Amtsgericht Stralsund

GZ: 704 K 94/25

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
eines mit dem leerstehenden ehemaligen Kulturhaus „Haus Stubnitz“
bebauten Grundstücks

Stralsunder Straße 43
in 18546 Sassnitz

basierend auf einer äußerlichen Besichtigung

erstattet von

INGO KUHWALD

AZ: 4.962/26

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

Mitglied im Oberen 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 dem leerstehenden ehemaligen Kulturhaus „Haus Stubnitz“
bebauten Grundstücks

Stralsunder Straße 43
in 18546 Sassnitz

Land	:	Mecklenburg-Vorpommern
Amtsgericht	:	Stralsund
Gemarkung	:	Sassnitz

Grundbuch von	Blatt / lfd.Nr.	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße
Sassnitz	2012 / 1	5	177/4	128 m²
Sassnitz	2012 / 2	5	221/10	1.108 m²
Sassnitz	2012 / 3	5	222/3	652 m²
Gesamt				**1.888 m²**

zum Wertermittlungsstichtag	:	01.07.2026
Verkehrswert	:	**140.000 €**

Dieses Gutachten enthält 37 Seiten und 25 Anlagen. Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon 3 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

< basierend auf einer äußerlichen Besichtigung >

GA4962-26.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 Zweck des Gutachtens 4
1.1.2 Ansprechpartner 4
1.2 ORTSBESICHTIGUNG 4
1.3 GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE, BAULASTEN, ÜBERBAUUNGEN 5
2 LAGE 6
2.1 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG 7
2.1.1 weitere Zustandsmerkmale 8
3 PLANUNG 9
4 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG AUF DEM FLURSTÜCK 10
4.1 BESTIMMUNG DER WGFZ: 10
5 HISTORIE DES OBJEKTES 13
5.1 BAUBESCHREIBUNG 15
6 BODENWERTERMITTLUNG 16
6.1.1 Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes 16
6.1.2 Anpassung an die Grundstücksgröße 17
6.1.3 Anpassung des Bodenrichtwertes 18
6.2 ZUSAMMENFASSUNG 18
7 WERTERMITTLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN 19
7.1 DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN 19
8 SACHWERTVERFAHREN 21
8.1 ERLÄUTERUNGEN DER VERWENDETEN BEGRIFFE 21
8.2 SACHWERTERMITTLUNG 24
8.2.1 Bruttogrundfläche und NHK 24
8.2.2 Alterswertminderung 24
8.2.3 Sachwertberechnung 28
8.2.4 Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21) 29
9 METHODISCHE AUFTEILUNG LAUT GRUNDBUCHBESTAND 31
10 VERKEHRSWERT 32
10.1 FIKTIVE AUFTEILUNG NACH GB-BESTAND 32
11 VERZEICHNIS DER ANLAGEN 33
12 BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG 34
13 ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS 35
14 RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG 36
15 ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN 37

1 Allgemeines zum Auftrag und zum Grundstück

1.1.1 Zweck des Gutachtens

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
- Auftrag vom 31.05.2026 mit Fristsetzung zur Fertigstellung des Gutachtens zum 14.08.2026

1.1.2 Ansprechpartner

Auftraggeber	Auftragnehmer	Gläubiger 1	Schuldner
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	Stadt Sassnitz Hauptstraße 33 18546 Sassnitz	... Wird nicht genannt

1.2 Ortsbesichtigung

- Den beteiligten Parteien wurde ein Ortsbesichtigungstermin für den 22.06.2026 vorgeschlagen und durchgeführt. Ein Gläubigervertreter war nicht zugegen.

- **Der Schuldner war nicht zugegen und ermöglichte auch keinen Zutritt zum Objekt.**
- Die Besichtigung wurde durch den Sachverständigen Ingo Kuhwald ohne weitere Beteiligte durchgeführt.



Das Grundstück, bestehend auf 3 Flurstücken, ist nicht eingefriedet und auch nicht gesichert.

Es ist von 3 Seiten von öffentlichen Straßen umgeben, die nahezu an die Bebauung angrenzen.

Das Grundstück ist äußerlich umfassend vom öffentlichen Straßenraum einsehbar

- **Die Wertermittlung wird auf der Grundlage einer rein äußerlichen Besichtigung vorgenommen. Sich aus dieser rein äußerlichen Besichtigung ergebende Abweichungen zu den tatsächlichen Wertverhältnissen gehen zu Lasten des Schuldners.**

- **Der Gutachter weist auf folgende Umstände hin:**

  - Die baulichen Anlagen konnten nur äußerlich besichtigt werden.
  - Ein Aufmaß der baulichen Anlagen erfolgte nicht, Maßangaben wurden aus den Zeichnungen der Bauarchivakte entnommen, überprüft durch Luftbilder.
  - **Der Gutachter hat keine gesicherten Erkenntnisse zum Ausstattungsgrad**
  - **Das Objekt steht seit ca. Anfang der 90er Jahre leer, dementsprechend wird ein Ausstattungsgrad aus DDR-Zeit zu Grunde gelegt.**

Unterlagen
- Grundbuch vom 10.02.2026
- Baulastauskunft
- Altlastenauskunft
- Unterlagen aus der Bauarchivakte
- Unterlagen aus der Stadtarchivakte

1.3 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

Grundbuchangaben	
Eigentümer	• Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt
Rechte in Abt. II	• Lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk o bleibt unberücksichtigt
Baulast	• keine Baulasteintragungen
Überbauungen	• **Die 3 Flurstücke überbauen sich gegenseitig.** • Zur bauordnungsrechtlichen Legitimation bedarf es einer Vereinigungsbaulast, die baulichen Anlage genießt jedoch Bestandsschutz • Fremdüberbauungen (von angrenzenden Flurstücken) wurden nicht festgestellt.
Baubehördliche Beanstandungen	• Offiziell nicht bekannt

2 Lage



Allgemeines

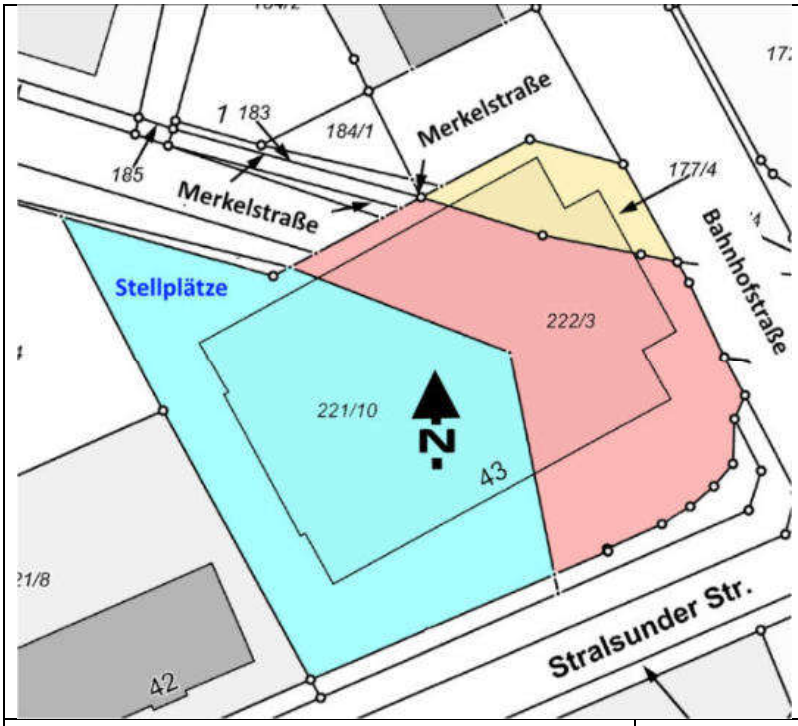
- gelegen in M-V im Landkreis Vorpommern-Rügen
- Die Gemeinde Sassnitz ist ein staatlich anerkannter Erholungsort und liegt im nordöstlichen Teil der Insel Rügen und grenzt unmittelbar an die Ostsee.
- Benachbart lohnenswertes Ausflugsziel sind die berühmten Kreidefelsen im Jasmunder Nationalpark mit seinen Buchenwäldern als Weltnaturerbe der UNESCO
- Die Stadt hat einen überregionalen Fährhafen mit Verbindungen nach Skandinavien (Schweden, Dänemark) / Klaipeda in Litauen und die Russische Föderation.
- weitere Fährverbindungen über Urlauberschiffe an die benachbarten Seebrücken der Ostseebäder
- Bahnanschluss: über Sassnitz nach Stralsund oder über die Fährverbindung vorhanden

- Einwohner: 8.893 (31.Dezember 2024)
- Fläche: 47,41 km²
- Amtsverwaltung: Hauptstraße 33 in 18546 Sassnitz

Mikrolage

- Zentral gelegen innerhalb von Sassnitz. Die **Lage der Stralsunder Straße 43** in Sassnitz ist aus städtebaulicher Sicht sehr markant:
  - Das Gebäude befindet sich **am südlichen Rand der historischen Innenstadt** von Sassnitz an der Stralsunder Straße, einer der wichtigsten Ein- und Ausfallstraßen der Stadt.
  - Es liegt auf einer **leicht erhöhten Geländekante** oberhalb des Hafens. Von hier fällt das Gelände in Richtung Stadthafen und Ostsee ab, wodurch sich in der näheren Umgebung stellenweise Ausblicke auf den Hafen und die Ostsee ergeben.
  - Die Umgebung ist überwiegend durch **Wohn- und Geschäftshäuser des 19. und 20. Jahrhunderts** geprägt. Das ehemalige Kino bildet aufgrund seiner Größe und der breiten Straßenfront einen auffälligen städtebaulichen Akzent.
- Der **Bahnhof Sassnitz** ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Ebenso befinden sich die Einkaufsstraße, Restaurants und öffentliche Einrichtungen im näheren Umfeld.
- Zum **Stadthafen Sassnitz** sind es etwa 500 bis 700 Meter. Die Hafenpromenade mit ihren Cafés und touristischen Angeboten ist bequem zu Fuß erreichbar.
- Das Gebäude besitzt eine **prominente Eck- bzw. Solitärwirkung** entlang der Stralsunder Straße. Vor dem Haus öffnet sich der Straßenraum, wodurch die denkmalgeschützte Fassade mit den Betonreliefs gut sichtbar ist.

2.1 Grundstücksbeschreibung



Flurstück 177/4: Größe 128 m²
Flurstück 221/10: Größe 1.108 m²
Flurstück 222/3: Größe 652 m²
Gesamtgröße: **1.888 m²**

Die Flurstücke sind grundbuchrechtlich selbständige Grundstücke

Der Gutachter betrachtet die 3 Flurstücke in ihrer Gesamtheit als 1 Grundstück

- Unregelmäßiger Zuschnitt
- 3 Frontengrundstück
  - Süd: Stralsunder Straße
  - Ost: Bahnhofstraße
  - Nord: Merkelstraße

Leichte Hanglage in Nord-Süd-Richtung



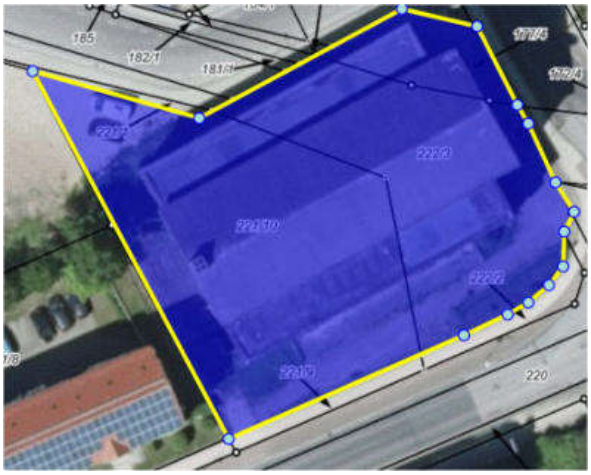


Erschließungsanlagen

- Trinkwasserleitung
- Schmutzwasserleitung
- Stromleitung
- Erdgasleitung
  - in den Straßen vorhanden
  - Die Anschlüsse wurden stillgelegt (Annahme).
- zweispurige Asphaltstraßen, Fußgängerwege, erneuerte Straßenbeleuchtung
- Hauptverkehrsstraßen und Innerortsstraßen
- Nach 1990 saniert
- Zufahrt von der Merkelstraße
  - An der nördliche Grundstücksgrenze zur Merkelstraße befinden sich ca. 3 Stellplätze auf dem unbebauten Grundstücksteil.

2.1.1 weitere Zustandsmerkmale

Erschließungsbeiträge Ausbaubeiträge	• Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.
Denkmalschutz	• Denkmalschutz • Listennummer 00863 „Lichtspielhaus“
Altlasten	• Soweit äußerlich erkennbar, sind keine Altlasten vorhanden.
Bodenordnung	• Keine aktive Bodenordnung
Sanierungsgebiet	• Gelegen außerhalb des Sanierungsgebiets
Bauleitplanung	• Nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gelegen • Laut Flächennutzungsplan: Mischgebiet • Baurecht nach § 34 BauGB
Hochwasser	• Das Grundstück befindet sich **nicht** in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.
Bergbau	• Das Grundstück befindet sich nicht in einem aktiven bzw. ehemaligen Bergbaurevier.



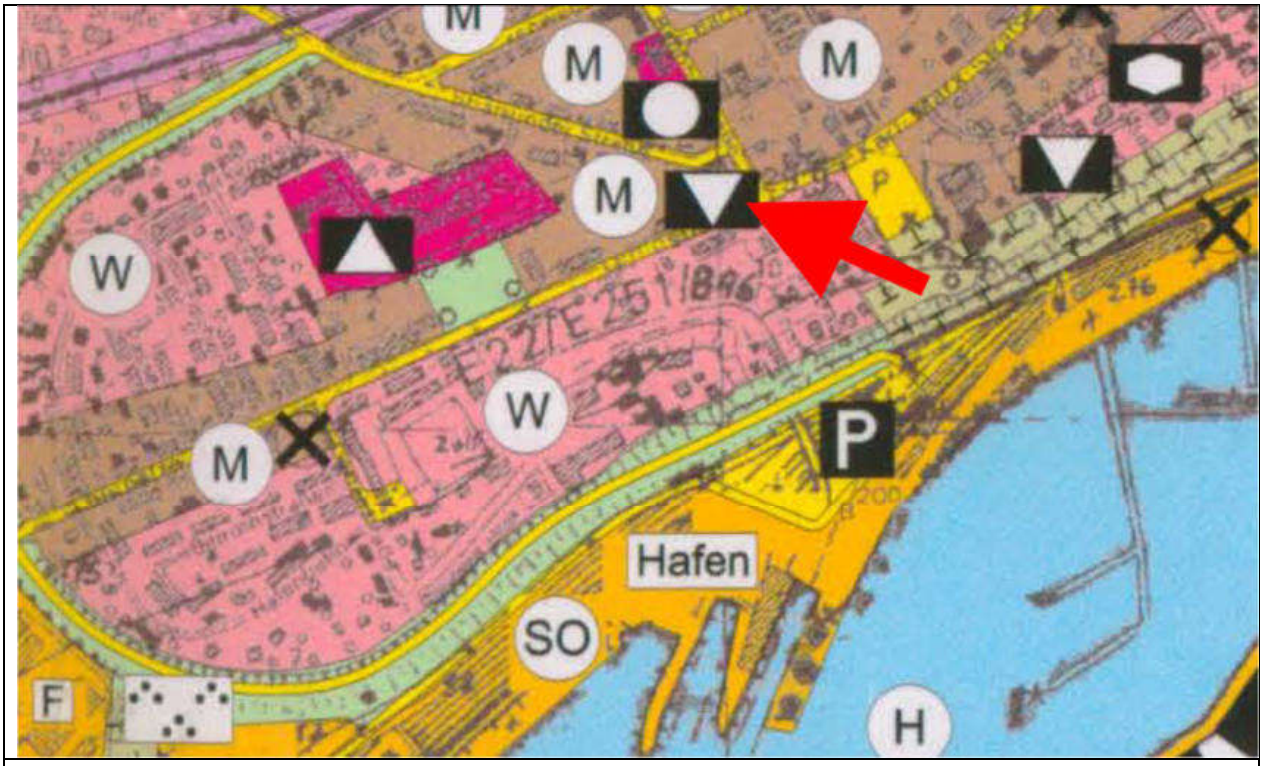
Grundstücksgröße

- Eine Überprüfung der Grundstücksgröße an Hand des Luftbildes ergab eine abweichende Größe von ca. 1.950 m² (statt 1.888 m²).
- Die Abweichung ist vor allem dem Flurstück 222/3 geschuldet (Laut Luftbild ca. 705 m² statt 652 m² laut Grundbuch)

Anmerkung

- Klarheit kann nur eine Neueinmessung der Flurstücke erbringen.

3 Planung



- Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz von 2004
- Die Flurstücke liegen im Mischgebiet
  - Ausgewiesen als „Kulturelle Zwecke“

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.

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**.

Aus Gutachtersicht: **Innenbereich, Baurecht nach § 34 BauGB**

4 Maß der baulichen Nutzung auf dem Flurstück

4.1 Bestimmung der wGFZ:

wGFZ = wertrelevante Geschossflächenzahl

ImmoWertV2021 § 16

(4) Wird beim Maß der baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche abgestellt und ist hierbei nach § 5 Ab-satz 1 Satz 2 ein gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abweichend bestimmtes Maß wertbeeinflussend, so sind zur Ermittlung dieses Maßes die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Das nach Satz 1 bis 5 ermittelte Verhältnis der Flächen **der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche** ist die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ).

ImmoWertV2021 § 10

Grundsatz der Modellkonformität (1) Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen. (2) 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 Modell-konformität

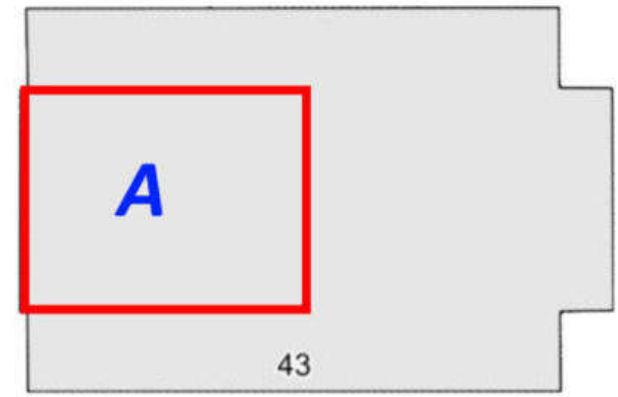
Wertrelevante Geschossfläche (Ansatz für Bodenwertermittlung)

- Die planungsrechtlich zulässige GFZ ist von der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ; hierzu § 16 Absatz 4 ImmoWertV) zu unterscheiden.
  - ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt.

- Das Kellergeschoss (Teilunterkellerung) in dem Bewertungsobjekt ragt keine 1,40 m² über die Geländeoberfläche hinaus und bleibt unberücksichtigt.
- Das Dachgeschoss ist ein Vollgeschoss und wird voll berücksichtigt,
- Der Dachboden ist nicht ausgebaut und wird mit 75 % der Grundfläche berücksichtigt.

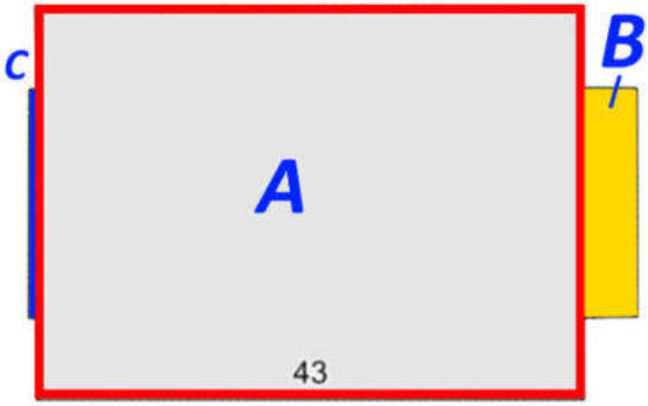
Anmerkung:
- Auch wenn zwischen 1.OG und Dachgeschoss im ehemaligen Kinosaal die Zwischendecke fehlt (Luftraum), wird die volle Grundrissfläche als Geschossfläche gewertet.

Basierend auf Bauzeichnungen und Luftbildern (Genauigkeit ca. +/- 5%)



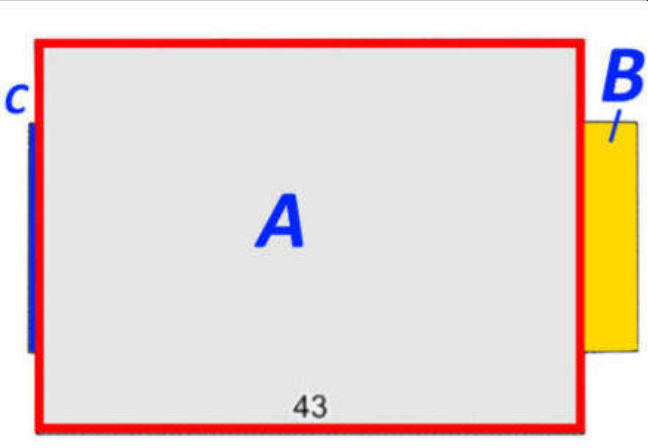
Kellergeschoss
- Genauigkeit ca. +/- 5 %

	Maße	Fläche in m²
A	15,44 m x 20,70 m =	319,61
	Gesamt	**319,61**



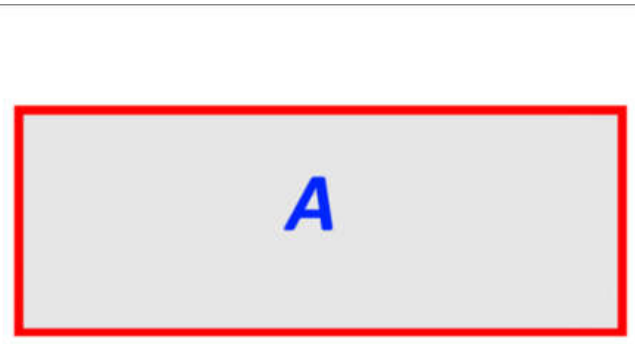
Erdgeschoss
- Genauigkeit ca. +/- 5 %

	Maße	Fläche in m²
A	36,98 m x 26,60 m =	983,67
B	15,44 m x 3,68 m =	56,82
C	15,44 m x 0,52 m =	8,02
	Gesamt	**1.048,51**



1.Obergeschoss
- Genauigkeit ca. +/- 5 %

	Maße	Fläche in m²
A	36,98 m x 26,60 m =	983,67
B	15,44 m x 3,68 m =	56,82
C	15,44 m x 0,52 m =	8,02
	Gesamt	**1.048,51**



Dachgeschoss
- Genauigkeit ca. +/- 5 %

	Maße	Fläche in m²
A	15,44 m x 41,18 m =	635,82
	Gesamt	**635,82**

Zusammenfassung wGFZ

Gebäude		Fläche in m²
KG (ohne Ansatz)	=	0,00
EG (voller Ansatz)	=	1.048,51
1.OG (voller Ansatz)	=	1.048,51
DG (voller Ansatz)	=	635,82
Dachboden (75 % vom DG)	=	476,86
Gesamt		**3.209,70**
Grundstücksgröße		**1.888**
wGFZ		**1,70**

BGF als Ansatz für die Sachwertermittlung

Gebäude		Fläche in m²
KG	=	319,61
EG	=	1.048,51
1.OG	=	1.048,51
DG	=	635,82
Dachboden	=	635,82
Gesamt		**3.688,27**

5 Historie des Objektes

Das Gebäude zeichnet sich durch folgende Merkmale aus:

- Es wurde **1958** als modernes Filmtheater und Kulturhaus eröffnet.
- Im Erdgeschoss befanden sich ein großzügiges Foyer und eine Gaststätte, im Obergeschoss der große Kinosaal mit ca. 600 Sitzplätzen
- Bei einer Modernisierung **1975** wurde zusätzlich ein **Klubkino mit 40 Sitzplätzen** eingerichtet. Dieses befand sich in einem separaten Raum mit Drehsesseln um Tische und gastronomischem Service.
- Dank einer Bühne konnte das Haus neben Filmvorführungen auch für Theater, Konzerte, Jugendweihen und andere Veranstaltungen genutzt werden.
- Die Fassade besitzt kunsthistorisch bedeutende Betonreliefs des Rostocker Bildhauers Jo Jastram.
- Nach der Schließung im Jahr **1992** blieb die originale Innenausstattung weitgehend erhalten, weshalb das Gebäude heute als bedeutendes Zeugnis der Architektur der DDR-Nachkriegsmoderne gilt.
- Architektonisch wirkt das Gebäude sachlich und funktional mit einer klar gegliederten Fassade, großen Fensterflächen und den charakteristischen Kunstreliefs. Es ist ein typisches Beispiel der öffentlichen Baukunst der späten 1950er-Jahre in der ehemaligen DDR.

Quelle:
https://www.kulturwerte-mv.de/Landesdenkmalpflege/Denkmal-des-Monats/Bisherige-Beitr%C3%A4ge/2020-11-stubnitz-lichtspiele-sassnitz/

- In der Stralsunder Straße 43 befindet sich in Sassnitz das 1958 errichtete Filmtheater und Kulturhaus "Stubnitz-Lichtspiele". Dieses Gebäude sticht derzeit schon deshalb hervor, weil es bislang noch unsaniert ist. Der erhaltene Bestand ist nach der Schließung 1992 jedoch so umfangreich geblieben, dass dessen Betrachtung eine Zeitreise in die Bau- und Nutzungsgeschichte eines wichtigen Kulturzentrums in der noch jungen Hafenstadt Sassnitz ermöglicht.

- Durch das 1948 in Sassnitz gegründete Fischkombinat mit 2000 Beschäftigten und den Standort mit Ostseehafen entwickelte sich die junge Stadt als wichtiger DDR-Industriestandort. In diesem Zusammenhang wurden in den Nachkriegsjahren des Zweiten Weltkrieges zahlreiche Wohnungen und Schulen errichtet. Die Planung für die Errichtung eines repräsentativen Kulturhauses erfolgte bereits 1955, zunächst war hierfür ein anderer Standort vorgesehen. Die rasante Entwicklung des ehemaligen Fischerdorfs zur Stadt führte schließlich zum Bau des Kulturhauses mit integriertem Lichtspieltheater, Gastronomiebetrieb und Kurhaus, welcher im Jahr 1958 abgeschlossen wurde. Mit der dem Bahnhof benachbarten und städtebaulichen exponierten Lage entwickelten sich die Stubnitz-Lichtspiele schnell zum kulturellen Zentrum der Stadt. Diese Nutzung wurde 30 Jahre aufrechterhalten. Für die Entwicklung der Nachkriegsarchitektur in der DDR ist der Kinobau in Sassnitz ein wichtiges bauliches Dokument des sozialistischen Realismus mit einem sehr guten originalen Überlieferungs- und Erhaltungszustand von hohem Zeugniswert. Der Bau überzeugt gestalterisch, funktionell sowie in seiner Ausführungsqualität und wurde vergleichbar mit den Lichtspielhäusern in Crivitz, Lübz, Plau am See, Malchow und Pasewalk in traditioneller Bauweise der 1950er Jahre errichtet. In seinem umfangreichen originalen Überlieferungszustand und seiner architektonischen Qualität zählt das Lichtspielhaus in Sassnitz zu den bedeutendsten erhaltenen Kinobauten der 1950er Jahre in Mecklenburg- Vorpommern.

- Mit einer leicht rückversetzten Positionierung des Gebäudes an der Bahnhofstraße und mit Verzicht auf die Aufnahme von einheitlichen Gebäudefluchten orientiert sich das Lichtspielhaus zudem an der Küstenlinie. Eingänge befinden sich auf der Südwest- sowie auf der Südostseite des Gebäudes, wobei der Zugang vermutlich überwiegend über den Haupteingang an der nordöstlichen, repräsentativen Giebelseite erfolgte. Der Baukörper mit einer Höhe von ungefähr 19 m ist ca. 47 m lang und 21 m breit *(Anmerkung des Gutachters: Die Maße stimmen nicht)*

- Der Putzbau besitzt einen achsensymmetrischem Grundriss, drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss, wobei der mittige Hauptbau eine rechteckige Grundfläche einnimmt und sich jeweils an jeder Traufseite ein zweigeschossiger Anbau in gekürzter Achsenanzahl befindet. An den Langseiten sind diese mittig als Loggia angelegt.

- Die Dachfläche des Hauptbaus ist als Satteldach ausgebildet. Die Grundkonstruktion wurde durch ein Fundament und Stützen aus bewehrtem Ortbeton sowie einer Ausmauerung der Zwischenräume mit Ziegelsteinen ausgeführt. Aufgrund des Geländeabfalls sind der Südwest- sowie dem Haupteingang auf der Nordostseite Treppen vorgelagert.

- Im Gebäudeinneren waren im Erdgeschoss ein großzügiges Foyer sowie eine HO-Gaststätte untergebracht und im Obergeschoss der große Kinosaal. Ein Bühneneinbau ermöglichte neben der Nutzung als Lichtspieltheater auch Großveranstaltungen, Jugendweihen sowie die Aufführung von Theaterstücken, und Konzerten.

- Vor allem die umfangreich erhaltene, bauzeitliche Fassadengestaltung mit verschiedensten zeittypischen Dekorationselementen stellt eine Besonderheit des Gebäudes dar.

- Neben den originalen Putzen mit verschiedenen Oberflächentexturen wie z. B. dem die Fläche dominierenden ockerfarbenen Kratzputz, historischer Fenstergestaltungen, Metallverzierungen als geschmiedete Brüstungsgitter, Lampen, Türgriffe und den Schriftzügen aus Leuchtstoffröhren) sind im Besonderen die als Kunst am Bau ausgeführten Reliefs des Rostocker Bildhauers Jo Jastram zu erwähnen. In der Einordnung des künstlerischen Schaffens Jo Jastrams werden die Reliefs als Frühwerke angesehen. Es handelt sich dabei um ursprünglich zwölf, heute noch elf vorhandene Betonwerkstein-Reliefs mit einer dem Terrazzo ähnlichen Oberflächenstruktur. Diese sind im Erdgeschoss zwischen den Tür- bzw. Fenstergewänden auf der Nordwest- sowie Südostfassade angebracht. Auf der südöstlichen Gebäudeseite stellen sie die Möglichkeiten der geistigen Erholung dar. Sinnbilder der geistigen Erholung sind z. B. eine Clowndarstellung, Masken, eine Tänzerin oder ein Puppentheater. Auf der nordwestlichen Seite wird die körperliche Erholung des Menschen thematisiert. Die Reliefs zeigen Wald- und Tierdarstellungen, ballspielende Menschen, das Strandbaden und Spazierengehen.

- Auch der Innenbereich ist durch einen umfangreichen Bestand der historischen Ausstattung charakterisiert. Neben den originalen Innentüren, Lampen, Treppengeländern, Pfeilergestaltungen und der historischen Raumgestaltung inclusive der Tapetenbespannung im großen Kinosaal sind die überkommenen technischen Anlagen des Filmtheaters beeindruckend.

- Die bemerkenswerte Fassadengestaltung gab Anlass zu einer Diplomarbeit an der Hochschule für Bildende Künste Dresden im Studiengang Kunsttechnologie, Konservierung und Restaurierung von Wandmalerei und Architekturfarbigkeit. Sie bot der Diplomandin Sarah Gschlecht Raum für eine Beschäftigung mit Gestaltungsprinzipien der Nachkriegszeit in der DDR und einer Einordnung der Fassade der Stubnitz-Lichtspiele in diesen Kontext mit Fokus auf die Erhaltungsmöglichkeiten der Reliefs von Jo Jastram. Grundlage dafür bildete eine umfassende Bestandsuntersuchung und –bewertung der verschiedenen Gestaltungselemente. Die umfangreichen Untersuchungen und technologischen Analysen ermöglichten die Erarbeitung einer Konservierungs- und Restaurierungskonzeption für die künftige Präsentation der Reliefs. Es ist besonders wünschenswert, dass sich dieser Diplomarbeit weitere Untersuchungen und Konservierungsüberlegungen in Bezug auf den gut erhaltenen Putzbestand und die weiteren Gestaltungselemente der Fassade anschließen und entsprechend umgesetzt werden können.

- Die Zeit verschiedener Besitzerwechsel des Gebäudes mit langen Phasen des Leerstands sowie der damit verbundenen Schädigung der historischen Substanz ist mit der Veräußerung an die ortsansässige Verwaltung hoffentlich langfristig beendet und führt zu konzeptionellen Überlegungen der zukünftigen Nutzung des Gebäudes unter weitgehendem Erhalt des besonderen Denkmalbestandes.

Maßnahmen nach der erfolgten Schließung:

Quelle: Akteneinsicht im Bauarchiv

1996	• Antrag auf Nutzungsänderung von Räumen des Gebäudes in gewerbliche Nutzung (Billard-Cafe mit Imbiss und Ausschank) o **dem Antrag wird zugestimmt**
2003	• Antrag auf Vorbescheid (AZ 00943-03-15) • Wintergartenanbau mit 16 m Länge und 7 m breite an der Südseite (zur Stralsunder Straße) • Geplante Nutzung: mehrere Gastronomiebereiche und ein Kabarett o Denkmalpflegeamt stimmt zu o **Stadt lehnt ab** (Wintergarten fügt sich nicht in das Ortsbild ein)
2016	• Antrag auf Vorbescheid (AZ 432001/002811/16B) • Sanierung Haus Stubnitz, Erweiterung /Nutzungsänderung des Dachbodens zur Wohnnutzung, Aufstockung des Objektes (Anhebung des Dachstuhles) o **Der Antrag wird abgelehnt** (Bescheid vom 12.09.2016) o Die Umnutzung des Dachbodens zu Wohnzwecken wird positiv beschieden, eine Aufstockung des Gebäudes wird negativ beschieden

5.1 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.



- Massivbau, Mauerwerksbau mit mineralischem Putz
- Baujahr 1958
- Teilunterkellert
- KG: Wirtschaftsräume
- EG: Foyer und ehemals Gaststätte
- 1.OG: Kinosaal, Klubkino
- DG: Luftraum und Nebenräume
- Dachboden: nicht ausgebaut
- Maximale Firsthöhe ca. 19 m

- Die gesamte Ausbausubstanz ist aus DDR-Zeit und technisch wirtschaftlich verschlissen.
- **Die Ausbausubstanz ist nicht wiederverwendungsfähig.**

6 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

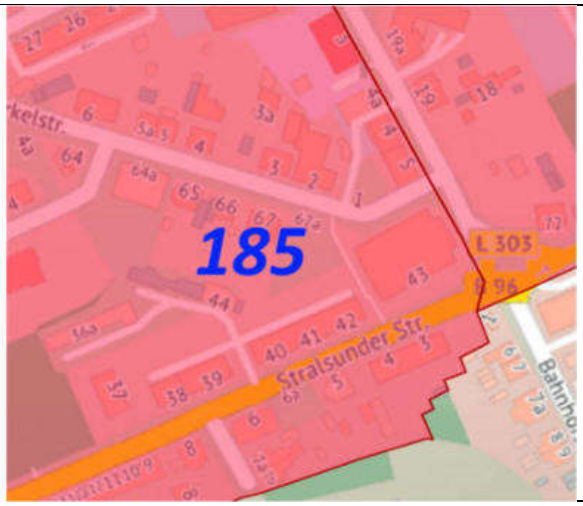
hinreichend bestimmt sind (vgl. § 26 Abs. 2 ImmoWertV).

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.

6.1.1 Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes

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



185 €/m²

- Zonennummer: 1817
- Ortslage Sassnitz-Merkelstraße
- Baureifes Land
- Wohnbaufläche
- Offene Bauweise
- Geschosszahl: II-III
- Mittlere Größe: 600 m²
- erschließungsbeitragsfrei, kostenerstattungsfrei, abgabenpflichtig nach KAG
- Stand 01.01.26

6.1.2 Anpassung an die Grundstücksgröße

- Dem Bodenrichtwert liegt eine mittlere Größe von 600 m² zu Grunde. Das zu bewertende Grundstück hat eine „Übergröße“ von 1.888 m², so dass eine Größenumrechnung erforderlich ist.
-

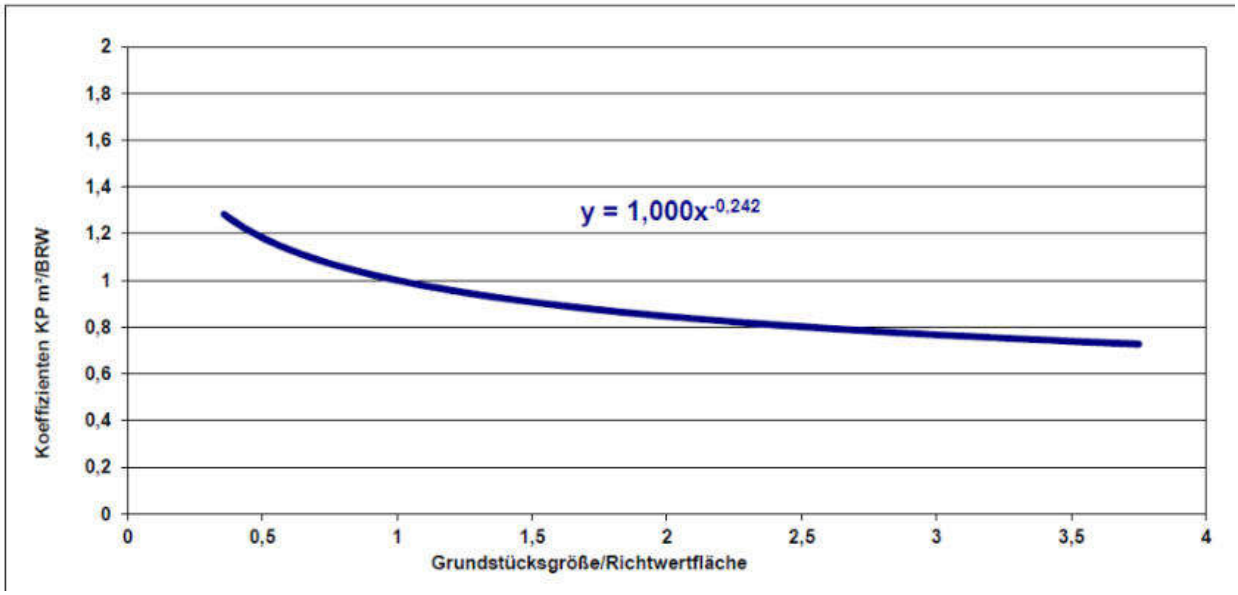
Grundstücksgröße und weitere Grundstücksmerkmale

(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 €/m²	• 185 €/m²
mittlere Richtwertgröße = 600 m²	• 600 m²
Grundstücksgröße (3 Flurstücke)	• 1.888 m²
X = Grundstücksgröße : Richtwertgröße	• 1.888 / 600 = 3,147
Y (Umrechnungsfaktor) = $X^{-0,242}$ = $3,147^{-0,242}$	• = 0,758
Eigene Anpassung des Korrekturfaktors	• 0,75
Formel	• = 185 €/m² x 0,75
Stichtag/Größe- angepasster Bodenrichtwert	• **gerundet 140,00 €/m²**

6.1.3 Anpassung des Bodenrichtwertes

1.	Bodenrichtwert	
	• Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes	140,00 €/m²
	• ***Bezüglich Größe angepasster Bodenrichtwert***	
2.	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.	-60,00 €/m²
3.	Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land	80,00 €/m²
	Zu- und Abschläge zur Anpassung an	
	die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag • Richtwert mit Stand 01.01.2026	0 %
	die Lage • Keine Anpassung	0 %
	die Art der baulichen Nutzung: keine Anpassung	0 %
	das Maß der baulichen Nutzung: • Dem Richtwert liegt keine GFZ zu Grunde • Der Gutachter schätzt die mittlere GFZ im Richtwertgebiet bei 0,80 bis 1,0 • Der Grundstück hat eine wGFZ von ca. 1,7 • Gedämpfte Anpassung	50 %
	die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften • Keine Anpassung	0 %
	Zu- und Abschläge insgesamt :	50,00 %
4.	Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes	120,00 €/m²
	• zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten • Mehrfrontengrundstück	75,00 €/m²
5.	**Bodenwert für baureifes Land**	**195,00 €/m²**

6.2 Zusammenfassung

Flurstück	Charakterisierung	Grundstücks-Größe in m² (ca.)	Bodenwert in €/m²	Grundstücks-wert in €
3 Flurstücke	Bauland /-nebenfläche/Hoffläche Bebautes Grundstück	1.888	195	368.160,00
Gesamt		**1.888**		**368.160,00**

7 Wertermittlung der baulichen Anlagen

7.1 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.

Die Verfahrenswahl gestaltet sich bei vergleichbaren Objekten schwierig:

Nachfolgend kommen zur Anwendung

- **Sachwertverfahren**

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.

8 Sachwertverfahren

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

- Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.
- Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.
- Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.
- Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.
- Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.
- Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.
- Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.
- Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

8.1 Erläuterungen der verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

- Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (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 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
  - 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.

8.2 Sachwertermittlung

8.2.1 Bruttogrundfläche und NHK

BGF als Ansatz für die Sachwertermittlung

Gebäude		Fläche in m²
KG	=	319,61
EG	=	1.048,51
1.OG	=	1.048,51
DG	=	635,82
Dachboden	=	635,82
Gesamt		**3.688,27**

Gerundet: 3.690 m²

NHK 2010

5. Kostenkennwerte für Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude[12]

		Standardstufe		
		3	4	5
7.1	Gemeindezentren	1 130	1 425	1 905
7.2	Saalbauten/Veranstaltungsgebäude	1 355	1 595	2 085

[12] einschließlich Baunebenkosten in Höhe von Gebäudeart 7.1 – 7.2 18 %

Der Gutachter unterstellt eine Standardstufe 3

Vorläufige NHK Gebäude 7.2	1.355
• Standardstufe tlw. kleiner 3	0,85
• Dachboden nicht ausgebaut (wird aber in BGF erfasst) o Unterschiedliche Dachkonstruktion	0,90
• In der BGF ist eine Teilunterkellerung erfasst u.a.	0,95
• **Angepasste NHK**	**984,75**

Gerundet: 985 €/m²

8.2.2 Alterswertminderung

Es ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung (W_L = lineare Wertminderung in %) zugrunde zu legen.

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

Ga = Gebäudealter
Gd = 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Restnutzungsdauer im vorhandenen Zustand

- Bei dem zu bewertenden Gebäude wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von **40 Jahren** angenommen.

Quelle

Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44, ausgegeben zu Bonn am 19. Juli 2021 **2819**

Anlage 1
(zu § 12 Absatz 5 Satz 1)

Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die nachfolgenden Modellansätze zugrunde zu legen.

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Geschäftshäuser	60 Jahre
Bürogebäude, Banken	60 Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	40 Jahre
Kindergärten, Schulen	50 Jahre
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50 Jahre
Krankenhäuser, Tageskliniken	40 Jahre
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre
Sporthallen, Freizeitbäder, Heilbäder	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre
Kauf- und Warenhäuser	50 Jahre
Einzelgaragen	60 Jahre
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30 Jahre

Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

Der Gutachter hält folgenden Ansatz für gerechtfertigt:

A	Baujahr Gebäude	1958
B	Gebäudealter in 2026	68 Jahre
C	Übliche Gesamtnutzungsdauer	40 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 zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück
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: 0 Modernisierungspunkte

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

GND 40	Modernisierungspunkte																				
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Gebäudealter	modifizierte Restnutzungsdauer																				
22	18	18	18	19	19	19	20	21	22	23	23	24	25	26	27	28	29	30	30	30	30
23	17	17	17	18	18	19	20	20	21	22	23	24	25	26	26	27	28	29	30	30	30
24	16	16	16	17	17	18	19	20	21	22	23	23	24	25	26	27	28	29	30	30	30
25	15	15	15	16	17	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	30	30
26	14	14	15	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	30	30
27	13	13	14	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	29	29
28	12	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	29	29
29	11	11	12	13	14	15	16	17	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	29	29
30	10	10	11	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	25	26	27	28	29	29	29
31	10	10	11	12	13	14	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	27	28	29	29	29
32	9	9	10	12	13	14	15	16	18	19	20	21	22	23	24	25	26	28	29	29	29
33	8	8	10	11	12	14	15	16	17	18	20	21	22	23	24	25	26	27	29	29	29
34	8	8	9	11	12	13	15	16	17	18	19	20	22	23	24	25	26	27	29	29	29
35	7	7	9	10	12	13	14	16	17	18	19	20	21	22	24	25	26	27	28	28	28
36	7	7	8	10	11	13	14	15	17	18	19	20	21	22	24	25	26	27	28	28	28
37	7	7	8	10	11	12	14	15	16	18	19	20	21	22	23	25	26	27	28	28	28
38	6	6	8	9	11	12	14	15	16	17	19	20	21	22	23	25	26	27	28	28	28
39	6	6	8	9	11	12	13	15	16	17	18	20	21	22	23	24	26	27	28	28	28
40	6	6	8	9	11	12	13	15	16	17	18	20	21	22	23	24	26	27	28	28	28

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei gerundet 0 Punkten: 6 Jahre (laut ImmoWertA-2023)

Ansatz des Gutachters: **gedämpft auf 4 Jahre**

8.2.3 Sachwertberechnung

				Gebäude	Anbauten
Bruttogrundfläche in m² gerundet				**3.690,00**	0
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (ohne BNK)	=			985,00	0
Baupreisindex im Basisjahr	=			100,00	100,00
aktueller Baupreisindex Stichtag 1.Quartal 2026 (gilt für Deutschland) • Veröffentlicht 10.04.2026	=				193,50
Normalherstellungskosten NHK ohne BNK in % (in €)	=			7.033.047,75	0,00
• Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile in % der Normalherstellungskosten					0,00
Normalherstellungskosten NHK ohne BNK (in €)	=				7.033.047,75
BNK in % der Normalherstellungskosten (in €)	+	0,00	%		0,00
Gesamtherstellungskosten (inkl. BNK) in €	=				7.033.047,75
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	=			40 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer geschätzt				4 Jahre	
Wertminderung wegen Gebäudealter (siehe § 23 ImmoWertV) der Gesamtherstellungskosten (lineare Abschreibung)		- 90,00	%		-6.329.742,98
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage			=		**703.304,77**
Wertanteil der baulichen Außenanlagen in € • Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten • Zusätzlicher Ansatz für Hausanschlüsse, Bodenbefestigung, Einfriedung, **Außentreppen**, etc.		0,5	%		3.516,52
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale • Bauliche Nebenanlagen: nicht vorhanden					0,00
Wertanteil der Möblierung in € • unbekannt					0,00
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage insgesamt in €					706.821,29
• zuzüglich des Wertes des Grund und Bodens in € gerundet			+		368.160,00
vorläufiger Sachwert inklusive Wert des Grund und Bodens in €					**1.074.981,29**

8.2.4 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 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen hat für vergleichbare Objekte keine Sachwertfaktoren ausgewiesen.

Folgende Erkenntnisse werden zu Grunde gelegt:

- Erkenntnisse aus der Fachliteratur (z.B. Sprengnetter, Kleiber, Simon)
- Eigene empirische Untersuchungen
- GUG (Fachzeitschrift Grundstückmarkt und Grundstückswert)
    - Gilt für denkmalgeschützte Gewerbeobjekte/Sonderobjekte/Veranstaltungsgebäude

Verkehrswert = % Anteil des Sachwertes

Kategorie A	Kategorie B	Kategorie C	Kategorie D
Gute Marktgängigkeit	Mittlere Marktgängigkeit	geringe Marktgängigkeit	Nahezu keine oder sehr erschwerte Marktgängigkeit
80 bis 100 %	50 bis 80 %	20 bis 50 %	5 bis 20 %

Marktgängigkeit

Beschreibt, **wie leicht ein Sachwert am Markt verkauft werden kann**. Einflussfaktoren sind u. a.:
- Lage
- Nutzbarkeit
- Zustand
- Zielgruppe
- Nachfrage

Hohe Marktgängigkeit = schnelle, preisnahe Veräußerbarkeit
Geringe Marktgängigkeit = langer Verkaufsprozess, tlw. Erhebliche Preisabschläge

Der Gutachter ordnet das Objekt in die Kategorie D ein.

Begründung

- Das Objekt ist seit seiner Schließung (ca. 1992) ungenutzt.
- Sämtliche Eigentümer/Rechtsnachfolger haben keine Möglichkeit für einen wirtschaftlichen Betrieb gefunden
- Der vorhandene Denkmalschutz schränkt die Umgestaltungsmöglichkeiten erheblich ein.
- **Aus Gutachtersicht ist ein wirtschaftlicher Betrieb eines „Veranstaltungsgebäudes“ auf dem vorhandenen Grundstück mit der vorhandenen Bausubstanz unter den gegenwärtigen Marktbedingungen nur schwer vorstellbar, wenn nicht sogar ausgeschlossen.**
- Das Grundstück verfügt über nahezu keine Freifläche (z.B. für Stellplätze)
- Die innere Erschließung ist technisch verschlissen, das Objekt bedarf einer umfangreichen Neuerschließung/Neuanschlüsse
- Erhebliche Baumängel/Bauschäden und Instandhaltungsrückstau

Resümé

- Einen wirtschaftlichen Bedarf nach einem Veranstaltungsgebäude dieser Größenordnung gibt es in Sassnitz nicht
- Eine Gaststätte ist im EG sicherlich integrierbar, füllt aber eine wirtschaftliche Nutzung des Gesamtobjektes nicht aus.

Aus Gutachtersicht kommen folgende Nutzungen für einen Neubetrieb in Frage:

- **Gemeinbedarfseinrichtung, Betreiber durch die Stadt oder einen gemeinnützigen Verein/Stiftungen**
  - Gemeinderäume, Museumsräume, Ausstellungsfläche, Veranstaltungssaal für temporäre Veranstaltungen etc.
  - Der wirtschaftliche Betrieb stellt bei dieser Nutzungsart (Gemeinbedarf) nicht im Vordergrund.

- Methodischer Ansatz (Mittelwert der Spanne 5 bis 20%) : **12,5% des Sachwertes**

vorläufiger Sachwert inklusive Wert des Grund und Bodens in €		**1.074.981,29**	**€**
Marktangepasster Sachwert • Mit diesen Anpassungsfaktor (87,5 % Abschlag) finden sämtliche wertmindernde Zustandsmerkmale ihre Berücksichtigung	12,5 %	134.372,661	€
gerundet		**134.000**	**€**
Aufschlag pauschal • Das Gesamtgrundstück ist wahrscheinlich größer (ca. 1.950 m² statt 1.888 m²) • Gedämpfte Berücksichtigung der Übergröße		6.000	
Angepasster Verkehrswert		**140.000**	**€**

Ein gesonderter Abschlag für Baumängel/Bauschäden und der nichterfolgten inneren Besichtigung erfolgt nicht, dies ist hinreichend in der Marktanpassung berücksichtigt.

9 Methodische Aufteilung laut Grundbuchbestand

Diese methodische Aufteilung ist fiktiver Natur, alle 3 Flurstücke bilden eine bauliche und wirtschaftliche Einheit.

- Die Aufteilung erfolgt auf der Grundlage des prozentualen Anteils der Einzelflurstücke (Größe) an der Gesamtgrundstücksgröße

	Größe in m²	**% Anteil am Ganzen**
Flurstück 177/4	128	6,78
Flurstück 221/10	1.108	58,69
Flurstück 222/3	652	34,53
Gesamt	**1.888**	100

Übertragung des % Anteils auf den Verkehrswert

	Verkehrswert in €	**% Anteil am Ganzen**	**Gerundet**
Flurstück 177/4	9.492,00	6,78	**9.500**
Flurstück 221/10	82.166,00	58,69	**82.000**
Flurstück 222/3	48.342,00	34,53	**48.500**
Gesamt	**140.000**		

10 Verkehrswert

Sachverständigenseits wird der vorläufige Verkehrswert nur vom Sachwert abgeleitet.

Somit wird der Verkehrswert § 194 BauGB

eines mit dem leerstehenden ehemaligen Kulturhaus „Haus Stubnitz“ bebauten Grundstücks

Stralsunder Straße 43
in 18546 Sassnitz

zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2026

geschätzt mit

140.000 €

< basierend auf einer äußerlichen Besichtigung >

10.1 Fiktive Aufteilung nach GB-Bestand

Grundbuch von	Blatt / lfd.Nr.	Flur	Flurstück	Verkehrswert
Sassnitz	2012 / 1	5	177/4	**9.500 €**
Sassnitz	2012 / 2	5	221/10	**82.000 €**
Sassnitz	2012 / 3	5	222/3	**48.500 €**

11 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	**1**	Auszug aus dem Stadtplan
Anlage	**2-3**	Auszug aus dem Katasterplan
Anlage	**4**	Luftbild mit Bezeichnung der baulichen Anlagen
Anlage	**5-7**	Baulastauskunft
Anlage	**8**	Altlastenauskunft
Anlage	**9**	Darstellung von Bebauungsplänen, Satzungsgebieten im Umfeld
Anlage	**10**	Darstellung der Bauleitplanung • Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz von 2004
Anlage	**11**	Bodenrichtwertauskunft
Anlage	**12**	Leitungsauskunft Strom
Anlage	**13-18**	Unterlagen aus der Bauarchivakte zum Haus Stubnitz • Grundrisse und Schnitt
Anlage	**19-22**	Fotoansichten
Anlage	**23-25**	Darstellung der Flurstücksdaten

12 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage

mittlere Wohnlage / mittlere Geschäftslage
- Anschrift: Stralsunder Straße 43 in 18546 Sassnitz

Nutzungsberechtigte + weitere Ansprechpartner:

Mietverträge wurden nicht zugereicht, der Gutachter geht von folgender Nutzung aus:
- Leerstand seit vielen Jahrzehnten

Gewerbebetrieb:
- In dem zu bewertenden Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- Leerstand seit vielen Jahrzehnten

Maschinen und Betriebseinrichtungen:
- Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

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

Energiepass:
- nicht vorhanden
- Aufgrund des Denkmalschutzes ist ein Energiepass nicht notwendig

Kaminkehrer:
- Stillgelegte Heizungsanlage

baubehördliche Beanstandungen
- Offiziell nicht bekannt

Sonstiges: kein getrenntes Eigentum, **Denkmalschutz !**

Bodenordnung: keine Bodenordnung

Überbauungen:
- Die 3 Flurstücke überbauen sich gegenseitig.
- Zur bauordnungsrechtlichen Legitimation bedarf es einer Vereinigungsbaulast, die baulichen Anlage genießt jedoch Bestandsschutz
- **Fremdüberbauungen (von angrenzenden Flurstücken) wurden nicht festgestellt.**

13 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 WoFlV)
WNfl	Wohn-/Nutzfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
WoFlV	Wohnflächenverordnung

14 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

BauGB:
Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.Januar 2023 (BGBl 2023 Nr.6) geändert worden ist.
BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.Januar 2023 (BGBl 2023 Nr.6) geändert worden ist.
ImmoWertV2021:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
SW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)
VW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 11. Januar 2011 (BAnz Nr. 24 S. 597)
BRW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)
BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1, 3 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl.I S. 2947) geändert worden ist
WoFlV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
EnEV:
Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagetechnik 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

15 Erklärung des Sachverständigen

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

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

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

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

Gragetopshof, den 01.07.2026

Dokument unterschrieben
von: Ingo Kuhwald
am: 01.07.2026 17:29

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:

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

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

Anlage 1



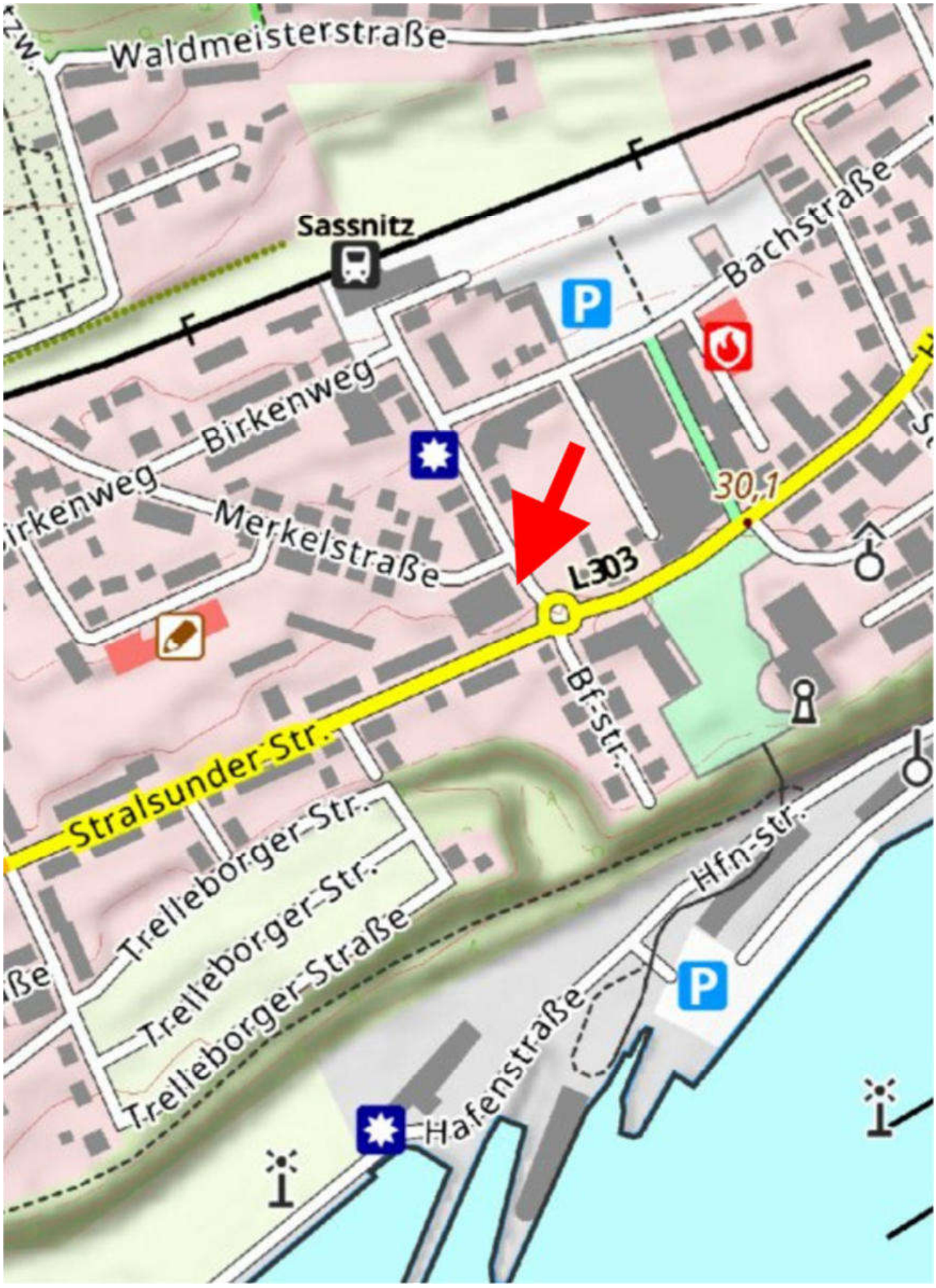
Quelle: Lizenz über gaia-mv.de



Quelle: Lizenz über gaia-mv.de

Darstellung der Lage des Grundstücks (Regionalplan + Stadtplanauszug)

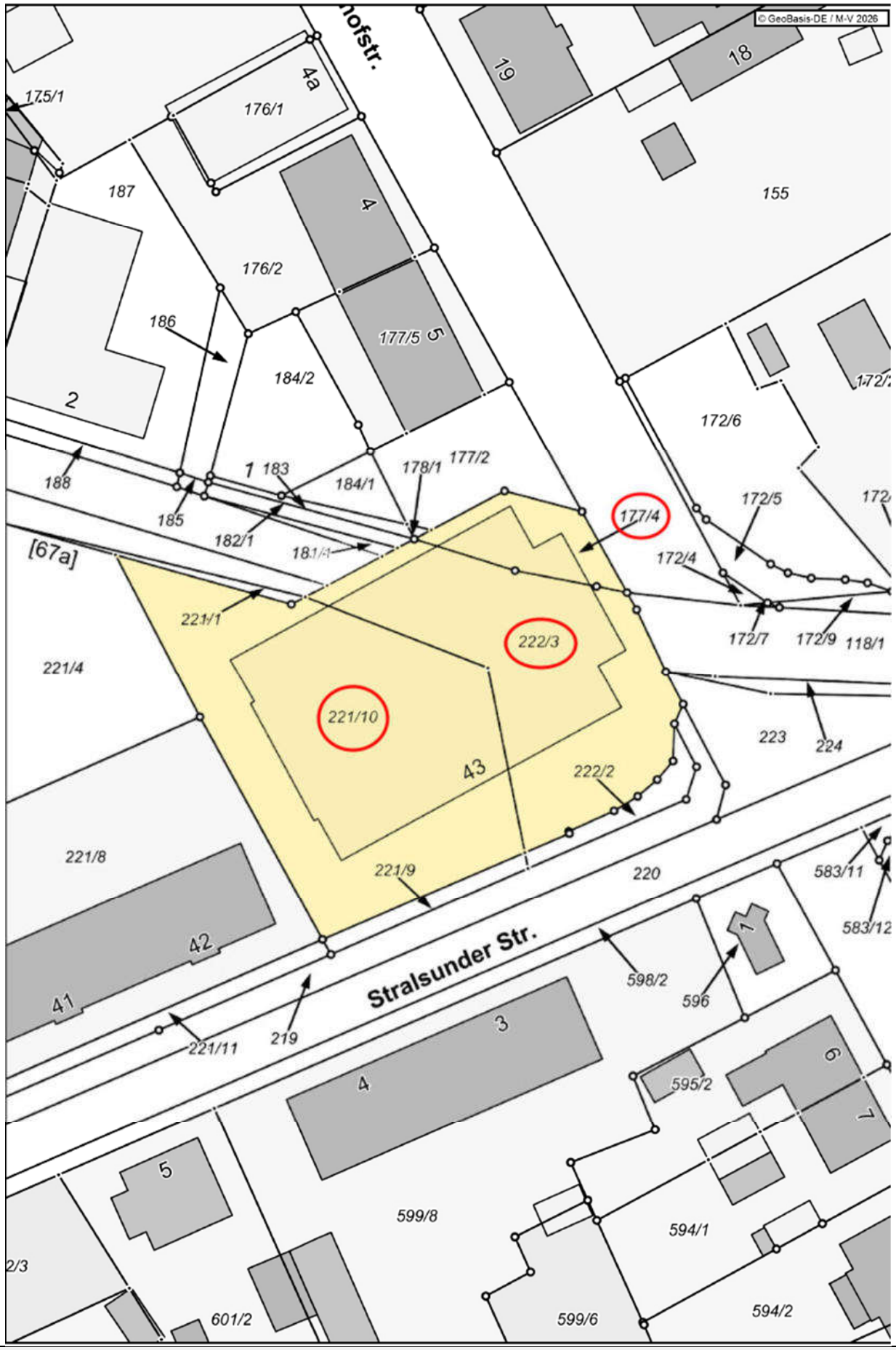
lizenziert für Ingo Kuhwald



Quelle: Lizenz über gaia-mv.de

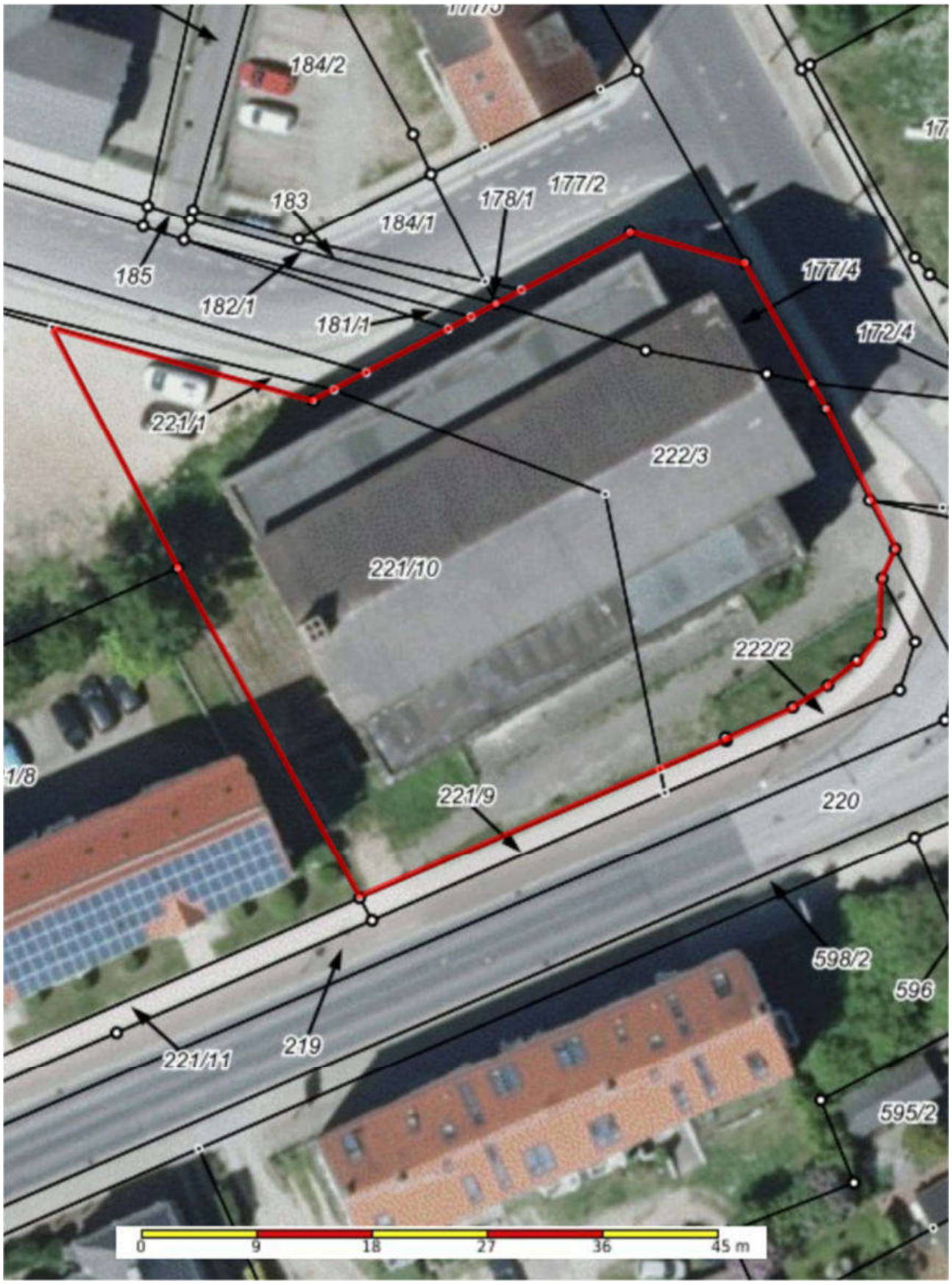
Darstellung der Lage des Grundstücks (Regionalplan + Stadtplanauszug)

lizenziert für Ingo Kuhwald



Auszug aus dem Katasterplan

Anlage 4



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

Luftbild 05/2024

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:	GZ 704 K 94/25
Ihre Nachricht vom:	
Mein Zeichen:	521.120.06.04940.26
Meine Nachricht vom:	
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!	
Fachdienst:	Bau und Planung
Fachgebiet / Team:	Bauordnung
Auskunft erteilt:	
Besucheranschrift:	Störtebekerstraße 30 18528 Bergen a. Rügen
Zimmer:	
Telefon:	03831 357-
Fax:	03831 357-
E-Mail:	)@lk-vr.de
Datum:	28. Mai 2026

Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Grundstück: Sassnitz, Stralsunder Straße 43
Gemarkung: Sassnitz
Flur: 5
Flurstück: 177/4

Bescheinigung über Baulasteintragung

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

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

Im Auftrag

Baulastauskunft Flurstück 177/4

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:	GZ 704 K 94/25
Ihre Nachricht vom:	
Mein Zeichen:	521.120.06.04943.26
Meine Nachricht vom:	
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!	
Fachdienst:	Bau und Planung
Fachgebiet / Team:	Bauordnung
Auskunft erteilt:	
Besucheranschrift:	Störtebekerstraße 30 18528 Bergen a. Rügen
Zimmer:	
Telefon:	03831 357-
Fax:	03831 357-
E-Mail:	@lk-vr.de
Datum:	28. Mai 2026

Vorhaben Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis - GB-Blatt 2012 lfd. Nr. 2

Grundstück Sassnitz, Stralsunder Straße 43
Gemarkung Sassnitz
Flur 5
Flurstück 221/10

Bescheinigung über Baulasteintragung

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

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

Im Auftrag

LANDKREIS VORPOMMERN-RÜGEN wir verbinden.

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

115 IHRE BEHÖRDENNUMMER

Termine nach Vereinbarung!

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:	GZ 704 K 94/25
Ihre Nachricht vom:	
Mein Zeichen:	521.120.06.04944.26
Meine Nachricht vom:	
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!	
Fachdienst:	Bau und Planung
Fachgebiet / Team:	Bauordnung
Auskunft erteilt:	
Besucheranschrift:	Störtebekerstraße 30 18528 Bergen a. Rügen
Zimmer:	
Telefon:	03831 357-
Fax:	03831 357-
E-Mail:	@lk-vr.de
Datum:	28. Mai 2026

Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis - GB-Blatt 2012 lfd. Nr. 3

Grundstück: Sassnitz, Stralsunder Straße 43
Gemarkung: Sassnitz
Flur: 5
Flurstück: 222/3

Bescheinigung über Baulasteintragung

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

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

Im Auftrag

Baulastauskunft Flurstück 222/3

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

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

Mecklenburg-Vorpommern

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: 28.5.2026

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

Auskunft (Stand 26.5.2026):

Gemarkung	Flur	Flurstück
Sassnitz (133138)	5	177/4
Sassnitz (133138)	5	221/10
Sassnitz (133138)	5	222/3

Sehr geehrte/r Anfragende/r,

Ihre Anfrage an das Altlastenkataster ergab, dass im dBAK **keine** Verdachtsfläche, schädliche Bodenveränderung, altlastverdächtige Fläche und Altlast im Sinne des § 2 Abs. 3 bis 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) auf dem o.g. Grundstück erfasst ist.
Gemäß § 7 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V) ist das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V zuständig für die Erfassung der aufgrund § 5 Abs. 1 LBodSchG M-V durch die unteren Bodenschutzbehörden mitgeteilten Verdachtsflächen, schädlichen Bodenveränderungen, altlastverdächtigen Flächen und Altlasten in einem Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landes als Teil des Bodeninformationssystems.
Aus dem Nichteintrag in das dBAK lässt sich jedoch nicht ableiten, dass sicher keine altlastverdächtigen Flächen, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen i.S.d. BBodSchG vorhanden sind. Es wird lediglich die Tatsache bestätigt, dass für das angefragte Grundstück zum jetzigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte für vorhandene Belastungen des Bodens vorliegen bzw. im dBAK erfasst sind.
Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V sammelt und führt die Daten mit der zur Erfüllung seiner öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt. Es besteht nicht die Verpflichtung die Daten vor ihrer Herausgabe auf Richtigkeit zu prüfen, somit kann keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der mitgeteilten Informationen übernommen werden. Die Haftung für Schäden materieller oder ideeller Art, die durch die Nutzung der Inhalte verursacht werden kann, ist daher ausgeschlossen.
Von der Erhebung von Gebühren und Auslagen wird in diesem Fall ganz abgesehen, da dies aus Gründen der Billigkeit geboten ist.
Diese Auskunft wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

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:
Bohrkernlager
Brüeler Chaussee 13
19406 Sternberg
Telefon: 03847 2257
Telefax: 03847 451069

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

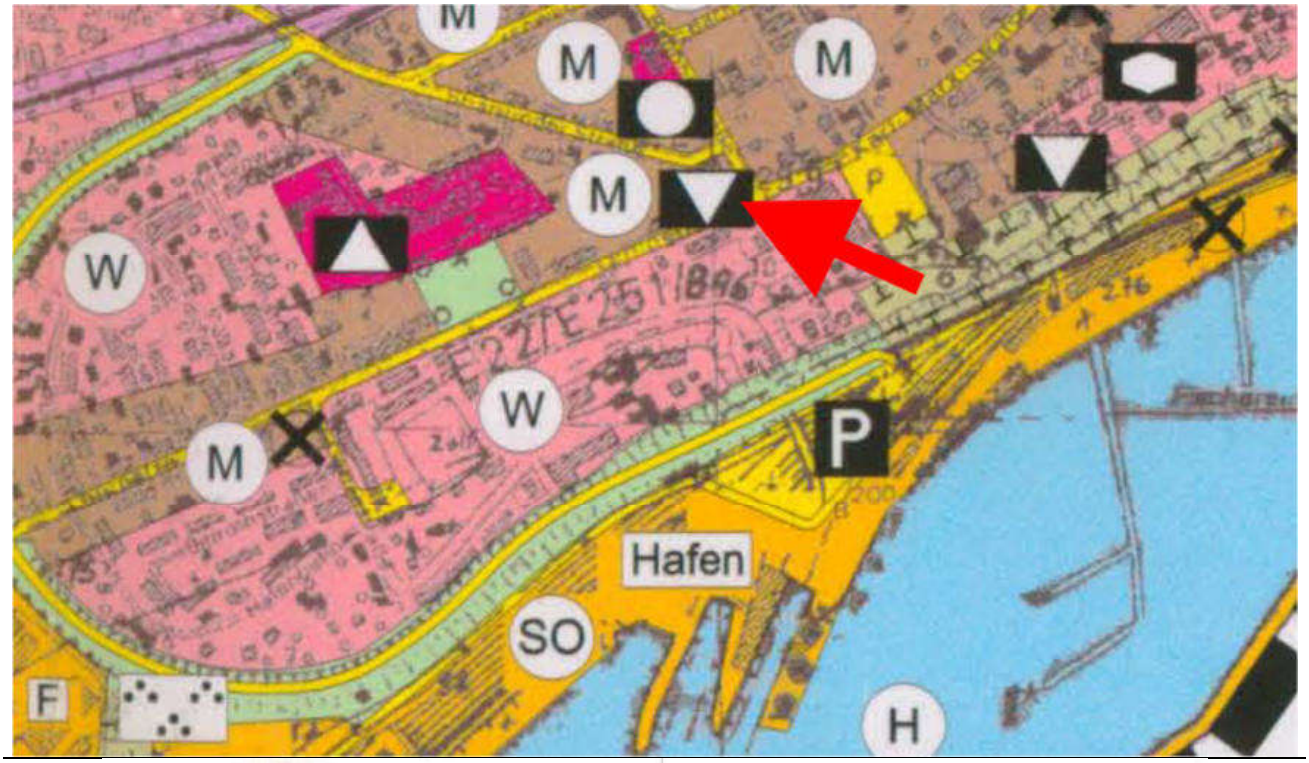
Allgemeine Datenschutzinformation:
Der Kontakt mit dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSG M-V). Weitere Informationen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

Auskunft aus dem Altlastenkataster



Darstellung von Bebauungsplänen, Satzungsgebieten im Umfeld

Das Grundstück ist nicht im Geltungsbereich eines B-Planes/Satzung gelegen



DARSTELLUNGEN GEMÄSS § 5 (2) BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- W — Wohnbauflächen
- M — Gemischte Bauflächen
- G — Gewerbliche Bauflächen
- S — Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung:
  - F, E — Freizeit, Erholung
- SO — Sonstige Sondergebiete mit Zweckbestimmung:

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

Verwendung der Einzelsymbole zu Kennzeichnung der Lage für die Versorgungsanlagen

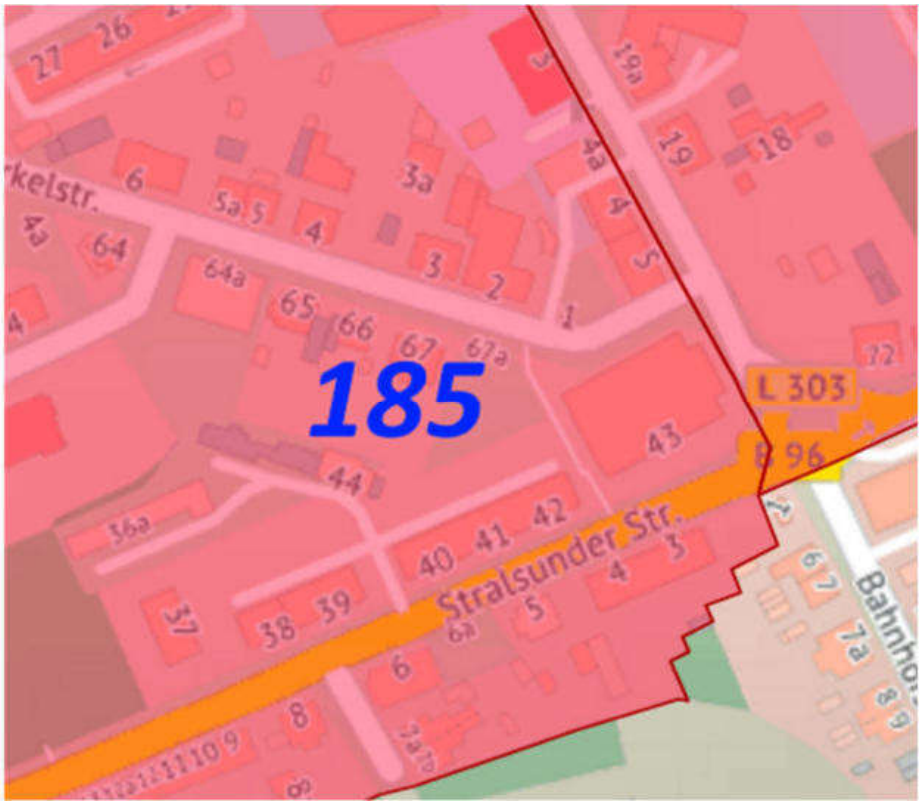
- Elektrizität
- Gas
- Fernwärme
- Wasser
- Abwasser
- Windkraftanlage

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN

Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung:

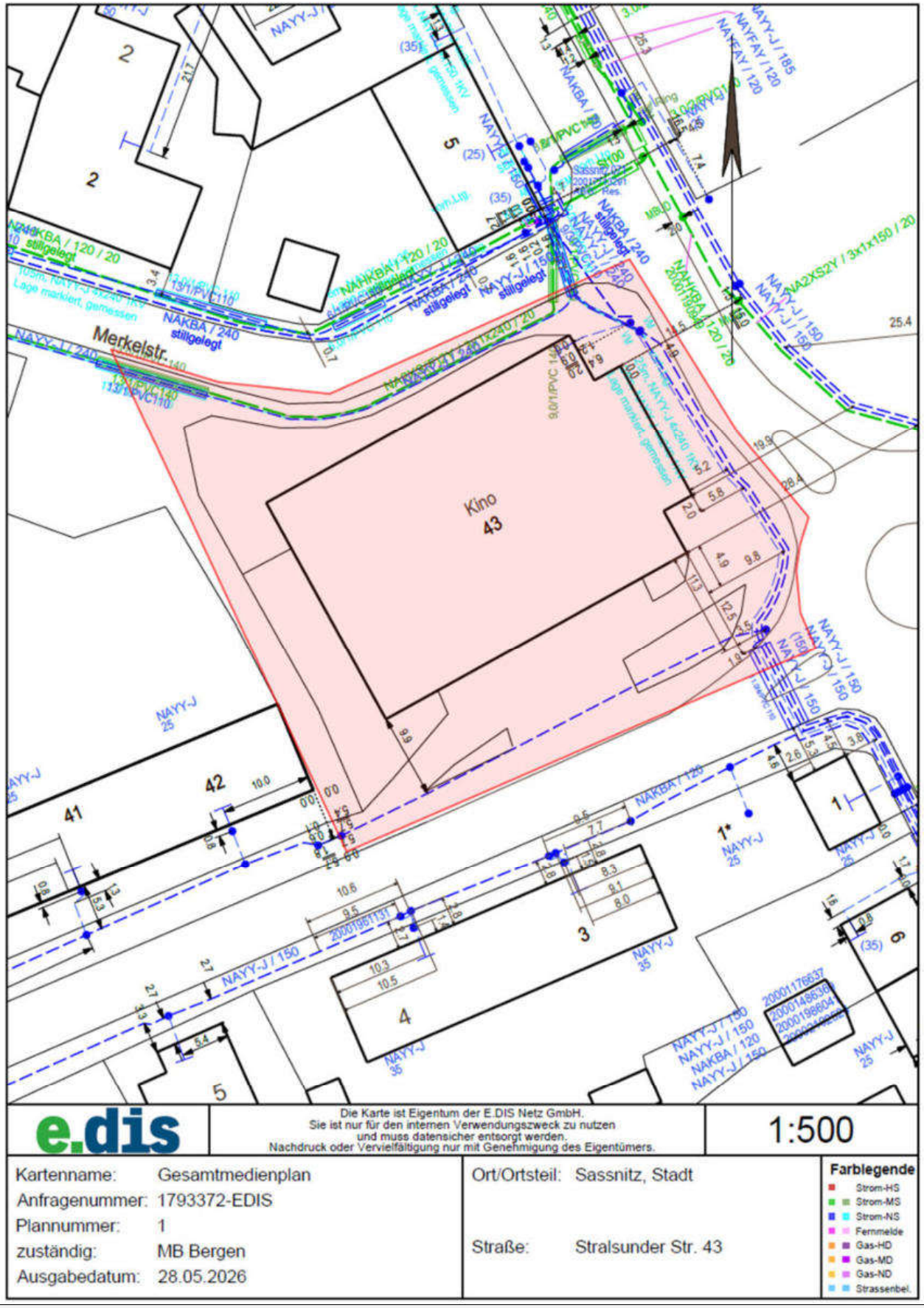
- Kirchen und kirchliche Zwecke
- Öffentliche Verwaltungen
- Soziale Zwecke
- Schule
- Gesundheitliche Zwecke
- Post
- Kulturelle Zwecke
- Feuerwehr
- Sportliche Zwecke
- Schiessport

Darstellung der Bauleitplanung
Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz von 2004
Die Flurstücke liegen im Mischgebiet „Kulturelle Zwecke“

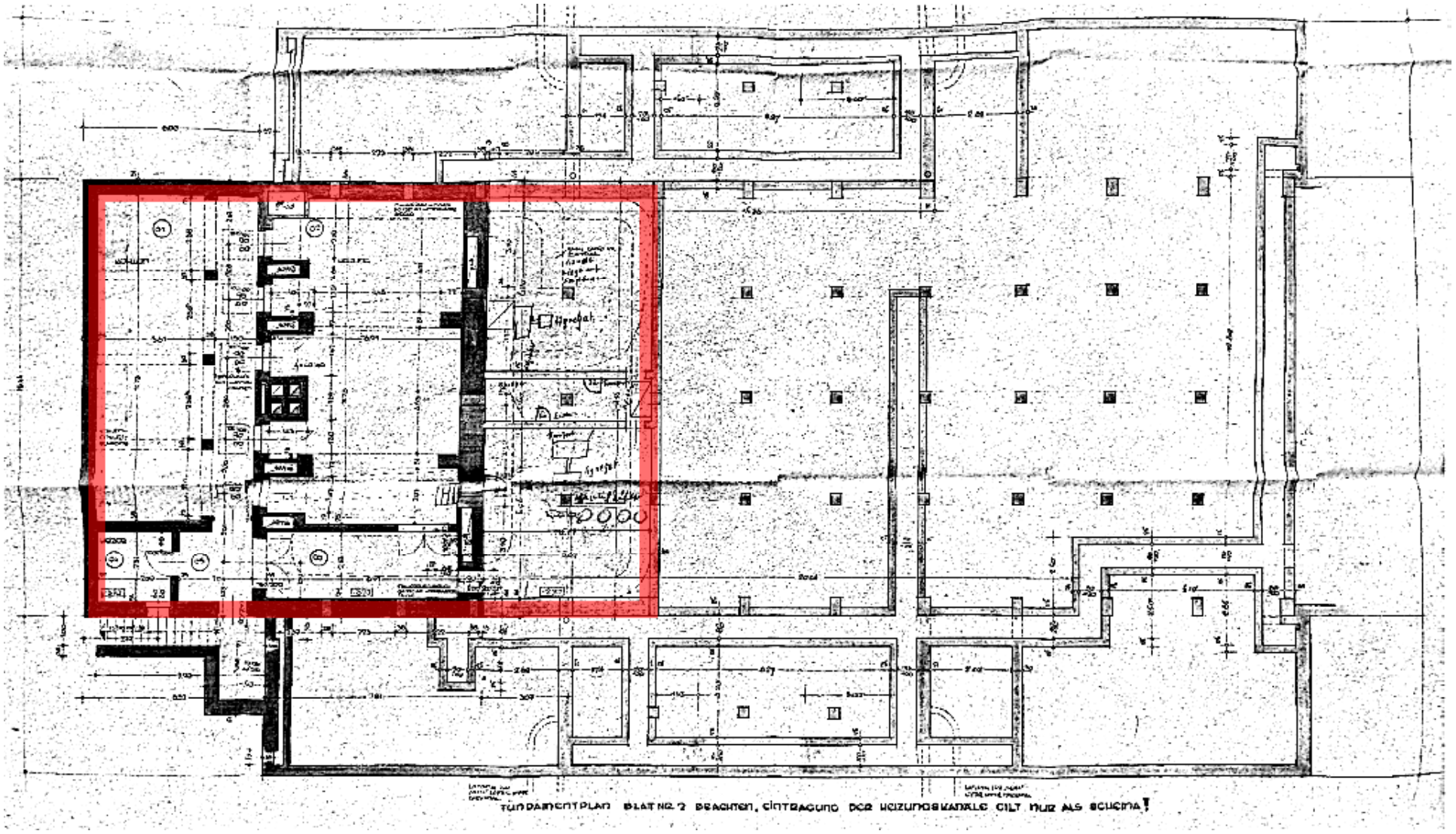


Stichtag	01.01.2026
Zonennummer	1817
Zonentyp	Wohnbauflächen
Ortsteil	Sassnitz
örtl. Bezeichnung	Sassnitz - Merkelstraße
Bodenrichtwert	185 €/m²
Entwicklungszustand	Baureifes Land (B)
Beitragszustand	Erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche (W)
Bauweise	offene Bauweise (o)
Geschosszahl	II-III
Fläche	600 m²

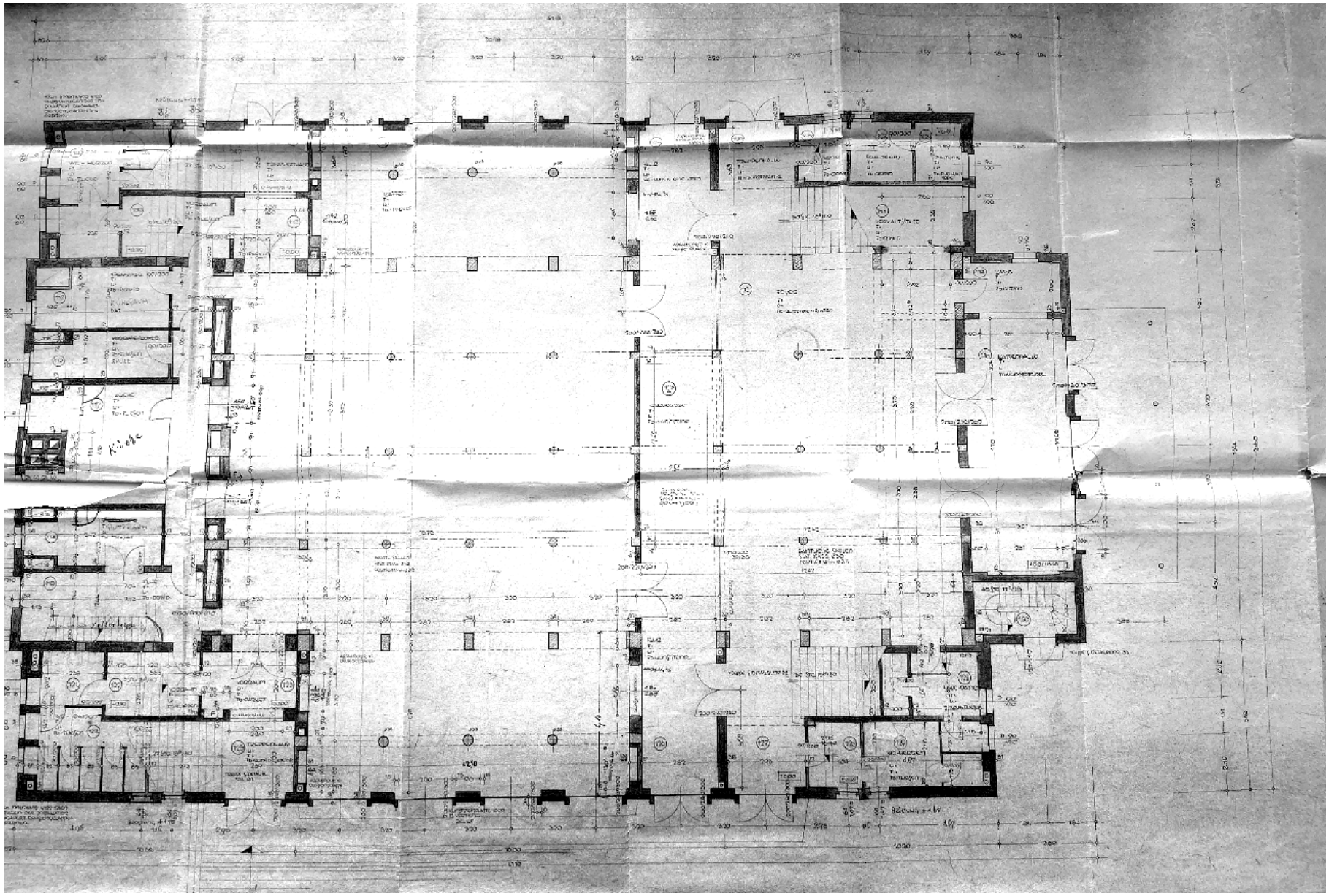
Bodenrichtwert: Stand 01.01.2026



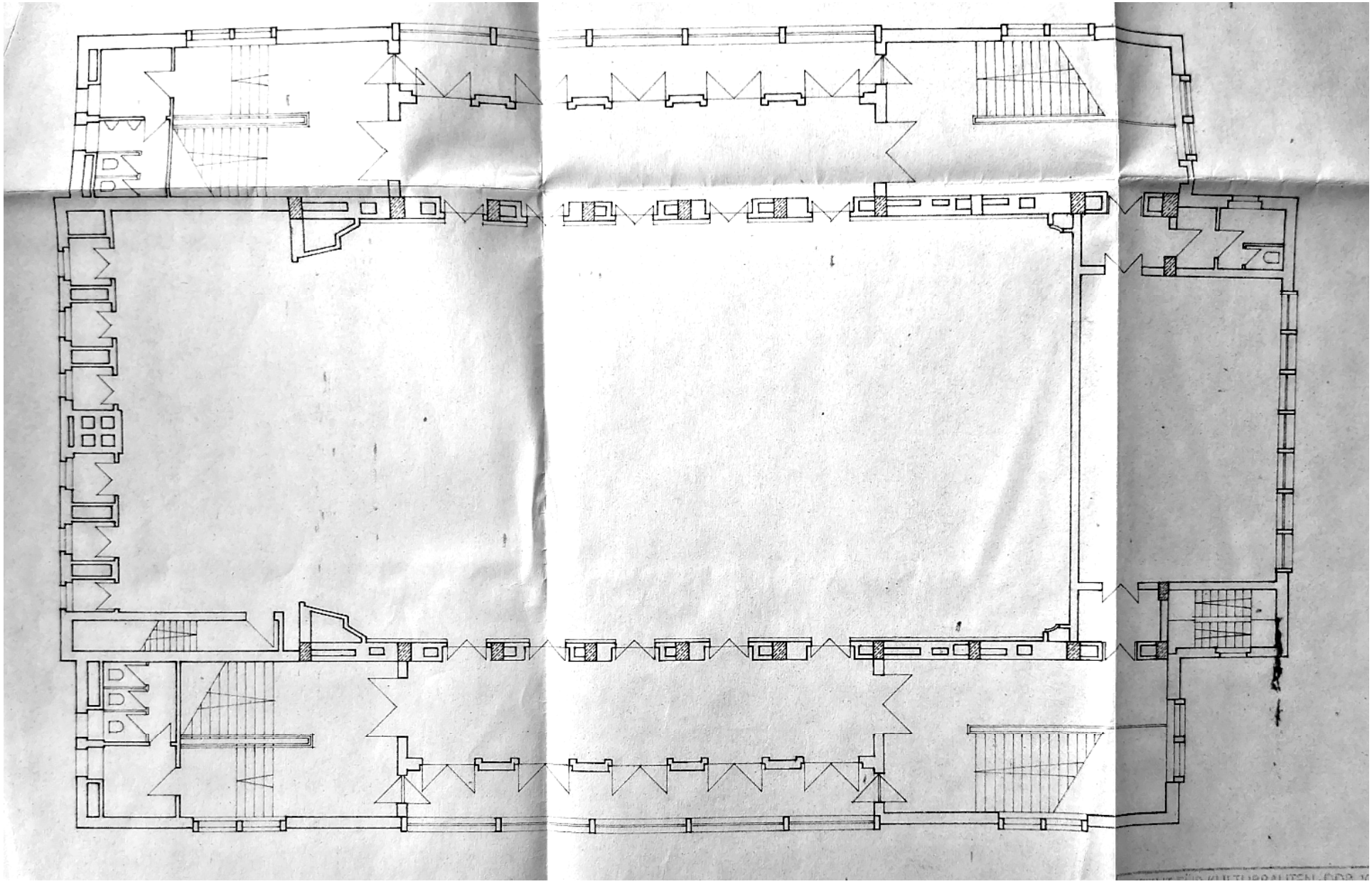
Leitungsplan Strom (Leitung und Anschluss vorhanden)



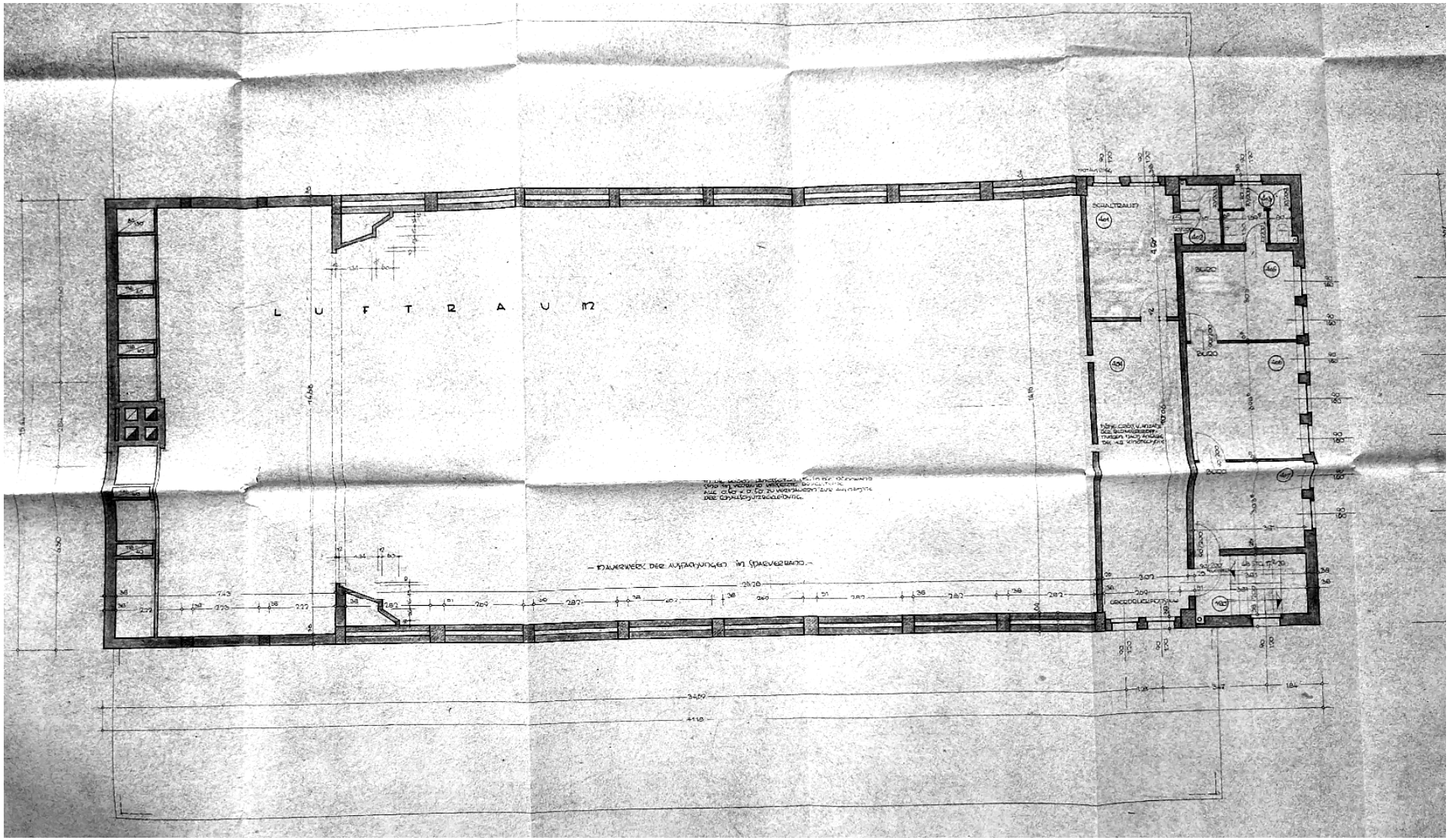
- Grundriss vom Kellergeschoss, entnommen des Archivunterlagen aus dem Stadtarchiv von 1988
- Eine Überprüfung des dargestellten Bestandes war nicht möglich (keine innere Besichtigung), der unterkellerte Bereich wurde farblich markiert



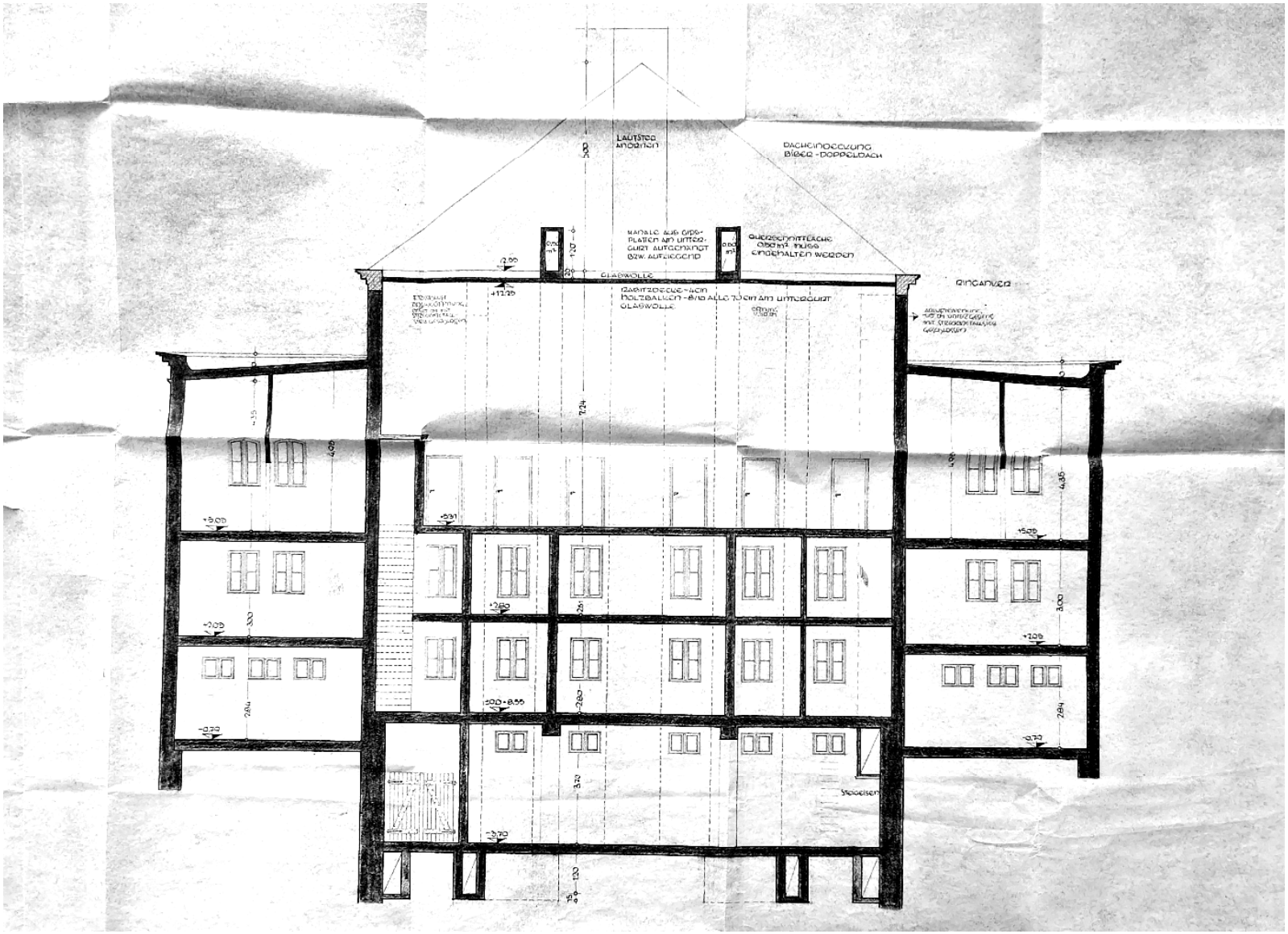
- Grundriss vom Erdgeschoss, entnommen des Archivunterlagen aus dem Stadtarchiv von 1988
- Eine Überprüfung des dargestellten Bestandes war nicht möglich (keine innere Besichtigung)



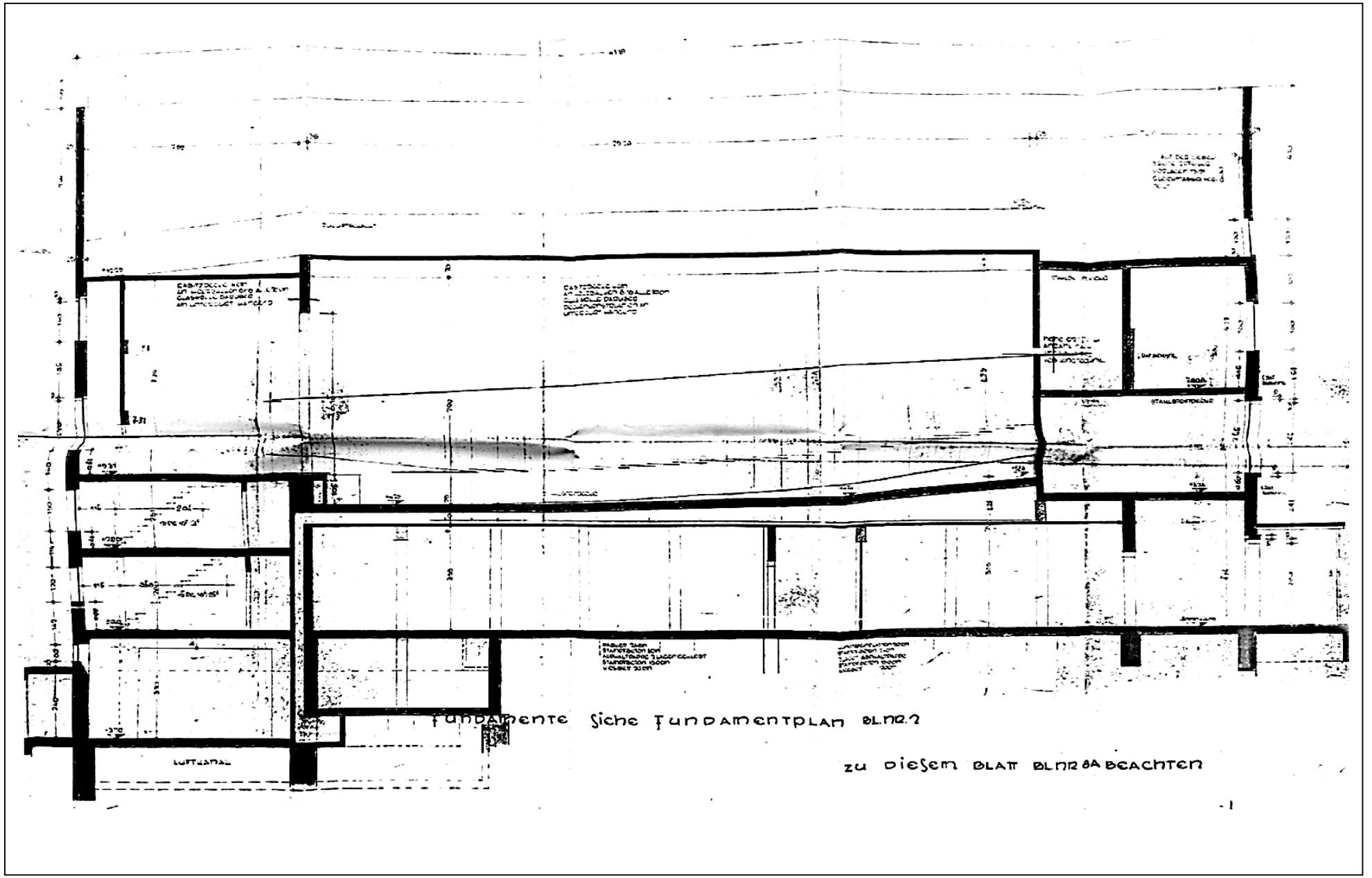
- Grundriss vom 1.Obergeschoss, entnommen des Archivunterlagen aus dem Stadtarchiv von 1988
- Eine Überprüfung des dargestellten Bestandes war nicht möglich (keine innere Besichtigung)



- Grundriss vom Dachgeschoss, entnommen des Archivunterlagen aus dem Stadtarchiv von 1988
- Eine Überprüfung des dargestellten Bestandes war nicht möglich (keine innere Besichtigung)



- Schnitt des Hauses, entnommen des Archivunterlagen aus dem Stadtarchiv von 1988
- Eine Überprüfung des dargestellten Bestandes war nicht möglich (keine innere Besichtigung)



- Schnitt des Hauses, entnommen des Archivunterlagen aus dem Stadtarchiv von 1988
- Eine Überprüfung des dargestellten Bestandes war nicht möglich (keine innere Besichtigung)





Bild 1-2 o Links und rechts: Ansichten von der Merkelstraße





Bild 3-4 o Links und rechts: Ansichten der Stralsunder Straße, die Lage des Objektes wurde markiert





Bild 5-6 o Links und rechts: Außenansichten des Kulturhauses





Bild 7-8 o Links und rechts: Außenansichten des Kulturhauses





Bild 9-10 o Links und rechts: Außenansichten des Kulturhauses





Bild 11-12 o Links und rechts: Außenansichten des Kulturhauses





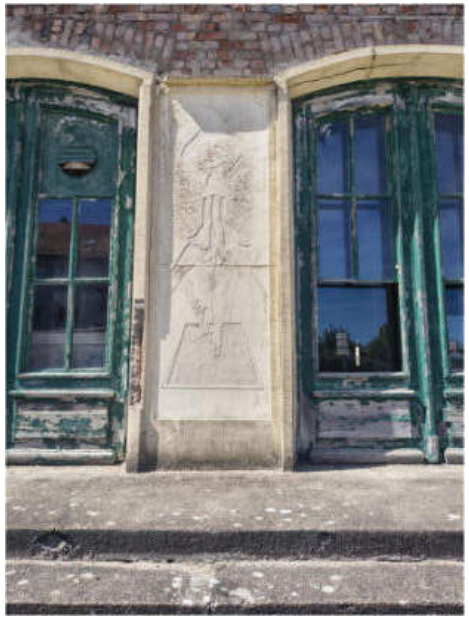



Bild 13-19 o Detailaufnahmen, Außen

Sassnitz Flur 5 Flst. 177/4 (Flurstückskennzeichen 133138005001770004)

Gebiet

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Sassnitz, Stadt (amtsfreie Gemeinde)	Sassnitz, Stadt

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Sassnitz (133138)		Sassnitz (133138)	
Flur	**Flurstück**	**Amtliche Fläche**	**Grundbuchblatt**
5	177/4	128 m²	2012

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		0 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	keine Bodenschätzung gefunden	0 m²	0 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Handel und Dienstleistung - Erweiterung, Neuansiedlung	128 m²	
(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.

Sassnitz Flur 5 Flst. 222/3 (Flurstückskennzeichen 133138005002220003)

Gebiet

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Sassnitz, Stadt (amtsfreie Gemeinde)	Sassnitz, Stadt

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Sassnitz (133138)		Sassnitz (133138)	
Flur	**Flurstück**	**Amtliche Fläche**	**Grundbuchblatt**
5	222/3	652 m²	2012

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		0 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	keine Bodenschätzung gefunden	0 m²	0 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Handel und Dienstleistung - Erweiterung, Neuansiedlung	652 m²	
(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.

Sassnitz Flur 5 Flst. 221/10 (Flurstückskennzeichen 133138005002210010)

Gebiet

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Sassnitz, Stadt (amtsfreie Gemeinde)	Sassnitz, Stadt

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Sassnitz (133138)		Sassnitz (133138)	
Flur	**Flurstück**	**Amtliche Fläche**	**Grundbuchblatt**
5	221/10	1.108 m²	2012

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		0 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	keine Bodenschätzung gefunden	0 m²	0 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Handel und Dienstleistung - Erweiterung, Neuansiedlung	1.108 m²	
(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.