

Amtsgericht Stralsund

GZ: 701 K 34/25

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN



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

**Am Burgwall 20a in 18528 Bergen auf Rügen**

***- Die Veröffentlichung von Innenaufnahmen wurde nicht gestattet -***

---

erstattet von

**INGO KUHWALD**

AZ: 4.911/25

---

*durch die Industrie- und Handelskammer Rostock  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken*

---

Mitglied im  
Oberem Gutachterausschuss  
von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im  
Gutachterausschuss  
der Hansestadt Rostock

Mitglied im  
Gutachterausschuss  
des Landkreises Rostock

---

# GUTACHTEN

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

**Am Burgwall 20a in 18528 Bergen auf Rügen**

Land : Mecklenburg-Vorpommern  
Amtsgericht : Stralsund  
Grundbuch von : Bergen auf Rügen  
Gemarkung : Bergen

Blatt / lfd.Nr.	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße	Anschrift
5746 / 1	7	72/5	491 m <sup>2</sup>	Am Burgwall 20a

Verkehrswert : **327.000 €**  
zum Wertermittlungsstichtag : 26.11.2025

Dieses Gutachten enthält 32 Seiten und 17 Anlagen. Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon 3 für den Auftraggeber und eine für meine Unterlagen.

**- Die Veröffentlichung von Innenaufnahmen  
wurde nicht gestattet -**

GA4911-25.docx

erstattet von Ingo Kuhwald

Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof

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

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

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES ZUM AUFTRAG UND ZUM GRUNDSTÜCK.....</b>	<b>4</b>
1.1	AUFTRAGGEBER.....	4
1.2	VERFAHRENSBETEILIGTE.....	4
1.3	ORTSBESICHTIGUNG .....	4
1.4	UNTERLAGEN.....	4
<b>2</b>	<b>GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE UND LASTEN.....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>LAGE UND GRUNDSTÜCKSANGABEN.....</b>	<b>6</b>
3.1	ZUSTANDSMERKMALE DES GRUNDSTÜCKS .....	7
3.1.1	<i>weitere Zustandsmerkmale</i> .....	7
<b>4</b>	<b>BAULEITPLANUNG .....</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>BODENWERTERMITTLUNG .....</b>	<b>9</b>
5.1	AUSWAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS .....	9
5.2	ANPASSUNG AUF DER GRUNDLAGE DES BODENRICHTWERTES.....	9
5.3	ANPASSUNG GRÖÖBE .....	10
5.4	ZUSAMMENFASSUNG FLURSTÜCK 72/5 .....	11
<b>6</b>	<b>WERTERMITTLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN.....</b>	<b>12</b>
6.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN.....	12
<b>7</b>	<b>BAULICHE ANLAGEN.....</b>	<b>14</b>
7.1.1	<i>baulichen Nebenanlagen</i> .....	17
<b>8</b>	<b>SACHWERTVERFAHREN.....</b>	<b>19</b>
8.1	ERLÄUTERUNGEN DER VERWENDETEN BEGRIFFE .....	20
<b>9</b>	<b>SACHWERTVERFAHREN.....</b>	<b>23</b>
9.1	BRUTTOGRUNDFLÄCHE.....	23
9.2	SW-BERECHNUNG .....	25
9.2.1	<i>Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes</i> .....	26
<b>10</b>	<b>VERKEHRSWERT .....</b>	<b>27</b>
<b>11</b>	<b>VERZEICHNIS DER ANLAGEN.....</b>	<b>28</b>
<b>12</b>	<b>BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG.....</b>	<b>29</b>
<b>13</b>	<b>URHEBERRECHT/DATENSCHUTZ.....</b>	<b>30</b>
<b>14</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG .....</b>	<b>31</b>
<b>15</b>	<b>ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN .....</b>	<b>32</b>

# 1 Allgemeines zum Auftrag und zum Grundstück

## 1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Stralsund, Abt. Zwangsversteigerung  
Frankendamm 17 in 18439 Stralsund

- o Auftrag vom 27.08.2025
- o Fristsetzung zur Fertigstellung 17.11.2025

## 1.2 Verfahrensbeteiligte

- Zwangsversteigerungsverfahren

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	Commerzbank AG Unionstraße 3 59057 Hamm

## 1.3 Ortsbesichtigung

- Die Parteien wurden zum Besichtigungstermin am 21.11.2025 geladen.
- Die Gläubigerin verzichtete auf eine Teilnahme.
  - o Die Besichtigung wurde durch den Sachverständigen im Beisein beider Eigentümer durchgeführt.
  - o Es konnten alle Räumlichkeiten des Objektes besichtigt werden.
  - o Das Anfertigen von Innenaufnahmen für die Erstellung des Gutachtens wurde gestattet.
  - o **Die Veröffentlichung von Innenaufnahmen wurde nicht gestattet.**

## 1.4 Unterlagen

Die beteiligten Parteien reichten keine Unterlagen zu.

Eigene Recherche:

- Baulastauskunft
- Altlastenauskunft
- Unterlagen aus der Bauarchivakte

## 2 Grundbuchangaben, Rechte und Lasten

### Rechte in Abt. II

- Lfd.Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk - das Recht bleibt auftragsgemäß unberücksichtigt.

### Überbauungen

- Vom Flurstück 72/5 ausgehende Überbauungen



- **Die bauliche Anlage 3 (Carport) überbaut das Flurstück 72/9.**
- Eine Vereinigungsbaulast existiert nicht.
- Eigentümer vom Flurstück 72/9 ist die Stadt Bergen.
- Die Eigentümer vom Flurstück 72/5 haben das Flurstück 72/9 gepachtet.
- Der Pachtvertrag wurde nicht zugereicht, laut mündlicher Auskunft des Verfahrensschuldners beträgt die jährliche Pacht kleiner 100 €.
- Bei der baulichen Anlage 2 handelt sich um eine Grenzbebauung.
- **Geringfügige Überbauungen der angrenzenden Flurstücke 72/3 und 74/6 können nicht ausgeschlossen werden**

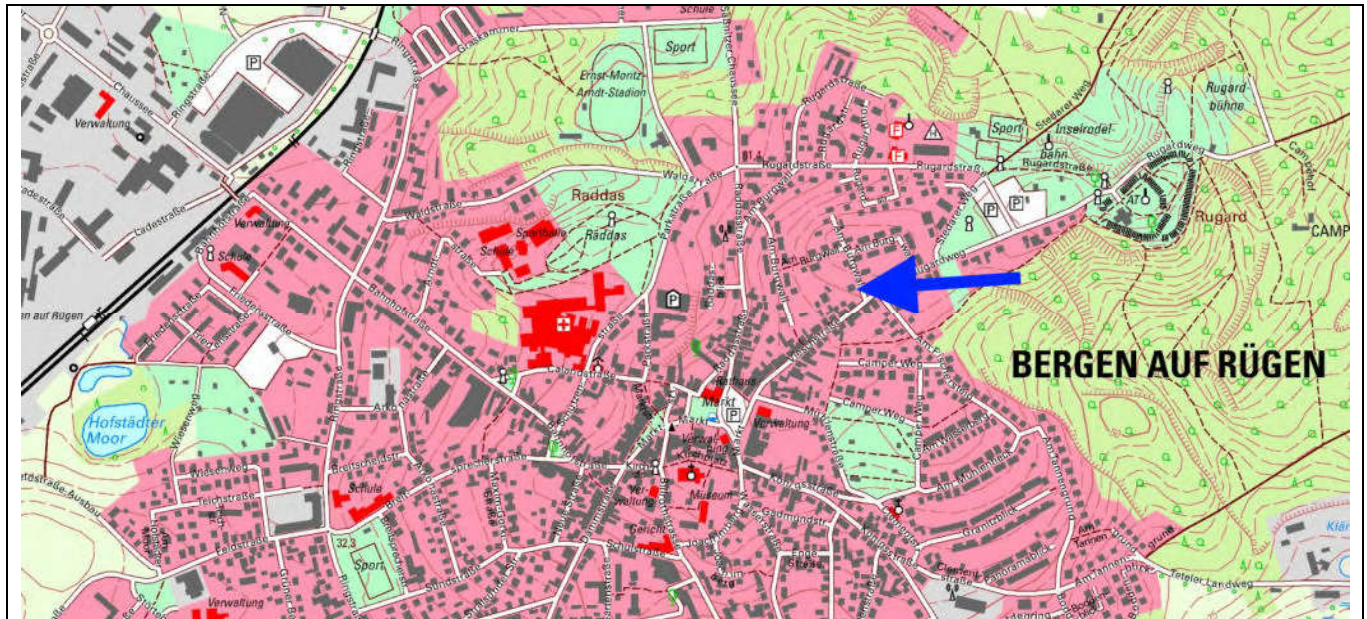
Überbauungen auf dem Flurstück 72/5

- keine

### Baulasten

- Keine Baulasteintragung

### 3 Lage und Grundstücksangaben



#### Geografische Lage

- Bergen auf Rügen befindet sich im Herzen der Insel Rügen und ist von sanften Hügeln und Wäldern umgeben.
- Die Stadt liegt etwa 5 Kilometer von der Ostseeküste entfernt und ist gut mit dem Auto und der Bahn erreichbar.

#### Kurzüberblick

- **Bundesland:** Mecklenburg-Vorpommern
- **Landkreis:** Vorpommern-Rügen
- **Einwohner:** ca. 13.500
- **Lage:** Ziemlich zentral auf der Insel Rügen, auf einer Anhöhe (bis ca. 91 m) – daher der Name „Bergen“

#### Charakter & Bedeutung

- Verwaltungssitz des Landkreises
- Wichtigster Schul-, Einkaufs- und Gesundheitsstandort der Insel
- Verkehrsknotenpunkt: Straßen- und Bahnverbindungen u. a. nach Stralsund, Sassnitz, Putbus, Binz

#### Geschichte & Besonderheiten

- Die Stadt wurde erstmals im 10. Jahrhundert erwähnt und hat eine lange Geschichte als Handels- und Verwaltungszentrum.
- Sehenswert ist die St. Marienkirche, eine romanische Backsteinkirche aus dem 12. Jahrhundert.
- Bergen auf Rügen war früher Sitz des Klosters Bergen, das die Entwicklung der Stadt maßgeblich beeinflusste.

#### Infrastruktur & Alltag

- Bergen auf Rügen bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Einrichtungen und kulturelle Angebote.
- Die Stadt ist Ausgangspunkt für Ausflüge zu den berühmten Kreidefelsen, nach Binz, Sellin und anderen Badeorten der Insel.
- Es gibt einen Bahnhof mit Verbindungen nach Stralsund und weiter aufs Festland.

#### Mikrolage

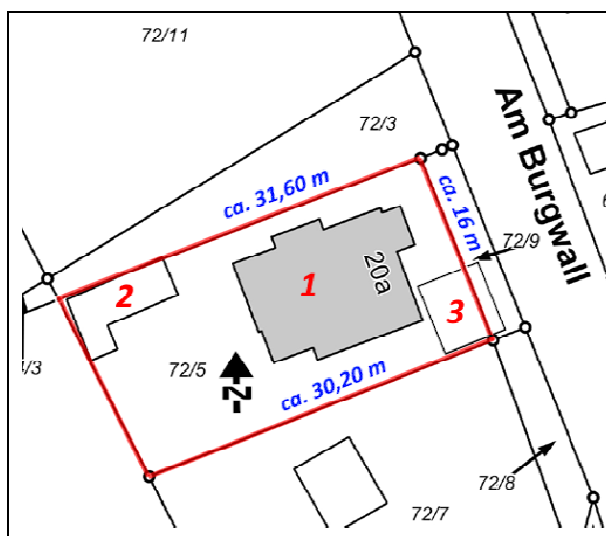
- Das Grundstück befindet sich im nordöstlichen Teil von Bergen
- Nachbarschaft: individuelle Wohnbebauung, Zentrum von Bergen ca. 550 m entfernt



### Am Burgwall

- Innerortsstraße
- 2spurige Straße, Natursteinpflaster
- beidseitige Fußgängerwege
- mit Straßenbeleuchtung
- Parkmöglichkeiten am Straßenrand
- Die Erschließungsanlagen sind teilweise verschlissen.
- Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.

## 3.1 Zustandsmerkmale des Grundstücks



### Flurstück 72/5

- Größe: 491 m<sup>2</sup>; Reihengrundstück
- Straßenfront ca. 16 m
- Tiefe (Nord) ca. 31,60 m; Tiefe (Süd) ca. 30,20 m
- Nahezu rechteckiger Zuschnitt
- Leichte Hanglage in Richtung Süd (nach Süd abfallend)

### Erschließungsanlagen

- Trinkwasser-, Schmutzwasser-, Erdgas-, Stromanschluss vorhanden

- 1) Wohnhaus
- 2) Nebengebäude
- 3) Carport

### 3.1.1 weitere Zustandsmerkmale

<b>Denkmalschutz</b>	• Denkmalschutz besteht nicht
<b>Altlasten</b>	• Soweit äußerlich erkennbar sind keine Altlasten vorhanden.
<b>Bodenordnung</b>	• Keine aktive Bodenordnung
<b>Baugrund</b>	• Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet.
<b>Mietzustand</b>	• Das Objekt ist nicht vermietet; <b>Eigennutzung durch die Verfahrensschuldner</b>
<b>Hochwasser</b>	• Das Grundstück befindet sich nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.
<b>Bergbau</b>	• Das Grundstück befindet sich nicht in einem aktiven bzw. ehemaligen Bergbaurevier.
<b>Sonstiges</b>	• Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute. • Genaue Kenntnisse zum Baugrundzustand kann nur ein entsprechendes Baugrundgutachten erbringen.

## 4 Bauleitplanung



- Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.
- Laut Flächennutzungsplan der Stadt Bergen von 2008 gelegen innerhalb einer Wohnbaufläche

Ein Flächennutzungsplan (FNP) ist ein Planungsinstrument der Stadt- und Gemeindeentwicklung in Deutschland. Er gehört zur sogenannten vorbereitenden Bauleitplanung und legt grundsätzliche Nutzungen der Flächen im Gemeindegebiet fest.

Der Flächennutzungsplan zeigt, wie die Gemeinde in Zukunft ihre Flächen nutzen möchte – also wo gebaut, gearbeitet, sich erholt oder Landwirtschaft betrieben werden soll. Er dient als Grundlage für die spätere Bebauungsplanung und andere Entscheidungen der Stadtentwicklung.

### Rechtliche Grundlage

- Geregelter Bestandteil des Baugesetzbuches (BauGB), insbesondere §§ 5–7 BauGB.
- Er ist nicht direkt verbindlich für Bürgerinnen und Bürger, sondern bindet nur Behörden (z. B. bei Genehmigungen, Bebauungsplänen usw.).

### Resümè des Gutachters

- Das Grundstück ist dem Innenbereich zuzuordnen, sodass sich die Zulässigkeit einer Bebauung nach § 34 BauGB richtet.
- Die nähere Umgebung entspricht aus Gutachtersicht einem **faktischen allgemeinen Wohngebiet (siehe § 4 BauNVO), entsprechend muss sich ein Bauvorhaben einfügen**

Wenn kein Bebauungsplan existiert, darf gebaut werden, **wenn sich das Vorhaben „einfügt“** in die Umgebung.

Das bedeutet:

- Die **Art der Nutzung** (z. B. Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft)
- Die **Bauweise** (offen, geschlossen, Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser)
- Die **Maße der Bebauung** (Höhe, Breite, überbaute Fläche)
- Und die **Erschließung** (Straße, Wasser, Abwasser etc.)

müssen **mit der vorhandenen Nachbarschaft harmonieren.**

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

- **Das vorhandene Wohnhaus fügt sich in die Umgebung ein.**

## 5 Bodenwertermittlung

### 5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

#### Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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.

### 5.2 Anpassung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes

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



**155 €/m<sup>2</sup>**

Diesem Richtwert liegt folgende Charakteristik zugrunde:

- Bauland; offene Bauweise
- Wohnbaufläche
- mittlere Grundstücksgröße: 650 m<sup>2</sup>
- Geschosszahl I
- erschließungsbeitragsfrei, kostenerstattungsfrei, abgabepflichtig nach KAG
- Stand 01.01.24

## 5.3 Anpassung Größe

### Anpassung an die Grundstücksgröße

- Dem Bodenrichtwert liegt eine mittlere Größe von 650 m<sup>2</sup> zu Grunde. Das zu bewertende Grundstück, bestehend aus 2 Flurstücken, hat eine Größe von **491 m<sup>2</sup>** so dass eine Größenanpassung erforderlich ist.

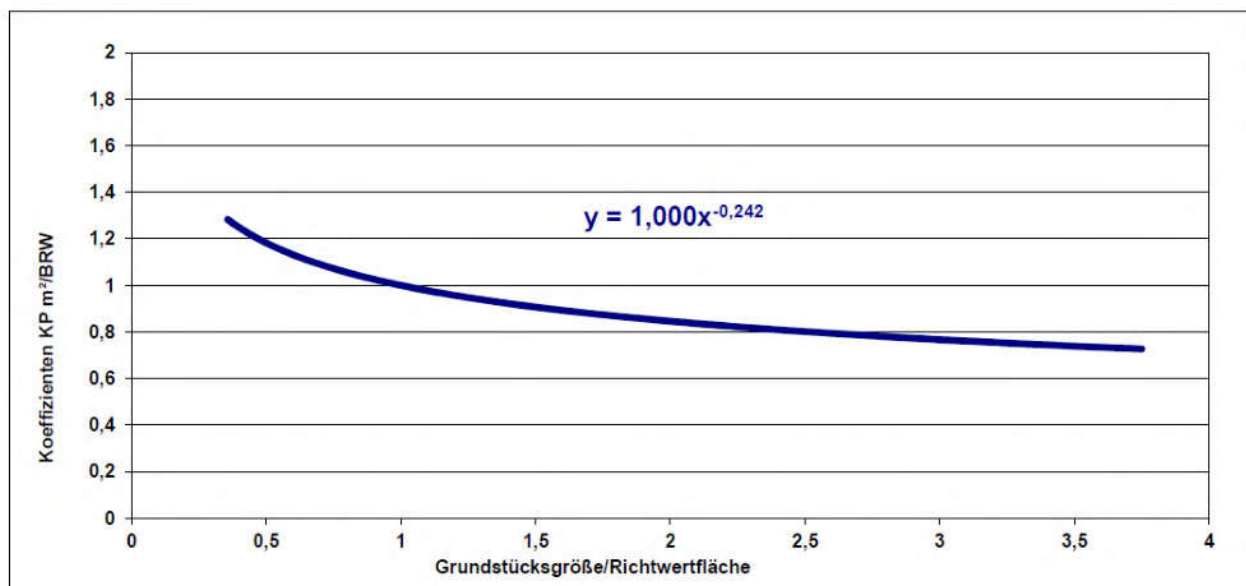
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL)  
Maß der baulichen Nutzung (inhaltlich übernommen von der ImmoWertV2021)

#### 4.3.3 Grundstücksgröße und weitere Grundstücksmerkmale

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

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

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



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

**Berechnung (Größe)**

Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>		• 155 €/m <sup>2</sup>
mittlere Richtwertgröße = 650 m <sup>2</sup>		• 650 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße		• 491 m <sup>2</sup>
X = Grundstücksgröße : Richtwertgröße		• 491 / 650 = 0,7554
Y (Umrechnungsfaktor) = X <sup>-0,242</sup>	= 0,7554 <sup>-0,242</sup>	• = ca. 1,07
Eigene Anpassung des Korrekturfaktors	Dämpfung	•
Formel		• = 155 €/m <sup>2</sup> x 1,07
<b>Größe- angepasster Bodenrichtwert</b>		• <b>gerundet 165 €/m<sup>2</sup></b>

Eine weitere Anpassung des Bodenwertes wird nicht vorgenommen.

**5.4 Zusammenfassung Flurstück 72/5**

Flurstück	Charakterisierung	Grundstücks- Größe in m <sup>2</sup> (ca.)	Bodenwert in €/m <sup>2</sup>	Grundstücks- wert in €
72/5	Bauland /-nebenfläche/Hoffläche Bebautes Grundstück	491	165	81.015,00
<b>Gesamt</b>		<b>491</b>		<b>81.015,00</b>

## 6 Wertermittlung der baulichen Anlagen

### 6.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

#### Der Verkehrswert

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

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

#### Erforderliche Daten und Modellkonformität

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

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

## Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

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

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

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

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

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

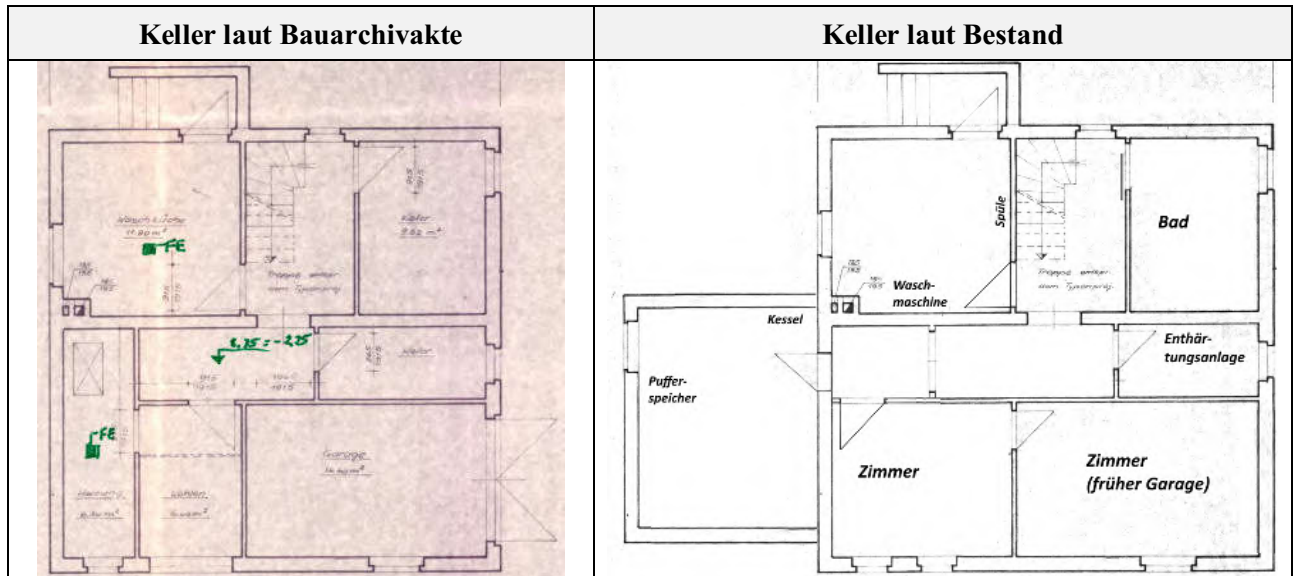
Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

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

## 7 Bauliche Anlagen

### Historie - Gebäude 1

- Baujahr ca. 1981/1982 (DDR-Typenbau EW 65B)
  - Anmerkungen: In der Bauarchivakte gibt es abweichende Ausführungsunterlagen, diese betreffen den Keller.



Der Gutachter geht davon aus, dass der Keller bereits in der Bauphase abweichend ausgeführt wurde. Eine ehemals vorhandene Terrasse (EG) wurde unterkellert. Das war bei diesem DDR-Typenbau nicht unüblich.

- 2002: Wintergartenanbau
  - Baugenehmigung 01101-02-14 vom 23. April 2002
- Umfangreiche Sanierungen/Modernisierungen des Objektes im Zeitraum 1993 bis 2020

Nicht genehmigte bauliche Veränderungen:



### Gebäude 2: Nebengebäude

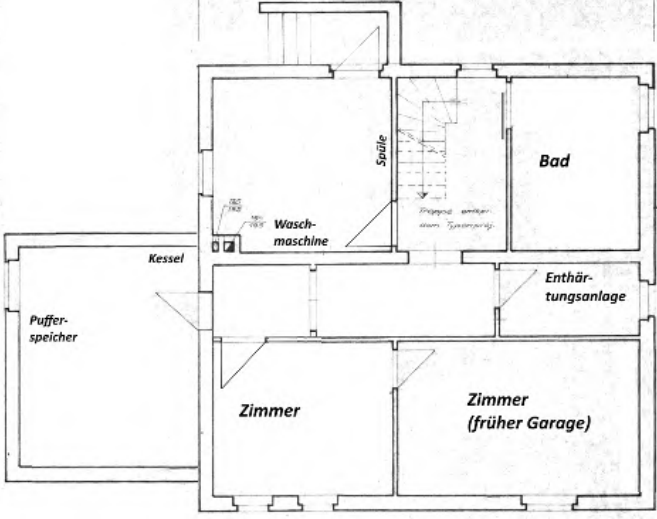
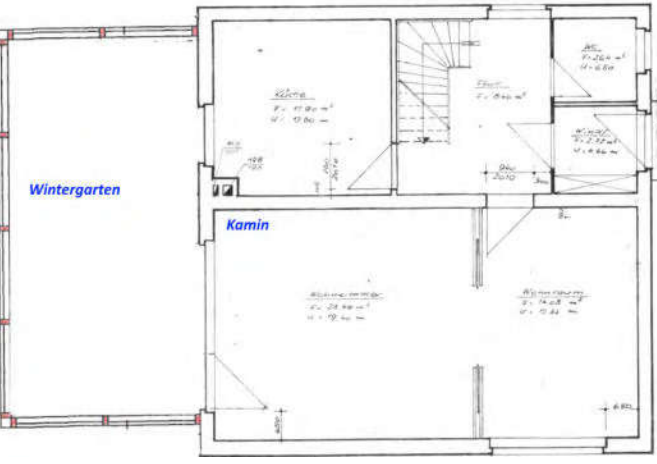
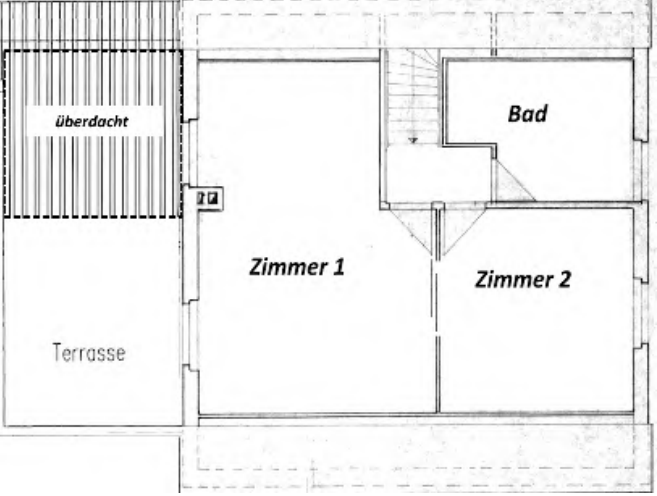
- Der Stall (Altbestand) wurde mittels Anbau (Pfeil) erweitert.
- Es handelt sich um eine Grenzbebauung (Gesamtlänge an 2 Grenzen ca. 14 m)
- Diese bauliche Erweiterung wird durch den Gutachter auch in die 90er Jahre datiert und ist genehmigungspflichtig.
- Eine Baugenehmigung liegt nicht vor.
  - **Nachtragsgenehmigung erforderlich**

### • Gebäude 3: Carport

- Der Carport wurde ca. in den 90er Jahren errichtet. Er hat eine Grundfläche von ca. 29 m<sup>2</sup> und ist gemäß § 61 LBauO genehmigungsfrei.
- Der Carport überbaut das Flurstück 72/9. Eine Genehmigung der Überbauung durch den Grundstückseigentümer (Stadt Bergen) liegt dem Gutachter nicht vor.
- Zudem gibt es keine Vereinigungsbaulast (ob diese notwendig ist, bedarf einer gesonderten Anfrage)

**Gebäude 1**

- Maßangaben (BGF und Flächen) basierend auf eigenem Aufmaß (Genauigkeit ca. +/- 5%)

	<p><b>Kellergeschoss</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bad, Waschküche, Heizungsraum, 2 Zimmer, Flure, Nebenraum</li> <li>• Bruttogrundfläche: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Ca. 8,84 m x 9 m = ca. 79,56 m<sup>2</sup></li> <li>○ Ca. 5,10 m x 3,70 m = ca. 18,87 m<sup>2</sup></li> <li>○ Gesamt: ca. 98,43 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>• <b>Nutzfläche: ca. 74 m<sup>2</sup></b></li> <li>• Nutzflächenkoeffizient (NFK) ca. 0,75</li> <li>• Innenhöhe ca. 2,23 m</li> </ul> <p>Das KG ist tlw. zu Aufenthaltsräumen ausgebaut.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Laut LBauO sind im KG Aufenthaltsräume nur zulässig, wenn die Mindesthöhe 2,30 m beträgt.</li> <li>• Der Gutachter betrachtet die Räume als Hobbyräume.</li> </ul>
	<p><b>Erdgeschoss</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Küche, Flur, Gäste-WC, 2 Zimmer</li> <li>• Wintergarten</li> <li>• Bruttogrundfläche inkl. WDVS: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Ca. 9,00 m x 9,10 m = ca. 81,90 m<sup>2</sup></li> <li>○ Ca. 8,30 m x 3,70 m = ca. 30,71 m<sup>2</sup></li> <li>○ Gesamt: ca. 112,61 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>• <b>Wohnfläche ca. 89 m<sup>2</sup></b></li> <li>• Nutzflächenkoeffizient (NFK) ca. 0,79</li> <li>• Innenhöhe ca. 2,45 m</li> <li>• Innenhöhe ca. 2,30 m (Wintergarten)</li> </ul>
	<p><b>Dachgeschoss</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 Zimmer, Flur, Bad</li> <li>• Bruttogrundfläche inkl. WDVS: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Ca. 9,00 m x 9,10 m = ca. 81,90 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>• <b>Wohnfläche ca. 42 m<sup>2</sup></b></li> <li>• NFK ca. 0,51</li> <li>• Dachterrasse (1/4 Ansatz): <b>ca. 6,5 m<sup>2</sup></b></li> <li>• Innenhöhe ca. 2,43 m</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzfläche im KG: ca. 74 m<sup>2</sup></li> <li>• Wohnfläche im EG/DG: <b>ca. 137,50 m<sup>2</sup></b> inkl. Dachterrasse</li> </ul>	

**Rohbaubsubstanz**

- DDR Typenbau „EW65“
- voll unterkellert, der Wintergartenanbau ist teilunterkellert
- Außenwand KG: wahrscheinlich Beton-Hohlblocksteine (Stärke ca. 30 cm)
  - Außen (Sockel) mit Verblender
- Außenwand (EG/DG): wahrscheinlich Gastbeton (ca. 30 cm) + WDVS (ca. von 2002)
- Innenwände: massiv (Stärke entsprechend den Erfordernissen), tlw. Trockenbau
- Decke über KG: Massivdecke
- Decke über EG: Massivdecke
- Dach: Sparrendach, ausgebautes Satteldach mit Betondachsteineindeckung (engobiert)
  - Traufe aus Kupfer, Neueindeckung (Dämmung/alukaschiert) ca. 90er Jahre
- Kellerinnentreppe: offene Treppenanlage (1/4 gewandelt), Holztrittstufen in Wand (Kragarmtreppe)
- Treppe EG/DG: offene Treppenanlage (1/4 gewandelt), Holztrittstufen in Wand (Kragarmtreppe)
- Spitzboden: nicht ausgebaut, begehrbar, maximale Innenhöhe ca. 2 m, Einschubtreppe

**Ausbausubstanz (in Auszügen)**

	Gebäude 1 (KG/EG/DG)	Wintergarten
Fenster	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kunststofffenster mit doppelter Isolierverglasung ca. von 1993</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bodentiefe Holzfenster mit doppelter Isolierverglasung von ca. 2002</li> </ul>
Heizung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gastheizkessel von Viessmann + Speicher (Alter ca. 25 bis 30 Jahre)</li> <li>• Untergebracht im KG; Solarthermieanlage auf dem Dach + Pufferspeicher (KG)</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konvektoren aus den 90er Jahren</li> <li>• 1 Bad im KG mit Fußbodenheizung</li> <li>• Die Räumlichkeiten im KG werden ebenfalls beheizt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fußbodenheizung</li> </ul>
Elektro	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ca. in den 90er Jahren erneuert nach VDE-Norm</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Von 2002</li> </ul>
Sanitär	<p>Kellergeschoss</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Neu ausgebautes modernes Bad (Alter seit Ausbau ca. 5 bis 10 Jahre)</li> <li>• bodenebene Walk'in Dusche mit Echtglasabtrennung</li> <li>• wandhängendes WC und wandhängendes Bidet</li> <li>• Waschtisch mit Unterschrank, Handtuchheizkörper</li> <li>• Fußboden gefliest (großformatig) Wände raumhoch gefliest, mit Fenster</li> <li>• Enthärtungsanlage von Grünbeck</li> </ul> <p>Erdgeschoss</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gäste-WC, modernisiert ca. 90er Jahre</li> <li>• Wandhängendes WC mit Vorwandmontage</li> <li>• Handwaschbecken</li> <li>• Fußboden gefliest (kleinformatig) Wände raumhoch gefliest, mit Fenster</li> </ul> <p>Dachgeschoss</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wannenbad, modernisiert ca. 90er Jahre</li> <li>• Körperformwanne mit Whirlpoolfunktion</li> <li>• wandhängendes WC mit Vorwandmontage</li> <li>• Waschtisch mit Unterschrank</li> <li>• Fußboden gefliest (kleinformatig) Wände raumhoch gefliest, mit Fenster</li> </ul>	
Türen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mit Futter und Bekleidung aus unterschiedlichen Baujahren (nach 1990)</li> <li>• tlw. Glastüren; tlw. Schiebetüren</li> </ul>	
Fußböden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fliesen, Parkett und Laminat</li> </ul>	
Dachterrasse	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Halbseitig überdacht, Fußboden mit Terrassendielung (Annahme WPC)</li> </ul>	

**Zubehör**

- Kamin im Erdgeschoss (**Zeitwert 1.500 €**)
- Einbauküche (L-Küche, ca. 3,5 m x 2,3 m + separates Highboard mit 1,4 m)
  - Alter > 10 Jahre
  - Bosch-Geschirrspüler
  - Miele Induktionsfeld
  - Backofen und Kühl-/Gefrierkombi von Imperial
  - Hänge- und Unterschränke
  - **Standwert: 1.500 €**

**Baumängel/Bauschäden**

- Keller (1 Raum) mit aufsteigender Nässe, dadurch tlw. Schimmelbefall
- Gesamteinschätzung: Die Sanierung/Modernisierung wurde qualitativ gut ausgeführt, das Objekt hinterlässt einen gepflegten Eindruck.
- Bis auf die Kellerschäden, guter Instandhaltungszustand dem Alter entsprechend

**Sonstiges**

- Die Beschreibung des Zustandes reflektiert aus dem rein optisch erkennbaren Zustand. Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute. Es wurden keine zerstörerischen Untersuchungen angestellt. Demzufolge konnte auch nicht festgestellt werden ob in den Holzbauteilen gegebenenfalls ein Schwammbefall besteht. **Ein Befall ist aufgrund des guten Bauzustandes unwahrscheinlich.**

**7.1.1 baulichen Nebenanlagen**

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

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

Langjährige empirische Untersuchungen des Gutachters ergeben folgende Vergleichsfaktorwerte:



gilt für:

- ehemals landwirtschaftlich genutzte Ställe, Nebengebäude, Lager
- Baujahr 1930-1990
- Untersuchungen aus den Landkreisen Rostock und Vorpommern-Rügen

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

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

<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>
<b>Leichtbauweise (Holz) Teilmassiv Tlw. ruinös</b>	<b>Massive Bauweise Einfacher Nutzungswert</b>	<b>Massive Bauweise mittlerer Nutzungswert</b>	<b>Massive Bauweise guter Nutzungswert</b>
0 bis 10 €/m <sup>2</sup>	10 bis 30 €/m <sup>2</sup>	30 bis 60 €/m <sup>2</sup>	> 60 €/m <sup>2</sup> bis 450 €/m <sup>2</sup>

	<p><b>Gebäude 2a</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ehemals Stall</li> <li>• Massivbau</li> <li>• Bebaute Fläche ca. 6,5 m x 3 m = ca. 19,50 m<sup>2</sup></li> <li>• Neuer Dachstuhl mit Dacheindeckung (90er Jahre)</li> <li>• Guter Nutzungswert</li> <li>• <b>Ansatz: 310 €/m<sup>2</sup></b></li> <li>• = <b>gerundet 6.000 €</b></li> </ul> <p><b>Gebäude 2b</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anbau, Leichtbauweise (Holz)</li> <li>• Satteldach mit engobierten Betonsteinen</li> <li>• Guter Nutzungswert</li> <li>• Bebaute Fläche ca. 5,35 m x 2,25 m = ca. 12,00 m<sup>2</sup></li> <li>• <b>Ansatz: 170 €/m<sup>2</sup></b></li> <li>• = <b>gerundet 2.000 €</b></li> </ul>
	<p><b>Gebäude 3</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Doppelcarport</li> <li>• Holzständerwerk</li> <li>• Profiblecheindeckung</li> <li>• Boden mit Betonpflaster</li> <li>• Bebaute Fläche ca. von ca. 29 m<sup>2</sup></li> <li>• <b>Ansatz 85 €/m<sup>2</sup></b></li> <li>• = <b>gerundet 2.500 €</b></li> </ul>
<b>Gesamt</b>	<b>10.500 €</b>

## 8 Sachwertverfahren

### Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

- Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum 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).

## 8.1 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 Gesamtgrundstückmarkt 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

## 9 Sachwertverfahren

### 9.1 Bruttogrundfläche

<b>Bruttogrundfläche (Wohnhaus )</b>	
• Ermittlung der BGF gemäß SW-RL vom 05.09.2012	
• basierend auf Bauzeichnung, überprüft durch eigenes Aufmaß (+/- 5 %)	
Bruttogrundfläche (Kellergeschoss)	= 98,43 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche (Erdgeschoss)	= 112,61 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche (Dachgeschoss)	= 81,90 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	= <b>292,94 m<sup>2</sup></b>

**Gesamt gerundet: 293 m<sup>2</sup>**

#### NHK 2010

- Freistehende Einfamilienhäuser, eingeschossig, voll unterkellert, ausgebautes Satteldach, Typ 1.01

	Anteil in %	Gebäudestandard				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23	0	0	23	0	0
Dach	15	0	0	15	0	0
Fenster und Außentüren	11	0	0	11	0	0
Innenwände und Türen	11	0	0	9	2	0
Deckenkonstruktion und Treppen	11	0	0	11	0	0
Fußböden	5	0	0	4	1	0
Sanitär	9	0	0	7	2	0
Heizung	9	0	0	9	0	0
Sonstige technische Ausstattung	6	0	0	4	2	0
<b>Gesamt</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>93</b>	<b>7</b>	<b>0</b>

Ausstattungsstandardstufe	I	II	III	IV	V	Summe
NHK in €/m <sup>2</sup>	655	725	835	1.005	1.260	
Wägungsanteil	0%	0%	93%	7%	0%	100,00%
Kostenwert	0,00	0,00	776,55	70,35	0,00	<b>846,90</b>

Gebäudeteil	NHK 2010 in €/m <sup>2</sup>	Bemerkungen
Gebäude 1	<b>846,90</b>	• freistehendes Einfamilienhaus Typ 1.01 voll unterkellert; 1 Geschoss, Satteldach
Anpassung KG	<b>1,065</b>	• mit Fenster, beheizt, zu Hobbyräumen ausgebaut
Anpassung DG:	<b>1,04</b>	• mit Dachterrasse, halbseitig überdacht
Anpassung Sonstiges	<b>1,02</b>	• nicht alle Gebäudeteile entsprechend dem Typ 1.01 • mit Schornstein
<b>Gesamt</b>	<b>956,79</b>	<b>846,9 x 1,065 x 1,04 x 1,02</b>
<b>gerundet</b>	<b>955</b>	gerundeter Ansatz (gerundet auf volle 5 €/m <sup>2</sup> )

**Alterswertminderung gem. § 38 ImmoWertV**

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

$$W_L = \frac{G_A}{G_d} \times 100$$

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

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

Der Gutachter hält folgenden Ansatz für gerechtfertigt:

A	Baujahr Wohnhaus (Annahme)	1982
B	Gebäudealter in 2025	43 Jahre
C	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
D	Rechnerische Restnutzungsdauer	37 Jahre

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

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

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

Tabelle 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades.

**Wertmethodischer Ansatz: 10 Modernisierungspunkte****Tatsächliche RND nach Einschätzung des Gutachters: 45 Jahre (angepasst und gerundet)****9.2 SW-Berechnung**

		Gebäude 1	
Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup> gerundet		<b>293,00</b>	<b>0,00</b>
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (ohne BNK)	=	955,00	0,00
Baupreisindex im Basisjahr	=	100,00	100,00
aktueller Baupreisindex Stichtag 3.Quartal 2025 (gilt für Deutschland)	=		189,60
• Veröffentlicht 10.10.2025			
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK in % (in €)</i>	=	530.529,24	0,00
• Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile in % der Normalherstellungskosten			0,00
o			
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK (in €)</i>	=	530.529,24	
BNK in % der Normalherstellungskosten (in €) +	0,00 %		0,00
<i>Gesamtherstellungskosten (inkl. BNK) in €</i>	=	530.529,24	
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	=	80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer geschätzt		45 Jahre	
Wertminderung wegen Gebäudealter der Gesamtherstellungskosten (lineare Abschreibung)	- 43,75 %		-232.106,54
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage</b>	=		<b>298.422,70</b>
<u>Wertanteil der baulichen Außenanlagen in €</u>			
• üblicherweise sind die baulichen Außenanlagen im üblichen Umfang im Sachwert enthalten	4,00 %		11.936,91
• zusätzlicher Ansatz für Einfriedung, Außentreppe, Hausanschlüsse, Außentreppen, Eingangsüberdachung und anderes			
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>			
• Zeitwert der baulichen Nebenanlagen (Gebäude 3,4,5)			10.500,00
<u>Wertanteil der Möblierung in €</u>			3.000,00
• Kamin und Einbauküche			
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage insgesamt in €			323.859,61
zuzüglich des Wertes des Grund und Bodens in € gerundet	+		81.015,00
<b>vorläufiger Sachwert inklusive Wert des Grund und Bodens in €</b>			<b>404.874,61</b>

## 9.2.1 Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes

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

### 4.2.1 EFH

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

Bei der Ableitung verwendete Funktion:

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

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

### Anmerkungen

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

Vorläufiger Anpassungsfaktor	1,00
• Anpassung an die Lage und das Jahr 2025	-0,15
◦ Eigene Ableitung bei BRW von 155 €/m <sup>2</sup> : $0,80 \times (vSW \text{ in } \text{€}/1.000.000)^{-0,07}$	
• Zustandsmerkmale des Objektes (ausgebauter Keller, aber keine legitimen Aufenthaltsräume), tlw. fehlende Legitimation der baulichen Nebenanlagen	-0,03
Gesamt	0,8200

<b>vorläufiger Sachwert</b>		<b>404.874,61 €</b>
◦ Marktanpassungsfaktor = Abschlag	0,82	-72.877,43 €
	<b>marktangepasster Sachwert</b>	<b>331.997,18 €</b>
• Wertminderung wegen zusätzlicher Baumängel und Bauschäden (siehe § (2) ImmoWertV) in %	-1,5 %	-4.979,96 €
◦ Vorhandene Baumängel/Bauschäden: Schäden im Keller		
• zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung (siehe § (2) ImmoWertV) in %	0 %	0,00 €
◦		
• Sonstiges (Abschlag/Zuschlag)	-0 %	0,00 €
◦		
		327.017,22 €
		<b>Gerundet: 327.000 €</b>

## 10 Verkehrswert

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

**Am Burgwall 20a in 18528 Bergen auf Rügen**  
zum Wertermittlungstichtag 26.11.2025  
geschätzt mit

**327.000 €**

## 11 Verzeichnis der Anlagen

<b>Anlage</b>	<b>1</b>	Auszug aus dem Stadtplan, Regionalplan
<b>Anlage</b>	<b>2</b>	Auszug aus dem Katasterplan
<b>Anlage</b>	<b>3</b>	Luftbild von 2024
<b>Anlage</b>	<b>4</b>	Baulastauskunft
<b>Anlage</b>	<b>5</b>	Altlastenauskunft
<b>Anlage</b>	<b>6</b>	Darstellung von B-Plänen im Umfeld
<b>Anlage</b>	<b>7</b>	Auszug aus dem Flächennutzungsplan
<b>Anlage</b>	<b>8</b>	Bodenrichtwerte: Stand 01.01.2024
<b>Anlage</b>	<b>9-13</b>	Schematische Grundrisse der Geschosse, Schnitt
<b>Anlage</b>	<b>14-16</b>	Fotoanlagen
<b>Anlage</b>	<b>17</b>	Darstellung der Flurstücksdaten

## 12 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

### a) Verkehrs- und Geschäftslage

- mittlere Wohnlage, keine Geschäftslage

### Postalische Anschrift

- Am Burgwall 20a in 18528 Bergen auf Rügen

### b) Nutzungsberechtigte + weitere Ansprechpartner

- Nicht Vermietet
- Eigennutzung durch die Verfahrensschuldner

### c) Gewerbebetrieb:

- Es wird kein Gewerbebetrieb betrieben.

### d) Maschinen und Betriebseinrichtungen:

- nicht vorhanden
- Folgendes Zubehör wurde mitbewertet und ist im ausgewiesenen Verkehrswert enthalten:
  - Kamin im EG
  - Einbauküche im EG

### e) Verdacht auf Hausschwamm

- Es wurden keine zerstörerischen Untersuchungen angestellt. Demzufolge konnte auch nicht festgestellt werden ob in den Holzbauteilen gegebenenfalls ein Schwammbefall besteht. **Ein Befall wird als relativ unwahrscheinlich erachtet.**

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

- offiziell nicht bekannt
- Aus Gutachtersicht gibt es jedoch Beanstandungen, siehe hierzu Seite 14

### g) getrenntes Eigentum

- wurde nicht festgestellt

### h) Überbauungen

- Überbauungen auf dem Flurstück 72/5: keine
- Vom Flurstück 72/5 ausgehende Überbauungen:
  - Die bauliche Anlage 3 (Carport) überbaut das Flurstück 72/9.
  - Eigentümer vom Flurstück 72/9 ist die Stadt Bergen.
  - Bei der baulichen Anlage 2 handelt sich um eine Grenzbebauung. Geringfügige Überbauungen der angrenzenden Flurstücke 72/3 und 74/6 können nicht ausgeschlossen werden.

### i) Energiepass

- nicht vorhanden

### j) Schornsteinfeger

- Annahme: 18528 Bergen auf Rügen

## 13 Urheberrecht/Datenschutz

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

### Hinweise zur Datenspeicherung

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

# 14 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

## **WoFIV:**

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 – Marktdata 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

## 15 Erklärung des Sachverständigen

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

Sichtbare Mängel, welche die vereinbarten oder nach den Umständen vorauszusehenden Nutzungsmöglichkeiten beeinträchtigen, wurden, soweit sie von außen sichtbar waren, im Wertgutachten berücksichtigt. Für verdeckte, verschwiegene und visuell nicht erkennbare Mängel (insbesondere Altlasten) sowie falsche Angaben des Auftraggebers und der Ämter übernimmt der Unterzeichner keine Haftung. Der Gutachter haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswertes. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Dem Gutachten zugrundegelegte Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus Sicht des Gutachters nachhaltig wertrelevant sind; so werden zum Beispiel vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt, die Funktionsfähigkeit von Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw. ausdrücklich nicht geprüft und versteckte Baumängel und Bauschäden z.B. Rohrleitungsfraß, tierische und pflanzliche Schädlinge, Asbestbestandteile in Baustoffen u. a. möglicherweise nicht vollständig erfasst.

Alle Berechnungen erfolgen mit PC-Programmen die mehr Stellen verarbeiten als ausgedruckt werden, deshalb können sich bei manueller Nachrechnung Abweichungen ergeben.

Gragetopshof, den 26.11.2025

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 Beweiszuge 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.

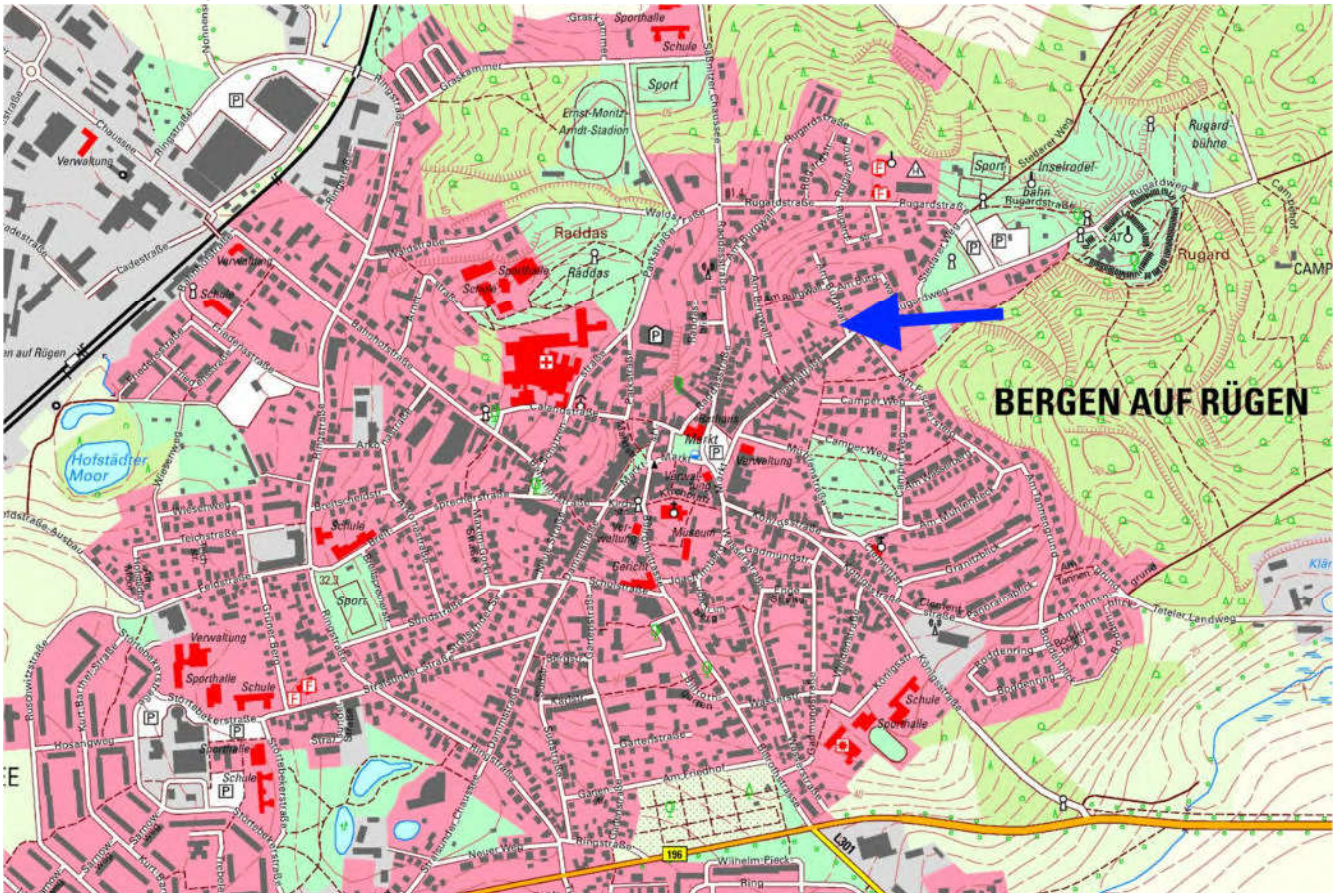
Die Haftung des Auftragnehmers wird der Höhe nach beschränkt auf den Umfang des Versicherungsschutzes seiner Haftpflichtversicherung, mit Ausnahme der Haftung für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Die Haftung des Sachverständigen ist auf Vermögensschäden von **10 % des ermittelten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

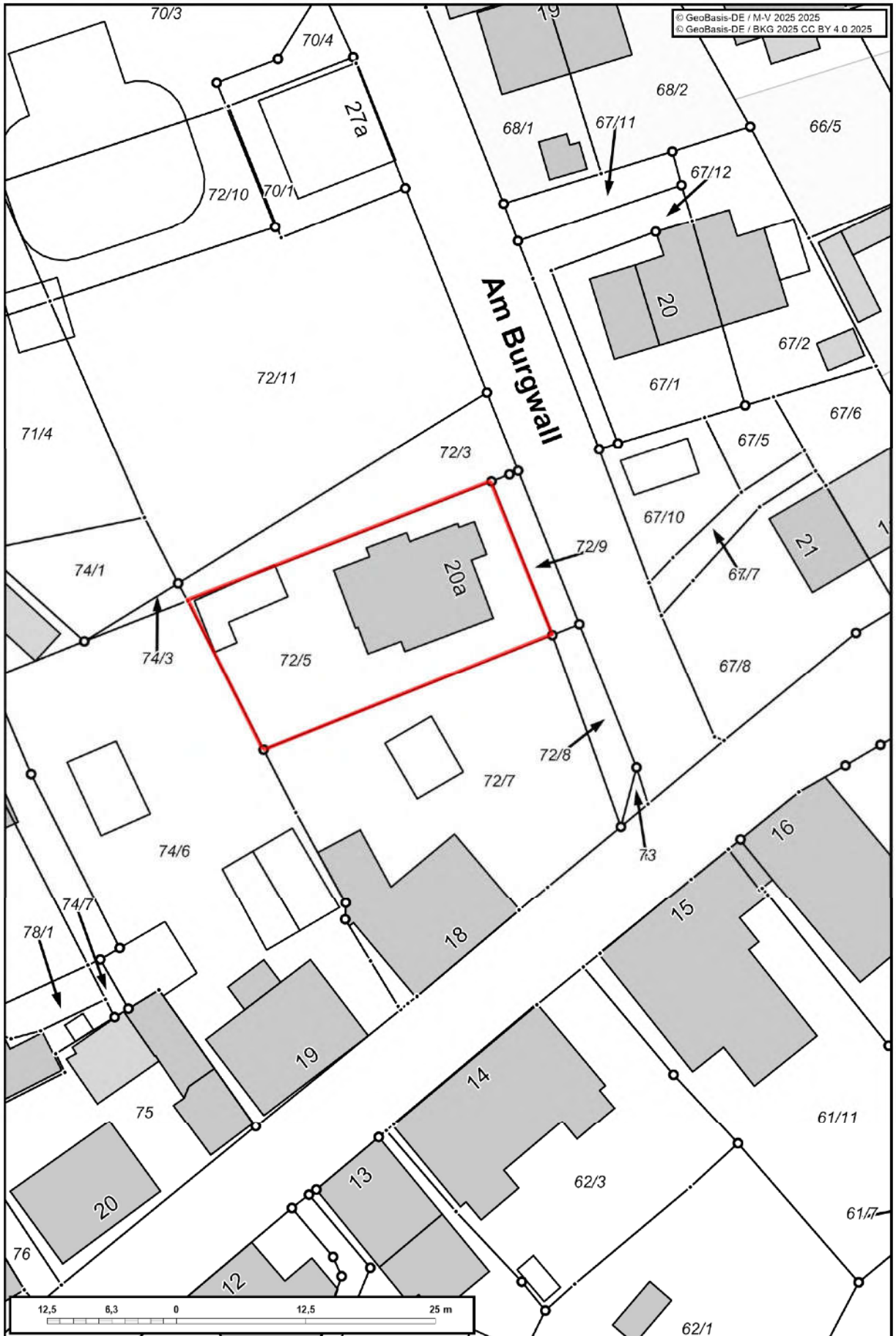


Quelle: Lizenz über gaia-mv.de

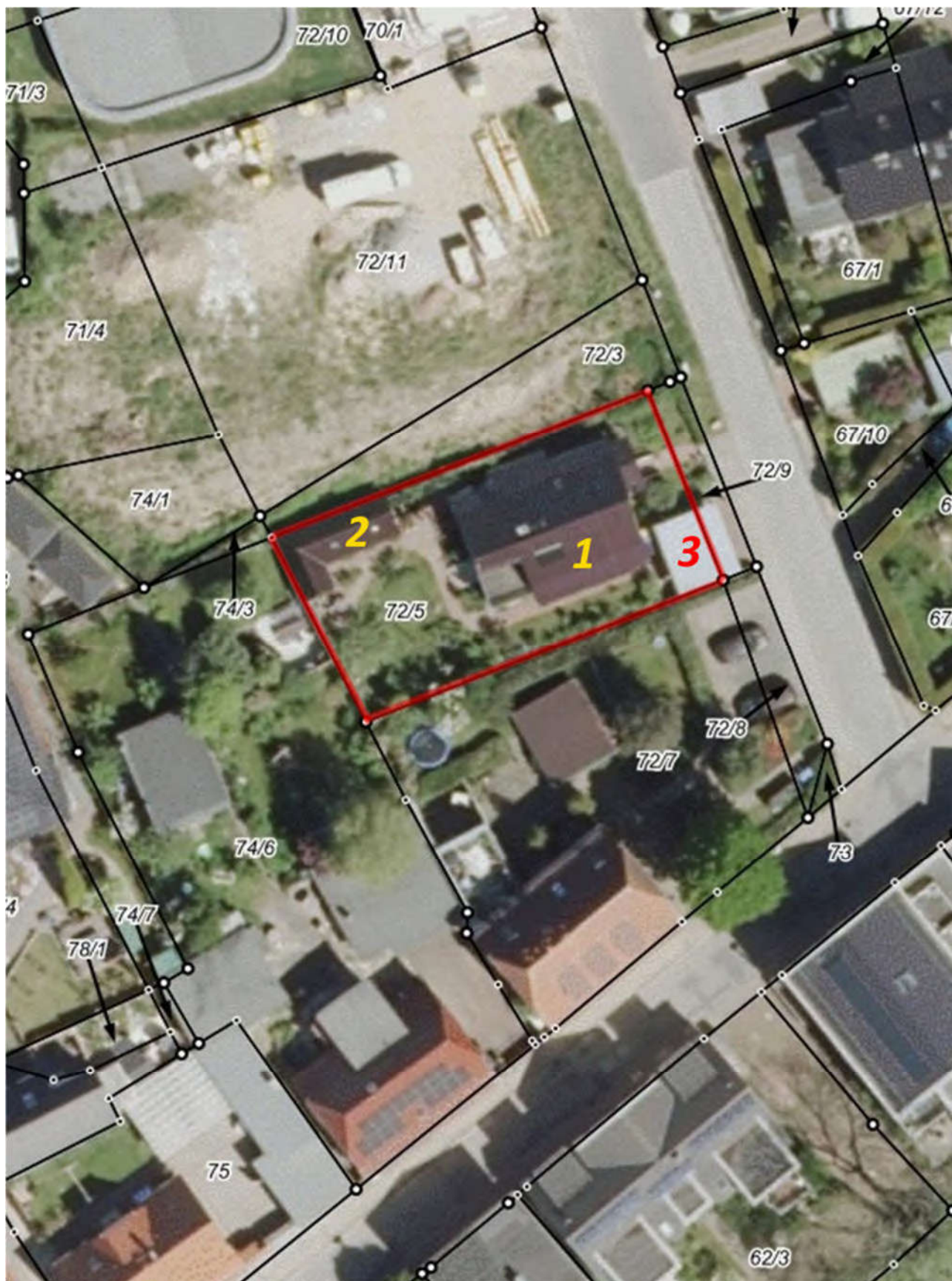


Quelle: Lizenz über gaia-mv.de

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



Auszug aus dem Katasterplan



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

1) Wohnhaus; 2) Nebengebäude; 3) Carport

Luftbild 05/2024

# Landkreis Vorpommern-Rügen

## Der Landrat



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

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

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

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:  
Mein Zeichen: 521.120.06.05176.25  
Meine Nachricht vom:  
**Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!**

Fachdienst: Bau und Planung  
Fachgebiet / Team: Bauordnung  
Auskunft erteilt: Maria Klett  
Besucheranschrift: Störtebekerstraße 30  
18528 Bergen auf Rügen  
210  
Zimmer:  
Telefon: 03831 357-3013  
Fax: 03831 357-  
E-Mail: fg43.50@lk-vr.de

Datum: 15. September 2025

Vorhaben **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

Grundstück **Bergen auf Rügen, Am Burgwall 20a**  
Gemarkung **Bergen**  
Flur **7**  
Flurstück **72/5**

### 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

Maria Klett



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



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

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



Landesamt für Umwelt,  
Naturschutz und Geologie

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:

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

Datum: 24.11.2025

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

**Auskunft (Stand 23.11.2025):**

Gemarkung	Flur	Flurstück
Bergen (132885)	7	72/5

Sehr geehrte/r Anfragende/r,

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

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

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

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

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

Diese Auskunft wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Dezernat Bodengeologie und Bodenschutz

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

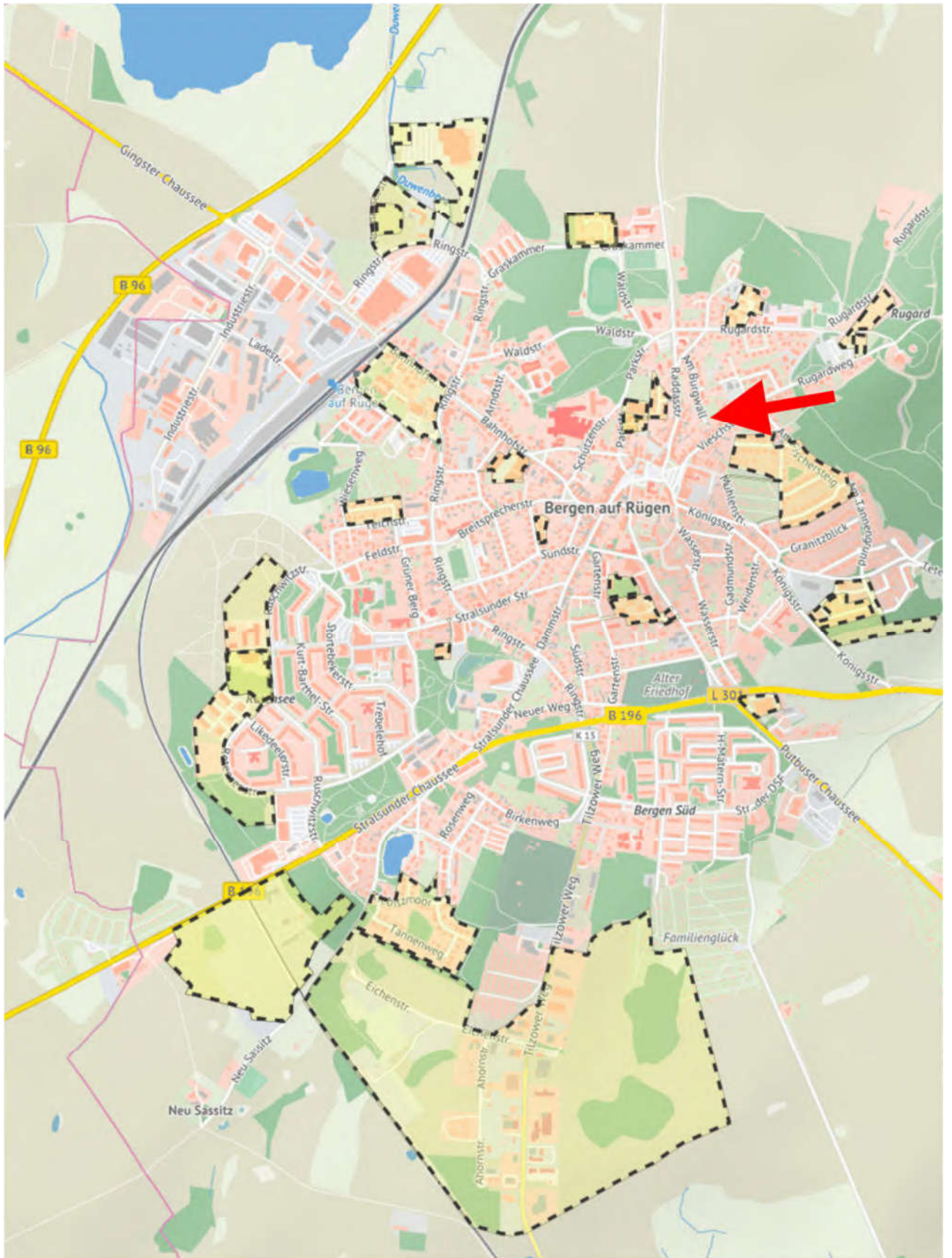
Hausanschrift:  
Umweltradioaktivitätsüberwachung,  
Küstengewässeruntersuchungen  
Badenstraße 18  
18439 Stralsund  
Telefon: 03831 696-0  
Telefax: 03831 696-667

Hausanschrift:  
Bohrlager  
Brüeler Chaussee 13  
19406 Sternberg  
Telefon: 03847 2257  
Telefax: 03847 451069

Hausanschrift:  
Abwasserabgabe, Wasserentnahmengeld  
Paulshöher Weg 1  
19061 Schwenn  
Telefon: 03843 777-300  
Telefax: 03843 777-309

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

**Auskunft aus dem Altlastenkataster: keine Verdachtsfläche**



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



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1)



Wohnbauflächen

(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)



Gemischte Bauflächen

(§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)



Gewerbliche Bauflächen

(§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)



Gewerbliche Bauflächen

(§ 8 BauNVO)



Sonstiges Sondergebiet / SB-Warenhäuser, Fachmärkte, Versammlungsstätten kultureller Art und Vergnügungstätten

(§ 11 BauNVO)



Sonstiges Sondergebiet / Ruhender Verkehr Parkbauwerk

(§ 11 BauNVO)



Sonstiges Sondergebiet / Sommerdelbahn

(§ 11 BauNVO)



Sonstiges Sondergebiet / Tierpark

(§ 11 BauNVO)



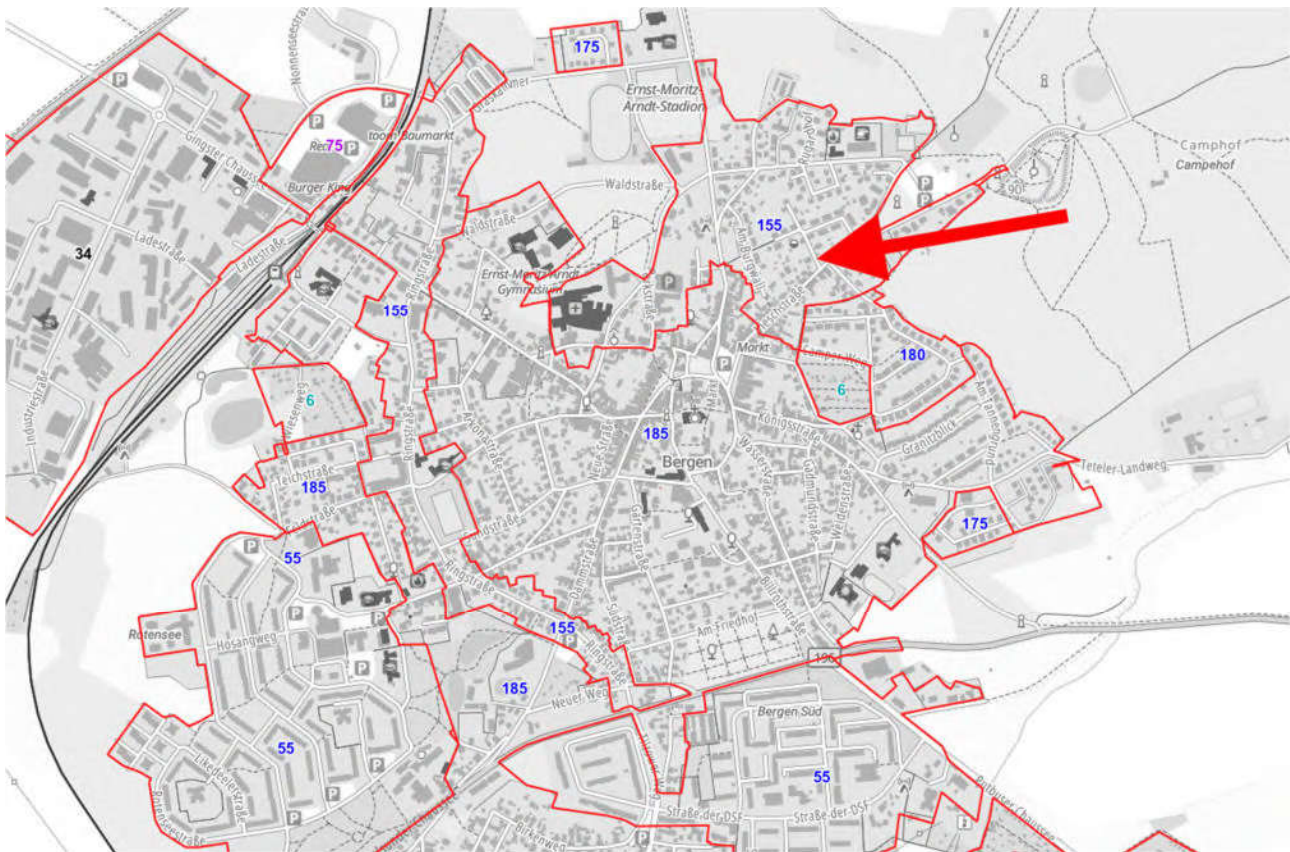
Sonstiges Sondergebiet / großflächige Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen, kleinflächige Einzelhandelsbetriebe bis max. 400 m²

(§ 11 BauNVO)

### Auszug aus dem Flächennutzungsplan von 2008

**Der Bereich des Grundstückes ist ausgewiesen als Wohnbaufläche.**

Es gibt mehrere Änderungen des F-Planes, diese betreffen aber nicht die Lage des Grundstückes



Auszug aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Deutschland (BORIS-D)

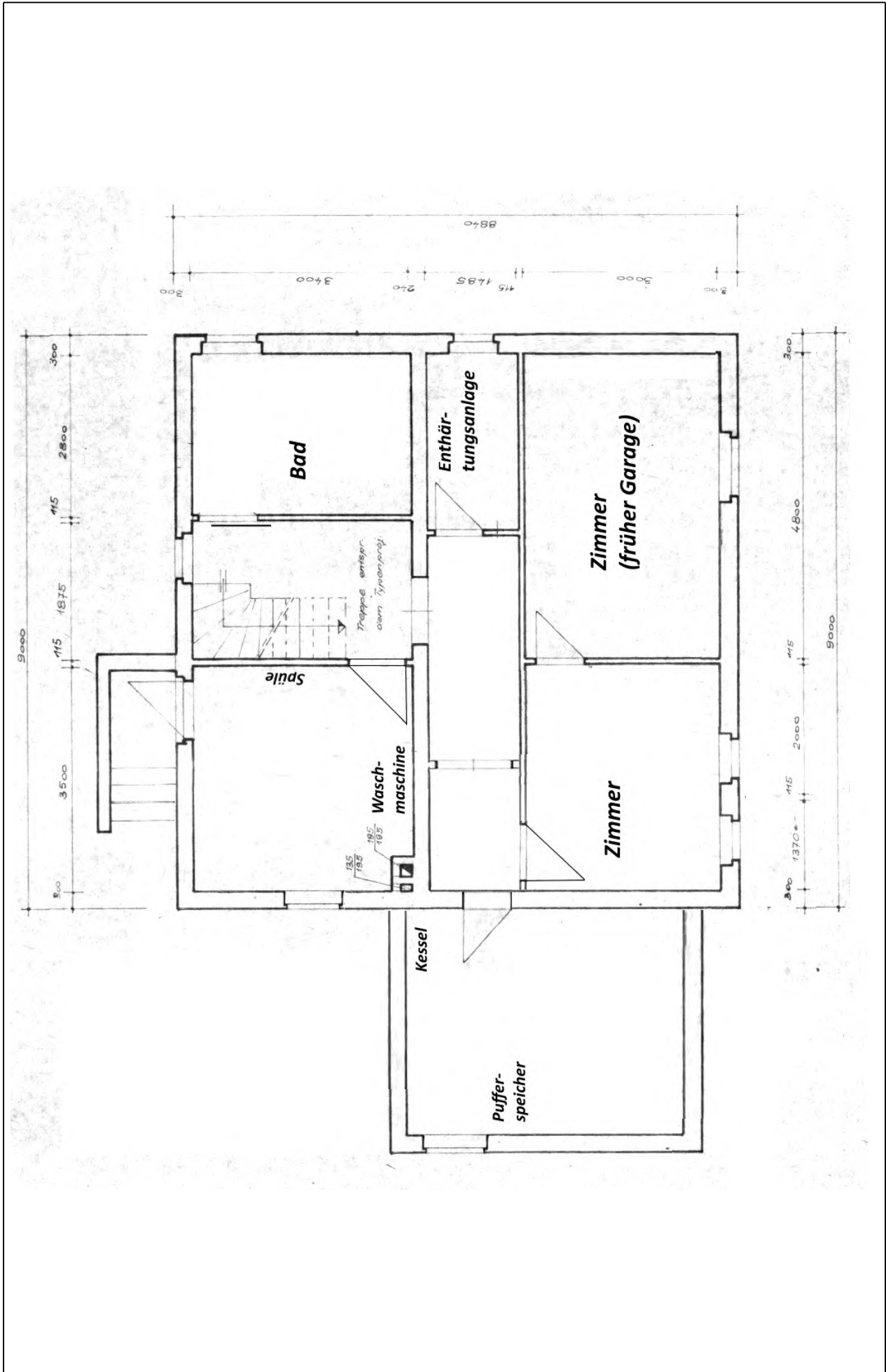


Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Mecklenburg-Vorpommern  
 Lübecker Straße 289, 19059 Schwerin  
 Tel.: +49 (0)385 588 56990

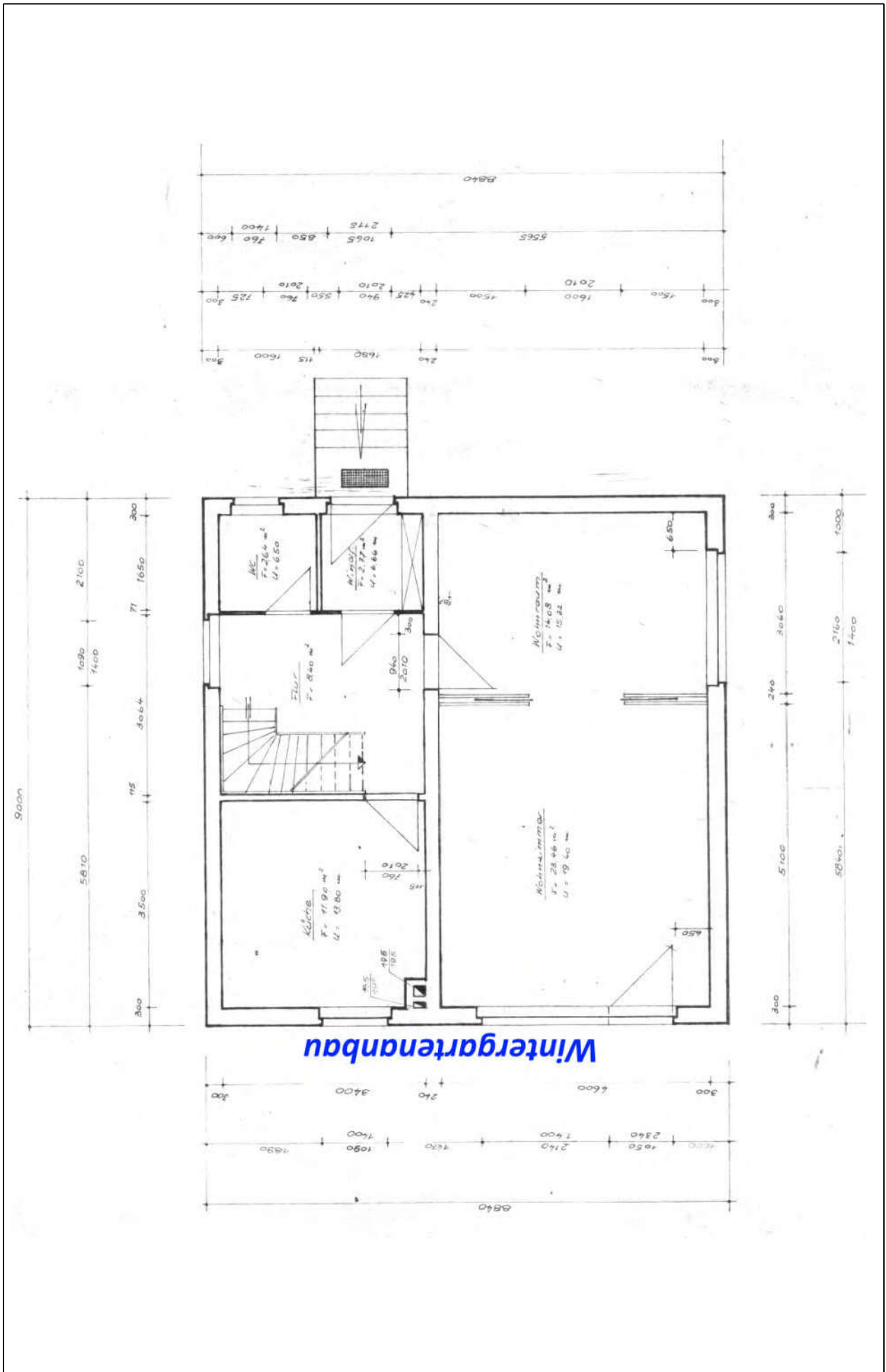
**Erläuterung zum Bodenrichtwert**

Lage und Wert	
Bundesland	Mecklenburg-Vorpommern (MV)
Gemeindekennzeichen	130735353010
Postleitzahl	18528
Ortsteil	Bergen
Bodenrichtwertnummer	00001843
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>155 €/m²</b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land (B)
Art der Nutzung	Wohnbaufläche (W)
Bauweise	offene Bauweise (o)
Vollgeschosszahl	1
Fläche	650 m²
Basiskarte (Bezeichnung)	ALKISDOP
Basiskarte (Maßstabszahl)	1000

Tabelle: Richtwertdetails

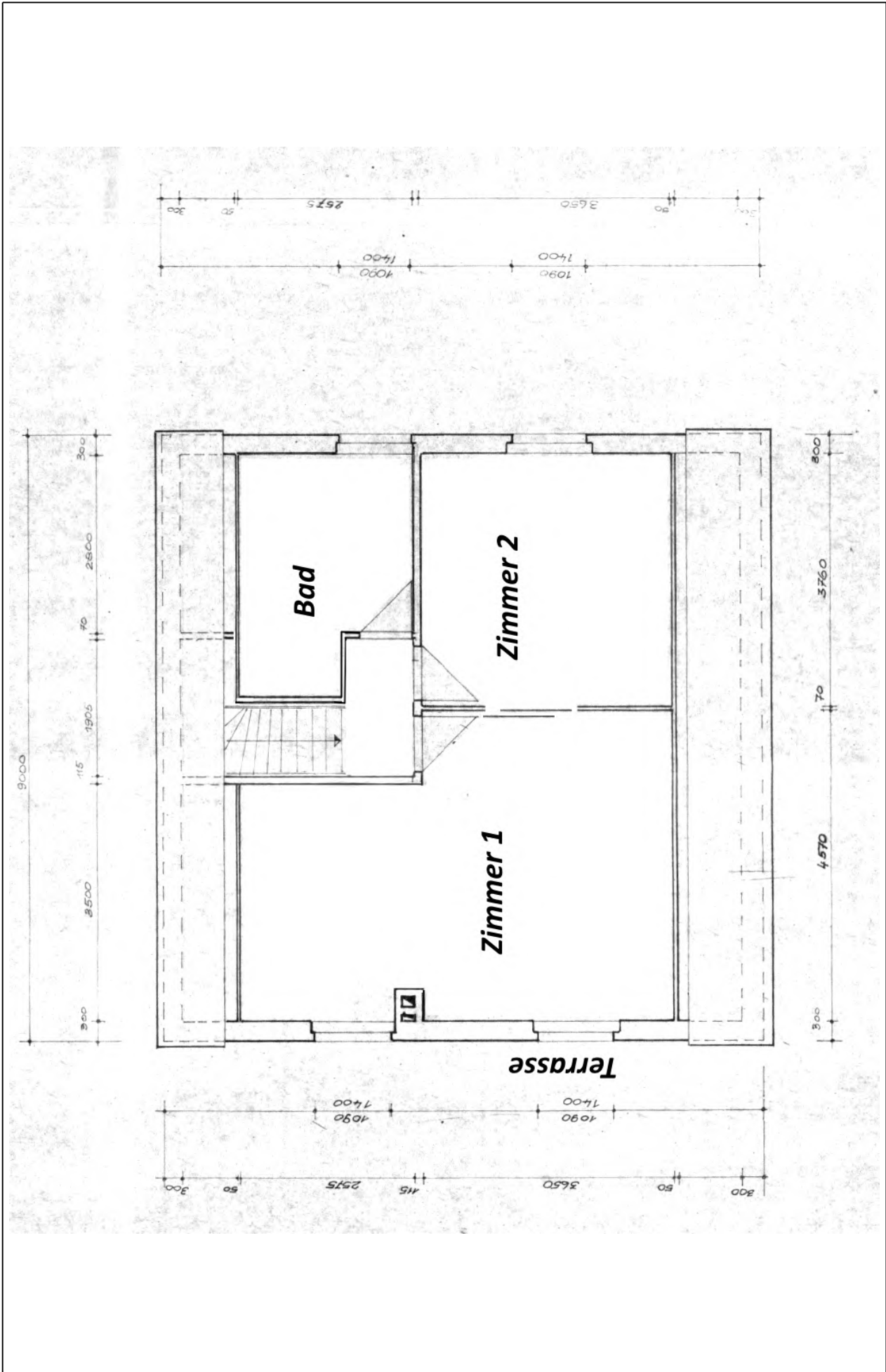


**Gebäude 1: Grundriss vom Kellergeschoss, entnommen der Bauarchivakte von 1981**  
- geändert gemäß Bestand durch den Gutachter, kleinere Abweichungen sind möglich-



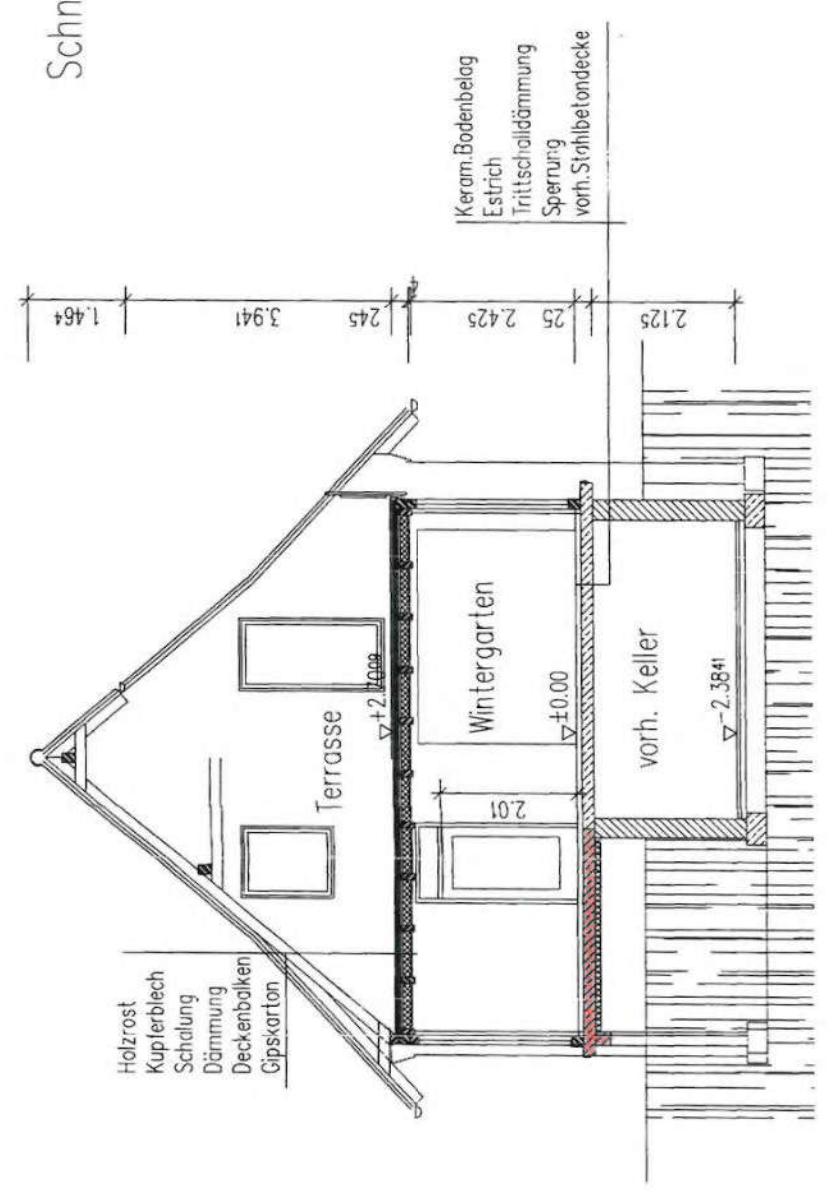
**Gebäude 1: Grundriss vom Erdgeschoss, entnommen der Bauarchivakte von 1978**  
 - entspricht auch ca. dem aktuellen Bestand am Tag der Ortsbesichtigung-





**Gebäude 1: Grundriss vom Dachgeschoss, entnommen der Bauarchivakte von 1981**  
 - geändert gemäß Bestand durch den Gutachter, kleinere Abweichungen sind möglich-

Schnitt A-A



Baueinstufung nach § 53 Abs. 1 Nr. 1 BtMG  
(Merkmal: nicht angeschlossen an öffentliche Versorgungsanlagen)  
11.01.02  
23.04.02  
Die Zeichnung ist ein Entwurf und ist ohne Haftung zu verstehen.  
[Signature]

**Gebäude 1: Schnitt vom Haus; entnommen der Bauarchivakte von 2002**  
- entspricht auch ca. dem aktuellen Bestand am Tag der Ortsbesichtigung -



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

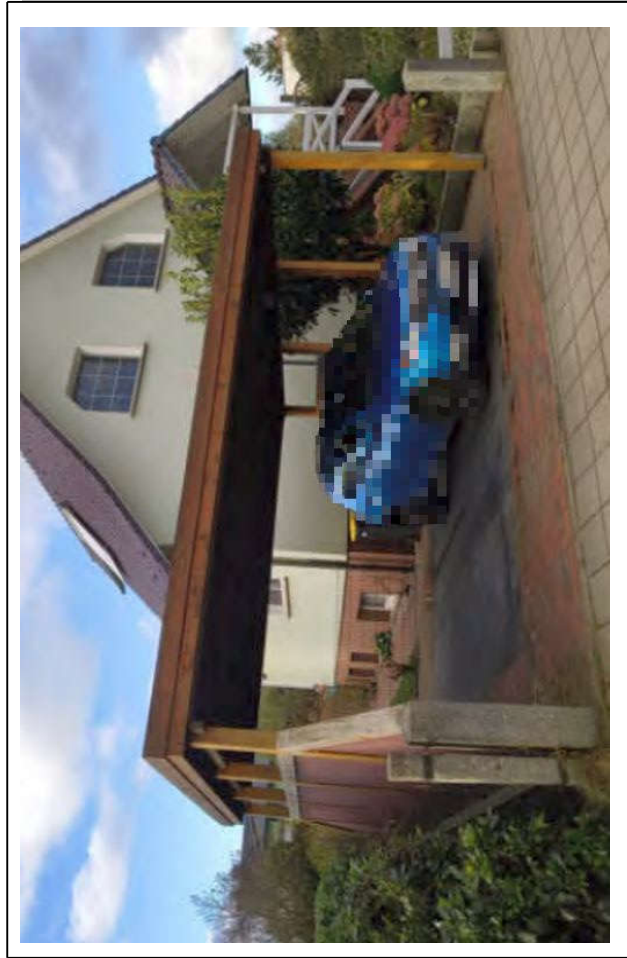
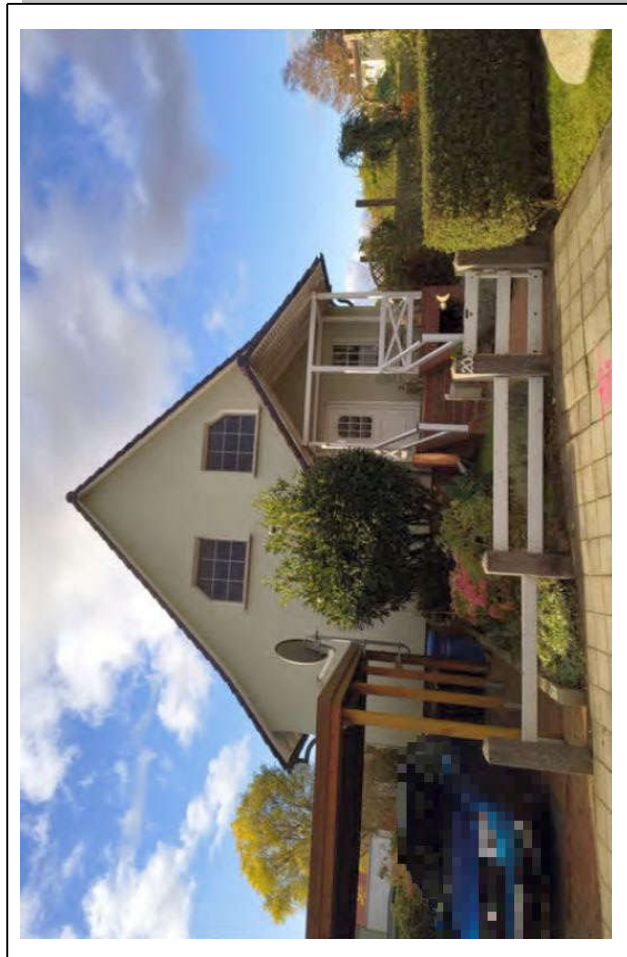


Bild 3-4 o Links und rechts: Straßenfrontansichten

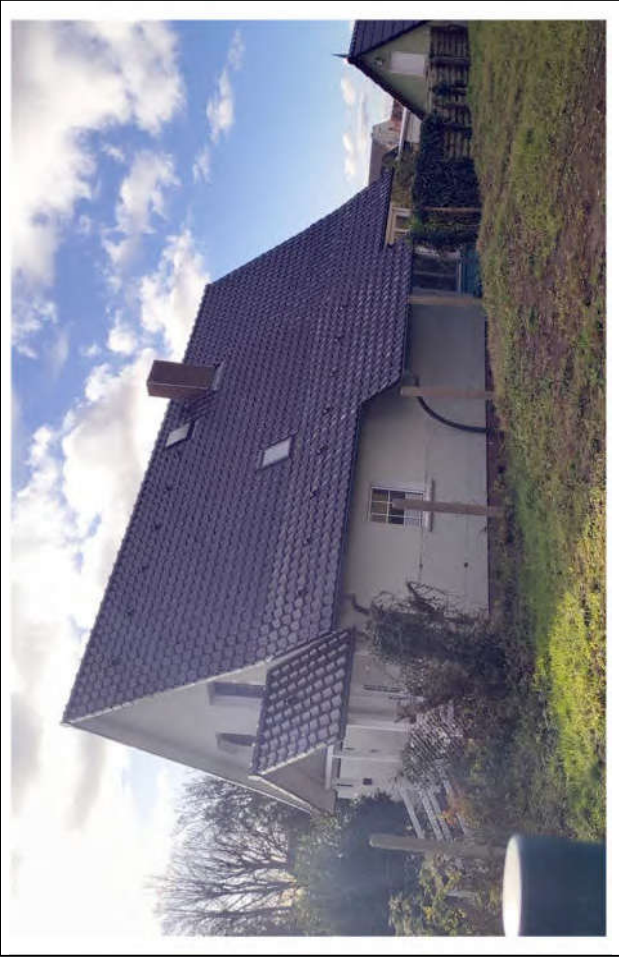


Bild 5-6 o Links und rechts: Außenansichten des Wohnhauses (Gebäude 1)



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

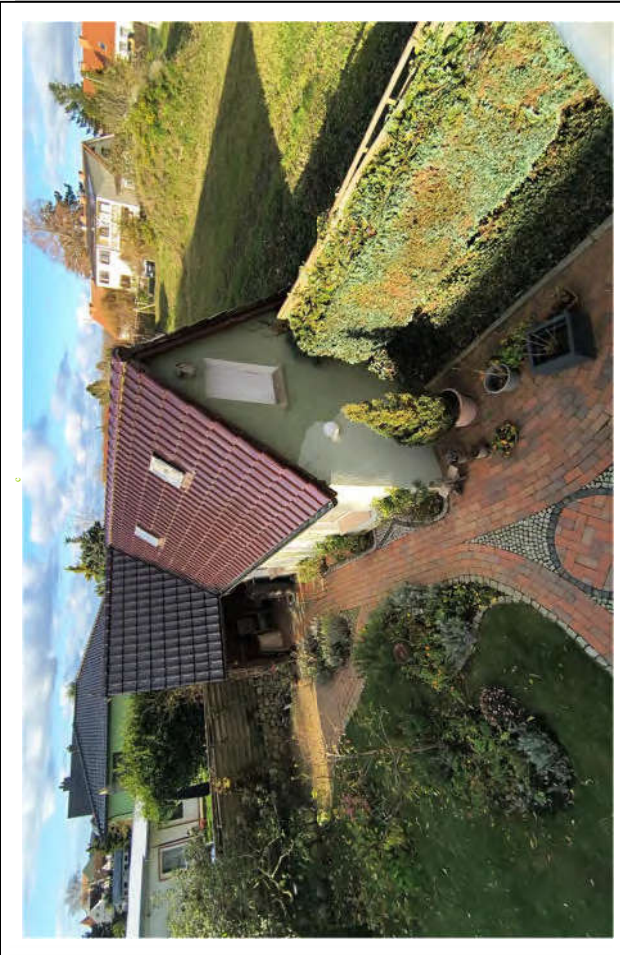
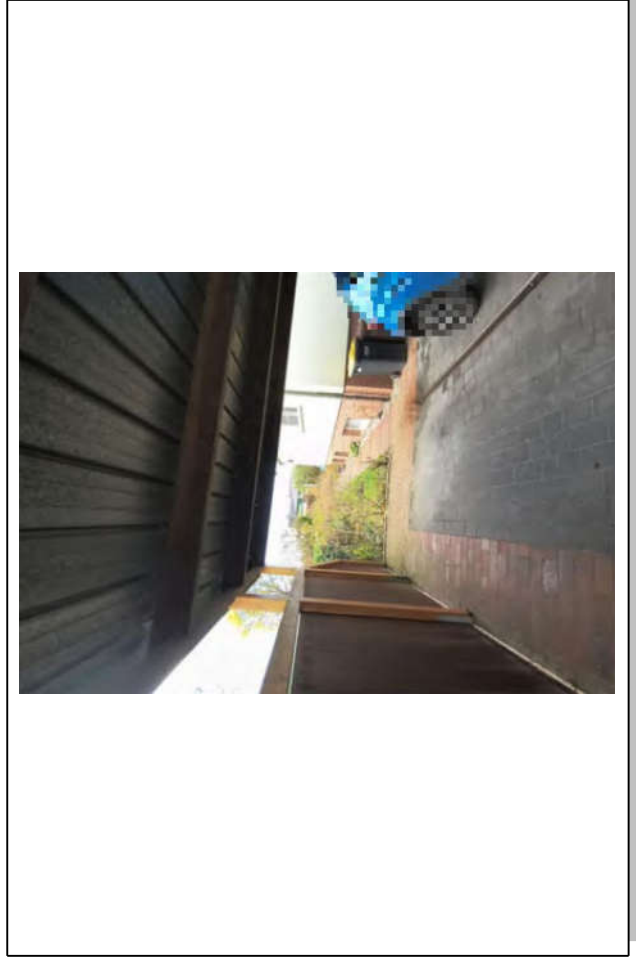
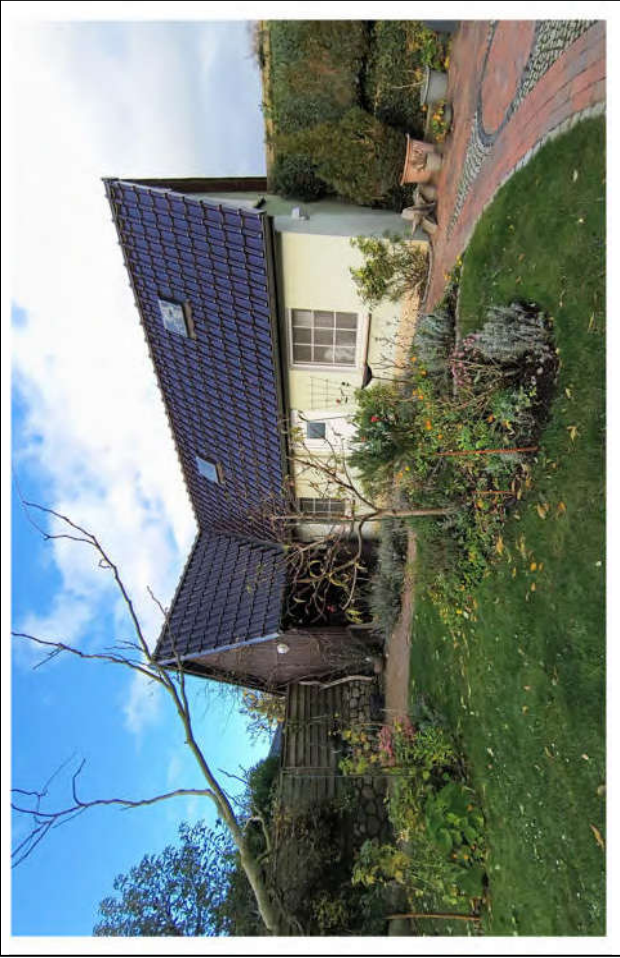


Bild 9-10 o Links und rechts: Außenansichten des Nebengebäudes (Gebäude 2)

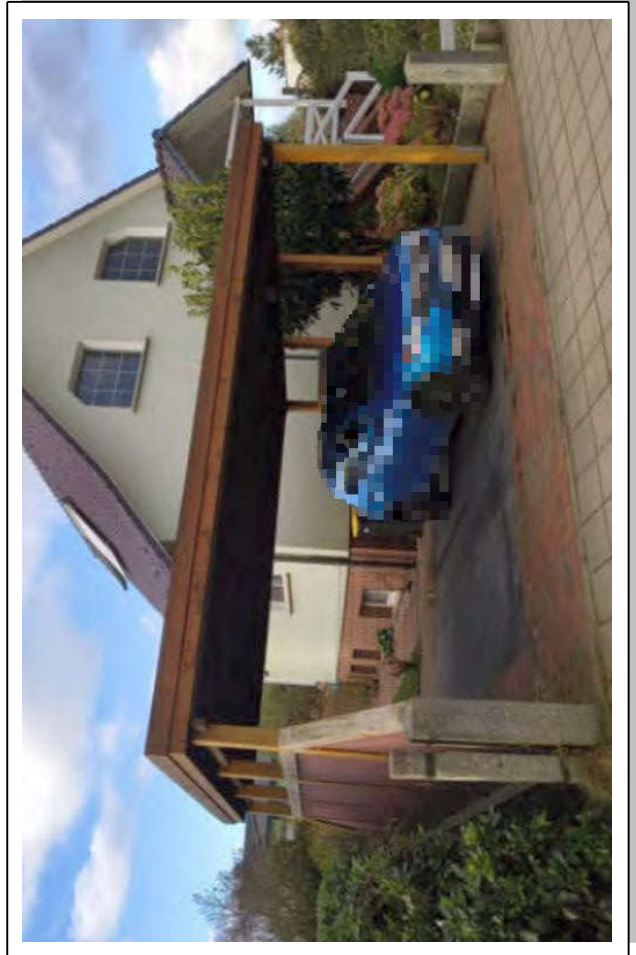


Bild 11-12 o Links und rechts: Außenansichten vom Carport (Gebäude 3)

**Bergen Flur 7 Flst. 72/5 (Flurstückskennzeichen 132885007000720005)**

**Gebiet**

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Bergen auf Rügen	Bergen auf Rügen, Stadt

**Flurstücksinformationen**

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Bergen (132885)		Bergen (132885)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
7	72/5	491 m <sup>2</sup>	5746

**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	491 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.

Erläuterungen zur Wertermittlung

**Darstellung der Flurstücksdaten**

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