

Amtsgericht Stralsund

GZ: 701 K 33/25

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB  
eines **mit einem Ferienhaus mit 2 Wohnungen**  
bebauten Grundstücks

**Grüner Winkel 30, 30a  
in 18374 Zingst**

---

erstattet von

**INGO KUHWALD**

AZ: 4.902/25

---

*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 Ferienhaus mit 2 Wohnungen**  
bebauten Grundstücks

**Grüner Winkel 30, 30a**  
**in 18374 Zingst**

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

Blatt / lfd.Nr.	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße	Anschrift
975 / 1	8	334/15	277 m <sup>2</sup>	Grüner Winkel 30, 30a
975 / 1	8	334/16	296 m <sup>2</sup>	

zum Wertermittlungstichtag : 27.09.2025  
Verkehrswert : **967.000 €**

Dieses Gutachten enthält 37 Seiten und 31 Anlagen. Es wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon 5 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

GA4902-25.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>9</b>
2.1.1	<i>Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes</i> .....	9
2.1.2	<i>Anpassung an die Grundstücksgröße</i> .....	10
2.1.3	<i>Anpassung des Bodenrichtwertes</i> .....	11
2.2	ZUSAMMENFASSUNG .....	11
<b>3</b>	<b>WERTERMITTLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN</b> .....	<b>12</b>
3.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN.....	12
<b>4</b>	<b>SACHWERTVERFAHREN</b> .....	<b>14</b>
4.1	ERLÄUTERUNGEN DER VERWENDETEN BEGRIFFE .....	15
4.2	BAUBESCHREIBUNG .....	18
4.3	HISTORIE .....	18
4.3.1	<i>Beschreibung der baulichen Anlagen, Flächen</i> .....	19
4.4	BRUTTOGRUNDFLÄCHE UND NHK .....	22
4.4.1	<i>Alterswertminderung</i> .....	23
4.4.2	<i>Sachwertberechnung</i> .....	24
4.4.3	<i>Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes</i> .....	25
<b>5</b>	<b>ERTRAGSWERTERMITTLUNG</b> .....	<b>27</b>
5.1	ERLÄUTERUNGEN DER VERWENDETEN BEGRIFFE .....	28
<b>6</b>	<b>DARSTELLUNG DES ÖRTLICHEN MARKTES (2024/25)</b> .....	<b>30</b>
6.1.1	<i>Zimmerpreise und Auslastung</i> .....	30
6.1.2	<i>Bewirtschaftungskosten/ Betriebskosten</i> .....	31
6.1.3	<i>Liegenschaftszins</i> .....	31
6.1.4	<i>Berechnung des EW</i> .....	32
<b>7</b>	<b>VERKEHRSWERT</b> .....	<b>33</b>
<b>8</b>	<b>VERZEICHNIS DER ANLAGEN</b> .....	<b>34</b>
<b>9</b>	<b>BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG</b> .....	<b>35</b>
<b>10</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG</b> .....	<b>36</b>
<b>11</b>	<b>ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN</b> .....	<b>37</b>

# 1 Allgemeines zum Auftrag und zum Grundstück

## 1.1.1 Zweck des Gutachtens

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
- Auftrag vom 04.08.2025 mit Fristsetzung zum 20.10.2025

## 1.1.2 Ansprechpartner

Auftraggeber	Auftragnehmer	Gläubiger
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	Sparkasse Vorpommern An der Sparkasse 1 17489 Greifswald
<b>Ferienwohnungsvermietung</b>		<b>Zwangsverwalter</b>
		Rechtsanwalt

## 1.2 Ortsbesichtigung

Der Ortsbesichtigungstermin wurde für den 27.09.2025 vorgeschlagen und durchgeführt.

### Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

- Die Besichtigung wurde durch den Sachverständigen Ingo Kuhwald im Beisein folgender Personen durchgeführt
  - Gläubigervertretung
  - **Der Zwangsverwalter stellte die Zugänglichkeit über die Ferienwohnungsvermietung sicher.**
- Es konnte das Grundstück und die baulichen Anlagen besichtigt werden.
- Die Veröffentlichung von Innenaufnahmen wurde gestattet.

### Unterlagen

- Einsicht in die Bauarchivakte durch den Sachverständigen

## 1.3 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

• Eigentümer	• Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt
• Rechte in Abt. II	• Lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk; = bleibt unberücksichtigt
• Baulast	• Keine Baulasteintragung (siehe Anlage)
• Überbauungen	• Die Flurstücke 344/15 und 334/16 werden augenscheinlich nicht überbaut und von den Flurstücken gehen keine Überbauungen aus.

## 1.4 Lage



### Allgemeines

- gelegen in M-V im Landkreis Vorpommern-Rügen
- Die Halbinsel **Zingst** liegt am östlichen Ende der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst an der Ostsee. Sie gehört zum Landkreis Vorpommern-Rügen in Mecklenburg-Vorpommern, Landesteil Vorpommern. Die Gemeinde Zingst ist seit 2002 ein staatlich anerkanntes Seeheilbad.
- Zingst ist mit dem Auto über die Landesstraße 21, die westlich am Ort vorbeiführt, zu erreichen. Die Stadt Ribnitz-Damgarten ist 45 km und die Stadt Barth 13 km von Zingst entfernt.
- Der Ort ist über die Buslinie 210 (Ribnitz-Damgarten – Born a. Darß – Barth – Stralsund) der Verkehrsgemeinschaft Nordvorpommern erreichbar. Die nächstliegende Zugverbindung ist die Usedomer Bäderbahn, welche von Barth im Stundentakt über Velgast nach Stralsund verkehrt. Von 1911 bis 1947 war Zingst über die Darßbahn an das Eisenbahnnetz angeschlossen.
  - Einwohner: 2.823 (31.Dezember 2024))
  - Fläche: 50,50 km<sup>2</sup>
  - Verwaltung: Hanshägerstr. 1 in 18374 Zingst

### Mikrolage

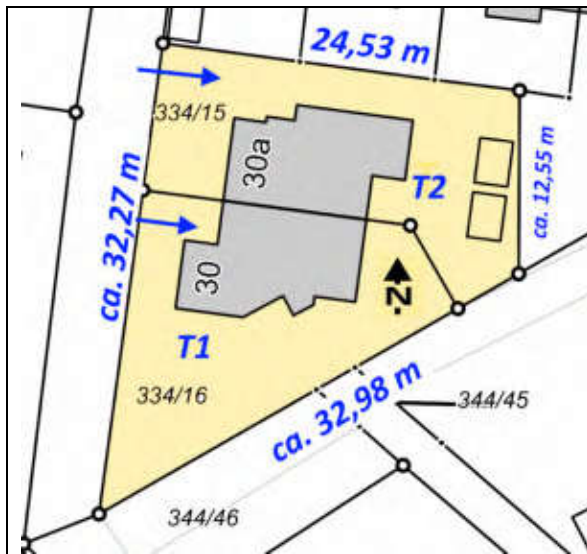
- im westlichen Teil von Zingst gelegen
- Entfernung zum Strand ca. 1.000 m (Luftlinie)
- Nachbarschaft: Wohnhäuser, Ferienhäuser



### **Grüner Winkel**

- Innerortsstraße (überwiegend Anliegerverkehr)
- 1 spurige Straße, Betonpflaster
- keine Fußgängerwege
- mit Straßenbeleuchtung
- modernisierte Erschließungsanlagen
- **Annahme:** Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.

## 1.5 Grundstücksbeschreibung



**Flurstück 334/15:** 277 m<sup>2</sup>

**Flurstück 334/16:** 296 m<sup>2</sup>

**Gesamtgröße:** 573 m<sup>2</sup>

- 2 Flurstücke in grundbuchlicher und wirtschaftlicher Einheit
- Reihenendgrundstück
- Unregelmäßiger Zuschnitt

### **Bebautes Grundstück in 1. Reihe**

- Straßenfrontbreite ca. 32,27 m
- Maximale Tiefe ca. 24,53 m
- Ebene Lage
- 2 Zufahrten

### **Ausrichtung**

- Terrasse 1 nach Süd
- Terrasse 2 nach Ost

### **Erschließungsanlagen**

- Trinkwasser-, Abwasser-, Regenwasser-, Strom-, Erdgas- und Telekomanschluss vorhanden
- Zufahrt/Stellplatz: befestigt mit Natursteinpflaster

### **Erschließungsbeiträge / Ausbaubeiträge (Annahme, etwas Anderes ist nicht bekannt)**

- 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

Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Denkmalschutz besteht nicht</li> </ul>
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Soweit äußerlich erkennbar sind keine Altlasten vorhanden.</li> </ul>
Bodenordnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kein Bodenordnungsverfahren</li> </ul>
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>Temporäre Ferienwohnungsvermietung</b></li> </ul>
Hochwasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Grundstück befindet sich <b>nicht</b> in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.</li> </ul>
Bergbau	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Grundstück befindet sich nicht in einem aktiven bzw. ehemaligen Bergbaurevier.</li> </ul>

## 1.6 Planung



Das Grundstück ist im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplan Nr. 31 gelegen.

### Einfacher Bebauungsplan - Inhalte

Ein **Bebauungsplan einfacher Art weist somit nicht die notwendigen Inhalte auf**, die in einem qualifizierten Bebauungsplan in der Regel aufzufinden sind.

Das heißt, die nach § 30 Abs. 1 BauGB festgesetzten Inhalte wie

- die **Angabe über die Nutzung** in Bezug auf Baumaßnahmen,
- das **Ausmaß der baulichen Verwendung** und
- der **überbaubaren Grundstücksfläche** sowie die **Darstellung der örtlichen Verkehrsflächen**

**fehlen** auf einem Bebauungsplan einfacher Art.

Enthält ein Bebauungsplan die vorgenannten Angaben, so handelt es sich um einen sogenannten „qualifizierten“ Bebauungsplan.

Nach § 1 Absatz 1 BauGB ist es **Aufgabe der Bauleitplanung** (also nach § 1 Absatz 2 BauGB Flächennutzungsplan und Bebauungsplan), die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Nach § 1 Absatz 5 BauGB sollen sie eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen.

Im Gegensatz zum Bebauungsplan handelt es sich bei einem Flächennutzungsplan nach § 1 Abs 2 BauGB um einen **vorbereitenden Bauleitplan** eines Stadtgebiets. Durch den Flächennutzungsplan werden also die städtebaulichen Planungs- und Entwicklungsziele festgelegt.

Nach **§ 30 Absatz 1 BauGB** ist ein Bauvorhaben nur zulässig, wenn eine Festsetzungen über die Art und das Maß der Nutzung, die örtlichen Verkehrsflächen sowie die überbaubaren Grundstücksflächen vorhanden ist (sog. **qualifizierter Bebauungsplan**).

Sollten diese Voraussetzungen jedoch nicht vorliegen, so ist das Bauvorhaben gem. **§ 30 Absatz 3 BauGB** im Übrigen nur nach Maßgabe des **§ 34 BauGB (im Innenbereich)** oder des § 35 BauGB (im Außenbereich) zulässig (sog. **einfacher Bebauungsplan**).

Der Sachverständige schätzt fiktiv folgende Bebauungsmöglichkeit als örtlich ein:

- Wohnbaufläche (laut Flächennutzungsplan)
- Baurecht nach §34 BauGB
- Ferienwohnungen sind zulässig, da dies der Ortsüblichkeit entspricht
  
- Realisiertes Maß der baulichen Nutzung (entnommen der Bauzeichnung, überprüft durch Aufmaß
  - Genauigkeit +/-3%

	<b>Bebaute Fläche in m<sup>2</sup></b>
Wohnhaus mit 2 Ferienwohnungen (Grüner Winkel 30,30a): • gesondert ermittelt mittels Aufmaß	147,00
Grundstücksgröße	573
<b>GRZ (147/573)</b>	<b>0,26</b>
Befestigte Wege, Flächen, Terrasse, Stellplätze, Gerätehäuser ca. Wert	195
Bebaute Fläche inkl. befestigte Flächen	342
<b>GRZ gesamt</b>	<b>0,6</b>

- Üblicherweise darf die GRZ in einem allgemeinen Wohngebiet (GRZ zulässig 0,40 laut BauNVO) bis zu 50 % mit befestigten Flächen und Nebenanlagen überschritten werden, so dass sich eine zulässige GRZ von 0,60 ergibt.

## 2 Bodenwertermittlung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert 1. d. R. im Vergleichsverfahren 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

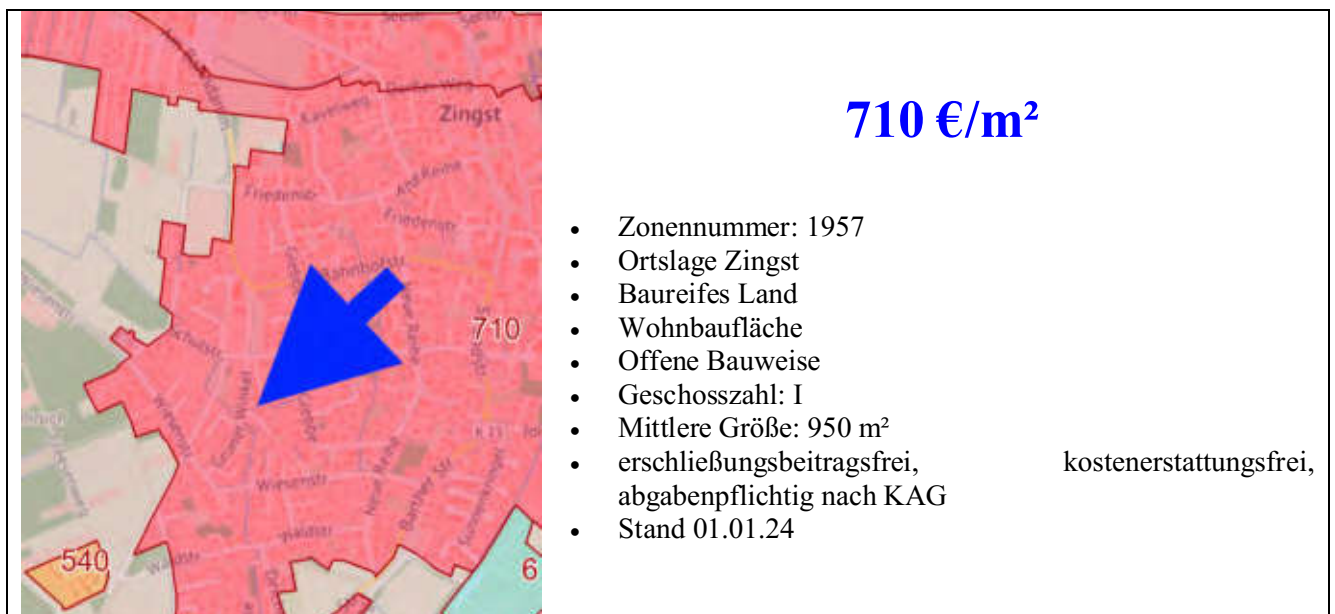
hinreichend bestimmt sind (vgl. § 26 Abs. 2 ImmoWertV).

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.



## 2.1.2 Anpassung an die Grundstücksgröße

- Dem Bodenrichtwert liegt eine mittlere Größe von 950 m<sup>2</sup> zu Grunde. Das zu bewertende Grundstück hat eine „Mindergröße“ von 573 m<sup>2</sup>, so dass eine Größenumrechnung erforderlich ist.

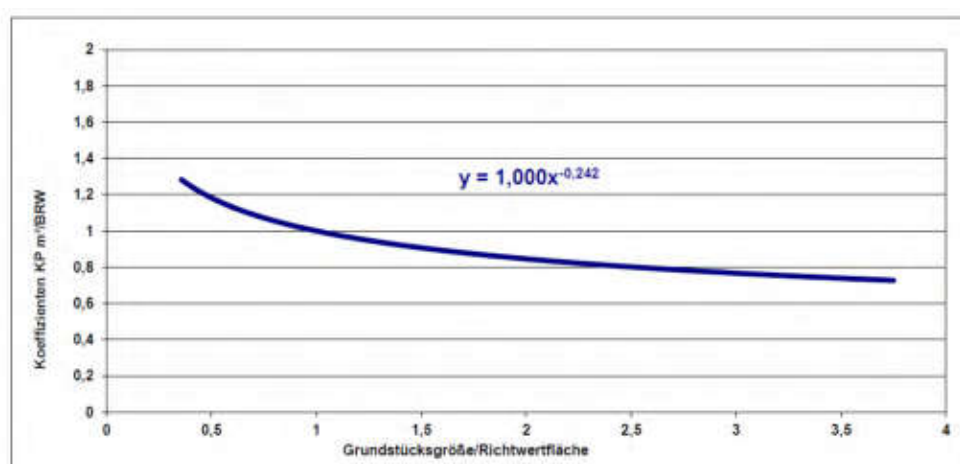
### Grundstücksgröße und weitere Grundstücksmerkmale

(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 oder in sonstiger Weise berücksichtigt wurde.

### Umrechnungskoeffizienten (§19 ImmoWertV 21)

- Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, **Größe**, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

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



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

### Berechnung (Größe)

Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	• 710 €/m <sup>2</sup>
mittlere Richtwertgröße = 950 m <sup>2</sup>	• 950 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	• 573 m <sup>2</sup>
X = Grundstücksgröße : Richtwertgröße	• 573 / 950 = 0,603
Y (Umrechnungsfaktor) = X <sup>-0,242</sup>	• = 1,13
Eigene Anpassung des Korrekturfaktors	• 1,13
Formel	• =710 €/m <sup>2</sup> x 1,13
<b>Stichtag/Größe- angepasster Bodenrichtwert</b>	• <b>gerundet 800 €/m<sup>2</sup></b>

### 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>	800,00 €/m <sup>2</sup>
	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Bezüglich Größe angepasster Bodenrichtwert</b></li> </ul>	
	abzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten	
2.	<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>	-70,00 €/m <sup>2</sup>
3.	Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land	730,00 €/m <sup>2</sup>
	Zu- und Abschläge zur Anpassung an	
	<b>die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Richtwert mit Stand 01.01.2024</li> <li>Der Gutachter schätzt ein, dass der Bodenwert in Zingst stabil geblieben ist.</li> </ul>	0 %
	<b>die Lage</b>	0 %
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Anpassung</li> </ul>	
	<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>	-2 %
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Unregelmäßige Grundstücksgeometrie</li> </ul>	
	Zu- und Abschläge insgesamt :	- 2,00 %
4.	Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes	715,40 €/m <sup>2</sup>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten</li> </ul>	70,00 €/m <sup>2</sup>
<b>5.</b>	<b>Bodenwert für baureifes Land</b>	<b>785,40 €/m<sup>2</sup></b>

## 2.2 Zusammenfassung

Flurstück	Charakterisierung	Grundstücks- Größe in m <sup>2</sup> (ca.)	Bodenwert in €/m <sup>2</sup>	Grundstücks- wert in €
344/15	Bauland /-nebenfläche/Hoffläche			
344/16	Bebautes Grundstück	573	785,40	450.034,20
<b>Gesamt</b>		<b>573</b>		<b>450.034,20</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.

Im 1. Verfahren wird der Wert des Grundstückes mit Hilfe des **Sachwertes** ermittelt, weil vergleichbare Objekte der individuellen Eigennutzung dienen können. Theoretisch wäre ein Realteilung in 2 Doppelhaushälften möglich.

- Flurstücke 334/16 (Grüner Winkel 30): rechte Doppelhaushälfte
- Flurstücke 334/15 (Grüner Winkel 30a): linke Doppelhaushälfte

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

## 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 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. 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. 2017).

Nachfolgend werden die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen bezeichnet:

	Gebäude	Bezeichnung
	1	Ferienwohnung 1 (rechts)
	2	Ferienwohnung 2 (links)

## 4.3 Historie

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

In Auszügen (erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit):

- Bauantrag vom 16.02.2016
- Baugenehmigung vom 14.Juli 2016

	Datum: 14. Juli 2016
Vorhaben: Errichtung eines Doppelferienhauses und 2 Nebengebäuden	
Grundstück: Zingst, Grüner Winkel 30	
Gemarkung: Zingst	
Flur: 8	
Flurstück: 334/4	
<b>Baugenehmigung</b> Nr. 870/16	

- Errichtet in 2016/2017
  - Der Gutachter geht von einer Fertigstellung **in 2017 aus**.

### 4.3.1 Beschreibung der baulichen Anlagen, Flächen

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

FEWO 2 (links)	FEWO 1 (rechts)
Erdgeschoss <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnen/Essen/Kochen</li> <li>• Flur, Windfang, HWR</li> <li>• Bad und Sauna</li> <li>• Ca. 55,37 m<sup>2</sup> Wfl.</li> </ul>	Erdgeschoss <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnen/Essen/Kochen</li> <li>• Flur, Windfang, HWR</li> <li>• Zimmer, Bad</li> <li>• Ca. 57,22 m<sup>2</sup> Wfl.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>EG gesamt: 112,59 m<sup>2</sup> Wfl.</b> (Raumhöhe im EG ca. 2,49 m)</li> <li>• BGF: 147 m<sup>2</sup> (eigenes Aufmaß; Genauigkeit +/- 3%).</li> <li>• Nutzflächenkoeffizient (NFK): 0,766 (realistischer NFK)</li> </ul>	
Dachgeschoss <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 Zimmer, Bad, Flur</li> <li>• Ca. 34,42 m<sup>2</sup></li> </ul>	Dachgeschoss <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 Zimmer, Bad, Flur</li> <li>• Ca. 34,37 m<sup>2</sup></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>DG gesamt: 68,79 m<sup>2</sup> Wfl.</b> (Raumhöhe im DG ca. 2,39 m)</li> <li>• BGF: (9,83 m x 11,33 m): 111,37 m<sup>2</sup> (laut Bauzeichnung)</li> <li>• Nutzflächenkoeffizient (NFK): 0,62 (realistischer NFK)</li> </ul>	
Spitzboden (Raumhöhe maximal ca. 1,90 m) <ul style="list-style-type: none"> <li>• 6,32 m<sup>2</sup></li> </ul>	Spitzboden (Raumhöhe maximal ca. 1,90 m) <ul style="list-style-type: none"> <li>• 5,59 m<sup>2</sup></li> </ul>
FEWO 2 (links) <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>96,11 m<sup>2</sup> Wfl.</b></li> </ul>	FEWO 1 (rechts) <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>97,18 m<sup>2</sup> Wfl.</b></li> </ul>
<b>Wohnfläche gesamt: 193,29 m<sup>2</sup></b>	

#### Anmerkungen

- Laut Baugenehmigung wurde im Spitzboden ein Abstellraum genehmigt.
- **Tatsächlich befindet sich im Spitzboden ein Schlafraum. Ob dieser temporäre Aufenthaltsraum genehmigungsfähig ist, bedarf einer gesonderten Nachfrage beim Bauamt.**

#### Rohbausubstanz

- **Typ: Massivhaus**
- Fundament: Bodenplatte, frostfrei gegründet (Streifenfundament)
- Außenwände: 17,5 cm Ksl-Mauerwerk + 16 cm Vollwärmeschutz
- Innenwände: massiv Stärke entsprechend den statischen Erfordernissen aus Ksl (11,5 und 17,5 cm)
- Trennwand zwischen beiden Hälften: 2 x 17,5 cm Ksv-Mauerwerk + Dämmung
- Decke über EG: Stahlbetondecke
- Decke über DG: Holzbalkendecke
- Dachgeschoss:
  - Satteldachkonstruktion, Dachneigung 43 grad., ausgebaut
  - Holzsparrendach mit Tonziegeleindeckung
  - Gauben zur Straßen- und Rückseite
  - Kupfertraufenanlage
- Treppe: gewendelte offene Holztreppeanlage vom EG bis zum Spitzboden
- Je Hauhälfte 1 Schornstein

<b>Ausbausubstanz</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Fenster (EG):</b> Kunststofffenster mit Dreifachverglasung</li> <li>• <b>Heizung:</b> Gas-Zentralheizung <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Je Hälfte eine Brennwerttherme (Marke Junkers) mit Warmwasserspeicher</li> <li>◦ Fußbodenheizung im gesamtem Haus</li> </ul> </li> <li>• <b>Elektro:</b> nach VDE-Norm, mittlere bis gute Ausstattung</li> <li>• <b>Innentüren:</b> mit Futter und Bekleidung</li> </ul>	
<b>FEWO 2 links</b>	<b>FEWO 1 (rechts)</b>
<b>Sanitär-EG</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hochwertig</li> <li>• bodenebene Dusche mit Echtglasabtrennung</li> <li>• Wandhängendes WC</li> <li>• Waschbecken mit Unterschrank</li> <li>• Wände und Boden gefliest (Großformatfliesen)</li> <li>• <b>Sauna (Sandwichbauweise)</b></li> </ul> <b>Sanitär-DG</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hochwertig</li> <li>• bodenebene Dusche mit Echtglasabtrennung</li> <li>• Wandhängendes WC</li> <li>• Waschbecken mit Unterschrank</li> <li>• Wände und Boden gefliest (Mosaikfliesen)</li> </ul>	<b>Sanitär-EG</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hochwertig</li> <li>• bodenebene Dusche mit Echtglasabtrennung</li> <li>• Wandhängendes WC</li> <li>• Waschbecken mit Unterschrank</li> <li>• Wände und Boden gefliest (Großformatfliesen)</li> </ul> <b>Sanitär-DG</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hochwertig</li> <li>• bodenebene Dusche mit Echtglasabtrennung</li> <li>• Wandhängendes WC und Bidet</li> <li>• Waschbecken mit Unterschrank</li> <li>• Wände und Boden gefliest (Mosaikfliesen)</li> <li>• Freistehende Wanne im Schlafzimmer</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fußböden-EG/DG: Fliesen</li> <li>• Spitzboden: Laminat</li> </ul>	
<b>Möblierung: Hinweis: Bewertung zur Bewertung der Möblierung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Verfahren nach Starnel:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Starnel 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> <li>◦ <b>Standwert:</b> Der Sachverständige bewertet den Standwert der Möblierung (Möblierung verbleibt im Objekt).</li> <li>◦ 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.</li> <li>◦ Der Standwert ist höher wie der Wiederveräußerungswert</li> <li>◦ Die Möblierung dürfte ca. aus dem Jahr 2017 sein (Alter c. 8 Jahre). <b>Der Gutachter unterstellt pauschalisiert einen Restwert von ca. 30 bis 35 % des Neuanschaffungswertes.</b></li> </ul> </li> </ul>	

**Anmerkungen:**

- Das Inventar wurde durch den Zwangsverwalter überschlägig erfasst.
- In den Anlagen 19 bis 28 hat der Gutachter jedes Zimmer mit dem vorhandenen Inventar visualisiert.

FEWO 2 links	FEWO 1 (rechts)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Siehe Anlagen 25-28</li> </ul> <p>Terrasse</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gepflasterte Terrasse mit Tisch, 6 Gartenstühlen, zwei Liegen, eine Truhe für die Auflagen, Sitzkissen, Sonnenschirm und Grill</li> </ul> <p>Erdgeschoss</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flur mit Garderobe, Kindersitz unter der Treppe</li> <li>• HWR mit Waschmaschine</li> <li>• weiße Einbauküche (einzeilig) Kühlschrank von Miete, Spüle, Geschirrspüler von Miele, Ceranfeldherd von Miele sowie einem Miele Backofen separat. Ansonsten ist die Küche ausgestattet mit Geschirr, Besteck sowie weiteren Küchenutensilien jeglicher Art, einer Teebox, einer Kaffeemaschine Delonghi, einem Wasserkocher Philipps und einem Messerblock</li> <li>• Esstisch mit 7 Stühlen</li> <li>• Wohnbereich mit großer Ledercouch, Couchtisch, Sitzsack, Lampen, Jalousien, Bildern, Lowboard mit TV Bildschirm Samsung</li> </ul> <p>Dachgeschoss:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gäste: Doppelbett, Sitzbank, Sideboard, großer Kleiderschrank, kleiner Schrank, 1 Stuhl, TV, Lampen, 1 Stuhl, Deko</li> <li>• Schlafen: Doppelbett, Einzelbett 1 Stuhl, 1 TV, 2 kleine Schränke, TV, Lampen, Deko</li> <li>• Spitzboden: 2 Einzelbetten, 1 Nachttisch, 1 Ecknachttisch, 1 Regalschrank, 1 Kinderbett, TV,</li> <li>• <b>Standwert Inventar: pauschal 14.500 €</b></li> <li>• <b>1 Sauna: Standwert 1.500</b></li> </ul> <p>Gerätehaus: 4 Fahrräder</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Standwert: pauschal 1.000 €</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Siehe Anlagen 19-22</li> </ul> <p>Terrasse</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gepflasterte Terrasse mit Tisch, 8 Gartenstühlen, zwei Plastikliegestühle, eine Truhe für die Auflagen, Sitzkissen sind vorhanden, zwei Sonnenschirme und Grill</li> </ul> <p>Erdgeschoss</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flur mit Garderobe und Sitzbank</li> <li>• HWR mit Waschmaschine</li> <li>• weiße Einbauküche (Einzeilig) Kühlschrank von Miete, Spüle, Geschirrspüler von Miele, Ceranfeldherd von Miele sowie einem Miele Backofen separat. Ansonsten ist die Küche ausgestattet mit Geschirr, Besteck sowie weiteren Küchenutensilien jeglicher Art, einer Teebox, einer Kaffeemaschine Delonghi, einem Wasserkocher Philipps und einem Messerblock</li> <li>• Esstisch mit 4 Stühlen, große Eckbank (Leder)</li> <li>• Wohnbereich mit großer Ledercouch, Couchtisch, Hocker, Lampen, Jalousien, Bildern, TV Bildschirm Samsung</li> <li>• Schlafzimmer im EG mit Doppelbett, Nachttisch, Lampen, Samsung TV, Regalschrank (Highboard), Bild</li> </ul> <p>Dachgeschoss</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gäste: Doppelbett, 2 Nachttische, 1 Kleiderschrank, 1 Lowboard, 2 Sideboard, TV, Lampen, 1 Stuhl</li> <li>• Schlafen: Doppelbett, Kleiderschrank, Sideboard, TV, Lampen, Deko</li> <li>• Spitzboden: 2 Einzelbetten, 2 Hocker, 1 Stuhl, 1 Kinderbett, TV, Nachttisch</li> <li>• <b>Standwert Inventar: pauschal 15.500 €</b></li> </ul> <p>Gerätehaus: 3 Fahrräder, Rasenmäher</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Standwert: pauschal 1.000 €</b></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inventar gesamt (siehe Auflistung und Bilder): <b>33.500 €</b></li> </ul>	

	<p><b>2 x Gerätehaus</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ca. 2,20 m x 2,95 m</li> <li>• Holzbauweise</li> <li>• Flaches Pultdach mit Bitumen</li> <li>• Fußboden mit Betonpflaster</li> <li>• Vorderseite mit Lichtband</li> <li>• Flachdach mit Bitumen</li> <li>• Standwert (pauschal): <b>1.250 € je Gerätehaus = 2.500 €</b></li> </ul>
-------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### Baumängel/Bauschäden

- guter 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: Der ausgebaute Spitzboden wird gesondert berücksichtigt.</li> </ul>
Erdgeschoss	147,00	
Dachgeschoss	111,37	
<b>insgesamt</b>	<b>258,37</b>	
<b>gerundet</b>	<b>258</b>	

### NHK 2010

	Anteil in %	Gebäudestandard				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23	0	0	5	18	0
Dach	15	0	0	5	10	0
Fenster und Außentüren	11	0	0	0	11	0
Innenwände und Türen	11	0	0	11	0	0
Deckenkonstruktion und Treppen	11	0	0	11	0	0
Fußböden	5	0	0	2	3	0
Sanitär	9	0	0	0	9	0
Heizung	9	0	0	2	7	0
Sonstige technische Ausstattung	6	0	0	3	3	0
<b>Gesamt</b>	<b>100</b>		<b>0</b>	<b>39</b>	<b>61</b>	<b>0</b>

- Freistehende Einfamilienhäuser, eingeschossig, nicht unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss (Typ 1.21)

Ausstattungsstandardstufe	I	II	III	IV	V	Summe			
NHK in €m <sup>2</sup>	790	875	1.005	1.215	1.515				
Wägungsanteil	0%	0%	39%	61%	0%	100,00%			
Kostenwert	0,00	0,00	391,95	741,15	0,00	<b>1.133,10</b>			
Gebäudeteil	NHK 2010 in €/m <sup>2</sup>		Bemerkungen						
Gebäude	<b>1.133,10</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Freistehende Einfamilienhäuser, eingeschossig, nicht unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss (Typ 1.21)</li> <li>Standardstufe III-V</li> </ul>						
Anpassung Gebäudestellung	<b>1,12</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Einzelstehend, Charakter eines Doppelhauses</li> <li>praktisch 2 Doppelhaushälften mit entsprechender Raumstruktur und Ausstattung</li> </ul>						
Anpassung DG:	<b>1,035</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>jeweils 2 Gauben zu beiden Traufenseiten</li> </ul>						
Anpassung Ausstattung:	<b>1,04</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>ausgebauter Spitzboden</li> </ul>						
<b>Gesamt</b>	<b>1.366,03</b>		<b>1.133,1</b>	<b>x</b>	<b>1,12</b>	<b>x</b>	<b>1,035</b>	<b>x</b>	<b>1,04</b>
<b>gerundet</b>	<b>1.365</b>		gerundeter Ansatz (gerundet auf volle 5 €/m <sup>2</sup> )						

#### 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 3-4 • Eigener Ansatz	80	
Korrekturfaktor	0	Keine Besonderheiten
Gesamtnutzungsdauer	80	
Baujahr	2017	Bezugs-Fertigstellung in 2017
Gebäudealter (2025)	8 Jahre	
Rechnerischer Restnutzungsdauer	72 Jahre	
Angepasste RND	72 Jahre	•

## 4.4.2 Sachwertberechnung

		<b>Wohnhaus</b>	<b>Anbauten</b>
Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup> gerundet		<b>258,00</b>	<b>0,00</b>
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (ohne BNK)	=	1.365,00	0,00
Baupreisindex im Basisjahr	=	100,00	100,00
aktueller Baupreisindex (II. Quartal 2025) – gilt für Deutschland	=		188,60
• Veröffentlicht am 10.07.2025	=		188,60
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK in % (in €)</i>	=	664.192,62	0,00
• Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile in % der Normalherstellungskosten			4.500,00
o Zusätzliche Überdachungen (Eingang) und Dachvorsprünge			4.500,00
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK (in €)</i>	=		668.692,62
BNK in % der Normalherstellungskosten (in €) +	0,00 %		0,00
<i>Gesamtherstellungskosten (inkl. BNK) in €</i>	=		668.692,62
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	=	80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer geschätzt		72 Jahre	
Wertminderung wegen Gebäudealter (siehe § 38 ImmoWertV) der Gesamtherstellungskosten (lineare Abschreibung)	- 10,00 %		-66.869,26
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage</b>	<b>=</b>		<b>601.823,36</b>
<u>Wertanteil der baulichen Außenanlagen in €</u>			
• üblicherweise sind die baulichen Außenanlagen im üblichen Umfang im Sachwert enthalten	3,75 %		22.568,38
• zusätzlicher Ansatz für Einfriedung, Terrasse, Zufahrten, Stellplätze, Hausanschlüsse und Bodenbefestigungen			
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>			
• Zeitwert der baulichen Außenanlagen (pauschaler Ansatz)			2.500,00
o 2 x Gerätehaus (1.250 €)			
<u>Wertanteil der Möblierung in €</u>			
o			33.500,00
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage insgesamt in €			660.391,74
zuzüglich des Wertes des Grund und Bodens in € gerundet	+		450.034,20
<b>vorläufiger Sachwert inklusive Wert des Grund und Bodens in €</b>			<b>1.110.425,94</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:

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

Potenzfunktion  $k_i$  nach Bodenwertniveau

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

Tabelle 52 - Potenzfunktion EFH

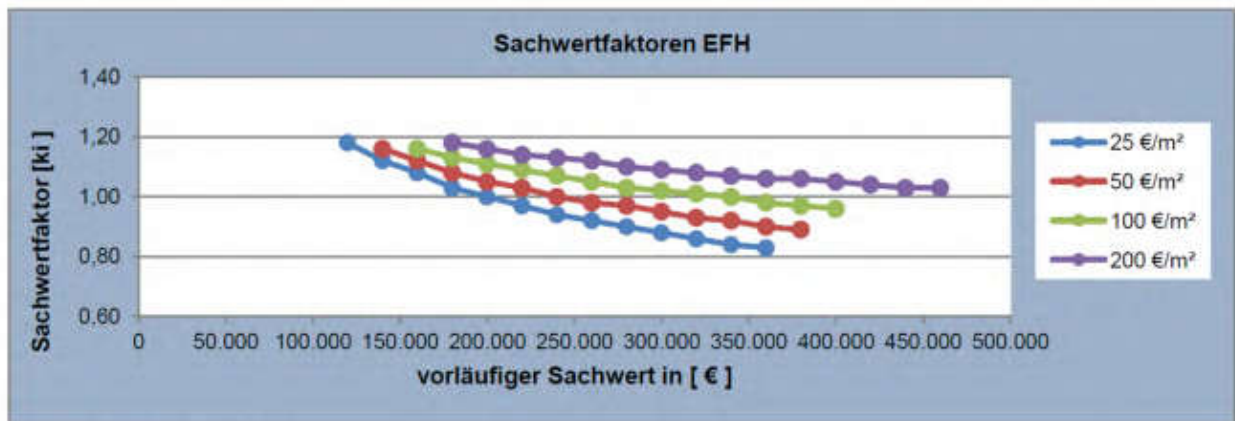


Abbildung 34 - Sachwertfaktoren EFH

#### Eigene empirische ermittelte Funktion bei Bodenwerten > 500 €/m<sup>2</sup>

$$K = 0,94 \times (vSW \text{ in } \text{€}/1.000.000) ^{-0,12}$$

Anwendung der Funktion:

$$K (>500 \text{ €/m}^2) = 0,94 \times (1.110.425,94/1.000.000)^{-0,10} = \mathbf{0,93 \text{ (gerundet)}}$$

Vorläufiger Anpassungsfaktor	0,93
Tatsächliche Marktlage im Bereich des Grundstücks (Einschätzung des Gutachters)	-0,05
• Aktuelle Marktlage 2025 in Zingst, Einschätzung des Gutachters	
Sonstige Zustandsmerkmale	0,00
• Keine Besonderheiten	
<b>Gesamt (gerundet)</b>	<b>0,880</b>

<b>vorläufiger Sachwert</b>		1.110.425,94 €
o Marktangepasstungsfaktor = Aufschlag	0,88	-133.251,11 €
	<b>marktangepasster Sachwert</b>	<b>977.174,83 €</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>977.174,83 €</b>
		<b>Gerundet: 977.200 €</b>

Bezogen auf die Wohnfläche (193,29 m<sup>2</sup>) entspricht dies ca. 5.056 €/m<sup>2</sup>, dies erscheint aufgrund des guten Zustandes und der guten Ausstattung des Objektes angemessen.

## 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 Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.). Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz (Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.
- Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.
- Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.
- Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen. Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

## 5.1 Erläuterungen der verwendeten Begriffe

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

- Der Rohrertrag 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 Wertermittlungsstichtag‘ zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

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

## 6 Darstellung des örtlichen Marktes (2024/25)

### Auslastung übers Jahr:

Die Halbinsel Fischland-Darss-Zingst war schon immer ein beliebtes Urlauberziel und erlebte nach der Öffnung der innerdeutschen Grenze ab ca. Mitte der 90er Jahre einen großen touristischen Ansturm von Urlaubern, der nach wie vor ungebrochen anhält.

### Mietkonditionen Fewo auf Fischland-Darss-Zingst

- o Saisonpreise je Übernachtung (einige Beispiele - sollen die Mieltendenz aufzeigen)
- o in den Ostseebädern Zingst, prerow, Ahendhoop, Dierhagen
- Ferienhäuser (100 bis 160 m<sup>2</sup>) 100 bis 250 €/Tag
- Ferienwohnungen (50 bis 80 m<sup>2</sup>) 65 bis 160 €/Tag
- Ferienwohnungen (kleiner 50 m<sup>2</sup>) 50 bis 150 €/Tag
- Top Appartements (>100 m<sup>2</sup>) 250 bis 500 €/Tag

### **Objekt "Grüner Winkel 30/30a"**

Das Objekt wird im Internet unter dem Namen „Charlotte“ (FEWO 1) und „Therese“ (FEWO 2) beworben.

### 6.1.1 Zimmerpreise und Auslastung

Dem Gutachter ist der Ferienwohnungsmarkt auf der Halbinsel Fischland-Darss-Zingst aufgrund seiner Wertermittlungspraxis bekannt.

- Aufgrund eigener Recherchen hält der Gutachter folgende Aufsplittung für marktkonform (er teilt das Jahr in 4 Kategorien).
- Er nimmt abweichend von den Angaben der Website die Erzielbarkeit folgender Vermietungspreise an:

Saison		Tage	Kategorie
Hauptsaison (HS)		71	A
Feiertage	Ostern	8	C
Feiertage	Himmelfahrt/Pfingsten:	13	C
Feiertage	Weihnachten/Sylvester:	11	C
Zwischensaison (ZS)		97	B
Nebensaison (NS)		165	D
<b>Gesamt</b>		<b>365</b>	

- Die Einnahmen gelten für eine voll ausgestattete Ferienwohnung

Saison	Tage	Anzahl der Ferienwohnungen	mittlere Auslastung in %	Anzahl der Übernachtungen gerundet für die Ferienwohnung	Preis pro Tag in € (gerundet)	Einnahmen pro Saison in € (gerundet)
D	165	1	15,00	25	90,00	2.250,00
B	97	1	25,00	24	110,00	2.640,00
C	32	1	55,00	18	150,00	2.700,00
A	71	1	85,00	60	180,00	10.800,00
<b>gesamt</b>	<b>365</b>			<b>127,00</b>	<b>144,80</b>	<b>18.390,00</b>
gewährter Rabatt (z. B bei Mehrfachübernachtungen, Stammkunden, Aktionen etc.)					-3%	- 551,70
• Zusätzliche Einnahmen (Sonstige zugewiesene Einnahmen, Endreinigung)					5,5%	1.011,45
• Zusätzliche Einnahme					0%	0,00
<b>Einnahmen pro Jahr (Netto inkl. Inventar einer FEWO-Vermietung)</b>						<b>18.849,75</b>

Wohnung Charlotte (Fewo 1-rechts)

- Gerundeter Ansatz: **18.850 €/Jahr** (netto), bei einer mittleren Auslastung von ca. 127 Tagen/Jahr.

Wohnung Theresee (Fewo 2-links)

- Gerundeter Ansatz: **18.850 €/Jahr** (netto), bei einer mittleren Auslastung von ca. 151 Tagen/Jahr.

**Gesamt: 37.700 €**

### MwST-Problematik

Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird das Objekt ohne ausgewiesene MwSt. versteigert. Ein Ersteigerer kann demnach keine MwSt.-Rückerstattung beim Finanzamt geltend machen. Demzufolge muss er von den Bruttoeinnahmen auch keine MwSt. abführen.

## 6.1.2 Bewirtschaftungskosten/ Betriebskosten

Neben einer Provision für die Ferienwohnungsvermietung fällt zusätzlich folgender Kostenaufwand an:

- Hausgeld für Wasser-, Heizungs-, Verwaltungs-, tlw. Reinigungskosten, Instandhaltungskosten, Instandhaltungsrücklage, Müllgebühren, Versicherungen etc.
- zusätzlich tatsächliche Stromkosten

Ausgehend von einem Bruttoertrag fallen somit an:

- ca. 20 bis 30% Provision; monatliches Hausgeld, tlw. Kosten für Reinigung
- Mietsausfallwagnis, Stromkosten, sonstige nicht erfasste Kosten
- Rücklage für periodische Erneuerung des Inventars
- **Der Gutachter hält einen Ansatz von insgesamt gerundet 52,5% jährlich für realistisch.**
- = **Mittelwert aus der Spanne von bekannten Kosten (50 bis 55 %)**

## 6.1.3 Liegenschaftszins

Der Gutachterausschuss Vorpommern-Rügen hat keine Liegenschaftszinssätze für vergleichbare Ferienwohnungen/Ferienhäuser ausgewiesen.

Einen Anhaltspunkt liefert der Grundstücksmarktbericht 2025 des Landkreises Rostock mit einem ausgewiesenen Liegenschaftszins für die Ostseebäder.

Auszug aus dem GMB 2025 (Landkreis Rostock)

Gebäudetyp	Anzahl Kauffälle	Liegenschaftszinssatz in %				Kennzahlen [Mittelwert]	
		Min.	MW	Max.	Stabw.	RND in Jahre	mtl. Miete pro m <sup>2</sup> Wfl/NF
<b>Wohnungseigentum</b>	74	0,5	<b>2,6</b>	7,3	1,5	47	7,72
Ostseebäder + Umfeld Ostseebäder	7	0,7	<b>1,3</b>	2,2	0,5	47	8,61

1,3%	Mittelwert Wohnungseigentum für Ostseebäder im Landkreis Rostock
0,05%	Tatsächliche Lage in Zingst (2025)
0,10%	Objektbesonderheiten: kein geteiltes Wohnungseigentum, relativ große Ferienwohnung
<b>1,45%</b>	<b>Gesamt</b>

### 6.1.4 Berechnung des EW

Mieteinheiten	Nutz- bzw. Wohnfläche in ca. m <sup>2</sup>	Nettokaltmiete		
		Monatlich		jährlich
		in €/m <sup>2</sup>	in €	in €
FEWO 1+FEWO 2	193,29			37.700,00

- o jährliche Nettokaltmiete insgesamt: 37.700,00
- o Bewirtschaftungs-/Betriebskosten jährlich insgesamt in %:

Anteil des Vermieters insbesondere für:

- o Verwaltungskosten, Vermietungskosten, Provisionen für Reiseveranstalter, Reinigungskosten, Instandhaltungskosten; Werbung -52,5% -19.792,50
- o Mietsausfallwagnis, alle Betriebskosten
- o Mietsausfallwagnis

**jährlicher Reinertrag = 17.907,50**

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

Bodenwert in €	Miteigentumsanteil	anteiliger Bodenwert	Liegenschaftszinssatz in %	
450.034,20	1	450.034,20	1,45	-6.525,50
	1			

*Ertrag des Eigentums 11.382,00*

Vervielfältigter einschließlich Abschreibung

bei einem Liegenschaftszinssatz von (in %): 1,45

und einer Restnutzungsdauer von 72 Jahren x 44,504

*vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage (in €) = 506.544,53*

Behebung von Schäden pauschal in € 0,00

• zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung/Werterhöhung/Kosten in € 0,00

• *Bodenwertanteil des Grundstücks in € + 450.034,20*

**Ertragswert des Wohnungseigentums + Miteigentumsanteil am Grundstück 956.578,73**

*in €/m<sup>2</sup> 4.948,93*

## 7 Verkehrswert

Der Sachwert weicht teilweise vom Ertragswert ab. Der Sachverständige schätzt ein, dass ein Mittel, gebildet aus 0,5 Anteil Ertragswert und 0,5 Anteil Sachwert, dem vorläufigen Marktwert des Objektes am ehesten gerecht wird.

	Anteil	
o Ertragswert (inkl. Inventar)	0,50	956.600,00 €
o Sachwert (inkl. Inventar)	0,50	977.200,00 €
		<b>vorläufiger Verkehrswert nach § 194 BauGB</b>
		<b>966.900,00 €</b>
o Sonstiges		0,00 €
		<b>vorläufiger Verkehrswert nach § 194 BauGB</b>
		<b>966.900,00 €</b>
zusätzliche Marktanpassung in % (zur Rundung)		
o Rundung	0,01	100,00 €
		<b>Verkehrswert nach § 194 BauGB</b>
		<b>967.000,00 €</b>

- Der Inventaranteil in Höhe von 33.500 € ist in dem Verkehrswert **enthalten**.

Somit wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB  
eines **mit einem Ferienhaus mit 2 Wohnungen**  
bebauten Grundstücks

**Grüner Winkel 30, 30a**  
**in 18374 Zingst**

zum Wertermittlungstichtag 27.September 2025

geschätzt mit

**967.000 €**

## 8 Verzeichnis der Anlagen

<b>Anlage 1</b>	Auszug aus dem Stadtplan (lizensiert über geoport)
<b>Anlage 2</b>	Auszug aus dem aktuellen Katasterplan
<b>Anlage 3</b>	Luftbild
<b>Anlage 4</b>	Baulastauskunft
<b>Anlage 5</b>	Auszug aus dem Flächennutzungsplan für das Ostseebad Zingst
<b>Anlage 6</b>	Darstellung von Bebauungsplänen im Umfeld
<b>Anlage 7</b>	Auszug aus dem einfachen B-Plan Nr. 31
<b>Anlage 8</b>	Bodenrichtwert: Stand 01.01.2024
<b>Anlage 9</b>	Auszug aus der Baugenehmigung
<b>Anlage 10-14</b>	Grundrisse, Schnitt, Ansichten
<b>Anlage 15</b>	Flächenberechnung, entnommen der Bauakte
<b>Anlage 16</b>	Fotoansichten
<b>Anlage 17 – 22</b>	FEWO 1: Fotoansichten Außen und Ansichten
<b>Anlage 23 – 28</b>	FEWO 2: Fotoansichten Außen und Ansichten
<b>Anlage 29</b>	Fotoansichten von den Gerätehäusern
<b>Anlage 30-31</b>	Darstellung der Flurstücksdaten

## 9 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

### Verkehrs- und Geschäftslage

- o Gute Wohnlage / gute Geschäftslage für touristische Nutzungen

### Postalische Anschrift

- o Grüner Winkel 3, 30a in 18374 Zingst

### Nutzungsberechtigte + weitere Ansprechpartner:

- o Nicht vermietet, Ferienwohnungsnutzung

Ferienwohnungsvermietung	Zwangsverwalter
	Rechtsanwalt

### Gewerbebetrieb

- o Ferienwohnungen

### Maschinen und Betriebseinrichtungen

- o Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- o **Das vorhandene Inventar wurde mitbewertet und ist im ausgewiesenen Verkehrswert enthalten.**

### Hausschwamm

- Der Befall mit Echem 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

- 18445 Altenpleen OT Günz

### Energiepass

- wurde nicht zugereicht

### Überbauungen

- Nicht vorhanden

### baubehördliche Beanstandungen

- Nicht bekannt
- Laut Baugenehmigung wurde im Spitzboden ein Abstellraum genehmigt.
- Tatsächlich befindet sich im Spitzboden ein Schlafraum. Ob dieser temporäre Aufenthaltsraum genehmigungsfähig ist, bedarf einer gesonderten Nachfrage beim Bauamt.

## 10 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

## 11 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, verschleierte 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 27.09.2025

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.**

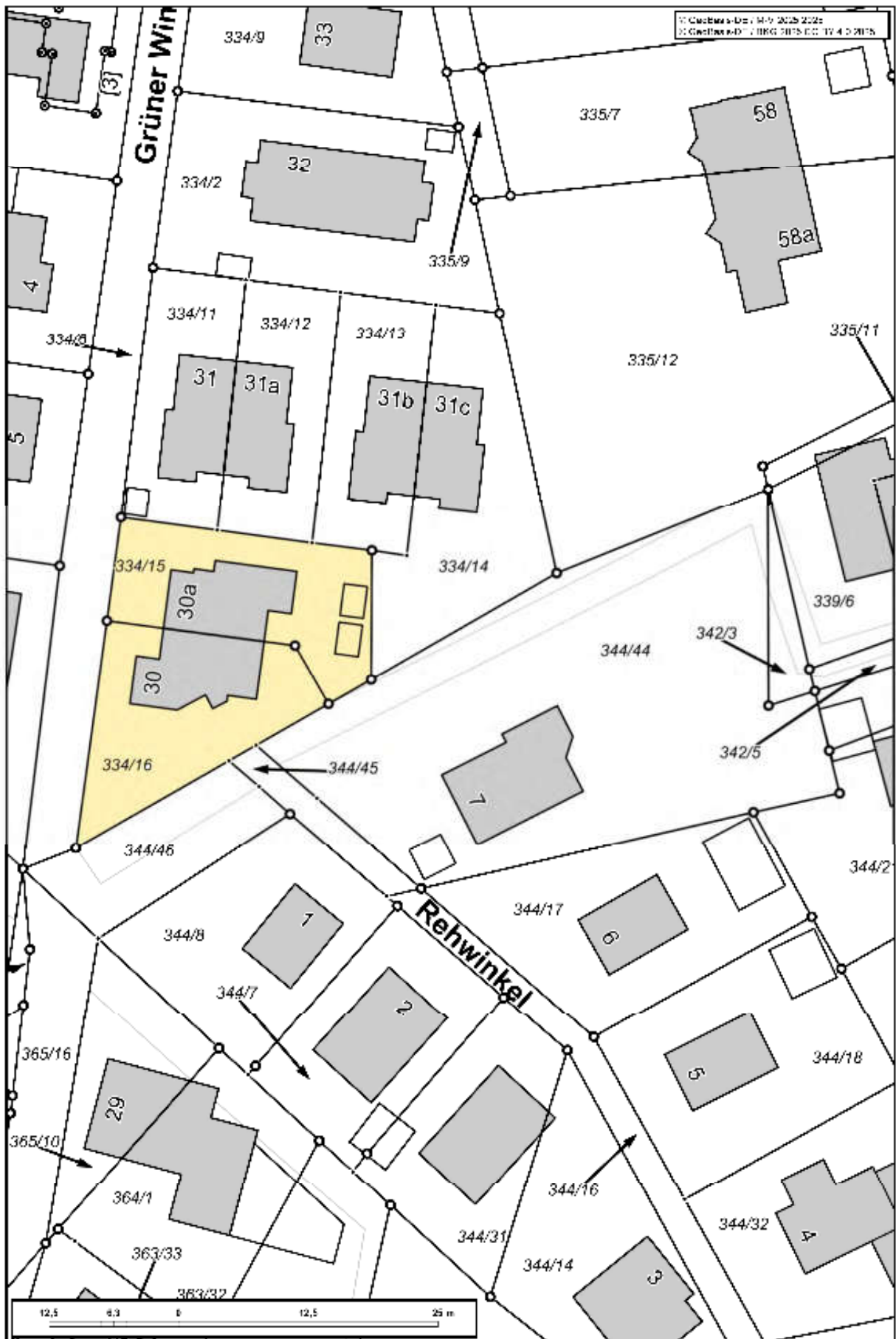


Quelle: Lizenz über gaia-mv.de

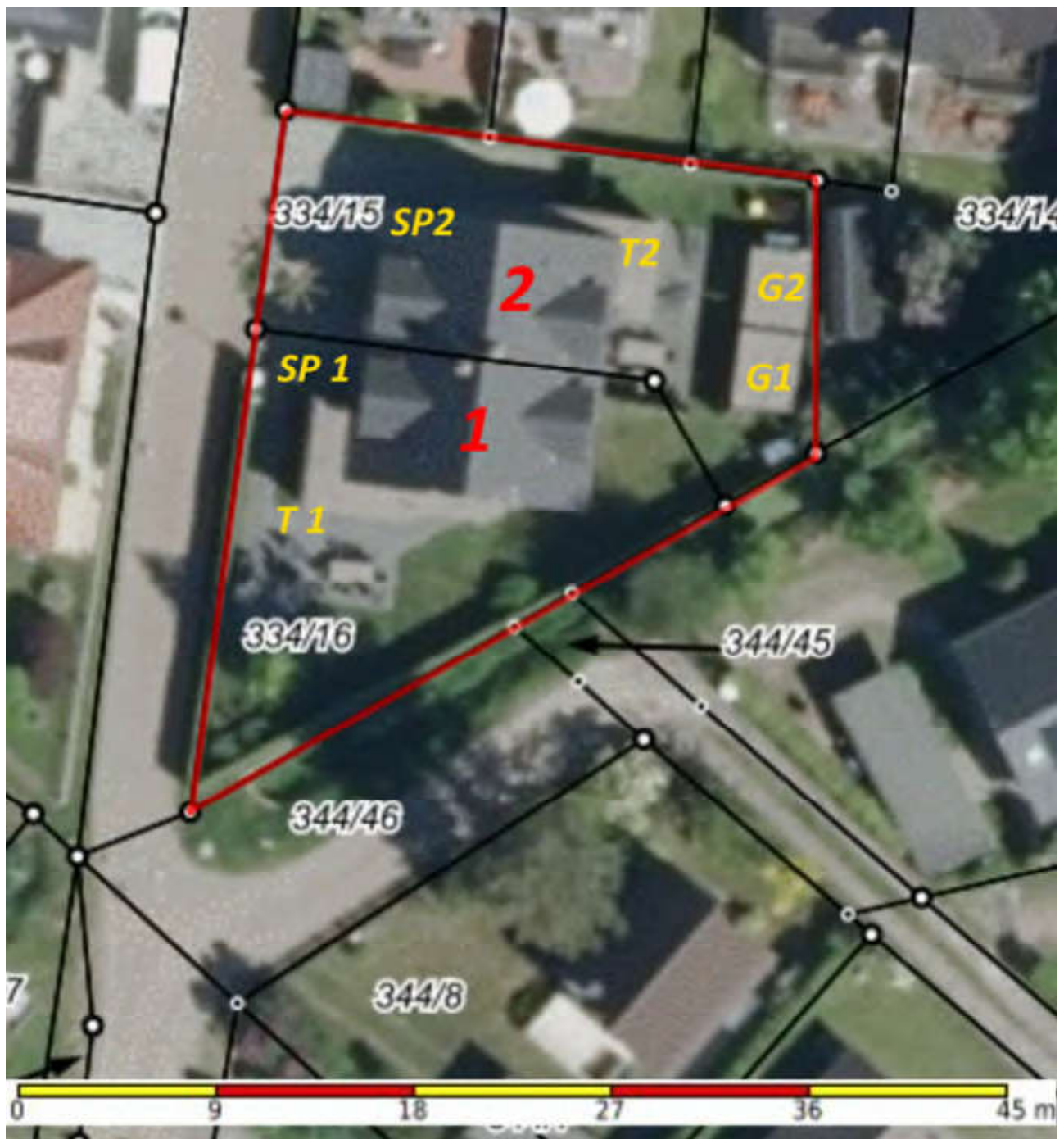


Quelle: Lizenz über gaia-mv.de

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



Auszug aus dem Katasterplan



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

1	Ferienwohnung 1 (rechts)
T1	Terrasse 1
SP 1	Stellplatz 1 (1 Stellplatz)
G1	Gerätehaus/Fahrradabstellhaus 1
2	Ferienwohnung 2 (links)
T2	Terrasse 2
SP 2	Stellplatz 2 (2 Stellplätze)
G2	Gerätehaus/Fahrradabstellhaus 2

# 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: 521.100.06.01294.25  
Meine Nachricht vom:  
**Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!**

**Fachdienst:** Bau und Planung  
**Fachgebiet / Team:** Bauordnung  
**Auskunft erteilt:** Karin Rolinski  
**Besucheranschrift:** Störtebekerstraße 30  
18528 Bergen a. Rügen  
205  
Zimmer: 03831 357-3018  
Telefon: 03831 357-443017  
Fax: fg43.20@lk-vr.de  
E-Mail: 14. August 2025

Datum: 14. August 2025

Vorhaben **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis - Zingst**

Grundstück **Zingst, Grüner Winkel 30, 30a**

Gemarkung	Zingst	Zingst
F.l.	8	8
Flurstück	331/15	331/16

### Bescheinigung über Baulasteintragung

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

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

Im Auftrag

Karin Rolinski



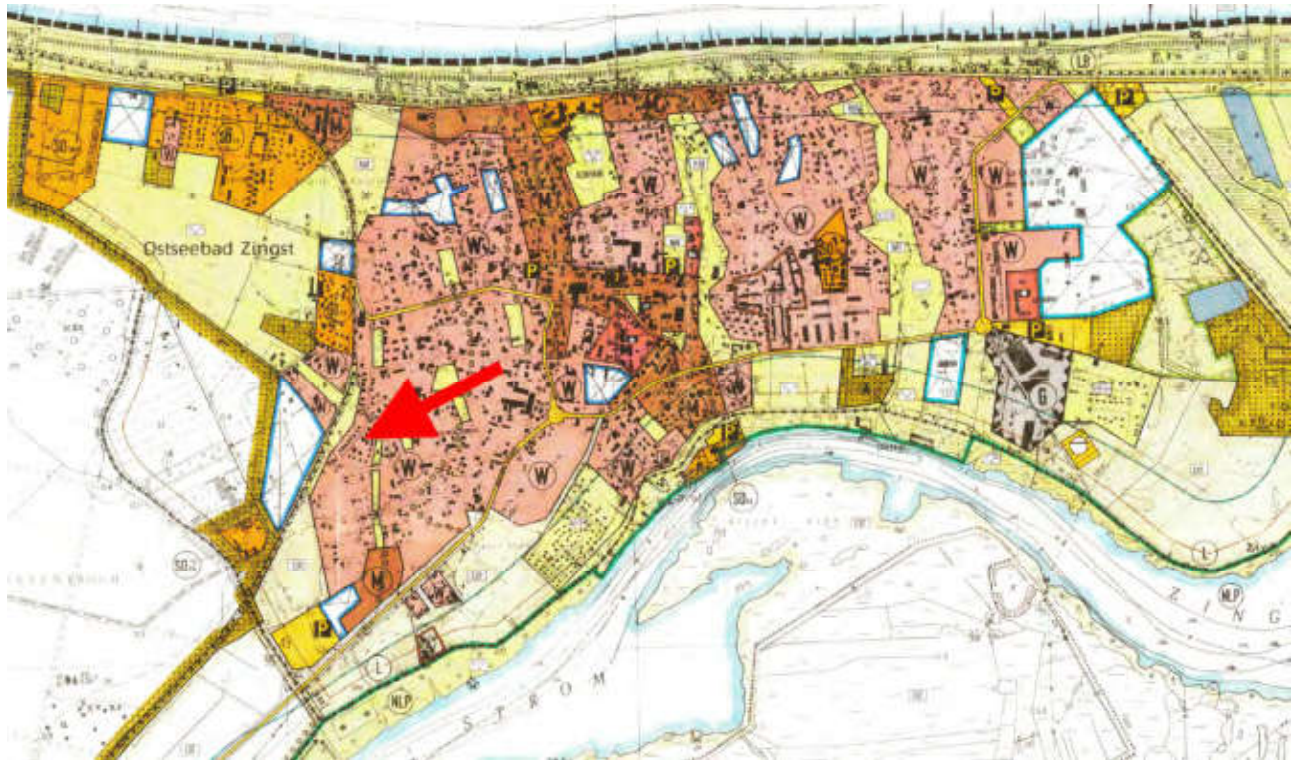
Postanschrift  
Landkreis Vorpommern-Rügen  
Carl-Heydemann-Ring 67  
18437 Stralsund

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





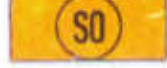

Kontakt  
T: 03831 357-1000  
F: 03831 357-444100  
poststelle@lk-vr.de  
www.lk-vr.de



Termine nach Vereinbarung!



# 1. DARSTELLUNGEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES - GEMEINDEGRENZE -		
	WOHNBAUFLÄCHE	§ 1 ABS. 1 NR. 1	BAUNVO
	GEMISCHTE BAUFLÄCHEN	§ 1 ABS. 1 NR. 2	BAUNVO
	GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN	§ 1 ABS. 1 NR. 3	BAUNVO
	SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN:	§ 10	BAUNVO
	CAMP - CAMPINGPLATZ		
	FH - FERIEHÄUSER		
	FW - FERIEWOHNUNGEN		
	SONSTIGE SONDERGEBIETE:	§ 11	BAUNVO
	KUR - KUREINRICHTUNGEN		
	HA - HAFENANLAGEN		
	BU - BUNDESEINRICHTUNGEN		
	KK - KURKLINIKEN		

**Auszug aus dem Flächennutzungsplan für das Ostseebad Zingst  
Rechtskraft 2002  
Der Bereich des Grundstückes ist ausgewiesen als Wohnbaufläche.**

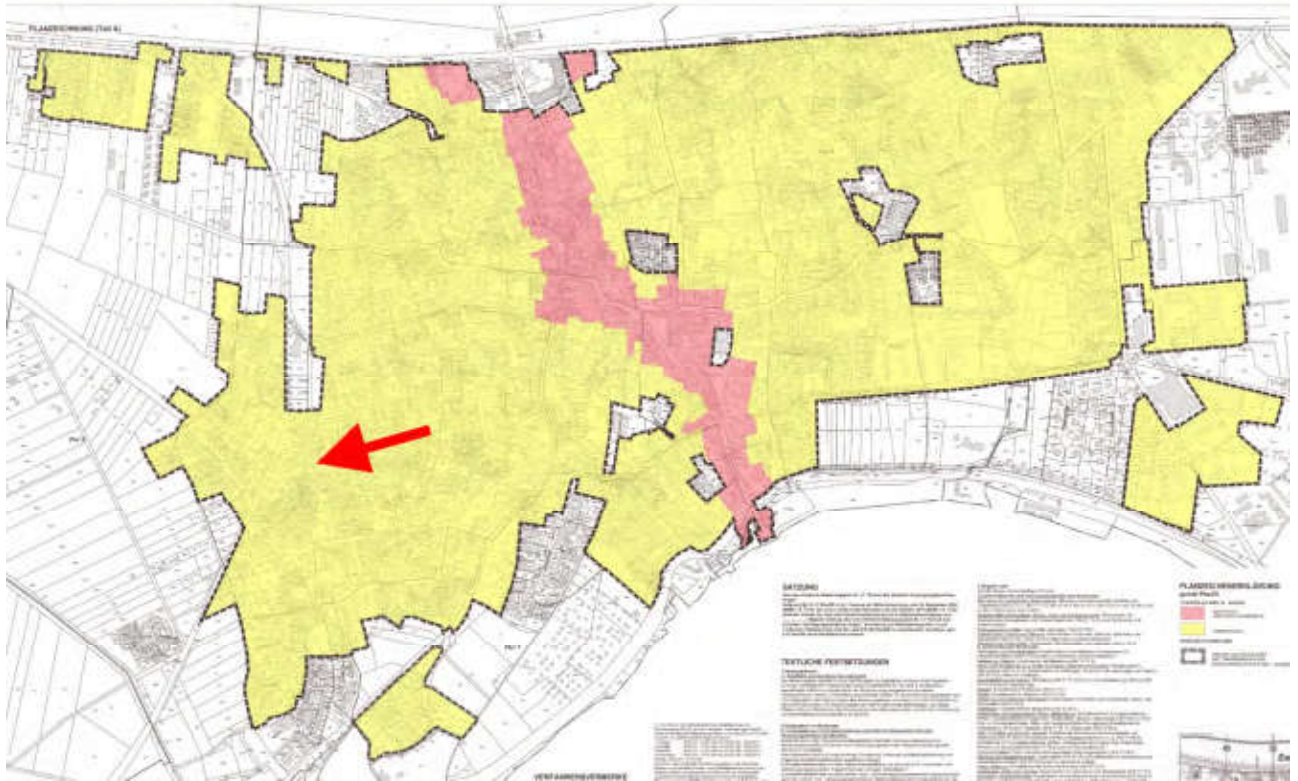


## Bebauungspläne

<b>Amtsbezeichnung</b>	Zingst
<b>aufstellende Gemeinde</b>	Zingst, Ostseeheilbad
<b>Art</b>	B-Plan
<b>Nummer</b>	31
<b>Bezeichnung</b>	Schutz des zentralen Versorgungsbereiches
<b>Fassung</b>	Ursprungsplan

Gelegen im Geltungsbereich des einfachen B-Planes 31

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



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## gemäß PlanZV

### FLÄCHEN (§ 9 ABS. 2a BAUGB)



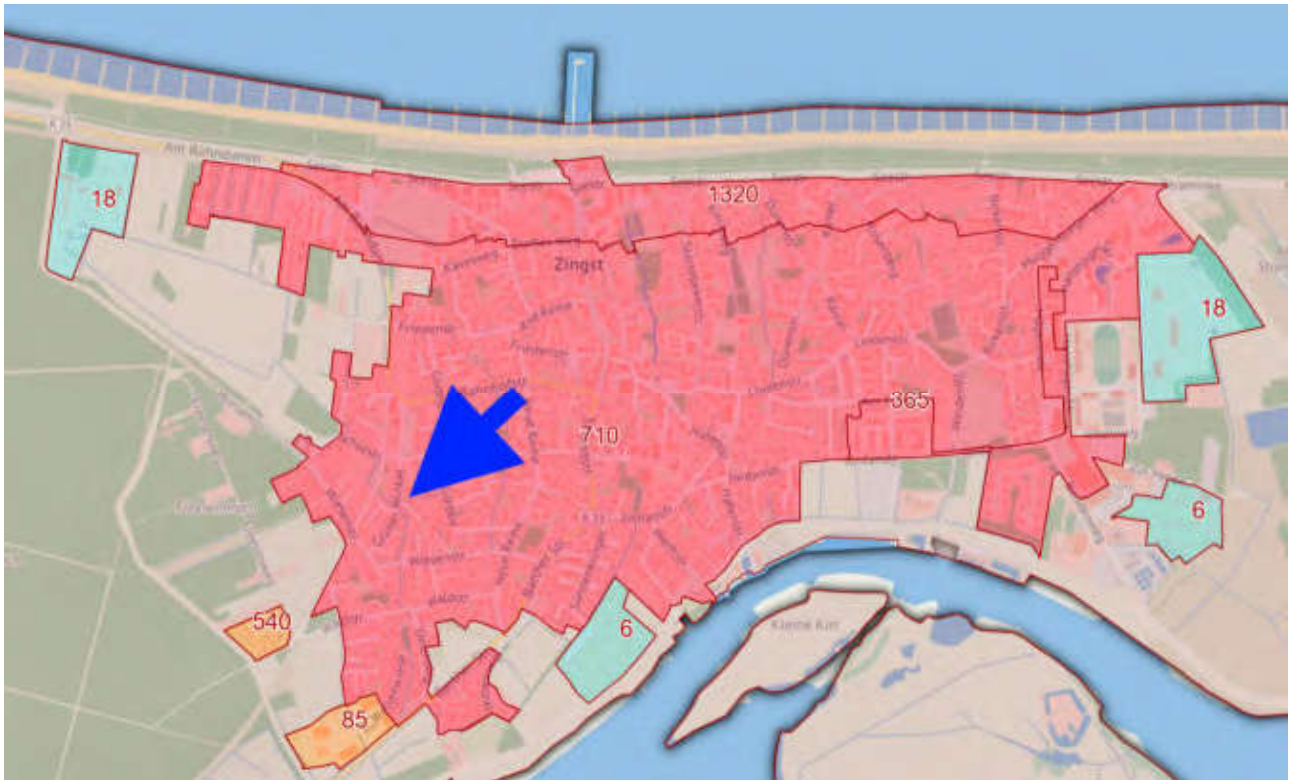
ZENTRALER  
VERSORGBE-  
BEREICH



RANDBEREICH

- o Rechtskraft des B-Planes 07.04.2017
- o Rechtskraft der 1. Änderung 03.02.2020 (Das zu bewertende Grundstück ist von der 1.Änderung betroffen)

**Auszug aus dem einfachen B-Plan Nr. 31**  
**Der Bereich des Grundstückes ist ausgewiesen als Randbereich**



### Baulandflächen 01.01.2024

<b>Stichtag</b>	01.01.2024
<b>Zonennummer</b>	1957
<b>Zonentyp</b>	Wohnbauflächen
<b>Ortsteil</b>	Ostseebad Zingst
<b>örtl. Bezeichnung</b>	Ostseebad Zingst - Ortslage
<b>Bodenrichtwert</b>	710 €/m <sup>2</sup>
<b>Entwicklungszustand</b>	Baureifes Land (B)
<b>Beitragszustand</b>	Erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
<b>Nutzungsart</b>	Wohnbaufläche (W)
<b>Bauweise</b>	offene Bauweise (o)
<b>Geschosszahl</b>	I
<b>Fläche</b>	950 m <sup>2</sup>

**Bodenrichtwert: Stand 01.01.2024**



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

Ihre Zeichen: 43.22.1.3 432026/000870/16R  
Meine Zeichen:  
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!  
Fachbereich: Bau und Planung  
FG Bauordnung - Team RDG  
Ankunft, erteilt: Gabriele Drotke  
Benutzerschnittstelle: Baugartenstr. Chaussee 40  
18311 Stritz-Quargarten  
Zimmer: 0381 357 3033  
Telefon: 0381 357 40309  
E-Mail: [Gabele.Drotke@lr.vr.de](mailto:Gabele.Drotke@lr.vr.de)  
Datum: 14. Juli 2016

voran: Errichtung eines Doppelferienhauses und 2 Nebengebäuden

Gemeinde: Zingst, Grüner Winkel 30  
Umgebung Zingst:  
Rue B  
Parzell: 336/4

#### Ausfertigung für die Akte

### Baugenehmigung Nr. 870/16

Sehr geehrter

aufgrund Ihres am 16. Februar 2016 hier eingegangenen Antrages wird Ihnen gemäß § 72 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) hiermit das vorbezeichnete Bauvorhaben entsprechend den beigefügten und mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauunterlagen genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung ist nach dem Verwaltungskostengesetz kostenpflichtig. Zu dieser Baugenehmigung ergeht ein gesonderter Gebührenbescheid.

Die Genehmigung wird mit folgenden Nebenbestimmungen verbunden:

#### Auflagen:

##### des Naturschutzes

- Die Festsetzung I.5.1 des Bebauungsplanes ist vor Baubeginn umzusetzen. Die Pflanzung ist anzuzeigen. Abweichungen bedürfen der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde.

##### der Wasserwirtschaft

- Alle anfallenden häuslichen Abwässer sind nach Maßgabe des Abwasserbeseitigungspflichtigen, Gemeinde Zingst, dem öffentliche Schmutzwassernetz zuzuführen.

- Das unverschmutzte Niederschlagswasser kann unter der Voraussetzung eines sicherfähig anstehenden Bodens entsprechend Arbeitsblatt DWA - A 138 (Ausgabe April 2005 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) auf dem Grundstück versickert werden, soweit Satzungsregelungen des Abwasserbeseitigungspflichtigen, Gemeinde Zingst, dem nicht entgegenstehen (§ 32 Abs. 4 LWaG).

Einer ungedrosselten Einleitung anfallenden Niederschlagswasser in die angrenzenden Gräben wird nicht zugestimmt. Die anzuordnenden Versickerungsanlage dient dem Rückhalt von Niederschlagswasser, um das Grabensystem bei Regenereignissen zu entlasten.

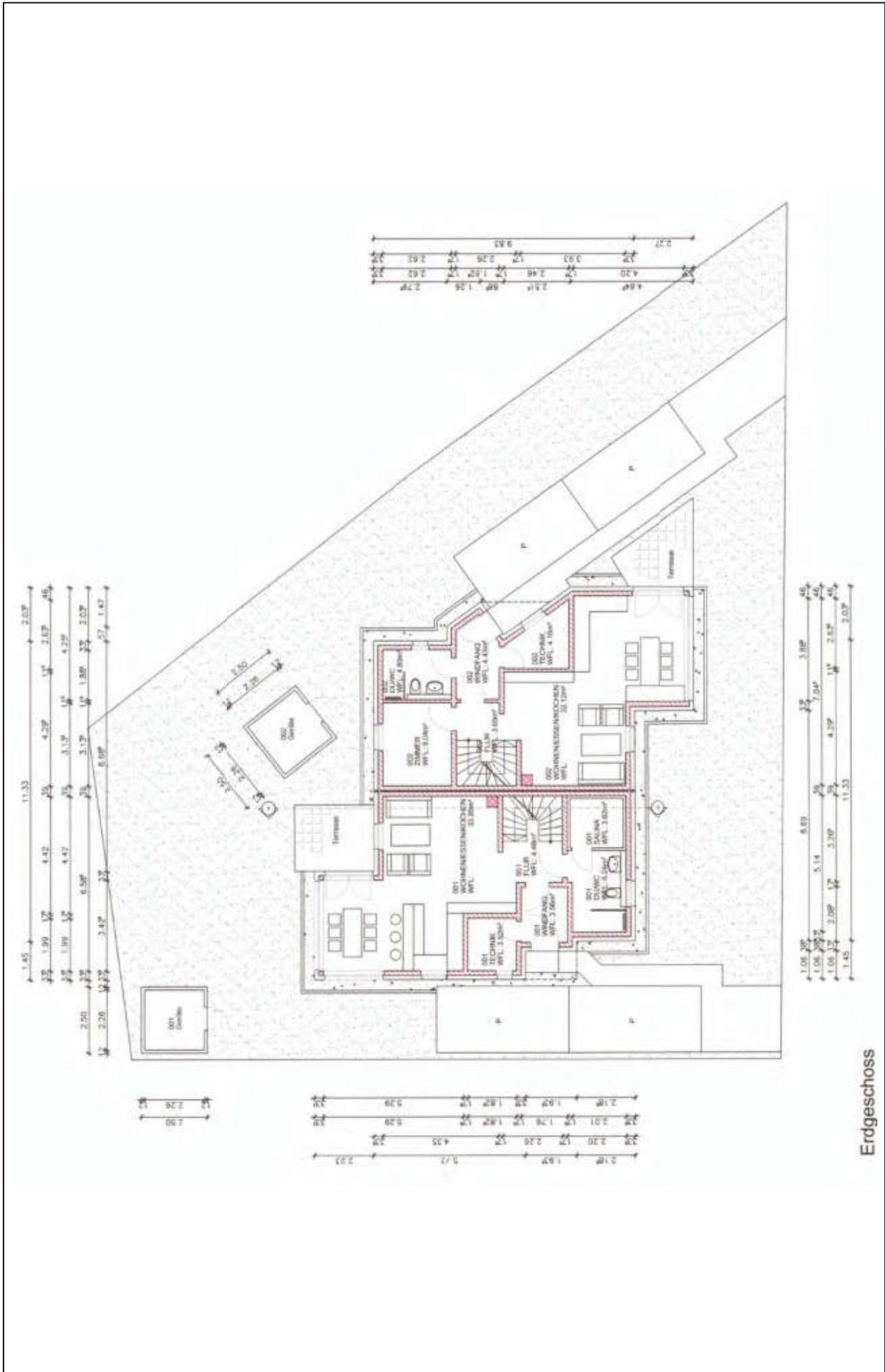
- Die Versickerung ist auf dem Grundstück so anzuordnen, dass Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden. Das gezielte Einleiten von Niederschlagswasser in den Untergrund über Anlagen zur Versickerung ist gemäß § 9 (1) Nr. 4 WHG erlaubnispflichtig. Einer anschließenden Einleitung in den Graben wird zugestimmt. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist, unter Berücksichtigung aller befestigten Flächen, vor Baubeginn der Maßnahme bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen (Antrag-Anlage 1). Ein Lageplan mit Standort der Mulden/Rigolen bzw. Einleitung sowie die Berechnung nach DWA-A 138 sind dem Antrag beizufügen.

- Das Grundstück grenzt südlich an einen offenen Graben Zi 11/2/17 und im westlichen Bereich des Grundstückes befindet sich der verrohrte Graben Zi 11/2/17a.

Mit Datum vom 21.06.2016 wurde ein Plan mit der genauen Lage des offenen Grabens eingereicht. Der angrenzende Gewässrandstreifen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Vermeidung von Stoffeinträgen. Schädliche Gewässeränderungen sind zu vermeiden und die Gewässerunterhaltung durch den Wasser- und Bodenverband „Recknitz Boddenkette“ ist gemäß § 36 WHG nicht zu erschweren. Die Anlieger können gemäß § 41 (3) WHG verpflichtet werden, die Ufergrundstücke in erforderlicher Breite so zu bewirtschaften, dass die Unterhaltung nicht beeinträchtigt wird.

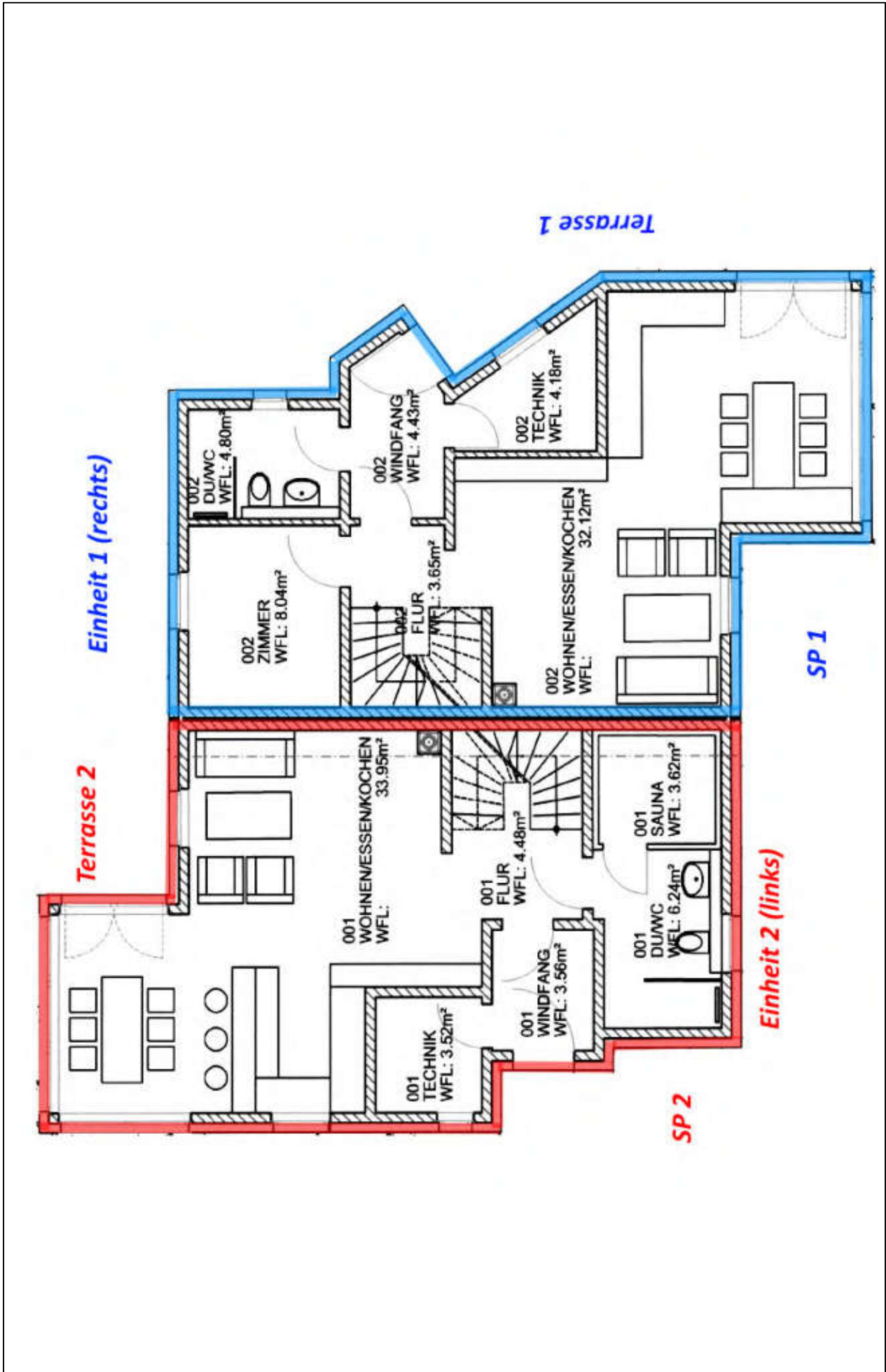
- Die genaue Lage des verrohrten Grabens Zi 11/2/17a konnte nicht ermittelt werden. Nach derzeitigem Sachstand wird der Graben nicht überbaut. Wird bei den Erdarbeiten festgestellt, dass eine Überbauung des Gewässers erfolgt, so ist der Graben auf Kosten des Bauherrn zu verlegen. Nach § 67 (2) WHG entscheidet die untere Wasserbehörde, ob der Gewässerausbau bedarf nach § 68 (1) WHG einer Plangenehmigung. Der Beginn der Erdarbeiten bzw. eine ggf. erforderliche Suchschiachtung im Bereich des verrohrten Grabens sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig (1 Woche) vorher anzuzeigen. Besteht keine Notwendigkeit für eine Umverlegung des verrohrten Grabens, so ist dieser einzumessen und die Unterlagen sind der unteren Wasserbehörde zu übergeben, andernfalls ist, nach Entscheidung ob ein Gewässerausbau vorliegt, die Plangenehmigung nach § 68 (1) WHG bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Treten bei der zukünftigen Unterhaltung des verrohrten Grabens eventuell Mehrkosten auf, so hat ebenfalls der Bauherr diese Kosten zu tragen.

- Durch die Baumaßnahme wird der verrohrte Graben Zi 11/2/2/17a gekreuzt (Grundstückzufahrt). Gemäß § 82 Abs. 1 LWaG ist die Errichtung wasserrechtlich zulassungsfreier baulicher Anlagen an, in, über und unter oberirdischen Gewässern bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen anzuzeigen. Die Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes „Recknitz-Boddenkette“ ist einzuholen.

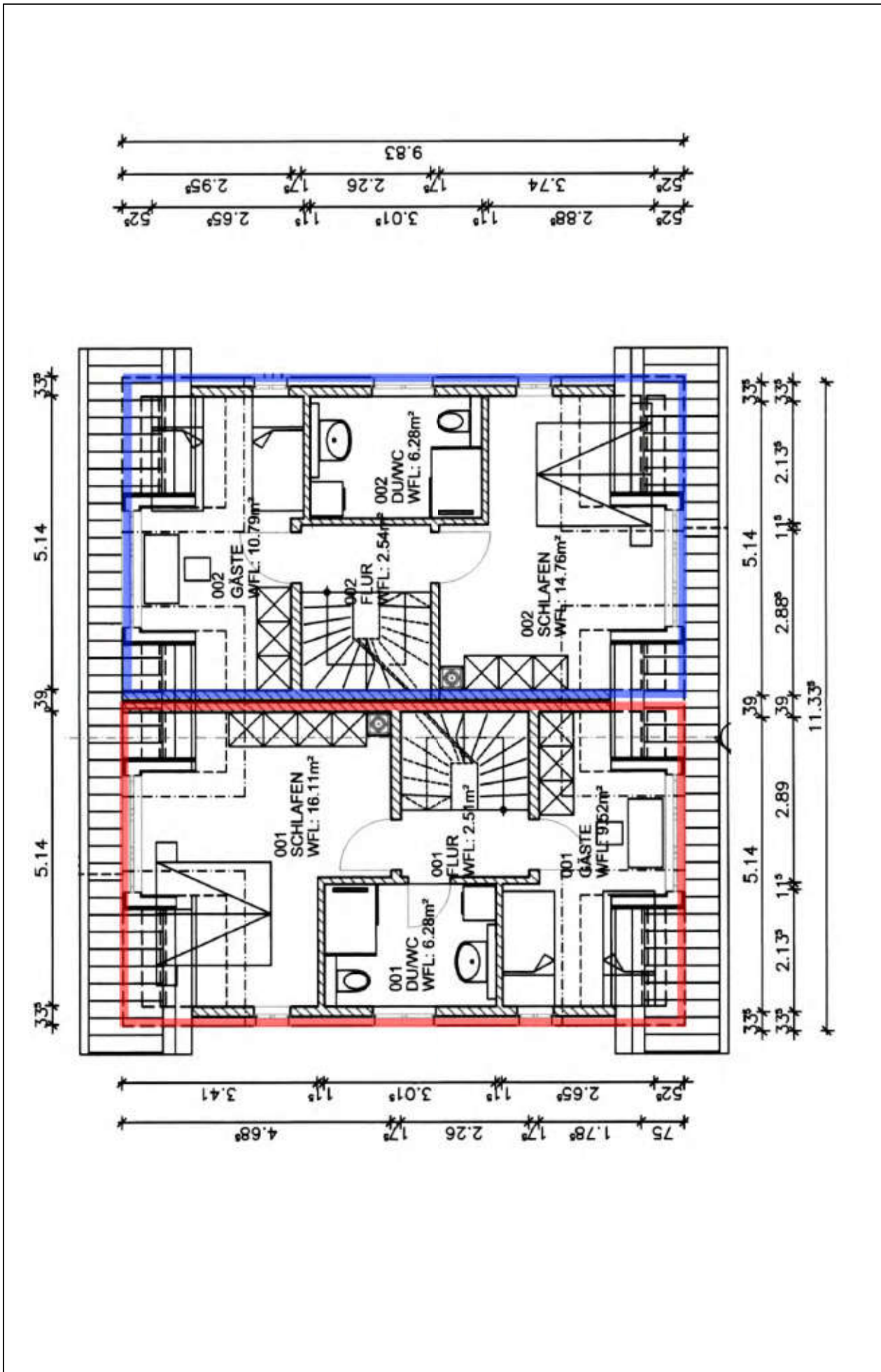


Erdgeschoss

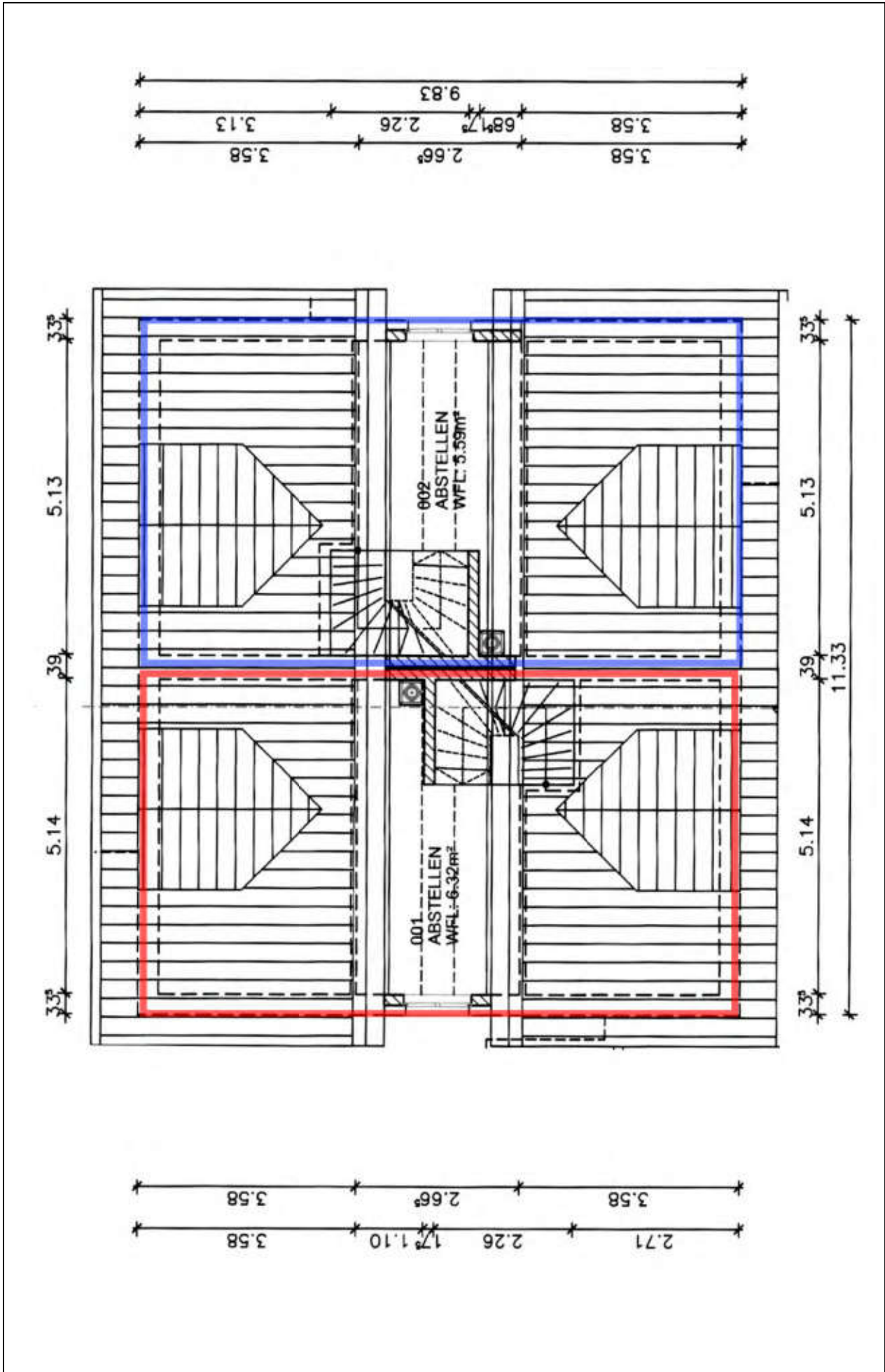
- o Grundriss vom Erdgeschoss gemäß Bauantragsunterlagen
- o **Achtung: Die Lage der Gerätehäuser, Terrassen und der Stellplätze stellt sich verändert dar.**



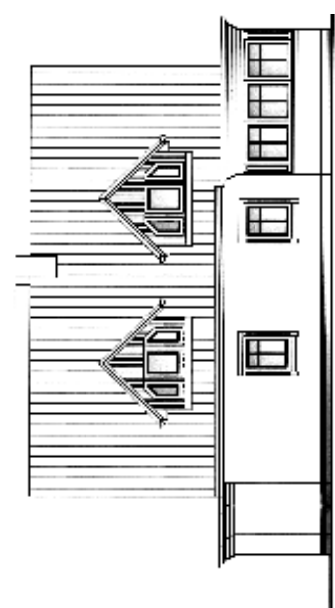
- o Grundriss vom Erdgeschoss gemäß Bestand (kleinere Abweichungen sind möglich); gemäß Bauantragsunterlagen
- o Bezeichnung der Einheiten gemäß Gutachter



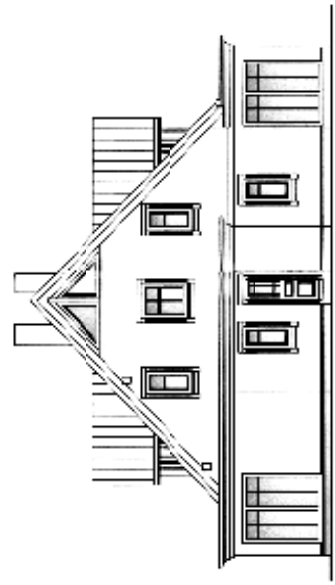
o Grundriss vom Dachgeschoss gemäß Bestand (kleinere Abweichungen sind möglich); gemäß Bauantragsunterlagen



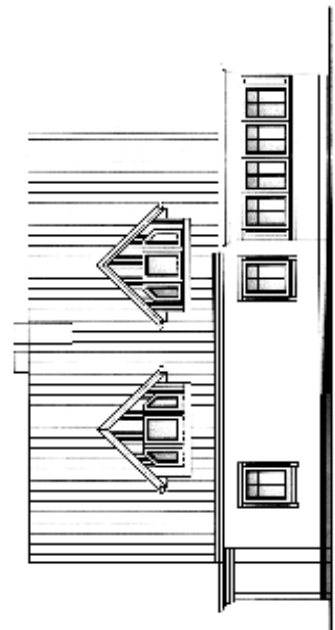
o Grundriss vom Spitzboden gemäß Bestand (kleinere Abweichungen sind möglich); gemäß Bauantragsunterlagen



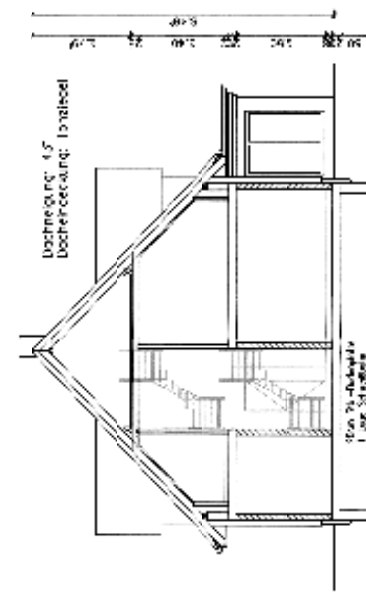
OSTEN



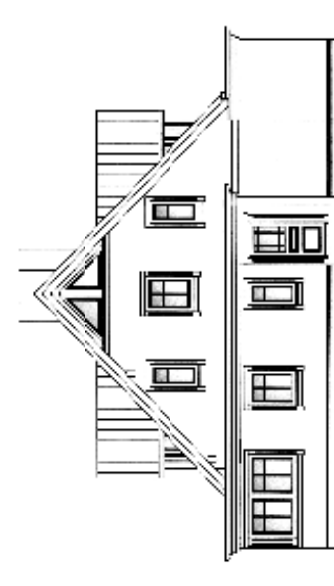
SÜDEN



WESTEN



Schnitt A-A



NORDEN



Nebengebäude

MASSSTABE:  
 Schnitt A-A: 1:50  
 Außenansichten: 1:100  
 Plan: 1:200  
 Grundrisse: 1:200  
 Grundrisse: 1:200

- o Schnitt und Ansichten (kleinere Abweichungen sind möglich); gemäß Bauantragsunterlagen

**Berechnung der Wohn- und Nutzfläche nach der II. Berechnungsverordnung**

<b>Einheit 2 (links)</b>	<b>Anrechenbare Fläche</b>	<b>96,11 qm</b>
<i>Erdgeschoss</i>		
Wohnen/Essen		
Kochen	Anrechenbare Fläche	33,95 qm
Technik	Anrechenbare Fläche	3,52 qm
Flur	Anrechenbare Fläche	4,48 qm
Windfang	Anrechenbare Fläche	3,56 qm
Dusche/WC	Anrechenbare Fläche	6,24 qm
Sauna	Anrechenbare Fläche	3,62 qm
<i>Dachgeschoss</i>		
Schlafen		
Gäste	Anrechenbare Fläche	16,11 qm
Dusche/WC	Anrechenbare Fläche	9,52 qm
Flur	Anrechenbare Fläche	6,28 qm
<i>Spitzboden</i>	Anrechenbare Fläche	2,51 qm
Abstellraum	Anrechenbare Fläche	6,32 qm

<b>Einheit 1 (rechts)</b>	<b>Anrechenbare Fläche</b>	<b>97,18 qm</b>
<i>Erdgeschoss</i>		
Wohnen/Essen		
Kochen	Anrechenbare Fläche	32,12 qm
Technik	Anrechenbare Fläche	4,18 qm
Flur	Anrechenbare Fläche	3,65 qm
Zimmer	Anrechenbare Fläche	8,04 qm
Windfang	Anrechenbare Fläche	4,43 qm
Dusche/WC	Anrechenbare Fläche	4,80 qm
<i>Dachgeschoss</i>		
Schlafen		
Gäste	Anrechenbare Fläche	14,76 qm
Dusche/WC	Anrechenbare Fläche	10,79 qm
Flur	Anrechenbare Fläche	6,28 qm
<i>Spitzboden</i>	Anrechenbare Fläche	2,54 qm
Abstellraum	Anrechenbare Fläche	5,59 qm
<b>Wohn- und Nutzfläche gesamt:</b>		<b>193,29 qm</b>

Ostseebad Wustrow, 10.02.2016

- o Auszug aus den Flächenberechnungen; r Baugenehmigung; gemäß Bauantragsunterlagen
- o **Achtung: Bezeichnung der Einheiten laut Gutachter**

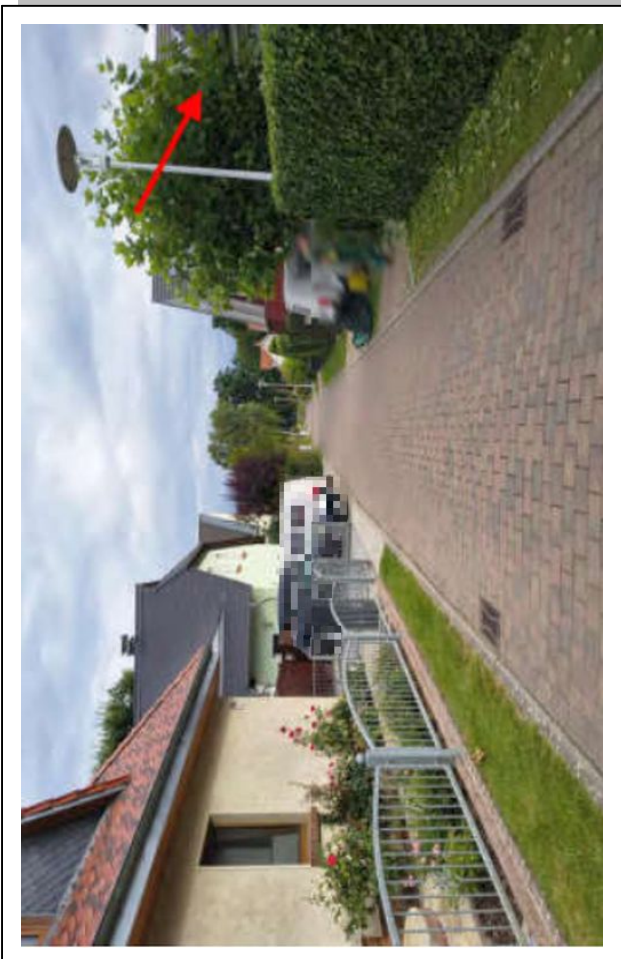


Bild 1-2 o Links und rechts: Ansichten von der Straße „Grüner Winkel“, die Lage des Grundstückes wurde markiert



Bild 3-4 o Links und rechts: Ansichten von der Straße „Grüner Winkel“, die Lage des Grundstückes wurde markiert



Bild 5-6 o Links und rechts: Außenansichten des Ferienhauses: Einheit 1 (rechts) – Haus „Charlotte“



Bild 7-8 o Links und rechts: weitere Außenansichten des Ferienhauses: Einheit 1 (rechts)



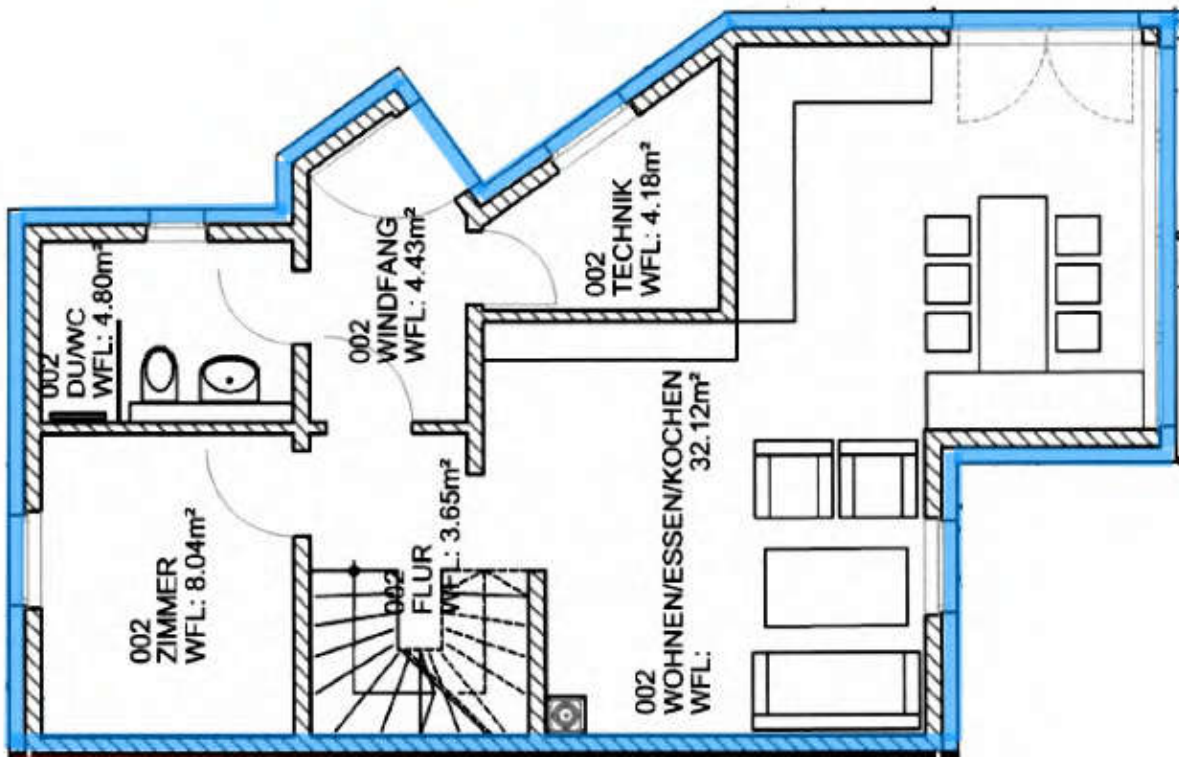


Bild 9-12 o Oben und Unten: Ferienwohnung 1: Ansichten vom Erdgeschoss  
o Windfang, Flur, HWR mit Gastherme und E-Verteilung

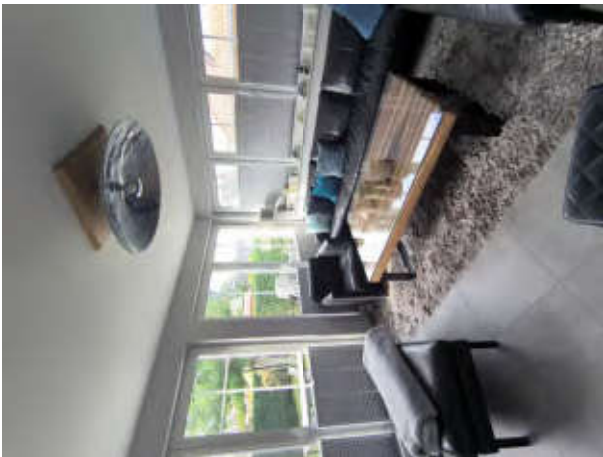
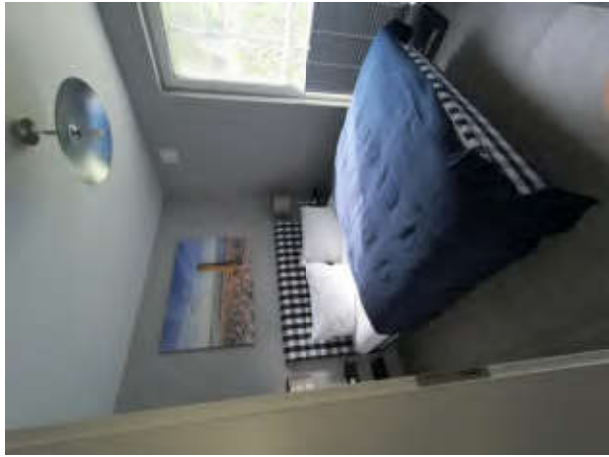


Bild 13-20 o Oben und Unten: Ferienwohnung 1: Ansichten vom Erdgeschoss  
o Oben: Wohnen/Kochen; Unten: Bad und Zimmer

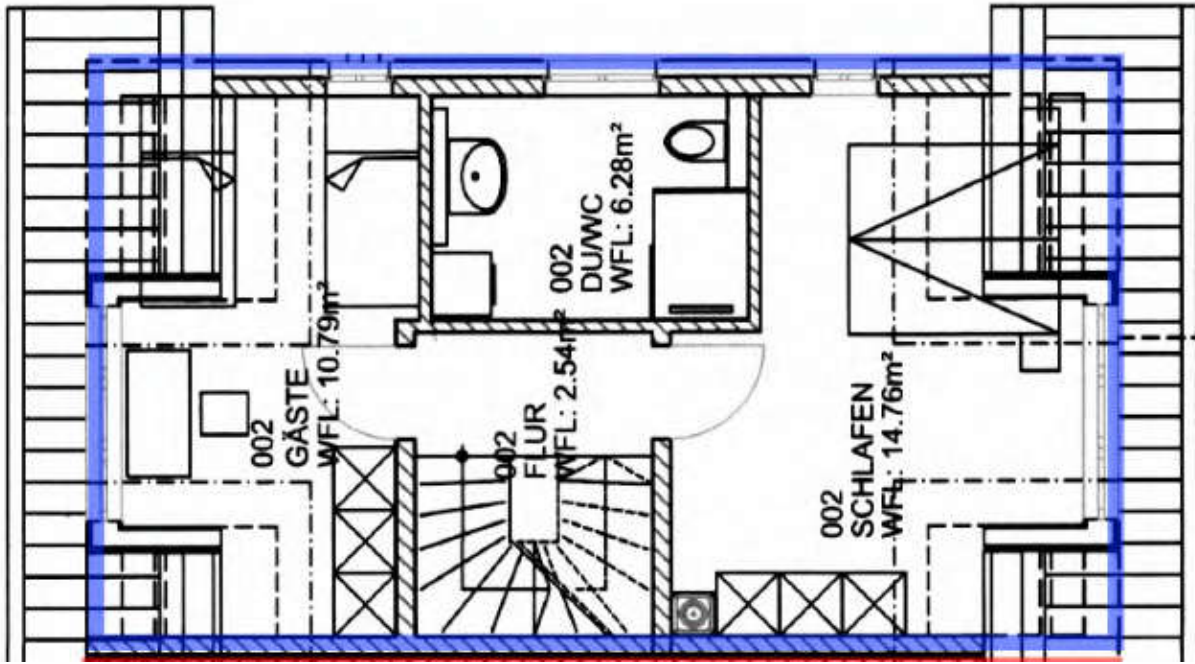


Bild 21-23 0 Oben und Unten: Ferienwohnung 1: Ansichten vom Dachgeschoss  
0 Badansichten

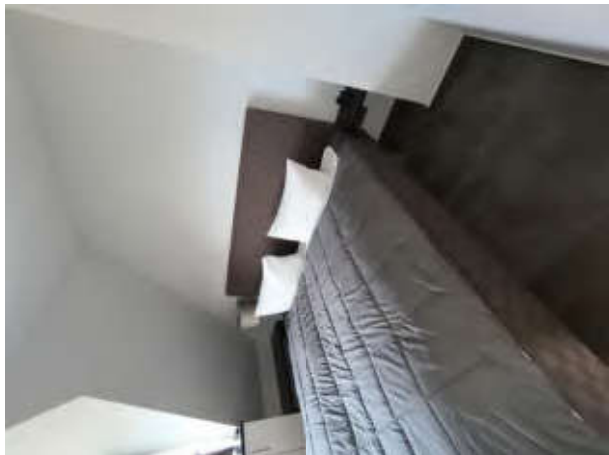
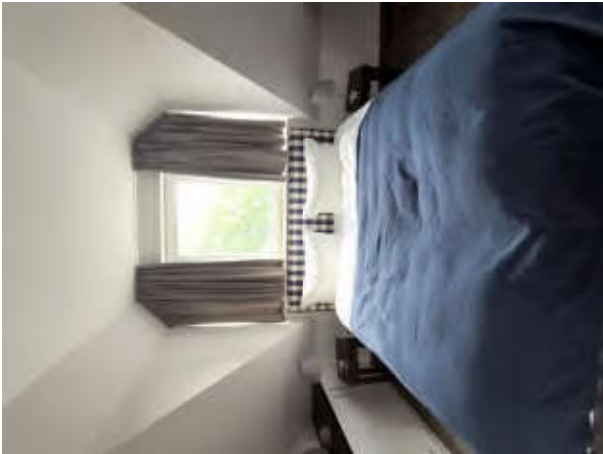


Bild 24-29 o Oben und Unten: Ferienwohnung 1: Ansichten vom Dachgeschoss  
o Oben: Gäste; Unten: Schlafen

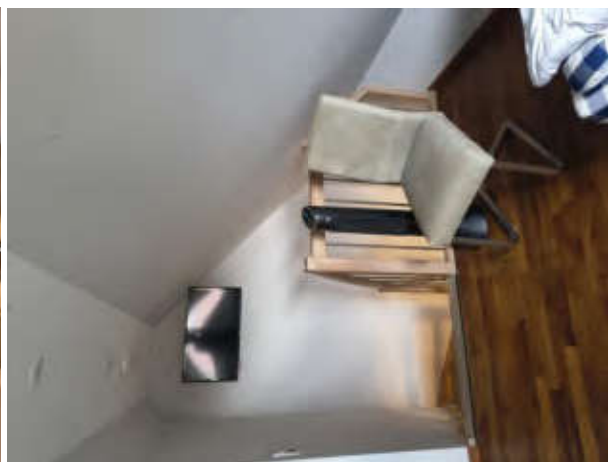
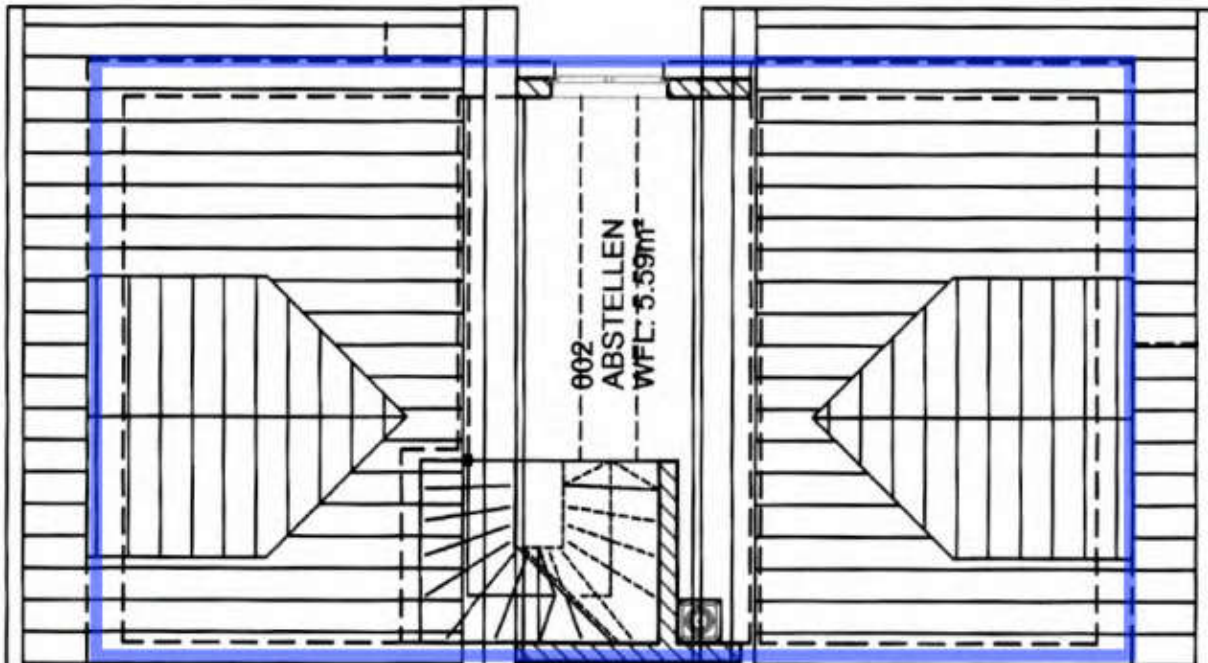


Bild 30-33 0 Oben und Unten: Ferienwohnung 1: Ansichten vom Spitzboden



Bild 34-36 o Links und rechts: weitere Außenansichten des Ferienhauses: Einheit 2 (links) – Haus „Therese“

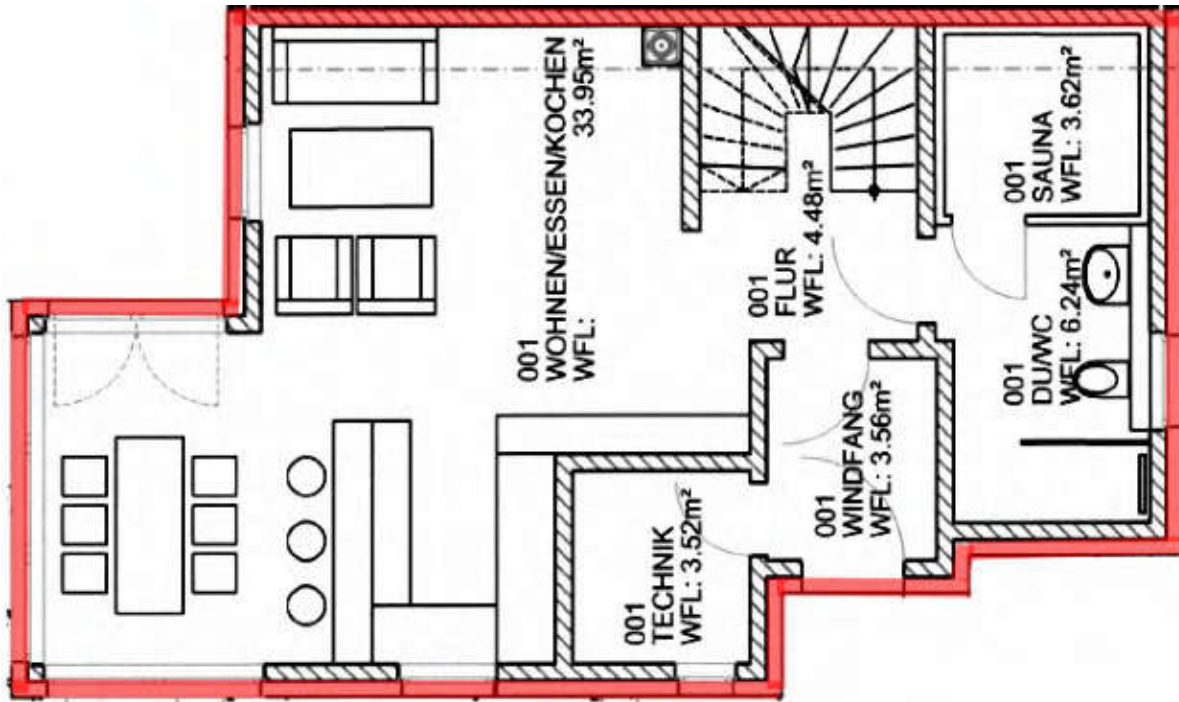


Bild 37-40  
 o Oben und Unten: Ferienwohnung 2: Ansichten vom Erdgeschoss  
 o Flur/Treppe, HWR mit Gastherme und E-V-Verteilung

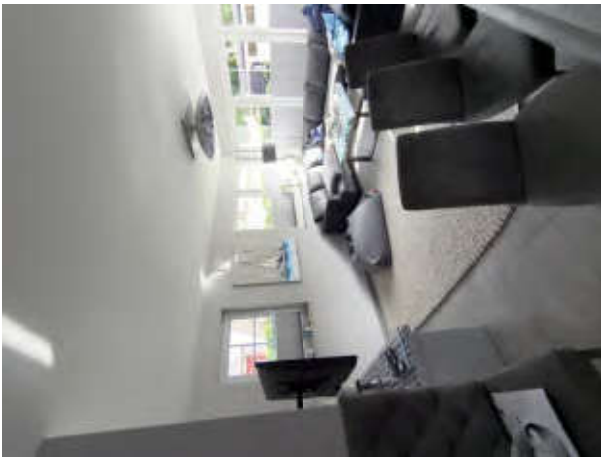


Bild 41-48 0 Oben und Unten: Ferienwohnung 2: Ansichten vom Erdgeschoss  
0 Oben: Wohnen/Kochen; Unten: Bad mit Sauna

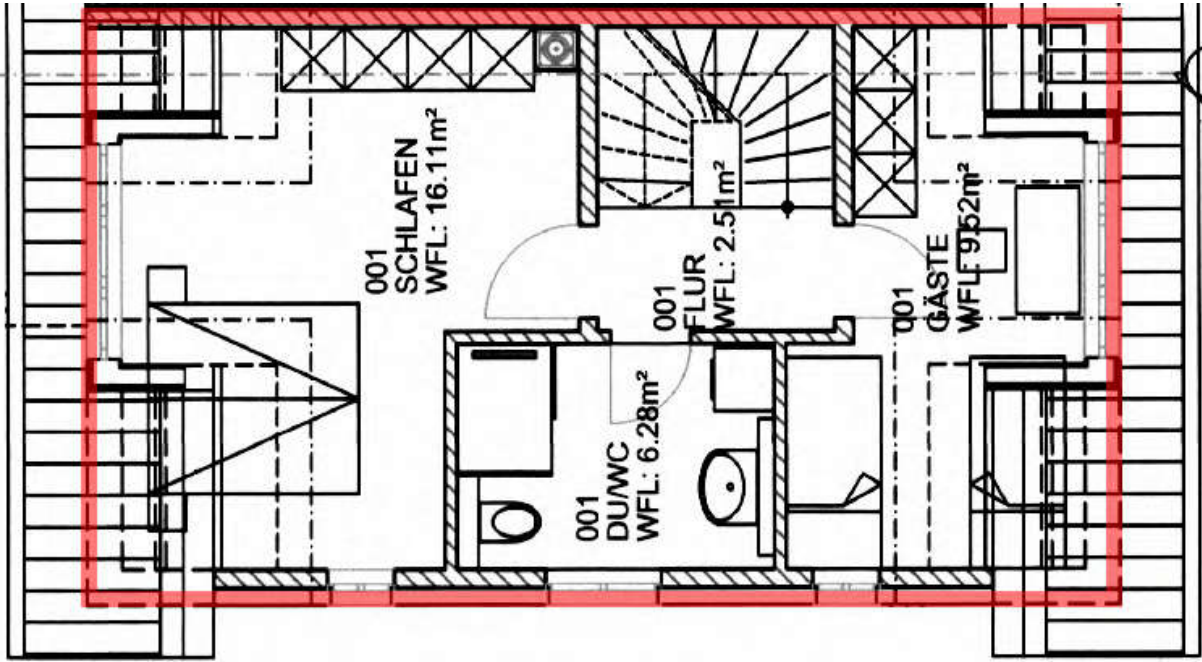


Bild 49-51 0 Oben und Unten: Ferienwohnung 2 Ansichten vom Dachgeschoss

0 Badansichten

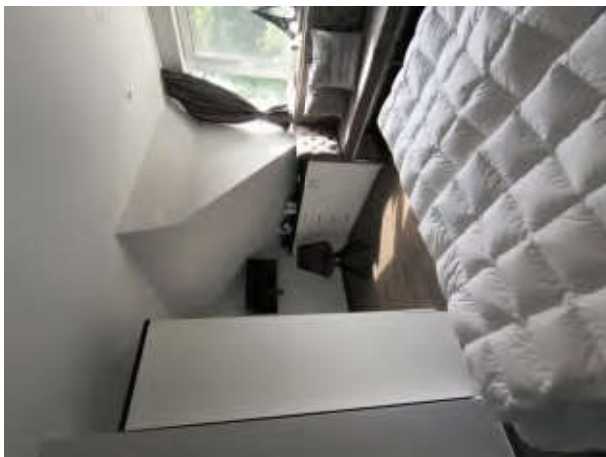


Bild 52-57 0 Oben und Unten: Ferienwohnung 2: Ansichten vom Dachgeschoss  
0 Oben: Gäste; Unten: Schlafen

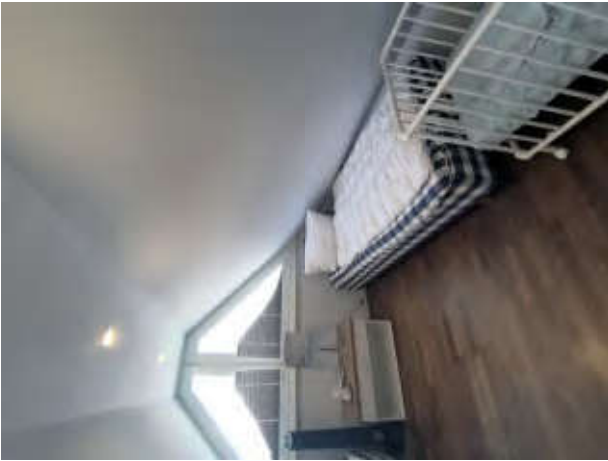
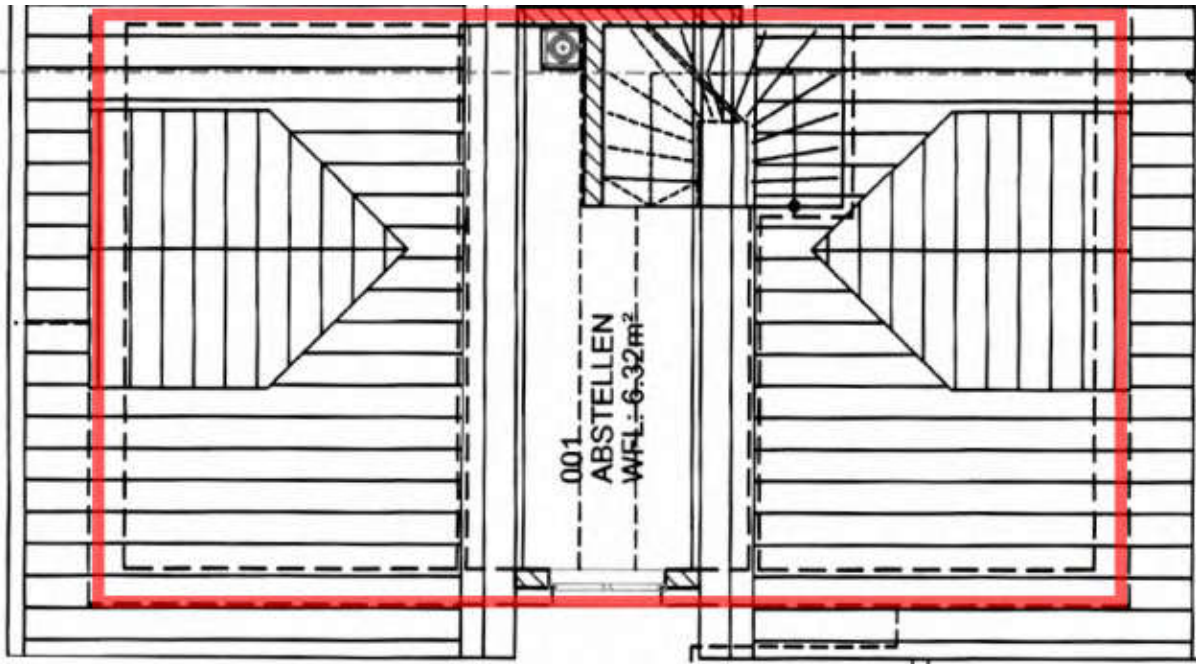


Bild 58-61 o Oben und Unten: Ferienwohnung 2: Ansichten vom Spitzboden



o Gerätehaus 2 (links)



Bild 62-65 o Oben: Außenansichten der Gerätehäuser/ Fahrradabstellhaus  
o Unten: Innenansichten der Gerätehäuser/ Fahrradabstellhaus

o Gerätehaus 1 (rechts)



**Zingst Flur 8 Flst. 334/15 (Flurstückskennzeichen 132552008003340015)**

**Gebiet**

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Zingst, Ostseeheilbad (amtsfreie Gemeinde)	Zingst, Ostseeheilbad

**Flurstücksinformationen**

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Zingst (132552)		Zingst (132552)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
8	334/15	277 m <sup>2</sup>	975

**Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung**

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		0 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	keine Bodenschätzung gefunden	0 m <sup>2</sup>	0 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Wohnbaufläche	277 m <sup>2</sup>	
(ALKIS)			

Erläuterungen zu den Angaben des Liegenschaftskatasters:

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

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

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

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

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

**Darstellung der Flurstücksdaten**

**Zingst Flur 8 Flst. 334/16 (Flurstückskennzeichen 132552008003340016)**

**Gebiet**

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Zingst, Ostseeheilbad (amtsfreie Gemeinde)	Zingst, Ostseeheilbad

**Flurstücksinformationen**

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Zingst (132552)		Zingst (132552)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
8	334/16	296 m <sup>2</sup>	975

**Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung**

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		0 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	keine Bodenschätzung gefunden	0 m <sup>2</sup>	0 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Wohnbaufläche	296 m <sup>2</sup>	
(ALKIS)			

Erläuterungen zu den Angaben des Liegenschaftskatasters:

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

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

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

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

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

**Darstellung der Flurstücksdaten**

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