen. Der Standwert spiegelt den Wert wieder, mit denen diese Bauteile/Einbauten bei Verbleib in der Immobilie den Verkehrswert erhöhen können.

**Baumängel/Bauschäden**

- Insgesamt normaler Instandhaltungszustand dem Baujahr entsprechend.

**4.4 Bruttogrundfläche 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>Anmerkung: Die Walmdachkonstruktion wird gesondert berücksichtigt.</li> </ul>
Erdgeschoss	143,01	
Dachgeschoss	0,00	
<b>insgesamt</b>	<b>143,01</b>	
<b>gerundet</b>	<b>143</b>	

**NHK 2010**

	Anteil in %	Gebäudestandard				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23	0	0	5	18	0
Dach	15	0	0	15	0	0
Fenster und Außentüren	11	0	0	0	6	5
Innenwände und Türen	11	0	0	11	0	0
Deckenkonstruktion und Treppen	11	0	0	11	0	0
Fußböden	5	0	0	5	0	0
Sanitär	9	0	0	0	9	0
Heizung	9	0	0	0	2	7
Sonstige technische Ausstattung • Überwachungskameras	6	0	0	3	3	0
<b>Gesamt</b>	<b>100</b>		<b>0</b>	<b>50</b>	<b>38</b>	<b>12</b>

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

Ausstattungsstandardstufe	I	II	III	IV	V	Summe
NHK in €m²	920	1.025	1.180	1.420	1.775	
Wägungsanteil	0%	0%	50%	38%	12%	100,00%
Kostenwert	0,00	0,00	590,00	539,60	213,00	<b>1.342,60</b>
Gebäudeteil	NHK 2010 in €/m²		Bemerkungen			
Gebäude 1	<b>1.342,60</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>freistehendes Einfamilienhaus Typ 1.23 nicht unterkellert</li> <li>Flachdach; Standardstufe III-V</li> </ul>			
Anpassung	<b>1,00</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Einzelstehend</li> </ul>			

Gebäudestellung					
Anpassung DG:	1,025	<ul style="list-style-type: none"> <li>Walmdachkonstruktion, großer Dachüberstand, dieser überdacht tlw. die Terrasse</li> </ul>			
Anpassung Ausstattung:	1,015	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schornstein</li> </ul>			
Gesamt	1.396,81	1.342,6	x	1	x 1,025 x 1,015
<b>gerundet</b>	<b>1.395</b>	gerundeter Ansatz (gerundet auf volle 5 €/m²)			

#### 4.4.1 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.

##### 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

- Bei dem zu bewertenden Objekt wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** angenommen. Der Gutachter hält folgenden Ansatz für gerechtfertigt:

	Gesamtnutzungsdauer in Jahren	Bemerkungen
Standardstufe 3-5	80	
• Eigener Ansatz		
Korrekturfaktor	0	Keine Besonderheiten
Gesamtnutzungsdauer	80	
Baujahr	2019	Bezugs-Fertigstellung in 2019
Gebäudealter (2025)	6 Jahre	
Rechnerischer Restnutzungsdauer	74 Jahre	
Angepasste RND	74 Jahre	•



## 4.4.2 Sachwertberechnung

		<b>Wohnhaus</b>	<b>Anbauten</b>
Bruttogrundfläche in m² gerundet		<b>143,00</b>	<b>0,00</b>
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (ohne BNK)	=	1.395,00	0,00
Baupreisindex im Basisjahr	=	100,00	100,00
aktueller Baupreisindex (I. Quartal 2025) – gilt für Deutschland	=		187,20
• Veröffentlicht am 10.04.2025			
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK in % (in €)</i>	=	373.435,92	0,00
• Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile in % der Normalherstellungskosten			0,00
o			
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK (in €)</i>	=		373.435,92
BNK in % der Normalherstellungskosten (in €) +	0,00 %		0,00
<i>Gesamtherstellungskosten (inkl. BNK) in €</i>	=		373.435,92
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	=	80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer geschätzt		74 Jahre	
Wertminderung wegen Gebäudealter (siehe § 38 ImmoWertV) der Gesamtherstellungskosten (lineare Abschreibung)	- 7,50 %		-28.007,69
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage</b>	=		<b>345.428,23</b>
<u>Wertanteil der baulichen Außenanlagen in €</u>			
• üblicherweise sind die baulichen Außenanlagen im üblichen Umfang im Sachwert enthalten	4,50 %		15.544,27
• zusätzlicher Ansatz für Einfriedung, Terrasse, Hausanschlüsse und umfangreiche Bodenbefestigungen			
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>			
• Zeitwert der baulichen Außenanlagen (pauschaler Ansatz)			4.500,00
o Gerätehaus (3.000 €)			
o Wallbox (1.500 €)			
<u>Wertanteil der Möblierung in €</u>			
o Einbauküche (7.500 €)			10.500,00
o Kamin (3.000 €)			
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage insgesamt in €			375.972,50
zuzüglich des Wertes des Grund und Bodens in € gerundet	+		111.600,00
<b>vorläufiger Sachwert inklusive Wert des Grund und Bodens in €</b>			<b>487.572,50</b>

### 4.4.3 Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes

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

#### 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:

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

Potenzfunktion  $k_i$  nach Bodenwertniveau

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

Tabelle 52 - Potenzfunktion EFH

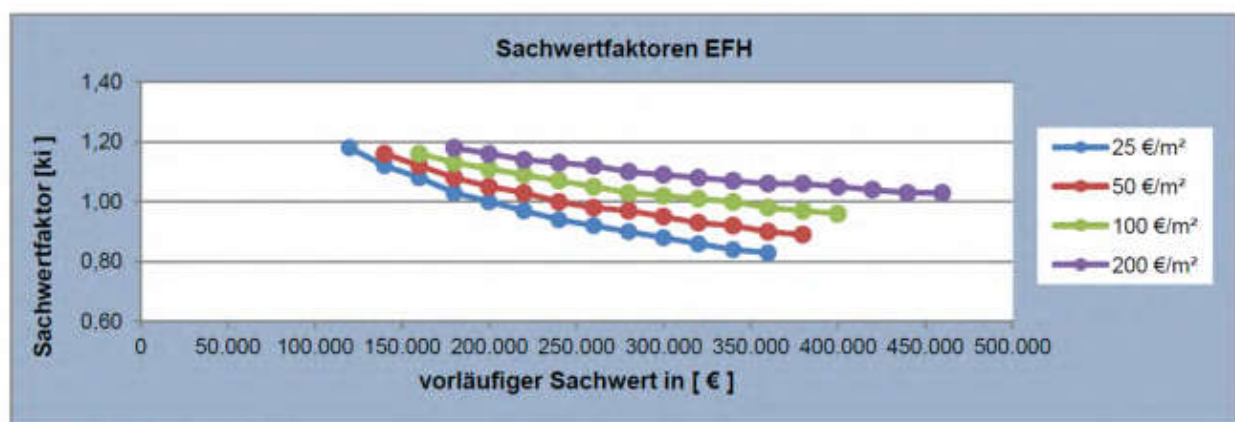


Abbildung 34 - Sachwertfaktoren EFH

Anwendung der Funktion:

- Der Sachverständige wählt das Richtwertniveau = 100 €/m<sup>2</sup> bis 200 €/m<sup>2</sup>

$$K(100 \text{ €/m}^2) = 0,80 \times (487.572,50/1.000.000)^{-0,20} = 0,924$$

$$K(200 \text{ €/m}^2) = 0,92 \times (487.572,50/1.000.000)^{-0,15} = 1,025$$

**Interpoliert für einen Richtwert von 175 €/m<sup>2</sup>: 0,9997**

Vorläufiger Anpassungsfaktor	0,9997
Tatsächliche Marktlage im Bereich des Grundstücks (Einschätzung des Gutachters)	-0,05
• Aktuelle Marktlage 2025 in Andershof, Einschätzung des Gutachters	
Sonstige Zustandsmerkmale	0,015
• Gepflegte bauliche und nichtbauliche Außenanlagen	
<b>Gesamt (gerundet)</b>	<b>0,965</b>

<b>vorläufiger Sachwert</b>		487.572,50 €
o Marktanpassungsfaktor = Aufschlag	0,965	-17.065,04 €
<b>marktangepasster Sachwert</b>		<b>470.507,46 €</b>

• Wertminderung wegen zusätzlicher Baumängel und Bauschäden (siehe § (2) ImmoWertV) in %	0,00 %	0,00 €
o Gute Instandhaltungszustand		
• zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung (siehe § (2) ImmoWertV) in %	0,00 %	0,00 €
		<b>470.507,46 €</b>
		<b>Gerundet: 470.500 €</b>

## 5 Ertragswertermittlung

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

### **Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

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

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

## 5.1 Erläuterungen der verwendeten Begriffe

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

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

### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

- Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' 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 Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

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



### 5.1.1 Wohn- und Nutzflächen, Mieten

Erdgeschoss	Flächen
-------------	---------

Raum	Fläche in m²
Küche/essen	30,69
Wohnen	21,91
Schlafen	21,32
Bad	9,60
Gäste	12,53
HWR	5,07
Kind	11,61
Flur	5,91
WC	1,89
<b>Gesamt</b>	<b>120,53</b>

BGF: 143,01 m²  
Nutzflächenkoeffizient (NFK): 0,84

Anmerkung: Ein NFK von 0,84 erscheint hoch, ist aber folgendem Umstand geschuldet:

- Keine abgehenden Treppenflächen
- Große Räume, dadurch wenig Konstruktionsgrundflächen

Das gutachterliche Aufmaß ergab eine Wohnfläche von 120 m² (+/-3%), das stimmt hinreichend überein.

- Gesamt: **ca. 120,53 m² Wohnfläche** (durch Aufmaß überprüft)
- + Terrasse (davon ca. 9,60 m² durch den Dachüberstand überdacht)

### 5.1.2 derzeitiger und marktüblicher Mietertrag

**derzeitiger Mietertrag:** Eigennutzung durch die Antragsgegnerin, keine Mietverträge

#### marktüblicher Mietertrag:

Der marktüblich erzielbare Mietertrag wird im Wesentlichen von folgenden Punkten bestimmt:

- von der Lage des Mietobjektes (Zentrumsnähe / vom Grad der Bebauung / Geschäftslage / Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel / gesellschaftliche Akzeptanz des Standortes u. a.)
- von der Größe der Räume, vom Ausstattungsgrad
- von dem Vorhandensein ausreichender Stellplatzkapazität
- von dem allgemeinen örtlichen Bedarf / Nachfrage an Wohnraum und Geschäftsraum dieser Ausstattung in der zu bewertenden Lage

**Auszug aus dem qualifizierten Mietspiegel Stralsund 2024/2025**

- Andershof = mittlere Wohnlage
- Netto-Kaltmieten in €/m<sup>2</sup>

Wohnfläche	Baujahr									
	Bis	1919	1946	1971	1991	1996	2002	2008	2014	2019
	1918	1945	1970	1990	1995	2001	2007	2013	2018	2023
€/m <sup>2</sup>										
30 - < 40	8,87	7,34	5,94	6,25	7,03	7,51	8,13	8,85	9,60	10,36
40 - < 45	8,24	6,98	5,84	6,09	6,73	7,13	7,64	8,23	8,84	9,46
45 - < 50	7,99	6,87	5,84	6,07	6,64	7,00	7,45	7,98	8,53	9,08
50 - < 55	7,83	6,82	5,89	6,10	6,61	6,93	7,34	7,82	8,32	8,82
55 - < 60	7,74	6,81	5,96	6,15	6,62	6,91	7,29	7,73	8,18	8,64
60 - < 70	7,67	6,85	6,11	6,27	6,69	6,95	7,28	7,66	8,06	8,47
70 - < 80	7,69	6,98	6,33	6,47	6,83	7,06	7,34	7,68	8,03	8,37
80 - < 90	7,76	7,14	6,57	6,70	7,01	7,21	7,46	7,76	8,06	8,37
90 - < 115	7,97	7,45	6,98	7,08	7,35	7,51	7,72	7,96	8,22	8,47
115 - 130	8,23	7,80	7,40	7,49	7,71	7,84	8,02	8,22	8,43	8,65
130-150	8,41	8,04	7,69	7,77	7,96	8,08	8,23	8,41	8,59	8,78

**Ausgangswert: 8,65 €/m<sup>2</sup>**

**Aufschlag 20 % (= 10,38 €/m<sup>2</sup>) für:**

- Wohnlage (Süd)
- Gute Ausstattung
- Einfamilienhaus mit Grundstück

Basierend auf den dargestellten Marktdaten (Achtung: Mietspiegel gilt nicht für Einfamilienhäuser) hält der Sachverständige folgende Ansätze für marktgerecht:

Mietbestandteil	Ansatz (netto-kalt im Monat)	Bemerkungen
Wohnfläche im EG inkl. Grundstücksnutzung	120,53 m <sup>2</sup> Wfl. x 10,38 €/m <sup>2</sup> • = gerundet 1.250 €	
Baulichen Nebenanlagen +Zubehör	40 €/Monat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gerätehaus, Wallbox</li> <li>• EBK, Kamin</li> </ul>
Gesamt	1.290 €	• <b>gerundet</b>

## 5.1.3 Bewirtschaftungskosten

ImmoWertV2021 Anlage 3

### Anlage 3

(zu § 12 Absatz 5 Satz 2)

#### Modellansätze für Bewirtschaftungskosten

Bei Ermittlung der Liegenschaftszinssätze sind die nachfolgenden Modellansätze zugrunde zu legen.

#### I. Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung

##### 1. Verwaltungskosten (Stand 1. Januar 2021)

298 Euro	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
357 Euro	jährlich je Eigentumswohnung
39 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

Die vorstehend genannten Werte gelten für das Jahr 2021. Für Wertermittlungsstichtage in den Folgejahren sind sie wie unter III. dargestellt anzupassen.

##### 2. Instandhaltungskosten (Stand 1. Januar 2021)

11,70 Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
88 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

Die vorstehend genannten Beträge gelten für das Jahr 2021. Für Wertermittlungsstichtage in den Folgejahren sind die Beträge wie unter III. dargestellt anzupassen.

##### 3. Mietausfallwagnis

2 Prozent	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung
-----------	--

#### Ansätze des Gutachters

Verwaltungskosten Gesamtobjekt	:	... € je Einheit pro Jahr (eigener Ansatz)	350 €	x	1	=	350,00
Verwaltungskosten	:	... € je Stellplatz/Garage pro Jahr (eigener Ansatz)	28 €	x	0	=	0,00
Instandhaltungskosten (Hauptwohnflächen)	:	... €/m² Nfl. pro Jahr eigener Ansatz	120,53 m²	x	13,00 €/m²	=	1.566,89
Sonstige Instandhaltungskosten	:	... €/m² Nfl. pro Jahr eigener Ansatz	0 m²	x	0	=	0,00
Instandhaltungskosten Nebenanlagen	:	Außenanlagen + Gerätehaus = €/Jahr (pauschal-anteilig)	150 €	x	1	=	150,00
Mietausfallwagnis	:	.. % der Netto-Kaltmiete x 12 Monate = (siehe WertR 91)	2,00 %	x	15.480 €		309,60
<b>Gesamt</b>							<b>2.376,49</b>

**Gerundet: 2.375**

## 5.2 Liegenschaftszins

### Liegenschaftszins

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

Quelle: Marktbericht des Gutachterausschusses 2019

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	Minimum	Mittelwert	Maximum	Standardabweichung
EFH, ZFH - 2019	156	1,52	2,76	5,77	0,07
BRW < 50	76	1,55	2,86	5,44	0,09
BRW 50 : 100	62	1,55	2,76	5,77	0,12
BRW > 100	18	1,52	2,55	3,67	0,13

Tabelle 46 - Liegenschaftszinssatz EFH/ZFH (Minimum, Mittelwert, Maximum in %-Angabe)

- Mittelwert bei Bodenrichtwertlage >100 €/m²: = 2,55%
- Anpassung an das Objekt/Lage/Jahr 2025: = -0,15 %
- **Angepasster Zins** = **2,40**

**Restnutzungsdauer:** analog Sachwertverfahren = 74 Jahre

### 5.2.1 Ertragswertberechnung (Stützung)

Mieteinheiten	Nutz- bzw. Wohnfläche in ca. m²	Nettokaltmiete		
		Monatlich		jährlich
		in €/m²	in €	in €
EFH+ Grundstück			1.290	15.480,00
o jährliche Nettokaltmiete insgesamt:				15.480,00
o Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt in € (siehe Einzelaufschlüsselung) ;angesetzte BW-Kosten entsprechen			-15,34%	-2.375,00
<b>jährlicher Reinertrag =</b>				<b>13.105,00</b>

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

Fläche in m²	Bodenwert in €/m²	anteiliger Bodenwert	Liegenschaftszinssatz in %	
		111.600	2,40	-2.678,40
<i>Ertrag des Eigentums</i>				10.426,60

Vervielfältiger einschließlich Abschreibung

bei einem Liegenschaftszinssatz von (in %):	2,40	
und einer Restnutzungsdauer von 74 Jahren	X	34,462
<i>vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage (in €) =</i>		359.321,49
o Behebung von Schäden, Sonstiges (siehe SW-Berechnung)	in €	0,00
zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung/Werterhöhung	in €	0,00
o z.B. Mietmehrertrag/Mietminderertrag		
<i>Bodenwertanteil des anteiligen Grundstücks in € +</i>		111.600,00
Zeitwert von Möblierung (im Mietwertansatz bereits berücksichtigt)		0,00
<b>Ertragswert des Grundstücks</b>		<b>470.921,49</b>

## 6 Verkehrswert

Das Objekt stellt derzeit überwiegend ein Sachwertobjekt dar. Sachverständigenseits wird der vorläufige Verkehrswert nur vom Sachwert abgeleitet. Der Ertragswert wurde nur stützend ermittelt.

<b>Marktangepasster Sachwert</b>	<b>470.500,00 €</b>
----------------------------------	---------------------

Somit wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB

eines **mit einem Wohnhaus**  
bebauten Grundstücks

**Am Stausee 21**

**in 18439 Stralsund**

zum Wertermittlungsstichtag 1. Juli 2025

geschätzt mit

**470.500 €**

### 6.1 Verzeichnis der Anlagen

<b>Anlage</b>	<b>1</b>	Auszug aus dem Stadtplan (lizensiert über geoport)
<b>Anlage</b>	<b>2</b>	Auszug aus dem aktuellen Katasterplan
<b>Anlage</b>	<b>3</b>	Vermessungsplan, entnommen der Bauarchivakte
<b>Anlage</b>	<b>4</b>	Luftbild
<b>Anlage</b>	<b>5-6</b>	Darstellung der Bauleitplanung
<b>Anlage</b>	<b>7</b>	Berechnung der GRZ und GFZ, entnommen der Bauarchivakte
<b>Anlage</b>	<b>8</b>	Schallberechnung Luft-/Wärmepumpe, entnommen der Bauarchivakte
<b>Anlage</b>	<b>9</b>	Wohnflächenberechnung, entnommen der Bauarchivakte
<b>Anlage</b>	<b>10 – 14</b>	Fotoansichten
<b>Anlage</b>	<b>15 - 18</b>	Auszüge aus den Bauantragsunterlagen
<b>Anlage</b>	<b>19</b>	Baulastauskunft
<b>Anlage</b>	<b>20</b>	Auszug aus dem Energiepass von 2019
<b>Anlage</b>	<b>21</b>	Darstellung der Flurstücksdaten

## 7 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

### Verkehrs- und Geschäftslage

- o mittlere Wohnlage / keine Geschäftslage

### Postalische Anschrift

- o Am Stausee 21 in 18439 Stralsund OT Andershof

### Nutzungsberechtigte + weitere Ansprechpartner:

- o Nicht vermietet, Eigennutzung durch die Antragsgegnerin

### Gewerbebetrieb

- o In dem zu bewertenden Eigentum wird kein Gewerbebetrieb geführt.

### Maschinen und Betriebseinrichtungen

- o Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- o **Die Einbauküche (ohne Geschirrspüler), der Kamin und die Wallbox wurden mitbewertet und sind im ausgewiesenen Verkehrswert enthalten.**

### Hausschwamm

- Der Befall mit Echtem Hausschwamm konnte visuell nicht festgestellt werden. **Ein Befall ist sehr unwahrscheinlich, es wurden keinerlei Hinweise gefunden.**

### Baulasten

- keine Eintragungen

### Sonstiges

- kein getrenntes Eigentum, keine Flurbereinigung

### Kaminkehrer

- 18437 Stralsund

### Energiepass

- Vorhanden, siehe Anlage

### Überbauungen

- Nicht vorhanden

### baubehördliche Beanstandungen

- Nicht bekannt



## 8 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.

### **ImmoWertV 2021:**

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

## 9 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 01.07.2025

Dokument unterschrieben  
von: Ingo Kuhwald  
am: 01.07.2025 14:52



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.**



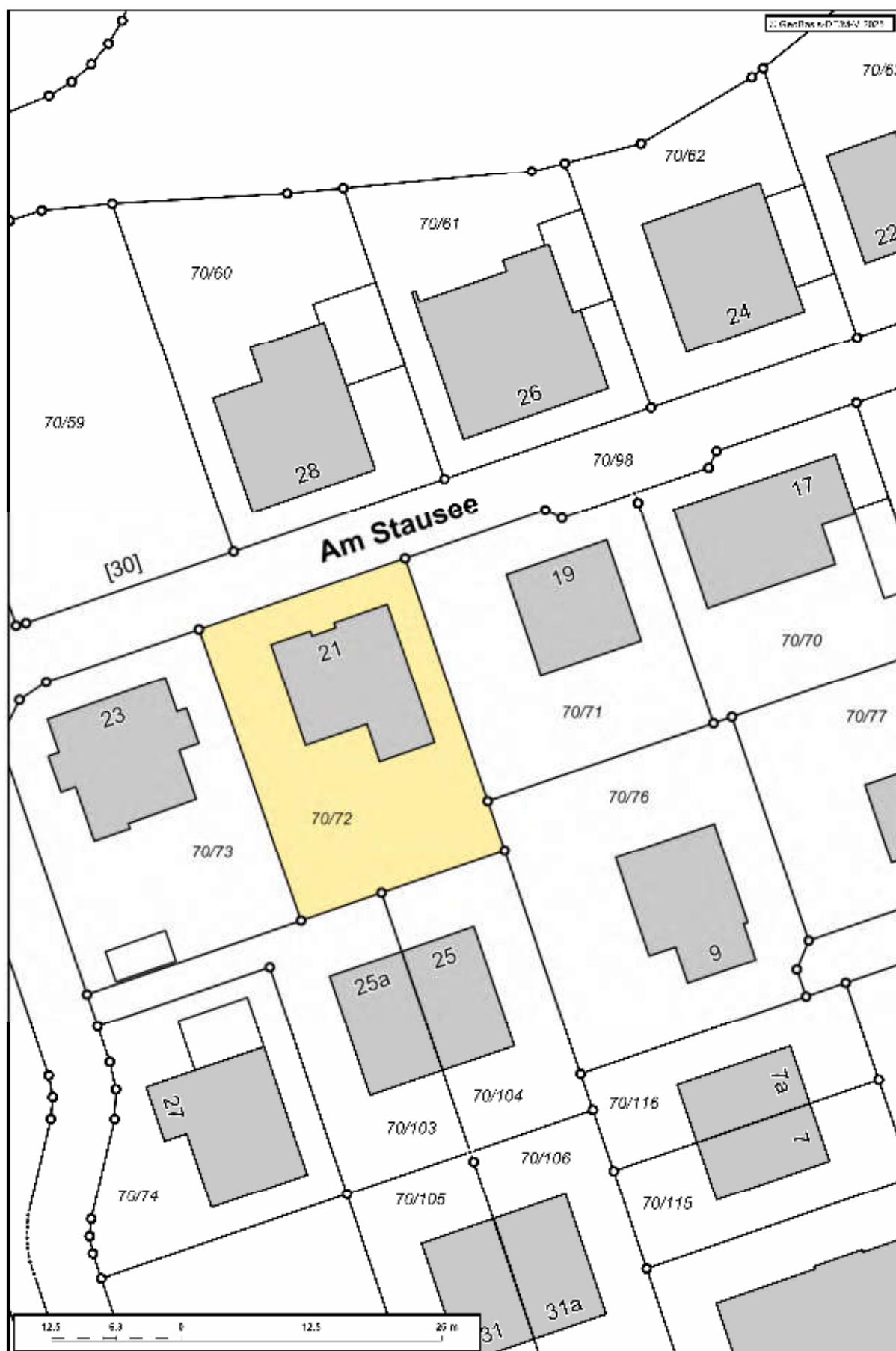


Quelle: Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2025)



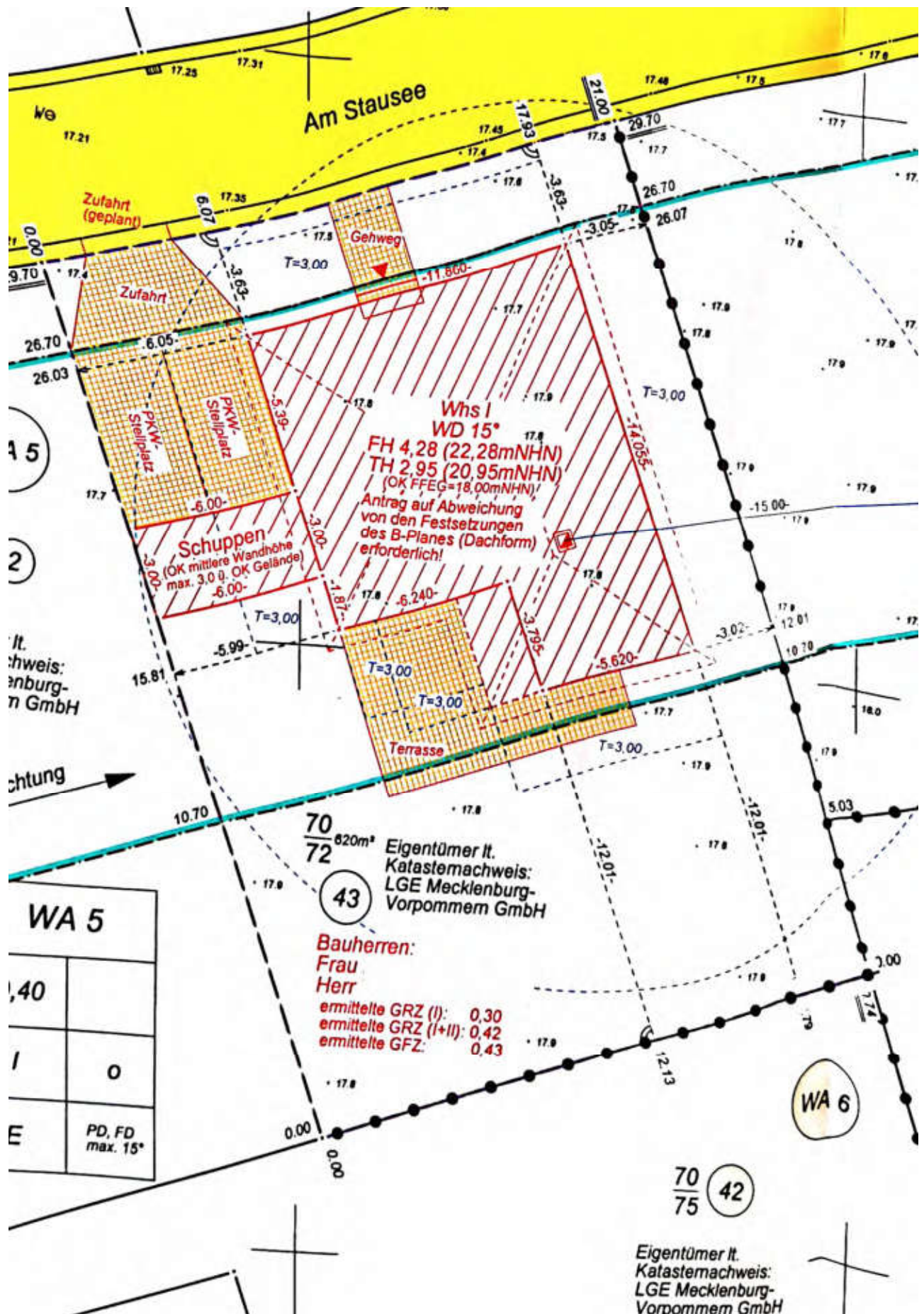
Quelle: Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2025)

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

**Auszug aus dem Katasterplan**

Quelle: Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2025)





Vermessungsplan, entnommen der Bauarchivakte  
 Aufgrund des Scans, leicht verzerrte Darstellung



Luftbild (unmaßstäblich), Lizenz über gaia-mv.de, Befliegung 05/24





Auszug aus dem B-Plan Nr. 32  
„Wohngebiet Gärtnerriegelände Andershof“; Rechtskraft 2016

### Planzeichenerklärung (gem. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des 1

#### I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)

 Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16, 18, 20 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)

I; II; III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- oder Höchstmaß

3. Bauweise, Bauformen, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

 Offene Bauweise

 Nur Einzeilhäuser zulässig

 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig


 Nur Reihenhäuser zulässig

 Baugrenze

4. Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 Straßenverkehrsflächen

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

 Fläche für Versorgung, Abfallentsorgung, Abwasser und Ablagerungen


 Zweckbestimmung: Abfall

 Zweckbestimmung: Abwasser


6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

 Hauptabwasserleitung (unterirdisch)


7. Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 Öffentliche Grünflächen

 Zweckbestimmung: Spielplatz

 Zweckbestimmung: Parkanlage

8. Flächen für Wald  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

 Flächen für Wald

Auszug aus dem B-Plan Nr. 32  
Das Grundstück liegt im Baufeld : WA 5; GRZ 0,40,  
Pultdach, Flachdach, Neigung maximal 15 grad  
Nur Einzeilhäuser zulässig, eingeschossig, offene Bauweise

## **I. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB und BauNVO)**

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist und das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1, 4 und 13 BauNVO)**

(1) Die als allgemeine Wohngebiete (WA 1-8) festgesetzten Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltung sind lediglich in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 zulässig.

Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in den allgemeinen Wohngebieten Räume zulässig.

### **2. Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB und §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)

(1) Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch die maximale Firsthöhe über dem Bezugshöhenpunkt festgesetzt. Für Flachdächer (FD) und Pultdächer (PD) ist der höchste Punkt der Gebäude (oberstes Bauteil aus Bauprodukten) als Firsthöhe anzunehmen, ausgenommen sind technische Dachaufbauten, Schornsteine und Belüftungsrohre. Zur Bestimmung der Firsthöhe ist der Bezugshöhenpunkt anzunehmen, der jeweils der Gebäudemitte an der erschließenden öffentlichen Straße oder dem GFL-B am nächsten liegt. Entsprechend der zulässigen Anzahl von Vollgeschossen wird für die einzelnen Wohngebiete folgende maximale Firsthöhe festgesetzt:

I Vollgeschoss:	6,5 m
II Vollgeschosse:	10,0 m
III Vollgeschosse:	12,5 m

(2) Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO ist nicht zulässig, außer in den Wohngebieten WA 2, 5, 6 und 8.

(3) Im WA 4 muss die Größe der Baugrundstücke mindestens 550 m<sup>2</sup> betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

### **3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO)**

(1) Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze kann für eine Tiefe von maximal einem Meter auf maximal drei Metern Länge je Gebäude einmal ausnahmsweise zugelassen werden.

### **4. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14, und 23 BauNVO)**

(1) Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig, jedoch nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie der an das Grundstück angrenzenden Straße oder dem GFL-B und der straßenseitigen Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze.

(2) Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind außer im Baugebiet WA 6 unzulässig.

### **5. Anschluss der Grundstücksflächen an die öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

(1) In allen allgemeinen Wohngebieten ist für jedes Grundstück lediglich eine Zufahrt in einer Breite von max. 3,0 m zulässig.

### **6. Beschränkung der Wohnungszahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

(1) In den allgemeinen Wohngebieten WA 3-7 sind je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.



**Nachweis der Berechnung der GRZ / GFZ****Auftrags-Nr.:** SK 185960**Bauvorhaben:** Neubau Einfamilienhaus mit Schuppen**Bauherr(en):****Entwurfsverfasser:****Gemeinde:** Stralsund**Gemarkung:** Andershof**Flur:** 1**Flurstück(e):** 70/72**Grundstücksgröße:** 620 m<sup>2</sup>**Grundflächenzahl (GRZ)**GRZ - Vorgabe entsprechend B-Plan ( bzw. vorhabenbezogenen B-Plan)  
zulässige Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO

0,40

50%

(I) Grundfläche	Gebäude:	150,0 m <sup>2</sup>
(I) Grundfläche	Terrasse, Balkone:	ca. 33,8 m <sup>2</sup>
(I) Grundfläche	Dachüberstände, Vordächer *	
(I) Sonstige Bestandteile der Hauptanlage		
(II) Grundfläche	Garage, Carport, Tiefgarage:	
(II) Grundfläche	offene Pkw-Stellflächen:	ca. 36,0 m <sup>2</sup>
(II) Grundfläche	Zufahrt:	ca. 14,0 m <sup>2</sup>
(II) Grundfläche	Gehwege:	8,0 m <sup>2</sup>
(II) Grundfläche	Nebenanlagen (z. B. Gartenhäuser):	
(II) Sonstiges (z. B. Unterbauung des Grundstücks):		

\* sofern nicht untergeordnet

$$\text{GRZ (I)} = \frac{\text{Summe aller Grundflächen (I)}}{\text{Grundstücksgröße}} = \frac{183,8 \text{ m}^2}{620,0 \text{ m}^2} = 0,30$$

$$\text{GRZ (I)} \quad 0,3 \leq \text{GRZ (zulässig)} \quad 0,40$$

$$\text{GRZ (I + II)} = \frac{\text{Summe aller Grundflächen (I + II)}}{\text{Grundstücksgröße}} = \frac{241,8 \text{ m}^2}{620,0 \text{ m}^2} = 0,39$$

$$\text{GRZ (I + II)} \quad 0,39 \leq \text{GRZ (zulässig + 50\%)} \quad 0,60$$

**Geschossflächenzahl (GFZ)**

GFZ - Vorgabe entsprechend B - Plan bzw. VE- Plan

0,80

Grundfläche (EG)	150,0 m <sup>2</sup>
Grundfläche (OG)	114,6 m <sup>2</sup>
Grundfläche (DG)	
Summe der Grundflächen	264,6 m <sup>2</sup>

$$\text{GFZ} = \frac{\text{Summe aller Grundflächen}}{\text{Grundstücksgröße}} = \frac{264,6 \text{ m}^2}{620,0 \text{ m}^2} = 0,43$$

$$\text{GFZ} \quad 0,43 \leq \text{GFZ (zulässig)} \quad 0,80$$

aufgestellt

Stralsund, 04.12.18



## Schallberechnung

### Generelle Angaben

Name	Bräuer Architekten Rostock
Adresse	Kröpeliner Str. 15, 18055 Rostock
Telefon	+49 381 492700
E-Mail	mail@ab-braeuer.de

### Angaben zur Luft / Wasser-Wärmepumpe

Hersteller	Daikin
Modell / Typ	LuvitType 0800 X3 / X9
Leistung	5.8 kW
Schallleistung nach ErP	62.00 dB(A)
Max. Schallleistungspegel im Tagbetrieb	63.00 dB(A)
Max. Schallleistungspegel im reduzierten Nachtbetrieb	54.00 dB(A)
Tonhaltigkeit	nicht hörbar

### Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm

Empfindlichkeitsstufe	allgemeines Wohngebiet / Kleinsiedlungsgebiet
-----------------------	---

### Aufstellung

Raumwinkelmaß K0	+6 dB(A) WP an einer Wand, Abstand zum Gerät bis zu 3 m
Distanz (s) Quelle - Empfänger	4.8 m

Der Immissionsrichtwert wird im Tag- oder im Nachtbetrieb nicht um mindestens 6 dB(A) unterschritten. Die Anlage ist nicht irrelevant nach TA Lärm 3.2.1.

#### Tagbetrieb

Beurteilungspegel Lr: 50.4 dB(A)

Unterschreitung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm um 4.6 dB(A)

#### Nachtbetrieb (mit Schallreduzierung)

Beurteilungspegel Lr: 35.4 dB(A)

Unterschreitung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm um 4.6 dB(A)

## Fachunternehmerbescheinigung zur überschlägigen Schallimmissionsprognose

### Generelle Angaben

Name	Bräuer Architekten Rostock
Adresse	Kröpeliner Str. 15, 18055 Rostock
Telefon	+49 381 492700
E-Mail	mail@ab-braeuer.de

### Angaben zur Luft / Wasser-Wärmepumpe

Hersteller	Daikin
Modell / Typ	LuvitType 0800 X3 / X9
Leistung	5.8 kW
Schallleistung nach ErP	62.00 dB(A)
Max. Schallleistungspegel im Tagbetrieb	63.00 dB(A)
Max. Schallleistungspegel im reduzierten Nachtbetrieb	54.00 dB(A)
Tonhaltigkeit	nicht hörbar

Projekt:  
Neubau - Rostow EFH  
Haus-Typ: "Vivaldi 125"

B-Plan Nr.: 32 der Hansetadt Stralsund WGFur:  
"Gärtnergegend Andershof"

Gemeinde: Stralsund  
Gemarkung: Andershof  
Adresse: Am Silautsee in 18439 Stralsund

1  
7072  
43  
620 m²

Flurstück:  
Parzelle:  
Fläche:

Strandsteilweg 13  
18439 Stralsund

Strandsteilweg 13  
18439 Stralsund

1  
15  
18439 Rostock

Köpenickstr. 15  
18439 Rostock

1  
15  
18439 Rostock

Köpenickstr. 15  
18439 Rostock

Planer:  
Bräuer - Architekten - Rostock  
Dipl. Ing. Jörn Bräuer

1  
15  
18439 Rostock

Köpenickstr. 15  
18439 Rostock

Rostock, 27.11.2018

(\*) Grundflächenberechnung (GFL) nach DIN 277 | Wohnflächenberechnung (WFL) nach Wohnflächenverordnung (WoFlV)

Geschoss	Wohnungsname	Raumnummer	Raumname	Code	Raumkategorie	Höhe	Umfang	Volumen	BFL	WFL
eg										
---		01.01	Flur	1 HNF	Wohnräume	2,47	11,54	14,56	5,91	5,91
---		01.02	WC	1 HNF	Wohnräume	2,47	5,59	4,67	1,89	1,89
---		01.03	Schlafen	1 HNF	Wohnräume	2,47	19,79	52,88	21,41	21,41
---		01.04	Bad	1 HNF	Wohnräume	2,47	18,23	23,70	9,60	9,60
---		01.05	Wohnen	1 HNF	Wohnräume	2,47	19,72	54,67	22,16	22,16
---		01.06	Küche / Essen	1 HNF	Wohnräume	2,47	23,93	76,22	30,87	30,87
---		01.07	Gäste	1 HNF	Wohnräume	2,47	14,23	31,21	12,64	12,64
---		01.08	HWR	1 HNF	Wohnräume	2,47	9,07	12,70	5,14	5,14
---		01.09	Kind	1 HNF	Wohnräume	2,47	13,63	28,68	11,61	11,61
								299,29 m³	121,23 m²	121,23 m²



Wohnflächenberechnung, entnommen der Bauarchivakte  
Achtung: leicht abweichende Größe in den Zeichnungen



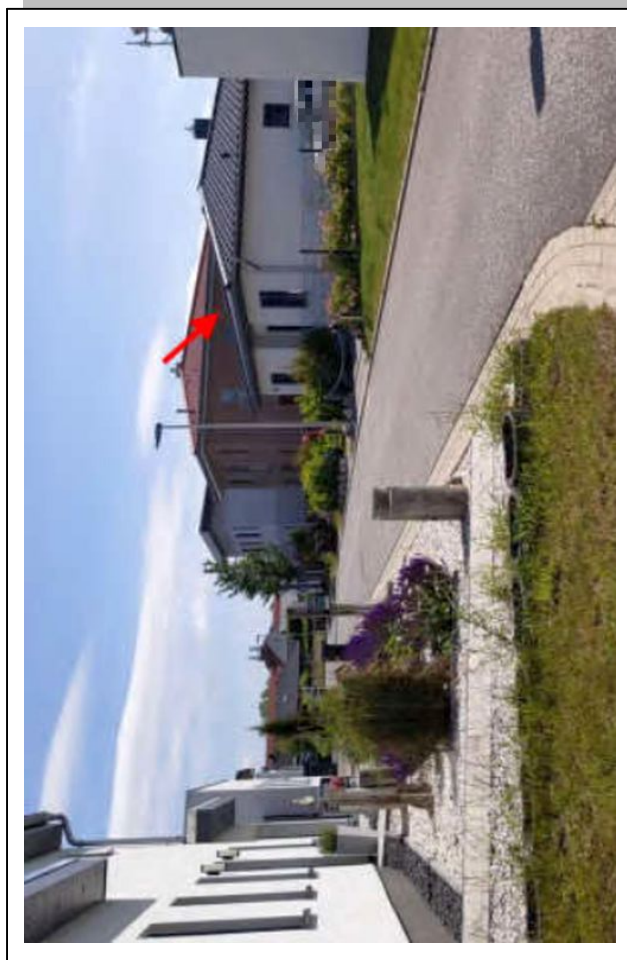


Bild 1-2 o Links und Rechts: Ansichten vom Wohngebiet („Am Stausee“), die Lage des Grundstückes wurde markiert



Bild 3-4 o Links: Zufahrt und Rechts: Straßenfrontansicht





Bild 5-6 o Links und rechts: Außenansichten



Bild 7-8 o Links und Rechts: Rückansichten mit Terrasse





Bild 9-10 o Links und Rechts: Grundstücksansichten mit Gerätehaus



Bild 11-12 o Links: weitere Grundstücksansicht und Rechts: Wallbox

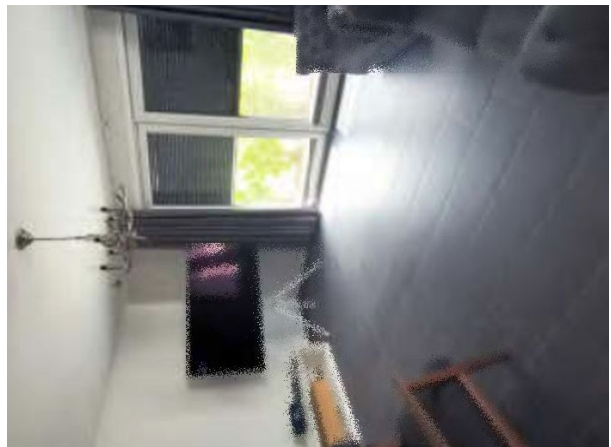


Bild 13-18    o    Oben: Ansichten der Einbauküche  
                   o    Unten: Wohnzimmer mit Kamin, Flur und Gäste-WC



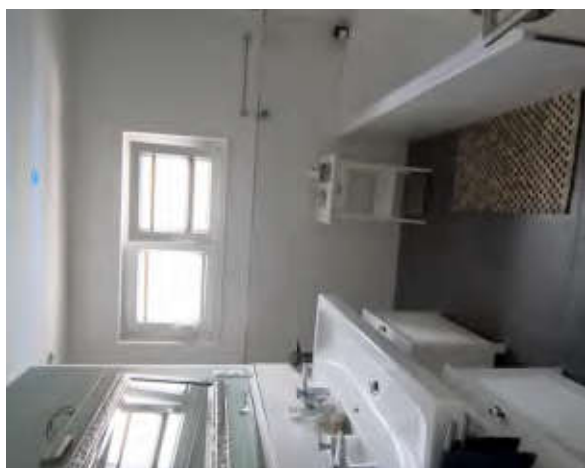
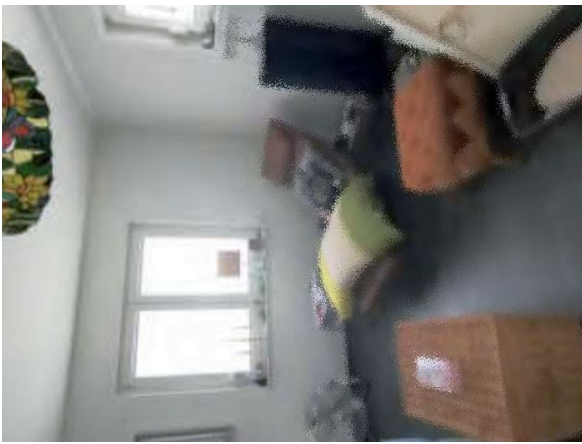
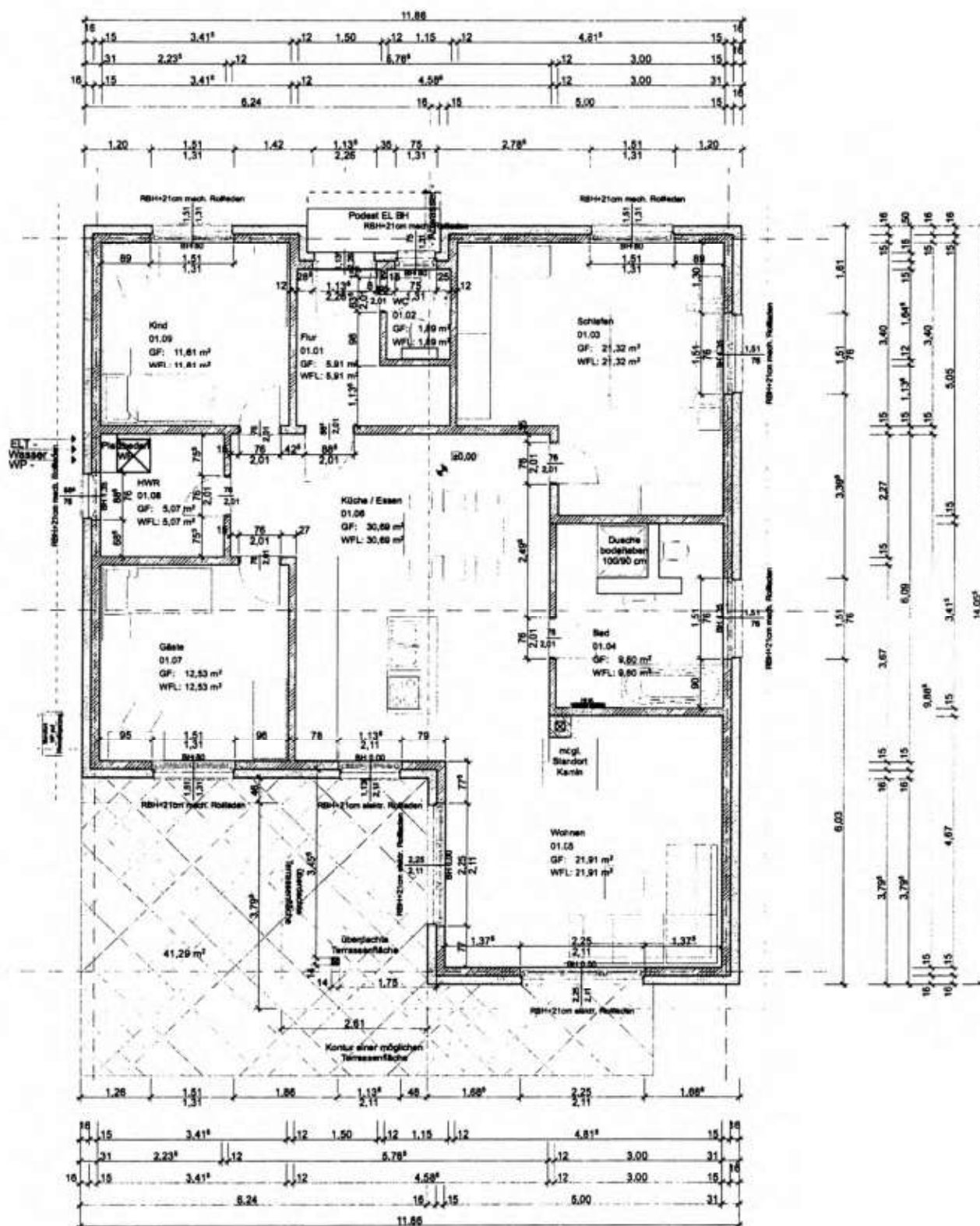
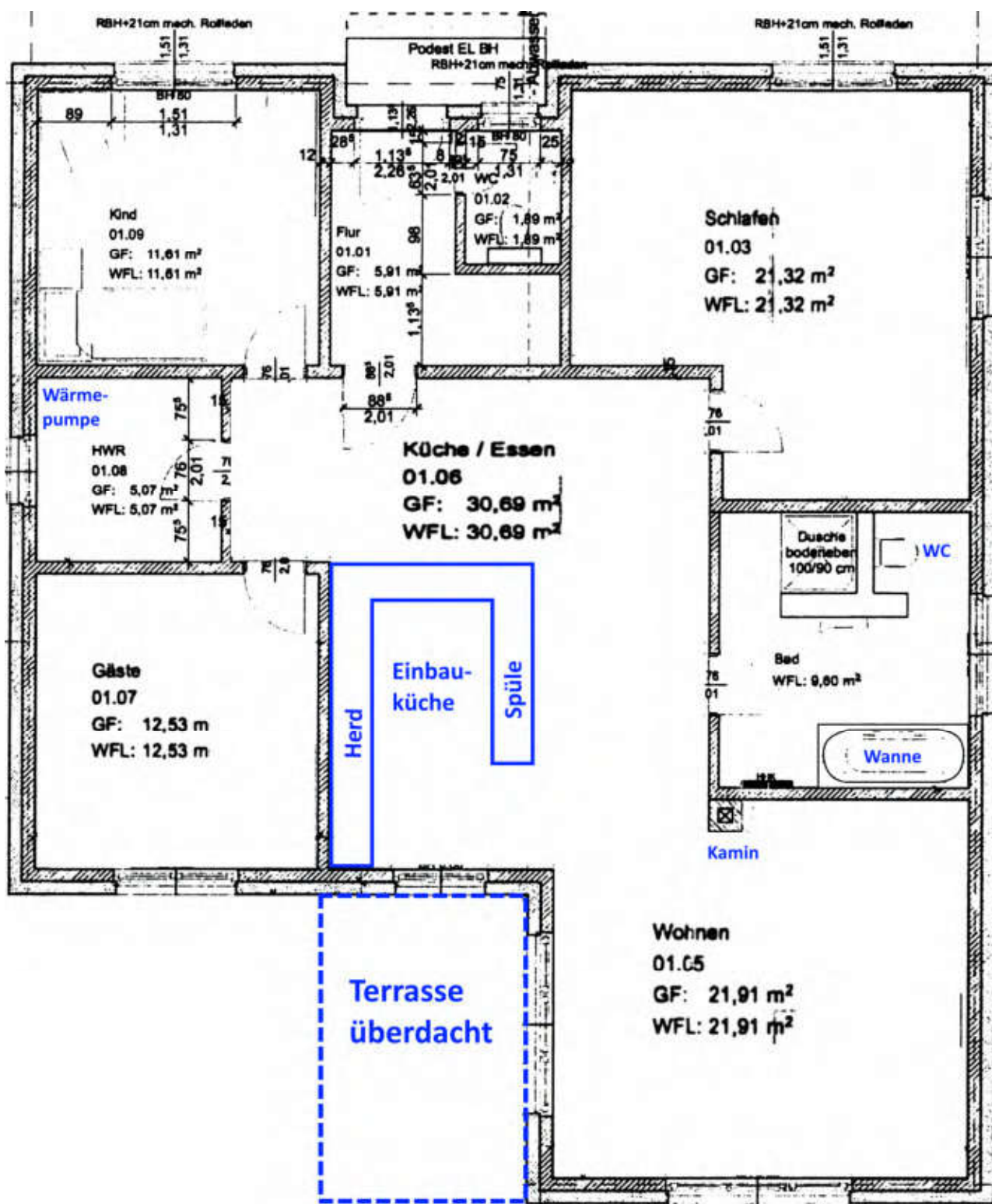


Bild 19-26    o    Oben: Bad mit Wanne, bodenebene Dusche und WC, oben rechts: weitere Zimmeransicht  
                  o    Unten: HWR mit Wärmepumpe und E-Verteilung, Ansichten vom Dachboden



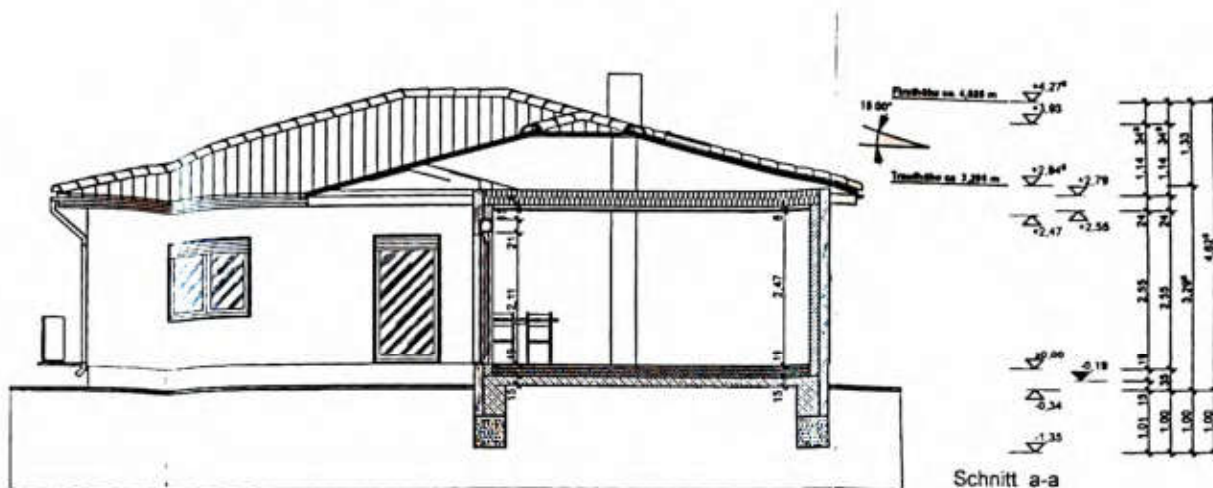


ungefähiger Grundriss vom EG (unmaßstäblich)  
entnommen der Bauakte,  
aufgrund des Scans leicht verzerrte Darstellung

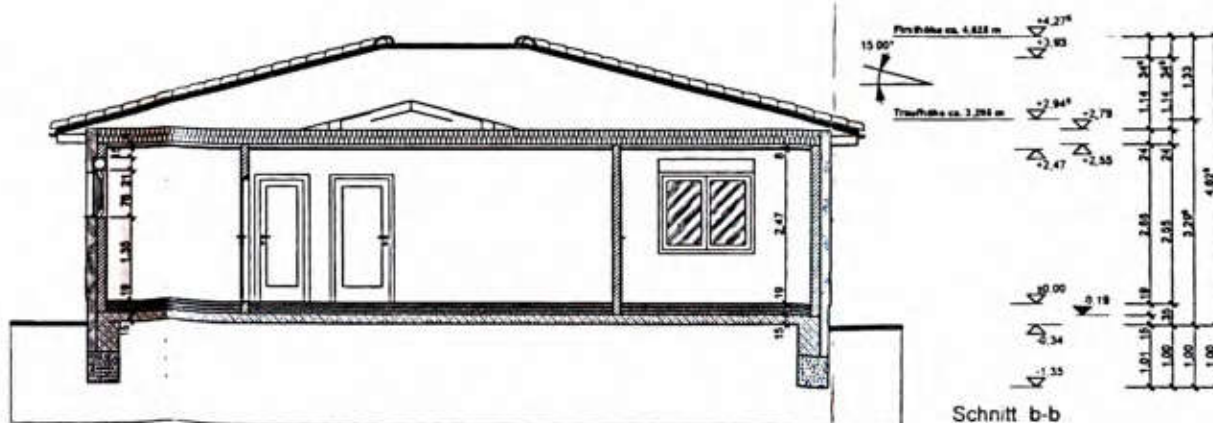


ungefährer Grundriss vom EG (unmaßstäblich)  
entnommen der Bauakte, ergänzt durch den Gutachter

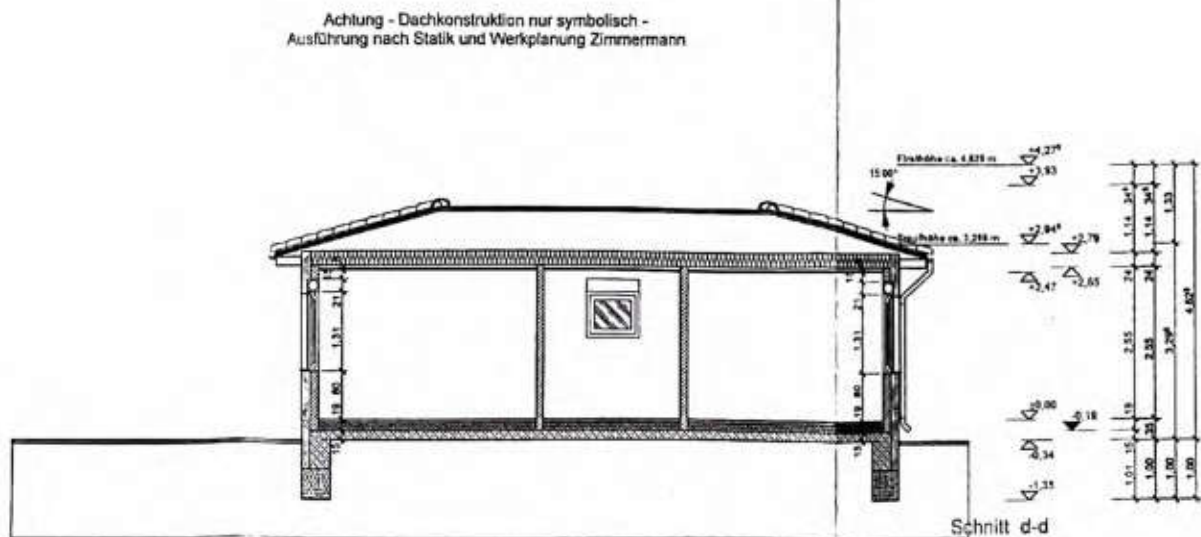
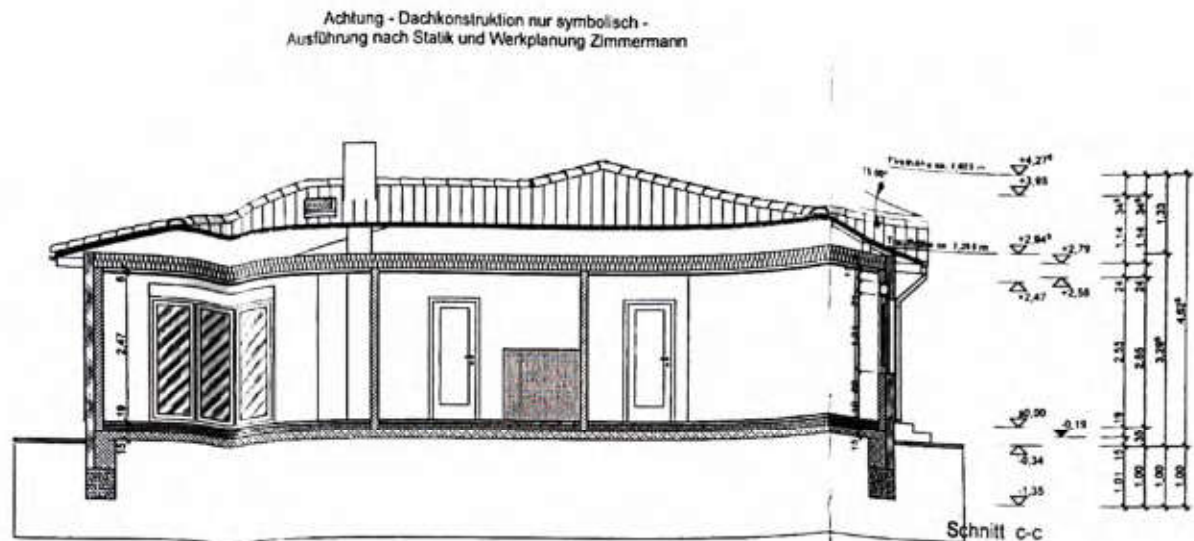
Achtung - Dachkonstruktion nur symbolisch -  
Ausführung nach Statik und Werkplanung Zimmermann



Achtung - Dachkonstruktion nur symbolisch -  
Ausführung nach Statik und Werkplanung Zimmermann



Schnitte (unmaßstäblich)  
entnommen der Bauakte  
aufgrund des Scans leicht verzerrte Darstellung



Schnitte (unmaßstäblich)  
entnommen der Bauakte  
aufgrund des Scans leicht verzerrte Darstellung

# Hansestadt Stralsund

Der Oberbürgermeister

Hansestadt Stralsund | Postfach 2145 | 18408 Stralsund

Herrn  
Ingo Kuhwald  
Zum Landsitz 1-2  
18059 Gragetopshof

untere Bauaufsichtsbehörde  
Amt für Planung und Bau

Kontakt: Gabriela Mariens  
Bodenstraße 17  
Durchwahl: 03831 252 834  
Telefax: 03831 252 82 823  
E-Mail: gmariens@stralsund.de  
Seite: 1 von 1  
Datum: 05.06.2025  
Sprechzeiten: Dienstag 8 - 12 und 13 - 17 Uhr  
Donnerstag 8 - 12 und 13 - 16 Uhr  
und nach Vereinbarung

## Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis AZ: 2025-100311BA

Sehr geehrter Herr Kuhwald,

gemäß Ihres Auskunftsersuchens aus dem Baulastenverzeichnis von Stralsund vom 05.06.2025, eingegangen am 05.06.2025, teile ich Ihnen mit, dass derzeit für das Grundstück in Stralsund

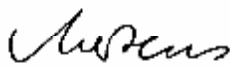
Am Stausee 21  
Gemarkung: Andershof, Flur 1, Flurstück 70/72

keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis der Hansestadt Stralsund vorliegen.

### Hinweis:

Die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis ist gemäß Verordnung über die Gebühren und Auslagen für Amtshandlungen der Bauaufsicht (Baugebührenverordnung BauGebVO M-V) vom 28. Juli 2006 (GVOBl. M-V S. 588) gebührenpflichtig. Der Gebührenbescheid ist als Anlage beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Mariens

Verteller:  
- Empfänger  
- Haupteintrag

Anlage  
- Gebührenbescheid

Sparkasse Vorpommern  
KONTO-NR.: 100050581  
BLZ: 15050500  
IBAN: DE35150505000100050581  
BIC: NOLADE21GRW

Pommersche Volksbank e.G.  
KONTO-NR.: 54070  
BLZ: 13091054  
IBAN: DE1413091054000054070  
BIC: GENODEF1HST

Deutsche Bank Berlin  
KONTO-NR.: 2609971  
BLZ: 13070000  
IBAN: DE87130700000260997100  
BIC: DEUTDE33HAN

Hausanschrift:  
Mögenstraße 4 - 6  
18439 Stralsund  
Telefon: 03831 252110  
www.stralsund.de

**Baulastauskunft**



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Gültig bis: 08.01.2029

Registriernummer <sup>1</sup> MV-2019-002458849

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

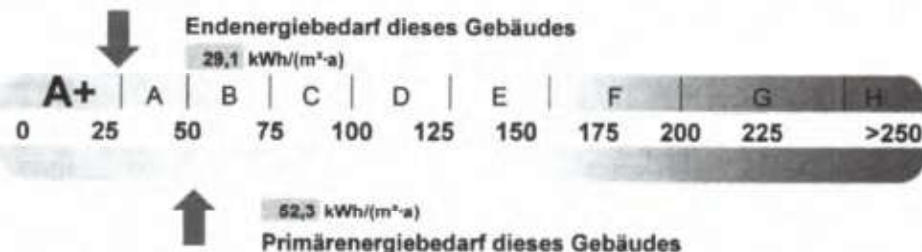
1

## Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus, freistehend		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Am Stausee (Parz. 43), 18439 Stralsund		
Gebäudeteil	gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2019		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	2019		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>H</sub> )	137 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien	Art: Umweltwärme (LW-WP)	Verwendung: Heizung u. Warmwasser	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf		

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 24 kg/(m<sup>2</sup>·a)



Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 52,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 71,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>

Ist-Wert 0,31 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,4 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☒ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10  
☐ Verfahren nach DIN V 18599  
☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV  
☐ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

29,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

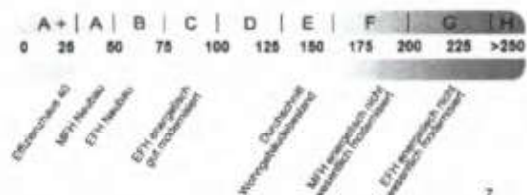
Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Umweltwärme	95 %
Art: (LW-WP)	Deckungsanteil: 0 %
	0 %

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

## Vergleichswerte Endenergie



# Andershof Flur 1 Flst. 70/72 (Flurstückskennzeichen 132577001000700072)

## Gebiet

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Stralsund, Hansestadt (amtsfreie Gemeinde)	Stralsund, Hansestadt

## Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Andershof (132577)		Stralsund (132576)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
1	70/72	620 m²	21687

## Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		277 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	IS4D 43/43	412 m²	177 EMZ
	SL4D 48/48	208 m²	100 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Wohnbaufläche	620 m²	
(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>