

Amtsgericht Stralsund

GZ: 701 K 13/24

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB  
**an der Wohnung Nr. 106 mit Balkon, gelegen im 3.OG  
nebst Sondernutzungsrecht am PKW Stellplatz Nr. S100  
nebst Sondernutzungsrecht am Tiefgaragenstellplatz T10**

verbunden mit dem Miteigenanteil an dem Grundstück  
und dem Gemeinschaftseigentum

**Nordstraße 402/403 in 18609 Binz OT Prora**

---

erstattet von

**INGO KUHWALD**

AZ: 4.821/24

---

*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  
an der Wohnung Nr. 106 mit Balkon, gelegen im 3.OG  
nebst Sondernutzungsrecht am PKW Stellplatz Nr. S100  
nebst Sondernutzungsrecht am Tiefgaragenstellplatz T10

verbunden mit dem Miteigenanteil an dem Grundstück  
und dem Gemeinschaftseigentum

**Nordstraße 402/403 in 18609 Binz OT Prora**

Land : Mecklenburg-Vorpommern  
Amtsgericht : Stralsund (Bergen/Rügen)

Grundbuch von	Lfd. Nr.	Gemarkung / Flur	Flurstück	Größe
Binz Blatt 13068	11,279/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück			
	1	Binz / Flur 6	11/93	7.450 m <sup>2</sup>
	1	Binz / Flur 6	11/94	8.728 m <sup>2</sup>
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. OG samt Balkon 106 (Haus G-J) laut Aufteilungsplan</li><li>• Verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz Nr. S100</li><li>• Verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem Tiefgaragenstellplatz T10</li></ul>			

zum Wertermittlungsstichtag : 06.10.2024

Dieses Gutachten enthält 33 Seiten und 34 Anlagen. Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon 3 Ausfertigungen für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

GA4821-24.doc

erstattet von Ingo Kuhwald

Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof

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

---

Mitglied im  
Oberem Gutachterausschuss  
Von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im  
Gutachterausschuss  
der Hansestadt Rostock

Mitglied im  
Gutachterausschuss  
des Landkreises Rostock

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN ZUM GUTACHTEN.....</b>	<b>4</b>
1.1.1	Zweck des Gutachtens .....	4
1.1.2	Ortsbesichtigung.....	4
1.1.3	Rechte und Lasten.....	4
<b>2</b>	<b>ANGABEN ZUR WEG UND ZUM GEMEINSCHAFTSEIGENTUM.....</b>	<b>5</b>
2.1	WEG-VERSAMMLUNGEN.....	7
<b>3</b>	<b>LAGE UND GRUNDSTÜCK.....</b>	<b>8</b>
3.1	PLANUNGSGRUNDLAGEN .....	9
3.1.1	Baubeschreibung (siehe hierzu allgemeine Baubeschreibung in den Anlagen).....	9
3.1.2	Beschreibung der Wohnung Nr. 106 .....	10
3.1.3	Zubehör .....	11
3.1.4	Tiefgaragenstellplatz T10.....	12
3.1.5	PKW-Stellplatz S100 .....	12
<b>4</b>	<b>WERTERMITTLUNG .....</b>	<b>13</b>
4.1	BODENWERTERMITTLUNG .....	13
4.1.1	Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes .....	13
4.1.2	Wertmethodische Aufteilung.....	14
4.2	AKTUELLE MARKTLAGE.....	14
4.2.1	Zusammenfassung.....	16
4.2.2	Ermittlung des anteiligen Grundstückswertes der WE 106.....	16
<b>5</b>	<b>WERTERMITTLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN.....</b>	<b>17</b>
5.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN.....	17
5.1.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens .....	18
<b>6</b>	<b>ERTRAGSWERTERMITTLUNG.....</b>	<b>19</b>
6.1.1	Darstellung des örtlichen Marktes (2023/24) .....	19
6.1.2	Zimmerpreise und Auslastung .....	20
6.1.3	MwSt.-Problematik.....	21
6.2	EINNAHME/AUSGABE RECHNUNG .....	21
6.2.1	Bewirtschaftungskosten/ Betriebskosten.....	22
6.2.2	Liegenschaftszins .....	22
6.2.3	Alterswertminderung - Wahl der Abschreibungsmethode.....	23
6.2.4	Berechnung des EW.....	23
<b>7</b>	<b>VERGLEICHSWERTVERFAHREN.....</b>	<b>25</b>
7.4.1	Marktdaten und Erkenntnisse aus dem Grundstücksmarktbericht.....	25
<b>8</b>	<b>WERTERMITTLUNG DER BELASTUNG IN ABT. II .....</b>	<b>27</b>
<b>9</b>	<b>VERKEHRSWERT .....</b>	<b>28</b>
9.1.1	Wertminderung durch die Belastung Abt. II lfd. Nr. 1-9.....	28
<b>10</b>	<b>BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG.....</b>	<b>29</b>
10.1.1	Anlagen .....	30
<b>11</b>	<b>URHEBERRECHT/DATENSCHUTZ.....</b>	<b>31</b>
<b>12</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG .....</b>	<b>32</b>
<b>13</b>	<b>ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN .....</b>	<b>33</b>

# 1 Allgemeine Angaben zum Gutachten

## 1.1.1 Zweck des Gutachtens

Das Gutachten wurde im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens durch das Amtsgericht Stralsund in Auftrag gegeben.

Auftraggeber	Auftragnehmer	Gläubiger	WEG-Verwalter
Amtsgericht Stralsund Frankendamm 17 18439 Stralsund Tel.: 03831 257 606	Ingo Kuhwald Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof Tel.: 0381 / 455 748 Fax: 0381 / 490 92 13	Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt	

## 1.1.2 Ortsbesichtigung

- Zur Ortsbesichtigung am 18.09.2024 wurden alle Parteien geladen, es erschien jedoch niemand.
- **Die Post an den Schuldner konnte nicht zugestellt werden (kam zurück).**
- Es handelt sich um eine Ferienwohnung, die zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht vermietet war.
  - Die FEWO-Verwaltung/WEG-Verwaltung stellte die Zugänglichkeit zur Wohnung sicher.
  - Es konnte die Wohnung, Tiefgarage und der Stellplatz besichtigt werden.
  - Das Gemeinschaftseigentum (z.B. Wellness- und Spa-Bereich) wurde nur teilweise besichtigt, da der stetige Publikumsverkehr eine detaillierte Besichtigung nicht zulässt. Die gewonnenen Erkenntnisse werden verallgemeinert.
  - Von der WEG-Verwaltung hat der Sachverständige erbetene Unterlagen bekommen.

## 1.1.3 Rechte und Lasten

Eine Grundbuchkopie wurde vom Auftraggeber mit letztem Veränderungsstand vom 15.04.2024 zur Verfügung gestellt. Es erfolgte eine aktuelle Einsicht in die Unterlagen der Teilungserklärung.

### Abteilung II:

- lfd. Nr. 1: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Transformatorstationsrecht, Weg- und Leitungsrecht) für Hanseatische Energieversorgung AG
- lfd. Nr. 2: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungs- und anlagenrecht für Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung)
- lfd. Nr. 3: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht)
- lfd. Nr. 4: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht, Ver- und Entsorgungsleitungsrecht, Gehrecht am Kellergang)
- lfd. Nr. 5: Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Heizungsanlagenrecht)
- lfd. Nr. 6: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Feuerwehrezufahrtsrecht)
- lfd. Nr. 7: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Erdgasleitungsrecht für EWE Netz GmbH)
- lfd. Nr. 8: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht zum Strand)
- lfd. Nr. 9: Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht)
- lfd. Nr. 11: Zwangsversteigerungsvermerk (Eine Wertfeststellung des Zwangsversteigerungsvermerks braucht auftragsgemäß nicht zu erfolgen)

### Baulasten: soweit bekannt: Vereinigungsbaulast

- aktuelle Baulasten wurden nicht abgefragt, da ohne Wertrelevanz betreff des Wohnungseigentum Nr. 106

## 2 Angaben zur WEG und zum Gemeinschaftseigentum

WEG-Verwaltung:			
monatliches Hausgeld:		<b>740 €/Monat</b> (Stand 2024) <ul style="list-style-type: none"> <li>627,06 € netto + 112,94 € MwSt. (Rücklagenanteil ohne MwSt.)</li> </ul>	
Instandhaltungsrücklage:		Stand am 31.12.2022 = <b>92.621,31 €</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemäß WEG-Versammlung von 2023</li> </ul>	
Ferienwohnungsvermieteung			
Teilungserklärung		vom 06.07.2017 (UR-Nr. 1504/17) Notar Dr. Johann Frank	
Änderungserklärung		vom 14.12.2017 (UR-Nr. 2855/17) Notar Dr. Johann Frank	
WEG		bestehend aus:	
<b>Haus G+H</b>	<b>Haus I bis J</b>	<b>Stellplätze</b>	<b>Tiefgarage</b>
Nordstrand 402/403	Nordstrand 400/400/400a	Sondernutzungsrechte	Sondernutzungsrechte
Einheiten 66 bis 132	Einheiten 1 bis 65	103 oberirdische Stellplätze	39 Tiefgaragenstellplätze
Keller (Auszug aus der Teilungserklärung) <p><b>Zu den Plänen wird - rein vorsorglich - klargestellt, dass</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>diese aufgrund des Formats zu einer genauen Maßentnahme nicht geeignet sind;</li> <li>sich nur die mit Nrn. 64, 126, 127, 129, 130 und 132 bezeichneten Abstellräume im Untergeschoss im Sondereigentum befinden. Die verbleibenden Räume im Untergeschoss stehen im Gemeinschaftseigentum;</li> </ul>			
Garten- und Terrassenflächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>G01 bis G18 <ul style="list-style-type: none"> <li>Garten und Terrassenflächen im EG, zugeordnet einzelnen Wohnungen</li> </ul> </li> <li>Rosa gezeichnete Terrasse, zugeordnet Wohnung 129</li> <li>Blau gezeichnete Terrasse, zugeordnet Wohnung 30</li> </ul>		
Oberirdische Stellplätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>103 PKW-Stellplätze <ul style="list-style-type: none"> <li>Einzelnen Wohnungen als Sondernutzungsrechte zugeordnet</li> </ul> </li> </ul>		
Tiefgarage	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tiefgaragenstellplätze T1 bis T39 <ul style="list-style-type: none"> <li>Einzelnen Wohnungen als Sondernutzungsrechte zugeordnet</li> </ul> </li> </ul>		
Gemeinschaftseigentum	<ul style="list-style-type: none"> <li>Empfang, Tagungsräume, Wellnessbereich, Gastronomie u.a.</li> </ul>		
Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>§ 5 der Teilungserklärung</li> </ul>		
<p><b>§ 5 Nutzung als Ferienwohnanlage</b></p> <p>1. Das Anwesen ist als Ferienwohnanlage geplant, d.h. die neu geschaffenen Wohnungseigentumseinheiten dürfen und können vom Eigentümer nicht länger als zwei Wochen jährlich selbst bewohnt oder durch einen Dritten länger ununterbrochen zur Wohnnutzung überlassen werden.</p>			

- § 5 Absatz 2 der Teilungserklärung

2. Um die einheitliche Nutzung als Ferienwohnanlage zu sichern, ist jeder Eigentümer verpflichtet, die Bewirtschaftung seiner Wohnung als Ferienwohnung einschließlich des Gemeinschaftseigentums (z.B. Empfang, Tagungsräume) über einen Geschäftsbesorgungsvertrag einheitlich einem Dritten zu übertragen, so dass insbesondere die Vermittlung und der Abschluss von Vermietungsverträgen über die Ferienwohnungen nicht mehr selbst über den jeweiligen Eigentümer möglich ist. Der Erstvertrag über die Bewirtschaftung wurde bereits vom aufteilenden Eigentümer mit der \_\_\_\_\_ abgeschlossen und ist dieser Urkunde in Abschrift zu Beweis Zwecken beigelegt. Nach Entstehung der (werdenden) Wohnungseigentümergeinschaft und dem Beginn der Nutzung als Ferienwohnanlage soll die Wohnungseigentümergeinschaft dann selbst Vertragspartner des Bewirtschaftungsvertrages werden, wozu die Vertragspartner des Vertrages bereits ihre Zustimmung erklärt haben. Mit der Übernahmeerklärung beginnt damit die Laufzeit dieses Geschäftsbesorgungsvertrages mit Wirkung für die Eigentümergemeinschaft. Zur Vertragsübernahme, Änderung, Kündigung und Neu-Abschluss des Bewirtschaftungsvertrages ist der jeweilige Verwalter auf der Grundlage eines entsprechenden Beschlusses der Eigentümerversammlung ermächtigt, der im Fall einer Beendigung ohne wichtigen Grund (insbesondere auch einem Widerspruch zu einer vereinbarten Vertragsverlängerung) einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen bedarf.

- **Bestandteil der Teilungserklärung ist der Geschäftsbesorgungsvertrag**

- Geschäftsbesorgungsvertrag mit der \_\_\_\_\_ vom 04.07.2017
- 1. Nachtrag zum Geschäftsbesorgungsvertrag mit der \_\_\_\_\_ vom 20.05.2020
- Begleitschreiben zum Geschäftsbesorgungsvertrag mit der \_\_\_\_\_ vom 20.05.2020
- 2. Nachtrag zum Geschäftsbesorgungsvertrag mit der \_\_\_\_\_ vom 15.12.2022
  - Anmerkung: gemäß 2. Nachtrag wurde der Geschäftsbesorgungsvertrag mit der \_\_\_\_\_ bis zum 31.12.2026 fortgesetzt (Beschluss der WEG vom 12.11.2021)

- **Vermarktung der Ferienwohnungen unter der geschützten Marke „\_\_\_\_\_“**
- Jede einzelne Ferienwohnung ist dem Nutzungszweck entsprechend nach dem einheitlichen „\_\_\_\_\_“ Konzept möbliert und designt

### § 6 Vergütung des Auftraggebers

1. Der Auftraggeber schuldet dem Auftragnehmer für die Geschäftsbesorgung mit Wirkung ab dem 01.07.2022 eine Vergütung in Höhe von 29,5 vom Hundert der aus der Vermietung und Bewirtschaftung des Vertragsgegenstands und für sonstige Leistungen vereinnahmten Entgelte, jeweils zzgl. der gesetzlichen USt.

In der Pauschale ist das Entgelt für die Bestellung, Überwachung und Abrechnung von Instandsetzungs- oder Instandhaltungsarbeiten enthalten, ebenso wie die Auslagen für Telekommunikation, Postversand und Vervielfältigung von Dokumenten.

## 2.1 WEG-Versammlungen

- Vom 24.11.2023

Beschlüsse/Aussagen in Auszügen:

### **TOP 9. Baubegehung 2023 | Bau- und Erhaltungsmaßnahmen | Aussprache und Beschlussfassung**

Die Baubegehung wurde in diesem Jahr am 16.11.2023 durch \_\_\_\_\_ und \_\_\_\_\_ durchgeführt. Die Liegenschaft befindet sich in einem guten und gepflegten Zustand.

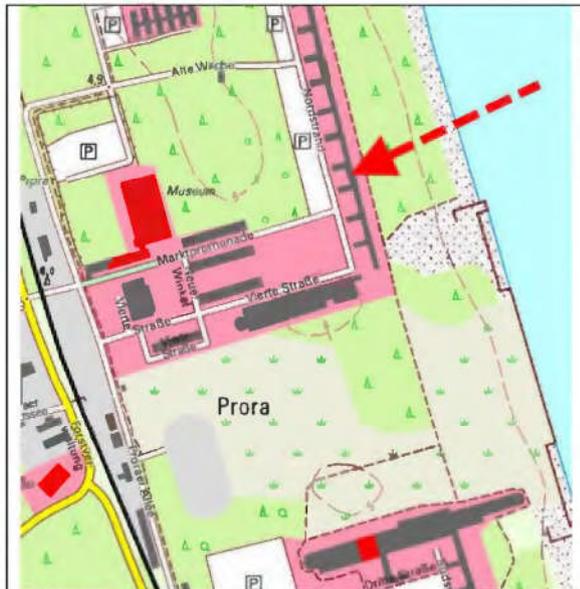
### **10.3. Verwaltervergütung ab 01.05.2024**

Die derzeitige Verwaltervergütung in Höhe von 39,27 €/p.m./WE brutto ist vertragsgemäß bis zum 30.04.2024 geschuldet.

Rein informatorisch legt der Versammlungsleiter dar, dass sich die Verwaltervergütung auf Grundlage der Beschlussfassung aus der 3. Ordentlichen Eigentümerversammlung vom 12.11.2021 ab dem 01.05.2024 nach dem Verbraucherpreisindex für die Bundesrepublik Deutschland richtet.

Ab dem 01.05.2024 beträgt die Verwaltervergütung netto 35,41 EUR zzgl. der gesetzlichen USt., derzeit 19%, insgesamt 42,14 €/p.m./WE brutto. Dies entspricht einer Erhöhung um 7,3 %. Die neue Verwaltervergütung bleibt bis zum Ablauf des Verwaltervertrages zum 30.04.2027 unverändert. Dies fand im Wirtschaftsplan für 2024 bereits zutreffend Berücksichtigung.

### 3 Lage und Grundstück



**Binz** ist das größte Seebad auf der Insel Rügen. Die amtsfreie Gemeinde gehört zum Landkreis Vorpommern-Rügen in Mecklenburg-Vorpommern.

Binz liegt an der Ostküste der Insel Rügen zwischen der Bucht Prorer Wiek und dem Schmachter See. Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Binz, Jagdschloss Granitz und Prora

Binz liegt unweit der Bundesstraße 196. Im Bahnhof Ostseebad Binz im Zentrum der Stadt ist der Endpunkt einer Zweigstrecke von der Bahnstrecke Stralsund–Sassnitz; er ist Endstation von ICE- und InterCity-Zügen der Deutschen Bahn. Zusätzlich verkehren stündlich Regionalzüge mit weiteren Halten in Prora und Prora-Ost, weiter in Richtung Stralsund und Rostock. Ein zweiter Bahnhof *Binz LB* liegt im Westen der Stadt an der Rügenschens Kleinbahn von Putbus nach Göhren (Rügen).

- o Einwohner: 5.545 (31. Dez. 2022)
- o Fläche: 2,63 km<sup>2</sup>
- o Gemeinde: Jasmunder Straße 11 in 18609 Binz

#### Mikrolage

- Gelegen im nördlichen Teil von Binz im Ortsteil Prora; innerhalb der denkmalgeschützten Bebauung „KDF“
  - o **KdF-Seebad Rügen, gebaut zwischen 1936 und 1939 (unvollendet)**
  - o „Der „Koloss von Rügen“ ist der Kern des Komplexes und bestand aus ursprünglich acht auf einer Länge von 4,5 Kilometern entlang der Prorer Wiek aneinandergereihten baugleichen Blöcken. Drei Blöcke wurden zwischen 1945 und 1949 bis auf wenige Segmente zerstört. Es verblieben fünf Blöcke auf einer Länge von etwa 2,5 Kilometern, die um 1950 unter den Vorzeichen des Kalten Krieges zur „monumentalsten Kasernenanlage der DDR um- und ausgebaut wurden. Über vier Jahrzehnte hinweg wurde das Gelände militärisch genutzt. Prora wurde zum Sperrgebiet.“ (Quelle Wikipedia)
- Gelegen im Haus Nordstrand 403 (ehemals benannt Alte Mukraner Straße 29)
- Entfernung zum Ostseestrand ca. 150 m (Wasserkante)
- Das Zentrum von Binz mit der Seebrücke befindet sich ca. 7 km entfernt.
- Nachbarschaft: überwiegende touristische Nutzungen Ferienwohnungen
- **Gute Wohnlage, für touristische Nutzung gut geeignet.**



Bestehend aus 2 Flurstücken in grundbuchlicher Einheit

#### Flurstück 11/93

- Größe 7.450 m<sup>2</sup>
- Regelmäßiger Zuschnitt, eben

#### Flurstück 11/94

- Größe 8.728 m<sup>2</sup>
- Regelmäßiger Zuschnitt, eben

#### Straße Nordstrand

- Ispurige Straße, Betonpflaster (für Fußgänger und Radfahrer)

#### Erschließungsanlagen

- Trinkwasser- / Abwasser- Gas- sowie Stromanschluss vorhanden
- Erschließungsbeiträge: keine offenen

**Anmerkungen: Das Grundstück wird über fremde Grundstücke erschlossen. Die Erschließung (Straße/Medien) ist mittels umfangreicher Grunddienstbarkeiten dinglich gesichert**

## 3.1 Planungsgrundlagen



**Gelegen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 23B „Block IV Südwest“ von 2016**

**Definiertes Baufeld**

- o Sondergebiet Tourismus
- o VI gschossig
- o Geschlossene Bauweise
- o GRZ 0,40

**Resümé des Gutachters**

- Die vorhandene Nutzung (Ferienwohnungen) ist planerisch zulässig.

### 3.1.1 Baubeschreibung (siehe hierzu allgemeine Baubeschreibung in den Anlagen)

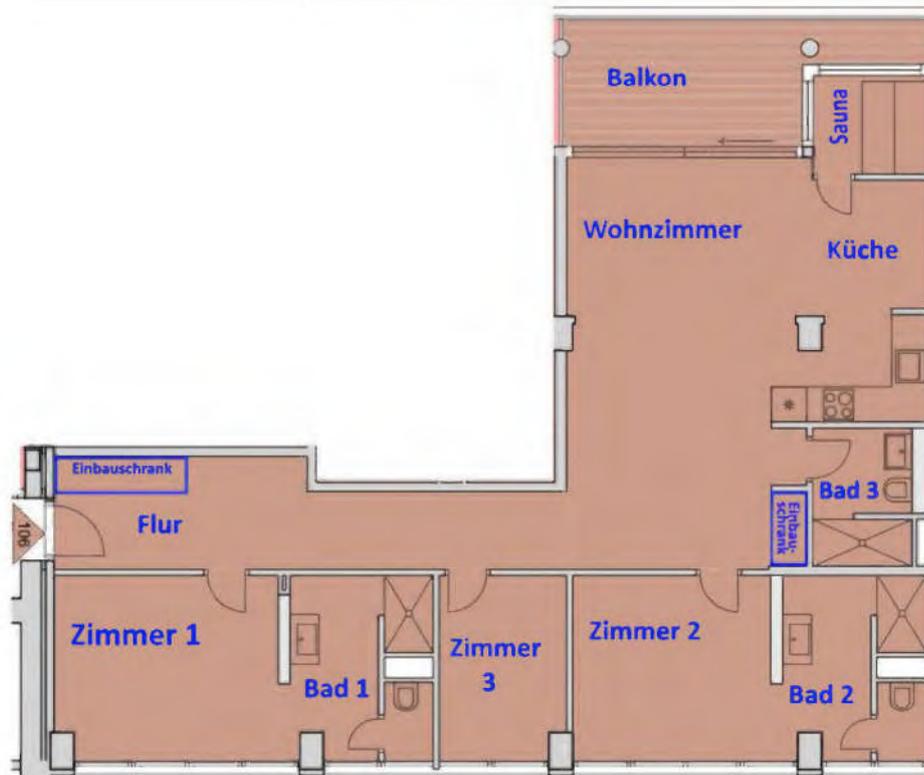


#### Gebäudekonstruktion

- Errichtet zwischen 1936 und 1939
- **Denkmalschutz:** ehemaliges KdF als Gesamtanlage
  - o Kreisdenkmalliste Vorpommern-Rügen Nr. 00501
- Sanierung Modernisierung 2018 bis 2019
- Massivbau, teil unterkellert, 6 Vollgeschosse
- Außenmauerwerk: Mauerwerkswände mit WDVS
- Decke: Stahlbetondecke (tlw. alter Decken, tlw. erneuerte Decken)
- Dach: historische Stahlbetonkonstruktion (flache Sattel- und Walmdächer) mit erneueter Aufdachdämmung
- Treppe: Treppenanlage aus der Bauzeit (Stahlbetontreppenanlage)
- Heizung: Zentralheizung, zentrale Warmwasserbereitung (Gas-Brennwert-Anlage)

### 3.1.2 Beschreibung der Wohnung Nr. 106

• Gelegen im Haus Nordstrand 403	• Das Haus wird innerhalb des „Mariandl-Konzeptes“ genannt <b>Gerlosplatte</b>
• Wohnung 106	• Das Appartement wird innerhalb des Mariandl-Konzeptes genannt <b>306</b>



Wohnfläche gemäß Aufmaß (Genauigkeit ca. +/- 3%)

Zimmer	Ca. Fläche in m <sup>2</sup> (Aufmaß)	Fläche laut Zeichnung
Zimmer 1 + Bad 1	19,40	19,41
Zimmer 2 + Bad 2	18,25	18,57
Zimmer 3	6,75	6,78
Bad 3	3,85	4,24
Flur	14,10	14,10
Wohnzimmer + Küche	35,35	36,56
Sauna	3,25	3,29
Balkon (1/2Ansatz)	6,25	5,26
<b>Gesamt</b>	<b>107,2</b>	<b>108,21</b>

- Laut WEG-Verwaltung beträgt die Wohnfläche 108,21 m<sup>2</sup>, die Abweichung zum Aufmaß ist vertretbar.
- Die Abweichungen sind wahrscheinlich im unterschiedlichen Ansatz von Konstruktionsgrundflächen (Wände) begründet
- Innenhöhe bis ca. 2,40 m (tlw. niedriger)

**Gelegen im 3. OG**

- Ausrichtung zur Straßenseite und Ausrichtung zur Seeseite
- Kein Meerblick (Aussicht zum Meer ist durch Bäume versperrt).



- Blick vom Balkon der Wohnung 6

Anmerkungen: In den Wirtschaftsplänen ist die Wohn- und Nutzfläche mit 130,59 m<sup>2</sup> angegeben. Diese ergibt sich wie folgt:

- o 108,21 m<sup>2</sup> Wohnfläche der Wohnung 106
- o 22,38 m<sup>2</sup> anteilige Nutzfläche am Gemeinschaftseigentum

<b>Ausstattung</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fenster: Holzfenster mit 3facher Isolierverglasung; Innentüren: mit Futter und Bekleidung</li> <li>• Heizung: Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, Bäder tlw. mit zusätzlichem Handtuchheizkörper</li> <li>• Zentrale Warmwasserversorgung , Kaltwasser und Warmwasserzähler vorhanden</li> <li>• Elektro: nach VDE-Norm, gute Ausstattung</li> <li>• Sanitär</li> </ul>		
<b>Bad 1</b>	<b>Bad 2</b>	<b>Bad 3</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nur vom Zimmer 1 zugänglich</li> <li>• Waschplatz mit Aufsatzwaschbecken</li> <li>• Separater WC-Raum mit wandhängendem WC</li> <li>• begehbare bodenebene Dusche</li> <li>• großformatige Fußbodenfliesen</li> <li>• Wandfliesen in den Nassbereichen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nur vom Zimmer 2 zugänglich</li> <li>• Waschplatz mit Aufsatzwaschbecken</li> <li>• Separater WC-Raum mit wandhängendem WC</li> <li>• begehbare bodenebene Dusche</li> <li>• großformatige Fußbodenfliesen</li> <li>• Wandfliesen in den Nassbereichen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Separates Bad</li> <li>• Waschplatz mit Aufsatzwaschbecken</li> <li>• wandhängendes WC</li> <li>• begehbare bodenebene Dusche</li> <li>• großformatige Fußbodenfliesen</li> <li>• Wandfliesen in den Nassbereichen</li> </ul>
<p><b>Sonstiges</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In das Wohnzimmer integrierte Klafssauna (für 2 Personen) mit Panoramafenster zu Seeseite.</li> <li>• Große Schiebetür zum Balkon</li> <li>• Balkon mit WPC-Terrassendielen</li> <li>• ansprechende Wand- und Bodenbelägen (Almstil entsprechend dem „Mariandl-Konzept“)</li> <li>• Belichtung: gut</li> <li>• Raumstruktur: durchdacht</li> <li>• <b>Gesamteinschätzung: hochwertige Ausstattung, moderner Gesamteindruck</b></li> </ul> <p><b>Allgemeine Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Guter Gesamtzustand, Instandhaltung wird betrieben</li> </ul> <p><b>Allgemeine Baumängel / Bauschäden an den Wohnungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Guter Zustand, keine wertrelevante Verschleißerscheinungen vorhandne.</li> <li>• Kleinere Verschleißerscheinungen wie z.B.: Kalkspuren, vergilbte Fliesenfugen etc. sind dem Gebrauch geschuldet und normal</li> </ul>		

### 3.1.3 Zubehör

Folgendes Zubehör im Sinne der § 97, 98 BGB wurde erfasst. Dabei handelt es sich um Mobiliar für eine Ferienwohnung bestehend aus (**in Auszügen**):

Zimmer 1 und Zimmer 2 (gleiche Ausstattung):

- 1 Doppelbett, 2 wandhängende Nachtschregale, Wandlampen, Sideboard mit TV, Deckenstrahler, Bettzeug, Fenstervorhang, Waschplatz mit freihängendem Designspiegel

Zimmer 3

- Doppelstockbett, Wandlampe Deckenstrahler, Bettzeug, Fenstervorhang, Sideboard, TV

Wohnzimmer

- Couch bestehend aus Zweisitzer, Ecksofa, Couchsessel, Couchtisch, Stehlampe, Tierfellvorleger
- Esstisch, Sideboard, wandhängender TV, Hängelampe, Deckenstrahler, Fenstervorhang

Küche:

- L-Zeile (ca. 1,85 m x 2,60m), „Schüllerküche“, Hänge- und Unterschränke
- Backofen, Kühlschrank, Geschirrspüler, Induktionsfeld, Dunstabzug: Marke „Juno“, Edelstahlspüle
- Geschirr und Besteck für 6 Personen, 1 Wasserkocher, 1 Toaster, Kaffeekapselmaschine und Anderes

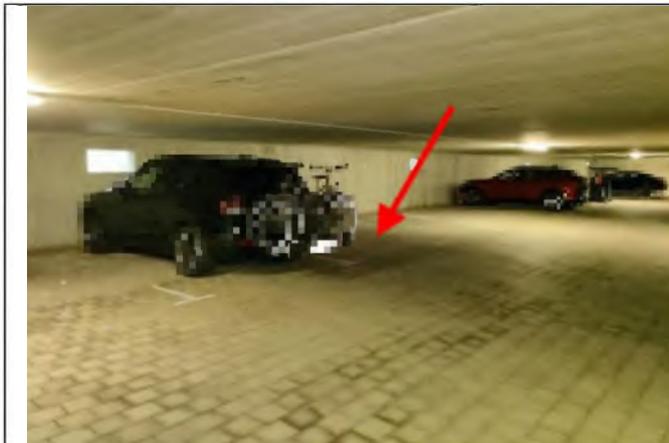
Balkon: 6 Stühle

Sonstiges: Wandfototapete, Staubsauger, Möbeltresor und Anderes

Mehrere Einbauschränke zur Aufbewahrung von Bekleidung

- o Alter > 5 Jahre
- o **Zeitwert (Standwert): pauschalisiert 15.000 €**

### 3.1.4 Tiefgaragenstellplatz T10



**Achtung!** In der Zeichnung laut Aufteilungsplan ist der Stellplatz benannt mit 10 (nicht T10)

- Gelegen in der Tiefgarage
- Für normale PKW's und SUV nutzbar.
- Länge x Breite ca. 4,90 m x 2,9 m
- Innenhöhe ca. 2,10 m
- **Keine Nummerierung der Stellplätze**

### 3.1.5 PKW-Stellplatz S100



- Für normale PKW's und SUV nutzbar.
- Zufahrt: Asphalt
- Stellplatz: Betonpflaster
- **Keine Nummerierung der Stellplätze**

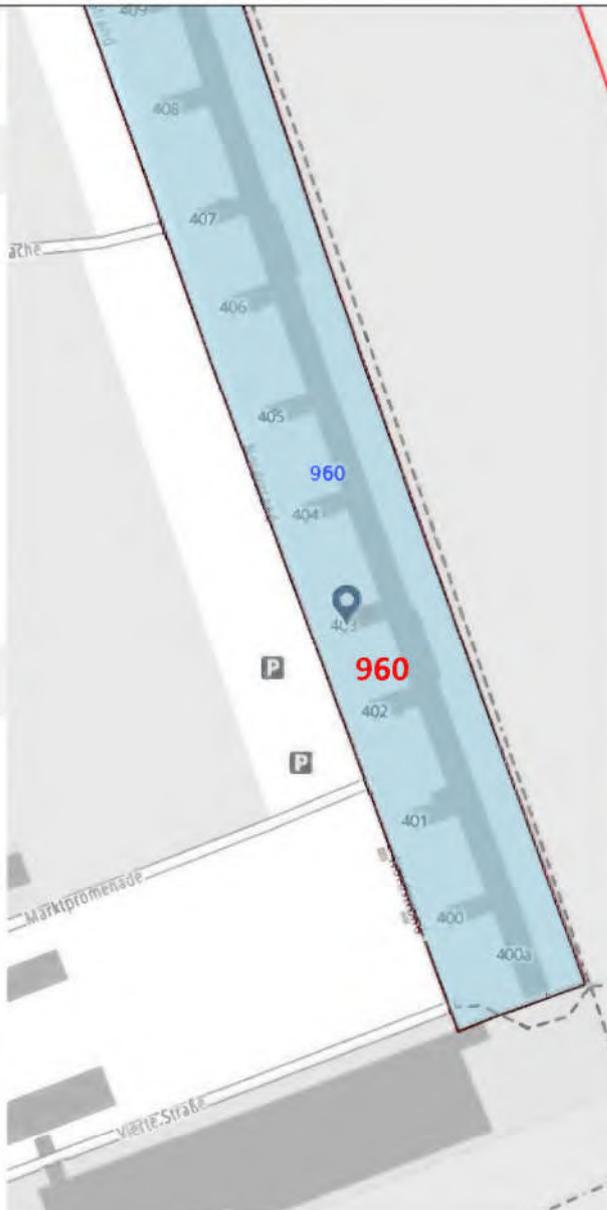
## 4 Wertermittlung

### 4.1 Bodenwertermittlung

#### 4.1.1 Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes

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

Bodenrichtwert	<b>960 €/m<sup>2</sup></b> (Wohnbaufläche)
Lage und Wert	
Gemeinde	Binz, Ostseebad
Postleitzahl	18609
Gemarkungsname	Prora
Ortsteil	Prora
Bodenrichtwertnummer	00007613
Bodenrichtwert	960 €/m <sup>2</sup> (Wohnbaufläche)
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Art der Nutzung	allgemeines Wohngebiet
Bedarfwert	0.00 €/m <sup>2</sup>
Bauweise	geschlossene Bauweise
Geschosszahl	VI
Grundflächenzahl	0,27
Bodenrichtwertkennung	zonal
Basiskarte-Bezeichnung	ALKISDOP
Basiskarte-Maßstab	1000
Bemerkung	RUEG-270-15

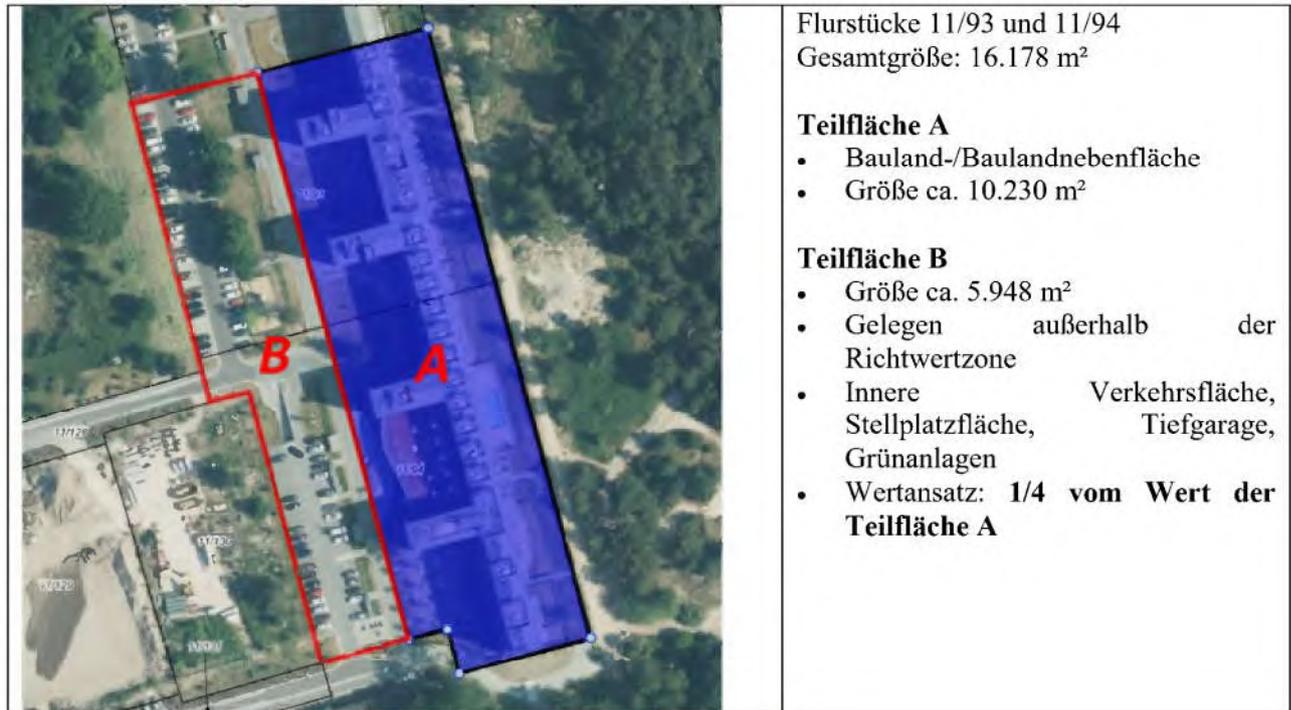


Stand 01.01.2022

- Die Richtwerte zum Stichtag 01.01.2024 wurden noch nicht veröffentlicht.

## 4.1.2 Wertmethodische Aufteilung

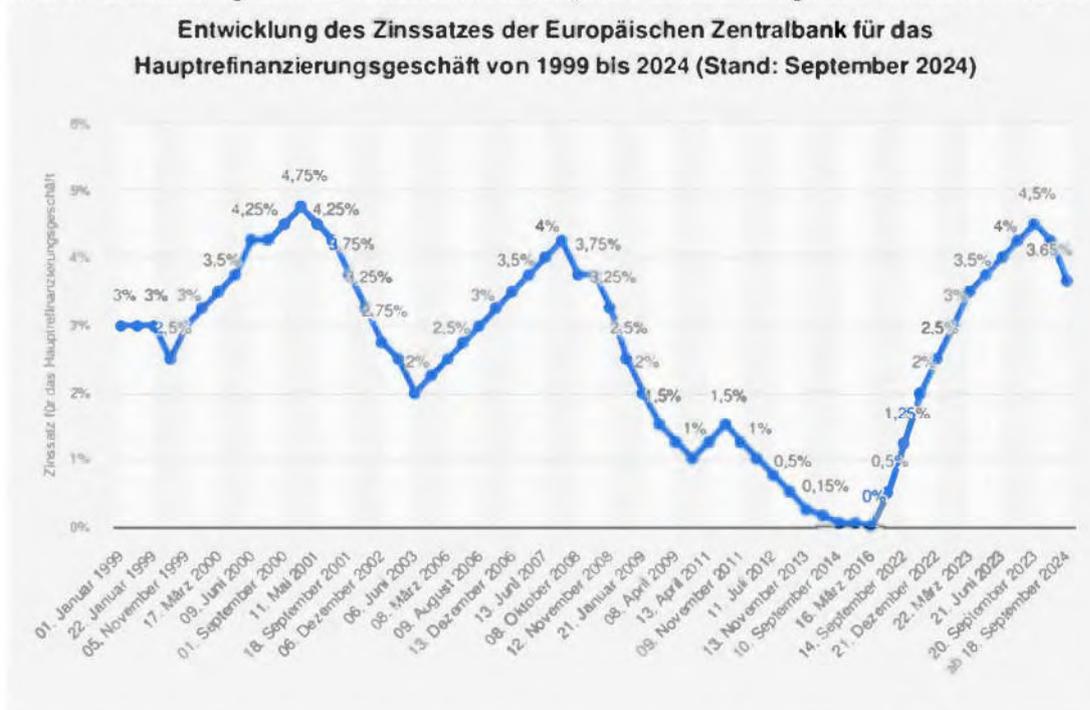
Entsprechend der Bodenrichtwertdefinition und Gebietsumrandung hält der Gutachter folgende methodische Aufteilung für gerechtfertigt



## 4.2 Aktuelle Marktlage

Die aktuellen Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 wurden vom Gutachterausschuss noch nicht veröffentlicht.

Seit Juli 2022 steigen die Leitzinsen der EZB (1. Leitzinserhöhung am 27. Juli 2022 von 0 auf 0,5%)

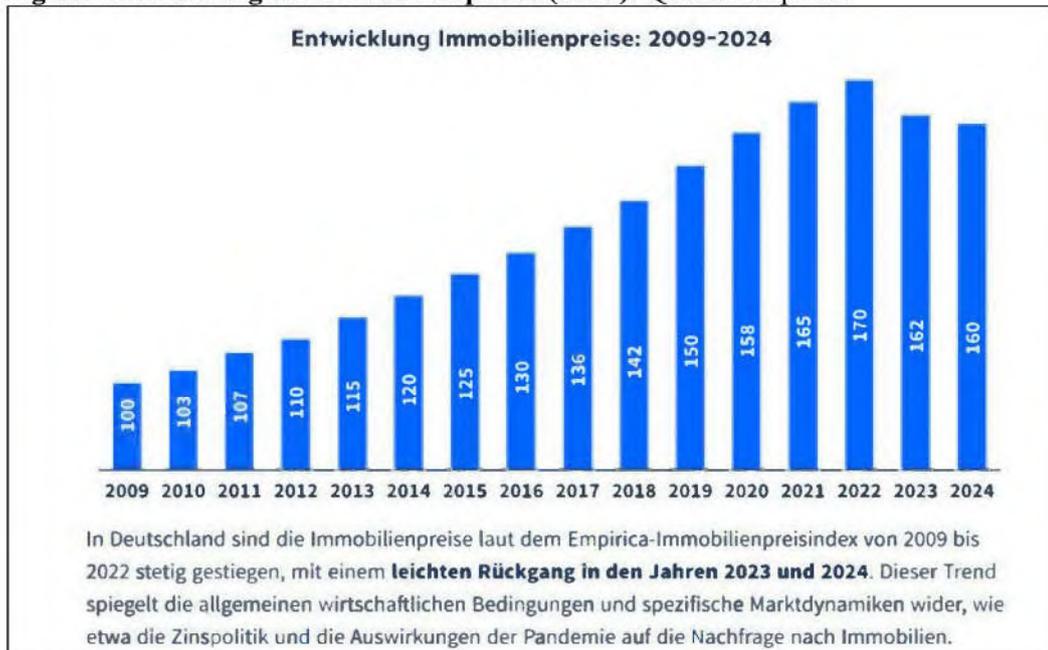


In Abhängigkeit von den Leitzinsen steigen auch die Baufinanzierungszinsen.

Aktuell beträgt der Leitzins 3,65 %

- Während die Immobilienpreise in den Jahren 2020,2021 und 2022 noch gestiegen sind, begann ab ca. dem 4. Quartal 2022 eine Stagnation der Preise.

#### Darstellung der Entwicklung der Immobilienpreise (BRD): Quelle: Empirica



#### Vorläufige Tendenzen der konjunkturellen Marktentwicklung (von 2022 zu 10/2024)

- Einschätzung des Gutachters, basierend auf empirischen Untersuchungen und den Erkenntnissen aus den Beratungen in verschiedenen Gutachterausschüssen (**gilt für Ostseebäder**)

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der mittlere Kaufpreis von bebauten Grundstücken sinkt stärker als der mittlere Kaufpreis von unbebauten Grundstücken</li> </ul>	
Unbebaute Grundstücke • Sondergebietsflächen (Hotels, Ferienwohnungen) • 1a Lage	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine eindeutige Tendenz feststellbar, da zu wenig Verkäufe erfasst werden.</li> <li>• Annahme 0 bis – 5%</li> </ul>
Unbebaute Grundstücke • Wohnbaunutzung (außer 1a-Lagen) • Bodenrichtwert 2022 (> 500 €/m <sup>2</sup> )	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tendenz -5% bis -10 %</li> </ul>
Unbebaute Grundstücke • Wohnbaunutzung • Bodenrichtwert 2022 (300 bis 500 €/m <sup>2</sup> )	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tendenz 0 bis -7,5 %</li> </ul>
Unbebaute Grundstücke • Wohnbaunutzung • Bodenrichtwert 2022 (< 300 €/m <sup>2</sup> )	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Tendenz feststellbar, stagnierende Preise</li> </ul>

Der Sachverständige hält eine Verminderung des Bodenrichtwertes (01.01.2022) von -5% für gerechtfertigt

#### Teilfläche A

- angepasster Bodenrichtwert:  $960 \text{ €/m}^2 \times 0,95 = \text{gerundet } 910 \text{ €/m}^2$  (gerundet auf volle 5 €/m<sup>2</sup>)

#### Teilfläche B

- $\frac{1}{4}$  von Teilfläche A = **gerundet 230 €/m<sup>2</sup>** (gerundet auf volle 5 €/m<sup>2</sup>)

### 4.2.1 Zusammenfassung

Teilfläche	Charakterisierung	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Bodenwert in €/m <sup>2</sup>	Grundstückswert in €
A	Baulandfläche/Nebenfläche	10.230	910	9.309.300,00
B	Innere Verkehrsfläche	5.948	230	1.368.040,00
<b>Gesamt</b>		<b>16.178,00</b>		<b>10.677.340,00</b>

### 4.2.2 Ermittlung des anteiligen Grundstückswertes der WE 106

Grundstück	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> (ca.)	Bodenwert in €/m <sup>2</sup>	Grundstückswert in €
Gesamtgrundstück	16.178	659,99	10.677.340,00
Bodenwertanteil des Wohnungseigentums	11,279	1.000,00	120.429,72
<b>Bodenwertanteil des Wohnungseigentums (gerundet)</b>			<b>120.430</b>
<b>Wohnfläche des Wohnungseigentums in m<sup>2</sup></b>			<b>108,21</b>
<b>Bodenwertanteil in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>			<b>1.112,93</b>

## 5 Wertermittlung der baulichen Anlagen

### 5.1 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.

### 5.1.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Wohnungseigentum wird in der Regel mittels Vergleichswertverfahren bewertet. Hierzu benötigt man Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Eigentumswohnungen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Wertermittlungsmethoden die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als "**Vergleichskaufpreisverfahren**" bezeichnet.

Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohneigentum z.B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden "**Vergleichsfaktorverfahren**" genannt (vgl. § 13 ImmoWertV).

Zur Stützung des Vergleichswertverfahrens wird zur Bewertung des Wohneigentums das **Ertragswertverfahren** zur Anwendung kommen.

Bei der Auswahl des Wertermittlungsverfahrens bezüglich der Wertermittlung des Grund und Bodens wird entsprechend den Gewohnheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die Bewertung von unbebauten und auch bebauten Grundstücken das **Vergleichswertverfahren** (§ 15 ImmoWertV) genutzt.

Das Vergleichswertverfahren kann entweder auf der Grundlage geeigneter Vergleichskaufpreise oder von Bodenrichtwerten (§ 10 ImmoWertV) durchgeführt werden. Bodenrichtwerte sind jedoch nur geeignet, wenn sie in Verbindung mit dem zu bewertenden Grundstück in ihren wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen übereinstimmen.

## 6 Ertragswertermittlung

### 6.1.1 Darstellung des örtlichen Marktes (2023/24)

#### Auslastung übers Jahr:

Die Insel Rügen war schon immer ein beliebtes Urlaubersziel und erlebte nach der Öffnung der innerdeutschen Grenze ab ca. Mitte der 90er Jahre einen großen touristischen Ansturm von Urlaubern, der nach wie vor ungebrochen anhält.

#### Mietkonditionen Fewo auf der Insel Rügen

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

Objekt " "

Auf der Website <https://> .de/ werden vergleichbare Wohnungen wie folgt geführt:

**Dahoam in da " " "**

**Chalet für 6-8 Personen 110m<sup>2</sup>**

- großer Wohn-/Kochbereich
- 3 Schlafzimmer (eines mit zus. Etagenbett)
- 3 Bad en Suite mit Dusche und WC
- Balkon
- Kaminofen
- Ausguck | Glaserker

**ab 245,- €/ Nacht**  
zzgl. 150 € Erdbelegungsgebühr

**Anfragen**

**Online Buchen**

## Gut zu wissen

Du kannst oder magst nicht selbst kochen? – Werde einfach zum Brotzeitmacher und komm in die Mariandl's Küche. Dort versorgen wir Dich mit einem reichhaltigen Frühstücksbuffet oder einem deftigen Abendbrot. An Guadl

Kaiserschmarrn, Kaffee und Kuchen gibt es in unserer urigen BaristaBar.

Parkmöglichkeiten? Direkt vor der Hütte – im Außenbereich pro Fahrzeug & Nacht 10 Euro, in der Tiefgarage pro Fahrzeug & Nacht 15 Euro. Wer zuerst kommt, parkt zuerst!

Vierbeinige Freunde sind herzlich willkommen! Kosten 15 € pro Tier und Nacht.

Komm mal wieder runter! Entspann Dich in unserem Wellnessbereich mit beheiztem Innen- und Außenpool, finnischer Saunahütte, Dampfkabine und Saunarium. Entspann Dich! Kostenfrei!

PS: Wir haben einen Mindestaufenthalt von 2 Nächten, aber kürzer willst Du sowieso nicht bleiben.

Die zu bewertende Wohnung ist nicht mit üblichen Ferienwohnungen vergleichbar, da im Service z.B. ein kostenfreies Wellnessangebot enthalten ist, auch die Rezeption ist überwiegend besetzt.

- o Die WEG hat Hotelcharakter.

### 6.1.2 Zimmerpreise und Auslastung

Dem Gutachter ist der Ferienwohnungsmarkt auf der Insel Rügen aufgrund seiner Wertermittlungspraxis bekannt.

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

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

- Die Einnahmen gelten für eine voll ausgestattete Wohnung (netto, ohne MwSt.)

Saison	Tage	Anzahl der Ferienwohnungen	mittlere Auslastung in %	Anzahl der Übernachtungen gerundet für die Ferienwohnung	Preis pro Tag in € (gerundet)	Einnahmen pro Saison in € (gerundet)
D	165	1	20,00	33	145,00	4.785,00
B	97	1	40,00	39	175,00	6.825,00
C	32	1	60,00	19	240,00	4.560,00
A	71	1	85,00	60	320,00	19.200,00
<b>gesamt</b>	<b>365</b>			<b>151,00</b>	<b>234,24</b>	<b>35.370,00</b>
gewährter Rabatt (z. B bei Mehrfachübernachtungen, Stammkunden, Aktionen etc.)					-3%	-1.061,10
• Zusätzliche Einnahmen (Sonstige zugewiesene Einnahmen, Endreinigung)					12,5%	4.421,25
• Zusätzliche Einnahme Stellplatz (10 €) + Tiefgarage (15 €)					8,5%	3.006,45
<b>Einnahmen pro Jahr (Netto inkl. Inventar einer FEWO-Vermietung)</b>						<b>41.736,60</b>

Gerundeter Ansatz: **41.740 €/Jahr** (netto), bei einer mittleren Auslastung von ca. 151 Tagen/Jahr.

- Die Einnahmen werden mit Inventar, Stellplatz und Tiefgaragenstellplatz generiert.
- Nachfolgender Ertragswert enthält demnach auch den Wertanteil für das Inventar und das Sondernutzungsrecht am Stellplatz und am Tiefgaragenstellplatz.

### 6.1.3 MwSt.-Problematik

Der Errichter des Gebäudes bzw. die Ersterwerber der Ferienwohnungen haben das Objekt wahrscheinlich mit ausgewiesener MwSt. erworben (bzw. errichtet). Haben sie die MwSt. erstattet bekommen, müssen sie von den Bruttoeinnahmen auch die MwSt. abführen. Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird die Wohnung 106 ohne ausgewiesene MwSt. versteigert. Ein Ersteigerer kann demnach keine MwSt.-Rückerstattung beim Finanzamt geltend machen.

Die Einnahmen werden jedoch im Rahmen eines Geschäftsbesorgervertrages mit ausgewiesener MwSt. generiert, diese MwSt. muss demnach auch an das Finanzamt abgeführt werden.

**Nachfolgend wird die Wertermittlung (Ertragswertverfahren) auf die Netto-Einnahmen und Netto-Ausgaben abgestellt.**

## 6.2 Einnahme/Ausgabe Rechnung

Dem Gutachter wurde von der Fewo-Verwalter folgende Einnahme-/Ausgaberechnung zugereicht:

### 2022

Netto Einnahme Wohnung ohne 7 % MwSt.; Netto Einnahme Stellplatz/Tiefgarage ohne 19 % MwSt.

Netto Ausgaben ohne 19 % MwSt.

Hausgeld 2022: 543,03 € Netto/Monat; Instandhaltungsrücklage 2022: 32,65 €/Monat

Hausgeld gesamt; 640 € brutto/Monat

	1.Quartal	2.Quartal	3.Quartal	4.Quartal	Gesamt
Einnahme Wohnung	1.661,68	6.588,26	16.955,11	5.417,03	30.622,08
Einnahme SP/Tiefgarage	282,67	691,63	1.189,80	475,80	2.639,9
<b>Gesamt (Einnahme)</b>	<b>1.944,35</b>	<b>7.279,89</b>	<b>18.144,91</b>	<b>5.892,83</b>	<b>33.261,98</b>
Ausgaben (brutto)	-854,68	-1.968,12	-5.769,56	-2.013,21	-10.605,57
<b>Überschuss 1</b>	<b>1.089,67</b>	<b>5.311,77</b>	<b>12.375,35</b>	<b>3.879,62</b>	<b>22.656,41</b>
Hausgeld 543,03 netto/Monat					-6.516,36
Rücklage (32,65€/Monat)					-391,80
<b>Überschuss 2</b>					<b>15.748,25</b>

### 2023

Netto Einnahme Wohnung ohne 7 % MwSt.; Netto Einnahme Stellplatz/Tiefgarage ohne 19 % MwSt.

Netto Ausgaben ohne 19 % MwSt.

Hausgeld 2023: 711,10 € Netto/Monat; Instandhaltungsrücklage 2023: 32,65 €/Monat

Hausgeld gesamt: 840 € brutto/Monat

	1.Quartal	2.Quartal	3.Quartal	4.Quartal	Gesamt
Einnahme Wohnung	3.718,92	8.435,63	19.360,06	8.203,93	39.718,54
Einnahme SP/Tiefgarage	271,58	750,40	1.336,25	580,49	2.938,72
<b>Gesamt (Einnahme)</b>	<b>3.990,50</b>	<b>9.186,03</b>	<b>20.696,31</b>	<b>8.784,42</b>	<b>42.657,26</b>
Ausgaben (brutto)	-1.851,01	-3.081,96	-6.826,07	-2.803,18	-14.562,22
<b>Überschuss 1</b>	<b>2.139,49</b>	<b>6.104,07</b>	<b>13.870,24</b>	<b>5.981,24</b>	<b>28.095,04</b>
Hausgeld 711,10 netto/ Monat					-8.533,20
Rücklage (32,65€/Monat)					-391,80
<b>Überschuss 2</b>					<b>19.170,04</b>

Mittlere Einnahme über 2 Jahre (2022/2023): **37.959,62 €/Jahr** (ohne MwSt)

Mittlerer Überschuss über 2 Jahre (2022/2023): **17.459,14 €/Jahr** (ohne MwSt)

- o Das Hausgeld 2023 war noch erhöht (hohe Energiepreise)

## 6.2.1 Bewirtschaftungskosten/ Betriebskosten

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

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

Ausgehend von einem Bruttoertrag fallen somit an:

- o ca. 31,80% Provision; monatliches Hausgeld (aktuell 740 € brutto), tlw. Kosten für Reinigung
- o Mietsausfallwagnis, Stromkosten, sonstige nicht erfasste Kosten
- o Rücklage für periodische Erneuerung des Inventars
- o **Der Gutachter hält einen Ansatz von ca. 58,27% (siehe Einzelaufschlüsselung) jährlich für realistisch.**

Einnahme gerundet:

**41.740 €/Jahr** (Netto); mittlerer Ansatz des Gutachters

Hausgeld (2024):

627,06 € (netto/Monat) + Rücklage 32,65 €

Provision Geschäftsbesorgungsvertrag 29,5 % der Bruttoeinnahme

= ca. 31,80 % bezogen auf die Nettoeinnahme

Kalkulierte mittlere Einnahme	41.740	Netto/Jahr
FEWO-Vergütung 29,5 % der Bruttoeinnahme • = ca. 31,80 % bezogen auf die Netto-Einnahme	31,80%	13.273,32
Reparaturen/Grundreinigungen/Kleinmaterial	1,50%	626,10
Hausgeld	627,06 € x 12 Monate	7.524,72
Rücklage	32,65 € x 12 Monate	391,80
Mietsausfallwagnis (gedämpft)	4 %	1.669,60
Rücklage für Erneuerung Inventar	2 %	834,80
<b>gesamt</b>		<b>24.320,34</b>
= % Anteil		58,27

## 6.2.2 Liegenschaftszins

### Liegenschaftszins

$$\bar{p} = \left[ \frac{RE}{KP} - \frac{q-1}{q^n-1} \times \frac{KP-BW}{KP} \right] \times 100$$

$$p = 1,20 \% \text{ (Ausgangswert)}$$

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

Einen Anhaltspunkt liefert der Grundstücksmarktbericht 2024 des Landkreises Rostock mit einem ausgewiesenen Liegenschaftszins für die Ostseebäder.

Gebäudetyp	Anzahl Kauffälle	Liegenschaftszinssatz in %				Kennzahlen [Mittelwert]	
		Min.	MW	Max.	Stabw.	RND in Jahre	mtl. Miete pro m <sup>2</sup> Wfl/NF
<b>Wohnungseigentum</b>	109	0,5	2,6	7,4	1,5	45	7,23
direktes + entferntes Rostocker Umland	17	1,3	2,8	4,7	0,9	48	8,69
Mittelzentrum Bad Doberan	6	0,6	3,0	6,2	1,6	52	7,42
Mittelzentrum Güstrow	27	0,5	2,2	5,8	1,3	42	6,52
Grundzentren auf Siedlungsachse Rostock	14	0,6	2,6	5,1	1,2	46	6,49
ländlicher Raum Nord + ländliche Zentren	19	0,6	3,6	6,4	1,2	41	6,43
Ostseebäder + Umfeld Ostseebäder	16	0,5	1,2	2,2	0,5	47	8,92

1,2%	Mittelwert Wohnungseigentum für Ostseebäder im Landkreis Rostock
0,25%	Tatsächliche Lage in Prora
0,40%	Aktuelle Marktlage (steigende Zinsen, Inflation, Unsicherheiten auf dem Immobilienmarkt)
<b>1,85%</b>	<b>Gesamt</b>

### 6.2.3 Alterswertminderung - Wahl der Abschreibungsmethode

- 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.
- Der Gutachter geht davon aus, dass im Jahr 2019 (ca. Fertigstellung/Errichtung) eine Restnutzungsdauer von 60 Jahren bestand. Aufgrund des Alters seit Sanierung/Modernisierung (ca. 5 Jahre) ergibt sich somit eine RND **von 55 Jahren**.

### 6.2.4 Berechnung des EW

Mieteinheiten	Nutz- bzw. Wohnfläche in ca. m <sup>2</sup>	Nettokaltmiete		
		Monatlich		jährlich
		in €/m <sup>2</sup>	in €	in €
Wohnung Nr. 106 + S100 + T10	108,21			41.740,00
o jährliche Nettokaltmiete insgesamt:				41.740,00
o Bewirtschaftungs-/Betriebskosten jährlich insgesamt in %:				
Anteil des Vermieters insbesondere für:				
o Verwaltungskosten, Vermietungskosten, Provisionen für Reiseveranstalter, Reinigungskosten, Instandhaltungskosten; Werbung			-58,27%	-24.320,34
o alle Betriebskosten				
o Mietsausfallwagnis				
<b>jährlicher Reinertrag =</b>				<b>17.419,66</b>

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

Bodenwert in €	Miteigentums- anteil	anteiliger Bodenwert	Liegenschaftszins- satz in %	
10.677.340,00	11,279	120.429,72	1,85	-2.227,95
	1.000			
<i>Ertrag des Eigentums</i>				15.191,71
Vervielfältigter einschließlich Abschreibung				
bei einem Liegenschaftszinssatz von (in %):			1,85	
und einer Restnutzungsdauer von 55 Jahren			x	34,331
<i>vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage (in €) =</i>				521.546,60
Behebung von Schäden pauschal				
o Kein gesonderter Ansatz			in €	0,00
zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung/Werterhöhung/Kosten				
•			in €	0,00
<i>Bodenwertanteil des Grundstücks in € +</i>				120.429,72
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums + Miteigentumsanteil am Grundstück</b>				<b>641.976,32</b>
<i>in €/m²</i>				5.932,69

## 7 Vergleichswertverfahren

Bei dem zu bewertenden Grundbesitz handelt es sich um das Sondereigentum an einer Wohnung verbunden mit dem Miteigentumsanteil am Grundstück (Wohnungseigentum). Der Wert eines diesbezüglichen Wohnungseigentums bemisst sich in der Regel nicht nach dem Ertragswert, sondern überwiegend nach dem individuellen Nutzungswert, wenn dieser im Vordergrund steht. Ein großer Teil von veräußerten Wohnungseigentumen wird auch durch Selbstnutzer bewohnt (Eigentumswohnungen). Der tatsächliche Vergleichswert von Eigentumswohnungen liegt zumeist über dem rechnerischen Ertragswert, wenn dieser nicht im Vordergrund steht.

### 7.1.1 Marktdaten und Erkenntnisse aus dem Grundstücksmarktbericht

Quelle Marktbericht 2019 des Gutachterausschusses Vorpommern-Rügen s. S. 39 ff in Auszügen:

#### 3.3.1 Wohnungseigentum (WF incl. 1 Stellplatz)

Wohnfläche	Art des Verkaufes	Lage	KP €/m <sup>2</sup> WF (gewogener MW)	Anzahl	Spanne KP €/m <sup>2</sup> WF		
91 - 150	Erstverkauf aus Umwandlung	Hansestadt Stralsund		0			
		Ostseebäder LK V-R		0		-	
		Prora	6.104	33	3.500	-	7.687
		Festland		0			
		Insel Rügen		0			

#### 3.3.2 Wohnungseigentum (WF ohne Stellplatz)

Wohnfläche	Art des Verkaufes	Lage	KP €/m <sup>2</sup> WF (gewogener MW)	Anzahl	Spanne KP €/m <sup>2</sup> WF		
91 - 150	Erstverkauf aus Umwandlung	Hansestadt Stralsund	1.962	5	1.349	-	2.425
		Ostseebäder LK V-R		0			
		Prora	3.791	38	2.374	-	6.581
		Festland		0			
		Insel Rügen		0			

Die Wohnungen im ehemaligen KDF wurden umfangreich in den Jahren 2017 bis 2019 verkauft. Hierbei muss man unterscheiden

- A) Wohnungen für Mieter zur Dauerwohnnutzung (keine Ferienwohnungen)
- B) Ferienwohnungen
- C) Ferienwohnung mit Charakter einer Hotelnutzung (Nutzung des Spa-Bereiches, Rezeption und Ähnlichem)

Die Wohnungen der Kategorie C wurden am teuersten verkauft. Die Kaufpreise je m<sup>2</sup> war bei den Wohnungen im 5. OG mit Dachterrasse (Blick) auf Ostsee am teuersten (bezogen auf den m<sup>2</sup> Wohnfläche).

**Es gibt noch keine Wiederverkaufspreise in der Kategorie C, da die meisten Anleger die 10 Jahresfrist abwarten wollen.**

Basierend auf vorhandenen Marktdaten (auch aus anderen Ostseebädern an der ostdeutschen Ostseeküste) hält der Sachverständige folgende Verkaufsfaktoren für angemessen.

Wfl. in m <sup>2</sup> ca.	Vergleichskaufpreis in € / m <sup>2</sup> Wohnfläche	Vergleichskaufpreis für das Wohneigentum in €	Bemerkungen
108,21	5.500	595.155,00	• Wiederverkaufspreis (ohne Inventar)
+		15.000,00	• Standwert des Inventars
+		10.300,00	• SNR am Stellplatz S100
+		23.600,00	• SNR am Tiefgaragenstellplatz T 10
<b>Gesamt</b>		<b>644.055</b>	

#### Anmerkungen zu den Stellplatzpreisen (ebenerdiger Stellplatz + Tiefgaragenstellplatz)

Grundlage der Wertausweisung ist eine Analyse des Gutachterausschusses des Landkreises Rostock (veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2024, Seite 60)

Wohnflächenpreis [Euro/m <sup>2</sup> Wfl]	Außenstellplatz [Euro]	Tiefgaragenstellplatz [Euro]
1.500	4.300	17.000
2.000	5.200	18.300
2.500	6.000	19.300
3.000	6.800	20.200
3.500	7.600	21.000
4.000	8.300	21.800
4.500	9.000	22.400
5.000	9.700	23.000
5.500	10.300	23.600
6.000	10.900	24.100
6.500	11.600	24.600
7.000	12.200	25.100
7.500	12.700	25.500
8.000	13.300	25.900

**Tabelle 25 Stellplatzpreise in Abhängigkeit vom Wohnflächenpreis**

## 8 Wertermittlung der Belastung in Abt. II

Der Sachverständige hat in seiner Grundakteneinsicht die Rechte in Abt. II eingesehen.

- Eine exakte Nachverfolgung der Rechte ist sehr schwierig und zeitaufwendig, da sich seit Rechteeintragung (beginnend ab 1997) die Flurstücksbezeichnungen durch Teilungsvermessungen und Zusammenlegungen mehrfach geändert haben.

Der Sachverständige trifft pauschalisiert folgende Wertung.



- Innerhalb des Gebiets Nordstrand belasten und begünstigendes sich die Grundstücke gegenseitig, um sowohl die verkehrstechnische Erschließung als auch die mediale Erschließung zu gewährleisten.
- Ebenso ist der Zugang zum Strand mittels Rechte gesichert.
- Andere Rechte sichern baurechtliche Erfordernisse ab (z.B. Feuerwehrezufahrt)
- **Der Wert dieser Rechte ist in den Verkaufspreisen inkludiert.**

Nachfolgend erfolgt eine symbolische Minderungsausweisung der Rechte bezogen auf die Wohnung 106

• lfd. Nr. 1: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Transformatorstationsrecht, Weg- und Leitungsrecht) für Hanseatische Energieversorgung AG	<b>-15 €</b>
• lfd. Nr. 2: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungs- und Anlagenrecht für Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung	<b>-15 €</b>
• lfd. Nr. 3: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht)	<b>-15 €</b>
• lfd. Nr. 4: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht, Ver- und Entsorgungsleitungsrecht, Gehrecht am Kellergang)	<b>-15 €</b>
• lfd. Nr. 5: Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Heizungsanlagenrecht)	<b>-15 €</b>
• lfd. Nr. 6: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Feuerwehrezufahrtsrecht)	<b>-15 €</b>
• lfd. Nr. 7: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Erdgasleitungsrecht für EWE Netz GmbH)	<b>-15 €</b>
• lfd. Nr. 8: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht zum Strand)	<b>-15 €</b>
• lfd. Nr. 9: Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht)	<b>-15 €</b>

## 9 Verkehrswert

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

	Anteil	
o Ertragswert (inkl. Inventar und SNR am Stellplatz + TG-Stellplatz)	0,5	642.000,00 €
o Vergleichswert (inkl. Inventar und SNR am Stellplatz + TG-Stellplatz)	0,5	644.100,00 €
<b>vorläufiger Verkehrswert nach § 194 BauGB</b>		<b>643.050,00 €</b>
zusätzliche Marktanpassung in % (zur Rundung)		
o Der Sachverständige hat eine geringere Wohnfläche aufgemessen, dies berücksichtigt er gedämpft.	- 0,16	-1.050,00 €
o Rundung		
<b>Verkehrswert nach § 194 BauGB</b>		<b>642.000,00 €</b>

Somit wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB des Sondereigentums  
**an der Wohnung Nr. 106 mit Balkon, gelegen im 3.OG  
 nebst Sondernutzungsrecht am PKW Stellplatz Nr. S100  
 nebst Sondernutzungsrecht am Tiefgaragenstellplatz T10**

verbunden mit dem Miteigenanteil an dem Grundstück  
 und dem Gemeinschaftseigentum

**Nordstraße 402/403 in 18609 Binz OT Prora**

zum Wertermittlungsstichtag 06.10.2024  
 geschätzt mit gerundet

**642.000 €**

### 9.1.1 Wertminderung durch die Belastung Abt. II lfd. Nr. 1-9

• lfd. Nr. 1: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Transformatorstationsrecht, Weg- und Leitungsrecht) für Hanseatische Energieversorgung AG	<b>-15 €</b>
• lfd. Nr. 2: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungs- und Anlagenrecht für Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung)	<b>-15 €</b>
• lfd. Nr. 3: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht)	<b>-15 €</b>
• lfd. Nr. 4: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht, Ver- und Entsorgungsleitungsrecht, Gehrecht am Kellergang)	<b>-15 €</b>
• lfd. Nr. 5: Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Heizungsanlagenrecht)	<b>-15 €</b>
• lfd. Nr. 6: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Feuerwehrezufahrtsrecht)	<b>-15 €</b>
• lfd. Nr. 7: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Erdgasleitungsrecht für EWE Netz GmbH)	<b>-15 €</b>
• lfd. Nr. 8: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht zum Strand)	<b>-15 €</b>
• lfd. Nr. 9: Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht)	<b>-15 €</b>

## 10 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

### a) Nutzungsberechtigte + weitere Ansprechpartner

WEG-Verwaltung:

monatliches Hausgeld: 740 €/Monat (ab 01.01.2024)

- o **Mieter: Ferienwohnung, kein Dauermieter**

### b) Gewerbebetrieb

- In dem zu bewertenden Wohnungseigentum muss eine Ferienwohnungs-Vermietung betrieben werden

### c) Maschinen und Betriebseinrichtungen / Zubehör im Sinne des § 97 BGB

Zimmer 1 und Zimmer 2 (gleiche Ausstattung):

- 1 Doppelbett, 2 wandhängende Nachtschregale, Wandlampen, Sideboard mit TV, Deckenstrahler, Bettzeug, Fenstervorhang, Waschplatz mit freihängendem Designspiegel

Zimmer 3: Doppelstockbett, Wandlampe Deckenstrahler, Bettzeug, Fenstervorhang, Sideboard, TV

Wohnzimmer

- Couch bestehend aus Zweisitzer, Ecksofa, Couchsessel, Couchtisch, Stehlampe, Tierfellvorleger
- Esstisch, Sideboard, wandhängender TV, Hängelampe, Deckenstrahler, Fenstervorhang

Küche:

- L-Zeile (ca. 1,85 m x 2,60m), „Schüllerküche“, Hänge- und Unterschränke
- Backofen, Kühlschrank, Geschirrspüler, Induktionsfeld, Dunstabzug: Marke „Juno“, Edelstahlspüle
- Geschirr und Besteck für 6 Personen, 1 Wasserkocher, 1 Toaster, Kaffeekapselmaschine und Anderes

Balkon: 6 Stühle

Sonstiges: Wandfototapete, Staubsauger, Möbeltresor und Anderes, mehrere Einbauschränke zur Aufbewahrung von Bekleidung

- o Alter > 5 Jahre; **Zeitwert (Standwert): pauschalisiert 15.000 €**

**Achtung: Der Verkehrswert in Höhe von 642.000 € enthält diesen Inventaranteil von 15.000 €.**

### d) Hausschwamm

- Der Befall mit Echtem Hausschwamm konnte visuell nicht festgestellt werden und ist auch eher unwahrscheinlich

### e) baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

- keine dem Sachverständigen bekannt gemachte offiziellen Einwendungen seitens des Bauamtes und der Gemeinde

### f) Überbauungen

- wurden nicht festgestellt

### g) Energiepass

- Es handelt sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude, ein Energiepass ist laut ENEV nicht notwendig

### h) Schornsteinfeger

- 18528 Bergen auf Rügen

### 10.1.1 Anlagen

Anlage	1	Darstellung der Lage des Grundstücks © GeoBasis-DE/M-V 2016
Anlage	2	Auszug aus der Flurkarte – (ohne Maßstab)
Anlage	3	Oben: Luftbild (Quelle: gaia-mv.de, lizenziert für Ingo Kuhwald)
Anlage	4-5	Auszug aus dem B-Plan Nr. 23B „Block IV Südwest“ von 2016
Anlage	6	Auszug aus der Straßenumbenennung von 2018
Anlage	7	Auszug aus dem Lageplan der Stellplätze (Aufteilungsplan)
Anlage	8	Auszug aus dem Lageplan der Stellplätze (Aufteilungsplan)
Anlage	9	Lageplan vom Gemeinschaftseigentum (Wellness/Spa, Empfang, Tagungsräume, Gastronomie)
Anlage	10	Auszug aus dem Lageplan der Tiefgaragenstellplätze (Aufteilungsplan)
Anlage	11	Auszug aus dem Aufteilungsplan (3.OG) Haus GHIJ
Anlage	12	Auszug aus dem Aufteilungsplan (3.OG) Haus GHIJ Die Lage der Wohnung 106 wurde markiert
Anlage	13	Schematischer Grundriss der Wohnung 106
Anlage	14-22	Fotoansichten
Anlage	23-24	Aktueller Wirtschaftsplan
Anlage	25	Einnahme/Überschussrechnung 2022, zugereicht von der FEWO-Verwaltung
Anlage	26	Einnahme/Überschussrechnung 2022, zugereicht von der FEWO-Verwaltung
Anlage	27-34	Auszug aus der allgemeinen Baubeschreibung

#### Unterlagen zum Grundstück

- o Auszug aus dem Katasterplan / Akteneinsicht in der Grundbuchakte, Grundbuch
- o Auskünfte seitens der WEG-Verwaltung und der FEWO-Verwaltung

## 11 Urheberrecht/Datenschutz

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

### **Hinweise zur Datenspeicherung**

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

## 12 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 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist

### **BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. 6. 2021 (BGBl. I S. 1802)

### **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 – Marktdata und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2020

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2020

[3] Kleiber – Simon – Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9., vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2020

## 13 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 vor auszusehenden 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 06.10.2024

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*

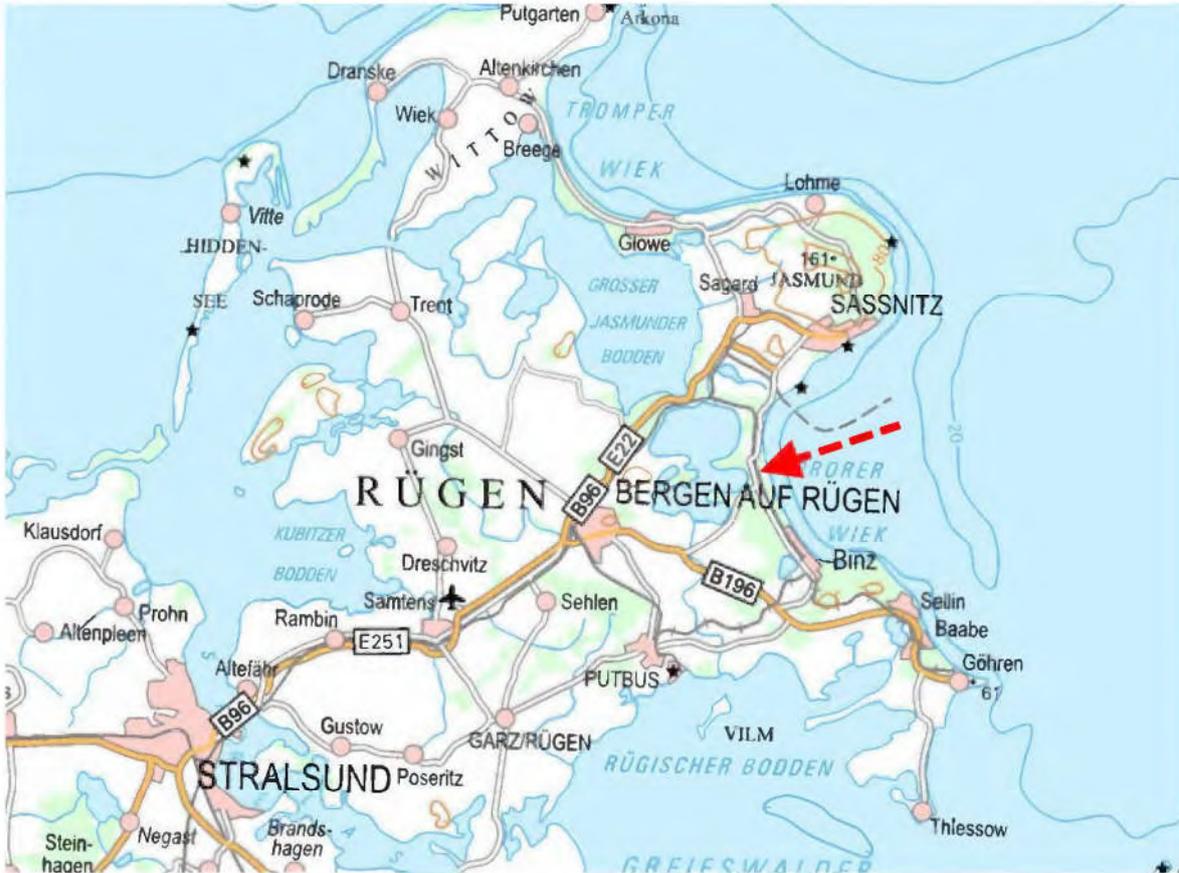
Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass Ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. 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.

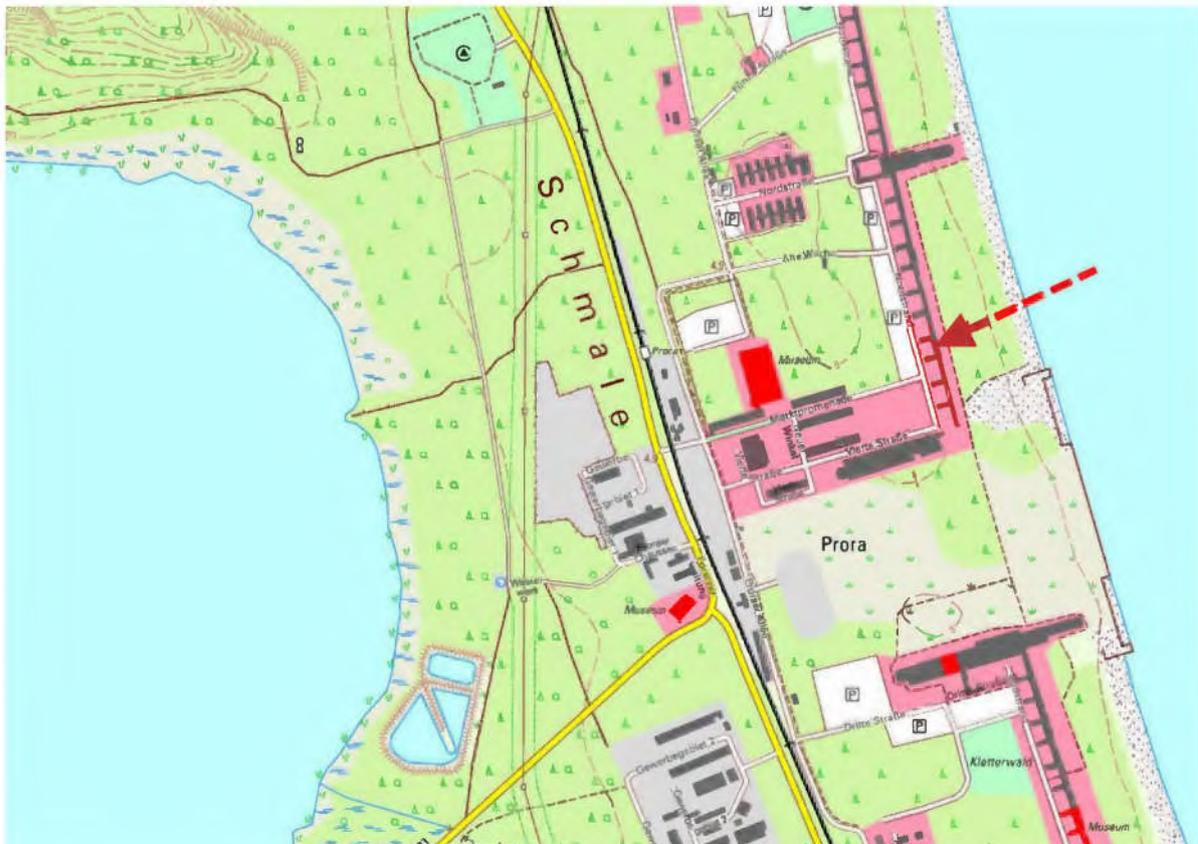
Die Haftung des Auftragnehmers wird der Höhe nach beschränkt auf den Umfang des Versicherungsschutzes seiner Haftpflichtversicherung, mit Ausnahme der Haftung für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Die Haftung des Sachverständigen ist auf Vermögensschäden von **10 % des ermittelten 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; © GeoBasis-DE/M-V (2023)



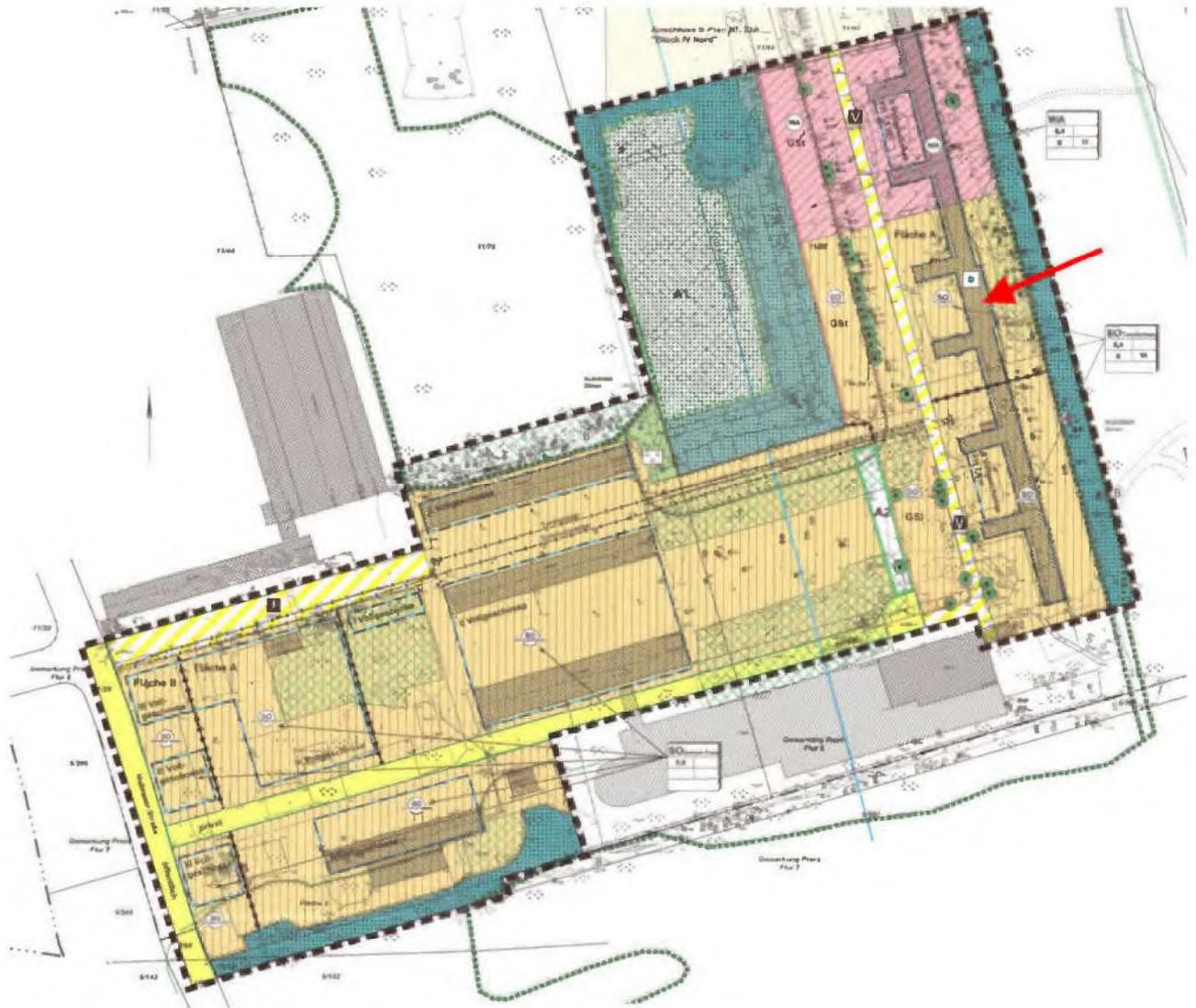
Quelle: Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2023)



**Katasterplan (unmaßstäblich)**  
**Die Lage der Wohnung 106 wurde markiert**



Luftbild 06/2021 (Quelle: gaia-mv.de, lizenziert für Ingo Kuhwald)  
Die Lage der Wohnung 106 und vom Stellplatz S100 wurden markiert



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**  
gem. PlanZV

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

-  Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
-  Sonstige Sondergebiete, hier: Tourismus (§ 11 BauNVO)
-  Sonstige Sondergebiete, hier: Zentrum Prora (§ 11 BauNVO)

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)

- 0,6 Grundflächenzahl
- VI Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- FH 7,5m Firsthöhe als Höchstmaß, Bezugspunkt ist die Höhe der nächstgelegenen Verkehrsfläche in Mitte der Fahrbahn

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- g Geschlossene Bauweise
-  Baugrenze

**VERKEHRSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

-  Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (privat), hier: - Verkehrsberuhigter Bereich - Fußgängerbereich

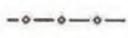
**GRÜNFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

-  Grünflächen hier: Parkanlage (privat)

**STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ**  
(§ 9 Abs. 5 BauGB)

-  Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen, gem. DSchG M-V

**HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

-  Hauptwasser- und Abwasserleitungen

**LANDWIRTSCHAFT UND WALD**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

-  Wald mit Waldabstandsbereich gem. LWaldG M-V
-  umzuwandelnder Wald
-  Nichtholzboden Wald
-  neu aufzuforstender Wald

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

### I) FESTSETZUNGEN

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

##### I.1.1) SO „Zentrum Prora“: Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO.

Das SO „Zentrum Prora“ soll die private und öffentliche Infrastrukturausstattung des Ortsteils Prora sicherstellen. Zulässig sind:

- gewerbliche Anlagen und Einrichtungen für Sport, Spiel, Körpererächtigung, Freizeitvergnügen und Ausstellungen,
- Schank- und Speisewirtschaften, Einzelhandelsbetriebe,
- Vergnügungsstätten, ausgenommen solche mit sexuellem Charakter
- Räume und Gebäude für freie Berufe,
- Anlagen für soziale, kulturelle, kirchliche und gesundheitliche Zwecke,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Parkplätze.

Ergänzend ist in Fläche A zulässig:

- Nahversorgungszentrum mit Lebensmittelmarkt bis 1100 qm Verkaufsfläche bei max. 10% Non-Food-Sortiment und ergänzenden Läden mit maximal insgesamt 500 qm Verkaufsfläche.

Ergänzend ist in Fläche B zulässig:

- Büro- und Geschäftshäuser.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sondergebiet zugeordnet sind.

##### I.1.2) SO „Tourismus“: Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO.

Das Sondergebiet „Tourismus“ dient vorwiegend der Ansiedlung von fremdenverkehrsbezogenen Nutzungen, insb. von Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen. Zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen,
- Schank- und Speisewirtschaften, Läden zur Versorgung des Gebiets und sonstige nicht störenden Anlagen zur Freizeitgestaltung,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sondergebiet zugeordnet sind.

Ergänzend sind in Fläche A zulässig:

- Wohnungen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

##### I.1.3) Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO (WA)

Zulässig sind: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen.

Abweichend von § 4(3) BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO).

#### I.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

##### I.2.1) Überschreitung GRZ (§ 19(4) BauNVO)

Im SO „Zentrum Prora“ kann ausnahmsweise eine Versiegelung über die Kappungsgrenze des § 19(4) BauNVO von 0,8 bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen werden, wenn die entsprechende Fläche wasserdurchlässig ausgebildet wird.

#### I.3) Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

##### I.3.1) Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23(3) BauNVO)

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und kein Abstandserfordernis nach § 6 LBauO M-V auslösen, zugelassen.

Einschränkend sind auf den in der Planzeichnung als von Bebauung freizuhalten gekennzeichneten Flächen nur zulässig:

- auf Fläche a nicht überdachte Nebenanlagen wie Terrassen, Sitz- und Aufenthaltsbereiche einschließlich Balkon nach I.3.2 und Feuerwehruzufahrten einschließlich der Aufstellflächen sowie Nebengebäude bis zu einer Grundfläche von 10 qm sowie Kinderspielplätze, sofern diese einen Abstand zur Waldkante von mind. 11m einhalten,
- auf Fläche b private Stellplätze mit Ausnahme von Stellplätzen für Caravane und Wohnmobile und Garagen einschließlich ihrer Zufahrten, überdachte und nicht überdachte Lagerbereiche sowie nicht dem temporären oder dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienende Nebengebäude bis zu einer Grundfläche von 60 qm, sofern letztere einen Abstand von 10 m zum angrenzenden Waldrand einhalten,
- auf Fläche c: private Verkehrsflächen sowie Stellplätze mit Ausnahme von Stellplätzen für Caravane und Wohnmobile einschließlich der Zufahrten in den dafür vorgesehenen Flächen.

##### I.3.2) Baulinien, Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Im SO „Tourismus“ und im WA-Gebiet ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ein Überschreiten von Baugrenzen mit Balkonen und verglasten Loggien um maximal 2,0 m zulässig.



Ostseebad  
**BINZ**



**Der Bürgermeister**

Gemeindeverwaltung Binz • Jasmunder Str. 11 • 18609 Ostseebad Binz

Am/Sachgebiet: Bau, Verkehr & Umwelt

### Öffentliche Bekanntmachung

Auskunft erteilt: Romy Guruz  
 Zimmer: 111  
 Telefon: 038393 – 374-53  
 Fax: 038393 – 374-99  
 Mail: guruz@gemeinde-binz.de  
 Sprechzeiten: Di 9.00-12.00 Uhr und 13.00-17.00 Uhr  
 Do 9.00-12.00 Uhr und 13.00-16.00 Uhr

Ostseebad Binz, den 15. Oktober 2018

## Allgemeinverfügung

der Gemeinde Ostseebad Binz zur Umbenennung von Straßen und Änderung von Hausnummern in der Gemeinde Binz / Ortsteil Prora

In Vollzug des folgenden Beschlusses der Gemeindevertretung sowie der nachfolgend genannten gesetzlichen Regelungen:

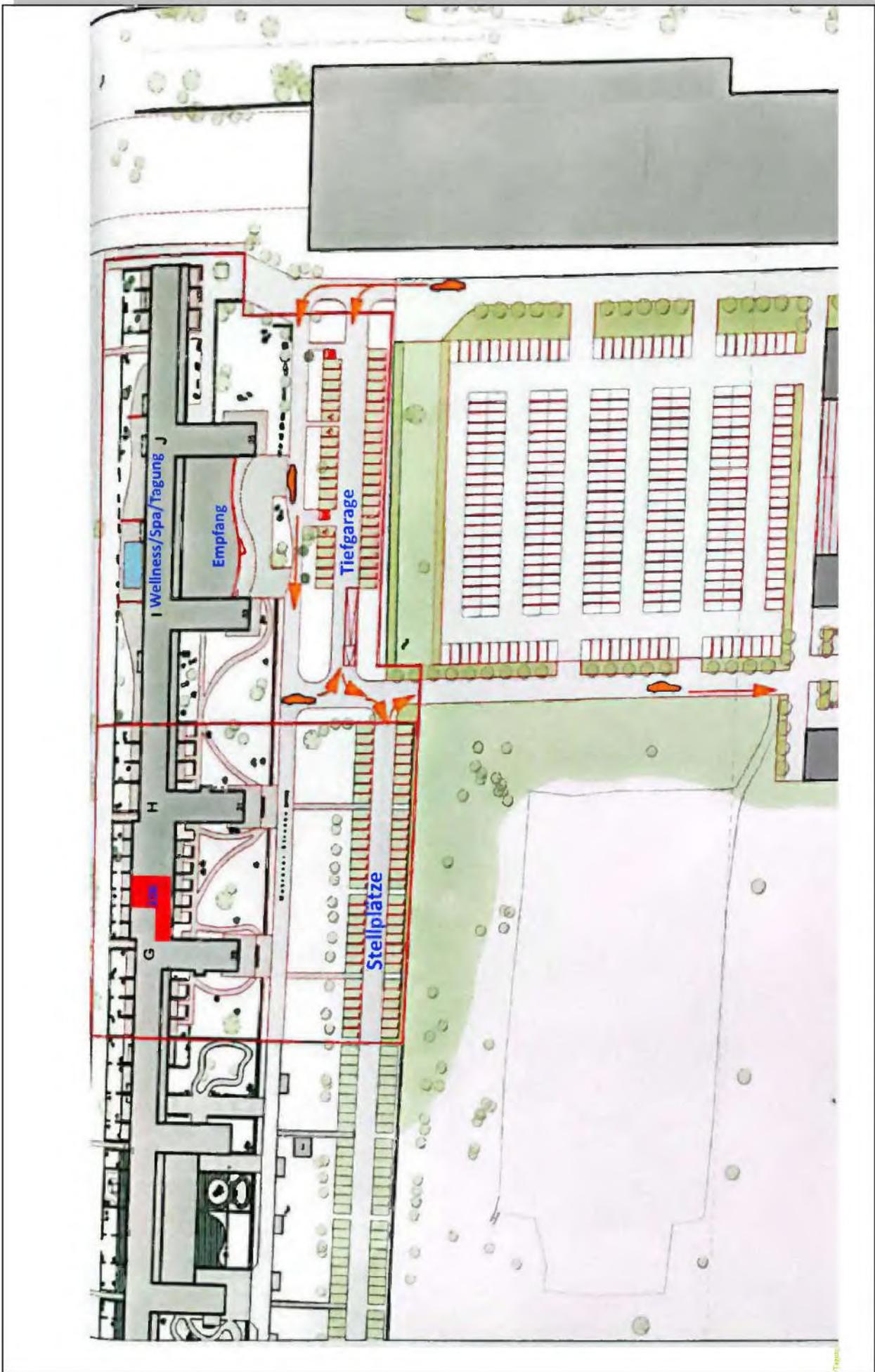
1. § 51 Absatz 1 und 2 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG M-V) vom 13.01.1993 (GVOBl. M-V S. 42), zuletzt geändert am 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 229) in der derzeit gültigen Fassung,
2. in Verbindung mit § 13 des Sicherheits- und Ordnungsgesetzes M-V (SOG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.05.2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 246), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2018 (GVOBl. M-V, S. 114),
3. § 126 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung,
4. Beschluss Nummer 46-28-2018 der Gemeindevertreter der Gemeinde Ostseebad Binz vom 31.05.2018 Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 9 vom 02.07.2018,
5. sowie in detaillierter Veröffentlichung in der 1739. Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 12 vom 27.08.2018

ergeht folgende Allgemeinverfügung:

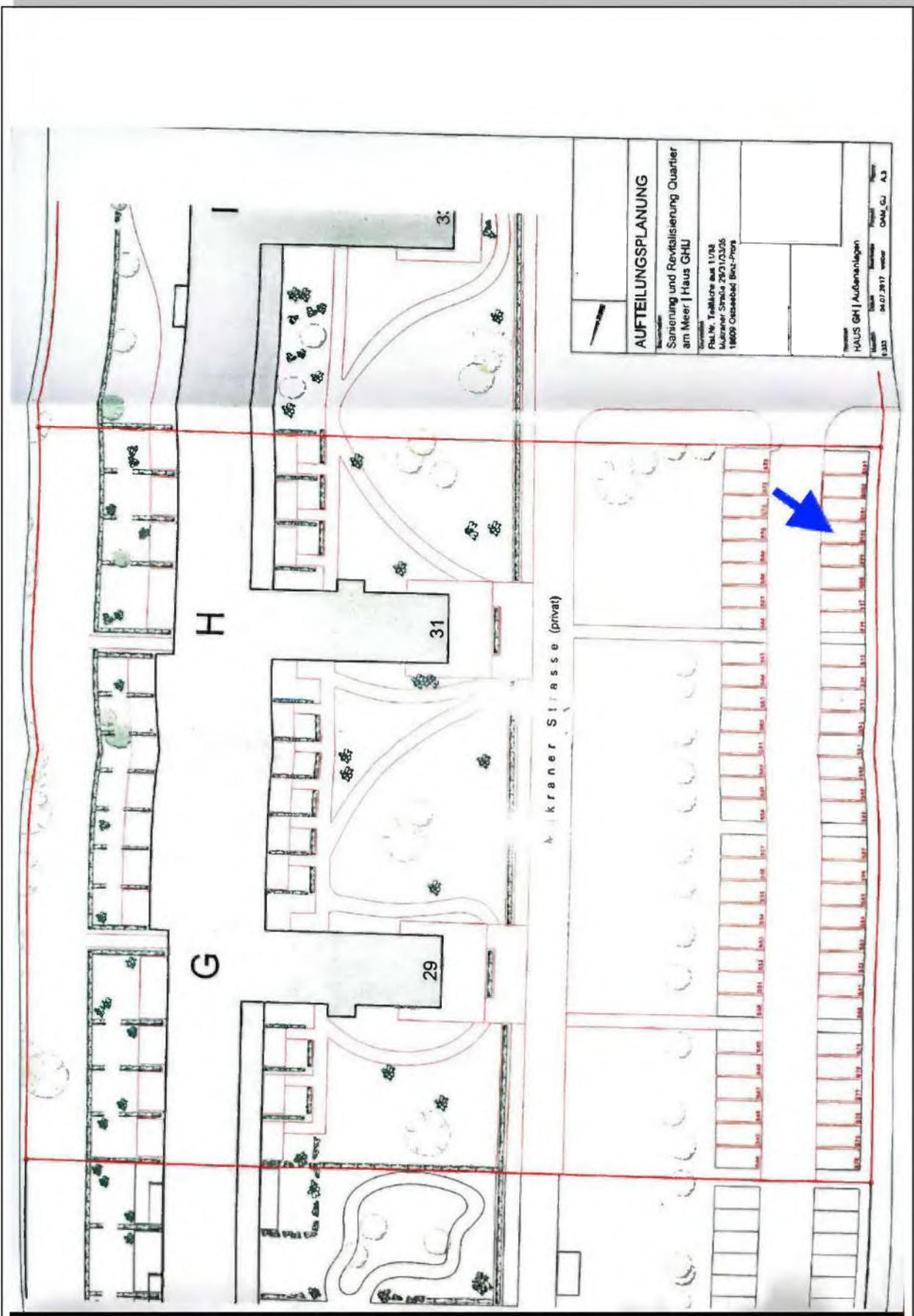
1. Die Gemeinde Ostseebad Binz hat auf der Grundlage der oben aufgeführten gesetzlichen Grundlagen im Namen für den Ortsteil Prora folgende Änderung der Straßen- und Hausnummernbezeichnungen zum 01.11.2018 vergeben:

alt Bezeichnung Straße & Hausnummer	neu Bezeichnung Straße & Hausnummer	Erläuterungen
Folgende Nummern der Mukraner Straße werden zu „Nordstrand“		
Mukraner Straße 37	Nordstrand 400 a	Block IV
Mukraner Straße 35	Nordstrand 400	Block IV
Mukraner Straße 33	Nordstrand 401	Block IV
Mukraner Straße 31	Nordstrand 402	Block IV
Mukraner Straße 29	Nordstrand 403	Block IV

**Auszug aus der Straßenumbenennung**  
**Alt: Mukraner Straße 31/29; neu: Nordstrand 402/403**

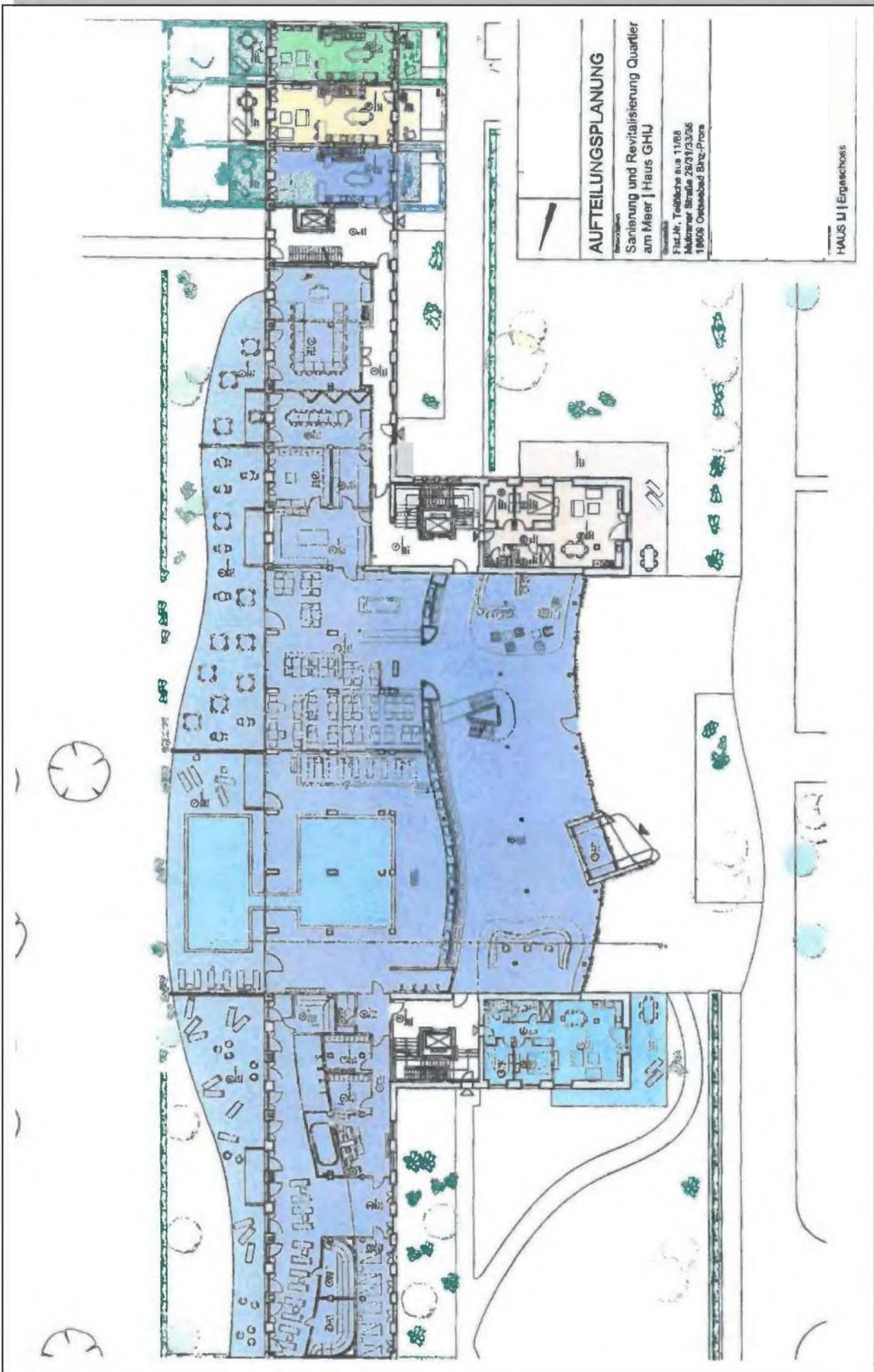


Auszug aus dem Lageplan der Zufahrten zur Tiefgarage und den Stellplätzen, Darstellung der einzelnen Nutzungen

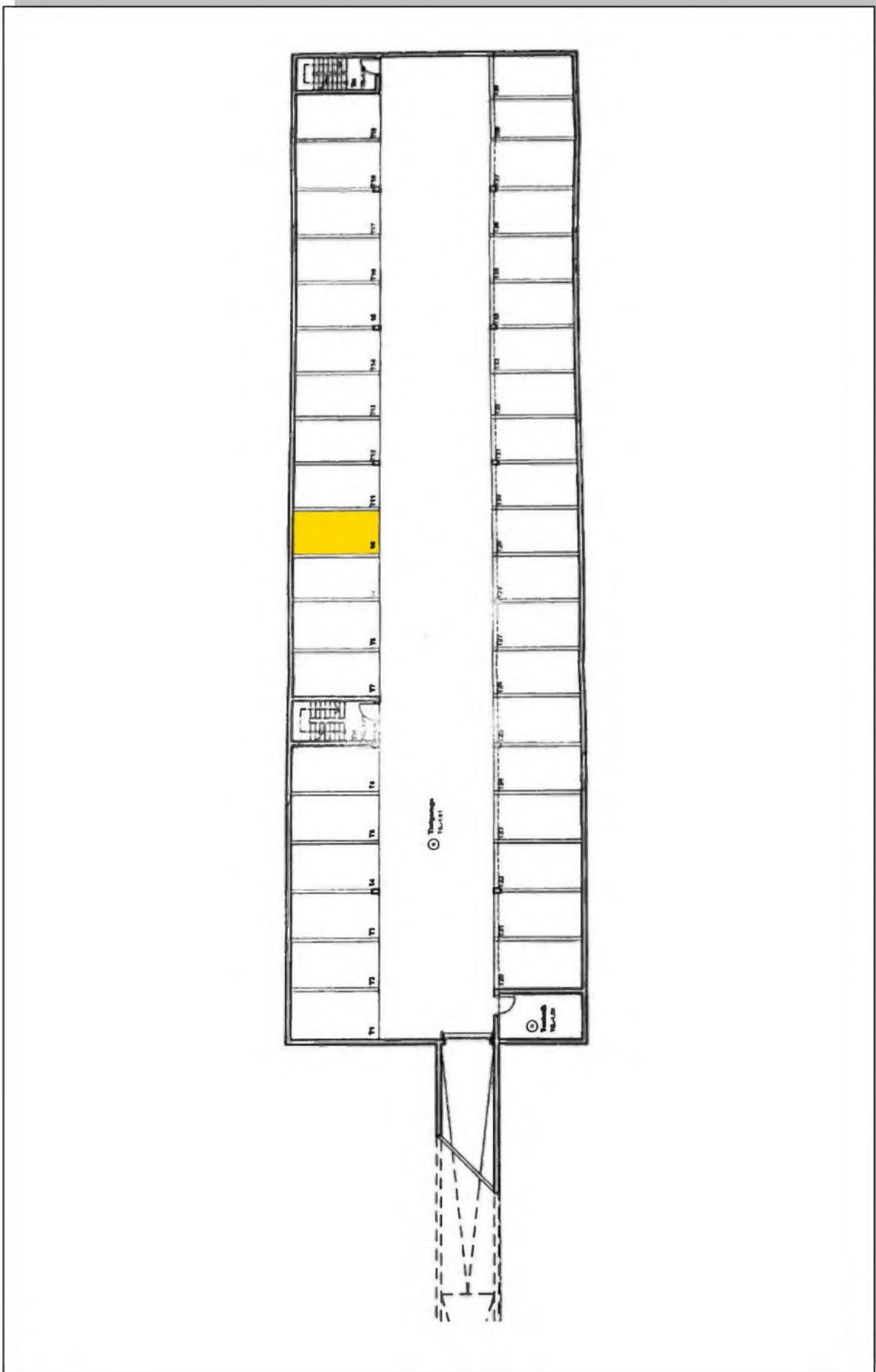


<b>AUFTEILUNGSPLANUNG</b>	
Sanierung und Revitalisierung Quartier am Meer   Haus GHU	
Plan-Nr. Teilfläche aus 1/194 Muzener StraÙe 293/102036 18009 Oberrohrdorf (Bau-Forum)	
Projektant	HAUS GHU   Außenanlagen
Architekt	W. Müller
Standort	18009 Oberrohrdorf
Datum	04.07.2017
Blatt	04/1
Blattzahl	04/1
Blattgröße	A3

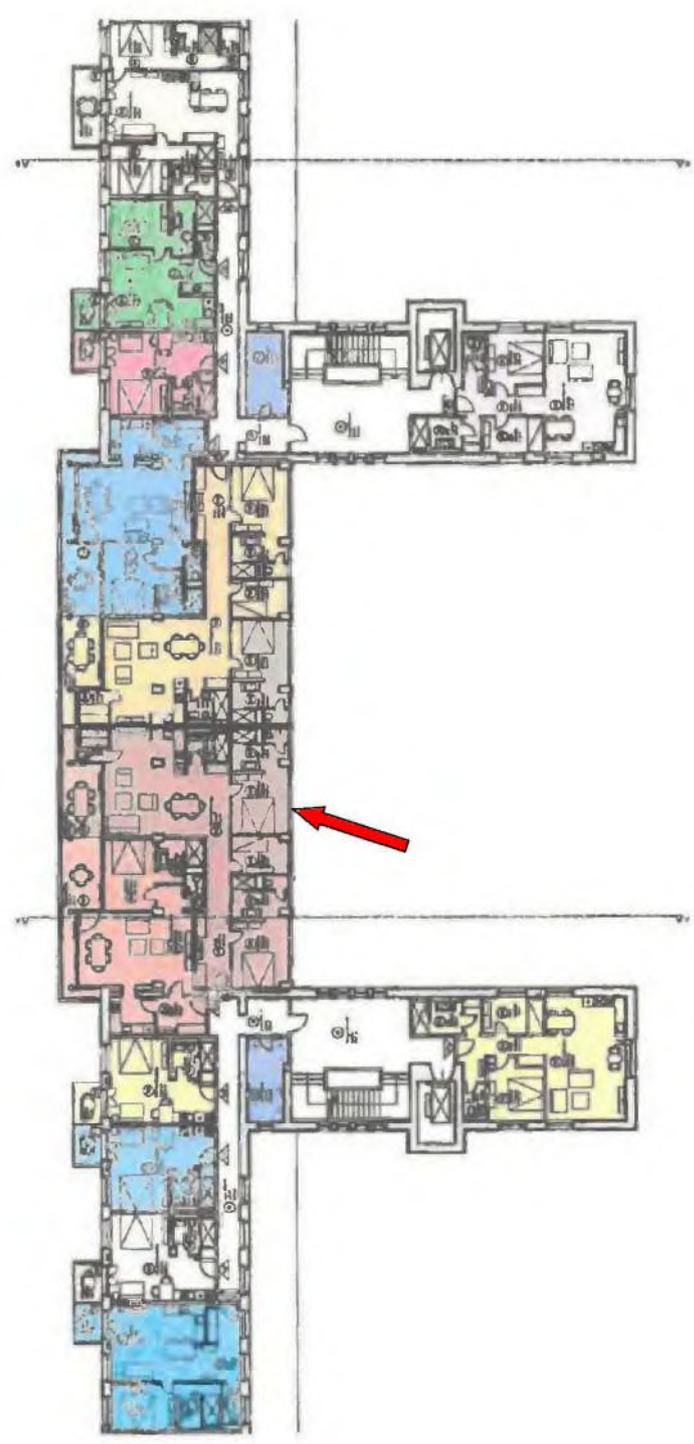
Auszug aus dem Lageplan der Stellplätze (Aufteilungsplan)  
 Der Stellplatz S 100 wurde markiert



Lageplan vom Gemeinschaftsfeigentum (Wellness/Spa, Empfang, Tagungsräume, Gastronomie)  
Entnommen dem Aufteilungsplan

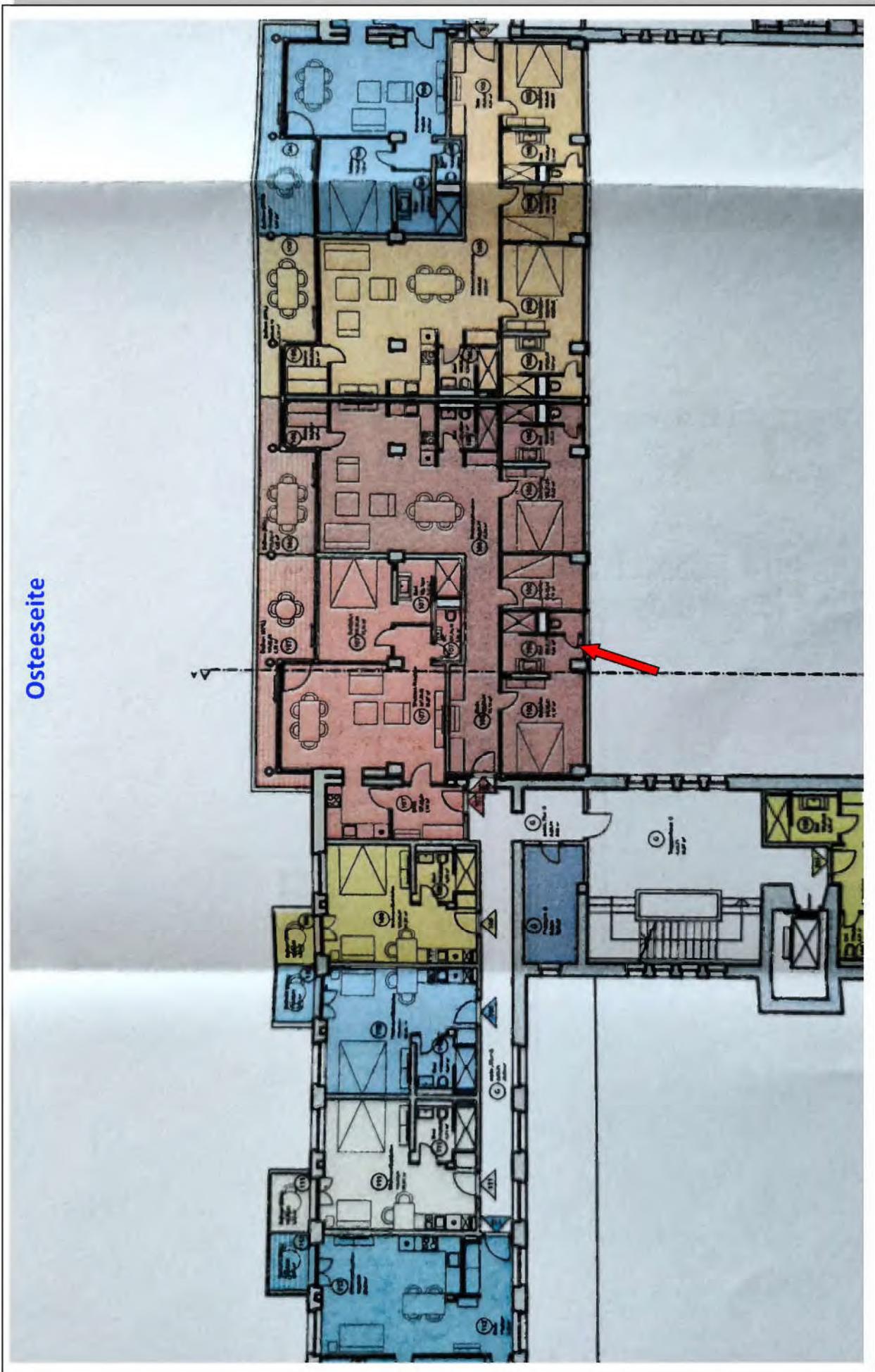


Auszug aus dem Lageplan der Tiefgaragenstellplätze (Aufteilungsplan)  
Der Tiefgaragenstellplatz T 10 wurde markiert (Achtung im Aufteilungsplan bezeichnet mit 10)

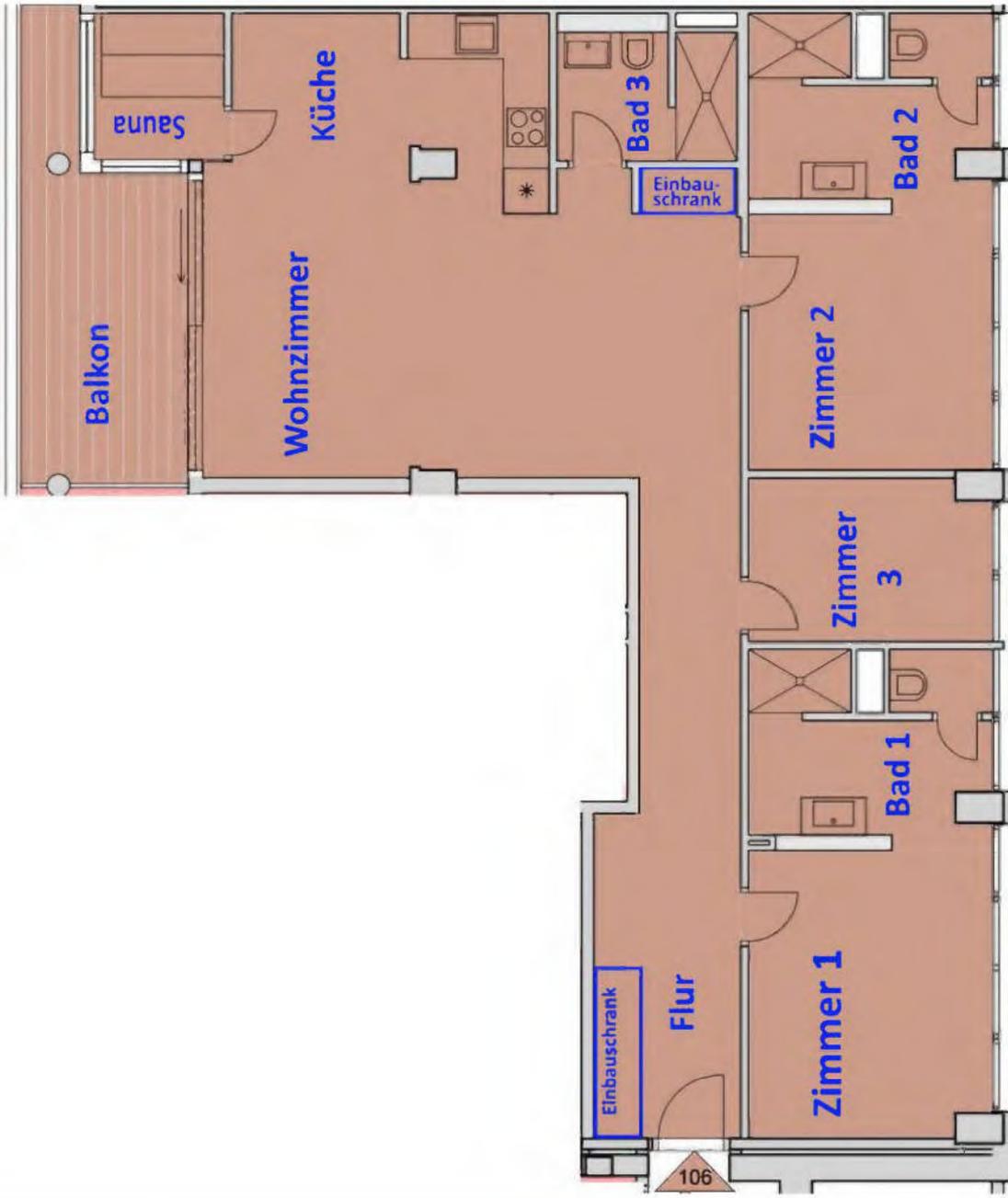


	
<b>AUFTEILUNGSPLANUNG</b>	
Sanierung und Revitalisierung Quartier am Meer   Haus GHJ	
Gezeichnet Plan Nr. Treffliche aus 11/06 Müllerer Straße 2/0/1/3/315 18009 Ostseebad Binz-Prosa	
Verdichtet HAUS GH   3. Obergeschoss	
Maßstab	1:375
Datum	04.07.2017
Entwerfer	maas
Projekt	03a6_01
Blatt	A 10

Auszug aus dem Aufteilungsplan (3.OG) Haus GHJ  
Die Lage der Wohnung 106 wurde markiert



Auszug aus dem Aufteilungsplan (3.OG) Haus GH1J  
Die Lage der Wohnung 106 wurde markiert



Wohnfläche gemäß Aufmaß  
 o Genauigkeit ca. +/- 3%

Zimmer	Ca. Fläche in m <sup>2</sup> (Aufmaß)	Fläche laut Zeichnung
Zimmer 1 + Bad 1	19,40	19,41
Zimmer 2 + Bad 2	18,25	18,57
Zimmer 3	6,75	6,78
Bad 3	3,85	4,24
Flur	14,10	14,10
Wohnzimmer + Küche	35,35	36,56
Sauna	3,25	3,29
Balkon (1/2Ansatz)	6,25	5,26
<b>Gesamt</b>	<b>107,2</b>	<b>108,21</b>

- o Laut WEG-Verwaltung beträgt die Wohnfläche 108,21 m<sup>2</sup>, die Abweichung zum Aufmaß ist vertretbar.
- o Die Abweichungen sind wahrscheinlich im unterschiedlichen Ansatz von Konstruktionsgrundflächen (Wände) begründet

Schematischer Grundriss der Wohnung 106  
 Bezeichnung der Räumlichkeiten laut Gutachter, Aufmaß gemäß Gutachter (Genauigkeit ca. +/-3 %)



Bild 1-2 o Links und rechts: Ansichten der Straße Nordstrand



Bild 3-4 o Darstellung der Lage der Wohnung 106 im 3.OG (Eingang über das Haus Nordstrand 403)



Bild 5-6 o Links und rechts: Rückansichten, die Lage der Wohnung 106 im Haus 403 wurde markiert



Bild 7-8 o Darstellung der Lage der Wohnung 106 im 3.OG



Bild 9-10 o Links und rechts: Ansichten der Stellplatzanlage, die ungefähre Lage vom Stellplatz S 100 wurde markiert (Achtung: die Stellplätze sind nicht markiert)



Bild 10-11 o Links: Zufahrt zur Tiefgarage; rechts: Innenansicht; die Lage vom Tiefgaragenstellplatz T10 wurde markiert (Achtung: die Stellplätze sind nicht markiert)

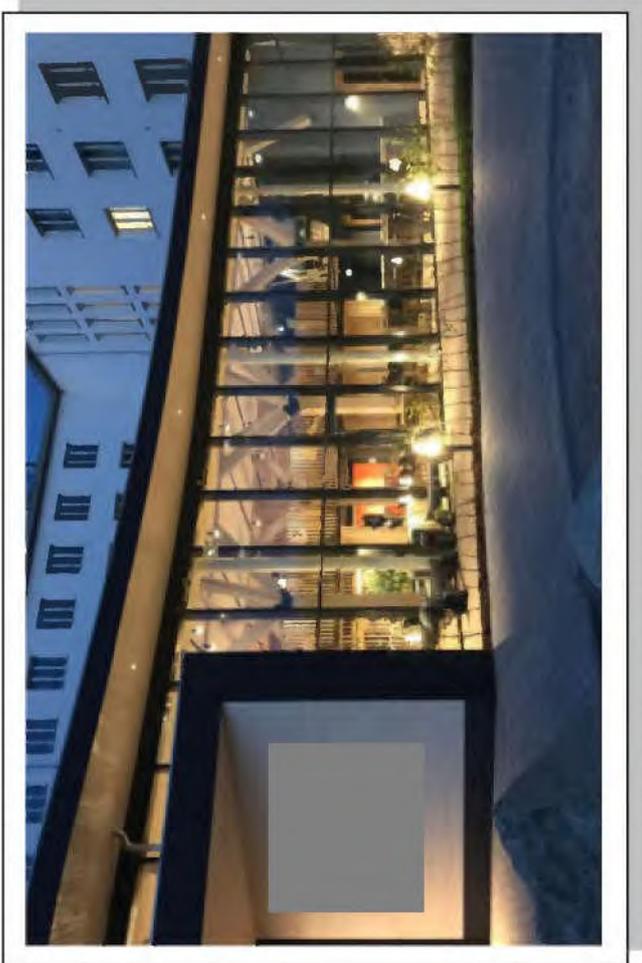
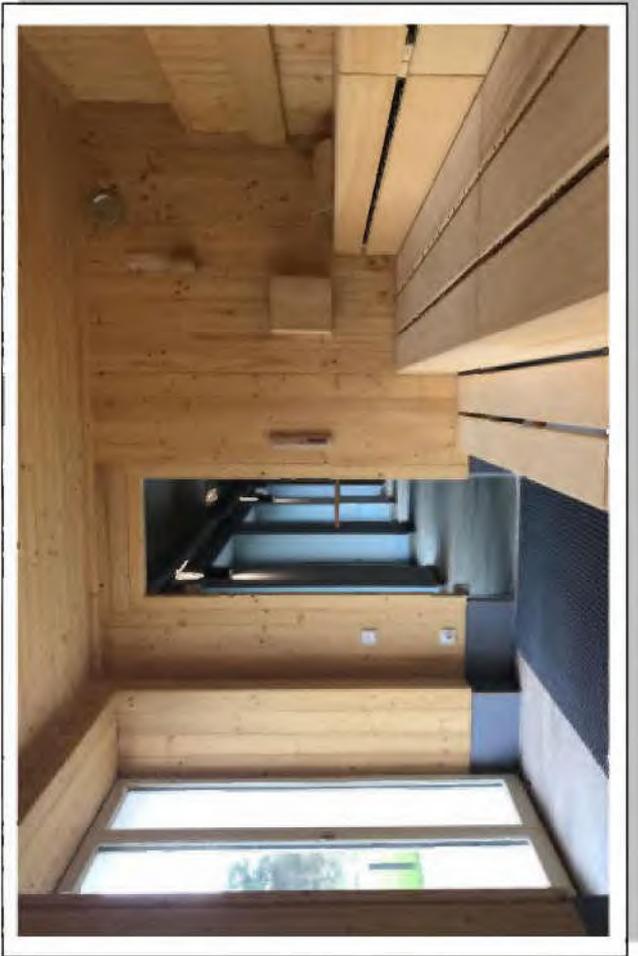


Bild 12-13 o Links und rechts: Lobby und Empfang

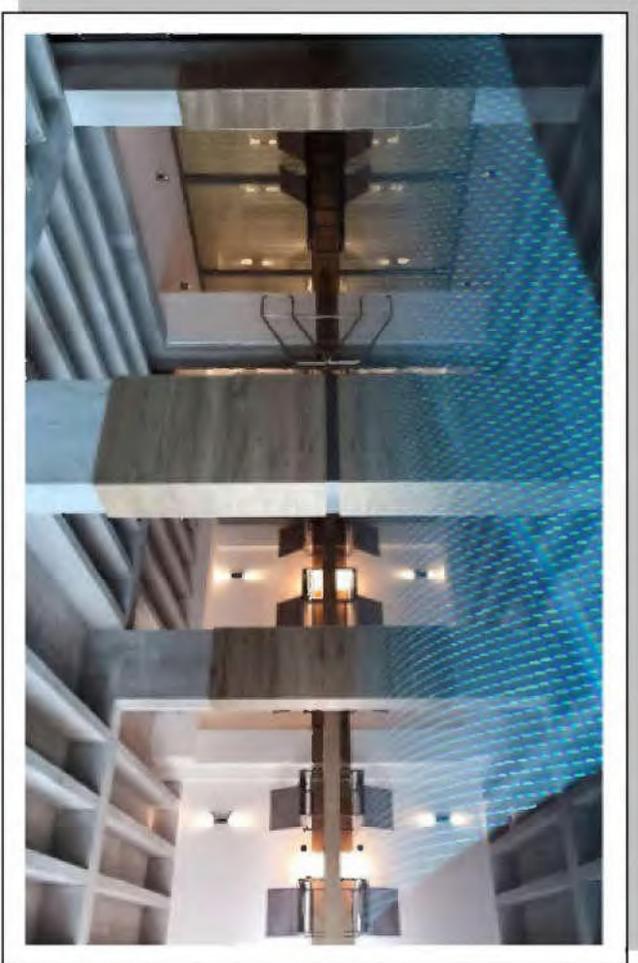


Bild 14-15 o Links und rechts: Pool und Sauna

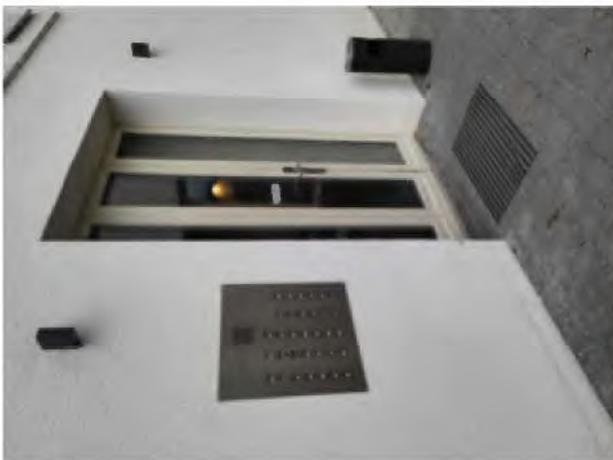


Bild 16-22

- o Oben: Gebäude 403: Hauseingang, Treppenhaus im EG
- o Unten: Fahrstuhl, Treppenhaus, Flur im 3.OG, Wohnungseingangstür Wohnung 106 (genannt „306“)



Bild 23-28  
o Oben: Wohnzimmer mit Sitzzecke, Fernsehbereich  
o Unten: Wohnzimmer mit Essbereich, Sauna und Balkon



Bild 29-35 o Oben und unten: Ansichten der Küchenzeile mit den Geräten

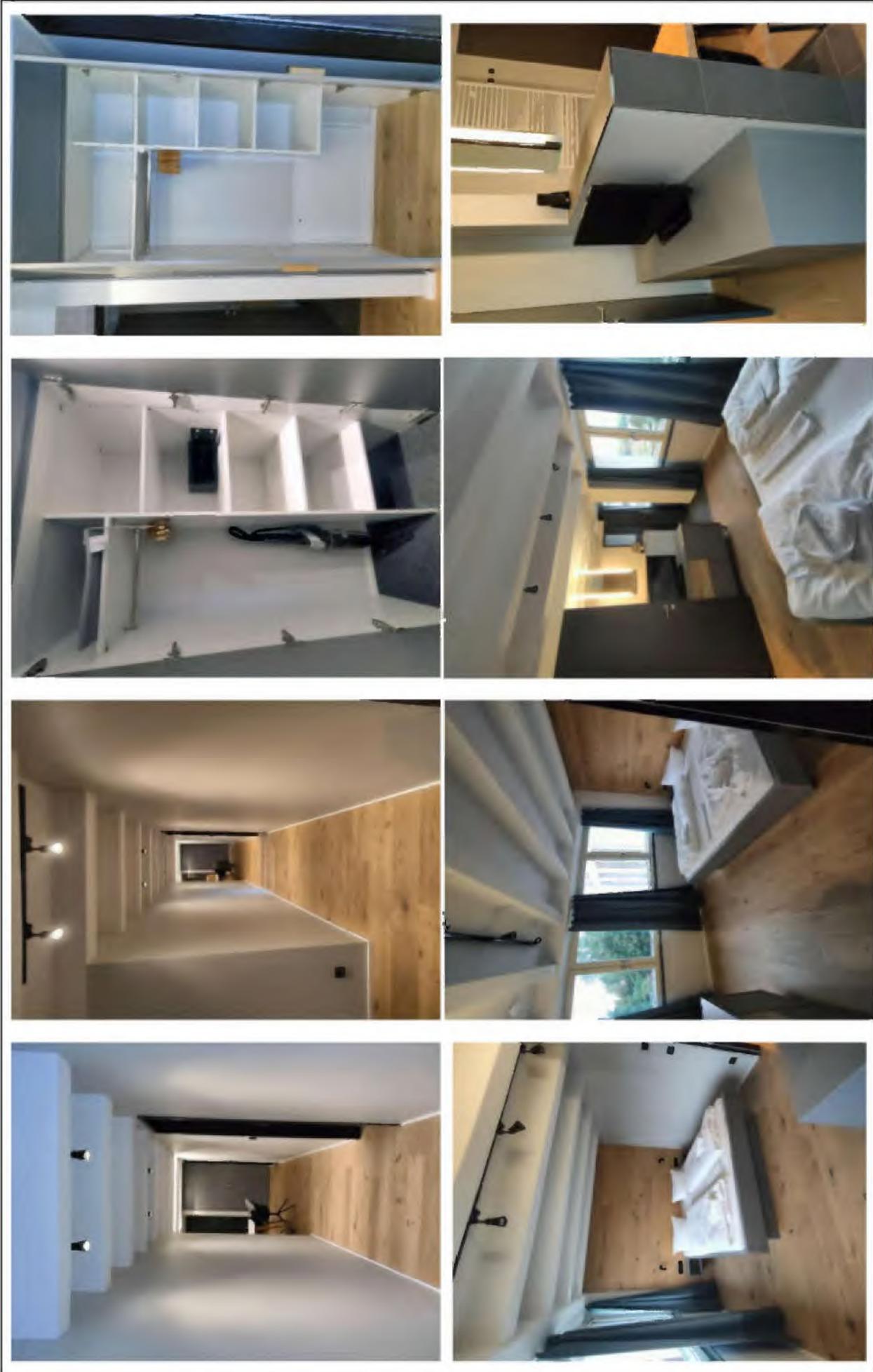


Bild 36-43

- o Oben: Flur mit Einbauschränken
- o Unten: Zimmer 1 und Zimmer 2 (nahezu identische Ausstattung)

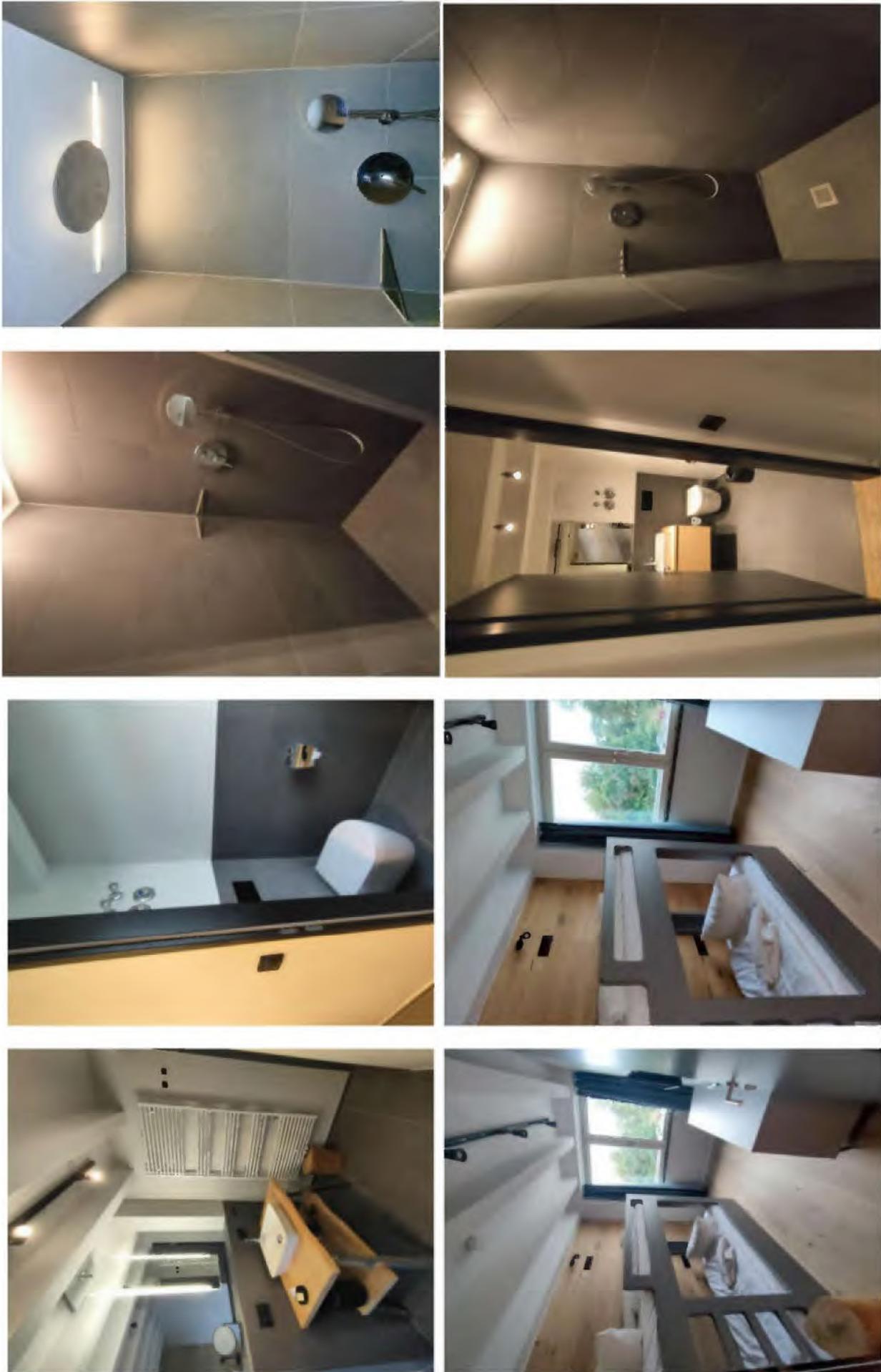


Bild 44-51 o Oben: Bad 1 und Bad 2 (nahezu identische Ausstattung: Waschplatz, WC, Dusche)  
o Unten: Zimmer 3 und Bad 3

**gmbh**  
**Niederlassung Binz**

18609 Ostseebad Binz  
Tel. +49 38393 Fax +49 38393  
E-Mail: binz@

gmbh 18609 Ostseebad Binz

Ostseebad Binz, den 20.12.2023

**Haus 58, Nordstrand 400-403, 18609 Ostseebad Binz/Prora 4-Zimmer-Wohnung 106 (306 | G | 3.OG)**

Sehr geehrter

hiermit erhalten Sie den modifizierten Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2024.

**Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 01.01.2024 bis 31.12.2024**

Umlageschlüssel				Kosten			
Abrechnungsposten	Verteilt nach	Gesamt	Ihr Anteil	Einh.	Berechn.	Gesamt	Ihr Anteil
<b>Ausgaben</b>							
<b>Nicht zur Umlage auf evtl. Bewohner bestimmte Kosten</b>							
Entnahme Erhaltungsrücklage	MEA	1.000,000	11,279	MEA	Anteilig	6.500,00 €	73,31 €
Anschaffungen GE	MEA	1.000,000	11,279	MEA	Anteilig	2.000,00 €	22,56 €
Prozess-/Rechtsberatung	MEA	1.000,000	11,279	MEA	Anteilig	1.000,00 €	11,28 €
Kleinreparaturen GE	MEA	1.000,000	11,279	MEA	Anteilig	3.000,00 €	33,84 €
Rauchwarnmelder Miete ET	Wohn-/TE-Fläche	11.438,720	130,590	m <sup>2</sup>	Anteilig	2.000,00 €	22,83 €
Kontoführung	MEA	1.000,000	11,279	MEA	Anteilig	108,00 €	1,22 €
Verwaltervergütung	WE/TE-Einheit	132,000	1,000	WE	Anteilig	65.234,40 €	494,20 €
						<b>79.842,40 €</b>	<b>659,24 €</b>
<b>Umlage Bewohner</b>							
Instandhaltung Grünanlagen	Wohn-TE-Fläche	11.438,720	130,590	m <sup>2</sup>	Anteilig	1.500,00 €	17,12 €
Hausmeister WE	Wohnfläche	10.765,040	130,590	m <sup>2</sup>	Anteilig	236.911,71 €	2.873,96 €
Hausmeister TE	TE-Fläche	673,680	0,000	m <sup>2</sup>	Anteilig	7.146,66 €	0,00 €
Winterdienst	Wohn-TE-Fläche	11.438,720	130,590	m <sup>2</sup>	Anteilig	730,00 €	8,33 €
Fensterreinigung GE	Wohn-TE-Fläche	11.438,720	130,590	m <sup>2</sup>	Anteilig	5.190,20 €	59,25 €
Tiefgarage	TG-Einheit	39,000	1,000	St.	Anteilig	2.380,00 €	61,03 €
Aufzüge Wartung	Wohn-TE-Fläche	11.438,720	130,590	m <sup>2</sup>	Anteilig	6.000,00 €	68,50 €
Aufzüge Notrufsystem	Wohn-TE-Fläche	11.438,720	130,590	m <sup>2</sup>	Anteilig	3.350,00 €	38,25 €
Aufzüge Prüfung	Wohn-TE-Fläche	11.438,720	130,590	m <sup>2</sup>	Anteilig	4.500,00 €	51,37 €
Heizung/Wasser WE/TE	WE/TE   HW	230.964,310	1.895,810	€	Festbetrag	230.004,72 €	1.887,93 €
Sonstige Geb.tech./anlagen GE	Wohn-TE-Fläche	11.438,720	130,590	m <sup>2</sup>	Anteilig	8.500,00 €	97,04 €
Sauna Wartung WE	WE   Sauna	37,000	1,000	St.	Festbetrag	5.300,00 €	143,24 €
Feuerungsanlage WE/TE	WE/TE Kamin	22,000	0,000	St.	Festbetrag	773,50 €	0,00 €
Multimediaversorgung	WE/TE-Einheit	131,000	1,000	WE	Festbetrag	49.027,81 €	374,26 €
Sonstige Betriebskosten	Wohn-TE-Fläche	11.438,720	130,590	m <sup>2</sup>	Anteilig	1.000,00 €	11,42 €
Wasservers. TrinkwV	Wohn-TE-Fläche	11.438,720	130,590	m <sup>2</sup>	Anteilig	650,00 €	7,42 €
Strom GE	Wohn-TE-Fläche	11.438,720	130,590	m <sup>2</sup>	Anteilig	20.000,00 €	228,33 €

Bankverbindung: Deutsche Kreditbank Berlin, IBAN [REDACTED] BIC BYLADEM1001, [REDACTED] gmbh NL Binz

**Aktueller Wirtschaftsplan**  
**Hausgeld ab 01/2024: 740 €/Monat**

**Wirtschaftsplan für  
Zimmer-Wohnung 106 (306 | G | 3.OG)**
**(Haus 58, Nordstrand 400-403, 18609 Ostseebad Binz/Prora 4- - Seite 2 -**

Müllbeseitigung	Wohn-TE-Fläche	11.438,720	130,590 m <sup>2</sup>	Anteilig	20.000,00 €	228,33 €
Gebäudeversicherung	Wohn-TE-Fläche	11.438,720	130,590 m <sup>2</sup>	Anteilig	36.000,00 €	410,99 €
Haus-/Grundb.- Haftpflchtvers.	Wohn-TE-Fläche	11.438,720	130,590 m <sup>2</sup>	Anteilig	660,00 €	7,53 €
Hausrat-/ Inventarvers.	Wohn-TE-Fläche	11.438,720	130,590 m <sup>2</sup>	Anteilig	3.100,00 €	35,39 €
Heiz-/Wasserkosten GE	Wohn-TE-Fläche	11.438,720	130,590 m <sup>2</sup>	Anteilig	8.501,20 €	97,05 €
RWA-Anlage Wartung	Wohn-TE-Fläche	11.438,720	130,590 m <sup>2</sup>	Anteilig	750,00 €	8,56 €
Wellness- /Schwimmbadbereich	Wohnfläche	10.765,040	130,590 m <sup>2</sup>	Anteilig	47.600,00 €	577,43 €
Lüftung Wartung WE/TE	Lüfter WE/TE	2.731,390	25,920 €	Festbetrag	2.856,00 €	27,10 €
Ungezieferbekämpfung	Wohn-TE-Fläche	11.438,720	130,590 m <sup>2</sup>	Anteilig	300,00 €	3,42 €
Strom WE/TE	WE/TE   Strom	46.481,760	519,730 €	Anteilig	50.000,00 €	559,07 €
					<b>752.731,80 €</b>	<b>7.882,32 €</b>

**Erhaltungsrücklagen**

Rücklagen	MEA	1.000,000	11,279 MEA	Anteilig	34.734,18 €	391,77 €
Entnahme Rücklagen	MEA	1.000,000	11,279 MEA	Anteilig	-6.500,00 €	-73,31 €
					<b>28.234,18 €</b>	<b>318,46 €</b>

Gesamtausgaben Haus - sonstige Einnahmen + Zuführungen Erhaltungsrücklagen:	<b>860.808,38 €</b>	
Summe Ausgaben - sonstige Einnahmen + Erhaltungsrücklagen (Ihr Anteil):		<b>8.860,02 €</b>
Summe Hausgeldvorschüsse (Ihr Anteil):		<b>8.880,00 €</b>

Ihre neue gerundete mtl. Hausgeldzahlung (Netto: 627,06 EUR zzgl. Ust. 112,94 EUR):	<b>740,00 €</b>
davon Erhaltungsrücklagen-Vorauszahlungen:	<b>32,65 €</b>

Die Vorauszahlungen laut Wirtschaftsplan werden erstmals zum 01.01.2024 fällig.

## 2022

1. Quartal	<b>A) Abrechnung der Einnahmen</b>			
		<b>Netto</b>	<b>MwSt.</b>	<b>Brutto</b>
	Vereinnahmte Entgelte aus Vermietung (7% MwSt.)	1.661,68 €	116,32 €	1.778,00 €
	Vereinnahmte Entgelte aus Vermietung ST/TG (19% MwSt.)	282,67 €	53,71 €	336,38 €
	Umsatzsteuerfreie Einnahmen	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	<b>Einnahmen gesamt</b>	<b>1.944,35 €</b>	<b>170,03 €</b>	<b>2.114,38 €</b>
	<b>B) Rechnung über Leistungen</b>			
	Reparaturen / Grundreinigungen (19% MwSt.)	302,10 €	57,40 €	359,50 €
	25 % Vergütung gem. Geschäftsbesorgungsvertrag (19% MwSt.)	528,60 €	100,43 €	629,03 €
	Ersatzbeschaffungen Kleinmaterial (19% MwSt.)	23,98 €	4,56 €	28,54 €
<b>Rechnungsbetrag gesamt</b>	<b>854,68 €</b>	<b>162,39 €</b>	<b>1.017,07 €</b>	
<b>C) Überschuss / Fehlbetrag (-)</b>	<b>1.089,67 €</b>	<b>7,64 €</b>	<b>1.097,31 €</b>	
2. Quartal	<b>A) Abrechnung der Einnahmen</b>			
		<b>Netto</b>	<b>MwSt.</b>	<b>Brutto</b>
	Vereinnahmte Entgelte aus Vermietung (7% MwSt.)	6.588,26 €	461,18 €	7.049,44 €
	Vereinnahmte Entgelte aus Vermietung ST/TG (19% MwSt.)	691,63 €	131,41 €	823,04 €
	Umsatzsteuerfreie Einnahmen	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	<b>Einnahmen gesamt</b>	<b>7.279,89 €</b>	<b>592,59 €</b>	<b>7.872,48 €</b>
	<b>B) Rechnung über Leistungen</b>			
	Reparaturen / Grundreinigungen (19% MwSt.)	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	25 % Vergütung gem. Geschäftsbesorgungsvertrag (19% MwSt.)	1.968,12 €	373,94 €	2.342,06 €
	Ersatzbeschaffungen Kleinmaterial (19% MwSt.)	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Rechnungsbetrag gesamt</b>	<b>1.968,12 €</b>	<b>373,94 €</b>	<b>2.342,06 €</b>	
<b>C) Überschuss / Fehlbetrag (-)</b>	<b>5.311,77 €</b>	<b>218,65 €</b>	<b>5.530,42 €</b>	
3. Quartal	<b>A) Abrechnung der Einnahmen</b>			
		<b>Netto</b>	<b>MwSt.</b>	<b>Brutto</b>
	Vereinnahmte Entgelte aus Vermietung (7% MwSt.)	16.955,11 €	1.186,86 €	18.141,97 €
	Vereinnahmte Entgelte aus Vermietung ST/TG (19% MwSt.)	1.189,80 €	226,06 €	1.415,86 €
	Umsatzsteuerfreie Einnahmen	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	<b>Einnahmen gesamt</b>	<b>18.144,91 €</b>	<b>1.412,92 €</b>	<b>19.557,83 €</b>
	<b>B) Rechnung über Leistungen</b>			
	Reparaturen / Grundreinigungen (19% MwSt.)	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	29,5 % Vergütung gem. Geschäftsbesorgungsvertr. (19% MwSt.)	5.769,56 €	1.096,22 €	6.865,78 €
	Ersatzbeschaffungen Kleinmaterial (19% MwSt.)	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Rechnungsbetrag gesamt</b>	<b>5.769,56 €</b>	<b>1.096,22 €</b>	<b>6.865,78 €</b>	
<b>C) Überschuss / Fehlbetrag (-)</b>	<b>12.375,35 €</b>	<b>316,70 €</b>	<b>12.692,05 €</b>	
4. Quartal	<b>A) Abrechnung der Einnahmen</b>			
		<b>Netto</b>	<b>MwSt.</b>	<b>Brutto</b>
	Vereinnahmte Entgelte aus Vermietung (7% MwSt.)	5.417,03 €	379,19 €	5.796,22 €
	Vereinnahmte Entgelte aus Vermietung ST/TG (19% MwSt.)	475,80 €	90,40 €	566,20 €
	Umsatzsteuerfreie Einnahmen	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	<b>Einnahmen gesamt</b>	<b>5.892,83 €</b>	<b>469,59 €</b>	<b>6.362,42 €</b>
	<b>B) Rechnung über Leistungen</b>			
	Reparaturen / Grundreinigungen (19% MwSt.)	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	29,5 % Vergütung gem. Geschäftsbesorgungsvertr. (19% MwSt.)	1.876,91 €	356,61 €	2.233,52 €
	Ersatzbeschaffungen Kleinmaterial (19% MwSt.)	136,30 €	25,90 €	162,20 €
<b>Rechnungsbetrag gesamt</b>	<b>2.013,21 €</b>	<b>382,51 €</b>	<b>2.395,72 €</b>	
<b>C) Überschuss / Fehlbetrag (-)</b>	<b>3.879,62 €</b>	<b>87,08 €</b>	<b>3.966,70 €</b>	

## 2023

1. Quartal	<b>A) Abrechnung der Einnahmen</b>			
		<b>Netto</b>	<b>MwSt.</b>	<b>Brutto</b>
	Vereinnahmte Entgelte aus Vermietung (7% MwSt.)	3.718,92 €	260,32 €	3.979,24 €
	Vereinnahmte Entgelte aus Vermietung ST/TG (19% MwSt.)	271,58 €	51,60 €	323,18 €
	Umsatzsteuerfreie Einnahmen	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	<b>Einnahmen gesamt</b>	<b>3.990,50 €</b>	<b>311,92 €</b>	<b>4.302,42 €</b>
	<b>B) Rechnung über Leistungen</b>			
	Reparaturen / Grundreinigungen (19% MwSt.)	561,54 €	106,69 €	668,23 €
	29,5 % Vergütung gem. Geschäftsbesorgungsvertr. (19% MwSt.)	1.269,21 €	241,15 €	1.510,36 €
	Ersatzbeschaffungen Kleinmaterial (19% MwSt.)	20,26 €	3,85 €	24,11 €
<b>Rechnungsbetrag gesamt</b>	<b>1.851,01 €</b>	<b>351,69 €</b>	<b>2.202,70 €</b>	
<b>C) Überschuss / Fehlbetrag (-)</b>	<b>2.139,49 €</b>	<b>- 39,77 €</b>	<b>2.099,72 €</b>	
2. Quartal	<b>A) Abrechnung der Einnahmen</b>			
		<b>Netto</b>	<b>MwSt.</b>	<b>Brutto</b>
	Vereinnahmte Entgelte aus Vermietung (7% MwSt.)	8.435,63 €	590,49 €	9.026,12 €
	Vereinnahmte Entgelte aus Vermietung ST/TG (19% MwSt.)	750,40 €	142,58 €	892,98 €
	Umsatzsteuerfreie Einnahmen	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	<b>Einnahmen gesamt</b>	<b>9.186,03 €</b>	<b>733,07 €</b>	<b>9.919,10 €</b>
	<b>B) Rechnung über Leistungen</b>			
	Reparaturen / Grundreinigungen (19% MwSt.)	137,50 €	26,13 €	163,63 €
	29,5 % Vergütung gem. Geschäftsbesorgungsvertr. (19% MwSt.)	2.926,13 €	555,96 €	3.482,09 €
	Ersatzbeschaffungen Kleinmaterial (19% MwSt.)	18,33 €	3,48 €	21,81 €
<b>Rechnungsbetrag gesamt</b>	<b>3.081,96 €</b>	<b>585,57 €</b>	<b>3.667,53 €</b>	
<b>C) Überschuss / Fehlbetrag (-)</b>	<b>6.104,07 €</b>	<b>147,50 €</b>	<b>6.251,57 €</b>	
3. Quartal	<b>A) Abrechnung der Einnahmen</b>			
		<b>Netto</b>	<b>MwSt.</b>	<b>Brutto</b>
	Vereinnahmte Entgelte aus Vermietung (7% MwSt.)	19.360,06 €	1.355,20 €	20.715,26 €
	Vereinnahmte Entgelte aus Vermietung ST/TG (19% MwSt.)	1.336,25 €	253,89 €	1.590,14 €
	Umsatzsteuerfreie Einnahmen	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	<b>Einnahmen gesamt</b>	<b>20.696,31 €</b>	<b>1.609,09 €</b>	<b>22.305,40 €</b>
	<b>B) Rechnung über Leistungen</b>			
	Reparaturen / Grundreinigungen (19% MwSt.)	41,25 €	7,84 €	49,09 €
	29,5 % Vergütung gem. Geschäftsbesorgungsvertr. (19% MwSt.)	6.580,09 €	1.250,22 €	7.830,31 €
	Ersatzbeschaffungen Kleinmaterial (19% MwSt.)	204,73 €	38,90 €	243,63 €
<b>Rechnungsbetrag gesamt</b>	<b>6.826,07 €</b>	<b>1.296,96 €</b>	<b>8.123,03 €</b>	
<b>C) Überschuss / Fehlbetrag (-)</b>	<b>13.870,24 €</b>	<b>312,13 €</b>	<b>14.182,37 €</b>	
4. Quartal	<b>A) Abrechnung der Einnahmen</b>			
		<b>Netto</b>	<b>MwSt.</b>	<b>Brutto</b>
	Vereinnahmte Entgelte aus Vermietung (7% MwSt.)	8.203,93 €	574,28 €	8.778,21 €
	Vereinnahmte Entgelte aus Vermietung ST/TG (19% MwSt.)	580,49 €	110,29 €	690,78 €
	Umsatzsteuerfreie Einnahmen	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	<b>Einnahmen gesamt</b>	<b>8.784,42 €</b>	<b>684,57 €</b>	<b>9.468,99 €</b>
	<b>B) Rechnung über Leistungen</b>			
	Reparaturen / Grundreinigungen (19% MwSt.)	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	29,5 % Vergütung gem. Geschäftsbesorgungsvertr. (19% MwSt.)	2.793,35 €	530,74 €	3.324,09 €
	Ersatzbeschaffungen Kleinmaterial (19% MwSt.)	9,83 €	1,87 €	11,70 €
<b>Rechnungsbetrag gesamt</b>	<b>2.803,18 €</b>	<b>532,61 €</b>	<b>3.335,79 €</b>	
<b>C) Überschuss / Fehlbetrag (-)</b>	<b>5.981,24 €</b>	<b>151,96 €</b>	<b>6.133,20 €</b>	

Einnahme/Überschussrechnung 2023, zugereicht von der FEWO-Verwaltung

## Baubeschreibung Seite 1

QUARTIER AM MEER | HAUS A  
18609 OSTSEEBAD BINZ- PRORA

### Baubeschreibung

## 2. Rohbau

### 2.1 Wände

#### 2.1.1 Erdberührte Außenwände

Die erdberührten und nicht angebauten, außenseitigen Mauerwerkswände des Gebäudes werden von außen freigelegt und mit einer vertikalen Feuchtigkeitssperre gegen nichtdrückendes Wasser versehen. Zwischen Mauerwerk und Sperre wird eine Putzschlämme als Ausgleichsschicht aufgebracht. Auf der Feuchtigkeitssperre wird eine Noppenbahn zum Schutz vor mechanischen Beschädigungen verlegt. Alternativ wird, je nach örtlichen Gegebenheiten und Erfordernissen, eine horizontale Feuchtigkeitssperre im Sockelbereich an den aufgehenden Außenwänden eingebracht.

#### 2.1.2 Außen- und Innenwände

Das Tragsystem aus Stahlbetonskelett- und Mauerwerksbau wird nach Maßgabe der Planung größtenteils erhalten. Veränderungen erfolgen in Absprache mit dem Fachingenieur für Statik. Neue Wände werden in Mauerwerk-, Stahlbeton- oder Trockenbauweise nach statischen Erfordernissen ausgeführt.

Die bestehenden, nichttragenden Innenwände aus Mauerwerk - ausgenommen der den Treppenhäusern zugewandten Teile - werden gemäß Planung entfernt. Die Grundrisse werden gemäß Planung verändert. Die Raumteilungen werden in der Regel reversibel errichtet (Leichtbauweise).

## 2.2 Bodenplatten / Decken

### 2.2.1 Bodenplatten

Im Kellergeschoss wird der historische Betonfußboden gereinigt sowie ertüchtigt und nach bautechnischen Erfordernissen mit einer Abdichtung versehen.

Im gesamten Bereich des Erdgeschosses wird eine neue Bodenplatte mit Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit eingebaut.

### 2.2.2 Decken

Die Decken werden nach Maßgabe der Planung erhalten, entfernt oder neu erstellt. Neue Decken werden in Stahl-, Stahlbeton- oder Ziegelrippenbauweise nach statischen Erfordernissen ausgeführt.

Die bestehenden und zu erhaltenden Stahlbetondecken sowie -stützen und -unterzüge werden durch einen Fachingenieur untersucht. Soweit notwendig, werden die Decken ersetzt oder nach Maßgabe des Fachingenieurs saniert.

## 2.3 Dächer

Die Dachkonstruktionen bleiben in ihren Kubaturen als Sattel- bzw. Walmdächer unter weitgehender Bewahrung der historischen Stahlbetonkonstruktion mit gegebenenfalls nötigen statischen ertüchtigungen erhalten. Die Neigungswinkel bleiben unverändert.

Die Wärmedämmung erfolgt als Aufdachdämmung gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV).

Die Steildachflächen werden nach historischem Vorbild auf bituminöser Basis neu abgedichtet. Im Dachbereich über dem 5. Obergeschoss sind teilweise Einschnitte für innenliegende Dachterrassen gemäß Planung vorgesehen. Die Fassaden bleiben hier grundsätzlich unverändert; eine Unterbrechung des Traufgesimses erfolgt nicht.

Dem gestalterischen Detail des Erbauungsarchitekten folgend wird die Art der Entwässerung im Dachbereich beibehalten. Aus bautechnischen Gründen werden die bauzeitlichen Betonrinnen durch aufliegende Rinnen aus Titanzink ersetzt. Deren Lage orientiert sich am derzeitigen Bestand.

Das landseitige, flach geneigte Pultdach über dem 1. Obergeschoss erhält ebenfalls eine Aufdachdämmung mit vorgehängter Rinne.

## Baubeschreibung Seite 2

QUARTIER AM MEER | HAUS A  
18609 OSTSEEBAD BINZ- PRORA

### Baubeschreibung

Sämtliche Spenglerarbeiten werden in Titanzinkblech erneuert.

#### 2.4 Außenfenster / -türen

Sämtliche Fenster der Wohnbereiche werden als Holzfenster mit Dreifach-Isolierverglasung neu erstellt. Sie erhalten die historische, gleichmäßige Dreierteilung mit bauzeitlicher Profilierung sowie einen Wetterschenkel aus Holz nach historischem Vorbild.

Die Fenster in den Gemeinschafts- und Allgemeinflächen werden gemäß historischem Vorbild als Holzfenster mit Zweifach-Isolierverglasung neu erstellt.

Die Farbgestaltung der Fenster wird auf Grundlage der restauratorischen Befunduntersuchung in Absprache mit der unteren Denkmalschutzbehörde im Farbton „gebrochenes weiß“ festgelegt.

Die Eingangstüren werden neu gebaut und gestalterisch dem Bestand angepasst.

Im Bereich der ehemaligen Durchgänge im Erdgeschoss werden die nicht bauzeitliche Vermauerungen ausgebrochen und durch eine gegliederte Holz-Glas-Fassade ersetzt.

Die Beschläge werden in der Regel modern in Edelstahl oder Aluminium eloxiert ausgeführt.

Die Innenfensterbänke werden aus Naturstein, Dicke 20mm, hergestellt. Im Außenbereich erfolgt die Ausföhrung der Fensterbänke aus Titanzinkblech; im Bereich der Balkon- und Eingangstür als Natursteinschwellen, Dicke 25mm.

#### 2.5 Außenputz / Fassadenbekleidungen

Die Fassadenstruktur der Bauzeit ist größtenteils noch erhalten. In Absprache mit der unteren Denkmalschutzbehörde wird der historische, allerdings nicht bauzeitliche, Putz in den schadhaften Bereichen entfernt.

Die gesamte Fassade erhält ein Wärmedämmverbundsystem, Dicke ca. 8cm. Der Oberputz wird im Hinblick auf Oberfläche und Körnung in Anlehnung an bauzeittypische Putze neu hergestellt. Der Anstrich der Fassade erfolgt auf der Grundlage einer restauratorischen Befunduntersuchung zur Farbgebung.

Die historische Einbaulage der Fenster bleibt hinter den bestehenden Anschlägen aus Mauerwerk unverändert.

Die filigrane Ausbildung des bestehenden Traufgesimses aus Stahlbeton wird nach historischem Vorbild in Profilierung und Dimension der neuen, durch die Wärmedämmung vorgegebenen, Betugebenen angepasst.

Die Fensteröffnungen werden gemäß historischem Vorbild angepasst und in der Regel vergrößert. Die baurechtlich notwendigen Absturzsicherungen werden aus Stahlrundrohr gefertigt und außen seitig montiert. Die Brüstungen der Fensteröffnungen im Bereich der Balkon- und Terrassenausgänge werden bodenbündig ausgebrochen.

Die derzeit geschlossene Nordfassade wird partiell gemäß Planung zum Einbau eines senkrechten Fensterbandes geöffnet.

An der Stirnseite des historischen Treppenhauskopfs werden die bestehenden Fensteröffnungen bodentief erweitert und Glasgeländer als Absturzsicherungen eingesetzt.

Spenglerarbeiten (z.B. Fallrohre, Blechabdeckungen vorkragender Fassadenbauteile und Fensterbleche) werden in Titanzink ausgeführt.

#### 2.6 Innenputz / Wand- und Deckenoberflächen

##### 2.6.1 Innenputz Wände

Die bestehenden Wandflächen im Kellergeschoss werden mechanisch gereinigt; die Oberflächen bleiben materialsichtig.

Die Innenputzflächen der Wände der Wohnbereiche sowie der Treppenhäuser und Flure werden entfernt und mit einem Gips-, Kalk-Gips- oder Kalk-Zement-Putz (Oberflächenqualität Q2) überzo-

## Baubeschreibung Seite 3

QUARTIER AM MEER | HAUS A  
18609 OSTSEEBAD BINZ- PRORA

## Baubeschreibung

gen. Die Putzflächen neu zu erstellender Mauerwerkswände werden in gleicher Ausführung angepasst.

## 2.6.2 Innenputz Decken

Die bestehenden Deckenflächen im Kellergeschoss werden analog der Wandflächen behandelt.

Die Deckenflächen der Wohnbereiche sowie der Treppenhäuser, bestehend aus Stahlbetondecken mit -unterzügen, werden mit einem Gips-, Kalk-Gips- oder Kalk-Zement-Putz (Oberflächenqualität Q2) überzogen. Die Putzflächen neu zu erstellender Deckenbereiche werden in gleicher Ausführung angepasst.

In den Bereichen, in denen es der Altbestand oder die haustechnischen Installationen erfordern, werden die Decken in Trockenbauweise abgehängt. Die Abhängung erfolgt mit glatten Gipskartonplatten (Qualität nach bauphysikalischen Anforderungen) mit Spachtelung an den Stoßbereichen.

## 2.7 Treppen / Treppenbeläge

## 2.7.1 Treppen Allgemeinflächen

Die im historischen Treppenhaus befindlichen Ausstattungen der Erbauungszeit wie Treppenanlage, Handläufe, Geländer etc. werden weitestgehend erhalten, während der Bauzeit geschützt und gemäß denkmalpflegerischen Gesamtkonzept aufgearbeitet.

So wird die bestehende Stahlbetontreppenanlage, einschließlich der gemauerten Brüstung, erhalten. Zur Erfüllung baurechtlicher Anforderungen wird auf die bestehende Brüstung eine zusätzliche Absturzsicherung aufgesetzt.

Die Untersichten der historischen Treppenläufe und -podeste bleiben materialsichtig erhalten, soweit dies bautechnisch möglich ist. Oberseitig werden die beschädigten Stufen repariert und gemäß dem denkmalpflegerischen Gesamtkonzept in Absprache mit der unteren Denkmalschutzbehörde neu belegt.

Außenwandseitig erfolgt seitlich an den Treppenläufen die Anbringung einer zusätzlichen Absturzsicherung als Stahlstaketengeländer, Farbton anthrazit, nach baurechtlichen Erfordernissen.

Die farbliche Gestaltung der Eingangsbereiche und der Treppenhäuser erfolgt anhand der restauratorischen Befunduntersuchung in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde.

Zur Verbesserung der Erschließung wird gemäß Planung im Bauabschnitt A.2 ein weiteres Treppenhaus in Stahl- oder Stahlbetonbauweise errichtet. Die Treppengeländer werden in moderner Stahlbauweise ausgeführt und im Farbton anthrazit beschichtet.

Die neu zu errichtenden Treppenanlagen vom Keller- zum Erdgeschoss werden analog ausgeführt.

## 2.7.2 Treppen Wohneinheiten

Die neu zu erstellenden Treppenanlagen in den Wohneinheiten werden als moderne Stahlkonstruktionen, Farbton anthrazit, mit aufliegenden Holzstufen errichtet.

## 2.8 Estriche

Die Böden der Wohneinheiten erhalten je nach statischen und bautechnischen Erfordernissen einen neuen Fußbodenaufbau als schwimmender Massivestrich mit Ausgleichsschicht und Trittschalldämmung. Im Erdgeschoss erfolgt zusätzlich der Einbau einer Wärmedämmung.

## 2.9 Terrassen / Balkone / Loggien

Seeseitig ist der Anbau von Balkonen gemäß Planung vorgesehen.

Die Balkonanlagen werden als moderne, zweigeschossige Stahl- oder Stahlbetonkonstruktionen mit Glasbrüstungen oder alternativ mit filigranen Stahlstaketengeländern im Farbton anthrazit und umlaufenden Verkleidungen freihängend errichtet.

**Allgemeine Baubeschreibung (kleinere Abweichungen sind möglich, entnommen der Grundakteneinsicht)**

## Baubeschreibung Seite 4

QUARTIER AM MEER | HAUS A  
18609 OSTSEEBAD BINZ- PRORA

## Baubeschreibung

A/c

## 3. Ausbau

## 3.1 Ausstattungslinien

Zur Individualisierung der einzelnen Wohnungseinheiten sind folgende Ausstattungslinien wählbar:

## 3.1.1 Design BAUART

Wandbekleidung Bäder / Duschen / WCs:  
Feinsteinzeug, hellgrau / Format 60/30cm

Fußbodenbelag Bäder / Duschen / WCs:  
analog Wandbekleidung

Fußbodenbelag Wohneinheit (ausgenommen Bäder / Duschen / WCs):  
Massivparkett Räumereiche, geölt / Dicke 8mm / Verlegeart leiterartig

Innentüren:  
Stahlzarge, anthrazit / glattes Türblatt, lichtgrau

## 3.1.2 Design MODERN

Wandbekleidung Bäder / Duschen / WCs:  
Glasmosaik, blau / Format 2/2cm

Fußbodenbelag Bäder / Duschen / WCs:  
analog Wandbekleidung

Fußbodenbelag Wohneinheit (ausgenommen Bäder / Duschen / WCs):  
Feinsteinzeug, hellgrau / Format 120/60cm

Innentüren:  
Stahlzarge, dunkelgrau / glattes Türblatt, mittelgrau

## 3.1.3 Design KLASSIK

Wandbekleidung Bäder / Duschen / WCs:  
Feinsteinzeug, schwarz / Format 60/30cm

Fußbodenbelag Bäder / Duschen / WCs:  
analog Wandbekleidung

Fußbodenbelag Wohneinheit (ausgenommen Bäder / Duschen / WCs):  
Zweischichtparkett Eiche markant, geölt / Dicke 11mm / Verlegeart Schiffboden

Innentüren:  
profilierter Holz zarge, weiß / kassetiertes Türblatt, weiß

## 3.2 Wandbekleidungen innen

## 3.2.1 Wandbekleidungen Allgemeinflächen

Die verputzten Mauerwerkswände sowie die Stahlbetonbauteile in den haustechnischen Allgemeinräumen sowie den Bereichen der Abstellflächen bleiben materialsichtig erhalten.

Die Wände der restlichen Allgemeinflächen wie Treppenhäuser, Flure u.ä. werden analog dem denkmalpflegerischen Gesamtkonzept als gespachtelte Oberflächen mit differenzierter Farbgestaltung gemäß der restauratorischen Befunduntersuchung in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde ausgeführt.

## 3.2.2 Wandbekleidungen Wohneinheiten

Die Innenwände der Wohneinheiten werden in gespachtelter Oberfläche (Oberflächenqualität Q2) mit Dispersionsanstrich, Farbe weiß, ausgeführt.

Allgemeine Baubeschreibung (kleinere Abweichungen sind möglich, entnommen der Grundakteneinsicht)

## Baubeschreibung Seite 5

QUARTIER AM MEER | HAUS A  
18609 OSTSEEBAD BINZ- PRORA

### Baubeschreibung

#### 3.2.3 Wandbekleidungen Bäder / Duschen / WCs

Die Wände von Bädern, Duschen und WCs werden in der Höhe und Lage den Installationshöhen angepasst partiell gefliest (Material gemäß gewählter Ausstattungslinie). Die Restflächen werden analog der übrigen Wandbekleidungen innerhalb der Wohnungen hergestellt.

### 3.3 Deckenbekleidungen

#### 3.3.1 Deckenbekleidungen Allgemeinflächen

Die Stahlbetondecken der Allgemeinflächen bleiben in Absprache mit der unteren Denkmalschutzbehörde materialsichtig erhalten, soweit dies bautechnisch möglich ist.

#### 3.3.2 Deckenbekleidungen Wohneinheiten

Die Deckenflächen, Unterzüge und Schachtverkleidungen werden in gespachtelter Oberfläche (Oberflächenqualität Q2) mit Anstrich, Farbe weiß, ausgeführt.

### 3.4 Fußbodenbeläge

#### 3.4.1 Fußbodenbeläge Allgemeinflächen

Die Fußbodenbeläge der Treppenhäuser und Flure werden gemäß dem denkmalpflegerischen Gesamtkonzept in Absprache mit der unteren Denkmalschutzbehörde ausgeführt.

In den restlichen Allgemein- und Abstellflächen sowie den haustechnischen Räumen bleiben die Bodenplatten bzw. Estriche materialsichtig erhalten.

#### 3.4.2 Fußbodenbeläge Wohneinheiten

Alle Räume ausgenommen Bäder, Duschen und WCs werden gemäß gewählter Ausstattungslinie belegt.

#### 3.4.3 Fußbodenbeläge Bäder / Duschen / WCs

Die Fußböden der Bäder, Duschen und WCs werden passend zur Wandgestaltung vollflächig gefliest (Material wie Wandbeläge).

### 3.5 Innentüren

Die Wohnungseingangstüren werden als moderne Elemente mit Stahlzargen als Vollspantürblatt mit Schichtstoffoberfläche, Farbe lichtgrau, selbstabsenkender Bodendichtung und einbruchhemmendem Beschlag ausgeführt. Die Zargen werden gemäß Farbkonzept des Architekten gestrichen.

Die neuen Innentüren werden gemäß gewählter Ausstattungslinie ausgeführt.

Die Auswahl der Beschläge erfolgt in Form und Farbe passend zu den Beschlägen der Fenster.

Die Türblätter der Bäder, Duschen und WCs werden bei innenliegenden Räumen mit Unterschnitt zur Unterstützung der mechanischen Lüftung versehen.

### 3.6 Briefkastenanlage

In den Eingangsbereichen der Treppenhäuser wird je eine Briefkastenanlage aus Edelstahl unter Berücksichtigung der besonderen räumlichen und denkmalpflegerischen Situation angeordnet.

### 3.7 Schließanlage

Für das Objekt wird eine zentrale Schließanlage im "Ein-Schlüssel-System" und separater Schließgruppe für die Technikräume eingebaut.

**Allgemeine Baubeschreibung (kleinere Abweichungen sind möglich, entnommen der Grundakteneinsicht)**

**Baubeschreibung Seite 6**

QUARTIER AM MEER | HAUS A  
18609 OSTSEEBAD BINZ- PRORA

**Baubeschreibung****3.8 Saunen**

In einigen Wohnungen wird gemäß Planung eine Sauna, bestehend aus elektrischem Saunaofen, Innenmöblierung und Glastür, eingebaut. Die Fußböden werden analog der Bäder gemäß der jeweils gewählten Ausstattungslinie belegt.

**3.9 Abstellräume**

Die Unterteilung der einzelnen Abstellräume im 1. bis 3. Obergeschoss erfolgt als Systemleichtbauwände aus verzinktem Stahlblech mit Nummerierung gemäß den zugehörigen Wohnungen.

**3.10 SPA-Bereich**

Im Erdgeschoss wird ein gemeinschaftlicher SPA-Bereich mit Umkleiden, Sauna und Ruhebereich gemäß Planung errichtet. Die Ausführung der detaillierten Materialien und Oberflächen erfolgt nach Maßgabe des Architekten analog der Qualitäten der Wohnungsausstattungen.

## Baubeschreibung Seite 7

QUARTIER AM MEER | HAUS A  
18609 OSTSEEBAD BINZ- PRORA

### Baubeschreibung

#### 4. Technische Ausrüstung

Die technische Ausrüstung des Objekts wird komplett erneuert und den heute gültigen Vorschriften und Bestimmungen angepasst.

##### 4.1 Heizungsinstallation

Es erfolgt die Neuinstallation einer zentralen Gas-Brennwert-Anlage inkl. Zubehör mit Anschluss an das Gasversorgungsnetz des örtlichen Energieversorgers.

Die Beheizung wird komplett als Fußbodenheizung ausgeführt, in den Bädern mit zusätzlichem Handtuchtrockner. Falls im Rahmen der Wärmebedarfsberechnung partiell ein höherer Heizwärmebedarf nötig wird, erfolgt die Installation von zusätzlichen Wandheizkörpern.

In den einzelnen Wohnungen wird eine individuelle Verbrauchsmessung mittels elektronischer Wärmemengenzähler im Leasing-Verfahren vorbereitet.

##### 4.2 Sanitärinstallation

Die Neuinstallation der Entwässerung erfolgt mit SML- und Kunststoffrohren (je nach Erfordernis) mit einem Durchmesser gemäß Angaben des Fachingenieurs.

Die Kalt- und Warmwasserrohre werden in Edelstahl oder in modernem Mehrschichtverbundmaterial ausgeführt; die Leitungen werden wärmegeklämt.

In den einzelnen Wohnungen wird eine individuelle Verbrauchsmessung mittels Wasserzähler für Warm- und Kaltwasser mit Mengenzählern im Leasing-Verfahren vorbereitet.

Es werden hochwertige Sanitäröbjekte in zeitloser weißer Ausführung mit verchromten Armaturen eingebaut.

Die Ausstattung der einzelnen Sanitäröbjekte ist wie folgt (Art und Anzahl der einzelnen Sanitäröbjekte gemäß Planung) vorgesehen:

Waschtisch (Fab. Duravit, Typ Vero oder gleichwertig) mit Einhebelmischbatterie, großzügiger Spiegel (partiell in den Fliesenbelag eingelassen), Duschbereich als geflieste Ausführung (Größe nach örtl. Gegebenheiten), Badewanne in Stahl-Email-Ausführung bzw. hochwertigem Sanitäröbzeug (ESG), Tiefspül-WC

(Fab. Duravit, Typ Starck 3 oder gleichwertig) mit Spar-Spülkasten (in Unterputz-Ausführung) und Papierrollenhalter, Waschmaschinenanschluss (bzw. alternativ im Küchen-, Hauswirtschafts- oder Dielenbereich bzw. Flur).

Der Küchenanschluss erfolgt mit verchromten Eckventilen und Abflussanschluss für Spüle und Spülmaschine.

##### 4.3 Lüftungsinstallation

Alle innen liegenden Sanitäröbjekte erhalten lichtschaltergesteuerte Schachtventilatoren mit elektronischer Nachlaufeinrichtung zur Unterstützung des Luftwechsels.

##### 4.4 Elektroinstallation

Die komplette Neuinstallation des Objektes mit zentraler Zähleranlage, Unterverteilung und Übergabepunkten für Breitbandkabel und Telefon erfolgt vom Hausanschlussraum nach Vorschriften der örtlichen Versorger zu den einzelnen Einheiten.

Es wird eine Videogegensprechanlage in Bus-Technologie (Fabrikat SKS oder gleichwertig) an dem jeweiligen Hauseingang installiert; die Einrichtung der Wohnungssprechstellen erfolgt in der Regel im Dielen- bzw. Flurbereich.

Sämtliche Gemeinschaftsräume wie Treppenhäuser, Keller, Technikräume u.ä. werden nach Bedarf mit Leuchten ausgestattet.

**Baubeschreibung Seite 8**

QUARTIER AM MEER | HAUS A  
18609 OSTSEEBAD BINZ- PRORA

**Baubeschreibung**

Grundsätzlich erhalten alle Räume der Wohneinheiten Steckdosen in ausreichender Anzahl in Anlehnung an den Ausstattungsgrad II gemäß Richtlinien des VDE.

In den Küchen sind je ein Herdanschluss, ein Geschirrspülmaschinenanschluss, eine Kühlschranksteckdose sowie mehrere Gerätesteckdosen vorgesehen. Jeder Wohnraum erhält mindestens einen Deckenauslass, bei vorinstallierten Beleuchtungssystemen wird dieses daran angeschlossen. Jeder andere Raumbereich sowie Dielen, Flure und sonstige Nebenräume erhalten ebenfalls mindestens einen Deckenauslass. Die Dielen, Flure und Sanitärräume erhalten Deckenspots. Alle Wohn-, Arbeits- und Schlafräume werden zur Versorgung mit Telekommunikations- und Multimediale signalen vorbereitet.

Die Auswahl der Schalter und Steckdosen erfolgt aus dem Flächenprogramm der Firma GIRA, Typ E2, Farbe weiß oder gleichwertig.

Eine Außenbeleuchtung inkl. Außensteckdose in witterungsgeschützter Ausführung wird auf den Balkonen, Loggien und Terrassen installiert.

**4.5. Aufzugsanlagen**

Für das Objekt werden gemäß Planung in den Treppenhäusern je ein hydraulischer 6-Personen-Aufzug mit Haltestellen vom Erdgeschoss bis zum 4. bzw. 5. Obergeschoss eingebaut. Die Innenausstattung erfolgt in Glas mit großflächigem Spiegel und integrierter Deckenbeleuchtung. Die Bodenbeläge werden den jeweiligen Belägen der Treppenhäuser angepasst.

Es erfolgt die Installation eines Notrufsystems.

Für die Wartung wird eine leistungsfähige Fachfirma beauftragt.