

Amtsgericht Stralsund

GZ: 704 K 73/25

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



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

**Hauptstraße 10
in 18442 Niepars OT Duvendiek**

erstattet von

INGO KUHWALD

AZ: 4.935/26

*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 Nebengelass
bebauten Grundstücks

**Hauptstraße 10
in 18442 Niepars OT Duvendiek**

Land : Mecklenburg-Vorpommern
Amtsgericht : Stralsund
Gemarkung : Niepars

Grundbuch von	Blatt / lfd.Nr.	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße
Niepars	20846 / 1	11	15/1	4.170 m ²

zum Wertermittlungstichtag : 08.05.2026
Verkehrswert : **220.000 €**

Dieses Gutachten enthält 35 Seiten und 18 Anlagen. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon 2 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

GA4935-26.docx

erstattet von Ingo Kuhwald

Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof

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

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES ZUM AUFTRAG UND ZUM GRUNDSTÜCK	4
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
2	LAGE.....	6
2.1	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	7
2.1.1	<i>weitere Zustandsmerkmale</i>	7
2.2	PLANUNG	8
3	BODENWERTERMITTLUNG	10
3.1.1	<i>Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes</i>	10
3.1.2	<i>Wertmethodische Aufteilung</i>	11
3.1.3	<i>Anpassung an die Grundstücksgröße</i>	11
3.1.4	<i>Teilfläche I: Anpassung des Bodenrichtwertes</i>	12
3.2	WERTERMITTLUNG TEILFLÄCHE II.....	13
3.3	ZUSAMMENFASSUNG FLURSTÜCK 15/1	13
4	WERTERMITTLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN.....	14
4.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN.....	14
5	SACHWERTVERFAHREN.....	16
5.1	ERLÄUTERUNGEN DER VERWENDETEN BEGRIFFE	16
5.2	BAUBESCHREIBUNG	19
5.2.1	<i>Maßangaben, Wohn- und Nutzflächen</i>	20
5.2.2	<i>baulichen Nebenanlagen</i>	22
6	SACHWERTERMITTLUNG	23
6.1.1	<i>Bruttogrundfläche- Wohnhaus und NHK</i>	23
6.1.2	<i>Alterswertminderung</i>	24
6.1.3	<i>Sachwertberechnung</i>	27
6.1.4	<i>Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes</i>	28
7	VERKEHRSWERT	30
8	VERZEICHNIS DER ANLAGEN.....	31
9	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG	32
10	ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	33
11	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	34
12	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	35

1 Allgemeines zum Auftrag und zum Grundstück

1.1.1 Zweck des Gutachtens

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft
- Auftrag vom 31.01.2026 mit Fristsetzung zur Fertigstellung des Gutachtens zum 17.04.2026

1.1.2 Ansprechpartner

Auftraggeber	Auftragnehmer	Antragsteller	Antragsgegner
Amtsgericht Stralsund Frankendamm 17 18439 Stralsund Tel.: 03831 257 623	Ingo Kuhwald Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof Tel.: 0381 / 455 748 Fax: 0381 / 490 92 13	<u>Verfahrensbevollmächtigter</u> RA	<u>Verfahrensbevollmächtigte</u> RA

1.2 Ortsbesichtigung

- Den beteiligten Parteien wurde ein Ortsbesichtigungstermin für den 27.04.2026 vorgeschlagen und durchgeführt. Die Besichtigung wurde durch den Sachverständigen im Beisein folgender Personen durchgeführt:
 - Rechtsanwalt Lars Bischoff (Verfahrensbevollmächtigter der Antragsstellerin); dieser war zu Beginn der Besichtigung zugegen
 - Der Antragsgegner war ohne Verfahrensbevollmächtigten zugegen.
- Die baulichen Anlagen und das Grundstück konnten besichtigt werden. Ein Aufmaß der baulichen Anlage wurde ermöglicht. Das Anfertigen von Innenaufnahmen wurde gestattet.

Unterlagen

- Grundbuch vom 15.10.2025
- Baulastauskunft; Altlastenauskunft
- Unterlagen aus dem Bauarchiv

1.3 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

Grundbuchangaben	
Eigentümer	• Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt
Rechte in Abt. II	• Lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk ◦ bleibt unberücksichtigt
Baulast	• keine Baulasteintragungen (siehe Anlage 4)
Überbauungen	• Das Grundstück (Flurstück 15/1) wird augenscheinlich nicht überbaut und von dem Grundstück geht keine Überbauung aus.
Baubehördliche Beanstandungen	• Offiziell nicht bekannt

Der Sachverständige hat folgendes festgestellt:

Dachgeschossausbau vom Gebäude 1

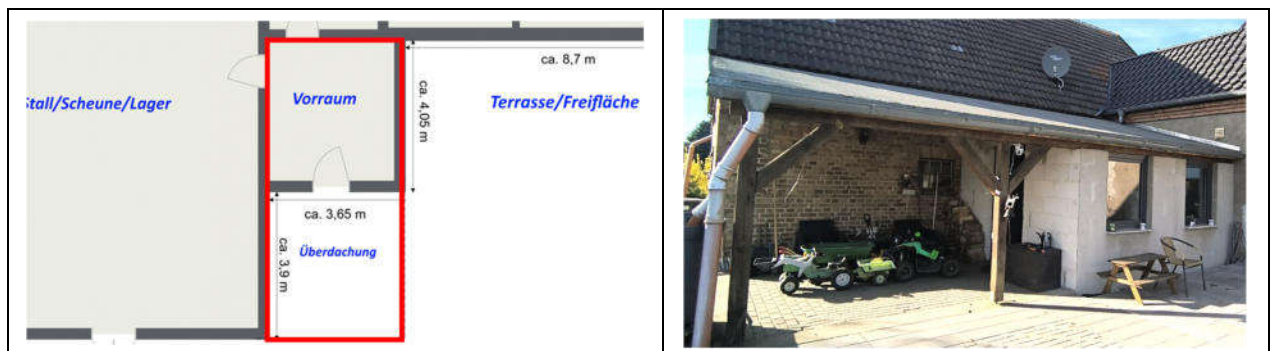
- Es existiert eine Baugenehmigung vom 08.01.1996 zum Ausbau des Dachgeschosses (St./B8/008/96)

Stralsund, den 08.01.96		
Auskunft erteilt:	Tel.	Zimmer
Baugenehmigung -Nr.: St/B8/008/96		
Bauantrag vom 25.08.96		
Bauvorhaben: Ausbau Dachgeschoß		
Bauort: Duvendiek, Hauptstr. 10		
Gemarkung: Niepars; Flur: 11; Flurstück: 15		

Der Ausbau ist jedoch nicht erfolgt, die Baugenehmigung zum 08.01.1999 (3 Jahre) abgelaufen.

- Im Jahr 2021 erfolgte der DG-Ausbau durch die Eigentümer. Eine erneute Baugenehmigung wurde nicht beantragt, so dass sich der aktuelle Ausbau als „Schwarzbau“ darstellt.
- Der DG-Ausbau ist jedoch aus Gutachtersicht **genehmigungsfähig und bedarf einer Nachtragsgenehmigung.**

Neuerrichtung vom Gebäude 3 (Vorraum) und Überdachung



Die Bruttogrundfläche vom Gebäude 3 (Vorraum) beträgt ca. 14,78 m², somit ist die bauliche Anlage genehmigungsbedürftig.

LBauO MVP

§ 61 Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen

(1) Verfahrensfrei sind

1. folgende Gebäude:

a) eingeschossige Gebäude mit einer Brutto-Grundfläche **bis zu 10 m²**, außer im Außenbereich,

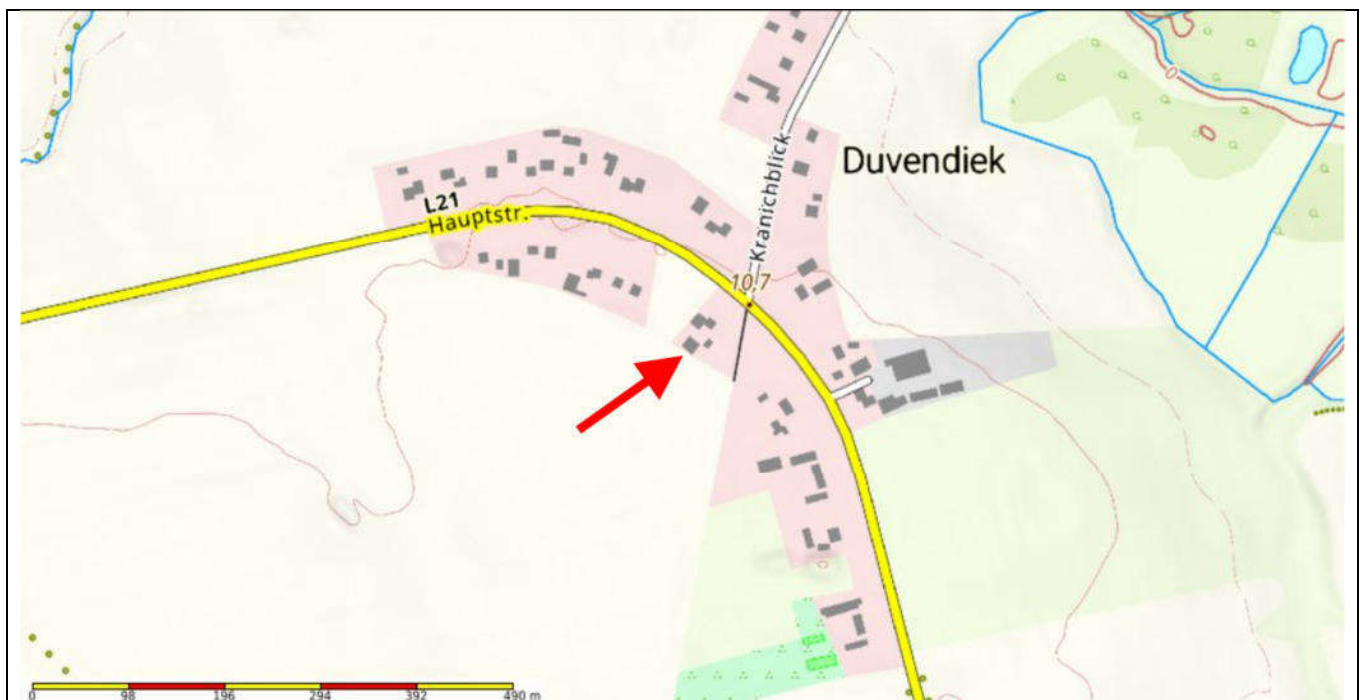
...

g) Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m² **und einer Tiefe bis zu 3 m**,

Resümè

- Die Grundfläche des Vorraums ist größer 10 m² und Die Überdachung hat eine Tiefe von > 3 m, somit wären beide bauliche Anlagen genehmigungspflichtig.
- Beide bauliche Anlagen sind aus Gutachtersicht **genehmigungsfähig und bedürfen lediglich einer Nachtragsgenehmigung.**

2 Lage



Quelle: wikipedia und Chatgpt

Duvendiek ist ein Ortsteil der Gemeinde Niepars im Landkreis Vorpommern-Rügen in Mecklenburg-Vorpommern. Es wird vom Amt Niepars verwaltet.

Niepars liegt etwa zehn Kilometer westlich von Stralsund und 56 km östlich von Rostock. Rund 10 km nördlich liegt der Grabow als Teil der Darß-Zingster Boddenkette.

Die Bahnstrecke Stralsund–Rostock mit den Stationen Martensdorf und Kummerow sowie die Bundesstraße 105 führen durch das Gemeindegebiet. Der Flughafen Barth ist etwa 20 km entfernt.

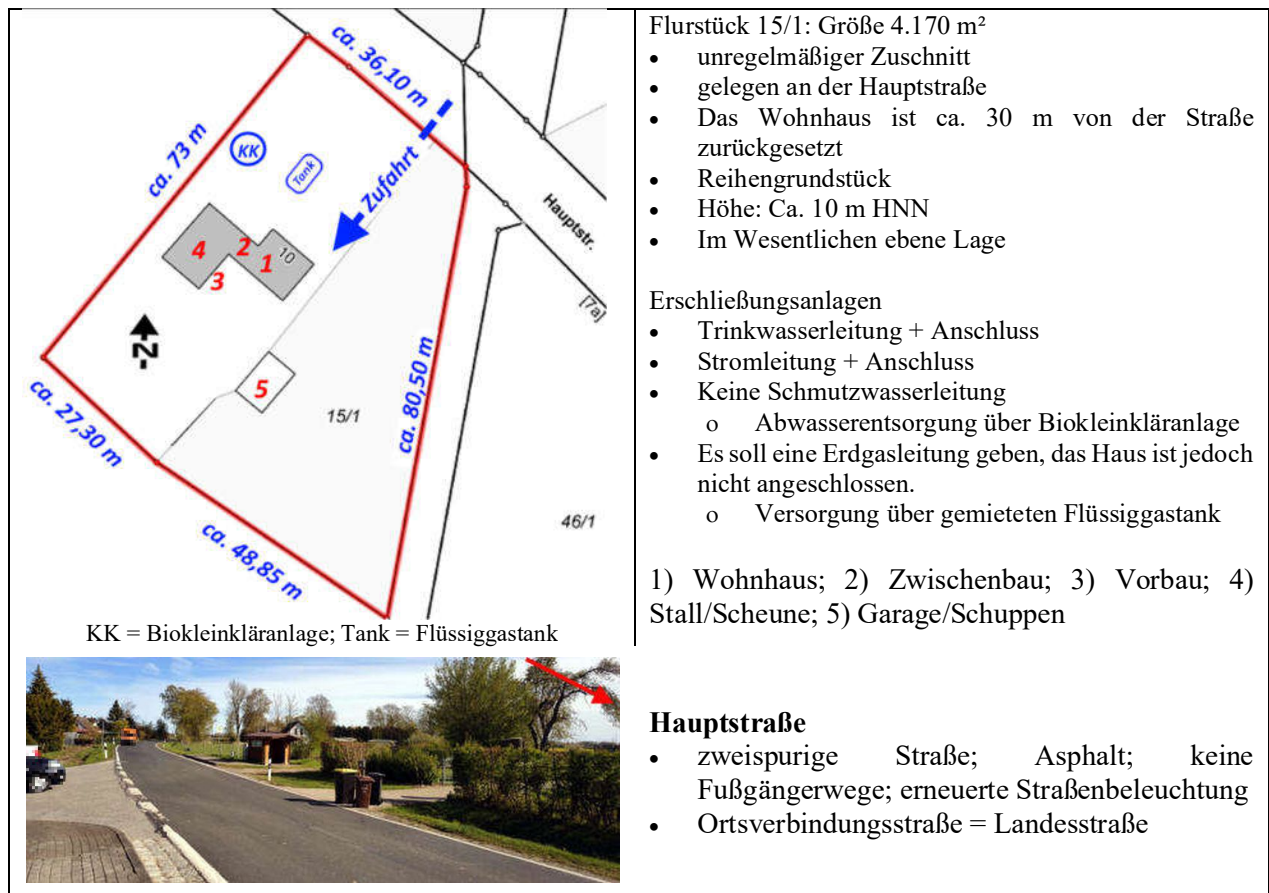
Bildung und Kita:

- Regionale Schule Niepars (inkl. Grundschulteil)
- Kita „Storchennest“
 - Einwohner (Niepars): 2.377 (31. Dez. 2024)
 - Fläche: 64,94 km²
 - Amtsverwaltung: Gartenstraße 69 b in 18442 Niepars

Mikrolage

- Duvendiek, gelegen ca. 3,5 km nördlich von Niepars ist ein kleiner, ruhiger Ortsteil der Gemeinde Niepars im Landkreis Vorpommern-Rügen. Das Dorf liegt etwa 10 Kilometer westlich von Stralsund und gehört zur typisch vorpommerschen Landschaft mit weiten Feldern, Wiesen und kleinen Baumalleen.
- Der Ort ist landwirtschaftlich geprägt und hat eine sehr ländliche Atmosphäre. Die Bebauung zieht sich hauptsächlich entlang der „Hauptstraße“, typisch für viele historische Straßendörfer in Vorpommern. In Duvendiek leben nur wenige Einwohner, wodurch der Ort besonders ruhig und naturnah wirkt.
- Bekannt ist Duvendiek vor allem durch das Naturcamp „Zu den zwei Birken“, das Ferienwohnungen, Campingmöglichkeiten und eine entspannte Umgebung bietet. In der Nähe gibt es außerdem kleine Reiterhöfe sowie gute Möglichkeiten zum Radfahren, Wandern und Naturbeobachten
- Das zu bewertende Grundstück liegt ca. in der Ortsmitte, an der Hauptstraße.

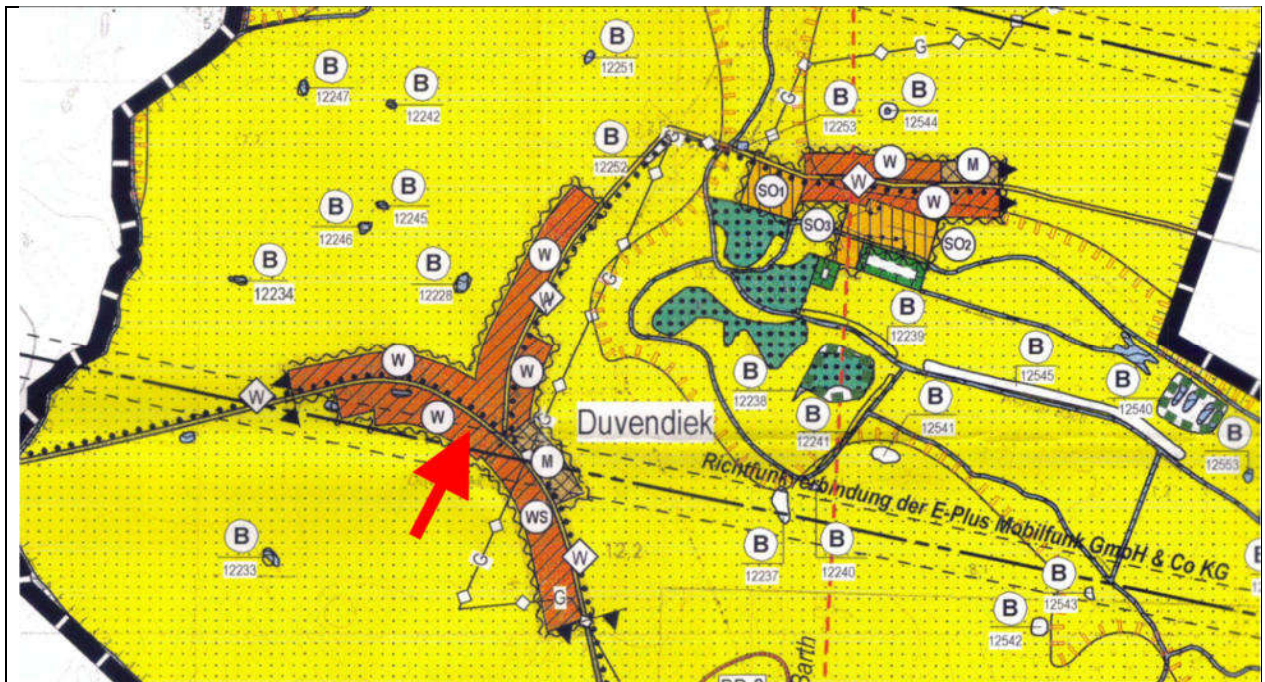
2.1 Grundstücksbeschreibung



2.1.1 weitere Zustandsmerkmale

Erschließungsbeiträge	• Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.
Ausbaubeiträge	
Denkmalschutz	• Kein Denkmalschutz
Altlasten	• Soweit äußerlich erkennbar sind keine Altlasten vorhanden.
Bodenordnung	• Keine Bodenordnung
Bauleitplanung	• Kein B-Plan, keine Innenbereichssatzung • Laut FNP: Wohnbaufläche, Baurecht nach § 34 BauGB und § 35 BauGB
Hochwasser	• Das Grundstück befindet sich nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.
Bergbau	• Das Grundstück befindet sich nicht in einem aktiven bzw. ehemaligen Bergbaurevier.
Sonstiges	• Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute. • Genaue Kenntnisse zum Baugrundzustand kann nur ein entsprechendes Baugrundgutachten erbringen.
Mietzustand	• Das Objekt ist nicht vermietet (Annahme) ◦ Eigennutzung durch den Antragsgegner

2.2 Planung

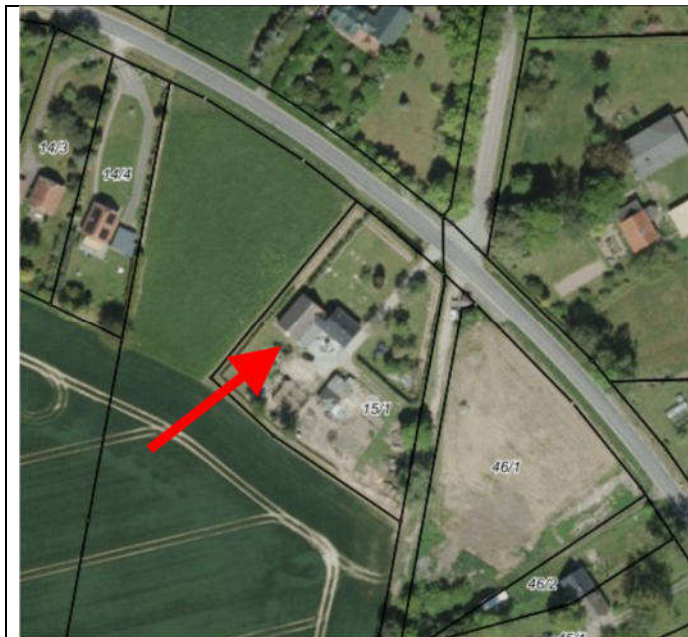


Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Niepars (Planausschnitt Duvendiek); **Rechtskraft 2006**

- o Das Grundstück ist im Wohngebiet gelegen (roter Pfeil).

Flächennutzungsplan

- Ein Flächennutzungsplan (FNP) ist der vorbereitende Bauleitplan einer Gemeinde, der für das gesamte Gemeindegebiet die geplante Art der Bodennutzung in Grundzügen festlegt. Er ordnet Flächen für Wohnen, Gewerbe, Grünanlagen oder Verkehr für die nächsten 10-15 Jahre. Er ist für Bürger nicht unmittelbar bindend, bildet aber die Grundlage für Bebauungspläne oder andere Satzungen.



Darstellung der Ortslage Duvendiek im Bereich des Grundstückes

- Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.
- Einschätzung des Gutachters:
 - o Tlw. unbeplanter Innenbereich“
 - o Tlw. Außenbereich (da große Baulücke zu bebauten Nachbarflurstücken)

Der **Innenbereich** (§ 34 BauGB) umfasst **die bebauten Ortsteile** einer Gemeinde – also die Gebiete, die **faktisch zusammenhängend bebaut** sind.

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**.

35 BauGB – Außenbereich

Der **Außenbereich** nach dem Baugesetzbuch (BauGB) umfasst grundsätzlich alle Flächen, die **nicht** im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB) liegen und **nicht** zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB) gehören. Typisch sind Felder, Wiesen, Wald, Streusiedlungen oder Ortsrandlagen.

- Grundsatz: Im Außenbereich gilt ein Bauverbot mit Ausnahmen
 - Ziel des Gesetzes ist es, Zersiedelung zu vermeiden und Natur/Landschaft zu schützen. Deshalb sind Bauvorhaben dort nur eingeschränkt zulässig.

1. Privilegierte Vorhaben (§ 35 Abs. 1 BauGB)

Diese können zulässig sein, wenn **öffentliche Belange nicht entgegenstehen** und die **Erschließung gesichert** ist. Dazu gehören z. B.:

- Landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Betriebe
- Gartenbaubetriebe
- Versorgungseinrichtungen (Strom, Wasser, Telekommunikation usw.)
- Ortsgebundene Gewerbebetriebe
- Bestimmte Windkraft-/Energieanlagen (je nach Fall)

2. Sonstige Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB)

Andere Bauvorhaben (z. B. normales Wohnhaus, Garage, Halle) sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn:

- öffentliche Belange **nicht beeinträchtigt** werden und
- Erschließung gesichert ist.

In der Praxis ist das oft schwierig.

Resümè

- Die vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück fügen sich in den fiktiven unbeplanten Innenbereich ein. Es besteht jedoch eine große Baulücke zu Nachbarflurstücken, so dass sich die Teilfläche II (siehe wertmethodische Aufteilung) als Außenbereichsfläche darstellt.
- 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 zu richten.

3 Bodenwertermittlung

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

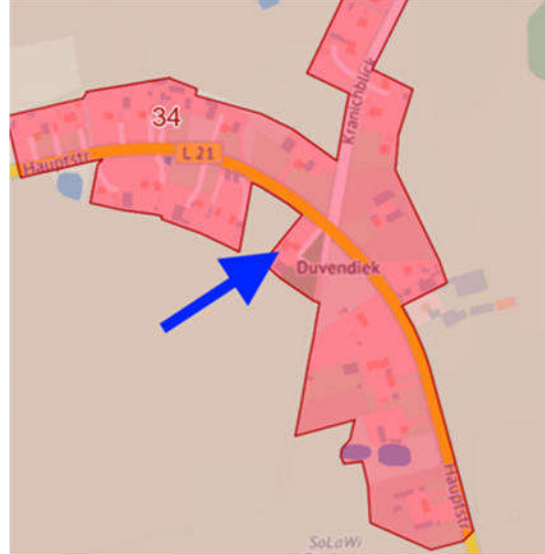
hinreichend bestimmt sind (vgl. § 26 Abs. 2 ImmoWertV).

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

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

3.1.1 Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes

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



34 €/m²

- Zonennummer: 647
- Ortslage Duvendiek
- Baureifes Land
- Wohnbaufläche
- Offene Bauweise
- Geschosszahl: I
- Mittlere Größe: 1.250 m²
- erschließungsbeitragsfrei, kostenerstattungsfrei,
- abgabenpflichtig nach KAG
- Stand 01.01.24

3.1.2 Wertmethodische Aufteilung

Resümè des Gutachters

Entsprechend der gewonnenen Erkenntnisse hält der Gutachter folgende methodische Teilung für gerechtfertigt.



Teilfläche I

- Ca. 2.250 m²
- Bebaut mit den baulichen Anlagen 1,2,3,4
- Bauland-/Baulandnebenfläche
- Gelegen im unbeplanten Innenbereich (Annahme)
 - Genauerer zur Bebaubarkeit lässt sich nur über eine Bauvoranfrage erfragen.

Teilfläche II

- Ca. 1.920 m²
- Gartenlandfläche, Grünlandfläche, Spielplatz
- Bebaut mit der baulichen Anlage 5
- Nicht bebaubar (keine Neubebauung statthaft)
- Annahme Außenbereich
 - Genauerer zur Bebaubarkeit lässt sich nur über eine Bauvoranfrage erfragen.

3.1.3 Anpassung an die Grundstücksgröße

- Dem Bodenrichtwert liegt eine mittlere Größe von 1.250 m² zu Grunde. Das zu bewertende Grundstück (Teilfläche I) hat eine „Übergröße“ von 2.250 m², so dass eine Größenumrechnung erforderlich ist.

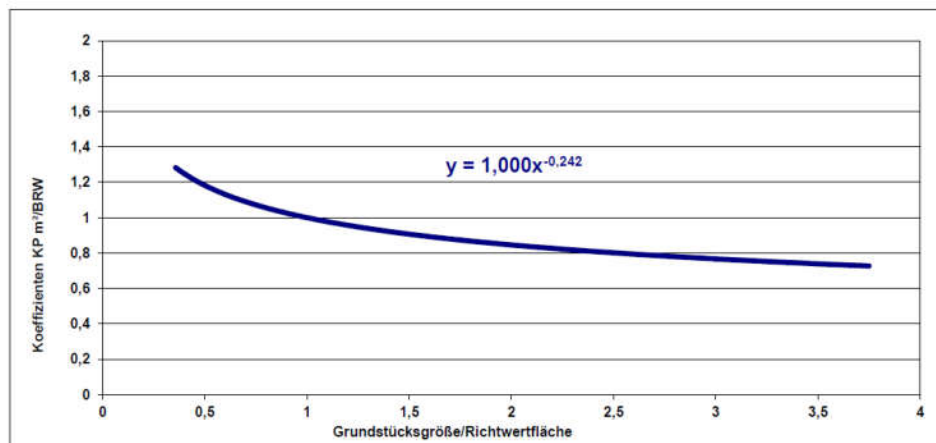
Grundstücksgröße und weitere Grundstücksmerkmale

(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 ²	• 34 €/m ²
mittlere Richtwertgröße = 1.250 m ²	• 1.250 m ²
Grundstücksgröße (Teilfläche I)	• 2.250 m ²
X = Grundstücksgröße : Richtwertgröße	• 2.250 / 1.250 = 1,80
Y (Umrechnungsfaktor) = X ^{-0,242} = 1,80 ^{-0,242}	• = 0,8674
Eigene Anpassung des Korrekturfaktors	• 0,80
Formel	• = 34 €/m ² x 0,80
Stichtag/Größe- angepasster Bodenrichtwert	• gerundet 27,00 €/m²

3.1.4 Teilfläche I: Anpassung des Bodenrichtwertes

1. Bodenrichtwert	
• Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes	27,00 €/m ²
• Bezüglich Größe angepasster Bodenrichtwert	
abzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten	
2. • Dieser Wertanteil stellt in der Regel nicht den reinen Substanzwert der Erschließungsanlagen dar, sondern nur den Wertanteil welcher vom Bodenwert mitumfasst wird.	-10,00 €/m ²
3. Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land	17,00 €/m ²
Zu- und Abschläge zur Anpassung an	
die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag	
• Richtwert mit Stand 01.01.2024	0 %
• Die neuen Bodenrichtwerte (Stand 01.01.2026) sind noch nicht veröffentlicht. Der Gutachter geht von keiner weiteren Änderung aus	
die Lage	0 %
• Keine Anpassung	
die Art der baulichen Nutzung: keine Anpassung	0 %
das Maß der baulichen Nutzung: vergleichbar, keine Anpassung	0 %
die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften	0 %
• Keine Anpassung	
Zu- und Abschläge insgesamt :	0,00 %
4. Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes	17,00 €/m ²
• zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten	10,00 €/m ²
5. Bodenwert für baureifes Land	27,00 €/m²

3.2 Wertermittlung Teilfläche II

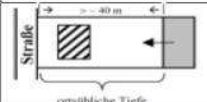
- Die Teilfläche II wird als Gartenland, Grünlandfläche, Spielplatz genutzt.
- Aus Gutachtersicht stellt sich diese Fläche als Arrondierungsfläche dar.

Bei der Teilfläche II handelt es sich um eine Arrondierungsfläche zur Teilfläche I.

Zu- und Abschläge für Arrondierungsflächen

Splitterflächen, so genannte Schikanierzwickel werden häufig zu Preisen gehandelt, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugerechnet werden. Unter solchen Flächen werden Grundstücke verstanden, die auf Grund ihres Zuschnitts und der Lage selbständig nicht baulich nutzbar sind und auch sonsthin kaum sinnvoll genutzt werden können, jedoch in Verbindung mit dem benachbarten Grundstück dessen bauliche oder sonstige Nutzung erst ermöglichen. Die „harmlose“ Form des Schikanierzwickels sind die Arrondierungsflächen, unter denen gemeinhin selbständig nicht bebaubare Teilflächen verstanden werden, die zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche Ausnutzbarkeit erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern. [Kleiber · Simon · Weyers]

Quelle: Grundstücksmarktbericht Landkreis Vorpommern-Rügen 2019

Art der Arrondierungsfläche nach Erfassungsprogramm WF-AKuK	Beschreibung	Anzahl der KV mit Kappung	% des Bodenrichtwertes für Bauland (Spanne der Mittelwerte nach Kappung)	Beispiel
1f	Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei ausreichend vorhandenem Garten- und Hinterland	24	28 % (20 - 40)	

- Die Fläche lässt sich der Kategorie 1f zuordnen.
- Die Spanne reicht von 20 bis 40 % des Bodenrichtwertes mit einem Mittel von 28 %.

Mittelwert Arrondierungsfläche in €/m ²	28 % von 34 €/m ² =	9,52
Korrekturfaktor	0,50	4,76

- Bei der Teilfläche I ist bereits ausreichend Freifläche vorhanden
- Die Teilfläche II ist übergroß

3.3 Zusammenfassung Flurstück 15/1

Teilflächen	Charakterisierung	Grundstücks-Größe in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstücks-wert in €
Teilfläche I	Bauland /-nebenfläche/Hoffläche Bebautes Grundstück	2.250	27,00	60.750,00
Teilfläche II	Gartenland, Arrondierungsfläche	1.920	4,76	9.139,20
Gesamt		4.170		69.889,20

4 Wertermittlung der baulichen Anlagen

4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

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

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

Erforderliche Daten und Modellkonformität

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

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

Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

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

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

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

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

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

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

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

Der **Sachwert** basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und dem Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und dem Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

5 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).

5.1 Erläuterungen der verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

5.2 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
- Aufgrund vorhandener Baumängel/Bauschäden, kann in der baulichen Anlage 4 (Scheune/Stall) ein Befall nicht ausgeschlossen werden

Nachfolgend werden die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen bezeichnet:

	Gebäude	Bezeichnung
	1	Wohnhaus
	2	Zwischenbau
	3	Vorbau + Überdachung
	4	Stall/Scheune
	5	Garage/Schuppen

Historie (ungefähre Darstellung, basierend auf Erkenntnissen vor Ort, Aussagen der Beteiligten vor Ort und Erkenntnissen aus der Bauarchivakte)

- Gebäude 1,2,4
- Der Sachverständige schätzt ein Baujahr in der Spanne **1930 bis 1940**
- Laut Aussagen des Antragsgegners ist das Baujahr 1938
- Teilsanierungen zu DDR-Zeit
- Ab 2021: DG-Ausbau, umfangreiche Sanierungen und Modernisierungen im EG und DG vom Gebäude 1 und 2
- Ab 2021: Neuerrichtung vom Gebäude 3 nebst Überdachung (ohne Baugenehmigung)

5.2.1 Maßangaben, Wohn- und Nutzflächen

(Achtung! Sämtliche nachfolgenden Maßangaben basieren auf den vorhandenen Unterlagen (Katasterplan, Luftbild) sowie eigenen Messungen und Schätzungen und haben eine Genauigkeit von ca. +/- 5 %).

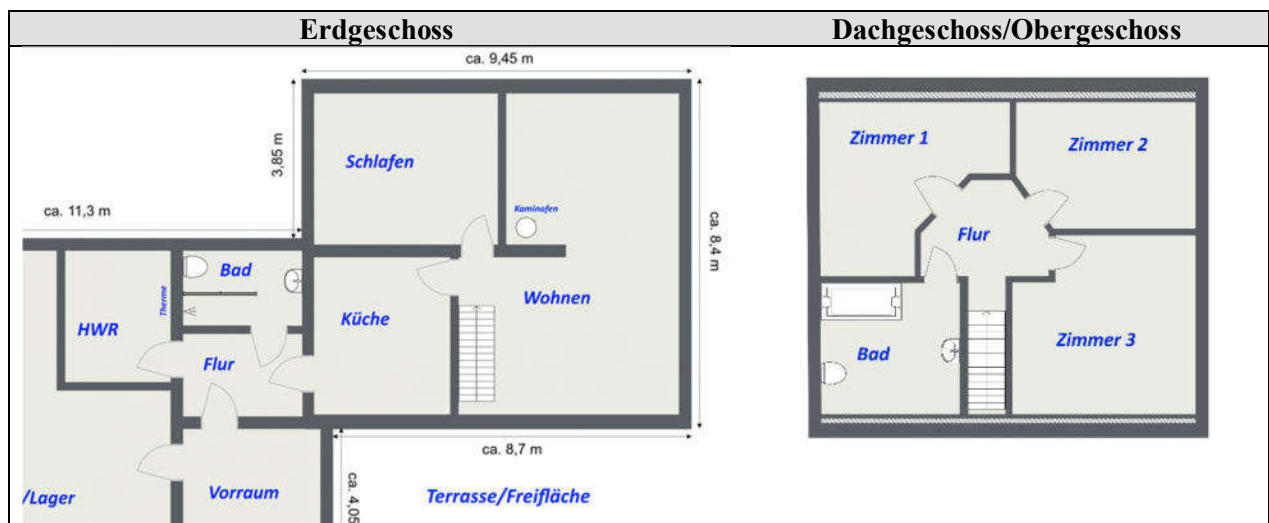
Bruttogrundfläche

Gebäude 1

Kellergeschoss	=	0,00 m ²	Bleibt unberücksichtigt, wird mit einem Aufschlag erfasst
Erdgeschoss	=	79,38 m ²	(9,45 m x 8,40 m)
Dachgeschoss	=	79,38 m ²	Voller Ansatz bei der Sachwertberechnung
Gesamt		158,76 m²	

Gebäude 2

Kellergeschoss	=	0,00 m ²	Nicht vorhanden
Erdgeschoss	=	13,65 m ²	(4,55 m x 3,00 m)
Dachgeschoss	=	0,00 m ²	Nicht ausgebaut, nicht ausbaufähig
HWR (Gebäude 4)	=	10,00 m ²	Der HWR befindet sich zwar im Gebäude 4 wird aber methodisch dem Gebäude 2 zugerechnet
Gesamt		23,65 m²	



Wohn- und Nutzflächen: basierend auf eigenem Aufmaß, Genauigkeit der Maßangaben +/- 5 %

- EG:
 - o Küche, Schlafen, Wohnen, Bad, Flur, HWR
 - o **Ca. 78,00 m² Wfl.** (basierend auf eigenem Aufmaß)
 - o Laut zugereichter Dekra Wohnflächenberechnung beträgt die Wfl. im EG nur ca. 76 m², dies ist unplausibel
 - o Rauminnenhöhe im EG: ca. 2,50 m bis 2,55 m
- DG:
 - o 3 Zimmer, Flur, Bad, **Ca. 37 m² Wfl.** (basierend auf eigenem Aufmaß)
 - o Laut zugereichter Dekra Wohnflächenberechnung beträgt die Wfl. im DG nur ca. 28 m², dies ist unplausibel
 - o Rauminnenhöhe ca. 2,35 m

Gesamtwohnfläche EG/DG: ca. 115 m²

- + Terrasse
- + Nfl. im Vorbau (Vorraum: ca. 13,4 m²)

Rohbaubsubstanz**teilunterkellert**

- Das Gebäude 1 (Bereich Wohnen/Küche) ist unterkellert
- Ca. 32,50 m² Nfl. (3 Räume)
- Zugang über Bodenluke unter der Treppe im Wohnzimmer
- Ziegeldecke zum EG
- Aufgrund aufsteigender Feuchtigkeit praktisch nicht nutzbar

- Wahrscheinlich Feldsteinfundament oder gemauertes Fundament (ohne Sperrung)
- Außenwände: Massivbauweise (Ziegel) + mineralischer Außenwandputz
 - Innenraumdämmung (vorgeplankte Ständerwand mit Dämmung)
- Innenwände: massiv und Trockenbau
- Holzbalkendecke zwischen EG/Dachgeschoss
- DG: ausgebautes Satteldach mit Betondachsteindeckung
 - Ab 2021 neu ausgebaut und erneuerte Dacheindeckung
 - liegende Dachfenster
 - Spitzboden (ca. 1,60 m Höhe) erreichbar über Einschubtreppe
- Mit Schornstein

Ausbausubstanz

- **Fenster:**
 - Kunststoff-Isolierglasfenster (3fach) von 2021
- **Heizung:** Zentralheizung
 - Gasttherme (Flüssiggasbasis) mit Warmwasserspeicher
 - In den Räumen Konvektoren (in Teilbereichen vom EG mit Fußbodenheizung)
- **Elektro:** modernisiert nach VDE-Norm, mittlere Ausstattung
- **Innentüren:** Türen mit Futter und Bekleidung (2021 erneuert)
- Treppe zum DG: einläufige nicht gewendelte Holztreppe
- **Sanitär-EG:**
 - bodenebene Walk'in-Dusche, wandhängendes WC, Handwaschbecken, Fußboden gefliest, Wände gefliest, Handtuchheizkörper, mit Fenster, zeitgemäßer Standard
- **Sanitär-DG:**
 - eingeflieste Wanne, wandhängendes WC, Handwaschbecken, Fußboden gefliest, Wände tlw. gefliest, mit Fenster (liegendes Dachfenster), Designheizkörper, zeitgemäßer Standard

Baumängel/Bauschäden (in Auszügen):

- Mauerwerkschäden; tlw. Mauerwerksrisse, tlw. Wandausbauchungen im Sockelbereich (bis ca. 1 m Höhe über EOK)
- Fassade mit tlw. Putzschäden, Zwischenbau mit unverputzter Fassade (tlw. ausgewaschene Ziegelfugen)
- Schäden im Fundamentbereich, möglicherweise leichte Setzungen im Bereich Fundament zur Straße
- Keller mit aufsteigender Nässe mit den damit verbundenen Mängelfolgeerscheinungen (Salpeterausblühungen, tlw. Putzabplatzungen)
- Unzweckmäßiger Zugang zum Keller über Bodenluke
- Und weitere Kleinstschäden
- Die Sanierung/Modernisierung der Ausbausubstanz wurde augenscheinlich in guter Qualität ausgeführt.

Mobiliar

- Einbauküche ca. 2,55 m x 1,80 m
- Goranje Induktionsfeld, Goranje Backofen, Kühlschrank, defekter Geschirrspüler
- Standwert pauschal: **1.000 €**
- Kaminofen: Standwert pauschal: **500 €**

5.2.2 baulichen Nebenanlagen

Aus Gutachtersicht ist eine pauschalisierte Bewertung gerechtfertigt. **Sachverständigenseits kommt ein Vergleichsfaktorverfahren je m² 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 m² BGF stellt den marktangepassten Wert, mit dem diese baulichen Anlagen den Verkehrswert erhöhen, dar (nicht vergleichbar mit dem Substanzwert).

	Gebäude 3 • Vorraum Ca. 14,78 m² Grundfläche • Massivbau (Gasbeton unverputzt), 2 Fenster • + Überdachung ca. 14,25 m² • Pultdach mit Bitumen • = gerundet 4.500 € • Inkl. Kosten einer Nachtragsgenehmigung
	Gebäude 4 • Stall/Scheune • Ca. 8,40 m x 12,50 m = ca. 105 m² ◦ Hier befindet sich auch der HWR, dieser wird methodisch dem Gebäude 2 zugerechnet • Einfache Ausstattung • Innenhöhe EG ca. 2,50 m, Innenhöhe DG ca. 4,90 m • = gerundet: 12.000 €
	Gebäude 5 • Garage/Schuppen • Massivbau, Wellasbesteindeckung • Einfachste Ausstattung • Ca. 51 m² Grundfläche • = ohne Restwert
Gesamt (Gebäude 3-5)	16.500 €

6 Sachwertermittlung

6.1.1 Bruttogrundfläche- Wohnhaus und NHK

Gebäude 1

Kellergeschoss	=	0,00	m ²	Bleibt unberücksichtigt, wird mit einem Aufschlag erfasst
Erdgeschoss	=	79,38	m ²	• Ca. 51 m ² Kellernutzfläche
Dachgeschoss	=	79,38	m ²	(9,45 m x 8,40 m)
Gesamt		158,76	m²	Voller Ansatz bei der Sachwertberechnung

Gerundet 159 m²

NHK 2010

- Freistehende Einfamilienhäuser eingeschossig, nicht unterkellert, DG ausgebaut (Typ 1.21)

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.21	790	875	1005	1215	1515
Doppel- und Reihenendhäuser	2.21	740	825	945	1140	1425
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1065	1335

Der Gutachter unterstellt eine Standardstufe 2-4

	Anteil in %	Gebäudestandard				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23	0	8	15	0	0
Dach	15	0	0	15	0	0
Fenster und Außentüren	11	0	0	3	8	0
Innenwände und Türen	11	0	0	11	0	0
Deckenkonstruktion und Treppen	11	0	0	11	0	0
Fußböden	5	0	0	5	0	0
Sanitär	9	0	0	2	7	0
Heizung	9	0	0	4	5	0
Sonstige technische Ausstattung	6	0	0	6	0	0
Gesamt	100	0	8	72	20	0

Ausstattungsstandardstufe	I	II	III	IV	V	Summe
NHK in €/m ²	790	875	1.005	1.215	1.515	
Wägungsanteil	0%	8%	72%	20%	0%	100,00%
Kostenwert	0,00	70,00	723,60	243,00	0,00	1.036,60
Gebäudeteil	NHK 2010 in €/m ²		Bemerkungen			
Gebäude 1	1.036,60		- freistehendes Einfamilienhaus Typ 1.21, nicht unterkellert; ausgebautes Satteldach - Standardstufe II bis IV			
Anpassung Gebäudestellung:	1,00		Einfamilienhaus			
Anpassung DG:	1,00		Keine Besonderheiten			
Anpassung Ausstattung:	1,00		Keine Besonderheiten			
Gesamt	1.036,60		1.036,6	x 1	x 1	x 1
gerundet	1.035		gerundeter Ansatz (gerundet auf volle 5 €/m ²)			

Gebäude 2

Kellergeschoss	=	0,00	m ²	Nicht vorhanden
Erdgeschoss	=	13,65	m ²	(4,55 m x 3,00 m)
Dachgeschoss	=	0,00	m ²	Nicht ausgebaut, nicht ausbaufähig
HWR (Gebäude 4)	=	10,00	m ²	Der HWR befindet sich zwar im Gebäude 4 wird aber methodisch dem Gebäude 2 zugerechnet
Gesamt		23,65	m²	

Gerundet: 24 m²

NHK 2010

- Anbau (Zwischenbau), eingeschossig, nicht unterkellert, Flachdach (Typ 3.23)

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Flachdach oder flach geneigtes Dach				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.23	920	1025	1180	1420	1775
Doppel- und Reihenendhäuser	2.23	865	965	1105	1335	1670
Reihenmittelhäuser	3.23	810	900	1035	1250	1560

Der Gutachter unterstellt eine Standardstufe 3: = 1.035 €/m²

+ Aufschlag für nicht ausgebautes, nicht ausbaufähiges DG = 1.100 €/m²

6.1.2 Alterswertminderung

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

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.

Restnutzungsdauer im vorhandenen Zustand

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

Der Gutachter hält folgenden Ansatz für gerechtfertigt:

A	Baujahr Wohnhaus	1938
B	Gebäudealter in 2026	> 80 Jahre
C	Übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
D	Rechnerische Restnutzungsdauer	0 Jahre

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen.

Entnommen der ImmoWertV2021 (Anlage 2)

- Bei der Vergabe der Punkte wird auch das Alter seit Modernisierung des Gewerks berücksichtigt

1. Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente

Auf der Grundlage der nachfolgenden Tabelle 1 sind unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungselemente vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Tabelle 1: einzelne Modernisierungselemente mit den maximal zu vergebenden Punkten.

2. Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades

Auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades kann aufgrund der Tabelle 2 eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden.

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.

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte			
	bis ca. 5 Jahre zu- rück	bis ca. 10 Jahre zu- rück	bis ca. 15 Jahre zu- rück	bis ca. 20 Jahre zu- rück
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	1 bis 2			
*Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)				

Ansatz des Gutachters: 12 Modernisierungspunkte

Zu Anlage 2 (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen)

GND 80	Modernisierungspunkte																				
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Gebäude- alter	modifizierte Restnutzungsdauer																				
68	16	16	19	21	24	27	29	32	34	36	39	41	43	45	48	50	52	55	57	57	57
69	15	15	18	21	24	26	29	31	34	36	38	41	43	45	47	50	52	55	57	57	57
70	15	15	18	21	23	26	29	31	34	36	38	40	43	45	47	50	52	54	57	57	57
71	14	14	17	20	23	26	28	31	33	36	38	40	43	45	47	50	52	54	57	57	57
72	14	14	17	20	23	25	28	31	33	36	38	40	42	45	47	49	52	54	57	57	57
73	14	14	17	20	23	25	28	30	33	35	38	40	42	45	47	49	52	54	57	57	57
74	13	13	16	19	22	25	28	30	33	35	37	40	42	44	47	49	52	54	56	56	56
75	13	13	16	19	22	25	27	30	33	35	37	40	42	44	47	49	52	54	56	56	56
76	13	13	16	19	22	25	27	30	33	35	37	40	42	44	47	49	51	54	56	56	56
77	13	13	16	19	22	24	27	30	32	35	37	39	42	44	47	49	51	54	56	56	56
78	12	12	15	18	22	24	27	30	32	35	37	39	42	44	46	49	51	54	56	56	56
79	12	12	15	18	21	24	27	29	32	34	37	39	42	44	46	49	51	54	56	56	56
80	12	12	15	18	21	24	27	29	32	34	37	39	41	44	46	49	51	54	56	56	56

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei gerundet 12 Punkten: 41 Jahre

6.1.3 Sachwertberechnung

		Gebäude 1	Gebäude 2
Bruttogrundfläche in m² gerundet		159,00	24,00
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (ohne BNK)	=	1.035,00	1.100,00
Baupreisindex im Basisjahr	=	100,00	100,00
aktueller Baupreisindex Stichtag 1.Quartal 2026 (gilt für Deutschland)	=		193,50
• Veröffentlicht 10.04.2026			
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK in % (in €)</i>	=	318.433,28	51.084,00
• Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile in % der Normalherstellungskosten (Teilunterkellerung)			2.500,00
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK (in €)</i>	=		372.017,28
BNK in % der Normalherstellungskosten (in €) +	0,00 %		0,00
<i>Gesamtherstellungskosten (inkl. BNK) in €</i>	=		372.017,28
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	=	80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer geschätzt		41 Jahre	
Wertminderung wegen Gebäudealter (siehe § 23 ImmoWertV) der Gesamtherstellungskosten (lineare Abschreibung)	- 48,75 %		-181.358,42
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage	=		190.658,86
<u>Wertanteil der baulichen Außenanlagen in €</u>			
• Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten			
• Zusätzlicher Ansatz für Hausanschlüsse, Einfriedung, Zufahrt, Biokleinkläranlage, Terrasse etc.	4,50 %		8.579,65
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>			
• Bauliche Nebenanlagen			16.500,00
<u>Wertanteil der Möblierung in €</u>			
• Einbauküche + Kaminofen			1.500,00
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage insgesamt in €			217.238,51
• zuzüglich des Wertes des Grund und Bodens in € gerundet	+		69.889,20
vorläufiger Sachwert inklusive Wert des Grund und Bodens in €			287.127,71

6.1.4 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 $k_{i,j}$ nach Bodenwertniveau

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

Tabelle 52 - Potenzfunktion EFH

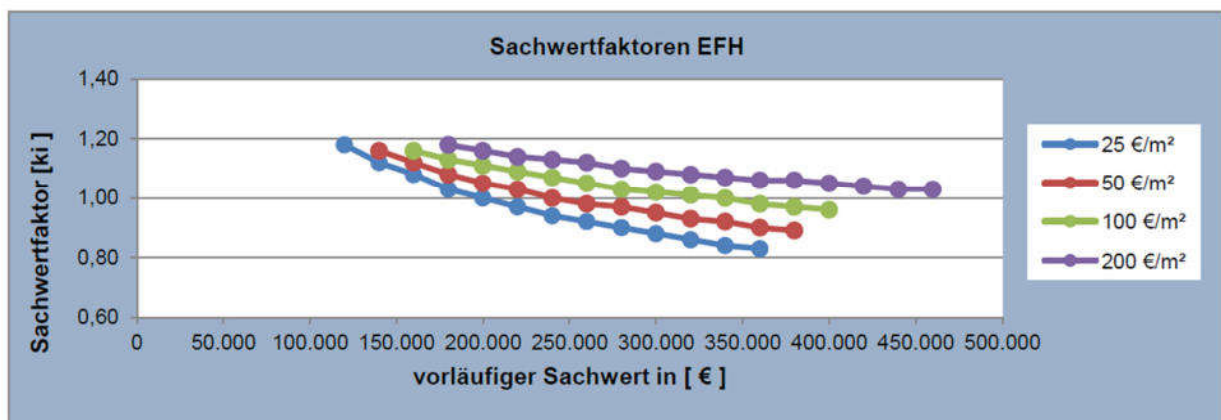


Abbildung 34 - Sachwertfaktoren EFH

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 (basierend auf dem vorläufigen SW von	0,95
- Anpassung an das Jahr 2026 - Die Marktdaten des Marktberichtes 2019 basieren auf den Daten der Jahre 2018/2019.	
Tatsächliche Marktlage im Bereich des Grundstücks (Einschätzung des Gutachters)	-0,10
Einschätzung des Gutachters (aktuelle Marktlage)	
Gesamt	0,85

<i>vorläufiger Sachwert</i>		287.127,71 €
o Marktanpassungsfaktor = Abschlag	0,85	-43.069,16 €
marktangepasster Sachwert		244.058,55 €
• Wertminderung wegen zusätzlicher Baumängel und Bauschäden in %		
o Siehe Baumängel/Bauschäden		
o Notwendiger Aufwand um Restnutzungsdauer zu erreichen	-10 %	-24.405,86 €
o Siehe Schäden an der Rohbaubsubstanz (Gründung/Keller)		
o Kosten Nachtragsgenehmigung DG-Ausbau		
• zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung in %	0 %	0,00 €
o		
		219.652,69 €
		Gerundet: 220.000 €

7 Verkehrswert

Sachverständigenseits wird der vorläufige Verkehrswert nur vom Sachwert abgeleitet.

Somit wird der Verkehrswert § 194 BauGB
eines mit einem Wohnhaus und Nebengelass
bebauten Grundstücks

**Hauptstraße 10
in 18442 Niepars OT Duvendiek**

zum Wertermittlungstichtag 08.05.2026

geschätzt mit

220.000 €

8 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	1	Auszug aus dem Stadtplan
Anlage	2	Auszug aus dem Katasterplan
Anlage	3	Luftbild mit Bezeichnung der baulichen Anlagen
Anlage	4	Baulastauskunft
Anlage	5	Altlastenauskunft
Anlage	6	Darstellung von Bebauungsplänen, Satzungsgebieten im Umfeld
Anlage	7	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Niepars (OT Duvendiek)
Anlage	8	Bodenrichtwertauskunft
Anlage	9-10	Leitungsauskunft Strom + Gas
Anlage	11	Ungefährer Grundriss vom Erdgeschoss (unmaßstäblich)
Anlage	12	Ungefährer Grundriss vom Dachgeschoss (unmaßstäblich)
Anlage	13 – 17	Fotoansichten
Anlage	18	Darstellung der Flurstücksdaten

9 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage

einfache Wohnlage / einfache Geschäftslage

- Anschrift: Hauptstraße 10 in 18442 Niepars OT Duvendiek

Nutzungsberechtigte + weitere Ansprechpartner:

Mietverträge wurden nicht zugereicht, der Gutachter geht von folgender Nutzung aus:

- **Eigennutzung durch Antragsgegner**

Gewerbebetrieb:

- In dem zu bewertenden Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt.

Maschinen und Betriebseinrichtungen:

- Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- Folgendes Inventar wurde mit bewertet:
 - Einbauküche und Kaminofen: Gesamtwert: 1.500 € (im Verkehrswert enthalten)
- Folgendes Zubehör wurde **nicht mitbewertet**:
 - Gemieteter Flüssiggastank
 - Vermieter: Primagas Energie GmbH, Luisenstraße 113 in 47799 Krefeld
 - Ku-Nr. 530924

Hausschwamm

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

Energiepass:

- nicht vorhanden

Kaminkehrer:

- Schornsteinfeger: 18445 Altenpleen

baubehördliche Beanstandungen

- Offiziell nicht bekannt

Sonstiges: kein getrenntes Eigentum

Bodenordnung:

- Keine Bodenordnung

Überbauungen: wurden **nicht** festgestellt

Sonstiges

- Es wurden bauordnungswidrigen Zustände festgestellt (fehlende Genehmigungen, siehe Seite 5)

10 Abkürzungsverzeichnis

Abkürzung	Begriff
AGVGA	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
BKI	Baukostenindex
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BV	Berechnungsverordnung
BWF	Barwertfaktor
BWK	Bewirtschaftungskosten
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
EnEV	Energieeinsparverordnung
EW	Ertragswert
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
ImmoWertA	Anwendungshinweise zur ImmoWertV
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
LBodSchG	Landesbodenschutzgesetz
LSZ	Liegenschaftszinssatz
LWG	Landeswassergesetz
NFL	Nutzfläche
NUF	Nutzungsfläche (gemäß DIN 277)
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
RE	Reinertrag
RL	Richtlinie
RND	Restnutzungsdauer
SW	Sachwert
VG	Vollgeschoss
VPI	Verbraucherpreisindex
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WEST	Wertermittlungsstichtag
Wfl	Wohnfläche (gemäß WoFIV)
WNfl	Wohn-/Nutzfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
WoFIV	Wohnflächenverordnung

11 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

BauGB:

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

BauNVO:

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

ImmoWertV2021:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

BRW-RL:

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

BGB:

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

WoFlV:

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

EnEV:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG:

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

Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

12 Erklärung des Sachverständigen

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

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

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

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

Gragetopshof, den 08.05.2026

Dokument unterschrieben
von: Ingo Kuhwald
am: 08.05.2026 16:04



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.

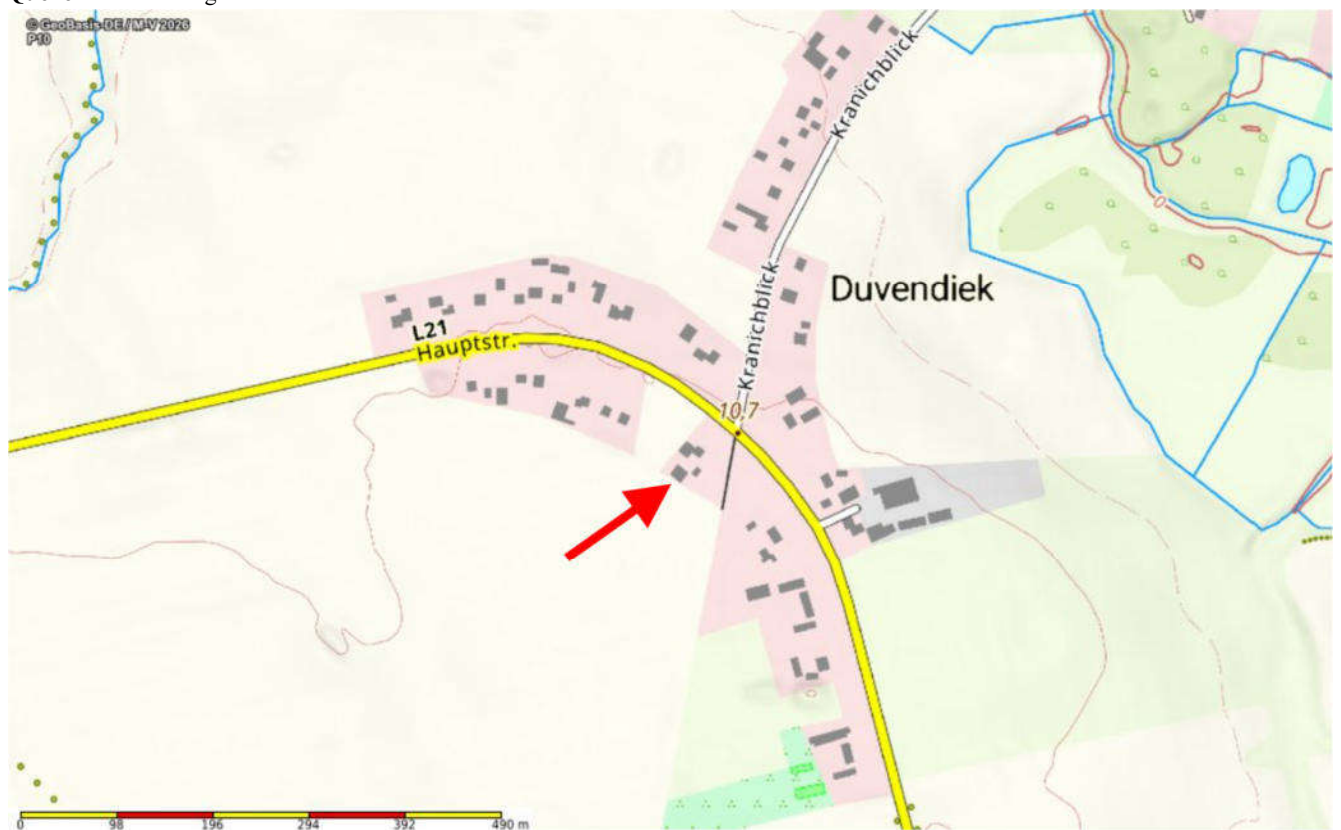
Die Haftung des Auftragnehmers wird der Höhe nach beschränkt auf den Umfang des Versicherungsschutzes seiner Haftpflichtversicherung, mit Ausnahme der Haftung für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Die Haftung des Sachverständigen ist auf Vermögensschäden von **10 % des ermittelten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



1) Wohnhaus; 2) Zwischenbau; 3) Vorbau; 4) Stall/Scheune; 5) Garage/Schuppen

Luftbild 05/2024

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

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

Ihr Zeichen: ZV 704 K 73/25
Ihre Nachricht vom:
Mein Zeichen: 521.100.06.00313.26
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!

Fachdienst: Bau und Planung
Fachgebiet / Team: Bauordnung
Auskunft erteilt:
Besucheranschrift: Störtebekerstraße 30
18528 Bergen

Zimmer:
Telefon: 03831 357-
Fax: 03831 357-
E-Mail: @lk-vr.de

Datum: 18. Februar 2026

Vorhaben **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

Grundstück **Niepars, OT Duvendiek, Hauptstraße 10**
Gemarkung **Niepars**
Flur **11**
Flurstück **15/1**

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



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

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

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



Termine nach Vereinbarung!

Baulastauskunft

**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: 6.5.2026

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

Auskunft (Stand 5.5.2026):

Gemarkung	Flur	Flurstück
Niepars (132659)	11	15/1

Sehr geehrte/r Anfragende/r,

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

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

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

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

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

Diese Auskunft wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dezernat Bodengeologie und Bodenschutz

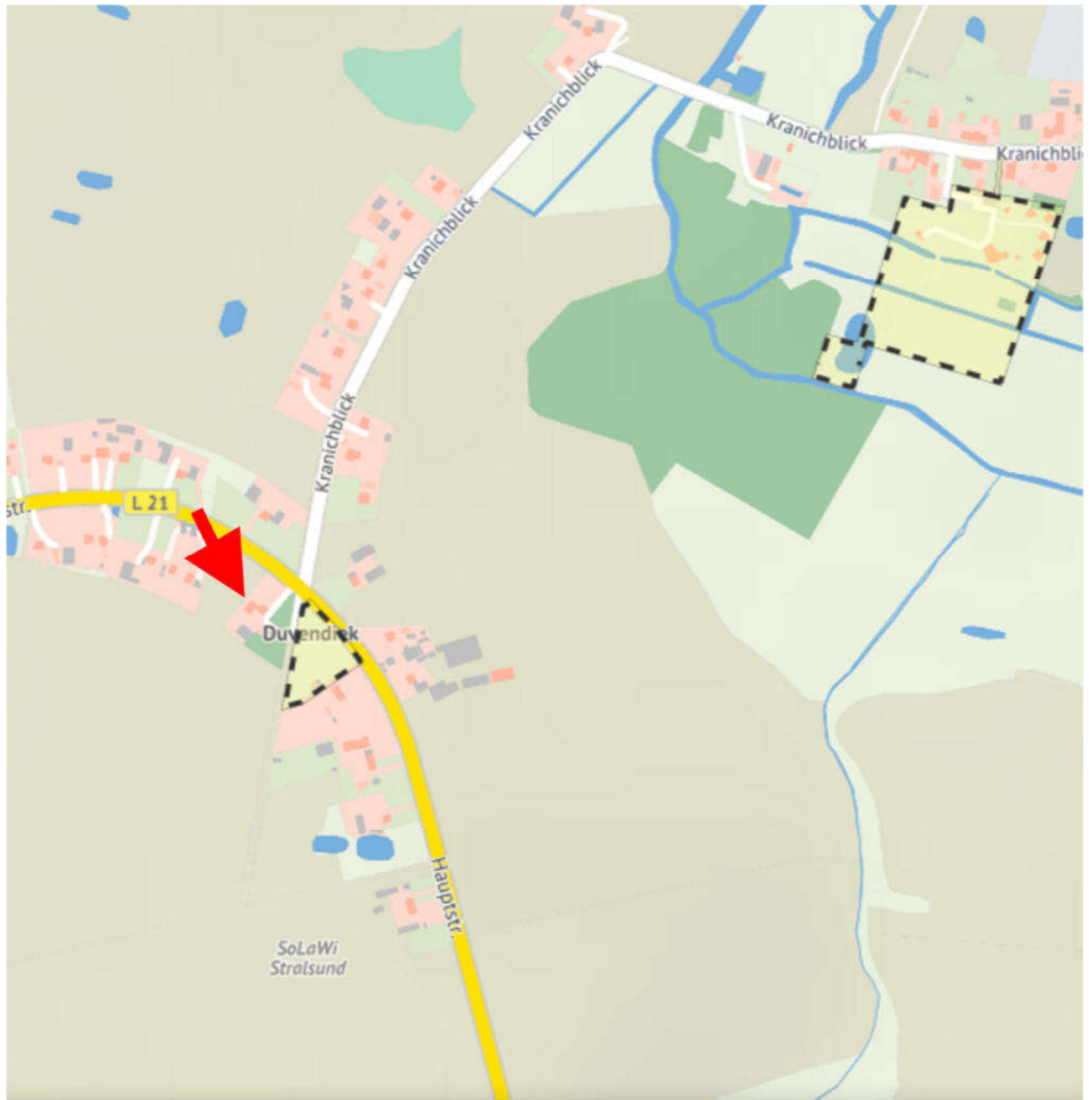
Hausanschrift:
Goldberger Straße 12b
18273 Güstrow
Telefon: 0385 588-640
Telefax: 0385 588-64106
E-Mail: poststelle@lung.mv-regierung.de
http://www.lung.mv-regierung.de

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

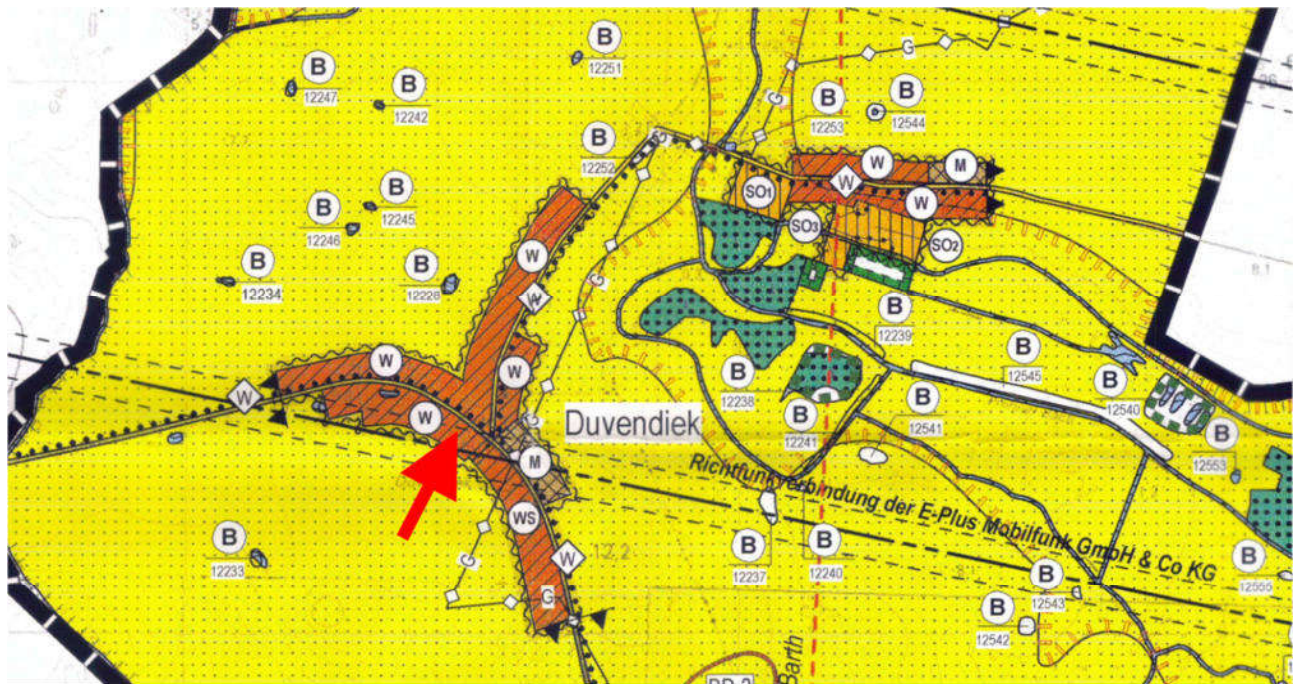
Hausanschrift:
Bohnenlager
Brüeler Chaussee 13
19406 Sternberg
Telefon: 03847 2257
Telefax: 03847 451069

Hausanschrift:
Abwasserabgabe, Wasserentnahmeantrag
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.



Darstellung von Bebauungsplänen, Satzungsgebieten im Umfeld
Das Grundstück ist nicht im Geltungsbereich eines B-Planes/Satzung gelegen



Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993.

Bauflächen und Baugebiete (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)



Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 BauNVO)



Kleinsiedlungsgebiet (§ 1 Abs. 2 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete (§ 1 Abs. 2 BauNVO)

Der Flächennutzungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Niepars, den 28.03.2006



(Siegel)

Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 11.04.2006 bis zum 26.04.2006 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Der Flächennutzungsplan ist mit Ablauf des 25.04.2006 wirksam geworden.

Niepars, den 23.05.2006



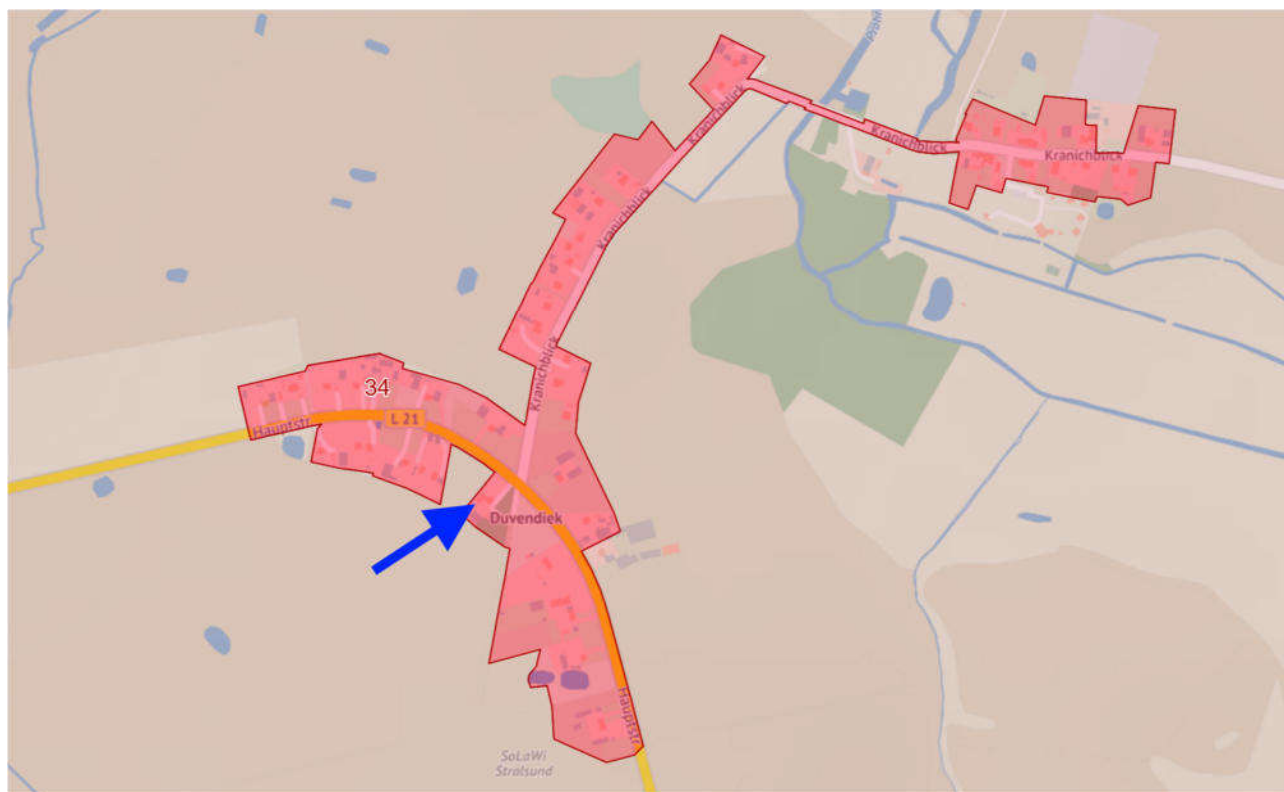
(Siegel)

Bürgermeister

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Niepars

Rechtskraft 2006

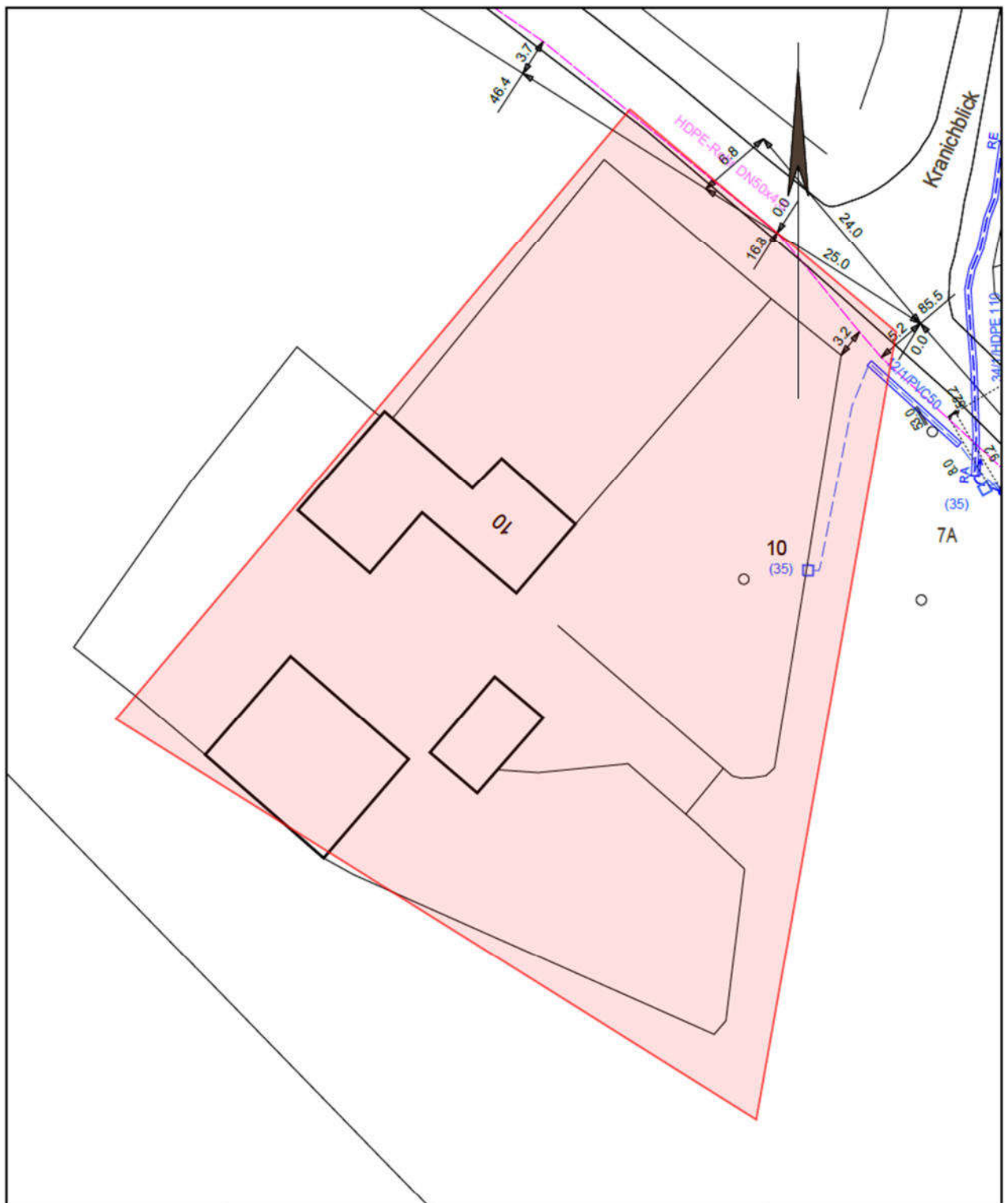
Das Grundstück ist im Wohngebiet gelegen (roter Pfeil).



Baulandflächen 01.01.2024

Stichtag	01.01.2024
Zonenummer	647
Zonentyp	Wohnbauflächen
Ortsteil	Duvendiek
örtl. Bezeichnung	Duvendiek - Ortslage
Bodenrichtwert	34 €/m ²
Entwicklungszustand	Baureifes Land (B)
Beitragszustand	Erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche (W)
Bauweise	offene Bauweise (o)
Geschosszahl	I
Fläche	1.250 m ²

Bodenrichtwert: Stand 01.01.2024



e.dis

Die Karte ist Eigentum der E.DIS Netz GmbH.
Sie ist nur für den internen Verwendungszweck zu nutzen
und muss datensicher entsorgt werden.
Nachdruck oder Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Eigentümers.

1:500

Kartenname: Gesamtmedienplan
Anfragenummer: 1750737-EDIS
Plannummer: 1
zuständig: MB Bergen
Ausgabedatum: 10.04.2026

Ort/Ortsteil: Niepars

Straße: Hauptstr. 10

Farblegende

- Strom-HS
- Strom-MS
- Strom-NS
- Fernmelde
- Gas-HD
- Gas-MD
- Gas-ND
- Strassenbel.

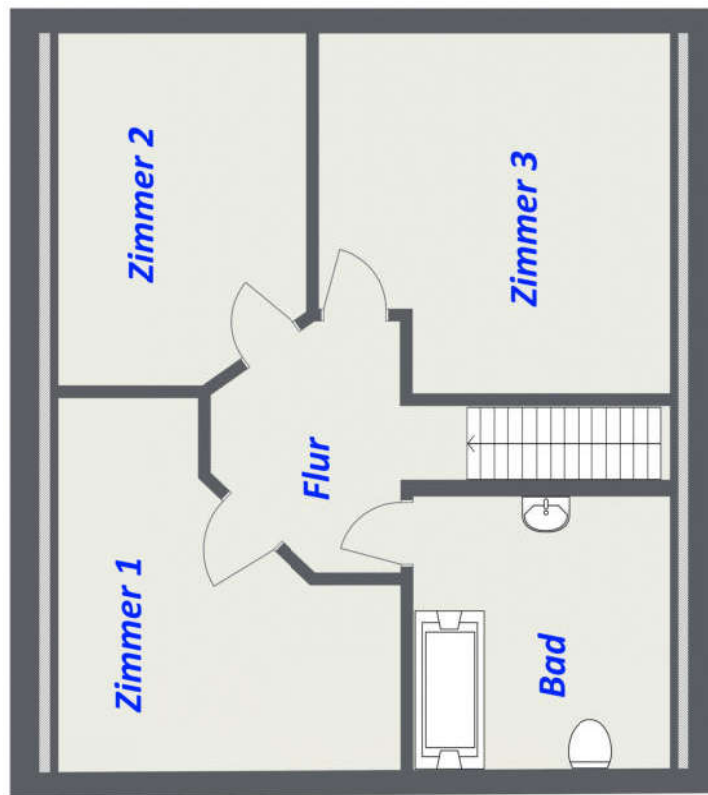
Leitungsplan Strom (Leitung und Anschluss vorhanden)



Leitungsplan Gas (Leitung vorhanden, jedoch kein Anschluss)
Haus hat einen Flüssiggastank



- o Gebäude: 1,2,3,4: ungefährender Grundriss vom Erdgeschoss (unmaßstäblich)



- o Gebäude: 1 : ungefährer Grundriss vom Dachgeschoss (unmaßstäblich)

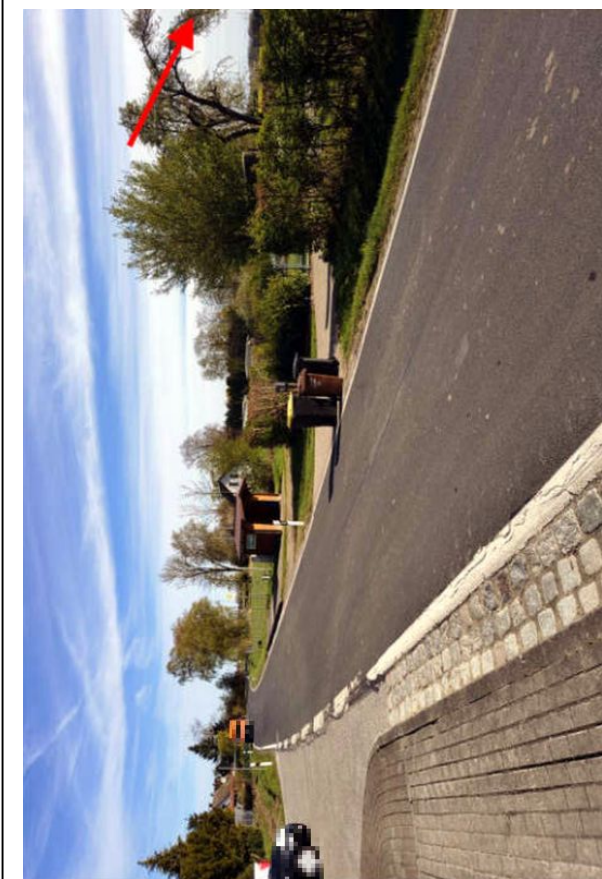


Bild 1-2 o Links und rechts: Ansichten von der Hauptstraße in Duwendiek, die Lage des Grundstücks wurde markiert



Bild 3-4 o Links: Zufahrt zum Grundstück und rechts: Grundstück zur Straße mit unterirdischem Flüssiggastank (siehe Pfeil)



Bild 5-6 o Links und rechts: Außenansichten der baulichen Anlagen 1 - 4



Bild 7-8 o Links und rechts: Außenansichten der baulichen Anlagen 1 - 4

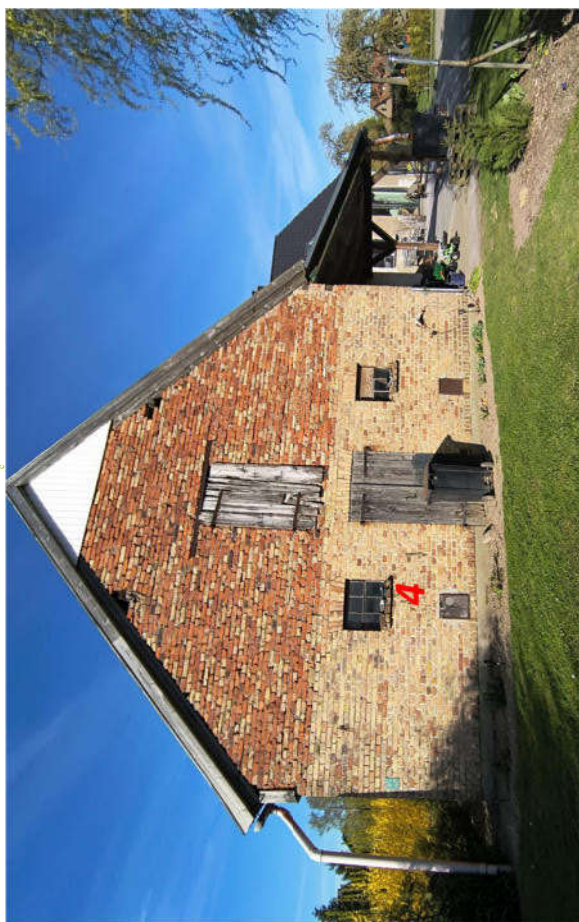
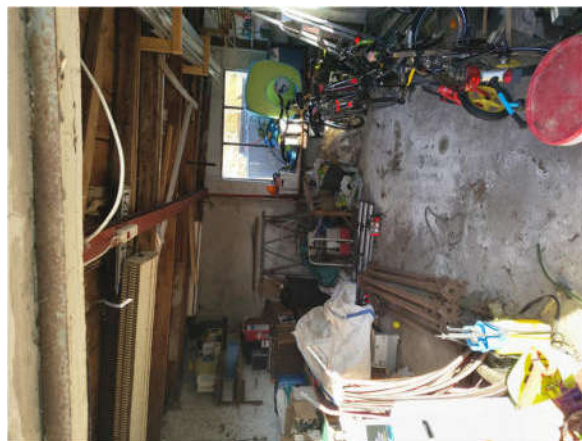


Bild 9-10 o Links und rechts: Außenansichten der baulichen Anlagen 1 - 4

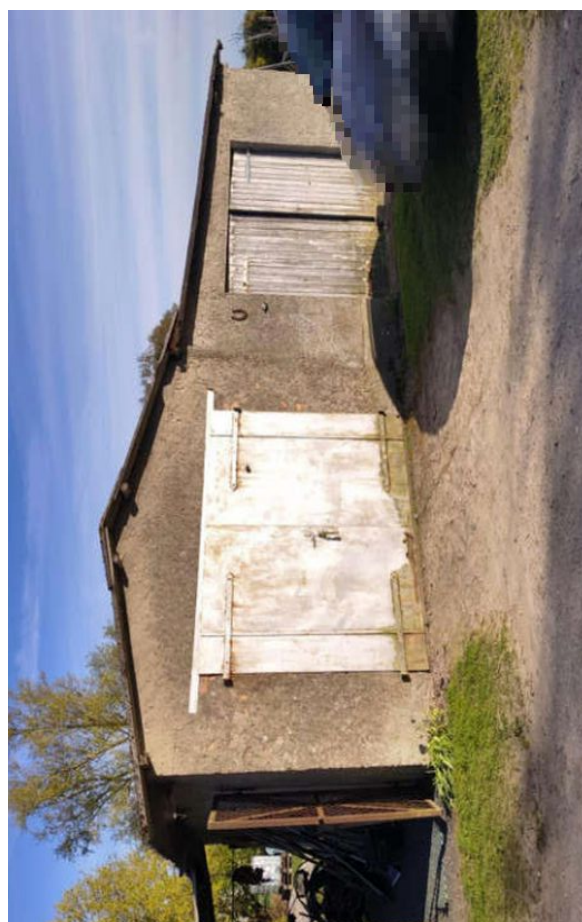


Bild 11-13 o Links und rechts: Außen- und Innenansichten der baulichen Anlage 5

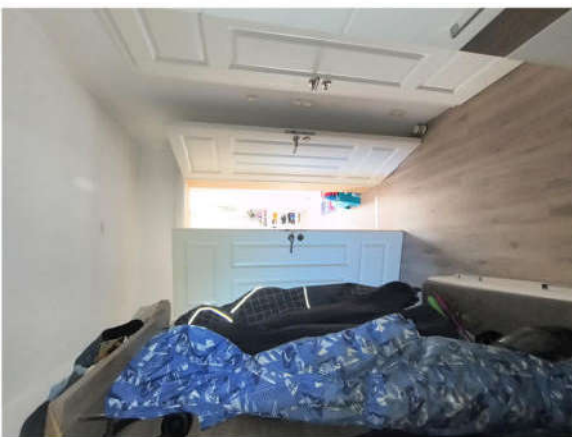


Bild 14-21 o Link und rechts: Innenansichten vom Erdgeschoss: Flur, Küche, Wohnen, Bad und HWR

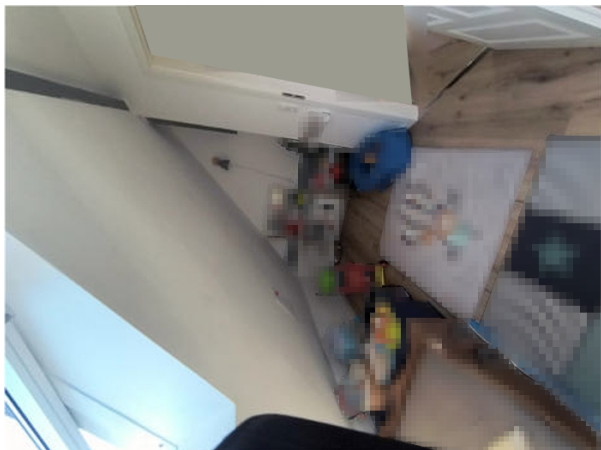
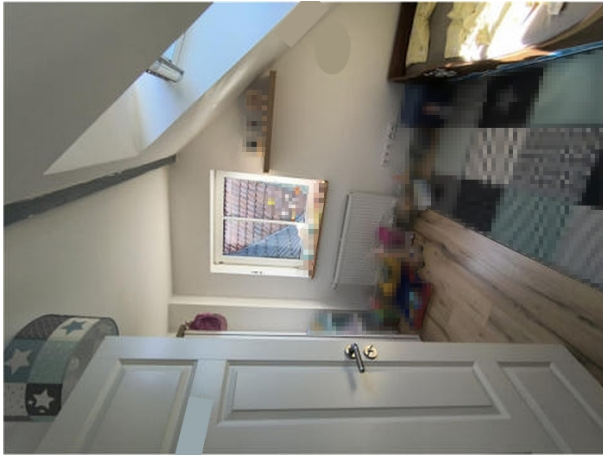


Bild 22-29 o Link und rechts: Innenansichten vom Dachgeschoss; rechts unten: Spitzboden

Niepars Flur 11 Flst. 15/1 (Flurstückskennzeichen 132659011000150001)

Gebiet

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Niepars	Niepars

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Niepars (132659)		Niepars (132659)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
11	15/1	4.170 m ²	168

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		869 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	IS3D 48/48	1.766 m ²	848 EMZ
	SL3D 54/53	39 m ²	21 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Wohnbaufläche	2.213 m ²	
(ALKIS)	Grünfläche	1.957 m ²	

Erläuterungen zu den Angaben des Liegenschaftskatasters:

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

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

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

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

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

Darstellung der Flurstücksdaten

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