Amtsgericht Stralsund

GZ: 701 K 32/22

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
eines **gemischt genutzten Grundstückes (Wohnen/Ferienwohnungen/Gaststätte)**
bebauten Grundstücks

Villenstraße 6
18375 Ostseebad Prerow

erstattet von

INGO KUHWALD

AZ: 4.798/24

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

Mitglied im Oberen Gutachterausschuss von Mecklenburg-Vorpommern	Mitglied im Gutachterausschuss der Hansestadt Rostock	Mitglied im Gutachterausschuss des Landkreises Rostock

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
eines **gemischt genutzten Grundstückes (Wohnen/Ferienwohnungen/Gaststätte)**
bebauten Grundstücks

Villenstraße 6
18375 Ostseebad Prerow

Land	:	Mecklenburg-Vorpommern
Amtsgericht	:	Stralsund
Gemarkung	:	Prerow

Grundbuch von	Blatt / lfd.Nr.	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße
Prerow	1165 / 1	7	38/2	4.248 m²

zum Wertermittlungsstichtag	:	15.11.2024
Verkehrswert	:	**1.450.000 €**

Dieses Gutachten enthält 33 Seiten und 26 Anlagen. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon 2 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

GA4798-24.doc

erstattet von Ingo Kuhwald

Vater und Kuhwald Partnerschaft

Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof

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

Inhaltsverzeichnis

1 ALLGEMEINES ZUM AUFTRAG UND ZUM GRUNDSTÜCK 4

1.1.1 Zweck des Gutachtens 4
1.1.2 Ansprechpartner 4
1.2 ORTSBESICHTIGUNG 4
1.3 GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE, BAULASTEN, ÜBERBAUUNGEN 5

2 LAGE 6

2.1 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG 7
2.1.1 weitere Zustandsmerkmale 8

3 DARSTELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN 9

4 WERTMETHODISCHE ÜBERLEGUNGEN 10

4.1 DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN 10

5 WERTERMITTLUNG TEILFLÄCHE I 12

5.1 LIQUIDATIONSWERTVERFAHREN 12
5.2 BAULICHE ANLAGEN 12
5.3 BODENWERTERMITTLUNG 13
5.4 ANPASSUNG AUF DER GRUNDLAGE DES BODENRICHTWERTES 14
5.5 AKTUELLE MARKLAGE 14
5.5.1 Anpassung des Bodenrichtwertes (Teilfläche I) 16
5.6 ABRISS- UND BERÄUMUNGSKOSTEN 16
5.7 LIQUIDATIONSWERT 17

6 WERTERMITTLUNG TEILFLÄCHE II 18

6.1 BAULICHE ANLAGEN 18
6.2 ANPASSUNG DES BODENRICHTWERTES (TEILFLÄCHE II) 20
6.2.1 Anpassung des Bodenrichtwertes (Teilfläche II) 21
6.3 SACHWERTERMITTLUNG 22
6.3.1 Wertmethodische Stellglieder 22
6.3.2 Baulichen Nebenanlagen 23
6.3.3 Sachwertberechnung 23
6.3.4 Marktanpassung 24

7 ZUBEHÖR 25

8 RECHT IN ABT.II 27

9 VERKEHRSWERT 28

9.1 ZUSAMMENFASSUNG 28

10 VERZEICHNIS DER ANLAGEN 29

11 BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG 30

12 URHEBERRECHT/DATENSCHUTZ 31

13 RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG 32

14 ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN 33

1 Allgemeines zum Auftrag und zum Grundstück

1.1.1 Zweck des Gutachtens

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
- Auftrag vom 03.05.2024

1.1.2 Ansprechpartner

Auftraggeber	Auftragnehmer	Schuldner	Gläubiger
Amtsgericht Stralsund Frankendamm 17 18439 Stralsund Tel.: 03831 257 623	Ingo Kuhwald von der Vater und Kuhwald Partnerschaft Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof Tel.: 0381 / 455 748 Fax: 0381 / 490 92 13	Vertreten durch Rechtsanwälte	Finanzamt Ribnitz-Damgarten Sandhufe 3 18311 Ribnitz-Damgarten

1.2 Ortsbesichtigung

- Die 1.Ortsbesichtigung wurde am 08.09.2024 in Beisein des Miteigentümers (siehe Beschluss lfd. Nr. 2) durchgeführt.
- Der Eigentümer stellte dem Gutachter eine baldige Einstellung des Verfahrens in Aussicht, deshalb wurde die Ortsbesichtigung abgebrochen.
- Die 2. Ortsbesichtigung wurde am 31.10.2024 im Beisein beider Eigentümer durchgeführt.

Es konnte alle bauliche Anlagen äußerlich und überwiegend innerlich besichtigt werden.

- Einzelne Räumlichkeiten der baulichen Anlagen D, E und F waren verschlossen und konnten nicht von Innen besichtigt werden, dies ist aber nicht von wesentlicher Wertrelevanz.
- Die gewonnenen Erkenntnisse werden verallgemeinert und als ausreichend für die Erstattung des Gutachtens erachtet.

Unterlagen

- Im Bauarchiv existieren keine Bauunterlagen zur vorhandenen Altbebauung des Objektes.
- Der Gutachter nahm Einsicht in die Grundakte betreff des Rechtes in Abt. II lfd. Nr. 9
- Ein Inventarverzeichnis betreff des Inventars in den gewerblichen Einheiten (Ferienwohnung, Restaurant, Küche) existiert nicht. Das vorhandene Inventar wurde augenscheinlich erfasst und wird pauschalisiert bewertet.

1.3 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

Grundbuchangaben		
Eigentümer	•	wird aus Datenschutzgründen nicht genannt
Bestandsverzeichnis	•	

2/zul	-	Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrechtrecht) an den Grundstücken Prerow Blatt 4535, BV-Nr. 1 und 2, dort eingetragen in Abt. II Nr. 11

Rechte in Abt. II	•	Lfd. Nr. 9: (siehe hierzu Anlagen 21 bis 24)

9	1	Lastend auf Flurstück 38/2 Flur 7 Gemarkung Prerow Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer von Prerow Blatt 4535, BV-Nr. 1 und 2, Gesamtberechtigte gemäß § 432 BGB, vermerkt gemäß § 9 GBO, gemäß Bewilligung vom 06.12.2019 (UNr. 2340/2019, UNr. K 584/2022, Notar Dr. Albert Block in Greifswald) mit Urkunde vom 30.06.2022 (UNr.K 584/2022, Notariatsverwalter Notar René Kleinsorg in Greifswald); eingetragen am 09.03.2023. (ON: PRER-1165-65) Hofmann



Fläche I

- o eingetragen als Grunddienstbarkeit im Blatt 1165 von Prerow Abt. II lfd. Nr. 9

- Hellblau markiert
- Lastend auf Flurstück 38/2 (dienendes Grundstück)
- Begünstigtes Flurstück 38/3 (herrschendes Grundstück)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- **Aktuell verläuft in dieser Fläche eine unterirdische Schmutzwasserleitung.**

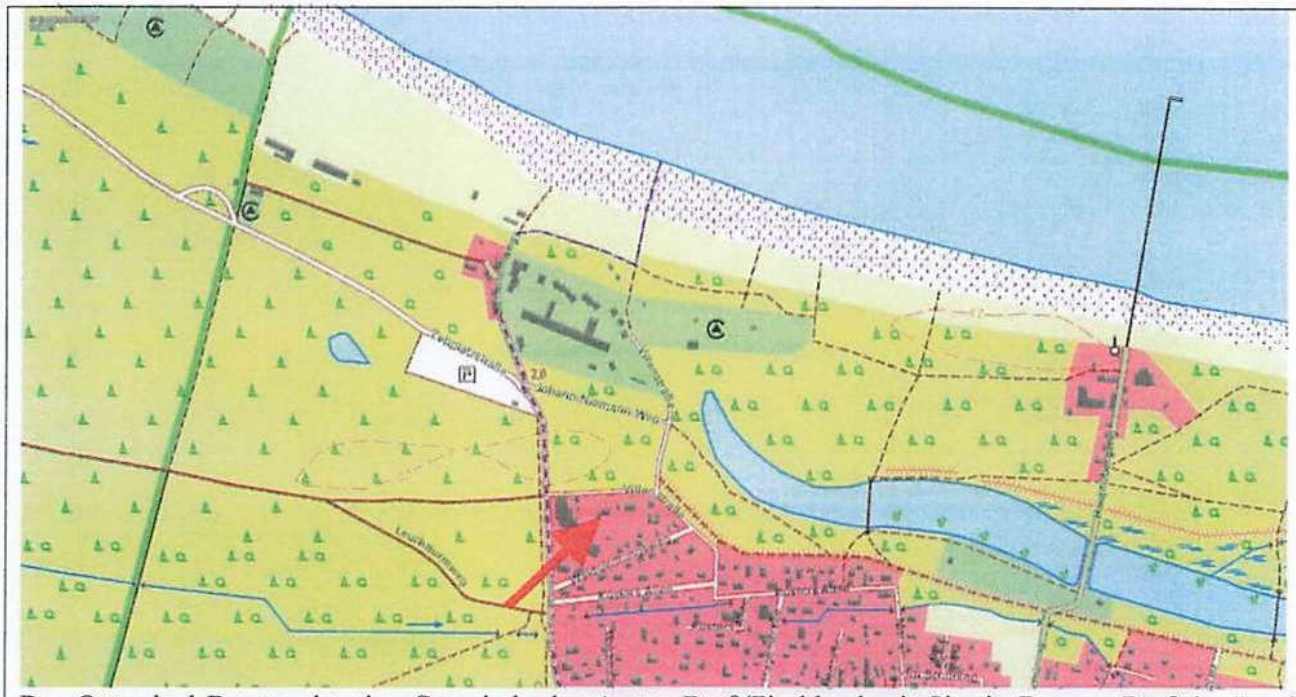
Fläche II

- o eingetragen als Herrschvermerk im Blatt 1165 von Prerow, Bestandsverzeichnis

- rosa markiert
- Lastend auf Flurstücken 38/3 und 37/1 (dienendes Grundstück)
- Begünstigtes Flurstück 38/2 (herrschendes Grundstück)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Baulast	•	Keine Baulasteintragung (laut Auskunft vom 05.11.24)
Überbauungen	•	Das Flurstück 38/2 wird augenscheinlich nicht überbaut und vom Flurstück 38/2 gehen keine Überbauungen aus.

2 Lage



Das Ostseebad **Prerow** ist eine Gemeinde des Amtes Darß/Fischland mit Sitz in Born a. Darß im Landkreis Vorpommern-Rügen in Mecklenburg-Vorpommern. Sie befindet sich zum größeren Teil auf dem Darß, ein kleinerer Teil liegt auf der Halbinsel Zingst, beides Teile der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst. Prerow ist ein Seebad an der Ostsee zwischen den Städten Rostock und Stralsund. Das Ostseebad Prerow wird umgeben vom Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft. Auf dem Straßenweg ist Prerow über die Landesstraße 21 zu erreichen. Diese verläuft von Ribnitz-Damgarten über Prerow entlang der Halbinselkette Fischland-Darß-Zingst bis nach Barth. Die Stadt Ribnitz-Damgarten ist 38 Kilometer und die Stadt Barth 14 Kilometer von Prerow entfernt. In Prerow verkehrt die Regionalbuslinie 210 (Ribnitz-Damgarten – Born a. Darß – Barth – Stralsund)

- Einwohner: 1.492 *(31.Dezember 2022))*
- Fläche: 11,29 km²
- Verwaltung: Chausseestr. 68a in 18375 Born a. Darß

Mikrolage

- Das Grundstück liegt im westlichen Teil von Prerow; das Prerower Zentrum befindet sich in ca. 1.300 m Entfernung.
- Die Entfernung zum Ostseestrand beträgt ca. 500 m (Fußweg).
- Nachbarschaft: touristische Nutzungen (Pensionen, Hotel, Ferienwohnungen), südlich: Einfamilienhäuser; nördlich: Ferienanlage
- Prerow ist durch den Küstenwald vom Strand getrennt, eine Strandpromenade wie in anderen Ostseebädern gibt es nicht.
- In Prerow gibt es eine Gesamtschule und eine Kita.



Villenstraße

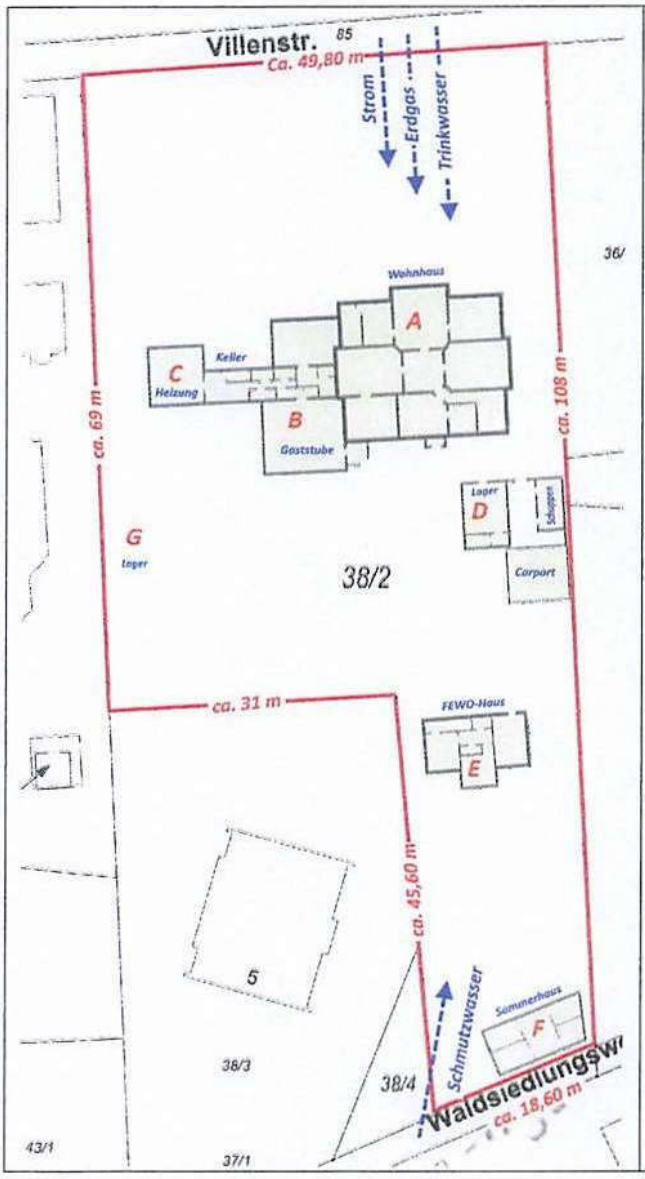
- einspurige Straße, Betonplatten
- mit Straßenbeleuchtung, keine Fußgängerwege
- verschlissene Erschließungsanlagen (DDR-Zeit)
- Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.



Waldsiedlungsweg
- einspurige Straße, Betonverbundpflaster
- mit Straßenbeleuchtung
- keine Fußgängerwege
- Nach 1990 modernisierte Erschließungsanlagen
- Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.

Mediale Erschließung
- Trinkwasser-, Abwasser-, Erdgas-, Stromleitungen vorhanden
- zentrale Abwasserentsorgung
- **Das Grundstück verfügt über einen Erdgas-, Trinkwasser-, Schmutzwasser- und Stromanschluss, der genaue Leitungsverlauf kann nur ungefähr dargestellt werden.**

2.1 Grundstücksbeschreibung



Flurstück 38/2
- Größe: 4.248 m²
- abgewinkelter Zuschnitt
- 2 Frontengrundstück (an 2 Straßen gelegen)
- Straßenfront Villenstraße: ca. 49,80 m
- Straßenfront Waldsiedlungsweg: ca. 18,60 m
- Maximale Tiefe: ca. 108 m

Mediale Erschließung
- Die Strom-, Erdgas- und Trinkwasserversorgung erfolgt über die Villenstraße.
- Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den Waldsiedlungsweg.
- Die Schmutzwasserleitung verläuft wahrscheinlich über das Flurstück 38/4 (dinglich gesichert mittels Leitungsrecht).

Höhe ca. 2,5 m über NN
- ebene Lage

2.1.1 weitere Zustandsmerkmale

Erschließungsbeiträge Ausbaubeiträge	• Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.
Denkmalschutz	• Es besteht Denkmalschutz für das Gebäude A o Eingetragen im Denkmalverzeichnis Vorpommern-Rügen o Listennummer 10784 „Pension“
Altlasten	• Soweit äußerlich erkennbar sind keine Altlasten vorhanden.
Bodenordnung	• Keine aktive Bodenordnung
Bauleitplanung für den Bereich des Grundstücks	• Kein Bebauungsplan • Keine Innenbereichs- oder Außenbereichssatzung • **laut Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche** **Einschätzung des Gutachters: unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)** • genaueres zur Bebaubarkeit lässt sich nur über eine Bauvoranfrage erfragen
unweit Angrenzender Bereich	• nördlich und südlich angrenzende B-Plangebiet o siehe hierzu Anlage 5
Hochwasser	• Das Grundstück befindet sich nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.
Bergbau	• Das Grundstück befindet sich nicht in einem aktiven bzw. ehemaligen Bergbaurevier.
Baugrund	• Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet.

3 Darstellung der baulichen Anlagen

	Gebäude A) Wohnhaus • Baujahr ca. 1887 • EG: 1 Ferienwohnung, 1 Wohnung (Eigennutzung) • OG: 2 Wohnungen (Eigennutzung) o Teilunterkellert (ca. 2/3 sind unterkellert)
	Gebäude B) Gaststube • Baujahr ca. 1929/1930 • Nicht unterkellert
	Gebäude D) Lager, Schuppen, Carport • Baujahr unbekannt, wahrscheinlich DDR-Zeit
	Gebäude E) Haus mit Ferienwohnungen • Baujahr unbekannt, wahrscheinlich 30er Jahre • Annahme 1936 • EG: Wohnung/Büro/Lager (Eigennutzung) • OG: 2 Ferienwohnungen (saniert/modernisiert) o Heizung auf Elektrobasis
	Gebäude F) Sommerhaus • Baujahr unbekannt, wahrscheinlich 30er Jahre oder eher • OG: Ferienzimmer (Sommerbetrieb, keine Heizung, Dusche/WC nur im EG) • EG: Lager, Abstellräume, Dusche/WC

4 Wertmethodische Überlegungen

4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.
Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht."
Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach §9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach §9 (2-3) berücksichtigt werden.
Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.
Die Modellkonformität in §10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist

Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

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

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

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

Weiter gliedern sich diese gem. §6 (3) ImmoWertV2021 in folgende Verfahrensschritte:
- 1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
- 2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
- 3. Ermittlung des Verfahrenswerts

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

Der Sachverständige hält folgende fiktive wertmethodische Teilung für wertgerecht und begründet dies im Folgenden:



Teilfläche I
- anteilige Größe ca. 800 m²
- Abriss der baulichen Anlagen

Die vorhandenen baulichen Anlagen sind unwirtschaftlich. Es ist kein Ertrag erwirtschaffbar, welcher der Verzinsung des Grund und Bodens entspricht.
Die Teilfläche I liegt an einer Straße und ist für eine Neubebauung gut geeignet

- **Bewertung nach dem Liquidationswertverfahren.**

Teilfläche II
- anteilige Größe ca. 3.448 m²
- Erhalt der baulichen Anlagen

Anmerkungen
- Das Gebäude A (Wohnhaus) steht unter Denkmalschutz, wahrscheinlich schließt dieser Denkmalschutz auch die Gaststube und das Gelände zwischen Haus und Villenstraße mit ein. **Ein Abriss der baulichen Anlagen (Wohnhaus + Gaststube) wäre somit schwer umsetzbar.**

- **Bewertung nach dem Sachwertverfahren.**

5 Wertermittlung Teilfläche I

5.1 Liquidationswertverfahren

Sachverständigenseits kommt nachfolgend das Liquidationswertverfahren zur Anwendung

Verbleibt bei der Minderung des Reinertrages um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes nach § 16 Abs. 2 kein Anteil für die Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen, so ist als Ertragswert des Grundstückes nur der Bodenwert anzusetzen. Der Bodenwert ist in diesem FaHll um die gewöhnlichen Kosten zu mindern, insbesondere Abbruchkosten, die aufzuwenden wären, damit das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken entspricht, soweit diese im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.

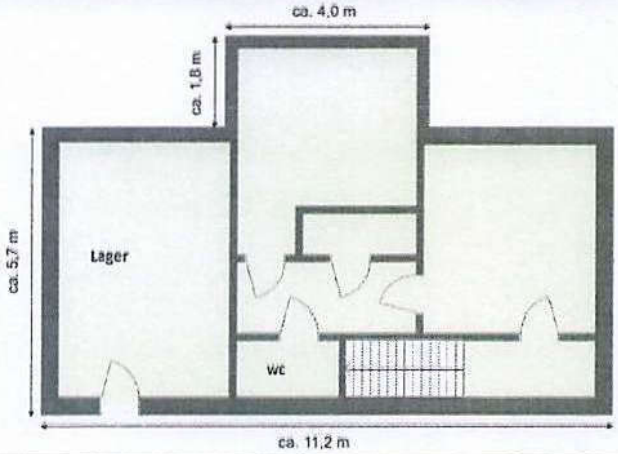
Der Verkehrswert nach dem Liquidationswertverfahren ermittelt sich wie folgt:

Bodenwert (unbebaut)	-	Freilegungskosten	+	Freilegungserlöse	=	Liquidationswert		
						+/-		
						Marktanpassung		
						=		
						Verkehrswert		

5.2 Bauliche Anlagen

Maßangaben basierend auf eigenem Aufmaß, Genauigkeit ca. +/-5%





Gebäude E) Haus mit Ferienwohnungen

- Baujahr unbekannt, wahrscheinlich 30er Jahre
  - Annahme 1936
- Modernisiert ca. 1999/2000
- EG: Wohnung/Büro/Lager (Eigennutzung)
- OG: 2 Ferienwohnungen (saniert/modernisiert)
- Heizung auf Elektrobasis

Bebaute Fläche/Bruttogrundfläche

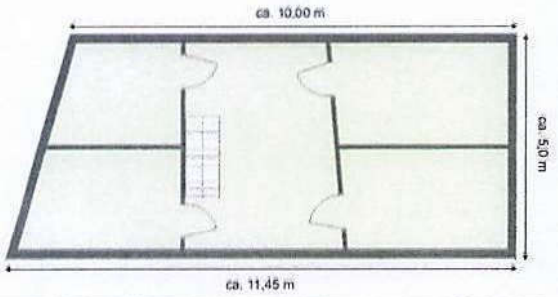
- ca. 5,70 m x 11,20 m = 63,84 m²
- 2 Geschosse; BGF = ca. 127,68 m²
- Anbau (EG): ca. 7,2 m²
- BGF gesamt: ca. 134,88 m²

Wohn- und Nutzfläche

- EG: ca. 52 m²
- OG ca. 47 m²
- **Gesamt ca. 99 m²** (NFK ca. 0,73)

- Mauerwerksbau
- Nicht unterkellert
- Flaches Satteldach mit Pappeindeckung
- Holzfenster mit Isoverglasung
- Elektro-modernisiert nach VDE
- Heizung: Konvektoren und Installation vorhanden, aber nicht an Heizung angeschlossen
- Heizung/Warmwasser auf Elektrobasis
- Sanitär zeitgemäß





Gebäude F) Sommerhaus

- Baujahr unbekannt, wahrscheinlich 30er Jahre oder eher
- OG: Ferienzimmer (Sommerbetrieb, keine Heizung, Dusche nur im EG)
- EG: Lager, Abstellräume

Bebaute Fläche/Bruttogrundfläche

- Ca. 53,625 m²
- 2 Geschosse; BGF = ca. 107,25 m²

Wohn- und Nutzfläche

- **Ca. 85 m²**

- Leichtbauweise (Holz)
- Nicht unterkellert
- Flaches Satteldach mit Pappeindeckung
- Einfachste Bausubstanz, ohne Modernisierungen
- Keine Heizung
- 1 WC/Dusche im EG

5.3 Bodenwertermittlung

Allgemeines

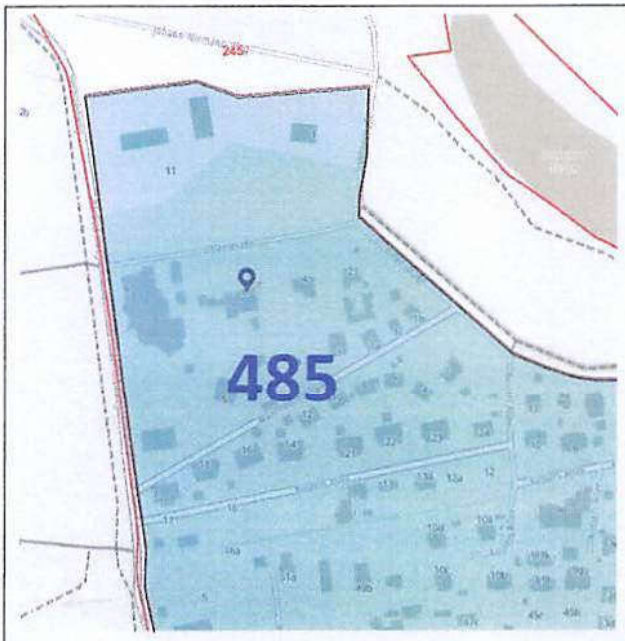
Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute.
Genaue Kenntnisse zum Baugrundzustand kann nur ein entsprechendes Baugrundgutachten erbringen.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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.

5.4 Anpassung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes

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



Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Bedarfswert	0.00 €/m²
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I
Fläche	750 m²
Bodenrichtwertkennung	zonal

Der vom Gutachterausschuss erarbeitete Bodenrichtwert beträgt für das Richtwertgebiet: **Prerow**

485 €/m²

Diesem Richtwert liegt folgende Charakteristik zugrunde:

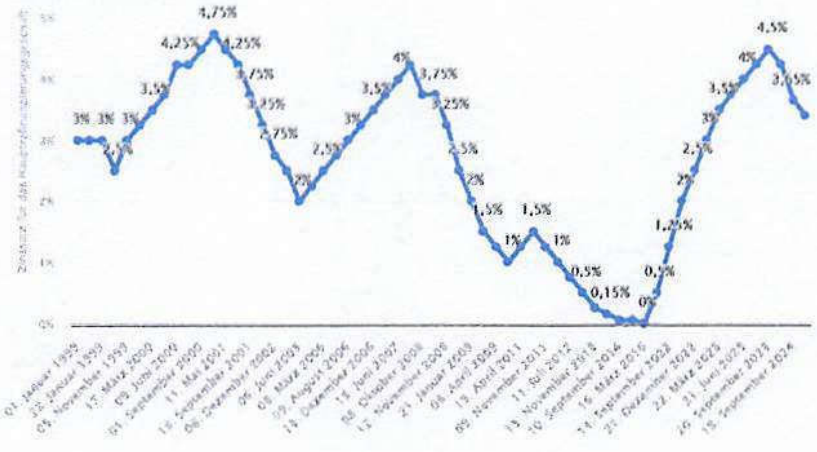
- Bauland, offene Bauweise; I Geschoss; Wohngebiet
- mittlere Grundstücksgröße: 750 m²
- erschließungsbeitragsfrei, kostenerstattungsfrei, abgabenpflichtig nach KAG
- Stand 01.01.22

5.5 Aktuelle Marklage

Die aktuellen Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 wurden vom Gutachterausschuss noch nicht veröffentlicht. Seite Juli 2022 steigen die Leitzinsen der EZB (1.Leitzinserhöhung am 27.Juli 2022 von 0 auf 0,5%)

Entwicklung des Zinssatzes der Europäischen Zentralbank für das Hauptrefinanzierungsgeschäft von 1999 bis 2024

(Stand: Oktober 2024)

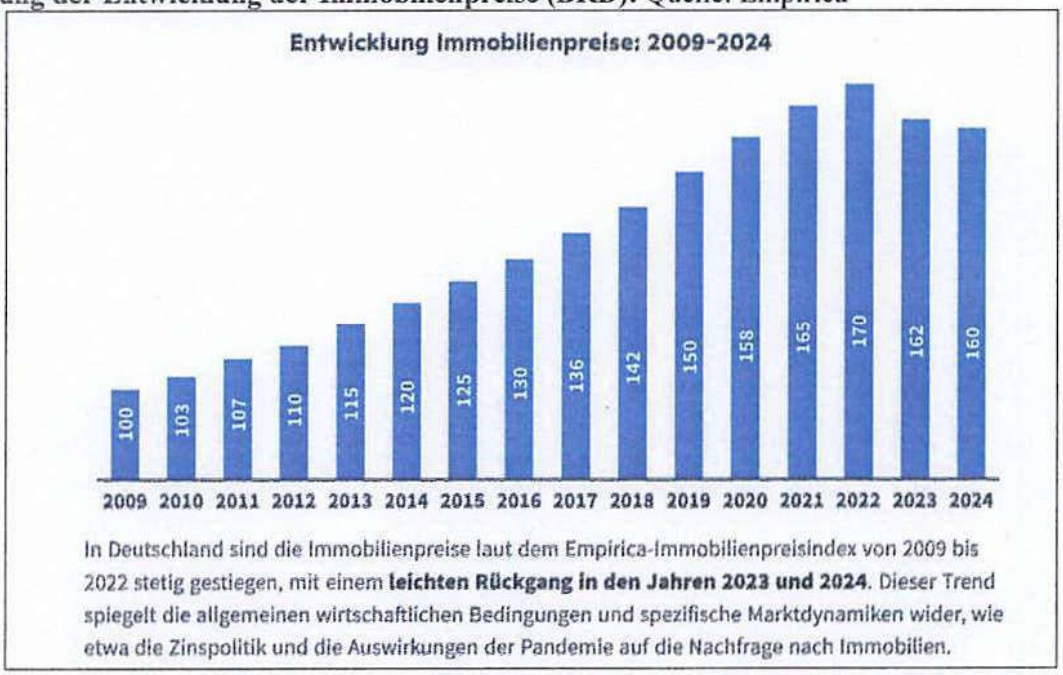


In Abhängigkeit von den Leitzinsen steigen auch die Baufinanzierungszinsen.

- **Aktuell beträgt der Leitzins 3,40 %**

- 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 08/2024)

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

• Der mittlere Kaufpreis von bebauten Grundstücken sinkt stärker als der mittlere Kaufpreis von unbebauten Grundstücken	
Unbebaute Grundstücke • Sondergebietsflächen (Hotels, Ferienwohnungen) • 1a Lage	• Keine eindeutige Tendenz feststellbar, da zu wenig Verkäufe erfasst werden.
Unbebaute Grundstücke • Wohnbaunutzung (außer 1a-Lagen) • Bodenrichtwert 2022 (> 500 €/m²)	• Tendenz -5% bis -10 %
Unbebaute Grundstücke • Wohnbaunutzung • Bodenrichtwert 2022 (300 bis 500 €/m²)	• Tendenz 0 bis -7,5 %
Unbebaute Grundstücke • Wohnbaunutzung • Bodenrichtwert 2022 (< 300 €/m²)	• Keine Tendenz feststellbar, stagnierende Preise

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

- angepasster Bodenrichtwert: 485 €/m² x 0,95 = **gerundet 460 €/m²** (gerundet auf volle 5 €/m²)

5.5.1 Anpassung des Bodenrichtwertes (Teilfläche I)

1.	**Bodenrichtwert**	
	• Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes	460,00 €/m²
	o ***bezüglich Stichtag angepasster Bodenrichtwert***	
2.	abzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten • Dieser Wertanteil stellt in der Regel nicht den reinen Substanzwert der Erschließungsanlagen dar, sondern nur den Wertanteil welcher vom Bodenwert mitumfasst wird.	-40,00 €/m²
3.	Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land	420,00 €/m²
	Zu- und Abschläge zur Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag o Richtwert mit Stand 01.01.2022 o **Die konjunkturelle Marktanpassung ist bereits erfolgt.**	0 %
	die Lage o im Richtwertgebiet gelegen	0 %
	die Art der baulichen Nutzung o Baurecht nach § 34 BauGB	0 %
	das Maß der baulichen Nutzung o Es wird der Abriss der baulichen Anlagen unterstellt. o Im Anschluss kann das Grundstück ortsüblich neu bebaut werden	0 %
	die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften o Keine Besonderheiten o Die Größe von 800 m² ist hinreichend mit der Richtwertgröße (750 m²) vergleichbar)	0 %
	Zu- und Abschläge insgesamt :	0,00 %
4.	Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes	420,00 €/m²
	o zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten	40,00 €/m²
5.	**Bodenwert für baureifes Land (§ 34 BauGB)**	**460,00 €/m²**
6.	**Größe der Teilfläche I**	**800 m²**
7.	**Vorläufiger Bodenwert**	**368.000,00 €**

5.6 Abriss- und Beräumungskosten

Es kommt die Ermittlung von Abriss- und Entsorgungskosten auf der Grundlage des Bruttorauminhaltes zur Anwendung. Die Höhe der auf diesem Wege ermittelten Abrisskosten kann jedoch von den tatsächlichen Abrisskosten abweichen. Die Abriss- und Entsorgungskosten der baulichen Anlagen können insbesondere von nachfolgenden Faktoren abhängen:

- Planungskosten und Kosten für Genehmigungen, Gebühren, Architektenhonorare
- Gebäudekonstruktion / Größe der Festmasse (insbesondere abhängig von den Wandstärken)
- Ausbau von noch vorhandenen Gebäudeeinrichtungen
- gesondert zu entsorgende Materialien (z.B. Asbestmaterialien, Leitungen / Kabel aller Art) sonstige betriebstechnische nicht wiederzuverwendende Anlagen und Einbauten
- Zugänglichkeit / Art des möglichen Abrissverfahrens / Tiefenenttrümmerung etc.
- sonstige mögliche Altlasten und erschwerende Gefahrenmomente
- Sortierkosten / Verladekosten und Deponiekosten
- Kosten für die Einebnung des Geländes und andere

Aus der Fachliteratur sind Abriss- und Entsorgungskosten (für vergleichbare Objekte) von **ca. 35 – 55 € je** m³ Bruttorauminhalt bekannt. **Im Landkreis Vorpommern-Rügen betragen die Abrisskosten jedoch zwischen 50 bis 70 €/m³ (empirische Erhebungen der Jahre 2020-2023).**
Bauunterlagen lagen dem Gutachter nicht vor. Die Berechnung des Bruttorauminhaltes wurde auf der Grundlage eigener Messungen und Schätzungen durchgeführt. Die so ermittelten Baumaße können teilweise von den tatsächlichen Maßen abweichen, sie sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar, für diese jedoch hinreichend genau.

Maßangaben (Genauigkeit ca. +/- 10%)

	Bruttorauminhalt in m³	**Abrisskosten in € je m³**	**Abrisskosten in €**
Gebäude E+F (ca.)	700	60	42.000,00
Gesamt (vorläufig)			**42.000**
Aufschlag in % • sonstige unterirdischen Kanäle, Einfriedung etc. • Rückbau der inneren Erschließungsleitungen • tlw. Bodenaustausch; Rohdung, Einebnung, Behördengebühren • Sonstiges • **Kosten einer Teilungsvermessung**		20	**8.400**
Gesamt			**50.400**

5.7 Liquidationswert

Bodenwert nach § 194 BauGB	368.000,00 €
abzüglich Abriss- und Beräumungskosten	-50.400,00 €
zuzüglich Freilegungserlöse • Das Inventar wird gesondert erfasst	0,00 €
vorläufiger Liquidationswert	**317.600,00 €**
gerundet	**317.600 €**

Plausibislierung des Liquidationswertes

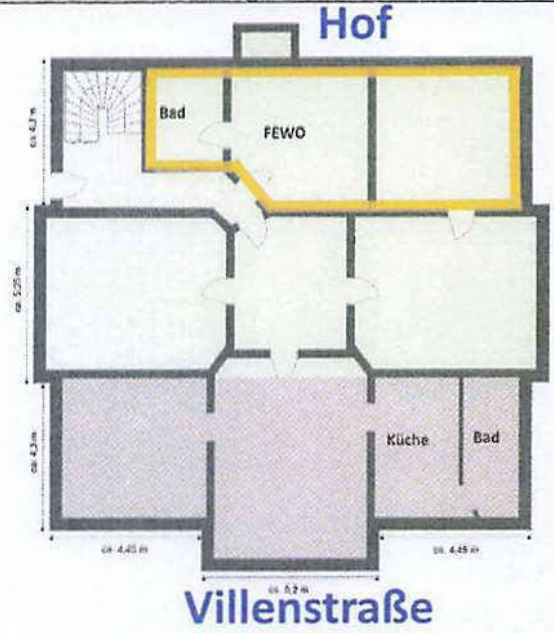
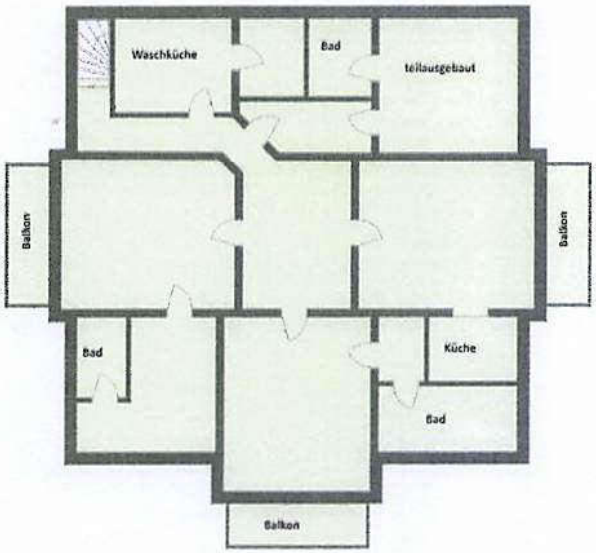
Angenommener Liegenschaftszinsatzes	4 %
Jährlicher Reinertrag des unbelasteten Bodens 4% von 368.000 €	**14.720 €**
Theoretischer jährlicher Reinertrag des Hauses E Unterstellt wird: • Haus E: 3 Ferienwohnungen o Mittlerer Ertrag pro Nacht: 65 € o Auslastung pro Jahr: 100 Tage o Bewirtschaftungs- und Betriebskosten 40 % o = (3 x (100 x 65)) * 0,60	**11.700 €**
Theoretischer jährlicher Reinertrag des Sommerhauses (Haus F)	**0**

Resümé: Der Reinertrag von 3 Ferienwohnungen im Haus E liegt unter dem Reinertrag des unbelasteten freigelegten Bodenwertes, also ist ein Abriss gerechtfertigt. In der pauschalen Überprüfung ist noch nicht berücksichtigt, dass die Wohnung im EG (Haus E) aktuell nicht als FEWO vermietbar ist und es noch Investitionen bedarf.

6 Wertermittlung Teilfläche II

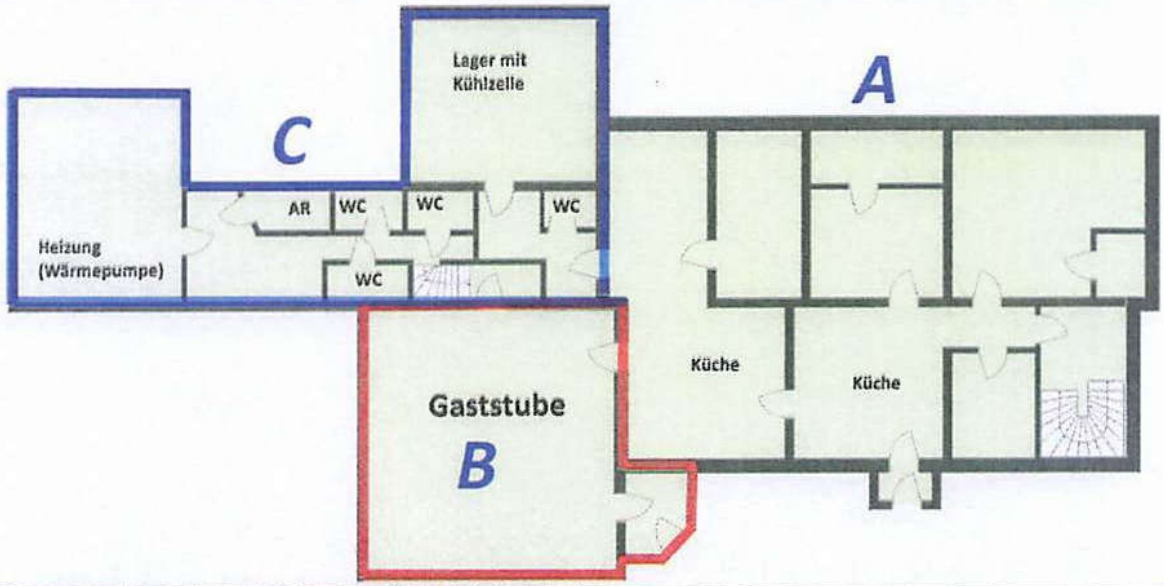
6.1 Bauliche Anlagen

Gebäude A (Maßangaben basierend auf Aufmaß, Genauigkeit +/- 5%)

Erdgeschoss	Obergeschoss
	
• *Schraffierter Bereich: nicht unterkellert*	
	Bebaute Fläche/Bruttogrundfläche (ca. Werte: +/-5%)) • 14,10 m x 13,85 m = 195,285 m² • + 5,10 m x 1,20 m = 6,12 m² • + 2 x (5,25 m x 0,45 m) = 4,725 m² • Gesamt EG: 206,13 m² • 2 Geschosse; BGF = ca. 412,26 m² • Keller: ca. 139,38 m² • **BGF gesamt: ca. 551,64 m²** • + Balkone, Außentreppen, Außenüberdachungen etc. o **Im Keller befindet sich die Küche/Lageräume vom Gebäude B** Wohn-/Nutzfläche (EG/OG) • **310 m²** (NFK ca. 0,75) • + Balkone

- Baujahr ca. 1887 (Denkmalschutz)
- Modernisierungen/Sanierungen in den 90er Jahren, ca. 1999/2000 und 2021
- 2 Vollgeschosse, teilunterkellert (ca.2/3), Dacheindeckung: Weicheindeckung; OG mit 3 Holzbalkonen
- Mauerwerksbau (zweischalig mit Blähtoneinblasdämmung)
  - o Anmerkung: die Einblasdämmung konnte nicht überprüft werden
- Überwiegend Holzfenster mit doppelter Isolierverglasung aus den 90er Jahren
- Heizung: Zentralheizung (versorgt das Wohnhaus und die Gaststube), zentrale Warmwasseraufbereitung
  - o Erdwärmepumpe von ca. 2021 (4 Erdwärmesonden), Wärmetauscher und Pufferspeicher sind im Keller (Gebäude C) untergebracht; Kupferinstallation und Konvektoren
- Elektro: unterschiedliche Ausstattung, überwiegend nach VDE-Norm
- Sanitär-EG: 1 Duschbad (FEWO), zeitgemäß modernisiert
- Sanitär-EG: 1 Wannenbad, ca. 1999/2000 saniert, Instandhaltungsrückstau
- Sanitär OG: 3 Bäder, unterschiedlicher Ausstattungsgrad, Instandhaltungsrückstau

Gebäude B und C





Gebäude B

- Baujahr ca. 1929/1930
- Ca. 7,20 m x 7,5 m = ca. 54 m² (49 m² Nfl.)
- + Eingang: ca. 4,75 m² (3,90 m² Nfl.)
- **Gesamt BGF: ca. 58,75 m²**
- **Nutzfläche: 52,90 m²**
- 1 Geschoss, nicht unterkellert
- Flachdach mit Bitumen
- Mauerwerksbau (Sockel), darüber Fachwerk, verblendet
- Holzfenster aus der Bauzeit
- Heizung zentral (über Wärmepumpe)
- Sanitäranlagen im Gebäude C
  - Funktionelle Sanitäranlagen (He-WC, Da-WC, Personal-WC)



Gebäude C (Keller)

- Der Keller befindet sich jedoch nicht vollständig unter EOK
- Im Gebäude C befinden sich
  - Sanitäranlagen vom Gebäude B
  - Personal-WC
  - Lagerräume
  - Heizungsraum mit Wärmepumpe
- Baujahr 1989/1990

Maßangaben (Schätzung)

- Nfl.: **ca. 95 m²**
- BGF: **ca. 110 m²**

Das Gebäude C konnte nur eingeschränkt aufgemessen werden, ein äußerliches Aufmaß war nicht möglich. Die Maßangaben sind Schätzungen (Abweichungen sind möglich)

Baumängel/Bauschäden, wirtschaftliche Probleme

- Die Gebäude A, B und C stellen aktuell eine bauliche und wirtschaftliche Einheit dar.
- Eine getrennte mediale Abrechenbarkeit der einzelnen Einheiten ist nicht möglich (keine Heizungsverteiler, keine Unterwasseruhren, keine Stromunterzähler)
- Die Gebäudeteile wurden ihrem Alter entsprechend normal instandgehalten, es gibt jedoch Instandhaltungsrückstau in vielen Gewerken.
- **Der dauerhafte wirtschaftliche Betrieb der Gaststätte (ca. 35 bis 40 Plätze) darf bezweifelt werden.**

6.2 Anpassung des Bodenrichtwertes (Teilfläche II)

Ausgangswert: angepasster Bodenrichtwert: 460 €/m² (siehe Teilfläche I)
Größe: 3.448 m²

Anpassung an die Grundstücksgröße

- Dem Bodenrichtwert liegt eine mittlere Größe von 750 m² zu Grunde. Die Teilfläche II hat eine Gesamtgröße von 3.448 m²

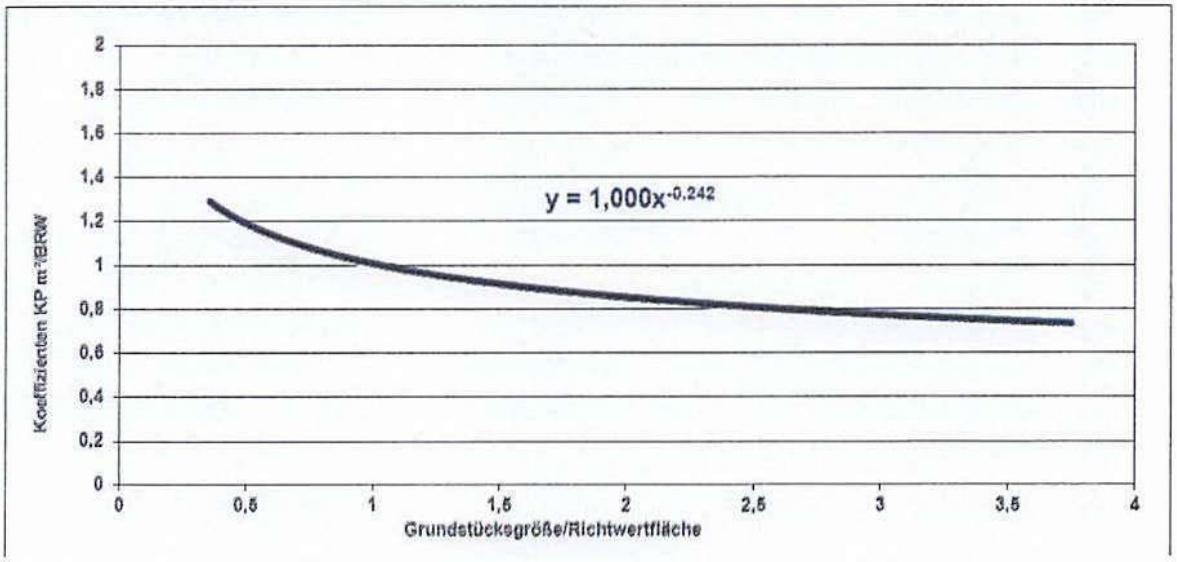
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL)
Maß der baulichen Nutzung

4.3.3 Grundstücksgröße und weitere Grundstücksmerkmale

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

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

Anmerkung: Abweichend von der Anlage 2 der Vergleichswertrichtlinie wählt der Sachverständige folgende Ableitung, die sich in seiner Praxis bewährt hat.



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

Berechnung (Größe)

Bodenrichtwert in €/m² (angepasst)	• 460 €/m²
mittlere Richtwertgröße = 750 m²	• 750 m²
Grundstücksgröße (Teilfläche II)	• 3.448 m²
X = Grundstücksgröße : Richtwertgröße	• 3.448 / 750 = 4,60
Y (Umrechnungsfaktor) = $X^{-0,242}$ = $4,60^{-0,242}$	• 0,6912
Eigene Anpassung des Korrekturfaktors	• 0,65
• Anpassungsformel gilt nur bis zum 3,5 fachen der Richtwertgröße	
Formel	• = 460 €/m² x 0,65
Größen- angepasster Bodenrichtwert (gerundet auf volle 5 €)	• **gerundet 300 €/m²**

6.2.1 Anpassung des Bodenrichtwertes (Teilfläche II)

1.	**Bodenrichtwert**	
	• Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes	300,00 €/m²
	o ***bezüglich Stichtag und Größe angepasster Bodenrichtwert***	
2.	abzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten • Dieser Wertanteil stellt in der Regel nicht den reinen Substanzwert der Erschließungsanlagen dar, sondern nur den Wertanteil welcher vom Bodenwert mitumfasst wird.	-40,00 €/m²
3.	Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land	260,00 €/m²
	Zu- und Abschläge zur Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag o Richtwert mit Stand 01.01.2022 o **Die konjunkturelle Marktanpassung ist bereits erfolgt.**	0 %
	die Lage o im Richtwertgebiet gelegen	0 %
	die Art der baulichen Nutzung o Baurecht nach § 34 BauGB	0 %
	das Maß der baulichen Nutzung o Geringes Maß der baulichen Nutzung o Wertrelevante BGF (Gebäude A und B): ca. 471 m² (ohne Keller) o Wertrelevante GFZ: ca. 0,14	-30 %
	die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften o Keine Besonderheiten (Die Übergröße ist bereits berücksichtigt)	0 %
	Zu- und Abschläge insgesamt :	- 30,00 %
4.	Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes	182,00 €/m²
	o zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten	40,00 €/m²
5.	**Bodenwert für baureifes Land (§ 34 BauGB)**	**222,00 €/m²**
6.	**Größe der Teilfläche II**	**3.448 m²**
7.	**Vorläufiger Bodenwert**	**765.456,00 €**

6.3 Sachwertermittlung

Der Sachverständige betrachtet die Gebäude A, B und C als bauliche und wirtschaftliche Einheit und bewertet diese auch als solche.

Gründe:
- Küche für die Gaststätte (Gebäude B) befindet sich im Gebäude A
- Sanitäranlagen der Gaststätte befinden sich im Gebäude C
- Heizung für alle Gebäudeteile befindet sich im Gebäude C
- Keine getrennte mediale Abrechenbarkeit von unterschiedlichen Wirtschaftseinheiten möglich

6.3.1 Wertmethodische Stellglieder

Die NHK2010 wurden gesondert bestimmt.
Gemeinsame wirtschaftliche Restnutzungsdauer: 30 Jahre
Die zentrale Heizungsanlage (Wärmepumpe) wird anteilig den Gebäuden A und B zugerechnet)
Alterswertminderung: W_L = lineare Wertminderung in %

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

Ga = Gebäudealter
Gd = übliche Gesamtnutzungsdauer
W_L = lineare Wertminderung

Auch wenn die Gebäudeteile zu unterschiedlichen Jahren errichtet wurden, ist als wertmethodischer Ansatz eine Vereinheitlichung geboten.

	Gebäude A (Geschosse, teilunterkellert)	**Gebäude B** (1 Geschoss)	**Gebäude C** (1 Geschoss, halbunterirdisch)
BGF in m²	551,64	58,75	110
Überwiegende Nutzungsart (> 80 %)	Wohnhaus (4 Einheiten)	Gaststube	Keller, Lager, Sanitäranlagen
Standardstufe gemäß NHK2010: • Im Mittel	3	2	1
NHK2010:	950	1.000	650
Baupreisindex (08/2024)	184	184	184
Herstellungskosten	964.266,72	108.100,00	131.560,00
Alter	> 80 Jahre	>80 Jahre	Ca. 45 Jahre
Fiktive Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80	80	80
Restnutungsdauer (gemeinschaftlich) in Jahren	30	30	30
Fiktives Alter in Jahren	50	50	50
Alterswertminderung in %	-62,5	-62,5	-62,5
Alterswertminderung in €	-602.666,7	-67.562,5	-82.225
Vorläufiger Sachwert der Gebäudeteile	361.600,02	40.537,5	49.335
Gesamt (A+B+C)			**451.472,52**
• Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile in % der Normalherstellungskosten Z.B. Balkone, Abdachungen, Außentreppen, Sonstiges			8.000,00
• **vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage**			**459.472,52**

6.3.2 Baulichen Nebenanlagen

Aus Gutachtersicht ist eine pauschalisierte Bewertung gerechtfertigt. **Sachverständigenseits kommt ein Vergleichsfaktorverfahren je m² BGFl zum Ansatz. Der angesetzte Vergleichfaktorwert stellt einen Mittelwert über die vorhandene BGF dar. Sonstige zu berücksichtigende Bauteile sind im Wertansatz mit enthalten. Die vorhandenen Baumängel und Bauschäden sind ebenfalls im Ansatz berücksichtigt.**

Der Ansatz eines Vergleichkostenwertes je m² BGF stellt den marktangepassten Wert, mit dem diese baulichen Anlagen den Verkehrswert erhöhen, dar (nicht vergleichbar mit dem Substanzwert).



Gebäude D) Lager, Schuppen, Carport
- Baujahr unbekannt, wahrscheinlich DDR-Zeit
- **Bebaute Fläche ca. 7,45 m x 5 m = 37,25 m²**
- Ansatz ca. 150 €/m²
  - o **Gerundet 5.600 €**

- Schuppen: **3.000 €**
- Carport: **1.500 €**

Gebäude G: Lager
- o Wertneutraler Ansatz

6.3.3 Sachwertberechnung

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage	=	**459.472,52**
Wertanteil der baulichen Außenanlagen in € • Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten • zusätzlicher Ansatz für Hausanschlüsse, Bodenbefestigung, Einfriedung, etc.	3 %	13.784,18
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale • Gebäude D: pauschalieiserter Ansatz		10.100,00
Wertanteil der Möblierung in € • Wird gesondert ausgewiesen		0,00
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage insgesamt in €		483.356,70
o zuzüglich des Wertes des Grund und Bodens in € gerundet o Nur Teilfläche II	+	765.456,00
vorläufiger Sachwert inklusive Wert des Grund und Bodens in €		**1.248.812,70**

6.3.4 Marktanpassung

Der Gutachterausschuss hat für vergleichbare Objekte keine Marktanpassungsfaktoren ausgewiesen.

- Eigene empirische Untersuchungen in Ostseebädern und deren Umfeld ergeben folgende Anpassungsfaktoren.

Gilt für:

- Ostseebäder und Nahbereich Ostseebäder (Vorpommern-Rügen und Landkreis Rostock)
- Große Grundstücke
- Gemischte Nutzung
- Sachwert > 1 Million €

Sachwert-Korrekturfaktoren

A	B	C
Gute wirtschaftliche Verwertbarkeit	**Normale wirtschaftliche Verwertbarkeit**	**Erschwerte wirtschaftliche Verwertbarkeit**
1,05 bis 1,30	0,90 bis 1,1	0,80 bis 1,0

Der Sachverständige ordnet das Objekt in die Kategorie C ein.

- In Ostseebädern und deren Nahbereich werden trotz erschwerter Verwertbarkeit immer noch vergleichsweise hohe Sachwerte im Verkauf erzielt. Würde das Objekt im ländlichen Raum liegen, wären Sachwertfaktoren von 0,5 (=50 %) Abschlag keine Seltenheit.
- Der Sachverständige nimmt einen Sachwertfaktor von 0,90 an

vorläufiger Sachwert		***1.248.812,70 €***
o Marktanpassungsfaktor = Abschlag	0,90	-124.881,27 €
marktangepasster Sachwert		**1.123.931,43 €**
• Wertminderung wegen zusätzlicher Baumängel und Bauschäden (siehe § ((2) ImmoWertV) in % o Hinreichend im Ansatz der Restnutzungsdauer von 30 Jahren und dem Sachwertfaktor erfasst.	0 %	0,00 €
• zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung (siehe § ((2) ImmoWertV) in % o hinreichend erfasst	0 %	0,00 €
• pauschalisierter Abschlag o Sonstige Zustandsmerkmale		0,00 €
		1.123.931,43 €

Gerundet: 1.123.900 €

7 Zubehör

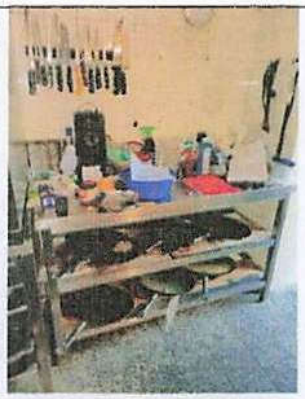
Da Inventar wurde augenscheinliches erfasst, es erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es wird nur das Inventar ausgewiesen, welches aus Gutachtersicht noch einen Restwert hat.

- Anmerkung: Die Funktionstüchtigkeit von technischen Anlagen wurde nicht überprüft
- Das Alter wird augenscheinlich geschätzt

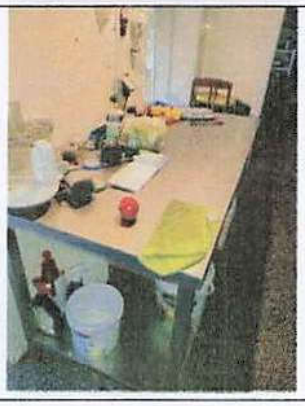
Gebäude A (Gastroküche im Kellergeschoss)

- Kühlschrank; Kombidämpfer; 2 Mikrowelle; Gläserspüler; Geschirrspüler
- Gasherd mit Absaufeinrichtung; Mehrere Edelstahltische bzw. Edelstahlspüle
- Hängeschränke (Edelstahl), Standregale (Edelstahl); Kleinteile
  - Alter > 25 Jahre
  - Standwert pauschal: **4.000 €**





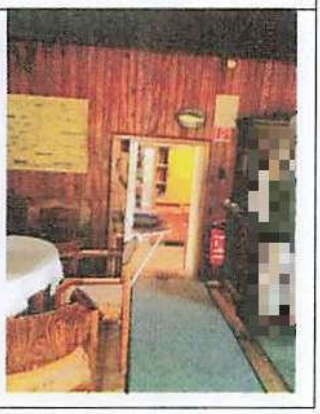


Gebäude B (Einrichtung der Gaststube im Gebäude B

- 7 Tische, ca. 30 Stühle, 2 Bänke, Bufett, Kleinteile; Alter > 30 Jahre
  - Standwert pauschal: **1.500 €**





Gebäude C: Kühlzelle im KG
- Standwert pauschal: **500 €**

Gebäude E (Inventar von 2 Ferienwohnungen)








- 2 Kleiderschränke (Holz)
- 2 Doppelbetten
- 2 Tische
- 1 Couch
- 4 Stühle
- Sideboard + TV
- Kleinteile (z.B.) Minikühlschrank

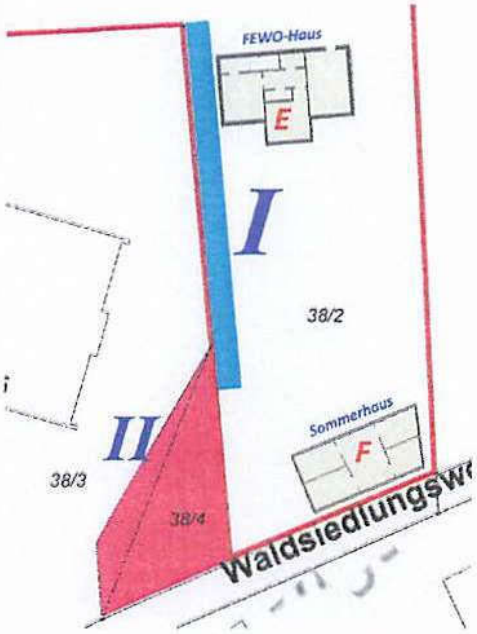
Wiederveräußerungswert pauschal: **1.000 € je Wohnung = 2.000 €**

Inventar gesamt: 8.000 €

Beim Gebäude E kommt der Wiederveräußerungswert und nicht der Standwert zum Ansatz, weil der Abriss unterstellt wird

8 Recht in Abt.II

Rechte in Abt. II	• Lfd. Nr. 9: (siehe hierzu Anlagen 21 bis 24)	
9	1	Lastend auf Flurstück 38/2 Flur 7 Gemarkung Prerow Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer von Prerow Blatt 4535, BV-Nr. 1 und 2, Gesamtberechtigte gemäß § 432 BGB, vermerkt gemäß § 9 GBO, gemäß Bewilligung vom 06.12.2019 (UNr. 2340/2019, UNr. K 584/2022, Notar Dr. Albert Block in Greifswald) mit Urkunde vom 30.06.2022 (UNr.K 584/2022, Notariatsverwalter Notar René Kleinsorg in Greifswald); eingetragen am 09.03.2023. (ON: PRER-1165-65) Hofmann



Fläche I

- eingetragen als Grunddienstbarkeit im Blatt 1165 von Prerow Abt. II lfd. Nr. 9

- Hellblau markiert
- Lastend auf Flurstück 38/2 (dienendes Grundstück)
- Begünstigtes Flurstück 38/3 (herrschendes Grundstück)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- **Aktuell verläuft in dieser Fläche eine unterirdische Schmutzwasserleitung.**

Schutzstreifenfläche ca.

- Länge ca. 30 m
- Breite ca. 3 m
- Bodenwert (Teilfläche I): 460 €/m²

Wertminderung: 5%

- = (90 m² x 460 €/m²) x 0,05
- **= 2.000 € (gerundet)**

9 Verkehrswert

9.1 Zusammenfassung

Sachverständigenseits wird der vorläufige Verkehrswert nur vom Sachwert/Liquidationswert abgeleitet.

Teilfläche I in €	317.600
Teilfläche II in €	1.123.900
Erfasstes Inventar	8.000,00
Gesamt in €	**1.449.500**
gerundet	**1.450.000 €**

Somit wird der Verkehrswert § 194 BauGB

eines **gemischt genutzten Grundstückes**

(Wohnen/Ferienwohnungen/Gaststätte)

bebauten Grundstücks

Villenstraße 6

18375 Ostseebad Prerow

zum Wertermittlungsstichtag 15.11.2024

geschätzt mit

1.450.000 €

Minderungsbetrag Recht Abt. II lfd. Nr. 9: **- 2.000 €**

- Lastend auf Flurstück 38/2 (dienendes Grundstück)
- Begünstigtes Flurstück 38/3 (herrschendes Grundstück)

10 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	**1**	Auszug aus dem Stadtplan
Anlage	**2**	Auszug aus dem Katasterplan
Anlage	**3**	ungefährer Lageplan mit Bezeichnung der baulichen Anlagen
Anlage	**4**	Luftbild mit Bezeichnung der baulichen Anlagen
Anlage	**5**	Darstellung von B-Plänen im Umfeld
Anlage	**6**	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Prerow
Anlage	**7**	Fotoansichten
Anlage	**8**	Ungefährer schematischer Grundriss vom Kellergeschoss • Gebäude A, B, C
Anlage	**9-10**	Fotoansichten
Anlage	**11**	Ungefährer schematischer Grundriss vom Erdgeschoss und Obergeschoss • Gebäude A
Anlage	**12-14**	Fotoansichten
Anlage	**15-16**	Gebäude D: Grundriss und Fotoansichten
Anlage	**17-18**	Gebäude E: Grundriss und Fotoansichten
Anlage	**19-20**	Gebäude E: Grundriss und Fotoansichten
Anlage	**21-24**	Darstellung vom Geh- Fahr- und Leitungsrecht
Anlage	**25**	Darstellung der Flurstücksdaten
Anlage	**26**	Baulastauskunft

11 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage

gute Wohnlage / gute Lage für touristische Nutzungen in Prerow
- Anschrift: Villenstraße 6 in 18375 Prerow

Nutzungsberechtigte + weitere Ansprechpartner:

Mietverträge wurden nicht zugereicht, der Gutachter geht von folgender Nutzung aus:
- Eigennutzung
- Sowohl die Gaststätte als auch die Ferienwohnungen werden durch die Eigentümer betrieben.

Gewerbebetrieb:
- In dem zu bewertenden Objekt wird ein Gewerbebetrieb geführt
  - 3 Ferienwohnungen, 1 Gaststätte

Maschinen und Betriebseinrichtungen:
- Inventar wurde erfasst und gesondert ausgewiesen
- **Der ausgewiesene Verkehrswert enthält den Inventaranteil.**

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

Energiepass: nicht vorhanden

Kaminkehrer:
- 18445 Altenpleen OT Günz

baubehördliche Beanstandungen:
- offiziell keine bekannt
- **eingetragen in der Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Rügen**

Sonstiges: kein getrenntes Eigentum

Bodenordnung: keine

Überbauungen: wurden nicht festgestellt

12 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.

13 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.IS.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 Anlagetechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)
DIN 283:
DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)
II. BV:
Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)
BetrKV:
Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten
GEG:
Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)
Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG:
Erbbaurechtsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-6, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719) geändert worden ist

Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, 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

14 Erklärung des Sachverständigen

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

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

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

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

Gragetopshof, den 15.11.2024



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:

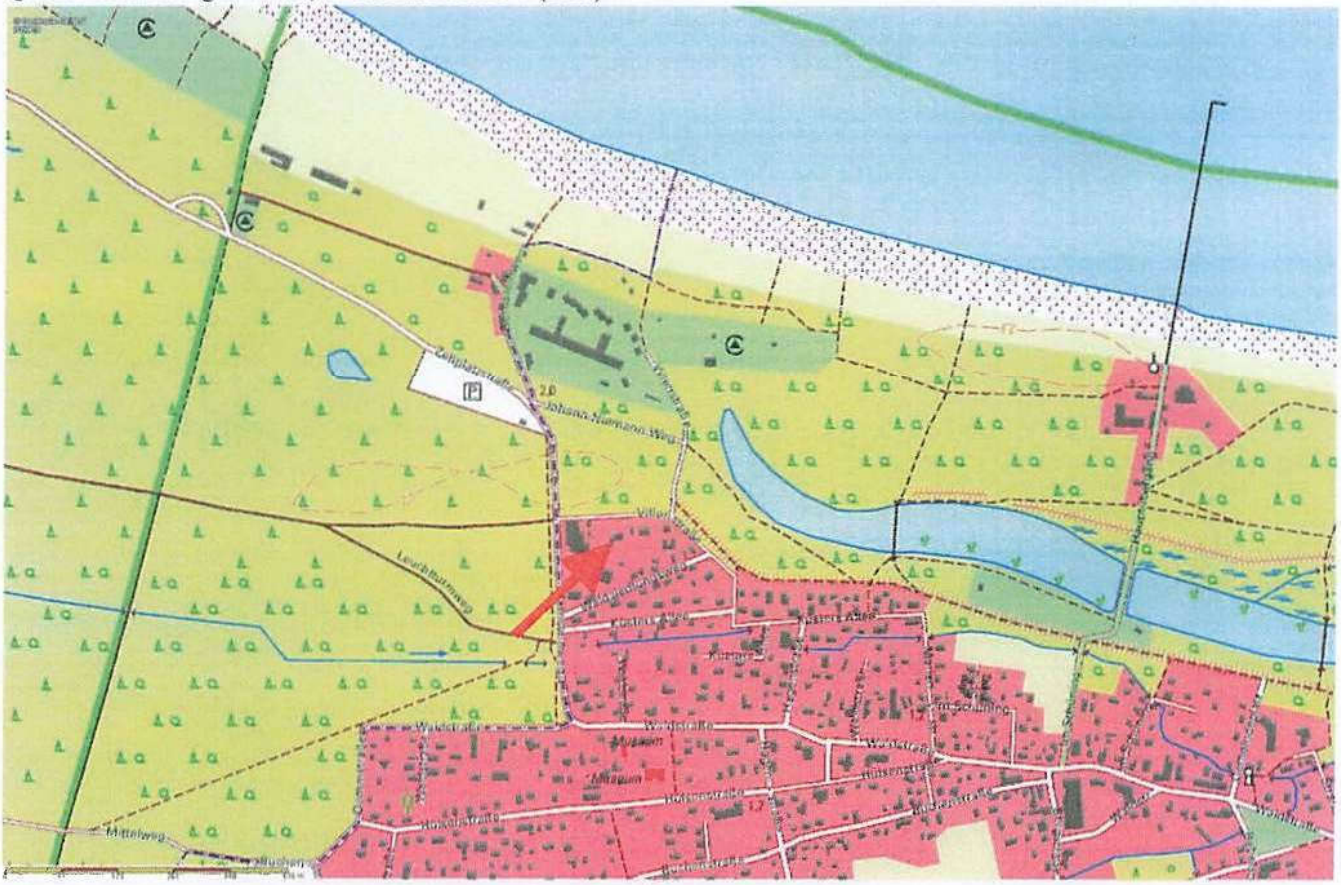
- Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für Sachverständige / Gutachter
- Versicherungssumme: 255.645,94 Euro

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

Anlage 1



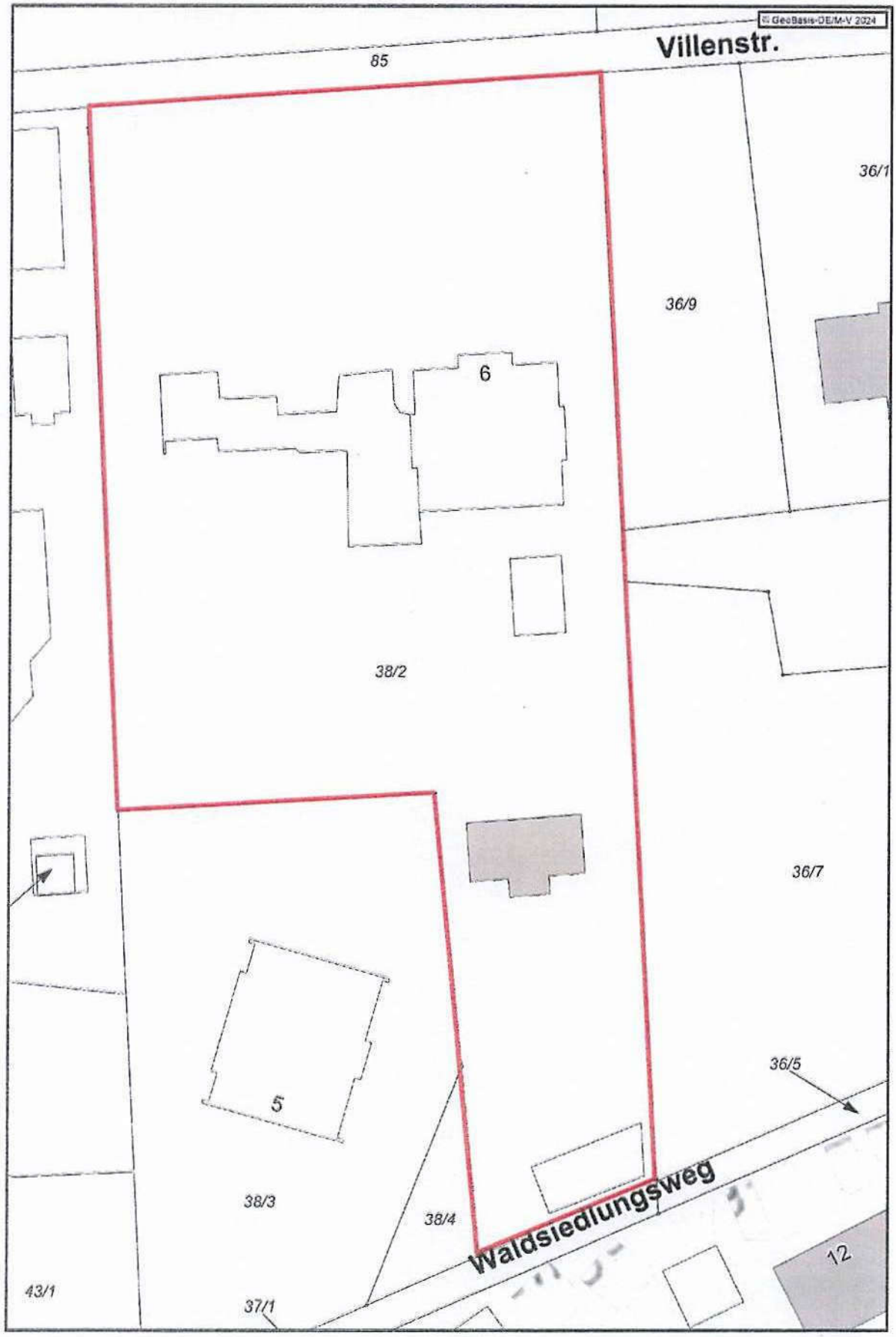
Quelle: Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2023)



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

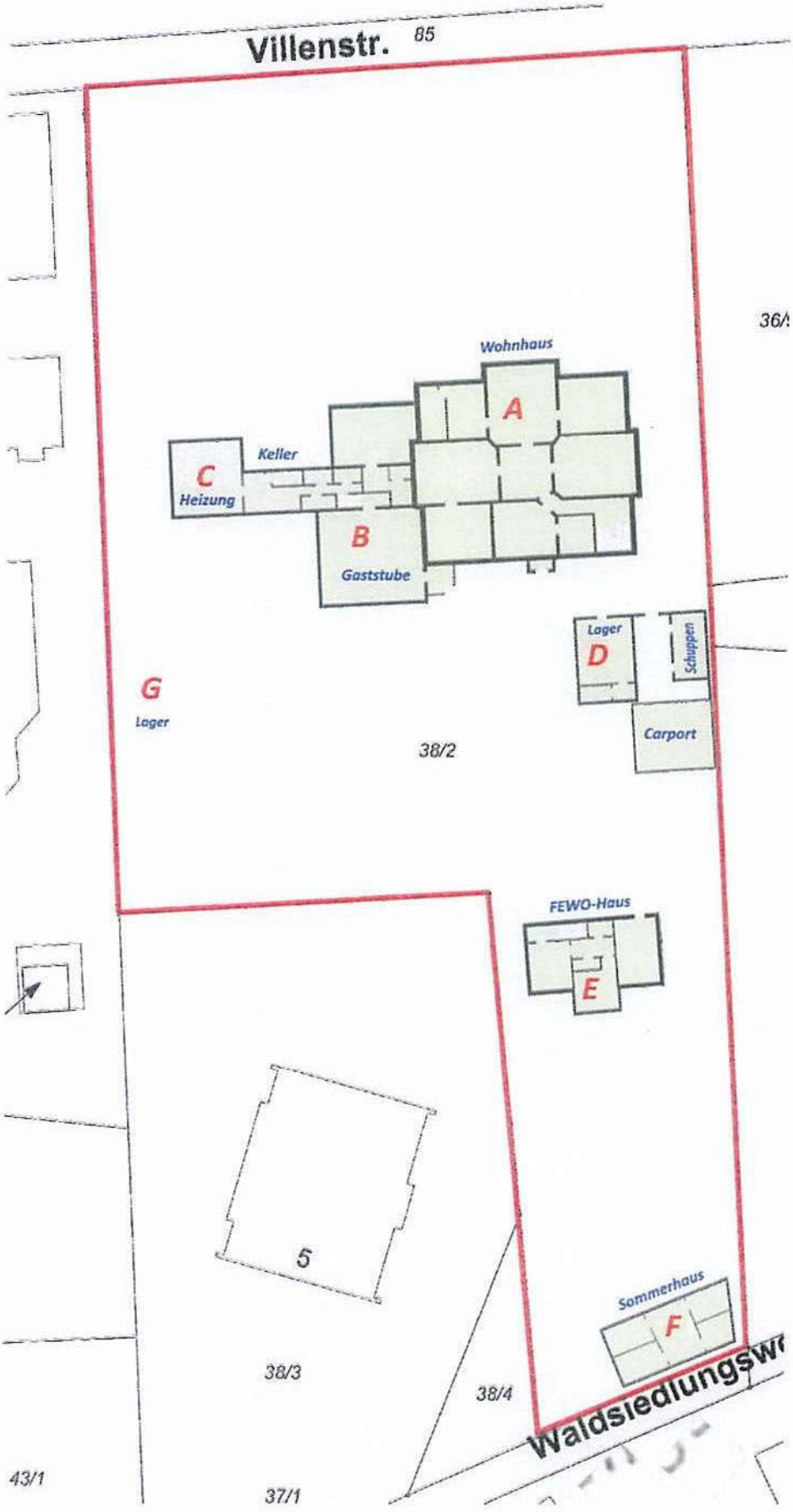
Darstellung der Lage des Grundstücks (Regionalplan + Stadtplanauszug)
lizenziert für Ingo Kuhwald

Anlage 2



Auszug aus dem Katasterplan mit Darstellung des Flurstückes

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



A	Wohnhaus
B	Gaststube
C	Keller
D	Lager, Schuppen, Carport
E	Haus mit Ferienwohnungen
F	Sommerhaus
G	Lager

ungefährer Lageplan mit Bezeichnung der baulichen Anlagen

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

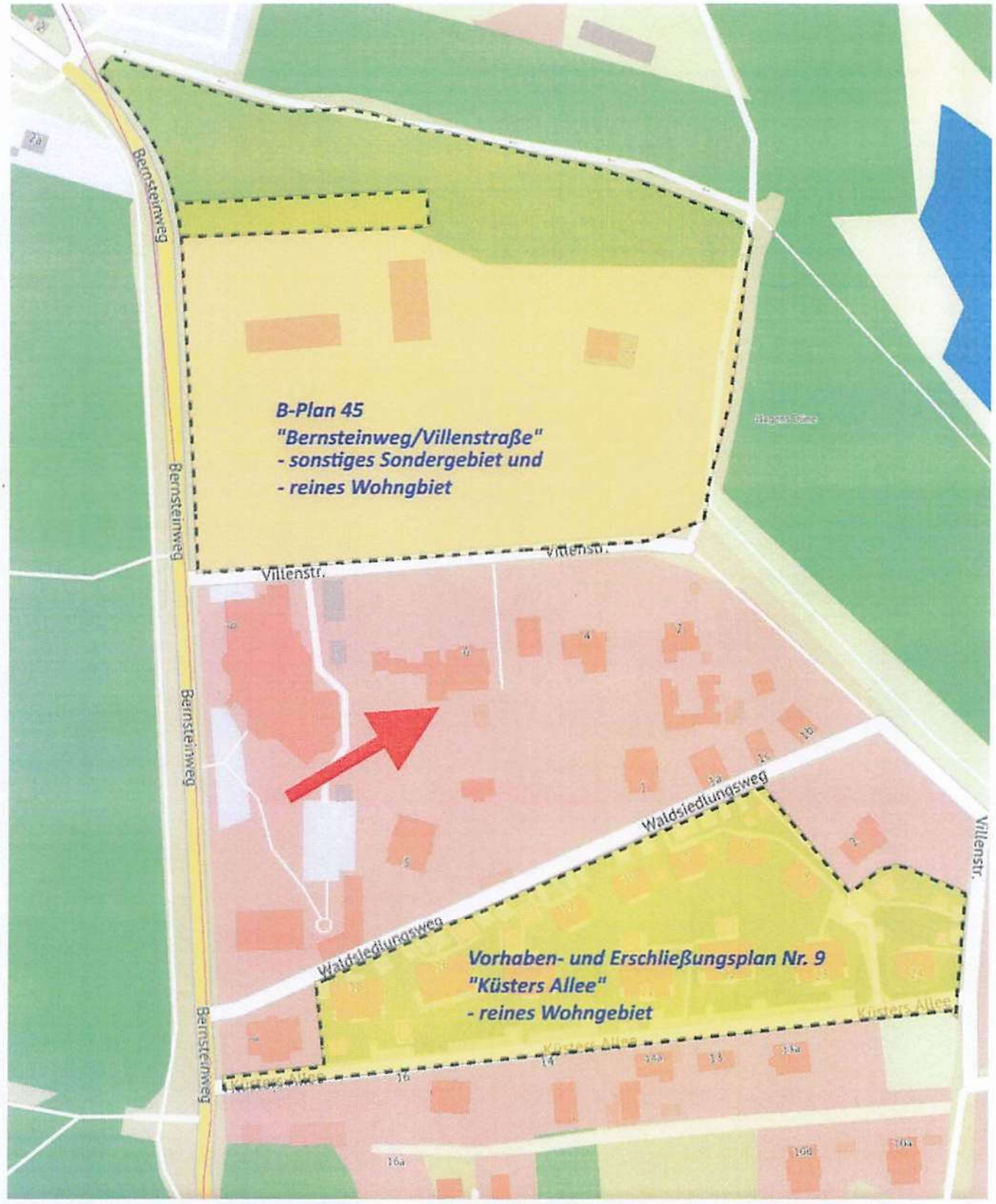
Anlage 4



Luftbild mit Bezeichnung der baulichen Anlagen (Befliegung 06/2021)

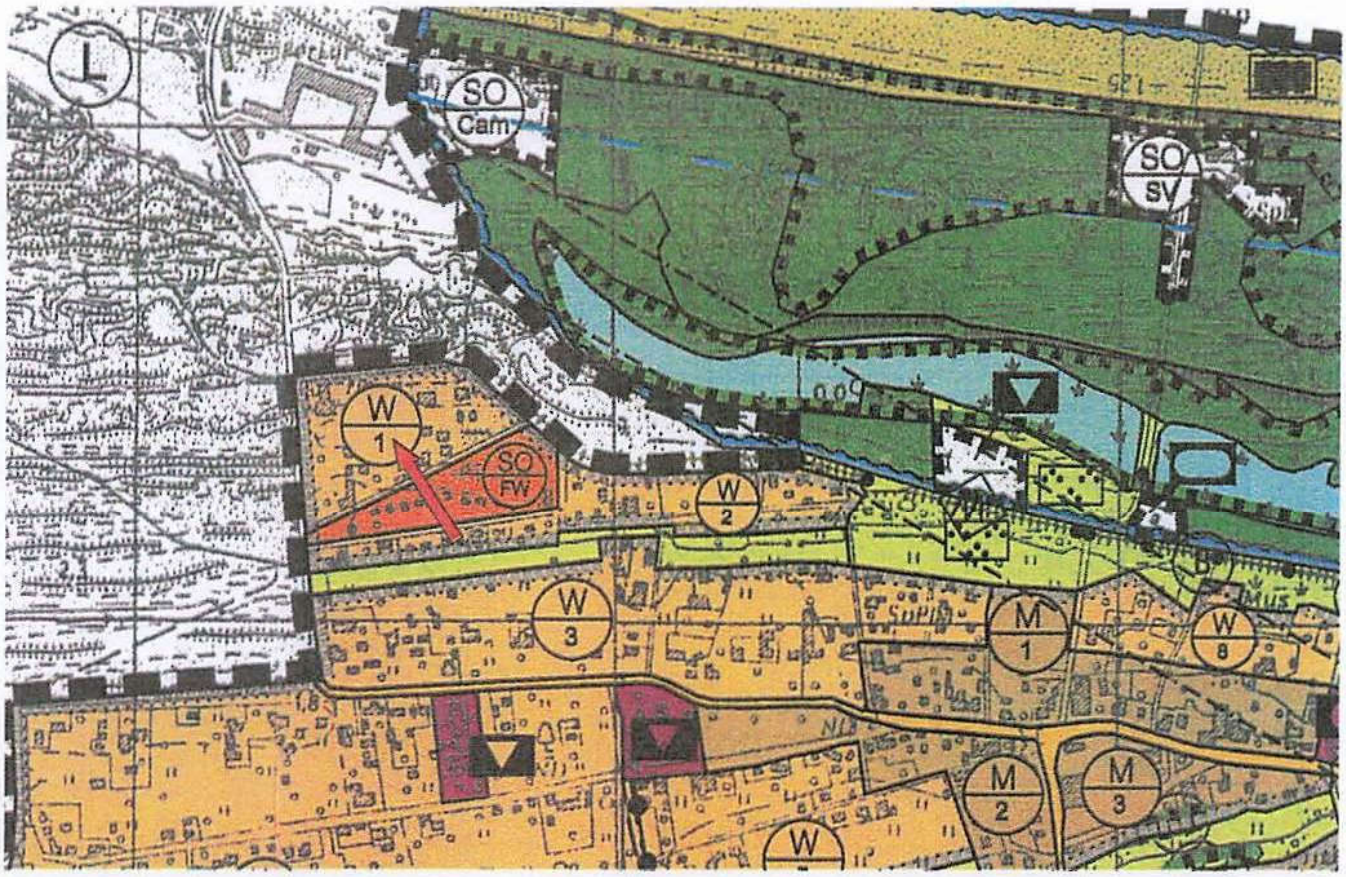
Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2023)

Anlage 5



Darstellung von B-Plänen im Umfeld

Das zu bewertende Grundstück ist nicht im Geltungsbereich eines B-Planes gelegen



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage

DARSTELLUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990)

W	Wohnbauflächen	(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
WR	Besondere Wohngebiete	(§ 4a BauNVO)
M	Gemischte Bauflächen	(§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
GE	Gewerbegebiete	(§ 8 BauNVO)
SO	Sondergebiete, die der Erholung dienen	(§ 10 BauNVO)

Zweckbestimmung:

Woch	Wochenendhausgebiet
FW	Ferienwohnungen
Cam	Campingplatzgebiet

SO	Sonstige Sondergebiete	(§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung:

BG	Beherbergung für Gesundheitstourismus
Hot	Hotel
MB	Multifunktionales Begegnungszentrum
GEH	großflächiger Einzelhandel
SV	Strandversorgung
K	Klinik
H	Hafen
T	Tankstelle, Einzelhandel
HI	hafennahe Infrastruktur

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen:

- Öffentliche Verwaltungen
- Schule
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- F Feuerwehr

FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- P Ruhender Verkehr
- Vorbehaltsfläche für überörtliche und örtliche Hauptverkehrs- straßen (Freihaltetrassen)
- Hauptwanderweg

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

- oberirdisch
- unterirdisch

GRÜNFLÄCHEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

- Grünflächen
- Strand, Düne, Deich

Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Rechtskraft 07.10.2003)
die Lage des zu bewertenden Grundstückes ist als Wohnbaufläche ausgewiesen

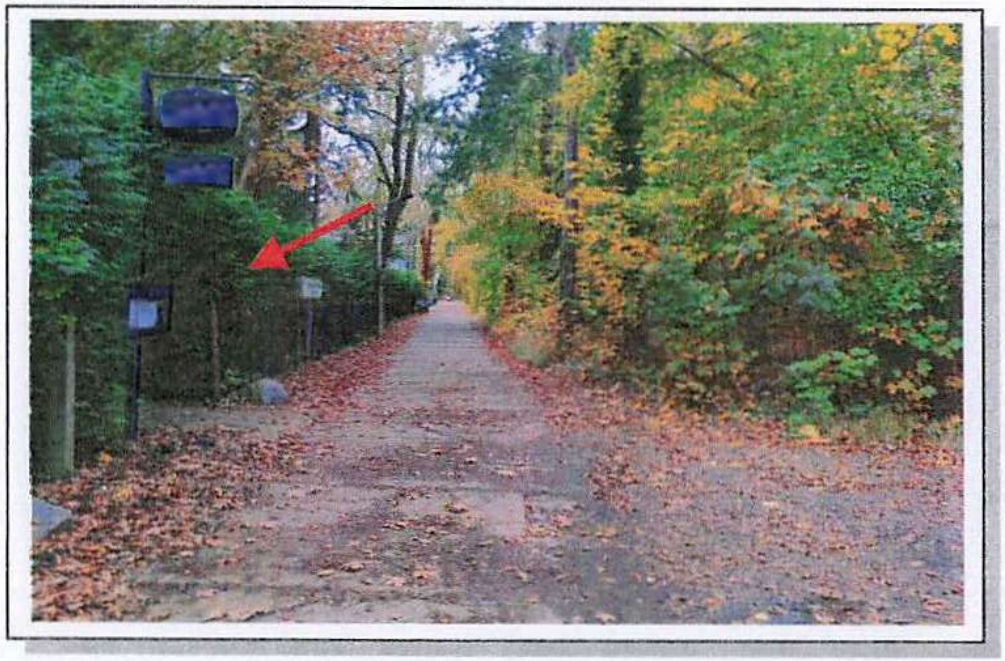




Bild 1-2 o Links und rechts: Ansichten der Villenstraße, die Lage des Grundstückes wurde markiert



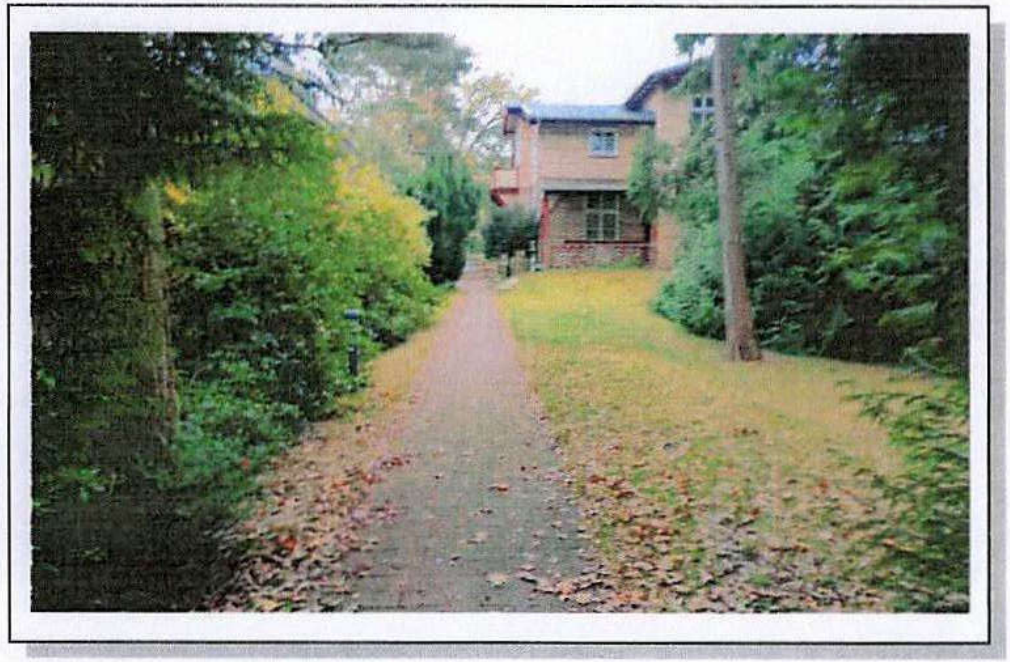
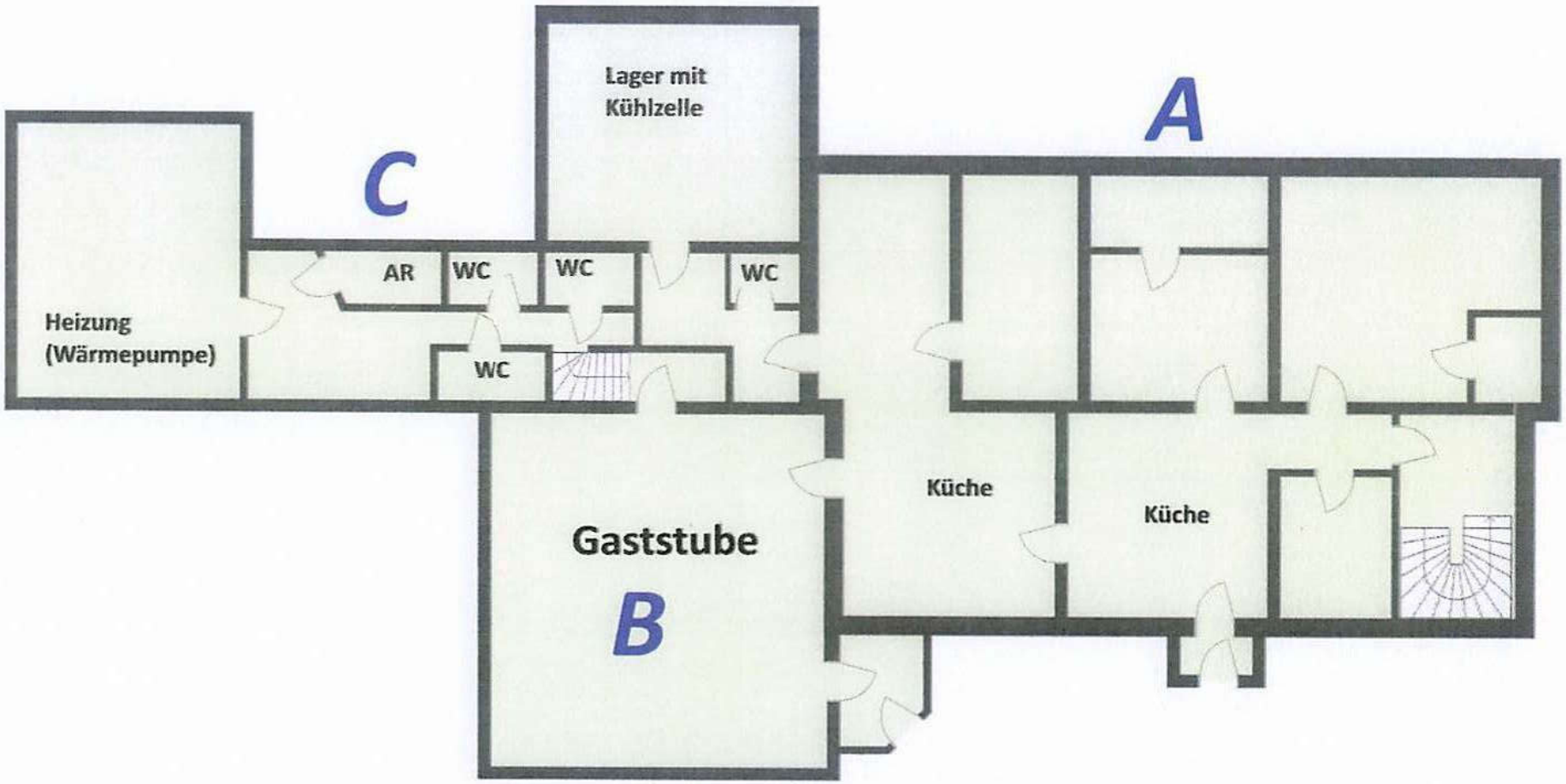


Bild 3-4 o Links: Ansicht der rückwärtigen Waldsiedlungsweg und rechts: Zugang zum Gebäude A von der Villenstraße



Ungefährer schematischer Grundriss vom Kellergeschoss (unmaßstäblich, kleinere Abweichungen sind möglich)
Erstreckt sich über die Gebäude A, B, C

Anlage 8

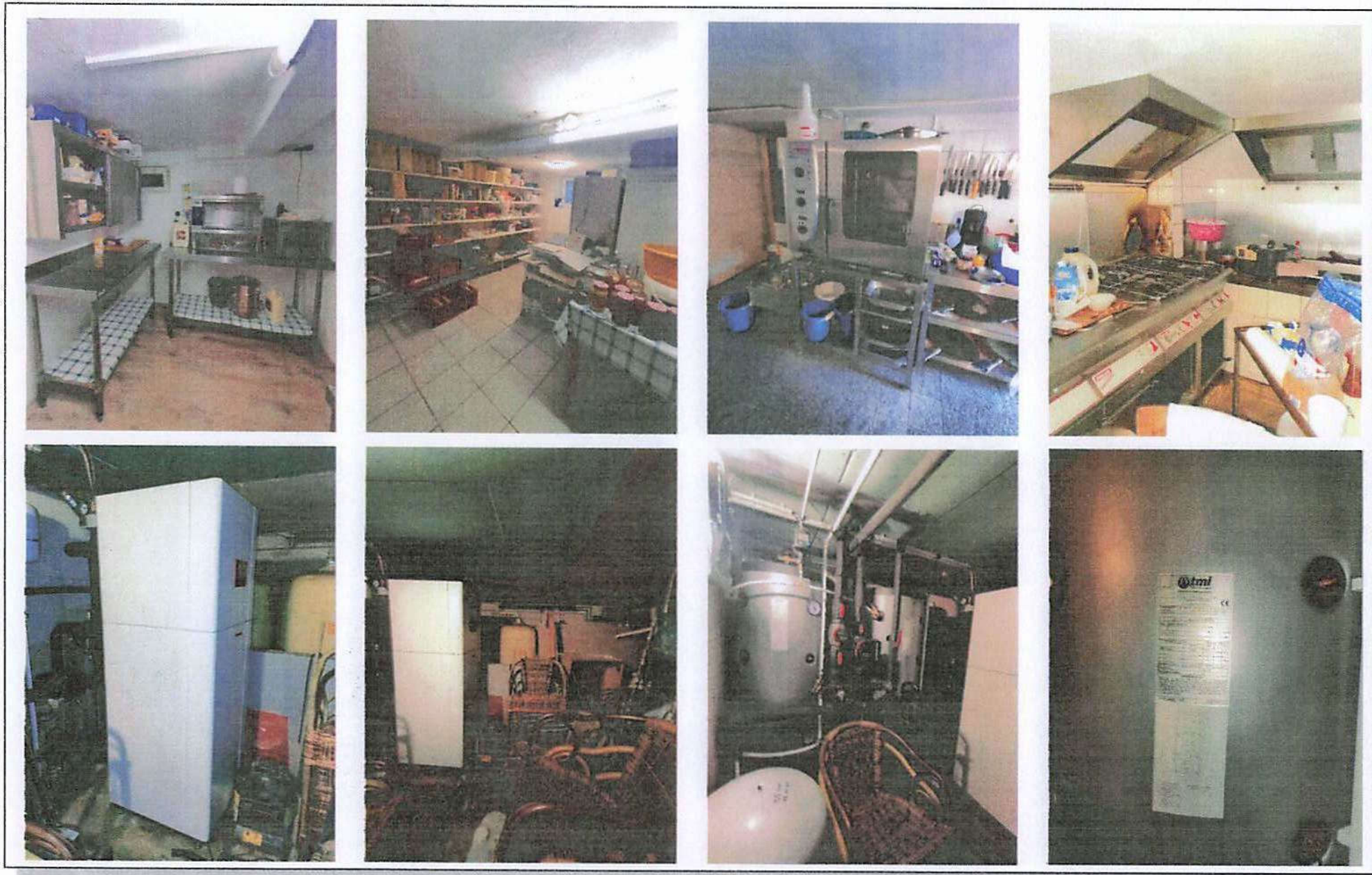


Bild 5-12
- Oben: **Gebäude A: Ansichten vom Kellergeschoss** (Lagerräume und Küche)
- Unten: Ansichten der Heizungsanlage (Erd-Wärmepumpe mit Wärmetauscher und Pufferspeicher

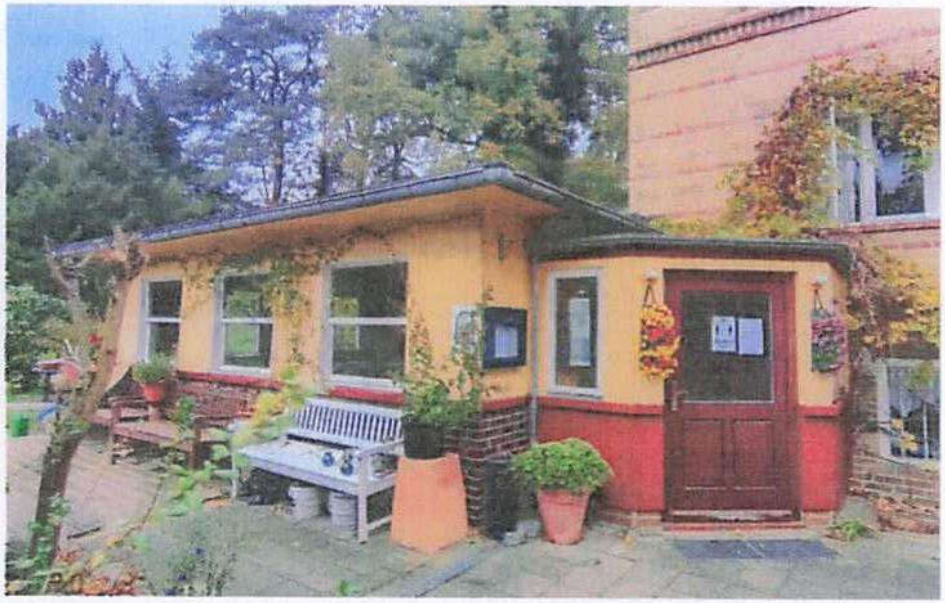
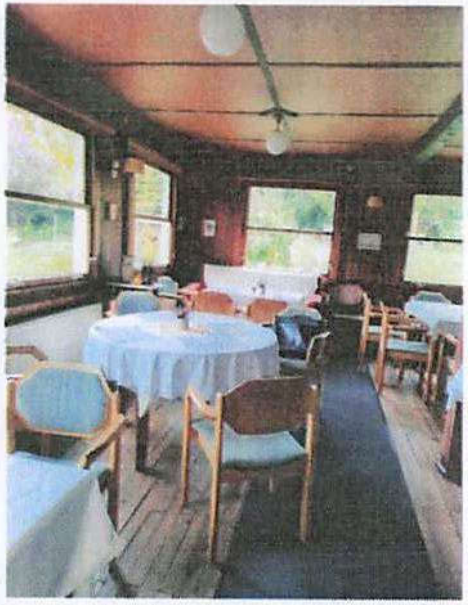
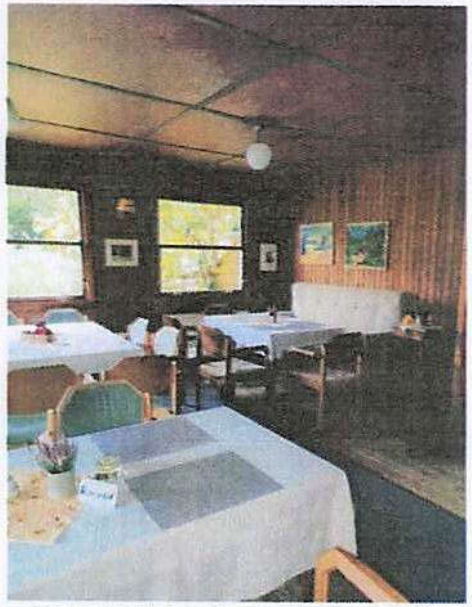
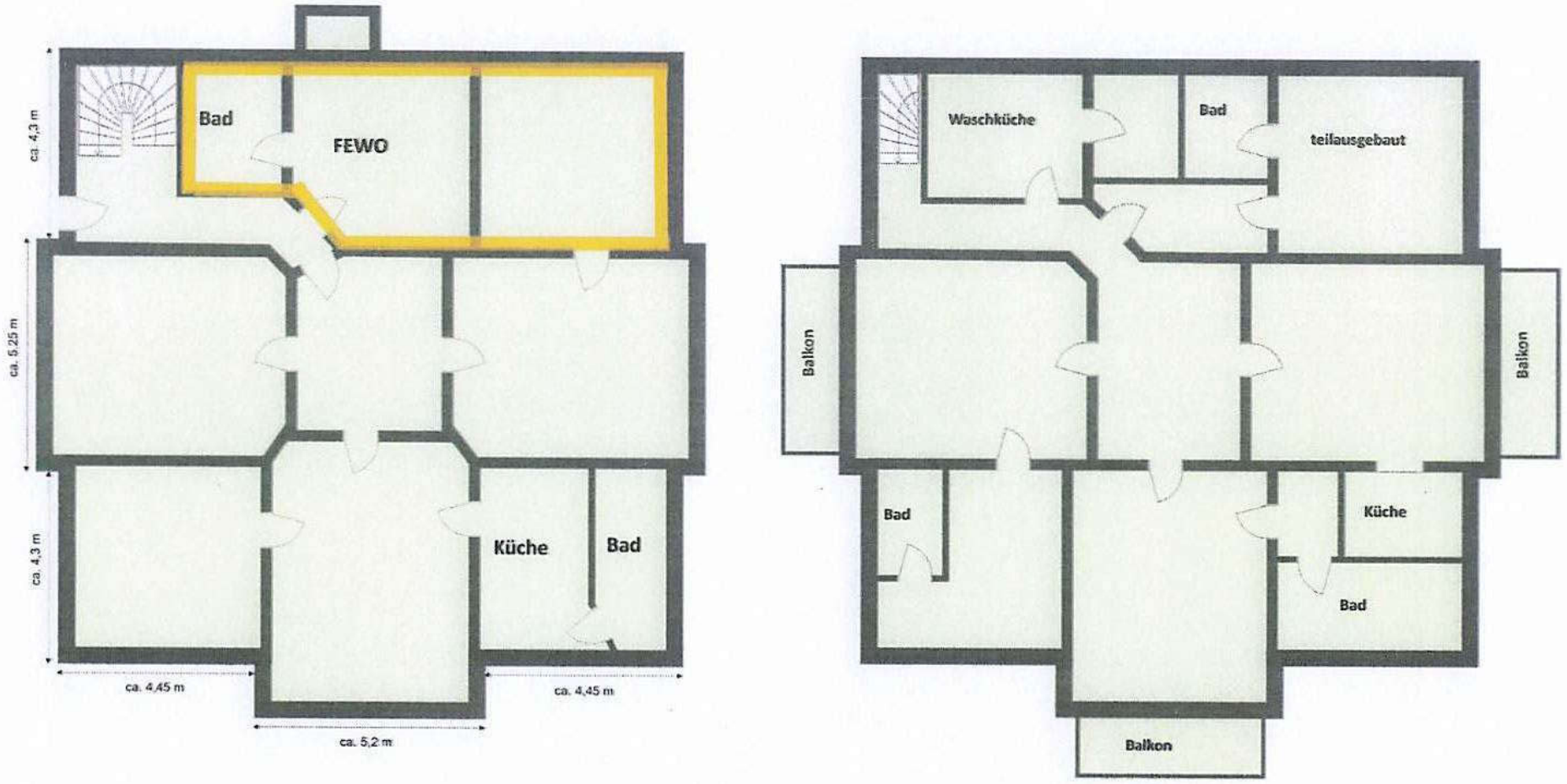







Bild 13-18
- Oben: Gebäude B (Gaststube): Außenansichten
- Unten: Gebäude B (Gaststube): Innenansichten vom Gastraum und Ansichten der Sanitäranlagen (befindlich im Gebäude C)

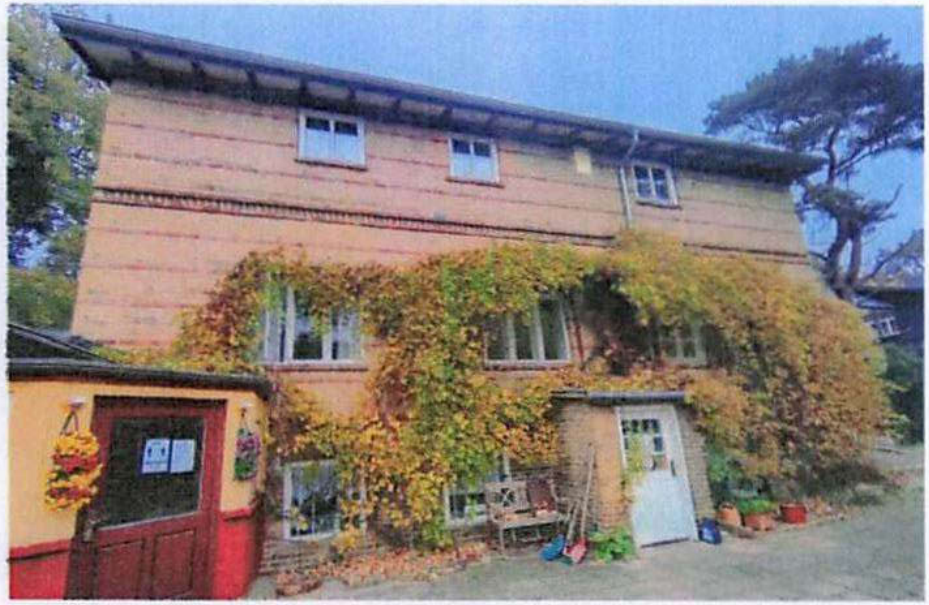


Ungefähre schematische Grundrisse vom Erdgeschoss (links) und Obergeschoss (rechts) (unmaßstäblich, kleinere Abweichungen sind möglich)

Gebäude A

Anlage 11







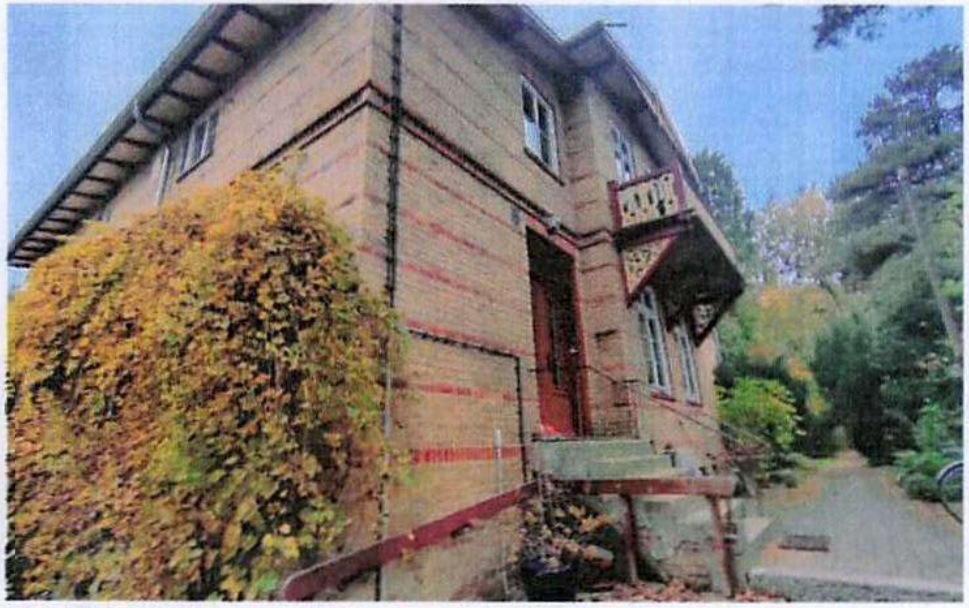


Bild 19-22 o Oben und Unten: Außenansichten vom Gebäude A (Wohnhaus)

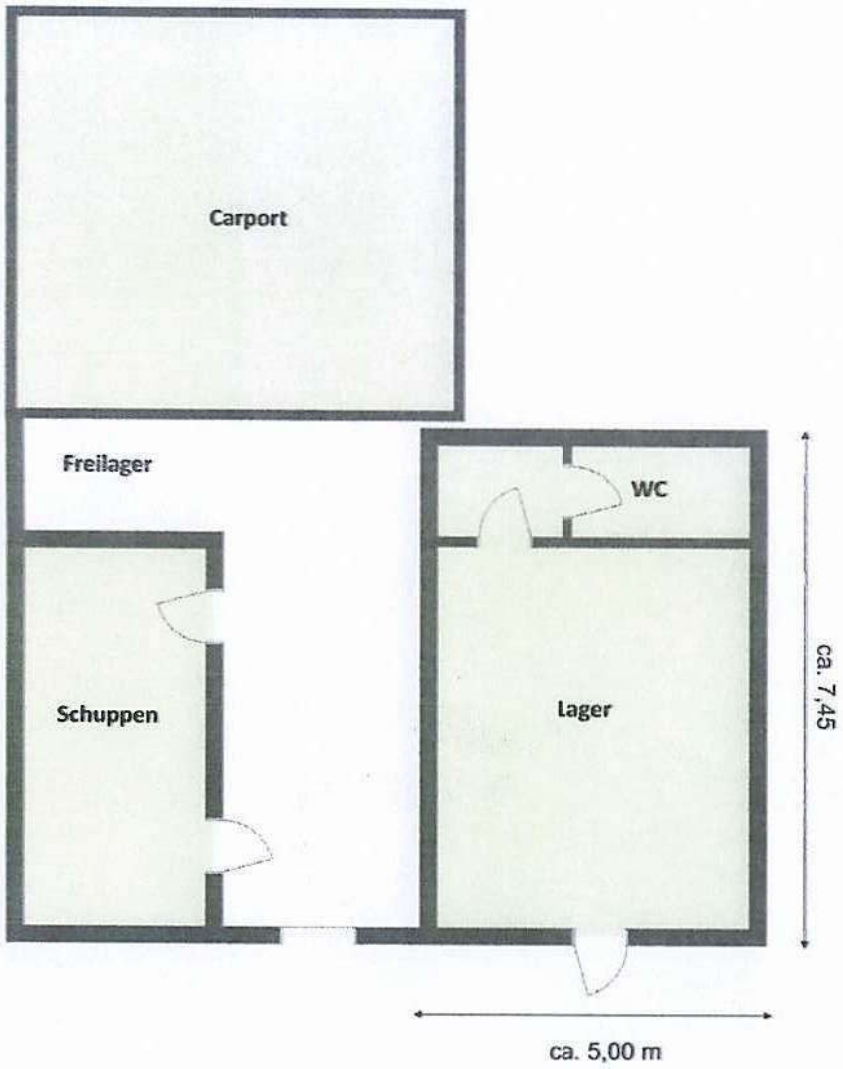
Anlage 12



Bild 23-30
- Oben: Innenansichten vom Erdgeschoss vom Gebäude A (Ferienwohnung)
- Unten: Innenansichten vom Erdgeschoss vom Gebäude A (Wohnung-Eigennutzung)



Bild 31-38 o Oben und Unten: Innenansichten vom Obergeschoss vom Gebäude A (2 Wohnungen-Eigennutzung)







Ungefährer schematischer Grundriss vom Erdgeschoss Gebäude D (unmaßstäblich, kleinere Abweichungen sind möglich)
Bilder 39-40: Außenansichten vom Schuppen

Anlage 15





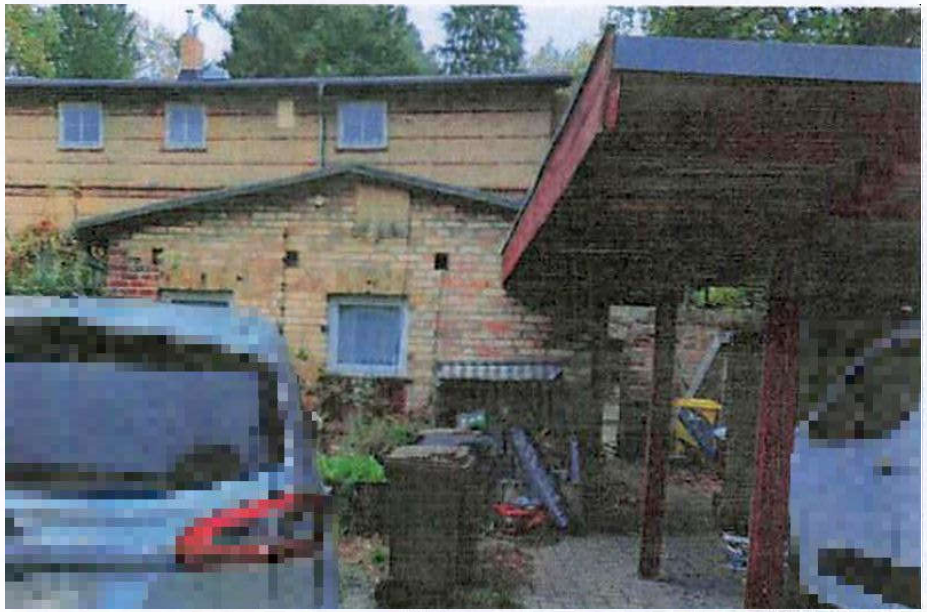
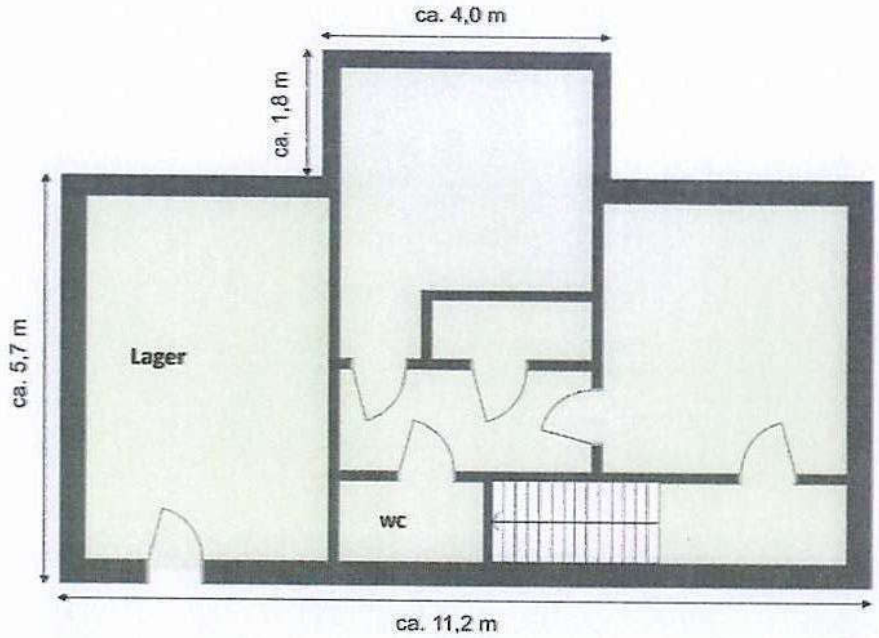


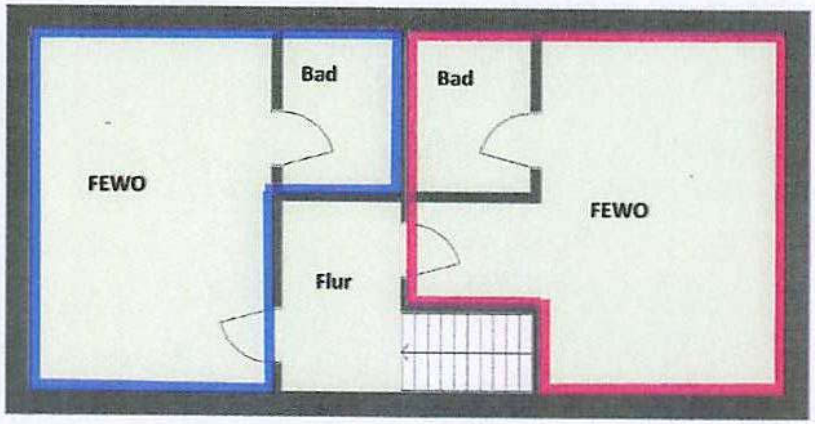


Bild 41-44

- Oben: Außen- und Innenansichten vom Gebäude D (Schuppen)
- Unten: Ansichten vom Carort









Gebäude E Ungefähre schematische Grundrisse vom Erdgeschoss (links) und Obergeschoss (rechts)
unmaßstäblich, kleinere Abweichungen sind möglich; rechts Außenansichten vom Gebäude E (Bild 45 und 46)

Anlage 17

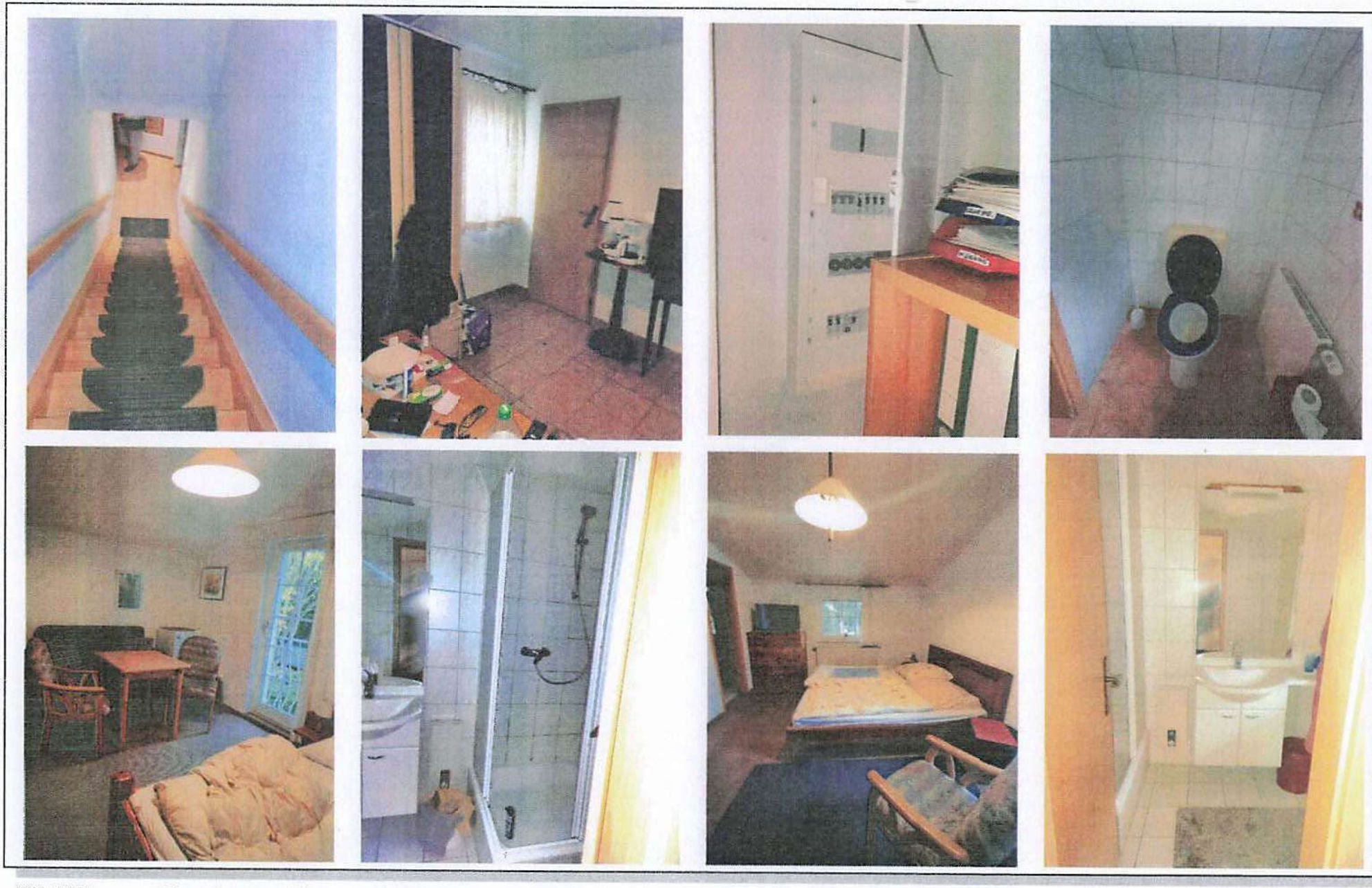
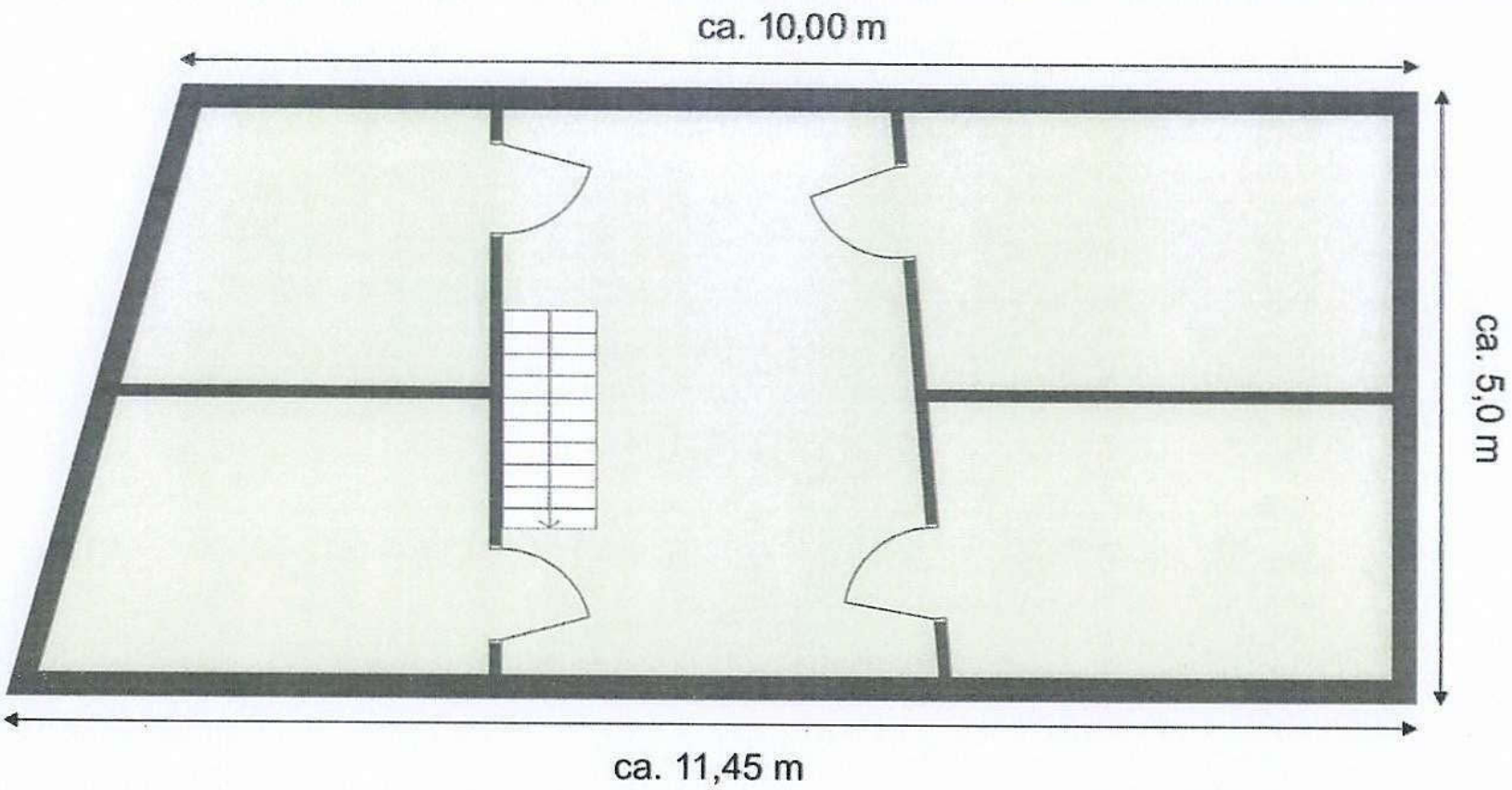
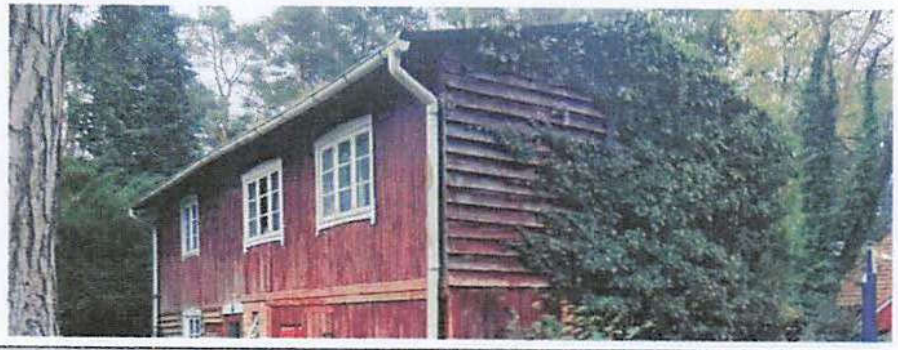


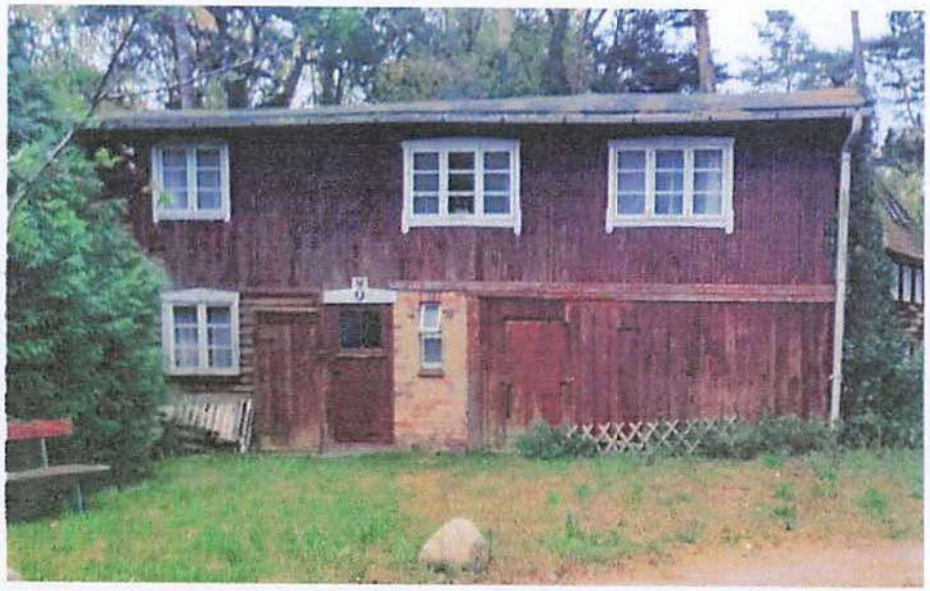
Bild 47-54
- Oben: Innenansichten vom Erdgeschoss vom Gebäude E
- Unten: Innenansichten vom Obergeschoss vom Gebäude E (2 Ferienwohnungen)







Gebäude F Ungefährer schematischer Grundrisse vom Obergeschoss
unmaßstäblich, kleinere Abweichungen sind möglich; rechts Außenansichten vom Gebäude F (Bild 55 und 56)



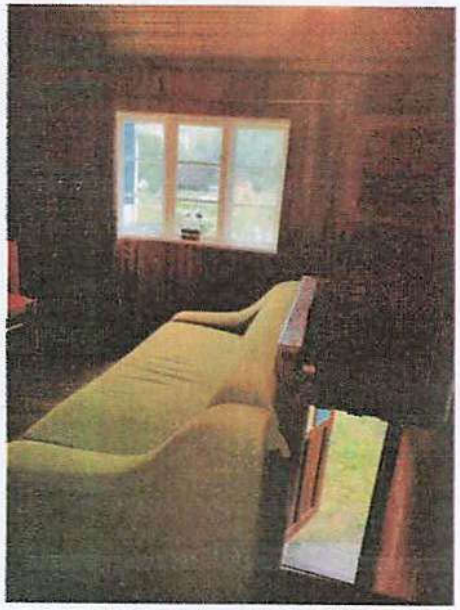
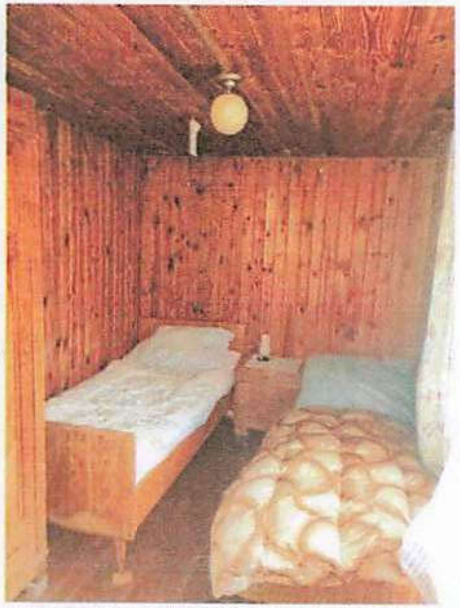
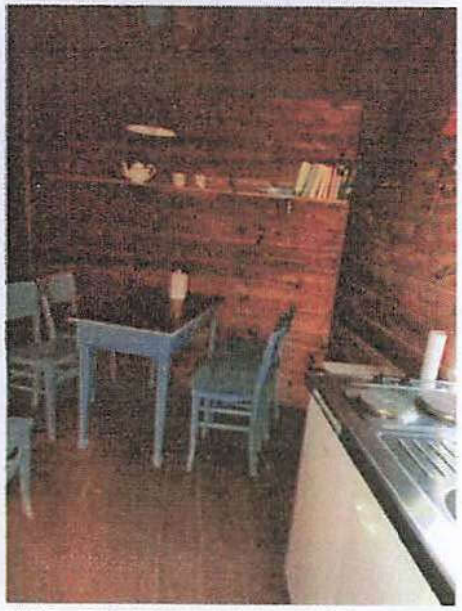
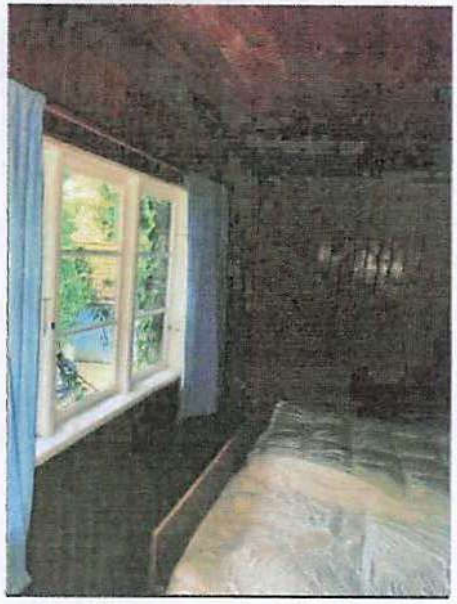






Bild 57-63

- Oben: Außenansichten Gebäude F und Innenansicht vom Erdgeschoss (WC/Dusche)
- Unten: Innenansichten vom Obergeschoss vom Gebäude F (Zimmeransichten)

9	1	Lastend auf Flurstück 38/2 Flur 7 Gemarkung Prerow Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer von Prerow Blatt 4535, BV-Nr. 1 und 2, Gesamtberechtigte gemäß § 432 BGB, vermerkt gemäß § 9 GBO, gemäß Bewilligung vom 06.12.2019 (UNr. 2340/2019, UNr. K 584/2022, Notar Dr. Albert Block in Greifswald) mit Urkunde vom 30.06.2022 (UNr.K 584/2022, Notariatsverwalter Notar René Kleinsorg in Greifswald); eingetragen am 09.03.2023. (ON: PRER-1165-65) Hofmann

XIII. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

1. Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Restfläche aus Flurstück 38/1 (dienendes Grundstück) räumt dem jeweiligen Eigentümer des Vertragsobjekts1 und Vertragsobjekts2 (herrschendes Grundstück – mehrere als Berechtigte gemäß § 432 BGB) eine Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) mit dem in Ziffer 3 niedergelegten Inhalt ein.

   Der Ausübungsbereich auf dem dienenden Grundstück ist durch die Beteiligten in der als **Anlage 3** beigefügten Flurkartenskizze blau schraffiert gekennzeichnet).

2. Der jeweilige Eigentümer des Vertragsobjekts1 und Vertragsobjekts2 (dienendes Grundstück) räumt dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Restfläche aus Flurstück 38/1 (herrschendes Grundstück) eine Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) mit dem in Ziffer 3 niedergelegten Inhalt ein.

   Der Ausübungsbereich auf dem dienenden Grundstück ist durch die Beteiligten in der als **Anlage 3** beigefügten Flurkartenskizze blau kariert gekennzeichnet).

3. Inhalt der jeweiligen Dienstbarkeit gemäß Ziffern 1 und 2

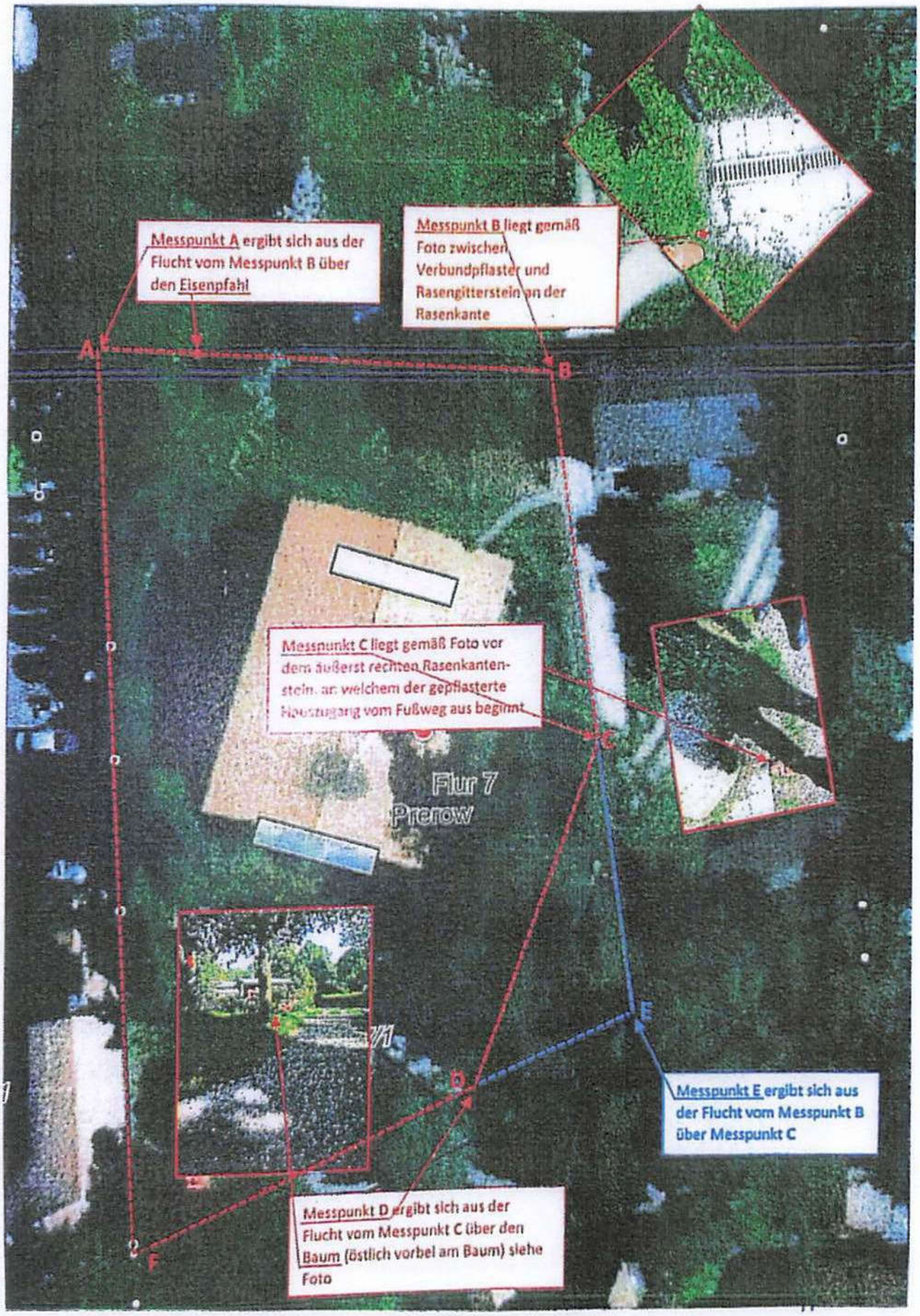
   a) Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist berechtigt, den Ausübungsbereich des jeweils dienenden Grundstücks zum Zwecke des Übergehens und Überfahrens mit PKW, Krädern und Zulieferfahrzeugen zu nutzen.
   b) Der Berechtigte darf die Wegefläche ordnungsgemäß und ortsüblich befestigen (Anlage gemäß § 1021 BGB).
   c) Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist berechtigt, auf dem Ausübungsbereich des jeweils dienenden Grundstücks alle heute bereits vorhandenen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen, z. B. für An- und Abwasser, Gas und Strom, unterirdisch zu belassen.

Darstellung der Grunddienstbarkeit
Oben: Auszug aus dem Grundbuch von Prerow Blatt 1165; Abt. II lfd. Nr. 9
Unten: Auszug aus der UR-Nr 2340/2019

Anlage 22

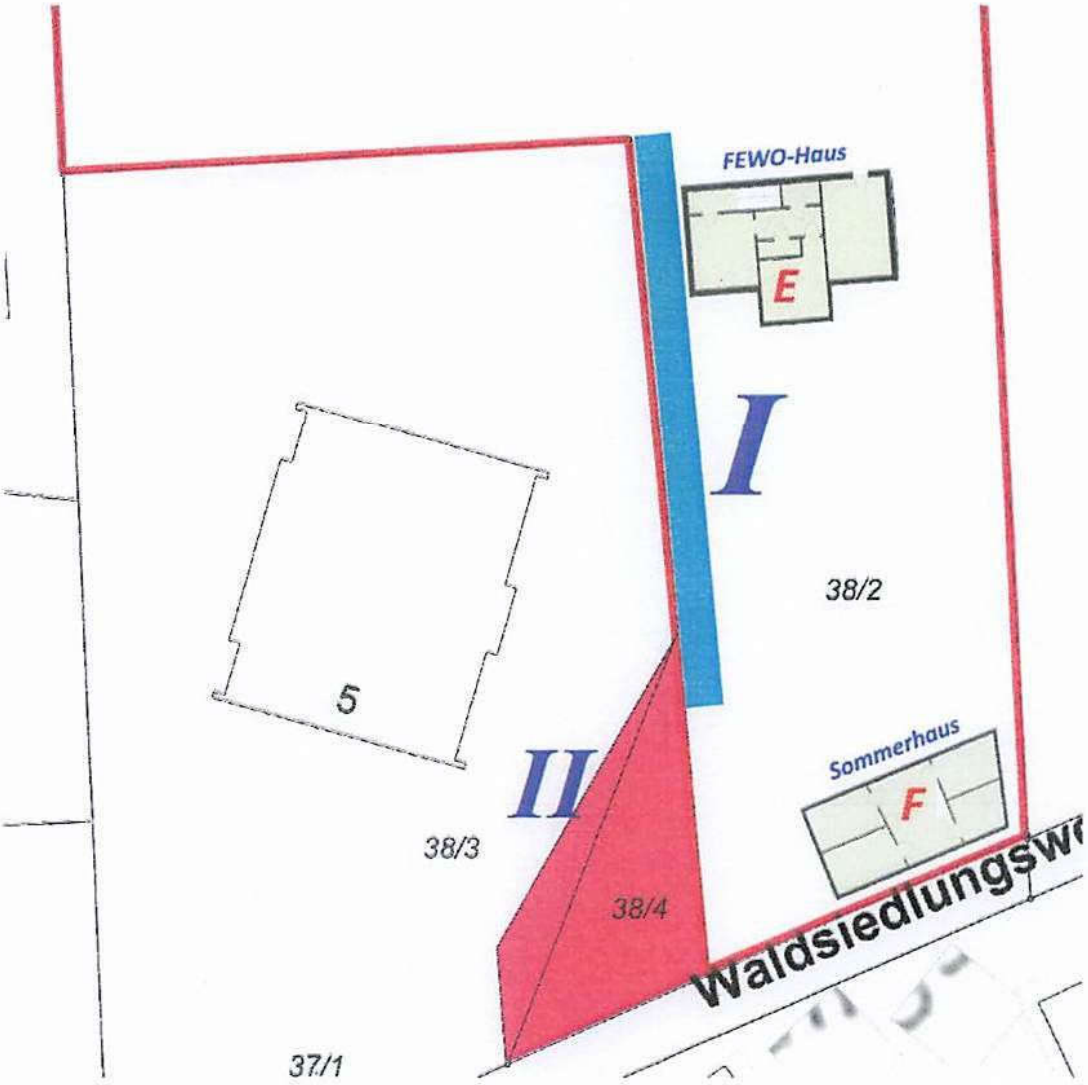


Auszug aus der UR-Nr 2340/2019
Grafische Darstellung der mit der Grunddienstbarkeit belasteten Fläche



Auszug aus der UR-Nr 2340/2019
Grafische Darstellung der mit der Grunddienstbarkeit belasteten Fläche

Anlage 24



Fläche I

- Hellblau markiert
- Lastend auf Flurstück 38/2 (dienendes Grundstück)
- Begünstigtes Flurstück 38/3 (herrschendes Grundstück)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Aktuell verläuft in dieser Fläche eine unterirdische Schmutzwasserleitung.

Fläche II

- rosa markiert
- Lastend auf Flurstücken 38/3 und 37/1 (dienendes Grundstück)
- Begünstigtes Flurstück 38/2 (herrschendes Grundstück)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Grafische Darstellung der mit den Grunddienstbarkeiten belasteten Flächen
An Hand des aktuellen Katasterplanes

Prerow Flur 7 Flst. 38/2 (Flurstückskennzeichen 132512007000380002)

Gebiet

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Darß/Fischland	Prerow, Ostseebad

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Prerow (132512)		Prerow (132512)	
Flur	**Flurstück**	**Amtliche Fläche**	**Grundbuchblatt**
7	38/2	4.248 m²	1165

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		0 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	keine Bodenschätzung gefunden	0 m²	0 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Beherbergung	4.248 m²	
(ALKIS)			

Erläuterungen zu den Angaben des Liegenschaftskatasters:

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

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

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

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

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

Landkreis Vorpommern-Rügen
Der Landrat

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

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

Ihr Zeichen:	
Ihre Nachricht vom:	
Mein Zeichen:	521.100.06.01564.24
Meine Nachricht vom:	
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!	
Fachdienst:	**Bau und Planung**
Fachgebiet / Team:	**Bauordnung**
Auskunft erteilt:	
Besucheranschrift:	Heinrich-Heine-Straße 76 18507 Grimmen
Zimmer:	205
Telefon:	03831 357-
Fax:	03831 357-
E-Mail:	@lk-vr.de
Datum:	5. November 2024

Vorhaben **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

Grundstück **Prerow, Villenstraße 6**
Gemarkung Prerow
Flur 7
Flurstück 38/2

Bescheinigung über Baulasteintragung

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

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

Im Auftrag

Aktuelle Baulastauskunft