

Amtsgericht Stralsund

GZ: 701 K 24/25

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
eines **gemischt genutzten Grundstückes**
„Wohnhaus/Gewerbe“

Marlower Straße 4 in 18334 Dettmannsdorf

*Das Objekt konnte nur äußerlich,
von außerhalb der Grundstücksgrenzen besichtigt werden.*

erstattet von

INGO KUHWALD

AZ: 4.919/25

*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 **gemischt genutzten Grundstückes**
„Wohnhaus/Gewerbe“

Marlower Straße 4 in 18334 Dettmannsdorf

Land : Mecklenburg-Vorpommern
Amtsgericht : Stralsund
Grundbuch von : Dettmannsdorf
Gemarkung : Wöpkendorf

Blatt / lfd.Nr.	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße	Anschrift
469 / 1	1	258/3	2.703 m ²	Marlower Straße 4

Verkehrswert : **301.000 €**
zum Wertermittlungstichtag : 02.02.2026

Dieses Gutachten enthält 34 Seiten und 13 Anlagen. Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon 3 für den Auftraggeber und eine für meine Unterlagen.

*Das Objekt konnte nur äußerlich,
von außerhalb der Grundstücksgrenzen (Straße) besichtigt werden.*

GA4919-25.docx

erstattet von Ingo Kuhwald

Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof

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

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

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES ZUM AUFTRAG UND ZUM GRUNDSTÜCK	4
1.1	AUFTRAGGEBER.....	4
1.2	VERFAHRENSBETEILIGTE.....	4
1.3	ORTSBESICHTIGUNG UND UNTERLAGEN	4
2	GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE UND LASTEN.....	6
2.1.1	Überbauungen.....	6
3	LAGE UND GRUNDSTÜCKSANGABEN.....	7
3.1	ZUSTANDSMERKMALE DES GRUNDSTÜCKS	8
3.1.1	weitere Zustandsmerkmale	9
4	BAULEITPLANUNG	10
5	BODENWERTERMITTLUNG	11
5.1	AUSWAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	11
5.2	ANPASSUNG AUF DER GRUNDLAGE DES BODENRICHTWERTES.....	11
5.2.1	Wertmethodische Aufteilung.....	12
5.3	ZUSAMMENFASSUNG	12
6	WERTERMITTLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN.....	13
6.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN.....	13
7	BAULICHE ANLAGEN.....	15
8	SACHWERTVERFAHREN.....	18
8.1	ERLÄUTERUNGEN DER VERWENDETEN BEGRIFFE	19
9	SACHWERTVERFAHREN.....	22
9.1	BRUTTOGRUNDFLÄCHE/NHK GEBÄUDE 1	22
9.2	BRUTTOGRUNDFLÄCHE/NHK GEBÄUDE 2	23
9.3	SW-BERECHNUNG	26
9.3.1	Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes	27
10	RECHT ABT. II.....	28
11	VERKEHRSWERT	29
12	VERZEICHNIS DER ANLAGEN.....	30
13	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG.....	31
14	URHEBERRECHT/DATENSCHUTZ.....	32
15	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	33
16	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	34

1 Allgemeines zum Auftrag und zum Grundstück

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Stralsund, Abt. Zwangsversteigerung
Frankendamm 17 in 18439 Stralsund

- o Auftrag vom 21.10.2025
- o Fristsetzung zur Fertigstellung 09.01.2026

1.2 Verfahrensbeteiligte

- Zwangsversteigerungsverfahren

Gläubigerin	Schuldner
Sparkasse Vorpommern An der Sparkasse 1 17489 Greifswald	1)..... 2)..... Werden aus Datenschutzgründen nicht genannt

1.3 Ortsbesichtigung und Unterlagen

- Der Besichtigungstermin wurde mit Schreiben vom 18.12.2025 für den 14.01.2026 um 10.00 Uhr vorgeschlagen.
- Am 12.01.2026 erhielt der Gutachter von den Schuldnern eine Terminabsage per Mail.

Begründung Zitat

- o „In Bezugnahme zu Ihrem Schreiben vom 18.12.2025 möchten wir Ihnen mitteilen, dass wir dem von Ihnen benannten Termin am Mittwoch den 14.01.2026 nicht zustimmen. Dies hat die Gründe, dass meine Ehefrau noch im Berufsleben steht bis Ende Januar 2026, und ich selbst aus gesundheitlichen Gründen nicht anwesend bin.“
- Da als Absagegrund unter Anderem die Berufstätigkeit benannt wurde, bot der Gutachter den Schuldnern eine Verschiebung des Termins von 10.00 Uhr auf 16.00 Uhr an (14.01.26).
- Dieses Angebot wurde nicht angenommen.
- In einer weiteren Mail am 13.01.2026 von den Schuldnern wurde dem Gutachter folgendes mitgeteilt:

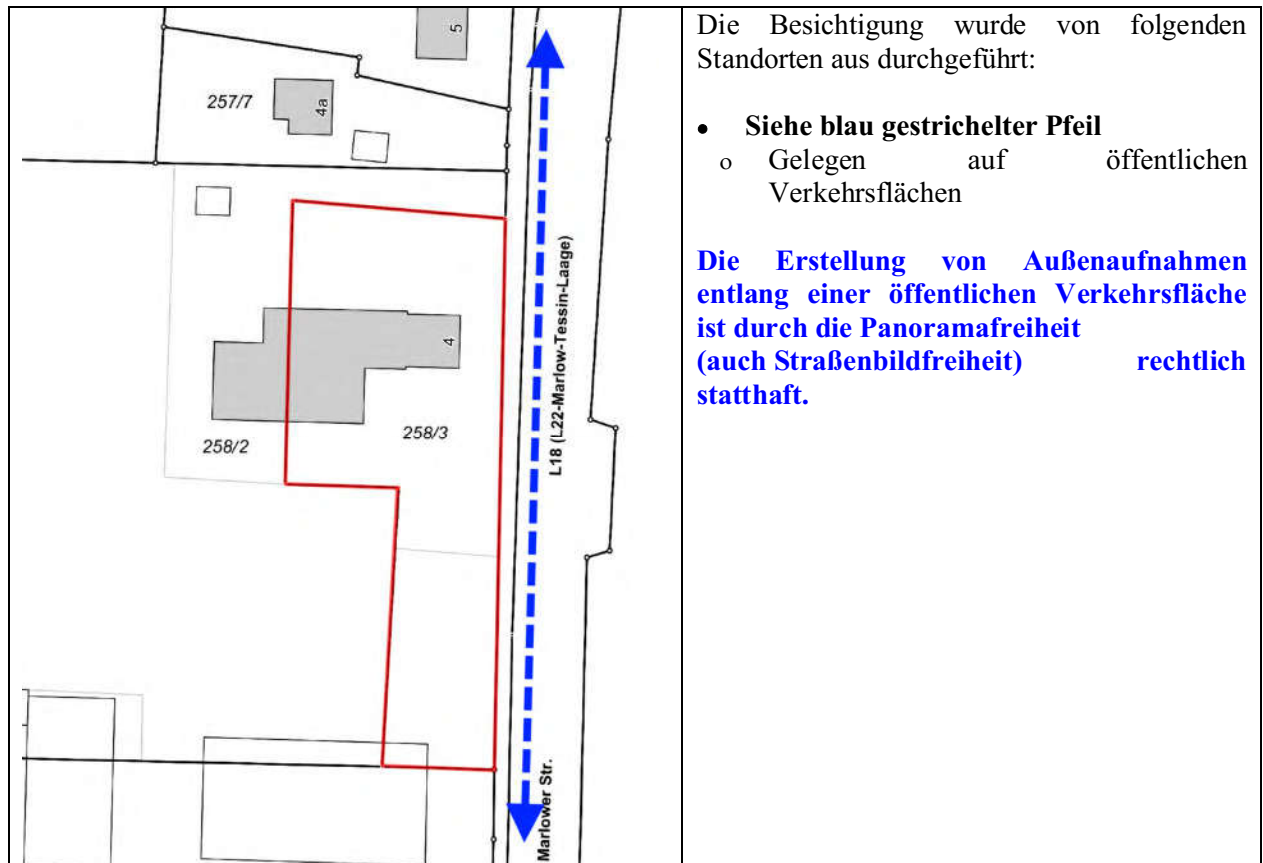
Zitat

- o „Wir sind gerade im Austausch mit der Gläubigerin, der Sparkasse Vorpommern Greifswald, so dass die, Zahlungen noch in dieser Woche erfolgen. Zunächst einmal vielen Dank für Ihr Entgegenkommen, und die Unterlagen werden wir Ihnen heute noch im Laufe des späten Nachmittags zukommen lassen. „

Der Sachverständige teilte den Schuldnern mit, dass er die geplante Besichtigung am 14.01.2026 durchführen wird, aber mit der Bearbeitung/Fertigstellung des Gutachtens bis zum 31.01.2026 warten wird, um den Schuldnern Gelegenheit zu geben, zusammen mit der Gläubigerin, das Verfahren einstellen zu lassen.

Diese Vorgehensweise wurde telefonisch mit der Gläubigerin abgestimmt.

- Die Besichtigung wurde am 14.01.2026 durch den Sachverständigen ohne weitere Beteiligte durchgeführt.
- **Die Wertermittlung wird auf der Grundlage einer rein äußerlichen Besichtigung von außerhalb der Grundstücksgrenzen vorgenommen, das Grundstück ist eingefriedet, war verschlossen und wurde nicht betreten.**



- Die Einstellung der Verfahrens wurde bis zum 31.01.2026 nicht beantragt.
- Unterlagen wurden dem Gutachter von den Schuldner weder per Mail noch auf postalischem Weg übersandt.

Unterlagen

- Im Bauarchiv existiert eine Bauakte zum Objekt, die vorhandenen Zeichnungsunterlagen von 1991 zur Werkstatterweiterung (Gebäude 3) waren jedoch nur sehr schlecht lesbar

Hinweise

- **Die Wertermittlung wird auf der Grundlage einer rein äußerlichen straßenseitigen Besichtigung vorgenommen (Grundstück wurde nicht betreten). Sich aus dieser rein äußerlichen Besichtigung ergebende Abweichungen zu den tatsächlichen Wertverhältnissen gehen zu Lasten der Parteien.**
- Grundlage der Wertermittlung ist die äußere Besichtigung und die Aktenlage
- Maßangaben zu den baulichen Anlagen wurden aus Luftbildern herausgemessen (Genauigkeit ca. +/- 10%)
- Der Gutachter hat keine Erkenntnisse zum Innenausbau/Ausstattung der baulichen Anlagen und nimmt Annahmen, basierend auf der äußerlichen Besichtigung, an.

2 Grundbuchangaben, Rechte und Lasten

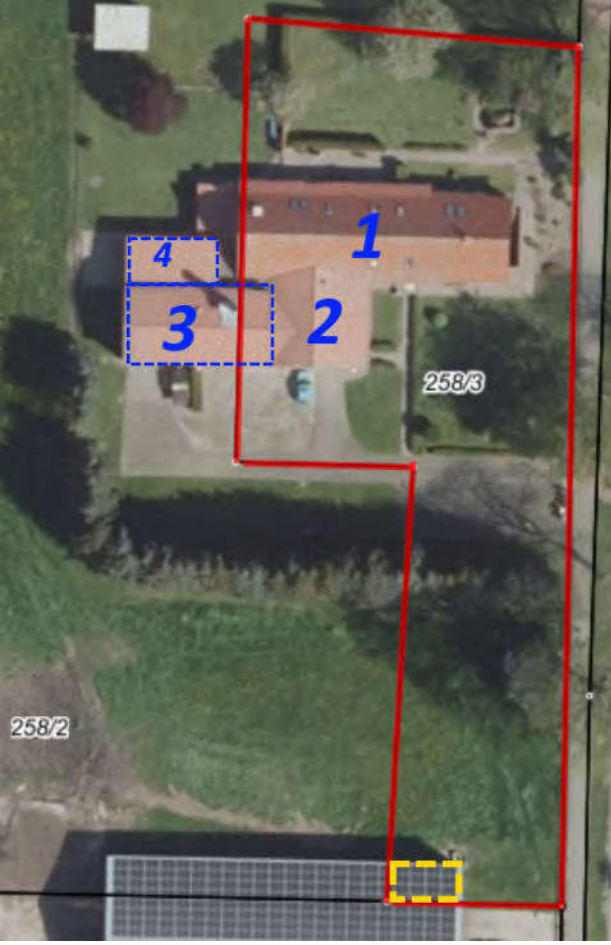
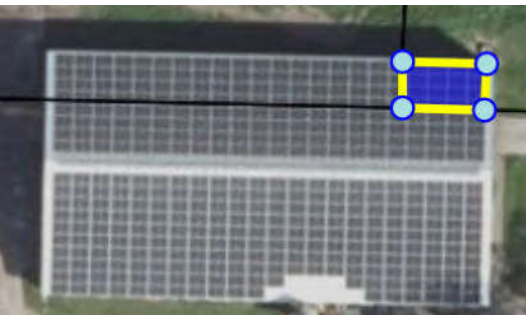
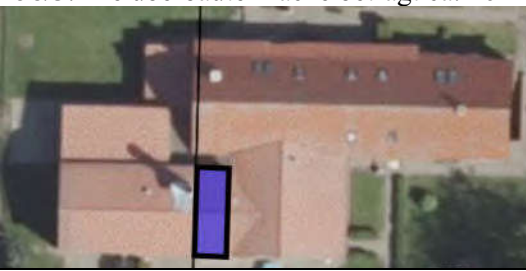
Rechte in Abt. II

- Lfd.Nr. 1: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) - **wird unberücksichtigt.**
- Lfd.Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk - das Recht bleibt auftragsgemäß unberücksichtigt.

Baulasten

- Keine Baulasteintragung

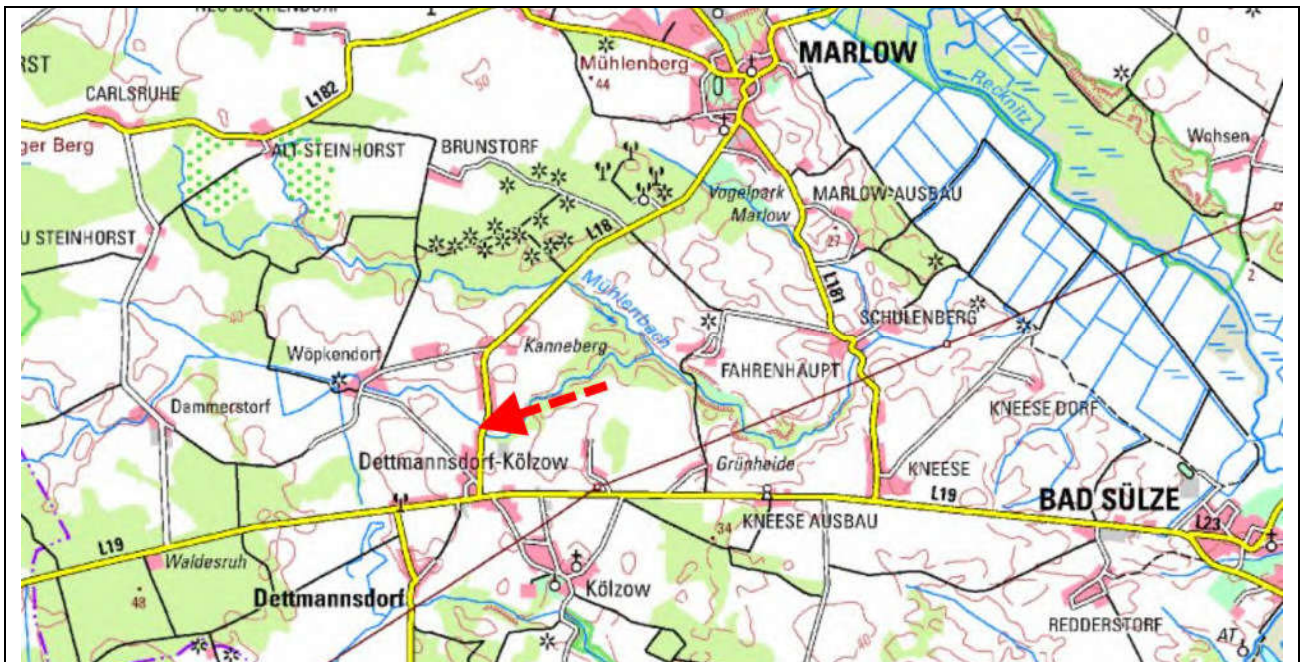
2.1.1 Überbauungen

	Überbauung (gelb markiert) • Ein Teil des Kuhstalls überbaut das Flurstück 258/3 • Die überbaute Fläche beträgt ca. 30 m²  Überbauung (blau markiert) Die baulichen Anlagen 3 (Erweiterung Werkstatt) und 4 (Pferdestall) befinden sich auf dem Flurstück 258/2. Die bauliche Anlage 3 überbaut das Flurstück 258/3. Die überbaute Fläche beträgt ca. 26 m² 
--	--

Anmerkungen

- Die baulichen Anlagen 3 und 4 werden durch die Eigentümer des zu bewertenden Grundstückes 258/3 mitgenutzt.
- Wahrscheinlich bilden die baulichen Anlagen 2 und 3 auch eine bauliche und wirtschaftliche Einheit.
 - Die bauliche Anlage 4 befindet sich vollständig auf dem Nachbarflurstück 258/2 **und bleibt unberücksichtigt.**
 - Die bauliche Anlage 3 befindet sich überwiegend (zu 80 %) auf dem Nachbarflurstück 258/2 **und bleibt unberücksichtigt.** Der Teil der baulichen Anlage 3, welcher sich auf dem Flurstück 258/3 befindet (ca. 26 m²), wird als Überbauung gewertet.

3 Lage und Grundstücksangaben



Dettmannsdorf (bei Bad Sülze) mit seinen 1.01.19 Einwohnern (Stand 31.12.2024) ist eine Gemeinde im Nordosten Deutschlands im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern, im Landkreis Vorpommern-Rügen. Sie gehört verwaltungsmäßig zum Amt Recknitz-Trebeltal, dessen Sitz in Tribsees und Bad Sülze ist.

Lage & Überblick

- Dettmannsdorf liegt im Recknitz-Tal, ungefähr 9 km westlich von Bad Sülze und rund 25 km östlich von Rostock.
- Die Umgebung ist ländlich mit Feldern, kleinen Wäldern und typischer norddeutscher Landschaft.
- Die Gemeinde ist durch mehrere Ortsteile geprägt, z. B. Dettmannsdorf-Kölzow, Kölzow, Wöpkendorf, Dammerstorf, Dudendorf und Kucksdorf.
- Die Region hat ruhigen, dörflichen Charakter und nur wenige hundert bis etwa tausend Einwohner insgesamt.

Verkehr & Infrastruktur

- Die Autobahn A20 verläuft südlich und ist über Tribsees, Sanitz oder Tessin erreichbar, was gute Anbindung an größere Städte wie Rostock schafft.
- Typische Infrastruktur vor Ort umfasst kleine Ortsstraßen, einige Landwege und regionale Verkehrsverbindungen.

Leben vor Ort

- Dettmannsdorf bietet vor allem ländliches Wohnen mit Naherholung, Natur und einer engen Dorfgemeinschaft.
- In der Umgebung findest du traditionelle Gutshöfe, wie z. B. das Gut Dudendorf, das historisch wichtig für die Landwirtschaft der Region war.
- Ein bekannter Ortsteil ist Schloss Kölzow, ein restauriertes Gutshaus mit Park, das heute z. B. kulturelle Veranstaltungen, Übernachtungen und auch Hochzeiten anbietet.

Mikrolage

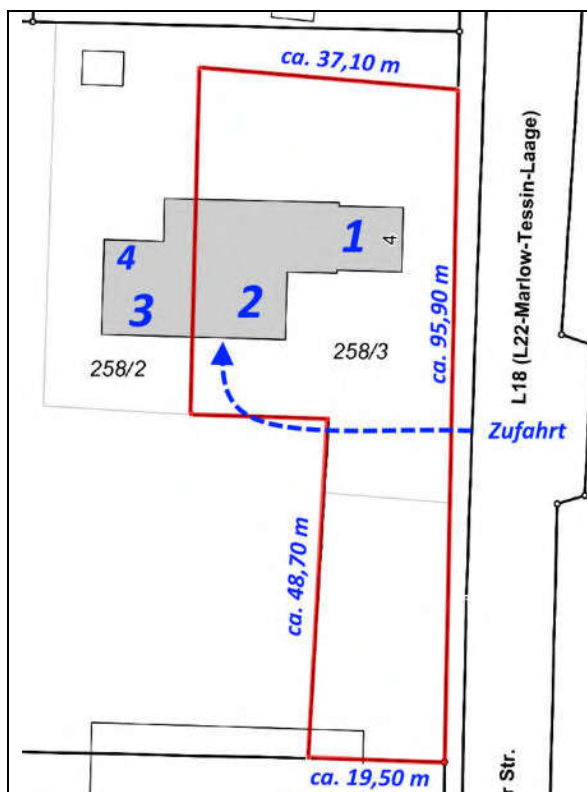
- Das Grundstück befindet sich ca. 600 m nördlich des Ortskerns von Dettmannsdorf
- **Nachbarschaft: südlich angrenzend: Landwirtschaftsbetrieb (Kuhstall)**
- Westlich und östlich: landwirtschaftliche Nutzflächen
- Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Bad Sülze
- Kita und Grundschule ca. 200 m entfernt; Bushaltestelle ca. 400 m entfernt



Marlower Straße

- Ortsverbindungsstraße
- 2spurige Asphaltstraße
- einseitiger Fußgängerweg
- mit Straßenbeleuchtung
- keine Parkmöglichkeiten am Straßenrand
- Zufahrt vorhanden
- Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.

3.1 Zustandsmerkmale des Grundstücks



- 1) Wohnhaus (wird bewertet)
- 2) Werkstatt/Büro (wird bewertet)
- 3) Erweiterung Werkstatt (wird **nicht** bewertet)
- 4) Pferdestall (wird **nicht** bewertet)

Die Einfriedungsgrenzen entsprechen teilweise nicht den Flurstücksgrenzen des Flurstückes 258/3

- Größe: 2.703 m²
- Reihengrundstück
- Straßenfront ca. 95,50 m
- Tiefe (Nord) ca. 27,10 m
- Tiefe (Süd) ca. 19,50 m
- unregelmäßiger Zuschnitt; ebene Lage

Erschließungsanlagen

- Trinkwasser-, Stromanschluss
- Schmutzwasserentsorgung zentral (Annahme)
- Wahrscheinlich mit Gasanschluss
- möglicherweise mit Brunnen

Annahme

- Das Vorgängerflurstück 258/1 wurde geteilt in die Flurstücke 258/2 und 258/3
- Mit dieser Teilung sind bauordnungswidrige Bauzustände entstanden (Überbauungen).

LBauO MVP § 7

- (1) Durch die Teilung eines Grundstücks, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist, dürfen keine Verhältnisse geschaffen werden, die Vorschriften dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes widersprechen.
- (2) Soll bei einer Teilung nach Absatz 1 von Vorschriften dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes abgewichen werden, ist § 67 entsprechend anzuwenden.

3.1.1 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	• Keine aktive Bodenordnung
Baugrund	• Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet.
Mietzustand	• Das Objekt ist nicht vermietet (Annahme) • Eigennutzung durch die Schuldner
Hochwasser	• Das Grundstück befindet sich nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.
Bergbau	• Das Grundstück befindet sich nicht in einem aktiven bzw. ehemaligen Bergbaurevier.
Bauleitplanung	• Siehe gesonderte Ausführung
Sonstiges	• Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute. • Genaue Kenntnisse zum Baugrundzustand kann nur ein entsprechendes Baugrundgutachten erbringen.

4 Bauleitplanung



Darstellung der Ortslage des Grundstückes

- Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.
- Laut Flächennutzungsplan von 2010: **Dorfgebiet** (siehe Anlage 8)
- Einschätzung des Gutachters: „**Außenbereich**“

Der **Außenbereich** (§ 35 BauGB) bezeichnet alle Flächen **außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und außerhalb von Bebauungsplänen**. Er soll grundsätzlich **von Bebauung freigehalten** werden, um Natur, Landschaft und Landwirtschaft zu schützen.

Im Außenbereich sind Bauvorhaben **nur ausnahmsweise zulässig**. § 35 unterscheidet dabei zwei wichtige Gruppen:

Privilegierte Vorhaben (§ 35 Abs. 1 BauGB)

Diese sind erlaubt, **wenn keine öffentlichen Belange entgegenstehen** und die Erschließung gesichert ist. Dazu gehören z. B.:

- Landwirtschaftliche Betriebe (Ställe, Scheunen, Wohnhäuser für den Betrieb)
- Forstwirtschaft
- Windenergie- und Solaranlagen
- Öffentliche Infrastruktur (z. B. Strom-, Wasser- oder Abwasseranlagen)
- Betriebe, die wegen ihrer Nutzung auf den Außenbereich angewiesen sind

Sonstige Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB)

Alle anderen Bauvorhaben (z. B. Wohnhäuser ohne landwirtschaftlichen Bezug) sind grundsätzlich unzulässig, es sei denn, sie beeinträchtigen keine öffentlichen Belange und fügen sich ein – was in der Praxis selten der Fall ist.

Ein Vorhaben ist unzulässig, wenn es z. B.:

- das **Landschaftsbild beeinträchtigt**
- Natur- oder Umweltschutz widerspricht
- die **Entstehung einer Splittersiedlung** fördert
- der Raumordnung oder Flächennutzungsplanung widerspricht
- landwirtschaftliche Nutzung erschwert

- Aus Gutachtersicht handelt es sich um einen Außenbereichslage. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass diese Aussage zwar sehr wahrscheinlich, aber unverbindlich ist. Eine Rechtsmittelfähigkeit ist nur im Rahmen einer Bauvoranfrage (Antrag auf Vorbescheid) oder eines Bauantrags anhand prüf- und beurteilungsfähiger Unterlagen erhältlich. Der Antrag wäre an den zuständigen zu richten.

5 Bodenwertermittlung

5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert 1. d. R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 24 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 24 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- o den örtlichen Verhältnissen
- o der Lage und
- o dem Entwicklungszustand gegliedert und
- o nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- o dem abgabenrechtlichen Zustand und
- o der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

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

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Weiter werden Kaufpreise von vergleichbaren Grundstücken des mittelbaren und unmittelbaren Umfeldes herangezogen.

5.2 Anpassung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes

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



Richtwert 60 €/m² • Dettmannsdorf-Ortslage (Innenbereich) • Baureifes Land • Wohnbaufläche • Offene Bauweise • Geschosszahl: I • Mittlere Größe 1.300 m² • erschließungsbeitragsfrei, kostenerstattungsfrei, abgabepflichtig nach KAG • Stand 01.01.2024	Richtwert 28 €/m² • Gemeinde Dettmannsdorf • Bebaute Flächen im Außenbereich • Baureifes Land • Gemischte Bauflächen • Offene Bauweise • Geschosszahl: I • Mittlere Größe 1.500 m² • erschließungsbeitragsfrei, kostenerstattungsfrei, abgabepflichtig nach KAG • Stand 01.01.2024
Richtwert 2,60 €/m² • Ackerland • Fläche der Land- und Forstwirtschaft • Amt Recknitz-Trebeltal • Mittlere Größe 64.000 m² • Ackerzahl 38 • Stand 01.01.2024	Richtwert 0,86 €/m² • Grünland • Fläche der Land- und Forstwirtschaft • Amt Recknitz-Trebeltal • Mittlere Größe 33.500 m² • Grünlandzahl 34 • Stand 01.01.2024

5.2.1 Wertmethodische Aufteilung

Der Gutachter legt den Richtwert für den Außenbereich (28 €/m²) zu Grunde.
Dem Richtwert liegt eine mittlere Grundstücksgröße von 1.500 m² zu Grunde
Eine wertmethodische Aufteilung wird nicht vorgenommen; die Übergröße des Flurstückes (2.703 m²) wird mittels Korrekturfaktor berücksichtigt.

Ausgangswert Bodenrichtwert = 28 €/m²
Korrekturfaktor 0,80 (wegen Übergröße)
Angepasster Bodenrichtwert = **22,4 €/m²**

5.3 Zusammenfassung

Flurstück	Charakterisierung	Grundstücks- Größe in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstücks- wert in €
258/3	Bauland /-nebenfläche/Hofffläche Bebautes Grundstück	2.703	22,40	60.547,20
Gesamt		2.703		60.547,20

- Eine weitere Anpassung wird nicht vorgenommen.

6 Wertermittlung der baulichen Anlagen

6.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht." Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach §9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach §9 (2-3) berücksichtigt werden. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Die Modellkonformität in §10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist

Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die genannten Wertermittlungsverfahren sind gem. §6 (2) ImmoWertV 2021 regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

- 1. die allgemeinen Wertverhältnisse
- 2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Weiter gliedern sich diese gem. §6 (3) ImmoWertV2021 in folgende Verfahrensschritte:

- 1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
- 2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
- 3. Ermittlung des Verfahrenswerts

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

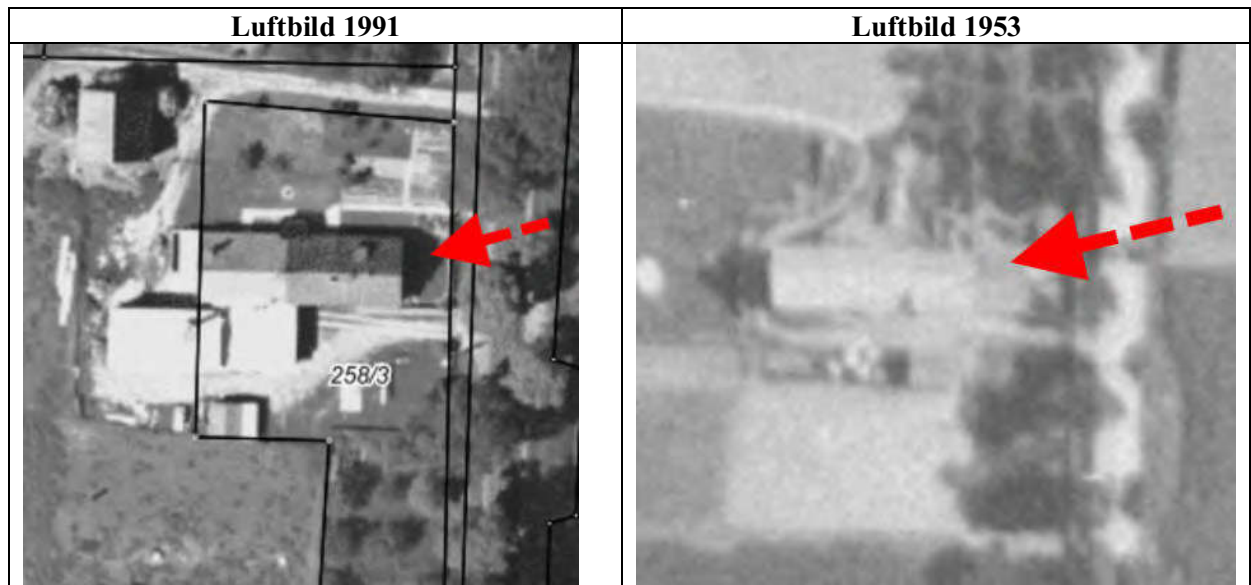
- Entsprechend den Gewohnheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Wert des Grundstückes üblicherweise mit Hilfe des **Sachwertes** ermittelt, weil üblicherweise vergleichbare Objekte der individuellen Eigennutzung dienen können.

7 Bauliche Anlagen

Historie

Anmerkung des Gutachters:

- Rein äußerlich (vom Straßenrand) kann der Gutachter aufgrund des sanierten Zustandes kein Baujahr bestimmen.
- Im geoportal sind folgende historische Luftbilder verfügbar:



- Wohnhaus (Gebäude 1): Baujahr unbekannt
 - Der Gutachter nimmt ein Baujahr vor 1953 (möglicherweise 30er Jahre) an, mit nachträglichen Um- und Ausbauten
- Sanierungen/Modernisierungen im Zeitraum 1991 - 2005

Gebäude 2:

- Werkstatt, Baujahr zu DDR-Zeiten (Zeitraum 1960 bis 1980)

Gebäude 3 (**wird nicht mitbewertet**):

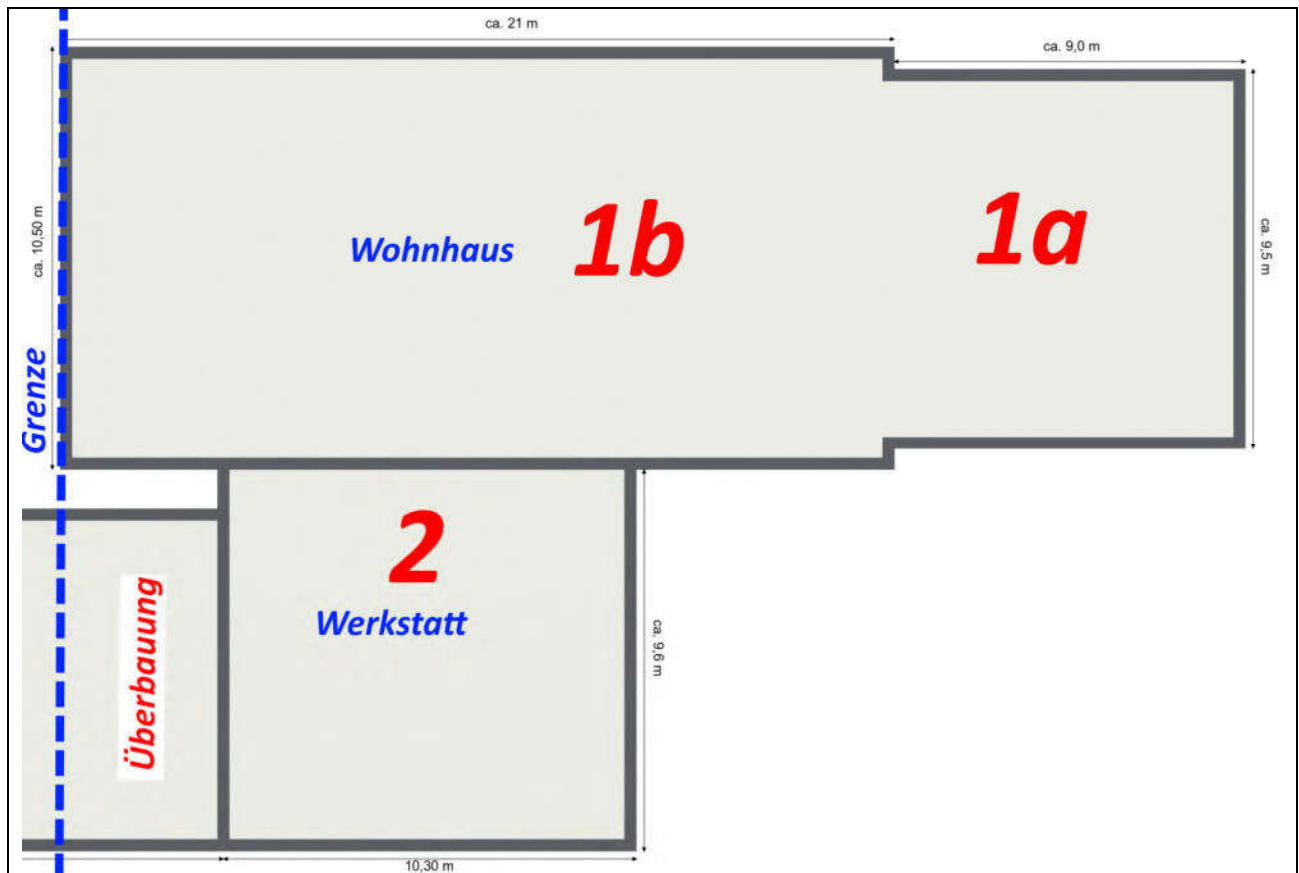
- Erweiterung der Werkstatt
- Autolackierwerkstatt
- Baugenehmigungsnummer 112/1991
- Errichtet ca. 1991

Gebäude 4 (**wird nicht mitbewertet**):

- Pferdestall für 1 Pferd
- Baugenehmigungsnummer 0475/1999 vom 12.07.1999
- Errichtet ca. 1999

Gebäude 1 und 2

- Maßangaben (BGF und Flächen) basierend auf Schätzungen (herausgemessen aus Luftbild)
- Genauigkeit der Maßangaben und Flächen ca. +/- 10%



Bebaute Fläche und Bruttogrundfläche	Dachgeschoss
• 1a): Ca. 9,50 m x 9,00 m = 85,50 m² • 1b): Ca. 10,50 m x 21,00 m = 220,50 m² • Gesamt (EG): ca. 306 m² • Fiktiver Nutzflächenkoeffizient 0,75 • Wohnfläche/Nutzfläche (EG): ca. 229,50 m²	• Bruttogrundfläche: ca. 306 m² • Fiktiver Nutzflächenkoeffizient 0,48 • Wohnfläche/Nutzfläche (DG): ca. 147 m²

Wohnfläche/Nutzfläche gesamt: **ca. 376,50 m²**

Anmerkungen

- Der genaue Ausbaugrad ist unbekannt.
- Eine fiktive Wohn-/Nutzfläche im EG/DG von ca. 376,50 m² ist auch für den ländlichen Raum überhöht.
- Möglicherweise werden Teile vom Gebäude 1 auch als Lager/Werkstatt oder Ähnlichem genutzt

Rohbaubsubstanz

- Möglicherweise straßenseitig teilunterkellert
- Gründung: Bodenplatte frostfrei (Annahme)
- Außenwand (1a): Ziegelmauerwerk + Verblender; Gesamtstärke ca. 30 bis 35 cm
- Außenwand (1b): Ziegelmauerwerk + Putz; Gesamtstärke ca. 30 bis 35 cm
- Holzbalkendecke
- ausgebautes Dachgeschoss (Satteldach) mit Dachziegelblech
 - Soweit äußerlich ersichtlich wurde die Dacheindeckung nach 1990 erneuert
 - Kupfertraufenanlage
- Innenwände: massiv, Stärke entsprechend statischen Erfordernissen, tlw. Trockenbau
- Schornstein vorhanden

Ausbausubstanz (in Auszügen): reine Annahmen

Fenster	Kunststofffenster mit doppelter Isolierverglasung • Einbaurollläden
Heizung	• Wahrscheinlich Zentralheizung auf Gasbasis aus den 90er Jahren • EG/DG mit Konvektoren
Elektro	• erneuert nach VDE-Norm (90er Jahre)
Sanitär	• Sanitärinstallation aus den 90er Jahren
Treppe	• Holztreppenanlage
Türen	• Mit Futter und Bekleidung (nach 1990 erneuert)

Gebäude 2: Werkstatt/Büro

Bebaute Fläche und Bruttogrundfläche • 2): Ca. 10,30 m x 9,60 m = 98,88 m² • Fiktiver Nutzflächenkoeffizient 0,80 • Nutzfläche (EG): ca. 79,10 m²
Rohbausubstanz/Ausbausubstanz • Nicht unterkellert • Gründung: Bodenplatte frostfrei (Annahme) • Außenwand: Ziegelmauerwerk + Putz • Flaches Satteldach mit Dachziegelblech, Dachboden (keine Standhöhe) • Holzbalkendecke • Innenwände: massiv, Stärke entsprechend statischen Erfordernissen, tlw. Trockenbau • Fenster: Isolierglasfenster • Sektionaltor • Sanitär/Heizung: unbekannt, Der Gutachter geht von beheizbaren Räumen und einer gewerblichen funktionalen Sanitärinstallation aus

Baumängel/Bauschäden

- Unbekannt
- Rein äußerlich hinterlässt das Haus einen gepflegten Eindruck.

Sonstiges

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

8 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).

8.1 Erläuterungen der verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

9 Sachwertverfahren

9.1 Bruttogrundfläche/NHK Gebäude 1

Bruttogrundfläche (Wohnhaus)	
- Ermittlung der BGF gemäß SW-RL vom 05.09.2012 - basierend auf Schätzungen (+/- 10 %)	
Bruttogrundfläche (Kellergeschoss)	= 0 m ²
Bruttogrundfläche (Erdgeschoss)	= 306,00 m ²
Bruttogrundfläche (Dachgeschoss)	= 306,00 m ²
Gesamt	= 612,00 m²

Gesamt: gerundet 612 m²

NHK 2010

- Freistehende Einfamilienhäuser, eingeschossig, nicht unterkellert, ausgebautes Satteldach, Typ 1.21

		Gebäudestandard				
	Anteil in %	1	2	3	4	5
Außenwände	23	0	0	23	0	0
Dach	15	0	0	15	0	0
Fenster und Außentüren	11	0	0	11	0	0
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	9	0	0
Heizung	9	0	0	9	0	0
Sonstige technische Ausstattung	6	0	0	6	0	0
Gesamt	100	0	0	100	0	0

Ausstattungsstandardstufe	I	II	III	IV	V	Summe
NHK in €/m ²	790	875	1.005	1.215	1.515	
Wägungsanteil	0%	0%	100%	0%	0%	100,00%
Kostenwert	0,00	0,00	1.005,00	0,00	0,00	1.005,00

Gebäudeteil	NHK 2010 in €/m²	Bemerkungen
Gebäude 1	1.005,00	• freistehendes Einfamilienhaus Typ 1.21 nicht unterkellert; 1 Geschoss, Satteldach
Anpassung EG	1,00	• keine Besonderheiten
Anpassung DG:	1,00	• keine Besonderheiten
Anpassung Sonstiges	0,85	• Annahme: kein vollständiger Ausbau aller Flächen zu Wohnflächen
Gesamt	854,25	1.005 x 1 x 1 x 0,85
gerundet	855	gerundeter Ansatz (gerundet auf volle 5 €/m ²)

9.2 Bruttogrundfläche/NHK Gebäude 2

Bruttogrundfläche (Wohnhaus)	
• Ermittlung der BGF gemäß SW-RL vom 05.09.2012	
• basierend auf Schätzungen (+/- 10 %)	
Bruttogrundfläche (Kellergeschoss)	= 0 m ²
Bruttogrundfläche (Erdgeschoss)	= 98,88 m ²
Bruttogrundfläche (Dachgeschoss)	= 0,00 m ²
Gesamt	= 98,88 m²

Gesamt: gerundet 99 m²

NHK 2010

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

		Gebäudestandard				
	Anteil in %	1	2	3	4	5
Außenwände	23	0	0	23	0	0
Dach	15	0	0	15	0	0
Fenster und Außentüren	11	0	0	11	0	0
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	9	0	0
Heizung	9	0	0	9	0	0
Sonstige technische Ausstattung	6	0	0	6	0	0
Gesamt	100	0	0	100	0	0

Ausstattungsstandardstufe	I	II	III	IV	V	Summe
NHK in €/m ²	920	1.025	1.180	1.420	1.775	
Wägungsanteil	0%	0%	100%	0%	0%	100,00%
Kostenwert	0,00	0,00	1.180,00	0,00	0,00	1.180,00

Gebäudeteil	NHK 2010 in €/m²	Bemerkungen
Gebäude 2	1.180,00	• Freistehende Einfamilienhäuser, eingeschossig, nicht unterkellert, Flachdach, Typ 1.23
Anpassung DG	1,10	• Zusätzlicher Dachboden
Anpassung EG:	1,00	• keine Besonderheiten
Anpassung Sonstiges	0,65	• Anbau an Gebäude 1 • Gewerbebau, geringerwertigere Ausstattung als beim Wohnhaus
Gesamt	843,70	1.180 x 1,1 x 1 x 0,65
gerundet	845	gerundeter Ansatz (gerundet auf volle 5 €/m ²)

Alterswertminderung gem. § 38 ImmoWertV

- Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durch diese gesetzliche Definition wird klargestellt, dass die für die Verkehrswertermittlungen anzusetzende Restnutzungsdauer (RND) baulicher Anlagen nicht an ihrer technischen Lebensdauer, z.B. bezogen auf die noch zu erwartende bautechnische Standdauer, abgeleitet aus der Haltbarkeitsgrenze der konstruktiven Bauteile, zu orientieren ist, sondern an der voraussichtlichen Dauer ihrer wirtschaftlichen Verwertbarkeit.
- Es ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung (W_L = lineare Wertminderung in %) zugrunde zu legen.

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

G_a = Gebäudealter
 G_d = übliche Gesamtnutzungsdauer
 W_L = lineare Wertminderung

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

Der Gutachter betrachtet beide Gebäudeteile als bauliche und wirtschaftliche Einheit

Der Gutachter hält folgenden Ansatz für gerechtfertigt:

A	Mittleres Gebäudealter in 2026 (pauschaler Ansatz)	>60 Jahre
C	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
D	Rechnerische Restnutzungsdauer	Ca. 20 Jahre

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

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

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte			
	bis ca. 5 Jahre zu- rück	bis ca. 10 Jahre zu- rück	bis ca. 15 Jahre zu- rück	bis ca. 20 Jahre zu- rück
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	1 bis 2			

*Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung
(nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)

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

Tabelle 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades.

Wertmethodischer Ansatz: 5 Modernisierungspunkte

- (Das Alter der Sanierung wird ebenfalls eingerechnet)

Tatsächliche RND nach Einschätzung des Gutachters: **30 Jahre (angepasst)**

9.3 SW-Berechnung

		Gebäude 1	Gebäude 2
Bruttogrundfläche in m ² gerundet		612,00	99,00
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (ohne BNK)	=	855,00	845,00
Baupreisindex im Basisjahr	=	100,00	100,00
aktueller Baupreisindex Stichtag 4.Quartal 2025 (gilt für Deutschland)	=		190,60
• Veröffentlicht 09.01.2026			
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK in % (in €)</i>	=	997.333,56	159.446,43
• Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile in % der Normalherstellungskosten			20.000,00
o Fiktive Teilunterkellerung			
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK (in €)</i>	=		1.176.779,99
BNK in % der Normalherstellungskosten (in €) +	0,00 %		0,00
<i>Gesamtherstellungskosten (inkl. BNK) in €</i>	=		1.176.779,99
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	=	80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer geschätzt		30 Jahre	
Wertminderung wegen Gebäudealter der Gesamtherstellungskosten (lineare Abschreibung)	- 62,50 %		-735.487,49
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage	=		441.292,50
<u>Wertanteil der baulichen Außenanlagen in €</u>			
• üblicherweise sind die baulichen Außenanlagen im üblichen Umfang im Sachwert enthalten	3,00 %		13.238,78
• zusätzlicher Ansatz für Einfriedung, Außentreppe, Hausanschlüsse, möglicherweise Brunnen,			
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>			0,00
•			
<u>Wertanteil der Möblierung in €</u>			0,00
• Ohne Wertansatz			
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage insgesamt in €			454.531,28
zuzüglich des Wertes des Grund und Bodens in € gerundet	+		60.547,26
vorläufiger Sachwert inklusive Wert des Grund und Bodens in €			515.078,54

9.3.1 Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes

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

4.2.1 EFH

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

Bei der Ableitung verwendete Funktion:

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

Potenzfunktion k_{i1} nach Bodenwertniveau

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

Tabelle 52 - Potenzfunktion EFH

Anwendung der Funktion:

- Der Sachverständige wählt das Richtwertniveau < 50 €/m²

Anmerkungen

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

Vorläufiger Anpassungsfaktor	1,00
• Anpassung an die Lage und das Jahr 2026 und den Bereich des Grundstückes	-0,10
Gesamt	0,9000

vorläufiger Sachwert		515.078,54 €
◦ Marktanpassungsfaktor	0,90	-51.507,85 €
marktangepasster Sachwert		463.570,69 €
• Wertminderung wegen zusätzlicher Baumängel und Bauschäden (siehe § (2) ImmoWertV) in %	0 %	0,00 €
◦		
• zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung (siehe § (2) ImmoWertV) in %		
◦ übergroßes Objekt, tlw. mit Überbauungen	-20 %	-92.714,14 €
◦ verminderte Nachfrage nach vergleichbaren Objekten (Wohnen/Gewerbe im Außenbereich)		
• Sonstiges (Abschlag/Zuschlag)		
◦ Risikoabschlag wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung		
◦ Keine gesicherten Erkenntnisse zur Ausstattung	-15 %	-69.535,60 €
◦ Keine gesicherten Erkenntnisse zu den Flächen		
◦ Keine gesicherten Erkenntnisse zu Baumängel/Bauschäden		
		301.320,95 €
		Gerundet: 301.000 €

10 Recht Abt. II

Auftragsgemäß erfolgt die Bewertung folgenden Rechts

1	1	Hinsichtlich einer Teilfläche: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für Wasser- und Abwasser GmbH Boddenland, Ribnitz-Damgarten; gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vom 05.11.2007 (Landkreis Nordvorpommern - Untere Wasserbehörde, Grimmen; AZ: GBBerG/13057/020/96526/15/07) eingetragen am 04.03.2008.
---	---	--

Darstellung des Rechts: siehe Anlage 6

- Trinkwasserleitung, unterirdisch
- Länge auf dem Grundstück: ca. 95,90 m²
- Schutzstreifenbreite: ca. 4 m
- Schutzstreifenfläche: ca. 383,60 m²
- Minderung des Bodenwertes: geringe Minderung = 10 %
- Angepasster Bodenwert: 22,40 €/m²
- 10 % Minderung: 2,24 €/m²

Gesamtmindernung

- Schutzstreifenfläche x Minderungsbetrag
- = 383,60 m x 2,24 €/m² = 859,26 €
- **Gerundet 1.000 €**

11 **Verkehrswert**

Somit wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB
eines **gemischt genutzten Grundstückes**
„Wohnhaus/Gewerbe“

Marlower Straße 4 in 18334 Dettmannsdorf

zum Wertermittlungstichtag 02.02.2026
geschätzt mit

301.000 €

*Das Objekt konnte nur äußerlich,
von außerhalb der straßenseitigen Grundstücksgrenzen besichtigt werden.*

Minderung durch das Recht Abt. II lfd. Nr. 1: - 1.000 €

12 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	1	Auszug aus dem Stadtplan, Regionalplan
Anlage	2	Auszug aus dem Katasterplan
Anlage	3	Luftbild von 2024
Anlage	4	Baulastauskunft
Anlage	5	Altlastenauskunft
Anlage	6	Darstellung der Dienstbarkeit „Leitungsrecht“
Anlage	7	Darstellung von B-Plänen im Umfeld
Anlage	8	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Dettmannsdorf
Anlage	9	Bodenrichtwerte: Stand 01.01.2024
Anlage	10	Ungefähre Außenmaße der baulichen Anlagen:
Anlage	11-12	Fotoanlagen
Anlage	13	Darstellung der Flurstücksdaten

13 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

a) **Verkehrs- und Geschäftslage**

- einfache Wohnlage, keine Geschäftslage
- Dorfgebiet

Postalische Anschrift

- Marlower Straße 4 in 18334 Dettmannsdorf

b) **Nutzungsberechtigte + weitere Ansprechpartner**

- Nicht vermietet
- Eigennutzung durch den Antragsgegner

c) **Gewerbebetrieb:**

- **Es wird ein Gewerbebetrieb betrieben: Autowerkstatt, Autolackierwerkstatt**
- Gewerbetreibender ist der Schuldner zu 1) = Mit Eigentümer lfd. Nr. 1.1

d) **Maschinen und Betriebseinrichtungen:**

- nicht vorhanden

e) **Verdacht auf Hausschwamm**

- Es wurden keine zerstörerischen Untersuchungen angestellt. Demzufolge konnte auch nicht festgestellt werden ob in den Holzbauteilen gegebenenfalls ein Schwammbefall besteht. Die Möglichkeit eines Befalls ist gegeben.

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

- offiziell nicht bekannt

g) **getrenntes Eigentum/Überbauungen**

- **wurden festgestellt**
- siehe hierzu umfangreiche Ausführungen auf Seite 6 des Gutachtens

h) **Energiepass**

- nicht vorhanden

i) **Schornsteinfeger (Annahme)**

- 18334 Dettmannsdorf

14 Urheberrecht/Datenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Hinweise zur Datenspeicherung

Die Auftraggeber erteilen ihre Einwilligung in die Datenspeicherung für alle Zwecke des beauftragten Gutachtens, soweit diese Speicherung erforderlich ist. Alle Daten werden nach den Maßstäben des Datenschutzgrundverordnung DSGVO verarbeitet. Die Daten stellen sie uns im Interesse des Auftrags bereit, was wir als konkludente Einwilligung zur Verarbeitung betrachten. Sie werden, wenn nötig, in ein Gutachten einfließen, was Sie zu Ihrer Verwendung erhalten. Bei uns werden Ihre Daten nach Beendigung des Vertragsverhältnisses nach dem Grundsatz der Datensparsamkeit regulär gelöscht, soweit andere Aufbewahrungsfristen nicht entgegenstehen

15 **Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

- mit den bis zum Tag des Antrags auf das Verkehrswertgutachten erfolgten Änderungen und in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 Nr. 6) geändert worden ist.

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 Nr. 6) geändert worden ist.

ImmoWertV2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 11. Januar 2011 (BAnz Nr. 24 S. 597)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1, 3 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2947) geändert worden ist

WoFlV:

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

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG:

Erbbaurechtsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-6, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719) geändert worden ist

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

16 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 02.02.2026

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*

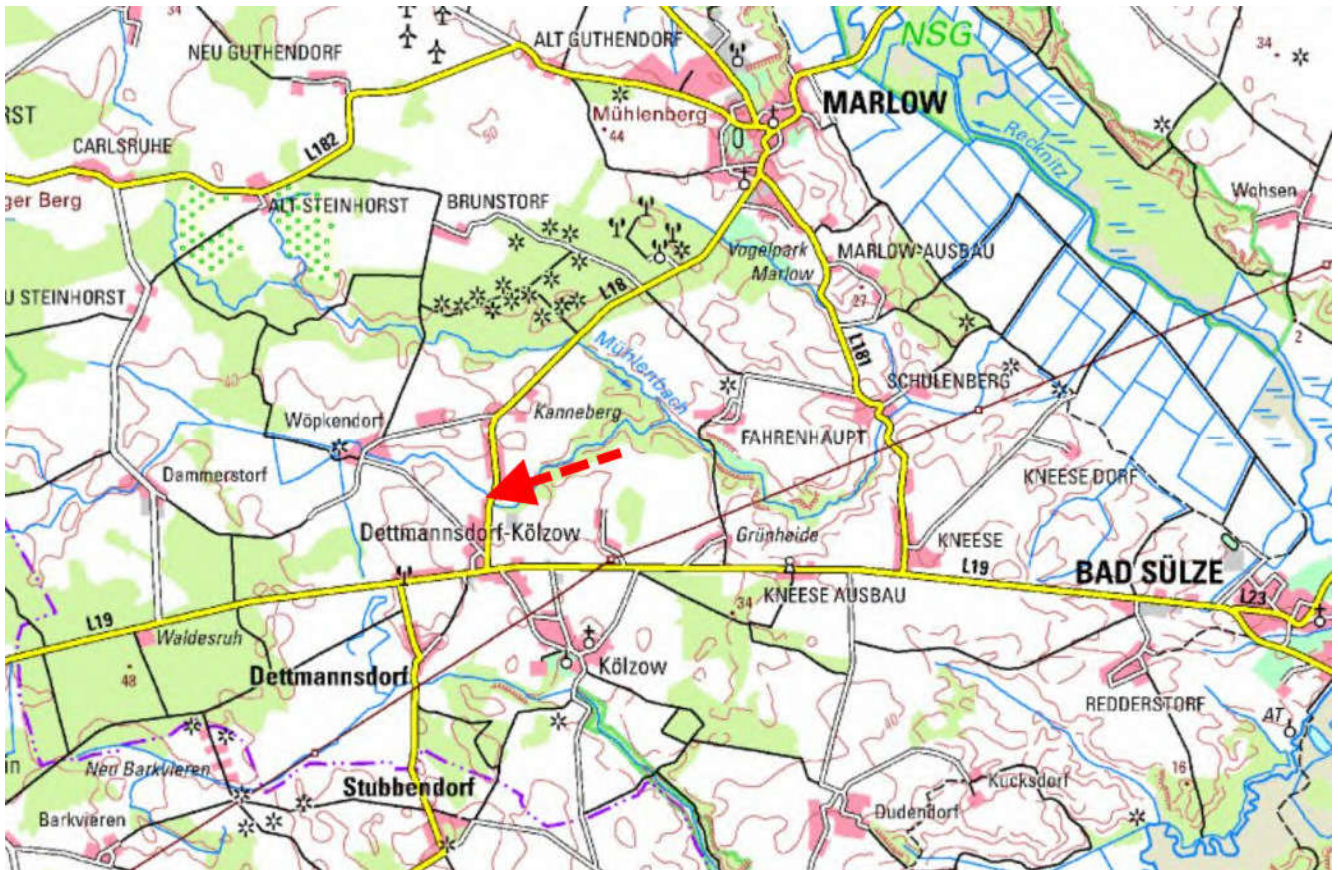
Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass Ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweizeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.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



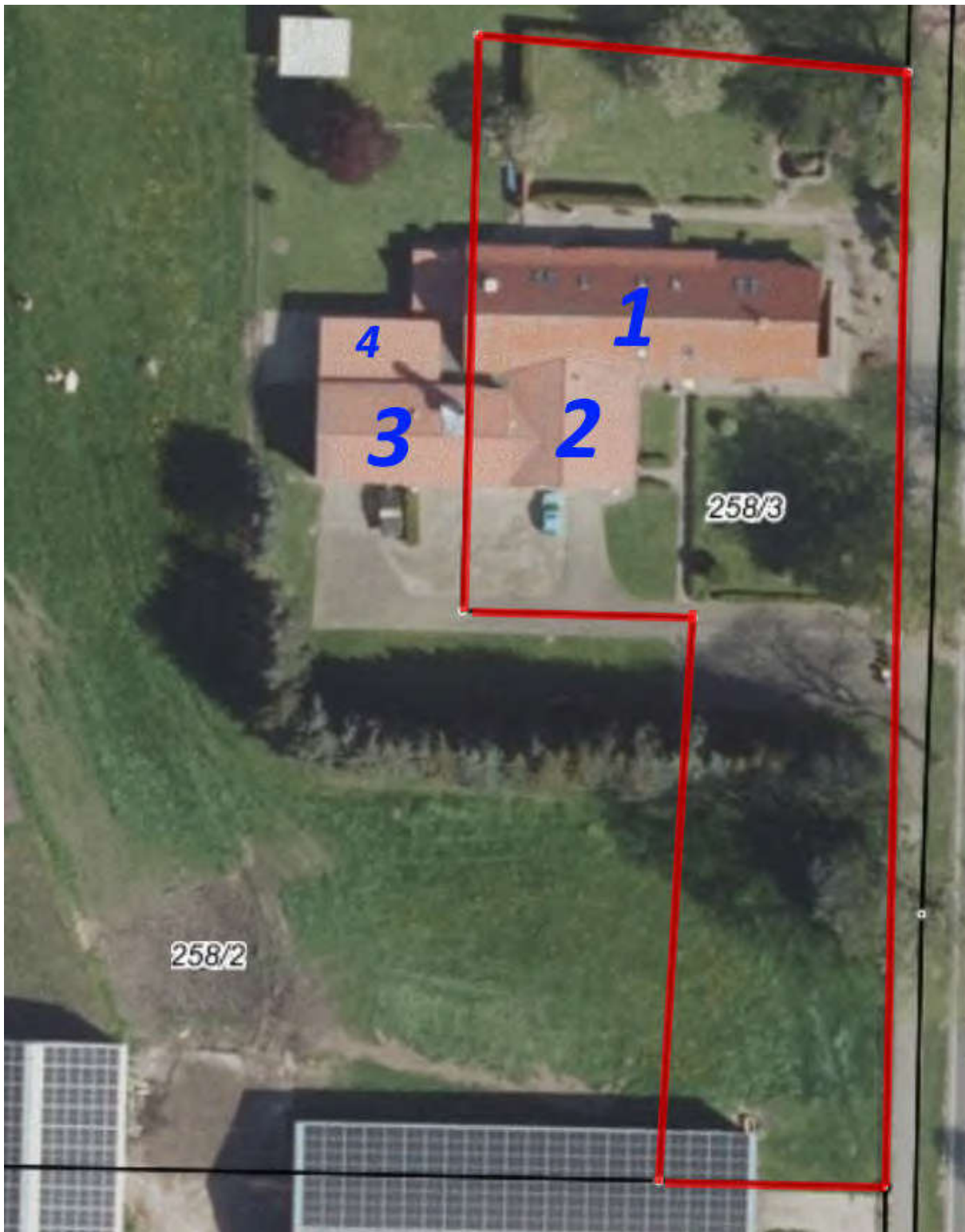
Quelle: Lizenz über gaia-mv.de



Quelle: Lizenz über gaia-mv.de

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





Luftbild (unmaßstäblich), Lizenz über gaia-mv.de

1)	Wohnhaus
2)	Gewerbe (Autolackierwerkstatt/Büro)
3)	Erweiterung Gewerbe
4)	Anbau Pferdestall

Luftbild 05/2024

Die baulichen Anlagen 3 und 4 befinden sich auf dem Nachbarflurstück 258/2 und bleiben unberücksichtigt!

Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



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

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

Per E-Mail: ingo-kuhwald@freenet.de

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Mein Zeichen: 521.100.06.01739.25
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!

Fachdienst: Bau und Planung
Fachgebiet / Team: Bauordnung
Auskunft erteilt:
Besucheranschrift:

Zimmer:
Telefon:
Fax:
E-Mail:

Datum: 4. November 2025

Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis - Dettmannsdorf

Grundstück: Dettmannsdorf, OT Wöpkendorf, Marlower Straße 4
Gemarkung: Wöpkendorf
Flur: 1
Flurstück: 258/3

Bescheinigung über Baulasteintragung

Hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf dem oben genannten Flurstück derzeit keine Baulast im Sinne des § 83 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern eingetragen ist.

Für die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sind Gebühren zu entrichten. Die Gebührensatzung für diese Bescheinigung entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Gebührenbescheid.

Im Auftrag



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

Bankverbindung
Sparkasse Vorpommern
IBAN:
DE65 1505 0500 0530 0004 07
BIC: HOLADE21GRW

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



Ihre Behördennummer
Termine nach Vereinbarung!

**Landesamt
für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Mecklenburg-Vorpommern**

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Mecklenburg-Vorpommern, Postfach 13 38, 18263 Güstrow



Landesamt für Umwelt,
Naturschutz und Geologie

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Bearbeiter: dBAK
Az.: LUNG-370c – 5872.1.1
Tel.: 0385 588-64375
Fax: 0385 588-649375
E-Mail: dBAK@lung.mv-regierung.de

Datum: 26.1.2026

Zugang zu Informationen über die Umwelt – Herausgabe von Informationen aus dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster MV (dBAK)

Auskunft (Stand 25.1.2026):

Gemarkung	Flur	Flurstück
Wöpkendorf (132466)	1	258/3

Sehr geehrte/r Anfragende/r,

Ihre Anfrage an das Altlastenkataster ergab, dass im dBAK **keine** Verdachtsfläche, schädliche Bodenveränderung, altlastverdächtige Fläche und Altlast im Sinne des § 2 Abs. 3 bis 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) auf dem o.g. Grundstück erfasst ist.

Gemäß § 7 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V) ist das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V zuständig für die Erfassung der aufgrund § 5 Abs. 1 LBodSchG M-V durch die unteren Bodenschutzbehörden mitgeteilten Verdachtsflächen, schädlichen Bodenveränderungen, altlastverdächtigen Flächen und Altlasten in einem Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landes als Teil des Bodeninformationssystems.

Aus dem Nichteintrag in das dBAK lässt sich jedoch nicht ableiten, dass sicher keine altlastverdächtigen Flächen, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen i.S.d. BBodSchG vorhanden sind. Es wird lediglich die Tatsache bestätigt, dass für das angefragte Grundstück zum jetzigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte für vorhandene Belastungen des Bodens vorliegen bzw. im dBAK erfasst sind.

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V sammelt und führt die Daten mit der zur Erfüllung seiner öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt. Es besteht nicht die Verpflichtung die Daten vor ihrer Herausgabe auf Richtigkeit zu prüfen, somit kann keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der mitgeteilten Informationen übernommen werden. Die Haftung für Schäden materieller oder ideeller Art, die durch die Nutzung der Inhalte verursacht werden kann, ist daher ausgeschlossen.

Von der Erhebung von Gebühren und Auslagen wird in diesem Fall ganz abgesehen, da dies aus Gründen der Billigkeit geboten ist.

Diese Auskunft wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dezernat Bodengeologie und Bodenschutz

Hausanschrift:
Goldberger Straße 12b
18273 Güstrow
Telefon: 0385 588-640
Telefax: 0385 588-64106
E-Mail: poststelle@lung.mv-regierung.de
http://www.lung.mv-regierung.de

Hausanschrift:
Umweltradioaktivitätsüberwachung,
Küstengewässeruntersuchungen
Badenstraße 18
18439 Stralsund
Telefon: 03831 696-0
Telefax: 03831 696-667

Hausanschrift:
Bohnenlager
Brüder Chaussee 13
19406 Sternberg
Telefon: 03847 2257
Telefax: 03847 451069

Hausanschrift:
Abwasserabgabe, Wasserentnahmeentgelt
Paulshöher Weg 1
19061 Schwerin
Telefon: 03843 777-300
Telefax: 03843 777-309

Allgemeine Datenschutzinformation:
Der Kontakt mit dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSGVO M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

Anlage 1 zum Antrag auf Erteilung einer Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung
für wasserwirtschaftliche Anlagen
Trinkwasserleitung Dettmannsdorf - Kölzow – Kanneberg – Wöpkendorf

Beschreibung der Anlage

Trinkwasserleitung Gemarkung Wöpkendorf

Diese Leitung dient der Trinkwasserversorgung der Ortslagen Wöpkendorf und Kanneberg in der Gemeinde Dettmannsdorf.

Sie verläuft in drei Abschnitten.

Der erste Leitungsabschnitt beginnt in der Gemarkung Wöpkendorf, Flur1 mit dem Flurstück 260/17 und verläuft entlang der L18 bis zum Flurstück 4/3 in der Gemarkung Wöpkendorf, Flur1 auf der linken Straßenseite in Richtung Kreuzung Kanneberg/Wöpkendorf.

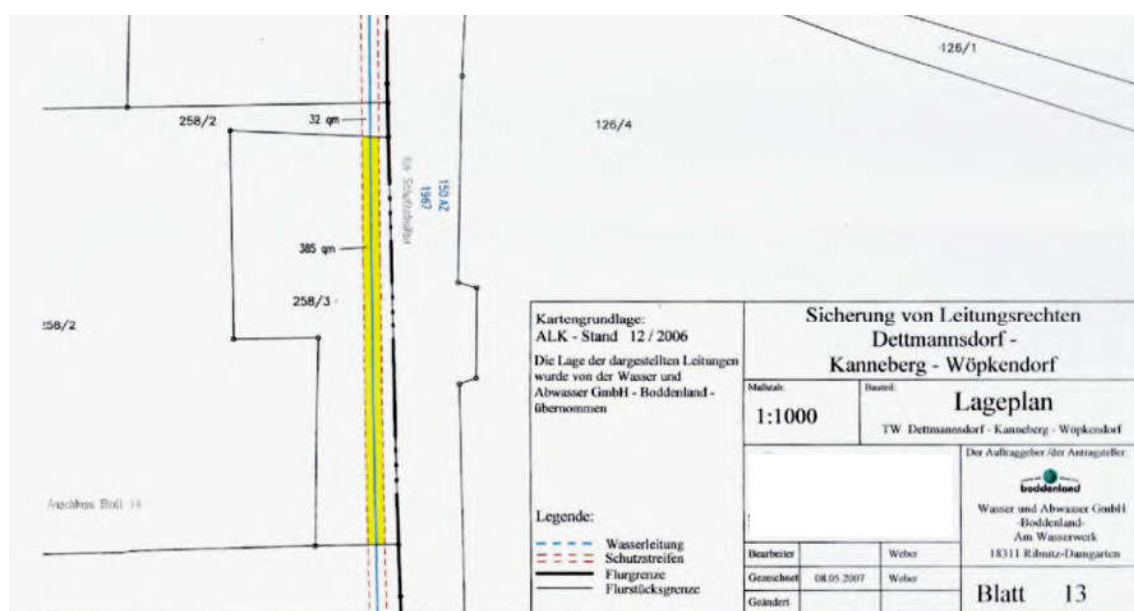
Der zweite Leitungsabschnitt beginnt in der Gemarkung Wöpkendorf, Flur2 mit dem Flurstück 4/3 und verläuft entlang der L18 bis zum Flurstück 7/4 in der Gemarkung Wöpkendorf, Flur2 auf der linken Straßenseite in Richtung Kanneberg.

Der dritte Leitungsabschnitt beginnt in der Gemarkung Wöpkendorf, Flur2 mit dem Flurstück 4/3 und verläuft entlang der rechten Straßenseite in Richtung Wöpkendorf bis zum Flurstück 69/1 in der Gemarkung Wöpkendorf, Flur2.

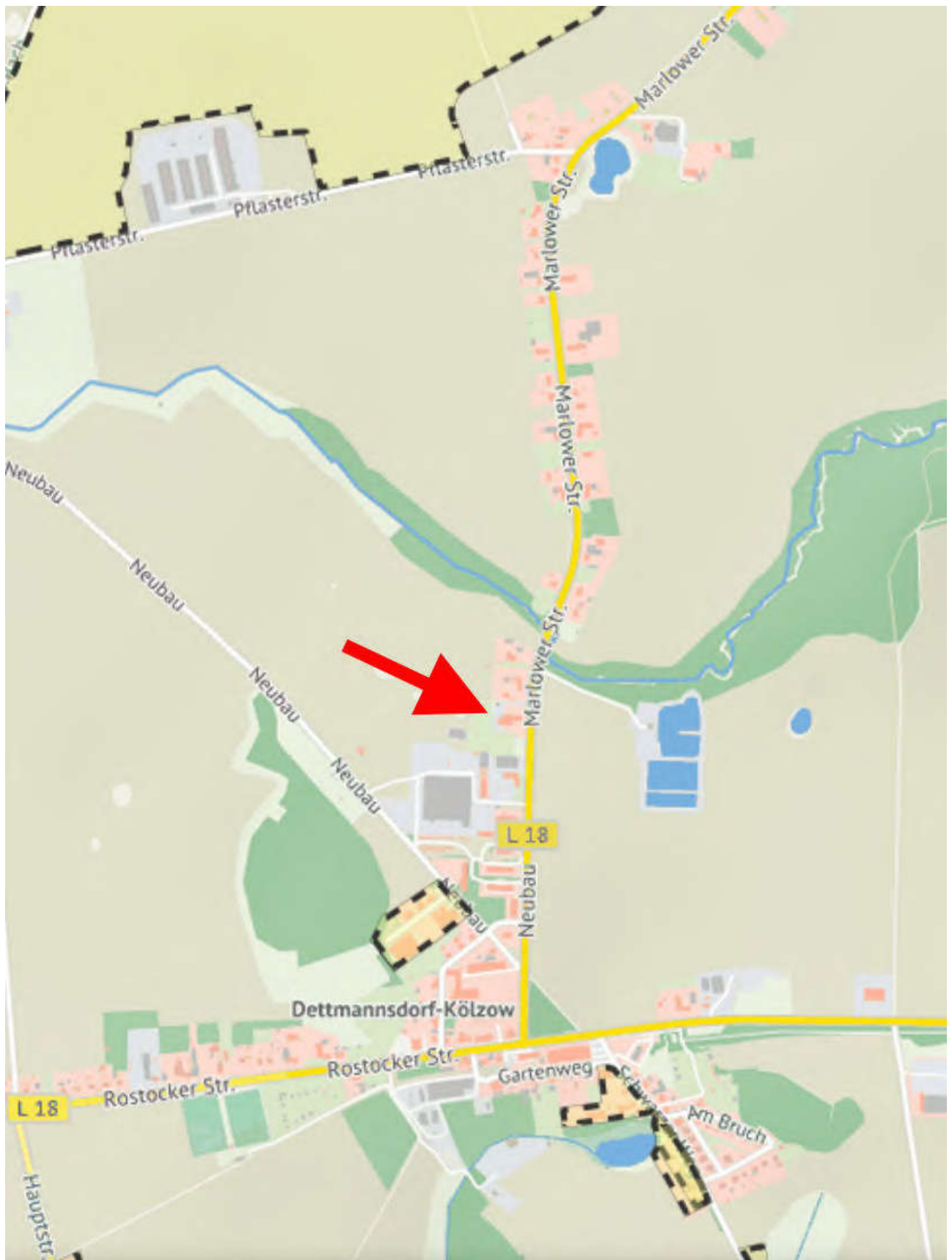
Die Trinkwasserleitung in der Gemarkung Wöpkendorf ist 3811 m lang.

Technische Kennziffern:

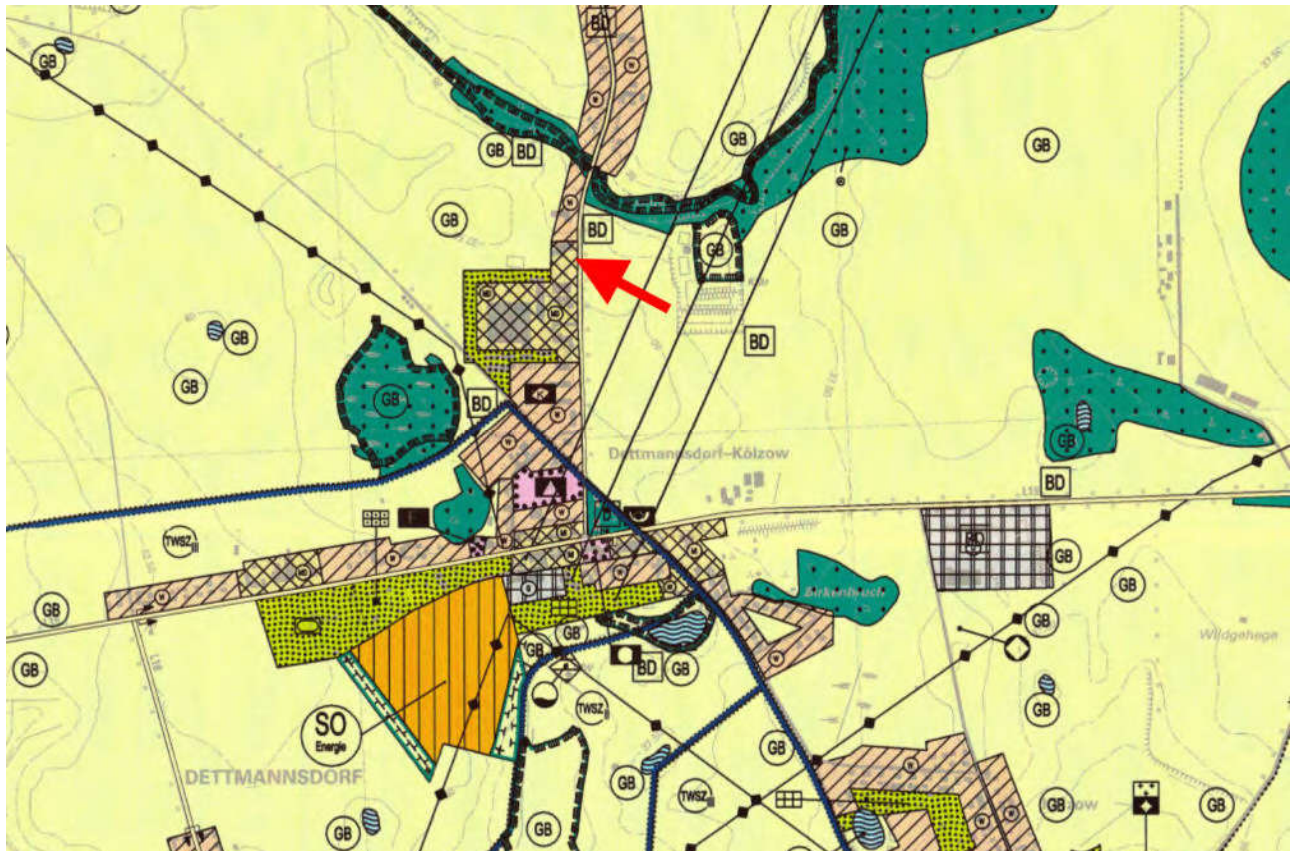
Schutzstreifenbreite:	4m
Jahr der Inbetriebnahme:	1967
Nennweite:	DN 100 ; DN 150 ; DN 70
Material:	AZ und Stahl
Trink- oder Abwasser:	Trinkwasserleitung 3811 m



Darstellung der Dienstbarkeit „Leitungsrecht“



Darstellung von Bebauungsplänen im Umfeld.
Das Grundstück ist nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gelegen.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Wohnbauflächen

Dorfgebiete

Mischgebiete

Gewerbliche Bauflächen

Sondergebiet Biogas
Das Sondergebiet "Biogas" dient der Unterbringung von Anlagen zur energetischen Nutzung von Biomasse, die nicht nach § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB privilegiert sind. Die Darstellung hat keine Ausschlusswirkung nach § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB

Sondergebiet für die Entwicklung und Nutzung erneuerbarer Energien
Das Sondergebiet für die "Entwicklung und Nutzung erneuerbarer Energien" dient der Unterbringung von Anlagen zur energetischen Nutzung von Biomasse, Anlagen zur Pflanzenölproduktion, Solaranlagen und weitere Gewerbebetriebe mit dem Schwerpunkt Nutzung von Rohstoffen und Erzeugung regenerativer Energien

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

Wanderwege

Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf

Öffentliche Verwaltungen

Kirchen und kirchlichen Zwecken
Zwecken dienende Gebäude

Grünflächen

Grünflächen

Dauerkleingärten

Grabeland

Sportplatz

Friedhof

Reitsport

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses.

Wasserflächen

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Trinkwasserschutzzone mit Klassifizierung (hier: II)

Flächen für die Land- und Forstwirtschaft

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

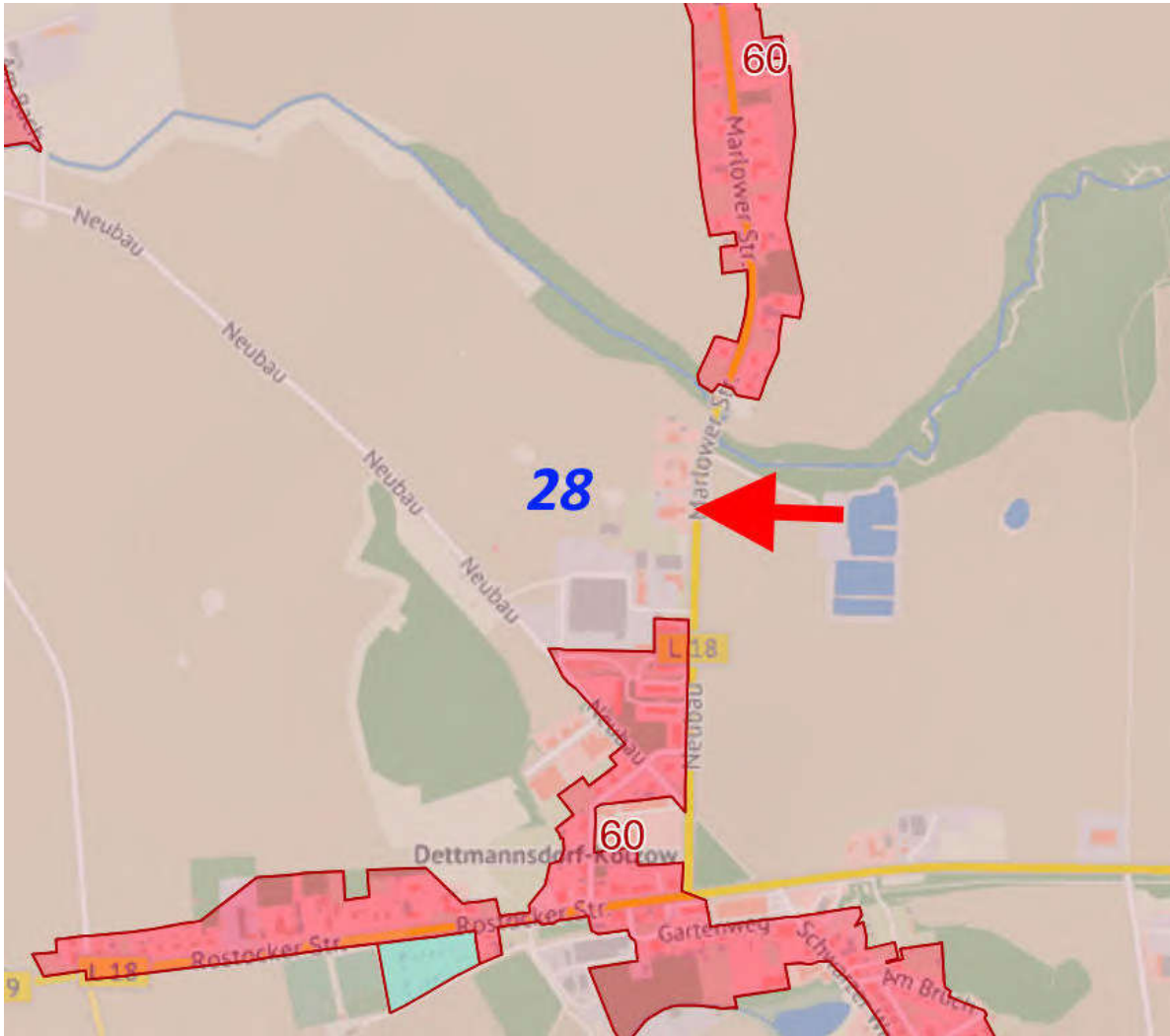
Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Dettmannsdorf

Rechtskraft 2010

Das Grundstück ist im Bereich MD (Dorfgebiet) gelegen



Baulandflächen 01.01.2024 ✕

Stichtag	01.01.2024
Zonennummer	7308
Zonentyp	bebaute Flächen im Außenbereich
örtl. Bezeichnung	Gemeinde Dettmannsdorf
Bodenrichtwert	28 €/m²
Entwicklungszustand	Baureifes Land (B)
Beitragszustand	Erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
Nutzungsart	gemischte Baufläche (M)
ergänzende Nutzungsart	Außenbereich (ASB)
Bauweise	offene Bauweise (o)
Geschlosszahl	I
Fläche	1.500 m²



Ungefähre Außenmaße der baulichen Anlagen: Genauigkeit der Maßangabe ca. +/- 10%

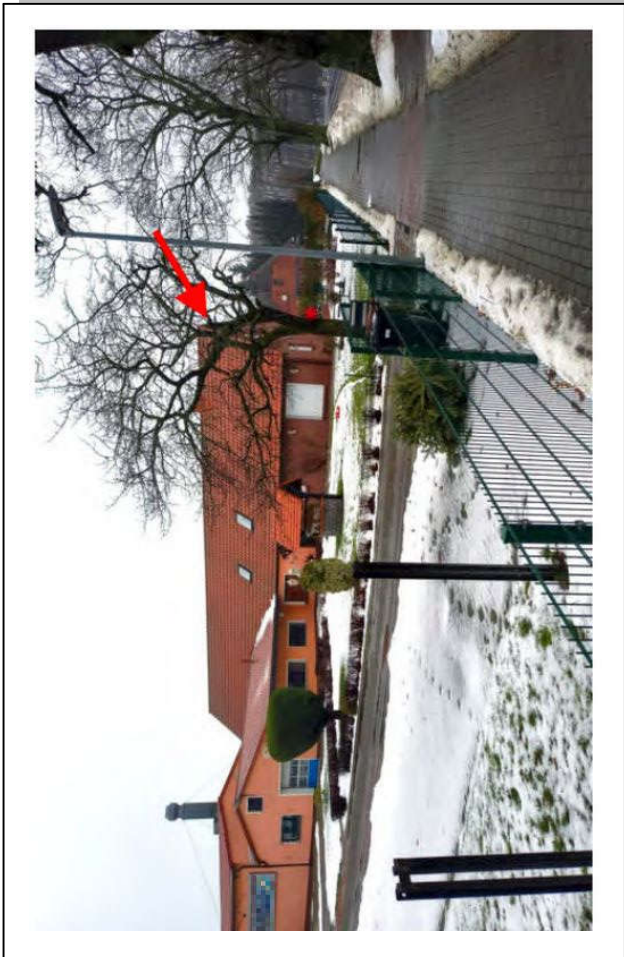


Bild 1-2 o Links: Ansicht der „Marrower Straße“ die Lage des Grundstückes wurde markiert



Bild 3-4 o Links und rechts: Außenansichten der baulichen Anlagen 1 und 2



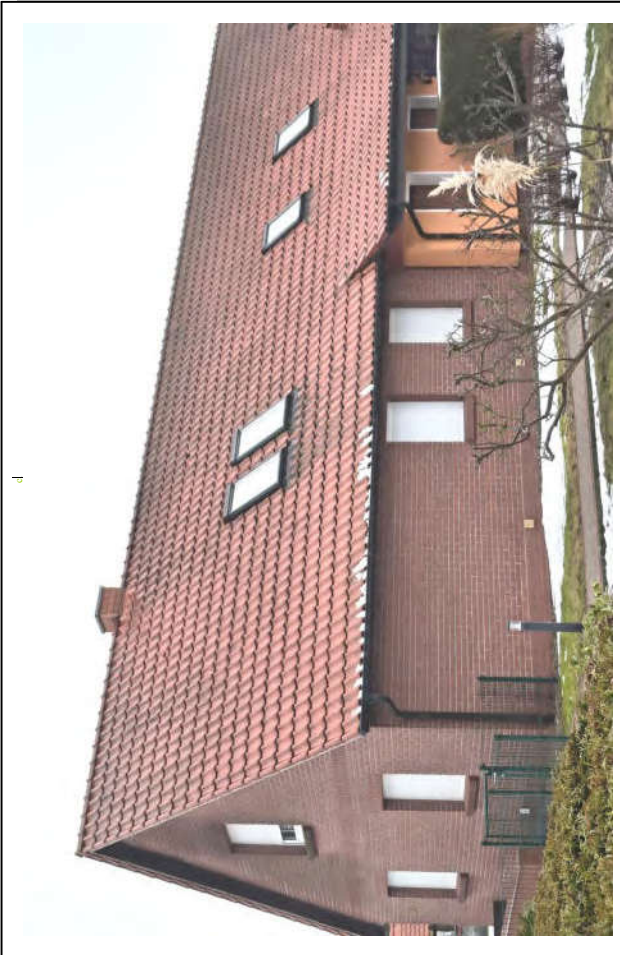


Bild 5-6 o Links und rechts: Außenansichten des Wohnhauses (Gebäude 1)

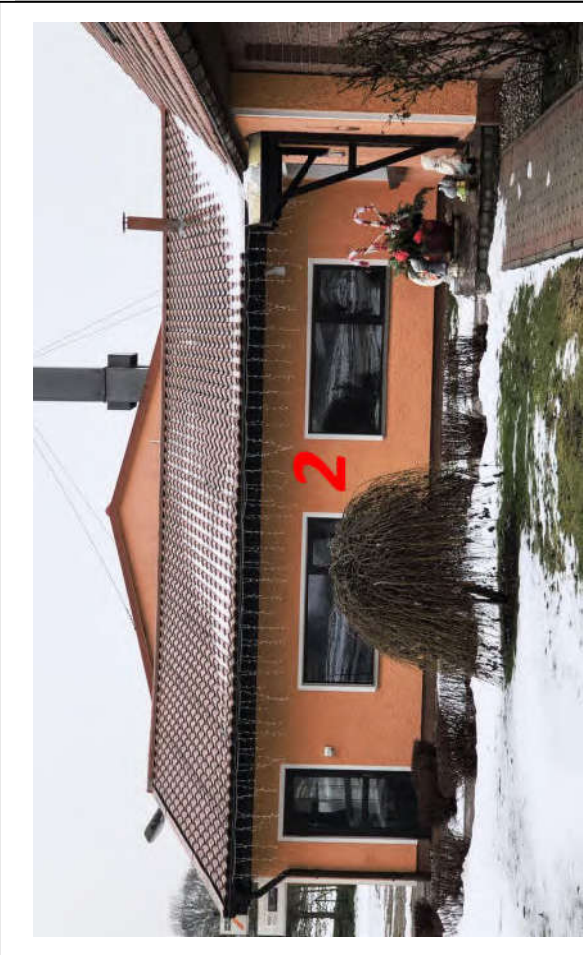
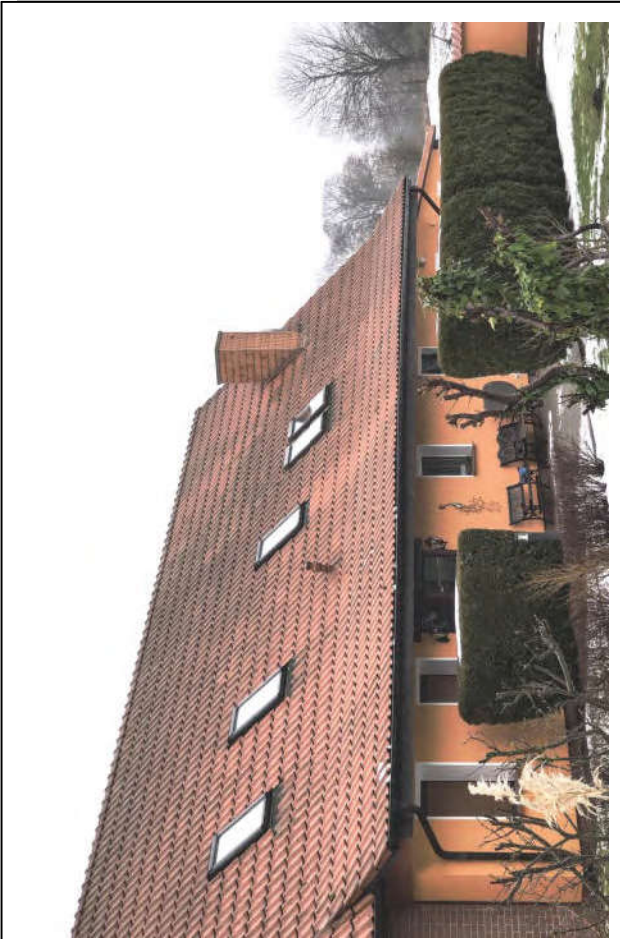


Bild 7-8 o Links und rechts: weitere Außenansichten des Gebäudes 2



Wöpkendorf Flur 1 Flst. 258/3 (Flurstückskennzeichen 132466001002580003)**Gebiet**

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Recknitz-Trebeltal	Dettmannsdorf

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Wöpkendorf (132466)		Dettmannsdorf (132463)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
1	258/3	2.703 m ²	469

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		0 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	keine Bodenschätzung gefunden	0 m ²	0 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Wohnen mit Gewerbe und Industrie	2.001 m ²	
(ALKIS)	Grünland	702 m ²	

Erläuterungen zu den Angaben des Liegenschaftskatasters:

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

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

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

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

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

Darstellung der Flurstücksdaten

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