

Amtsgericht Stralsund

GZ: 704 K 74/25

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
eines **mit einem Wohnhaus mit Einliegerwohnung (FEWO)**
bebauten Grundstücks

**Wiesenstraße 65 b
in 18374 Zingst**

erstattet von
INGO KUHWARD

AZ: 4.930/26

*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 mit Einliegerwohnung (Ferienwohnung)**
bebauten Grundstücks

**Wiesenstraße 65 b
in 18374 Zingst**

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

Blatt / lfd.Nr.	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße	Anschrift
2958 / 4	8	372/9	38 m ²	Wiesenstraße 65 b
2958 / 5	8	458/1	863 m ²	

zum Wertermittlungstichtag : 23.02.2026
Verkehrswert : **648.000 €**

Dieses Gutachten enthält 32 Seiten und 21 Anlagen. Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon 4 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

GA4930-26.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
1.4	LAGE	5
1.5	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	6
1.5.1	<i>weitere Zustandsmerkmale</i>	7
2	PLANUNG	8
3	BAUBESCHREIBUNG.....	10
3.1	HISTORIE	10
3.1.1	<i>Beschreibung der baulichen Anlagen, Flächen.....</i>	11
4	WERTERMITTLUNG	14
4.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN.....	14
4.1.1	<i>Verfahrenswahl.....</i>	15
5	BODENWERTERMITTLUNG	16
5.1.1	<i>Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes</i>	16
5.1.2	<i>Anpassung an die Grundstücksgröße</i>	17
5.1.3	<i>Anpassung des Bodenrichtwertes</i>	17
5.2	ZUSAMMENFASSUNG	17
6	SACHWERTVERFAHREN.....	18
6.1	ERLÄUTERUNGEN DER VERWENDETEN BEGRIFFE	19
7	SACHWERTVERFAHREN.....	22
7.1	BRUTTOGRUNDFLÄCHE.....	22
7.2	SW-BERECHNUNG	25
7.2.1	<i>Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes</i>	26
8	VERKEHRSWERT	28
8.1	METHODISCHE AUFTEILUNG NACH GB-BESTAND	28
9	VERZEICHNIS DER ANLAGEN.....	29
10	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG	30
11	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	31
12	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	32

1 Allgemeines zum Auftrag und zum Grundstück

1.1.1 Zweck des Gutachtens

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
- Auftrag vom 14.01.2026 mit Fristsetzung zur Fertigstellung des Gutachtens zum 07.04.2026

1.1.2 Ansprechpartner

Auftraggeber	Auftragnehmer	Gläubiger	Zwangsverwalter
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	Volksbank eG Am Herzogtore 12 38300 Wolfenbüttel	Rechtsanwalt

1.2 Ortsbesichtigung

Der Ortsbesichtigungstermin wurde für den 16.02.2026 vorgeschlagen und durchgeführt.
Der Zwangsverwalter stellte dem Gutachter den Schlüssel zum leerstehenden Objekt zur Verfügung.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

- Die Besichtigung wurde durch den Sachverständigen Ingo Kuhwald ohne weitere Beteiligte durchgeführt. Es konnte das Grundstück und die baulichen Anlagen besichtigt werden.
- Die Veröffentlichung von Innenaufnahmen wurde gestattet.

Unterlagen

- Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters
- Im Bauarchiv gibt es keine Bauarchivakte zum Objekt.

1.3 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

Eigentümer	• Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt
Rechte in Abt. II	• Lfd. Nr. 5 und 6: Zwangsverwaltungs- und Zwangsversteigerungsvermerk; = bleibt unberücksichtigt
Baulast	• Keine Baulasteintragung (siehe Anlage)
	Überbauungen • Von den Flurstücke 372/9 und 458/1 gehen keine Überbauungen aus • Augenscheinlich werden die Flurstücke 372/9 und 458/1 nicht überbaut. • Entlang der Flurstücksgrenze zum Flurstück 372/7 gibt es jedoch Grenzbebauungen (befindlich auf 372/7), so dass geringfügige Überbauungen des Flurstückes 458/1 nicht ausgeschlossen werden können. • Ob diese Grenzbebauungen (Gesamtlänge über 9 m) legitimiert sind, konnte nicht geprüft werden
Baubehördliche Beanstandungen	• Nicht bekannt

1.4 Lage



Allgemeines

- gelegen in M-V im Landkreis Vorpommern-Rügen
- Die Halbinsel **Zingst** liegt am östlichen Ende der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst an der Ostsee. Sie gehört zum Landkreis Vorpommern-Rügen in Mecklenburg-Vorpommern, Landesteil Vorpommern. Die Gemeinde Zingst ist seit 2002 ein staatlich anerkanntes Seeheilbad.
- Zingst ist mit dem Auto über die Landesstraße 21, die westlich am Ort vorbeiführt, zu erreichen. Die Stadt Ribnitz-Damgarten ist 45 km und die Stadt Barth 13 km von Zingst entfernt.
- Der Ort ist über die Buslinie 210 (Ribnitz-Damgarten – Born a. Darß – Barth – Stralsund) der Verkehrsgemeinschaft Nordvorpommern erreichbar. Die nächstliegende Zugverbindung ist die Usedomer Bäderbahn, welche von Barth im Stundentakt über Velgast nach Stralsund verkehrt. Von 1911 bis 1947 war Zingst über die Darßbahn an das Eisenbahnnetz angeschlossen.
 - Einwohner: 2.823 (31.Dezember 2024))
 - Fläche: 50,50 km²
 - Verwaltung: Hansägerstr. 1 in 18374 Zingst

Mikrolage

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



Wiesenstraße

- Innerortsstraße (überwiegend Anliegerverkehr)
- 1 spurige Straße, Sand-/Schluffgemisch
- keine Fußgängerwege
- mit Straßenbeleuchtung
- bis auf die erneuerte Straßenbeleuchtung verschlissene Erschließungsanlagen
- **Annahme:** Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.

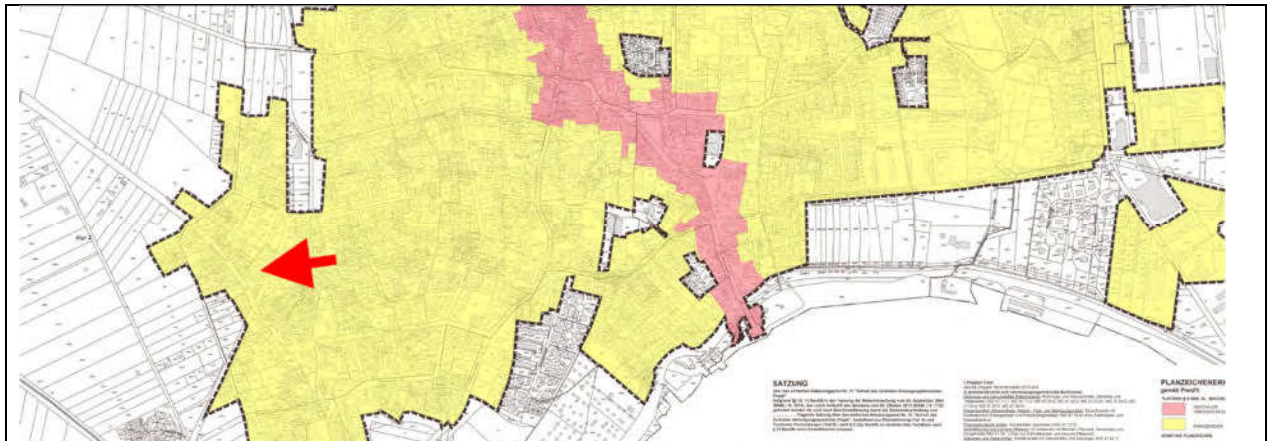
1.5 Grundstücksbeschreibung



1.5.1 weitere Zustandsmerkmale

Denkmalschutz	• Denkmalschutz besteht nicht
Altlasten	• Soweit äußerlich erkennbar sind keine Altlasten vorhanden.
Bodenordnung	• kein Bodenordnungsverfahren
Mietzustand	• Anmerkungen: Dem Gutachter wurden keine Miet- oder Pachtverträge zugereicht, so dass er vom unvermieteten/unverpachteten Zustand ausgeht. • Das Objekt steht leer.
Hochwasser	• Das Grundstück befindet sich nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.
Bergbau	• Das Grundstück befindet sich nicht in einem aktiven bzw. ehemaligen Bergbaurevier.

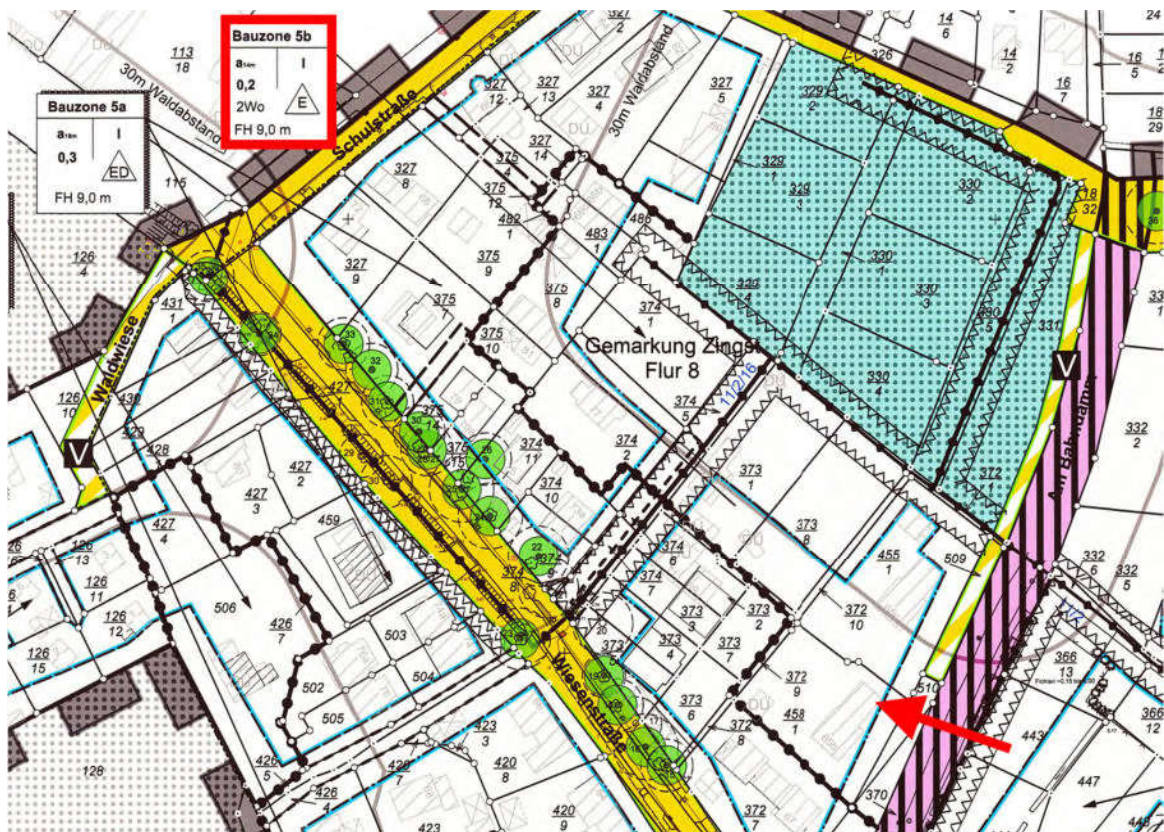
2 Planung



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

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 25 „westliche Wiesenstraße /Schulstraße“.

- B-Plan Nr. 25 = einfacher Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht



Baurecht nach § 30 BauGB

- Gelegen in der Bauzone 5b
- Grundflächenzahl 0,20
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Doppelhäuser sind in Ausnahmen zulässig, sofern nur 1 Wohnung je Doppelhaus errichtet wird
- Zahl der Vollgeschosse: I
- Maximale Firsthöhe: 9 m

Anmerkungen zum einfachen Bebauungsplan

Ein *einfacher Bebauungsplan* ist im § 30 Abs. 3 des Baugesetzbuch geregelt.

- Er liegt vor, wenn der Bebauungsplan nicht alle Festsetzungen enthält, die normalerweise für einen „qualifizierten Bebauungsplan“ erforderlich sind (also z. B. nicht vollständig regelt):
 - Art der baulichen Nutzung
 - Maß der baulichen Nutzung
 - Überbaubare Grundstücksfläche
 - Örtliche Verkehrsflächen

Fehlen solche vollständigen Festsetzungen, wird ergänzend § 34 oder § 35 Baugesetzbuch angewendet (Einfügung in die Umgebung bzw. Außenbereich).

Einfach gesagt:

- Der einfache Bebauungsplan regelt nur bestimmte Aspekte – alles andere **richtet sich nach der Umgebung**.

Im vorliegenden einfachen Bebauungsplan Nr. 25 (Textwerk) ist die Art der Nutzung nicht bestimmt.

Demzufolge richtet sich die Art der Nutzung nach der Umgebung.

Die Umgebung ist geprägt von Wohnhäusern, Ferienhäusern und Häusern mit Ferienwohnungen, also dürfte diese Nutzung auch zulässig sein.

- 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 die zuständige Behörde zu richten

3 Baubeschreibung

Untersuchungen

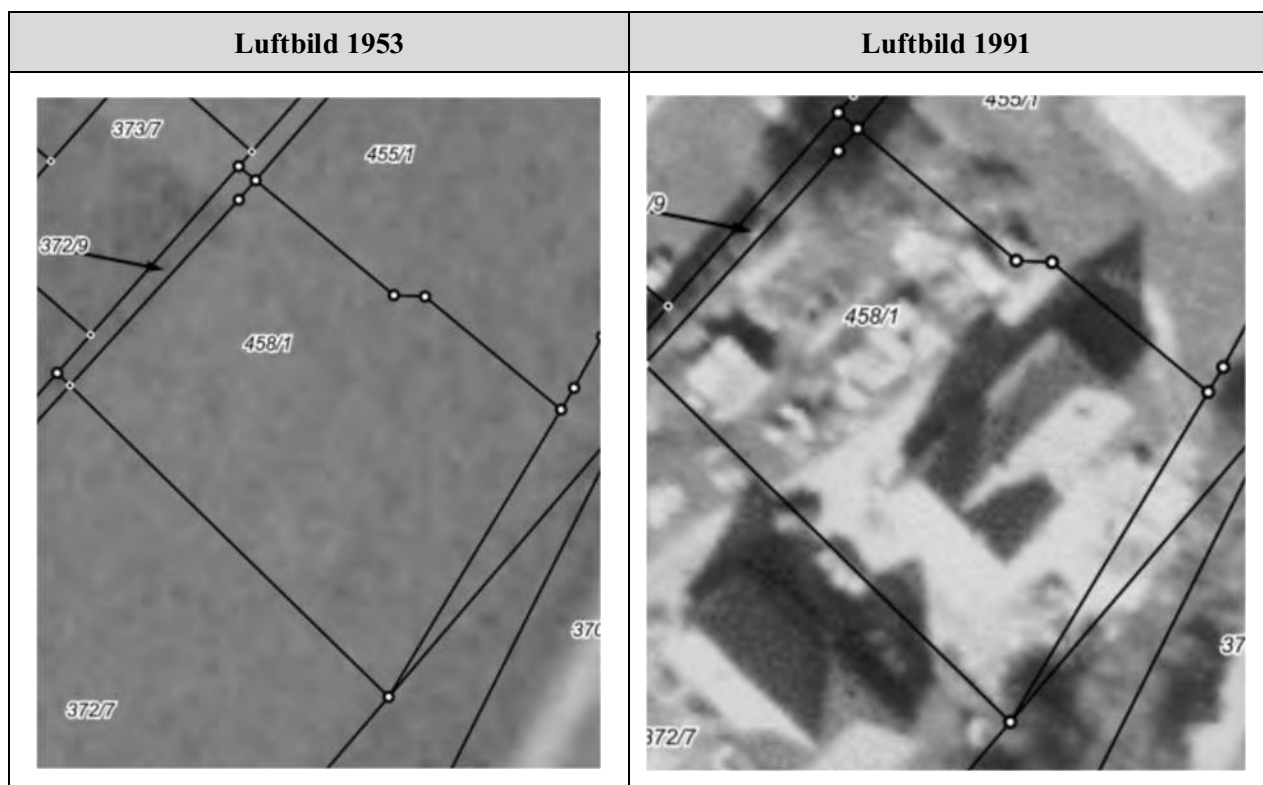
- Die Beschreibung des Zustandes reflektiert aus dem rein optisch erkennbaren Zustand. Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute.
- Die Baugrundverhältnisse werden, 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.
- Es wurden keine Hinweise auf einen Befall mit Echtem Hausschwamm festgestellt

3.1 Historie

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

- in Auszügen (erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit):
- Im Bauarchiv gibt es keine Bauakte zum Objekt
- Es könnte noch eine Akte bzgl. eines Genehmigungsverfahrens zu einem Neubau eines Ferienhauses mit 2 WE im Handarchiv des Bauamtes vorhanden sein (unverbindliche Aussage vom Bauarchiv).
- Der Gutachter hat diesbezüglich angefragt, aber keine Antwort erhalten.

Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>



Im Luftbild von 1953 ist das gesamte Gebiet noch unbebaut.



Wohnhaus

- Geschätztes Baujahr 1975-1989
- Das Baujahr lässt sich nicht eindeutig bestimmen.
 - Es wurden DDR-Materialien verbaut (erkennbar an Mauerwerksziegeln und Holzverbundfenstern)
- Sanierungen/Modernisierungen ca. 1991
 - Der Innenausbau wie z.B. Heizungsanlage, Sanitärinstallation, Elektroinstallation ist augenscheinlich aus den Anfängen der 90er Jahre
- Erneuerung Dacheindeckung zwischen 2013 bis 2015

Gerätehaus

- Alter < 20 Jahre

3.1.1 Beschreibung der baulichen Anlagen, Flächen

- Basierend auf eigenem Aufmaß (Genauigkeit +/- 5%).
- Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung

Maß der baulichen Nutzung

Grundstücksgröße (2 Flurstücke)	901 m ²
Bebaute Fläche Wohnhaus	129,43 m ²
• (ca. 8,7 m x 8,95 m) + (ca. 8,25 m x 6,25 m)	
Bebaute Fläche gesamt (ohne Gerätehaus und Terrasse)	129,43 m ²
GRZ (bebaute Fläche/Grundstücksgröße)	Ca. 0,14



- Der Spitzboden war nicht zugänglich (defekte Einschubtreppe, keine Leiter oder Stuhl vorhanden)
- Der Spitzboden konnte nur durch die Bodenluke eingesehen werden.
- Innenhöhe ca. 3 m (konnte nur ungefähr gemessen werden, da nicht zugänglich)

Rohbaubsubstanz

- **Typ:** Massivhaus, nicht unterkellert
- **Fundament:** Bodenplatte
- **Außenwände:** Mauerwerk + Verblender (ca. 45 cm Gesamtstärke)
- **Innenwände:** massiv Stärke entsprechend den Erfordernissen, tlw. Trockenbau
- **Decke über EG:** Massivdecke, wahrscheinlich Stahlbetontreppe
- **Dachgeschoss:**
 - Satteldachkonstruktion, Dachneigung ca. 55 grd., Betondachsteineindeckung
 - Dacheindeckung/Unterspannbahn wurde ca. zwischen 2013-2015 erneuert
- **Treppe:** Spindeltreppe (Metallkonstruktion und Holztrittstufen)
- 2 Schornsteine (1 x für Kamin, 1 x für Ölheizkessel)

Ausbaubsubstanz

- **Fenster (EG/DG):**
 - Überwiegend Holzfenster mit doppelter Isolierverglasung aus dem Jahr 1991
 - Vereinzelt Holzverbundfenster von vor 1990 (z.B. in der Garage)
 - Schrägdachbereiche mit liegenden Dachfenstern
 - **Heizung:** Öl-Zentralheizung
 - Vissmann-Ölheizkessel mit Speicher Vitocell uniferral aus den 90er Jahren (wahrscheinlich von 1991); 3 GFK-Öltanks
 - Kupferinstallation, Konvektoren aus den 80er und 90er Jahren
 - **Elektro:** nach VDE-Norm, einfache bis mittlere Ausstattung (80/90er Jahre)
 - **Innentüren:** überwiegend deinstallierte Türblätter
 - **Sanitär-EG:** wandhängendes Eck-WC mit Vorwandmontage, Handwaschbecken mit Unterschränk, Fußboden gefliest, Wände gefliest, mit Fenster
 - Ca. in den 90er Jahren modernisiert
 - **Sanitär-DG (Wohnung links):** stehendes WC mit Spülkasten, Einbauwanne (eingefliest), Dusche mit Eck Einstieg, Handwaschbecken, Fußboden gefliest, Wände gefliest, mit Fenster
 - Ca. in den 90er Jahren modernisiert
 - **Sanitär-DG (Wohnung rechts):** stehendes WC mit Spülkasten, Dusche (bodeneben) mit Duschvorhang, Handwaschbecken, Fußboden gefliest, Wände tlw. gefliest, mit Fenster
 - Ca. in den 90er Jahren modernisiert
- Sonstiges: Kamin (möglicherweise Eigenbau)

Baumängel/Bauschäden

- Tlw. Schäden im Sockelbereich (ausgewaschene Fugen)
- Schäden an der Traufenanlage (z.B. Fallrohre nicht angeschlossen)
- Vereinzelt Schäden an Fensterlaibungen und Fensterbänken
- Verschlissene Wand-, Boden- und Deckenbeläge entsprechend dem langjährigen Gebrauch
- Verschleißerscheinungen an der Sanitärkeramik und den Armaturen entsprechend dem langjährigen Gebrauch
- Zumeist keine Türblätter vorhanden
- Verschlissener Ölheizkessel (nicht zeitgemäß, Alter > 30 Jahre)
- Die Ferienwohnung (Einliegerwohnung) ist medial nicht getrennt abrechenbar (kein Unterstromzähler, keine Wasseruhr, keine Heizkostenverteiler an den Heizkörpern)
- Energetisch nicht umfassend saniert
- Ob der Kamin vom Schornsteinfeger abgenommen ist, ist unbekannt, der Gutachter bezweifelt es
- Trepp zur Wohnung 2: sehr steil, nicht DINgerecht
- **Insbesondere die Ausbaubsubstanz ist verschlissen, das Objekt bedarf umfassenden Sanierung**
- Und andere Kleinstschäden

4 Wertermittlung

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.

4.1.1 Verfahrenswahl

- 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.
- Das Liquidationswertverfahren kommt aus folgenden Gründen nicht zur Anwendung:

Begründung

- Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ = 0,14) liegt zwar unter dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung (GRZ = 0,20), dies rechtfertigt aber aus wirtschaftlicher Sicht noch keinen Abriss
- Die Erschließung ist aktuell nicht vollständig gesichert (keine dinglich gesicherten Fahr- und Leitungsrechte), demzufolge bedarf eine Neubebaubarkeit erst der Sicherung der Erschließung
- Die Rohbaubsubstanz des Objekts ist erhaltenswert.

5 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

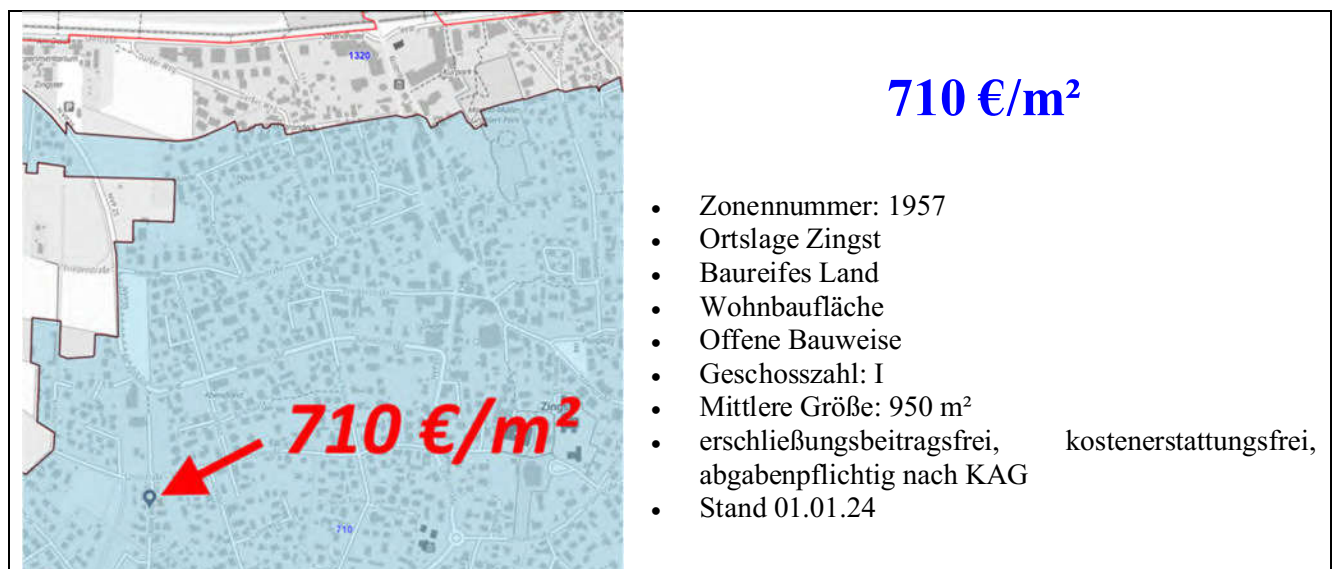
hinreichend bestimmt sind (vgl. § 26 Abs. 2 ImmoWertV).

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.

5.1.1 Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes

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



5.1.2 Anpassung an die Grundstücksgröße

- Dem Bodenrichtwert liegt eine mittlere Größe von 950 m² zu Grunde. Das zu bewertende Grundstück hat eine „Mindergröße“ von 901 m², so dass keine Größenumrechnung erforderlich ist, die Abweichung ist vertretbar.

5.1.3 Anpassung des Bodenrichtwertes

1. Bodenrichtwert

- Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes 710,00 €/m²

abzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten

- Dieser Wertanteil stellt in der Regel nicht den reinen Substanzwert der Erschließungsanlagen dar, sondern nur den Wertanteil welcher vom Bodenwert mitumfasst wird. -70,00 €/m²

- Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land 640,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an

die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

- Richtwert mit Stand 01.01.2024 0 %
- Der Gutachter schätzt ein, dass der Bodenwert in Zingst stabil geblieben ist.

die Lage

- Keine Anpassung 0 %

die Art der baulichen Nutzung: keine Anpassung 0 %

das Maß der baulichen Nutzung:

- Aktuelle GRZ ca. 0,14; gedämpfte Anpassung -10 %

die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften

- Tlw. Unzweckmäßige Grundstücksgeometrie, fehlende dingliche Sicherung der Erschließung -10 %

Zu- und Abschläge insgesamt : - 20,00 %

- Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes 512,00 €/m²

- zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten (Wiesenstraße ist unbefestigt) 40,00 €/m²

- 5. Bodenwert für baureifes Land 552,00 €/m²**

5.2 Zusammenfassung

Flurstück	Charakterisierung	Grundstücks- Größe in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstücks- wert in €
372/9 458/1	Bauland /-nebenfläche/Hoffläche Bebautes Grundstück	901	552	497.352,00
Gesamt		901		497.352,00

6 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).

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

- Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. 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

- o nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
 - o 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

7 Sachwertverfahren

7.1 Bruttogrundfläche

Bruttogrundfläche (Wohnhaus)	
• Ermittlung der BGF gemäß SW-RL vom 05.09.2012	
• basierend auf eigenem Aufmaß (+/- 5 %)	
Bruttogrundfläche (Kellergeschoss)	= 0 m ²
Bruttogrundfläche (Erdgeschoss)	= 129,43 m ²
Bruttogrundfläche (Dachgeschoss)	= 129,43 m ²
Gesamt	= 258,86 m²

Gesamt: gerundet 259 m²

NHK 2010

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

	Anteil in %	Gebäudestandard				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23	0	0	23	0	0
Dach	15	0	0	11	4	0
Fenster und Außentüren	11	0	3	8	0	0
Innenwände und Türen	11	0	3	8	0	0
Deckenkonstruktion und Treppen	11	0	0	11	0	0
Fußböden	5	0	0	5	0	0
Sanitär	9	0	3	6	0	0
Heizung	9	0	9	0	0	0
Sonstige technische Ausstattung	6	0	4	2	0	0
Gesamt	100	0	22	74	4	0

Ausstattungsstandardstufe	I	II	III	IV	V	Summe
NHK in €/m ²	790	875	1.005	1.215	1.515	
Wägungsanteil	0%	22%	74%	4%	0%	100,00%
Kostenwert	0,00	192,50	743,70	48,60	0,00	984,80

Gebäudeteil	NHK 2010 in €/m ²	Bemerkungen
Gebäude 1	984,80	• freistehendes Einfamilienhaus Typ 1.21 nicht unterkellert; 1 Geschoss, Satteldach
Anpassung EG	0,99	• Garage mit geringerem Ausbaugrad
Anpassung DG:	1,04	• komplexe Dachstruktur, 2 um 90 grad versetzte steile Satteldächer, Gauben
Anpassung Sonstiges	1,035	• 2 Schornsteine, separate Einliegerwohnung
Gesamt	1.049,44	984,8 x 0,99 x 1,04 x 1,035
gerundet	1.050	gerundeter Ansatz (gerundet auf volle 5 €/m ²)

Alterswertminderung gem. § 38 ImmoWertV

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

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

GA = Gebäudealter
 Gd = 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 (fiktive Annahme)	1980
B	Gebäudealter in 2026	46 Jahre
C	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
D	Rechnerische Restnutzungsdauer	34 Jahre

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

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

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

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.

Wertmethodischer Ansatz: 2 Modernisierungspunkte

- (Das Alter der Sanierung wird ebenfalls eingerechnet)

Tatsächliche RND nach Einschätzung des Gutachters: 35 Jahre (angepasst)

7.2 SW-Berechnung

Bruttogrundfläche in m² gerundet		259,00	0,00
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (ohne BNK)	=	1.050,00	0,00
Baupreisindex im Basisjahr	=	100,00	100,00
aktueller Baupreisindex Stichtag 4.Quartal 2025 (gilt für Deutschland)	=		190,60
• Veröffentlicht 09.01.2026			
Normalherstellungskosten NHK ohne BNK in % (in €)	=	518.336,70	0,00
• Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile in % der Normalherstellungskosten			4.500,00
o Eingangsüberdachung			
Normalherstellungskosten NHK ohne BNK (in €)	=		522.836,70
BNK in % der Normalherstellungskosten (in €)	+	0,00	% 0,00
Gesamtherstellungskosten (inkl. BNK) in €	=		522.836,70
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	=		80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer geschätzt			35 Jahre
Wertminderung wegen Gebäudealter der Gesamtherstellungskosten (lineare Abschreibung)	-	56,25 %	-294.095,64
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage	=		228.741,06
<u>Wertanteil der baulichen Außenanlagen in €</u>			
• üblicherweise sind die baulichen Außenanlagen im üblichen Umfang im Sachwert enthalten	4,50 %		10.293,35
• zusätzlicher Ansatz für Einfriedung, Außentreppe, Hausanschlüsse			
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>			
• Gerätehaus			750,00
<u>Wertanteil der Möblierung in €</u>			
• Kamin (pauschaler Ansatz, da nicht bekannt ist, ob dieser zugelassen werden kann)			500,00
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage insgesamt in €			240.284,41
zuzüglich des Wertes des Grund und Bodens in € gerundet	+		497.352,00
vorläufiger Sachwert inklusive Wert des Grund und Bodens in €			737.636,41

7.2.1 Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes

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

Marktanpassung auf der Basis von Sachwertfaktoren

Quelle: Marktbericht 2019, Seite 57 ff

4.2.1 EFH

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

Bei der Ableitung verwendete Funktion:

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

Potenzfunktion k_i nach Bodenwertniveau

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

Tabelle 52 - Potenzfunktion EFH

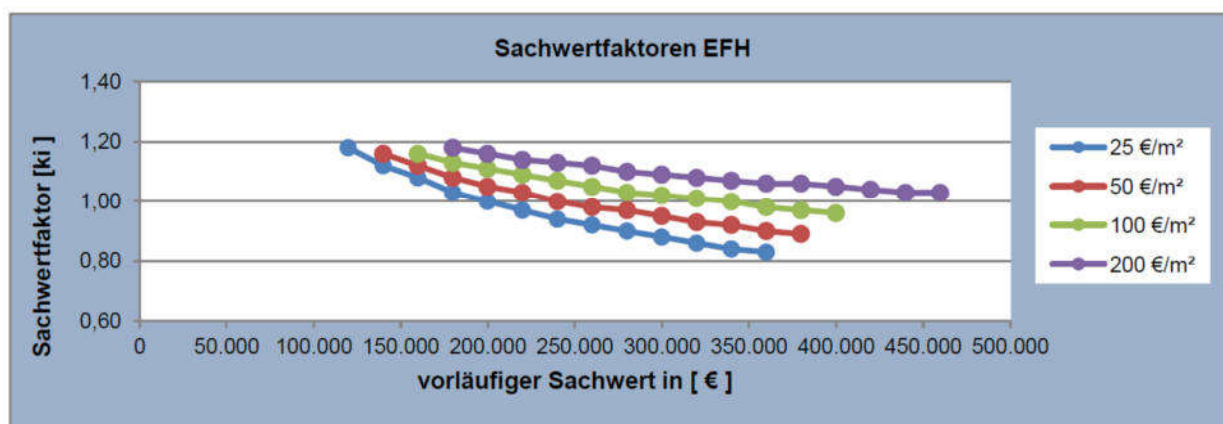


Abbildung 34 - Sachwertfaktoren EFH

- Die Sachwertfaktoren wurden vom Gutachterausschuss seit 2019 nicht mehr aktualisiert und sind nicht mehr marktgerecht.

Der Sachverständige wählt eigene Faktoren, basierend auf empirischen Untersuchungen

Eigene empirische ermittelte Funktion bei Bodenwerten > 500 €/m²

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

Anwendung der Funktion:

$$K (>500 \text{ €/m}^2) = 0,94 \times (737.636,41/1.000.000)^{-0,12} = \mathbf{0,975 \text{ (gerundet)}}$$

Vorläufiger Anpassungsfaktor	0,975
Tatsächliche Marktlage im Bereich des Grundstücks (Einschätzung des Gutachters) • Aktuelle Marktlage 2026 in Zingst, Einschätzung des Gutachters	-0,05
Sonstige Zustandsmerkmale • Keine Besonderheiten	0,00
Gesamt (gerundet)	0,925

vorläufiger Sachwert

737.636,41 €

- o Marktanpassungsfaktor = Aufschlag

0,925

-55.322,73 €

marktangepasster Sachwert**682.313,68 €**

- Wertminderung wegen zusätzlicher Baumängel und Bauschäden (siehe § (2) ImmoWertV) in % -3 % -20.469,41 €
 - o Notwendiger Ansatz, um die Restnutzungsdauer zu erreichen
- zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung (siehe § (2) ImmoWertV) in %
 - o zum Teil unzweckmäßige Raumstruktur -2 % -13.646,27 €
 - o Die Wohnung 2 ist als Ferienwohnung nur eingeschränkt nutzbar (steile Treppe, Lage über dem Heizungsraum, dadurch Geruchs- und Geräuschbelästigungen)

648.198,00 €**Gerundet: 648.000 €**

8 Verkehrswert

Somit wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB
eines **mit einem Wohnhaus
mit Einliegerwohnung (Ferienwohnung)**
bebauten Grundstücks

**Wiesenstraße 65 b
in 18374 Zingst**

zum Wertermittlungstichtag 23. Februar 2026
geschätzt mit

648.000 €

8.1 Methodische Aufteilung nach GB-Bestand

Diese Aufteilung ist fiktiver Natur, beide Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit.

- Das Flurstück 372/9 mit 38 m² wird hierbei nur mit dem Bodenwert (552 €/m²) gewertet.

Blatt / lfd.Nr.	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße	Verkehrswert
2958 / 4	8	372/9	38 m ²	21.000 €
2958 / 5	8	458/1	863 m ²	627.000 €

9 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	1	Auszug aus dem Stadtplan (lizensiert über geoport)
Anlage	2	Auszug aus dem aktuellen Katasterplan
Anlage	3	Luftbild
Anlage	4	Baulastauskunft
Anlage	5	Altlastenauskunft
Anlage	6	Auszug aus dem Flächennutzungsplan für das Ostseebad Zingst
Anlage	7	Auszug aus dem einfachen B-Plan Nr. 31
Anlage	8-10	Darstellung vom B-Plan Nr. 25
Anlage	11	Bodenrichtwert: Stand 01.01.2024
Anlage	12-13	Grundrisse vom EG und DG
Anlage	14-19	Fotoansichten
Anlage	20-21	Darstellung der Flurstücksdaten

10 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage

- Gute Wohnlage / gute Geschäftslage für touristische Nutzungen

Postalische Anschrift

- Wiesenstraße 65 B in 18374 Zingst

Nutzungsberechtigte + weitere Ansprechpartner:

- Nicht vermietet, leerstehend

Gewerbebetrieb

- Es wird kein Gewerbebetrieb betrieben.

Maschinen und Betriebseinrichtungen

- Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- Der Kamin wurde mitbewertet und ist im ausgewiesenen Verkehrswert enthalten.

Hausschwamm

- Es wurden keine zerstörerischen Untersuchungen angestellt. Demzufolge konnte auch nicht festgestellt werden, ob in den Holzbauteilen gegebenenfalls ein Schwammbefall besteht.
- Es wurden keine Hinweise auf einen Befall mit Echtem Hausschwamm festgestellt..

Baulasten

- keine Eintragungen

Sonstiges

- kein getrenntes Eigentum, keine Flurbereinigung

Kaminkehrer

- 18445 Altenpleen OT Günz

Energiepass

- wurde nicht zugereicht

Überbauungen

- Augenscheinlich nicht vorhanden

baubehördliche Beanstandungen

- Offiziell nicht bekannt

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, verschleierte und visuell nicht erkennbare Mängel (insbesondere Altlasten) sowie falsche Angaben des Auftraggebers und der Ämter übernimmt der Unterzeichner keine Haftung. Der Gutachter haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswertes. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

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

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

Gragetopshof, den 23.02.2026

Dipl. Ing. Ingo Kuhwald

*Mitglied im Oberen Gutachterausschuss des Landes Mecklenburg-Vorpommern
Mitglied im Gutachterausschuss der Hansestadt Rostock und des Landkreises Rostock*

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

Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass Ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Zustimmung unserer Partnerschaft gestattet.

Der Sachverständige haftet für Schäden nur dann, wenn er oder seine Mitarbeiter die Schäden durch fehlerhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben.

Die Haftung des Auftragnehmers wird der Höhe nach beschränkt auf den Umfang des Versicherungsschutzes seiner Haftpflichtversicherung, mit Ausnahme der Haftung für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Die Haftung des Sachverständigen ist auf Vermögensschäden von **10 % des ermittelten Verkehrswertes** maximal jedoch auf die Höhe der Versicherungssumme der Haftpflichtversicherung begrenzt. Der Auftragnehmer erklärt, er ist wie folgt versichert:

- o Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für Sachverständige / Gutachter
- o Versicherungssumme: 255.645,94 Euro

Schadensersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährungsfrist des BGB unterliegen, verjähren nach drei Jahren. **Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Wertermittlungstichtag.**



Quelle: Lizenz über gaia-mv.de



Quelle: Lizenz über gaia-mv.de

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



Auszug aus dem Katasterplan



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

- | | |
|---|------------|
| 1 | Wohnhaus |
| 2 | Gerätehaus |

Luftbild 05/2024

Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



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

Vater und Kuhwald Partnerschaft
Zum Landsitz 1 -2
18059 Gragetopshof

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Mein Zeichen: 521.100.06.00197.26
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@lk-vr.de
Datum: 30. Januar 2026

Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Grundstück: Zingst, ~, Wiesenstraße 65b
Gemarkung: Zingst Zingst
Flur: 8 8
Flurstück: 372/9 458/1

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: NOLADE21GRW

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



Termine nach Vereinbarung!

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

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



Landesamt für Umwelt,
Naturschutz und Geologie

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

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

Datum: 21.2.2026

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

Auskunft (Stand 20.2.2026):

Gemarkung	Flur	Flurstück
Zingst (132552)	8	458/1
Zingst (132552)	8	372/9

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.

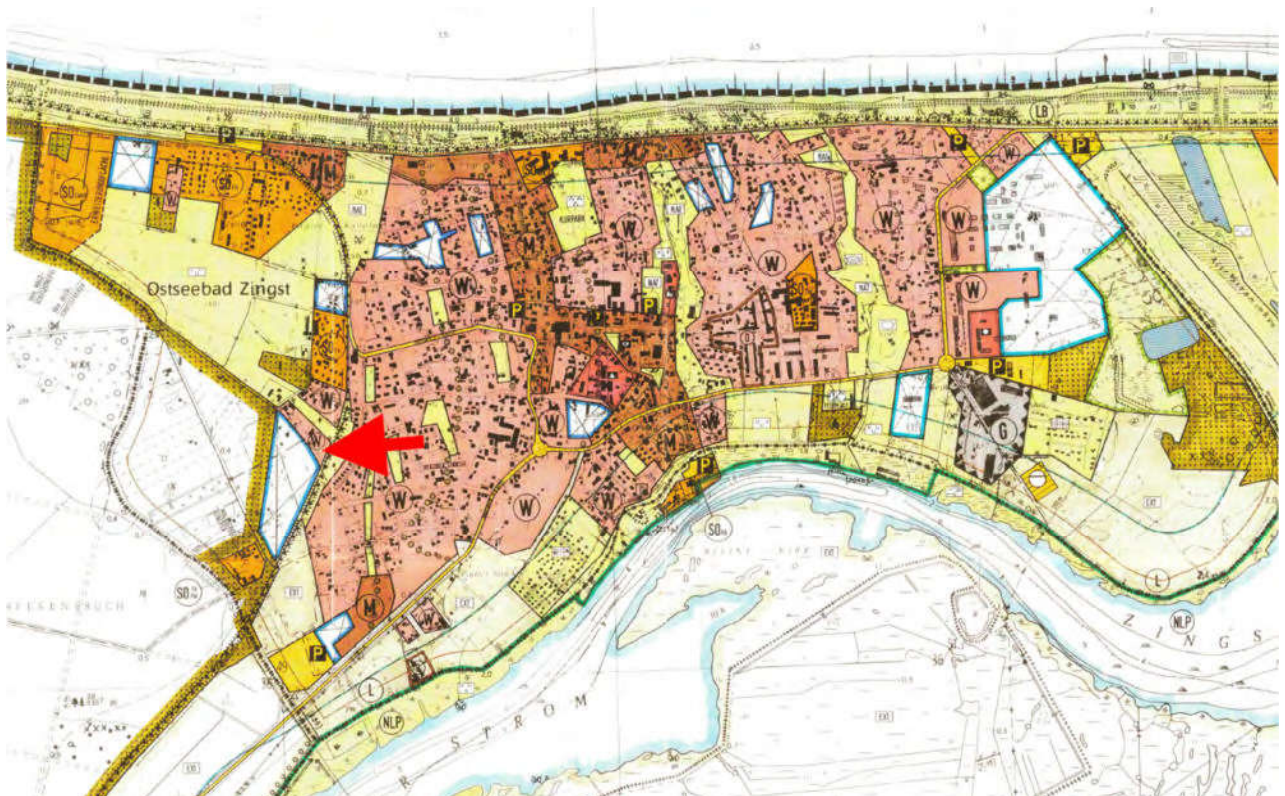
Aus dem Nichteintrag in das dBAK lässt sich jedoch nicht ableiten, dass sicher keine altlastverdächtigen Flächen, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen i.S.d. BBodSchG vorhanden sind. Es wird lediglich die Tatsache bestätigt, dass für das angefragte Grundstück zum jetzigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte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



1. DARSTELLUNGEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
- GEMEINDEGRENZE -



WOHNBAUFLÄCHE

§ 1 ABS. 1 NR. 1 BAUNVO



GEMISCHTE BAUFLÄCHEN

§ 1 ABS. 1 NR. 2 BAUNVO



GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN

§ 1 ABS. 1 NR. 3 BAUNVO



SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN:

§ 10 BAUNVO

CAMP - CAMPINGPLATZ
FH - FERIENHÄUSER
FW - FERIENWOHNUNGEN

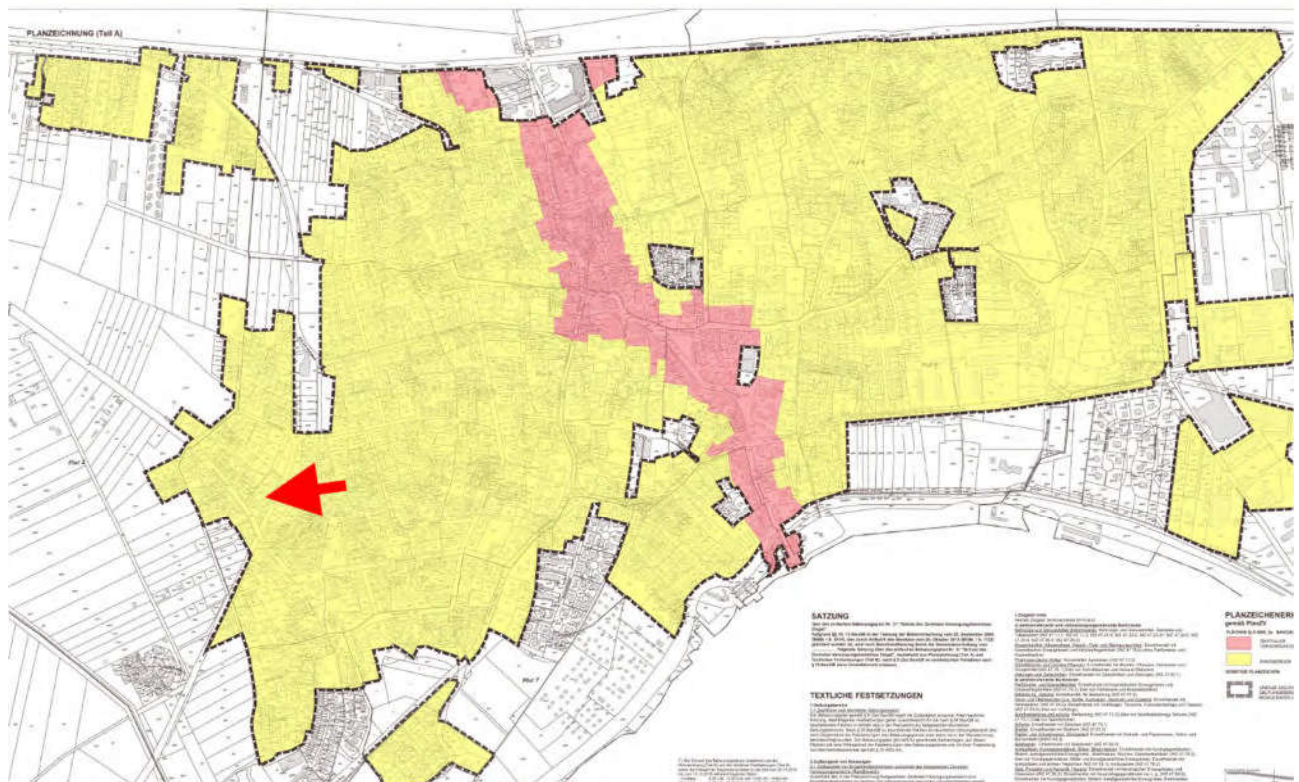


SONSTIGE SONDERGEBIETE:

§ 11 BAUNVO

KUR - KUREINRICHTUNGEN
HA - HAFENANLAGEN
BU - BUNDESEINRICHTUNGEN
KK - KURKLINIKEN

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



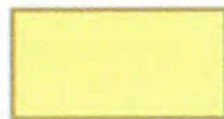
PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß PlanZV

FLÄCHEN (§ 9 ABS. 2a BAUGB)



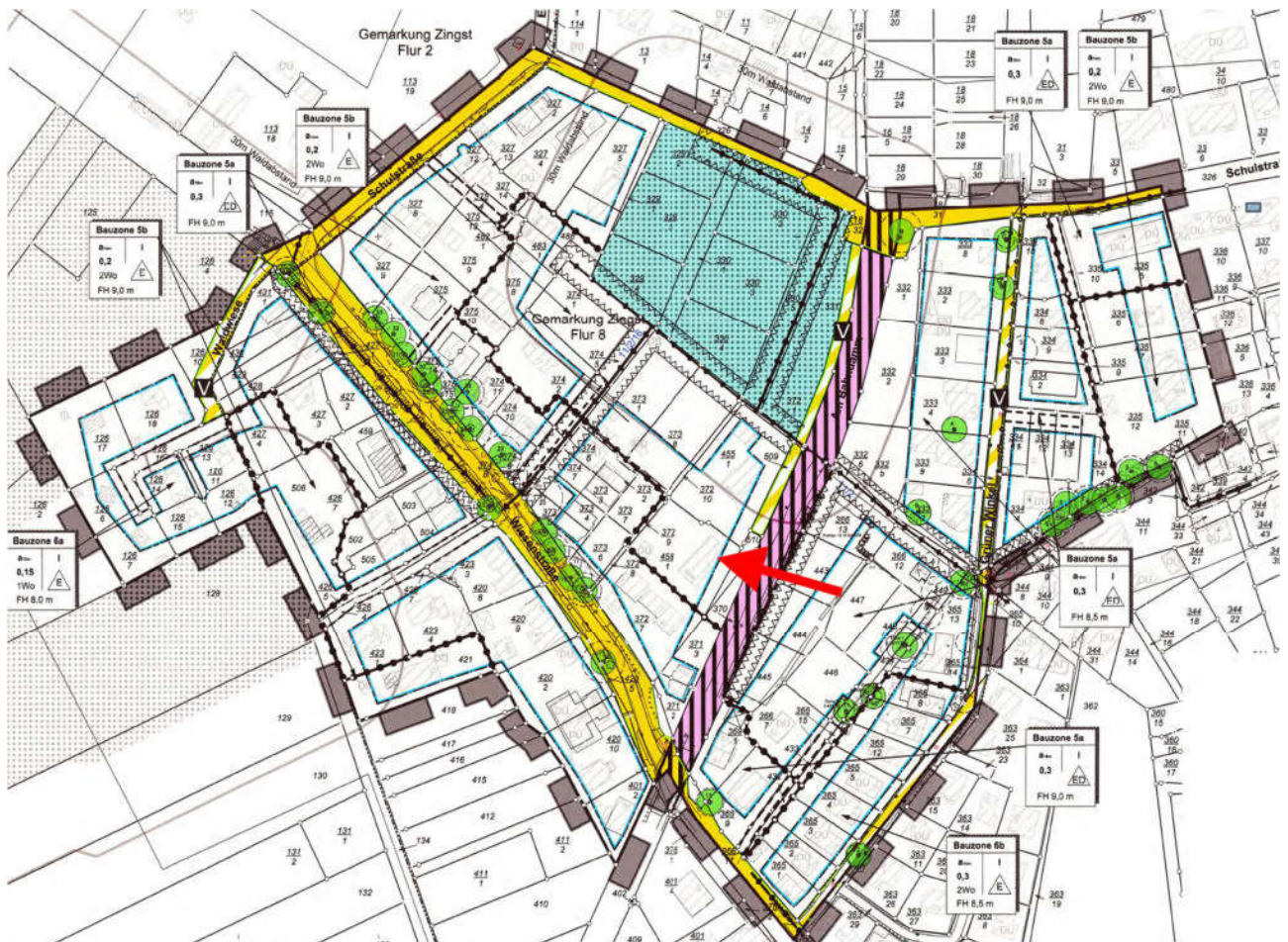
ZENTRALER
VERSORGUNGS-
BEREICH



RANDBEREICH

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

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



Das Grundstück (Lage wurde mit dem Pfeil markiert) ist gelegen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 25 „westliche Wiesenstraße /Schulstraße“

- o Rechtskraft des B-Planes 02.10.2015

PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanZV

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)

02.05.00	0,2	GRUNDFLÄCHENZAHL
02.07.01	III	ZAHl DER VOLLGESCHOSSE
		als Höchstmaß
02.08.01	FH 9,0 m	FIRSTHÖHE als Höchstmaß
01.05.00	2Wo	BESCHRÄNKUNG DER ZAHl DER WOHNUNGEN,
		hier: maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 ABS.1 NR.2 BAUGB, §§22 UND 23 BAUNVO)

03.01.00	a	ABWEICHENDE BAUWEISE
		(Textil, Fests. 1.2.1)
03.05.00		BAUGRENZE
03.01.01	E	NUR EINZELHÄUSER
03.01.04	ED	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER

5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR (§9 ABS. 6 BAUGB)

05.02.01		BAHNANLAGEN
----------	--	-------------

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

06.01.00		STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN öffentlich
06.02.00		STRASSENABGRENZUNGSLINIE AUCH
		GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN
06.03.00		BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
		VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER
		ZWECKBESTIMMUNG öffentlich
		VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BAUGB)

		HAUPTABWASSERLEITUNG
		hier: Graben oberirdisch / unterirdisch

9. GRÜNFLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

09.01.02		GRÜNFLÄCHE:
		hier: Wiese / Weide

12. LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BAUGB)

		Wald mit
		30m Waldbestand

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 ABS.1 NR.20, 25 BAUGB)

13.2 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)

		ERHALTUNG
		BÄUME

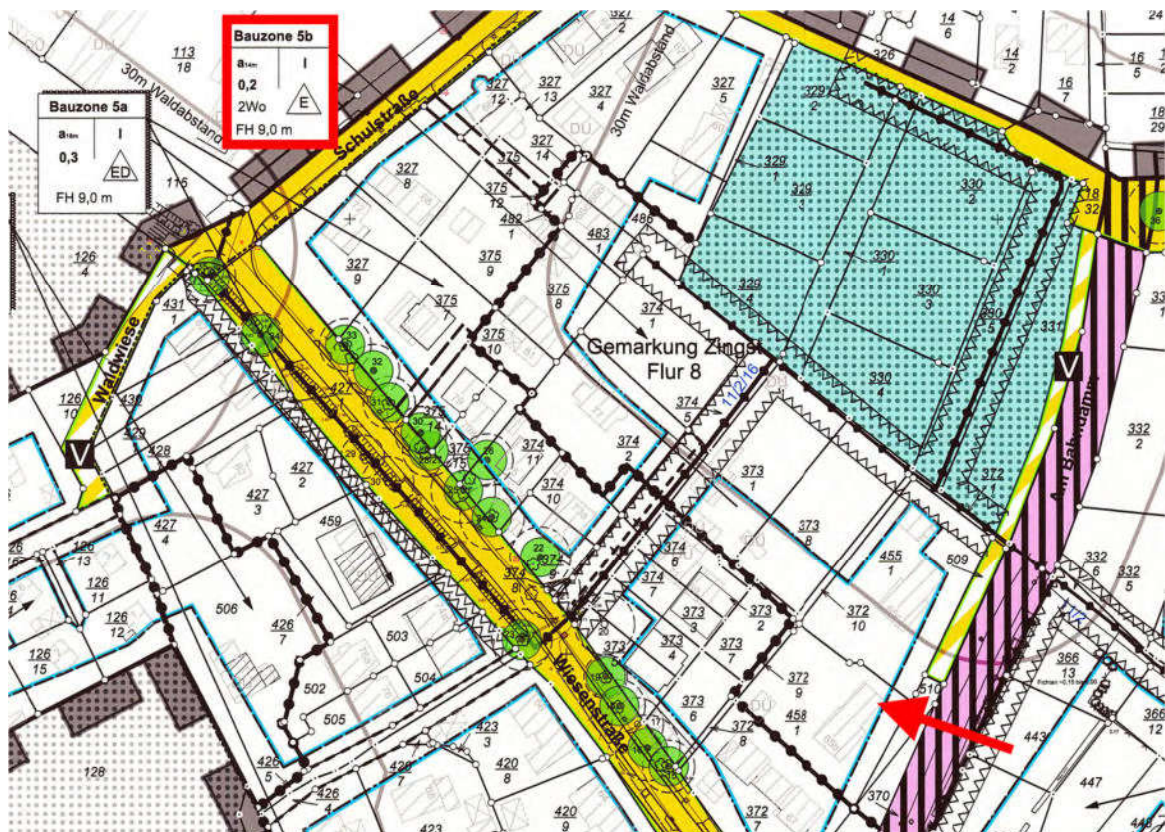
15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.05.00		MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN
		ZU BELASTENDE FLÄCHEN
		(§9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB) hier:
		Geh-, Fahrrecht zugunsten der Anlieger,
		Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und
		Versorgungsträger
15.08.00		UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON
		BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§9
		ABS. 1 NR. 10 UND ABS. 6 BAUGB)
		hier: Grabenschutzstreifen
15.13.00		GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-
		BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS
		(§9 ABS. 7 BAUGB)
15.14.00		ABGRENZUNG DES MASSES DER
		NUTZUNG

Darstellung vom B-Plan Nr. 25.

Das Grundstück ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegen.

- o B-Plan Nr. 25 = einfacher Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht



Das Grundstück (Lage wurde mit dem Pfeil markiert) ist in der Bauzone 5b gelegen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

I.1) Maß der baulichen Nutzung (§9(1) Nr.1 BauGB)

I.1.1) Grundflächenzahl: Überschreitung nach §19(4) BauNVO

a) Die zulässig Grundfläche darf ausnahmsweise mit nicht überdachten Terrassen überschritten werden, sofern auf dem Grundstück insgesamt die zulässige Grundfläche gemäß Absatz b) eingehalten wird.

b) In Bereichen mit einer festgesetzten GRZ von 0,15 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des §19(4) BauNVO bis zu einer GRZ von 0,3, in Bereichen mit einer festgesetzten GRZ von 0,2 bis zu einer GRZ von 0,4 zulässig. Ansonsten ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des §19(4) BauNVO über das Maß von 50% hinaus unzulässig. Dies gilt auch für teilversiegelte Flächen.

I.1.2) Bezugspunkt Firsthöhe

Bezugspunkt ist die Mitte der befestigten Verkehrsfläche (Fahrbahn) in der Mitte des Gebäudes.

I.1.3) Höhenlage Erdgeschoss

Die Höhenlage des Erdgeschosses (Fertigfußboden) darf maximal 0,5m über der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen (gemessen an der dem Gebäude zugewandten Grenze der Verkehrsfläche in der Mitte des Gebäudes).

I.2) Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§9(1) Nr.2 i.V.m. Nr. 2a BauGB)

I.2.1) abweichende Bauweise (§22(4) BauNVO)

Es gelten die Regeln der offenen Bauweise nach §22(2) BauNVO mit folgenden Abweichungen: Es dürfen Einzel- und Doppelhäuser bis zu folgender Gebäudelänge errichtet werden. a12 12 m Länge a14 14 m Länge a18 18 m Länge

I.2.2) Ausnahmsweise Zulässigkeit von Doppelhäusern

In Bauzone 5b können Doppelhäuser ausnahmsweise zugelassen werden, sofern je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit errichtet wird.

In Bauzone 6b können Doppelhäuser ausnahmsweise zugelassen werden, sofern je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit errichtet wird und der First parallel zur festgesetzten Verkehrsfläche ausgebildet wird.

I.2.3) Baugrenze (§23(3, 5) BauNVO)

Eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze mit Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO einschließlich oberirdischer Garagen, Carports oder Stellplätze sowie mit baulichen Anlagen, die nach §6(6,7) LBauO M-V in den Abstandsflächen zulässig sind, ist nur zulässig, sofern diese einen Abstand zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie von mindestens 3m einhalten.

Die Baugrenzen dürfen seitlich und rückwärtig die Festlegung in § 23(5) BauNVO hinaus mit unterirdischen Bauteilen überschritten werden, ausgenommen sind Bereiche mit Festsetzungen nach § 9(1) Nr.25b BauGB.

I.3) Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§9(1) Nr.11 BauGB)

Grundstückszufahrten sind bis zu einer Breite von maximal 3,5m zulässig. Auf einem Grundstück ist jeweils nur eine Zufahrt zulässig.

I.4) Ausnahmen für bestehende Gebäude (§31(1) BauGB)**I.4.1) GRZ**

Für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der als zulässig ausgewiesenen GRZ bis zu einer GRZ von 0,4 zugelassen werden, sofern die vorhandene Grundfläche (GR) durch die Maßnahme nicht erhöht wird.

I.4.2) Zahl der Vollgeschosse

Für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen kann ausnahmsweise ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden, sofern die vorhandene Kubatur des Gebäudes nicht wesentlich verändert wird.

I.4.3) Bauweise

Für Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudelänge bis zu einer Länge von 25 m zugelassen werden, sofern die derzeitige Gebäudelänge nicht vergrößert wird. Erneuerungen bleiben in diesem Fall ausgeschlossen.

I.5) Grünordnungsmaßnahmen**I.5.1) Grünordnungsmaßnahmen als Pflanz- / Erhaltungsgebote (§9(1) Nr.25 BauGB)**

Die in der Planzeichnung (Teil A) zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang im Verhältnis 1:1 als Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18/20cm zu ersetzen. Der Standort der Ersatzpflanzung darf um bis zu 2,0 m vom ursprünglichen Standort abweichen.

II) Örtliche Bauvorschriften (§9(4) BauGB i.V.m. §86 LBauO M-V)**II.1) Dachgestaltung**

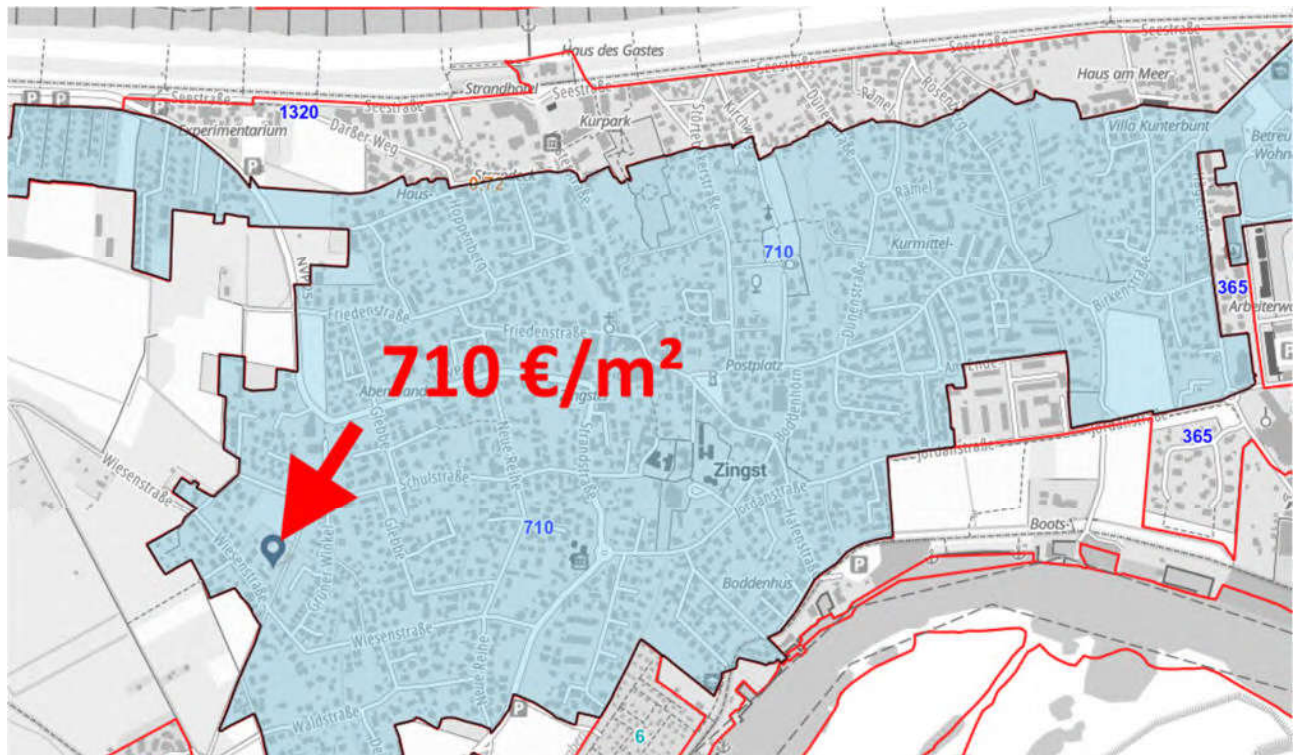
Gebäude sind mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 42° bis 50° als Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach auszuführen; der First ist über der Längsseite des Dachgrundrisses auszubilden. Satz 1 gilt nicht für Dächer von Nebengebäuden und Anbauten sowie für bestehende Gebäude, die bereits eine andere Dachneigung aufweisen.

Die Summe der Breiten aller auf einer geneigten Dachfläche eingebauten Gauben darf 3/4 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

II.2) Einfriedungen

Grundstücke sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden. Zulässig sind

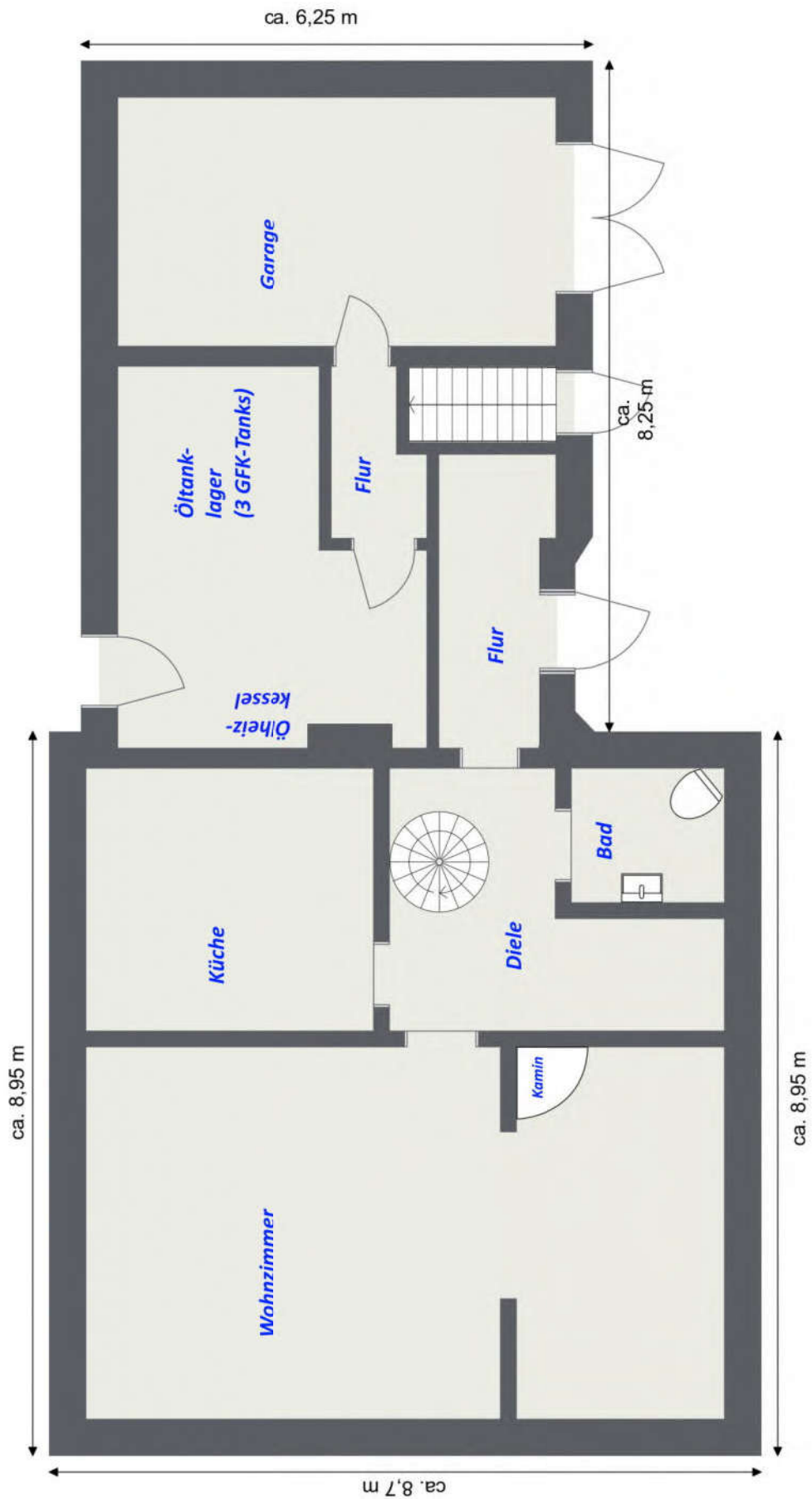
- Einfriedungen aus lebenden Materialien als Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,8 m,
- Einfriedungen mit bepflanzt Steinwällen bis zu einer Höhe von max. 0,8m (Steinwall).



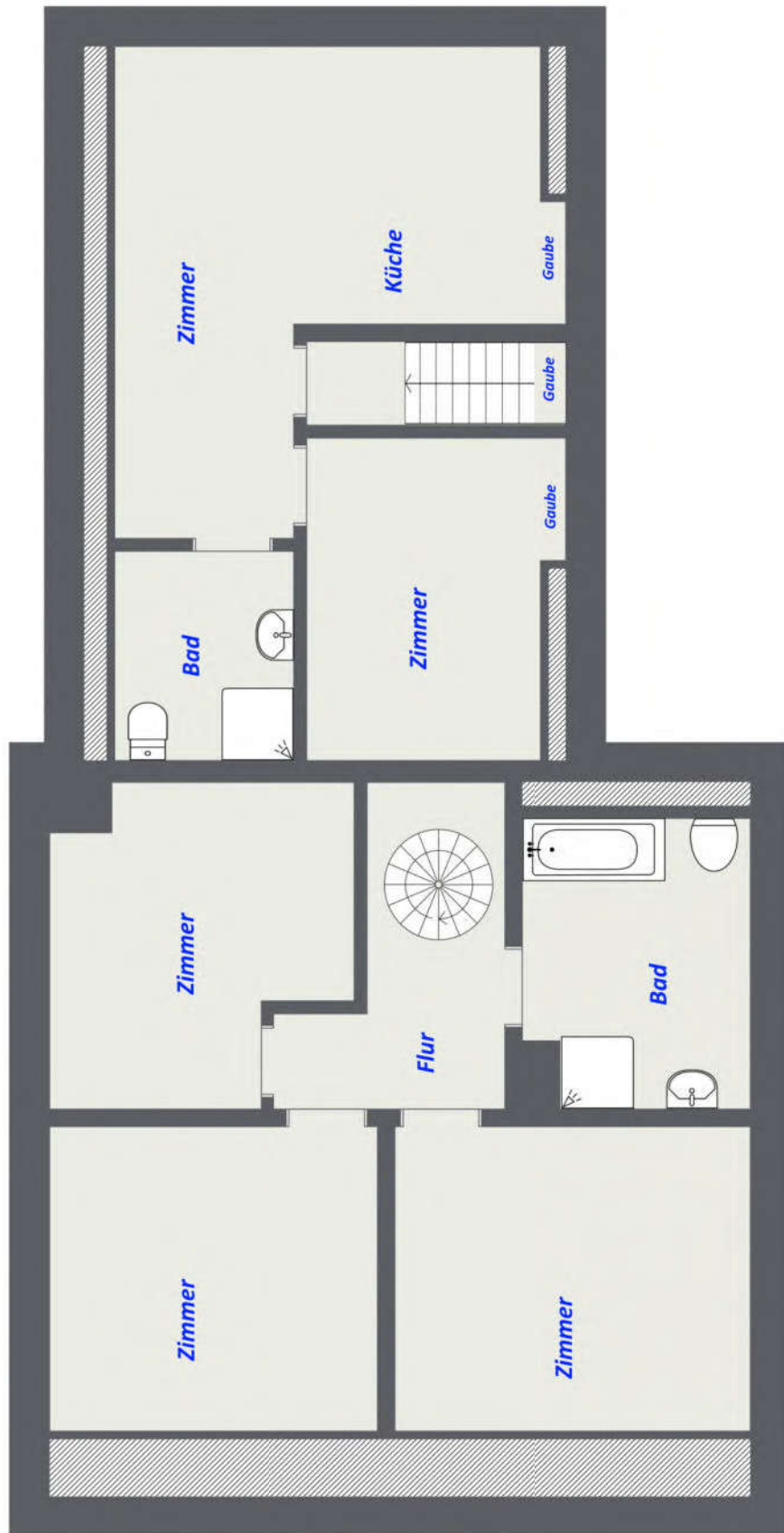
Baulandflächen 01.01.2024

Stichtag	01.01.2024
Zonennummer	1957
Zonentyp	Wohnbauflächen
Ortsteil	Ostseebad Zingst
örtl. Bezeichnung	Ostseebad Zingst - Ortslage
Bodenrichtwert	710 €/m²
Entwicklungszustand	Baureifes Land (B)
Beitragszustand	Erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche (W)
Bauweise	offene Bauweise (o)
Geschosszahl	I
Fläche	950 m²

Bodenrichtwert: Stand 01.01.2024



- o Schematischer Grundriss vom Erdgeschoss gemäß Aufmaß des Gutachters
- o Genauigkeit des Aufmaßes ca. +/- 5 %



- o Schematischer Grundriss vom Dachgeschoss gemäß Aufmaß des Gutachters
- o Genauigkeit des Aufmaßes ca. +/- 5 %



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



Bild 3-4 o Links und rechts: Straßenfrontansichten vom Wohnhaus



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

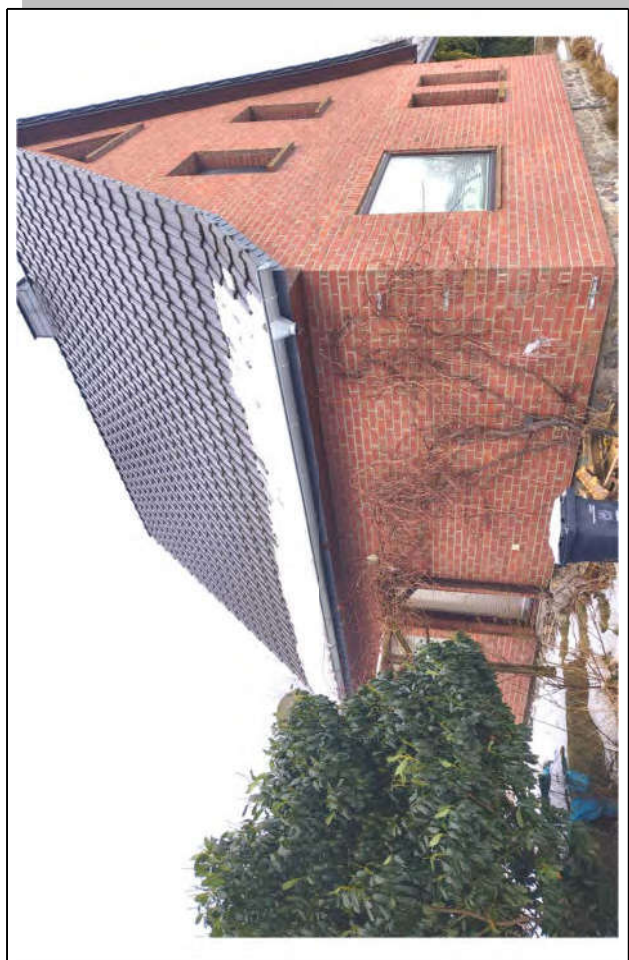
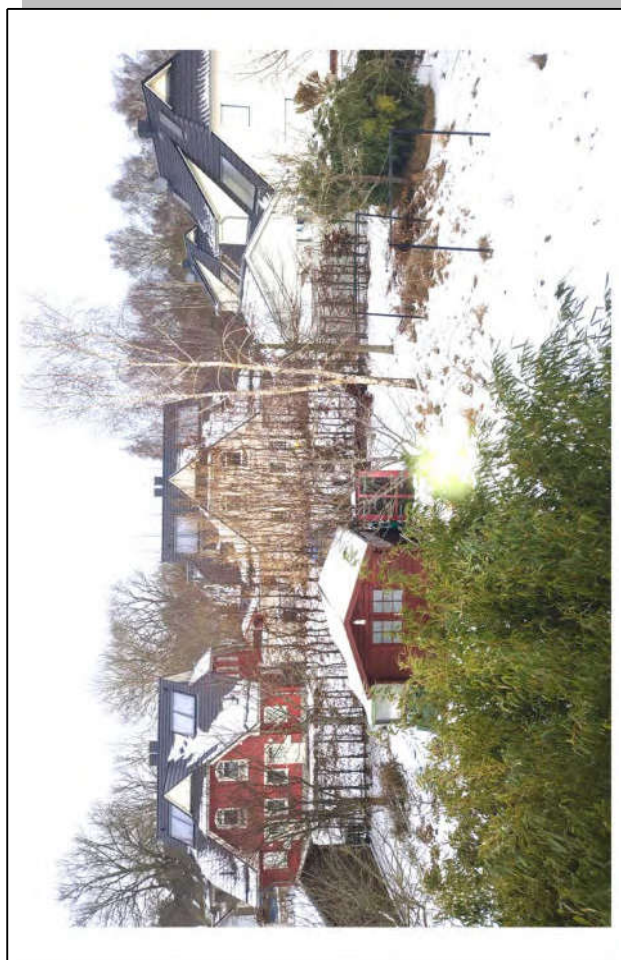


Bild 7-8 o Links: weitere Außenansicht des Wohnhauses (Rückansicht); rechts: Grundstücksansicht (rückwärtig) mit Gerätehaus



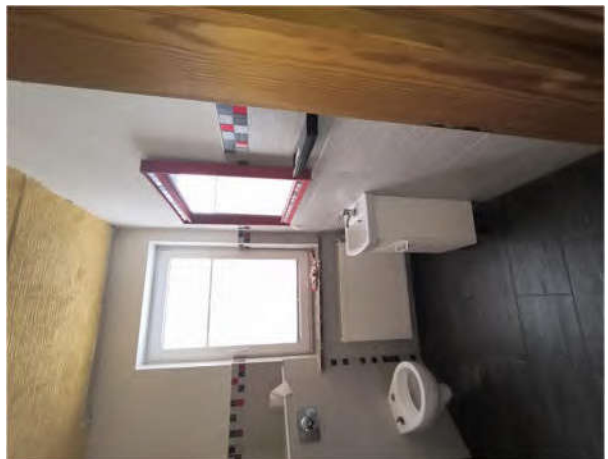
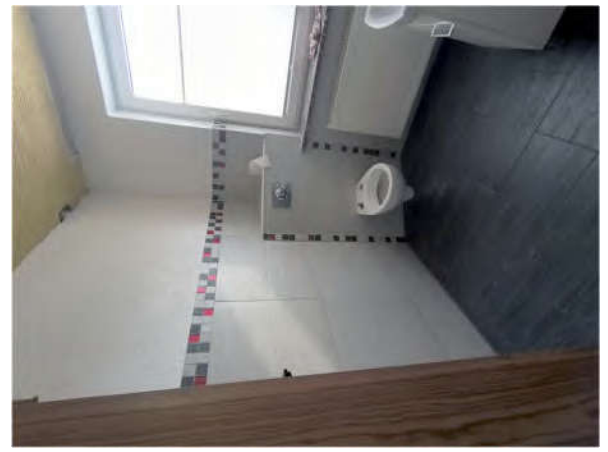


Bild 9-16



Bild 17-24 o Oben: Erdgeschoss mit Flur, E-Verteilung und Garage
 o Unten: Heizungsanlage (Ölheizkessel) und Tanklager; rechts unten: Wasseruhr



Bild 25-32 o Oben: DG mit Treppe und Zimmeransichten
 o Unten: Badansichten vom DG; unten rechts: Blick in den Spitzboden (dieser war nicht zugänglich)



Bild 33-39 o Oben und Unten: Ansichten der Einliegerwohnung (Ferienwohnung) im DG rechts

Zingst Flur 8 Flst. 458/1 (Flurstückskennzeichen 132552008004580001)

Gebiet

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

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Zingst (132552)		Zingst (132552)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
8	458/1	863 m ²	2958

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		259 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	Mo/S-a3 30/30	863 m ²	259 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Wohnbaufläche	863 m ²	
(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

BodSchätzG § 9 Ertragsmesszahl

(1) Die Ertragsmesszahl drückt die natürliche Ertragsfähigkeit einer bodengeschätzten Fläche aus. Sie ist das Produkt einer Fläche in Ar und der Acker- oder Grünlandzahl (Wertzahlen).

(2) Bestehen innerhalb einer Fläche mehrere Teilflächen mit verschiedenen Acker- oder Grünlandzahlen, so bildet die Summe der Produkte der einzelnen Teilflächen in Ar und der jeweiligen Wertzahl die Ertragsmesszahl der Gesamtfläche.

Darstellung der Flurstücksdaten

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

Zingst Flur 8 Flst. 372/9 (Flurstückskennzeichen 132552008003720009)

Gebiet

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

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Zingst (132552)		Zingst (132552)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
8	372/9	38 m ²	2958

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		11 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	Mo/S-a3 30/30	38 m ²	11 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Wohnbaufläche	38 m ²	
(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

BodSchätzG § 9 Ertragsmesszahl

(1) Die Ertragsmesszahl drückt die natürliche Ertragsfähigkeit einer bodengeschätzten Fläche aus. Sie ist das Produkt einer Fläche in Ar und der Acker- oder Grünlandzahl (Wertzahlen).

(2) Bestehen innerhalb einer Fläche mehrere Teilflächen mit verschiedenen Acker- oder Grünlandzahlen, so bildet die Summe der Produkte der einzelnen Teilflächen in Ar und der jeweiligen Wertzahl die Ertragsmesszahl der Gesamtfläche.

Darstellung der Flurstücksdaten

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