

Datum: 12.08.2024
Az.: 34-07-24/01894
Geschäftsnummer des Gerichts: 703 K 111/23

Gutachten
im Zwangsversteigerungsverfahren

betreffend die mit einem Hotel garni, drei Ferienhäusern und Nebengebäuden bebaute Grundstücke, eingetragen im Grundbuch von Sellin, Blatt 1681, lfd. Nr. 2, 3, 4, 5 und 6 in 18586 Sellin, Von-Lindequist-Weg 1



Ausfertigungs-Nr.: 1

Dieses Gutachten enthält 104 Seiten und 6 Anlagen mit 44 Seiten.

Es wurde auftragsgemäß in zweifacher Ausfertigung erstellt, davon eine Ausfertigung für die Unterlagen des Verfassers.

Telefon: 0395 / 450 46 74
0172 / 205 73 70
Fax: 0395 / 450 46 75
E-mail: J.Berger-NB@t-online.de
Internet: www.berger-immowert.de

Diplom-Betriebswirt (FH) Jörg Berger
Rasgrader Straße 12 - 17034 Neubrandenburg



Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Vorpommern/Ost-Mecklenburg

Sparkasse Neubrandenburg-Demmin
IBAN: DE89 1505 0200 4032 0911 32
SWIFT-BIC: NOLADE21NBS
Steuernummer: 072/205/02818
USt-IdNr.: DE205000348

Angaben zum Bewertungsobjekt

Grundstück lfd. Nr. 2 des BV

Grundbuch:	Sellin, Blatt 1681, Bestandsverzeichnis Nr. 2
Gemarkung:	Jagdschloss
Flur:	3
Flurstücksnummer:	14/1
Größe:	2.230 m ²
Wirtschaftsart und Lage: (entsprechend Grundbuchauszug)	Waldfläche Nähe Strandpromenade

Grundstück lfd. Nr. 3 des BV

Grundbuch:	Sellin, Blatt 1681, Bestandsverzeichnis Nr. 3
Gemarkung:	Jagdschloss
Flur:	3
Flurstücksnummer:	17/5
Größe:	5.130 m ²
Wirtschaftsart und Lage: (entsprechend Grundbuchauszug)	Waldfläche An Haus „Lindequist“

Grundstück lfd. Nr. 4 des BV

Grundbuch:	Sellin, Blatt 1681, Bestandsverzeichnis Nr. 4
Gemarkung:	Jagdschloss
Flur:	3
Flurstücksnummer:	16/1
Größe:	8.454 m ²
Wirtschaftsart und Lage: (entsprechend Grundbuchauszug)	Gebäude- und Freifläche, Waldfläche Von-Lindequist-Weg 1

Grundstück lfd. Nr. 5 des BV

Grundbuch:	Sellin, Blatt 1681, Bestandsverzeichnis Nr. 5
Gemarkung:	Jagdschloss
Flur:	3
Flurstücksnummer:	17/6
Größe:	7.006 m ²
Wirtschaftsart und Lage: (entsprechend Grundbuchauszug)	Gebäude- und Freifläche, Waldfläche Von-Lindequist-Weg 1

Grundstück lfd. Nr. 6 des BV

Grundbuch:	Sellin, Blatt 1681, Bestandsverzeichnis Nr. 6		
Gemarkung:	Jagdschloss		
Flur:	3		
Flurstücksnummer:	12	13/4	13/6
Größe:	6.614 m ²	5.241 m ²	3.016 m ²
Wirtschaftsart und Lage: (entsprechend Grundbuchauszug)	Unland Strand	Gebäude- und Freifläche, Unland An der Strand- promenade	Flächen anderer Nutzung Östlich der Strand- promenade
Objekt:	Hotel garni, drei Ferienhäuser, Nebengebäude		
PLZ/Ort:	18586 Ostseebad Sellin		
Straße:	Von-Lindequist-Weg 1		

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Ifd. Nr. 2 des BV

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Bodenwert orientieren.

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **74.500,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18586 Sellin, Von-Lindequist-Weg 1,

Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Sellin		1681	2
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Jagdschloss	3	14/1	2.230 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2024 mit rd.

74.500,00 €

(in Worten: vierundsiebzigttausendfünfhundert Euro)

geschätzt.

Ifd. Nr. 3 des BV

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Bodenwert orientieren.

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **26.200,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18586 Sellin, Von-Lindequist-Weg 1,

Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Sellin		1681	3
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Jagdschloss	3	17/5	5.130 m ²

zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2024 mit rd.

26.200,00 €

(in Worten: sechszwanzigttausendzweihundert Euro)

geschätzt.

Ifd. Nr. 4 des BV

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.445.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **1.513.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Hotel garni und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 18586 Sellin, Von-Lindequist-Weg 1,

Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	Ifd. Nr.
Sellin		1681	4
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Jagdschloss	3	16/1	8.454 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2024 mit rd.

1.445.000,00 €

(in Worten: eine Million vierhundertfünfundvierzigtausend Euro)

geschätzt.

Ifd. Nr. 5 des BV

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **785.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **783.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit drei Ferienhäusern bebaute Grundstück in 18586 Sellin, Von-Lindequist-Weg 1,

Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	Ifd. Nr.
Sellin		1681	5
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Jagdschloss	3	17/6	7.006 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2024 mit rd.

785.000,00 €

(in Worten: siebenhundertfünfundachtzigtausend Euro)

geschätzt.

lfd. Nr. 6 des BV

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Bodenwert orientieren.

Der **Bodenwertwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **123.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18586 Sellin, Von-Lindequist-Weg 1,

Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Sellin		1681	6
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Jagdschloss	3	12	6.614 m ²
Jagdschloss	3	13/4	5.241 m ²
Jagdschloss	3	13/6	3.016 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2024 mit rd.

123.000,00 €

(in Worten: einhundertdreißigtausend Euro)

geschätzt.

Zusammenfassung

Grundstück lfd. Nr. 2	74.500,00 €
Grundstück lfd. Nr. 3	26.200,00 €
Grundstück lfd. Nr. 4	1.445.000,00 €
Grundstück lfd. Nr. 5	785.000,00 €
Grundstück lfd. Nr. 6	<u>123.000,00 €</u>
	2.453.700,00 €

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Angaben	10
1.1. Auftraggeber, Auftragsanlass	10
1.2. Sachverhalte	12
2. Grund- und Bodenbeschreibung	16
2.1. Lage	16
2.2. Gestalt und Form	17
2.3. Erschließung	17
2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	18
2.4.1. Privatrechtliche Situation	18
2.4.2. Öffentlich-rechtliche Situation	18
2.4.3. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	20
2.4.4. Derzeitige Nutzung	20
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	21
3.1. Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	21
3.2. Gebäudebeschreibung des Hotels	21
3.2.1. Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	21
3.2.2. Ausführung und Ausstattung	22
3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)	22
3.2.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	22
3.2.2.3 Ausstattung und Zustand	22
3.2.2.4 Keller und Dach	24
3.2.3. Zustand des Gebäudes	24
3.3. Gebäudebeschreibung der Ferienhäuser	25
3.3.1. Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	25
3.3.2. Ausführung und Ausstattung	26
3.3.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)	26
3.3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	26
3.3.2.3 Ausstattung und Zustand	26
3.3.2.4 Keller und Dach	27
3.3.3. Zustand des Gebäudes	28
3.4. Nebengebäude	28
3.5. Außenanlagen	28
4. Ermittlung des Verkehrswertes	29
4.1. Verkehrswertermittlung für Grundstück lfd. Nr. 2 des BV	29
4.1.1. Verfahrenswahl mit Begründung	29
4.1.2. Bodenwertermittlung	30
4.1.2.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	30
4.1.2.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks lfd. Nr. 2 des BV	31
4.1.2.3. Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück lfd. Nr. 2 des BV	31
4.1.3. Verkehrswert für Grundstück lfd. Nr. 2 des BV	36
4.2. Verkehrswertermittlung für Grundstück lfd. Nr. 3 des BV	37
4.2.1. Verfahrenswahl mit Begründung	37
4.2.2. Bodenwertermittlung	38
4.2.2.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	38
4.2.2.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks lfd. Nr. 3 des BV	38
4.2.2.3. Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück lfd. Nr. 3 des BV	38
4.2.3. Verkehrswert für Grundstück lfd. Nr. 3 des BV	40

4.3.	Verkehrswertermittlung für Grundstück lfd. Nr. 4 des BV	41
4.3.1.	Verfahrenswahl mit Begründung	41
4.3.2.	Bodenwertermittlung	42
4.3.2.1.	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	42
4.3.2.2.	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks lfd. Nr. 4 des BV	43
4.3.2.3.	Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück lfd. Nr. 4 des BV.....	43
4.3.3.	Ertragswertermittlung für Grundstück lfd. Nr. 4 des BV.....	48
4.3.3.1.	Ermittlung des Ertragswertes	48
4.3.3.2.	Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen der Ertragswertermittlung	49
4.3.4.	Sachwertermittlung für Grundstück lfd. Nr. 4 des BV	56
4.3.4.1.	Ermittlung des Sachwertes	56
4.3.4.2.	Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen in der Sachwertberechnung	57
4.3.5.	Verkehrswert für Grundstück lfd. Nr. 4 des BV	63
4.4.	Verkehrswertermittlung für Grundstück lfd. Nr. 5 des BV	64
4.4.1.	Verfahrenswahl mit Begründung	64
4.4.2.	Bodenwertermittlung	65
4.4.2.1.	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	65
4.4.2.2.	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks lfd. Nr. 5 des BV	66
4.4.2.3.	Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück lfd. Nr. 5 des BV.....	66
4.4.3.	Ertragswertermittlung für Grundstück lfd. Nr. 5 des BV.....	71
4.4.3.1.	Ermittlung des Ertragswertes	71
4.4.3.2.	Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen der Ertragswertermittlung	72
4.4.4.	Sachwertermittlung für Grundstück lfd. Nr. 5 des BV	79
4.4.4.1.	Ermittlung des Sachwertes	79
4.4.4.2.	Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen in der Sachwertberechnung	80
4.4.5.	Verkehrswert für Grundstück lfd. Nr. 5 des BV.....	86
4.5.	Verkehrswertermittlung für Grundstück lfd. Nr. 6 des BV	87
4.5.1.	Verfahrenswahl mit Begründung	87
4.5.2.	Bodenwertermittlung	88
4.5.2.1.	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	88
4.5.2.2.	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks lfd. Nr. 6 des BV	89
4.5.2.3.	Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück lfd. Nr. 6 des BV.....	89
4.5.3.	Verkehrswert für Grundstück lfd. Nr. 6 des BV	95

ANHANG

- Anhang 1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung
Anhang 2 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlage 1:	Auszug aus der Straßenkarte, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	1 Blatt
Anlage 1.1:	Auszug aus der topografischen Karte und Luftbild, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	2 Blatt
Anlage 2:	Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Maßstab 1 : 2.500, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	1 Blatt
Anlage 3:	Anmerkung zu den Grundbuchunterlagen	1 Blatt
Anlage 3.1:	- Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Sellin mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes - Bebauungsplan 17/2023 „Haus “, Gemeinde Ostseebad Sellin mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes - Darstellung der Waldflächen - Auszug aus dem Bestandsplan des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR)	4 Blatt
Anlage 4:	Lagepläne, Grundrisse, Schnitte, Ansichten	16 Blatt
Anlage 5:	Fotodokumentation	17 Blatt
Anlage 6:	Literaturverzeichnis	2 Blatt

1. Allgemeine Angaben

1.1. Auftraggeber, Auftragsanlass

Auftraggeber:	Amtsgericht Stralsund -Außenstelle Justizzentrum- Frankendamm 17 18439 Stralsund
Gutachtauftrag:	gemäß Auftrag des Amtsgerichtes Stralsund, vom 15.04.2024, Geschäftsnummer 703 K 111/23
Wertermittlungsstichtag:	Tag der Ortsbesichtigung, 04.06.2024
Qualitätsstichtag:	04.06.2024
Ortsbesichtigung:	Zum Ortstermin wurden die Beteiligten, gemäß übergebener Liste der Beteiligten, durch Einschreiben vom 15.05.2024 fristgerecht geladen.
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none">• der Pächter• der Gutachter
Wertermittlungsgrundlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Baugesetzbuch (BauGB)• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
das Gutachten stützt sich u. a. auf folgende Grundlagen:	<p><u>vom Auftraggeber übergebene Unterlagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• ein amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Sellin, Blatt 1681, vom 25.01.2024, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Stralsund <p><u>durch den Auftragnehmer angefertigte bzw. bereitgestellte Unterlagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Berechnungen zu den Brutto-Grundflächen (BGF)• zum Ortstermin angefertigte Notizen und Diktate über die Beschaffenheit des Bewertungsobjektes• Fotodokumentation, Drohnenaufnahmen <p><u>weitere Unterlagen und Angaben:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Auszug aus dem Liegenschaftskataster, vom 13.05.2024 und aus dem Bestandsnachweis M-V, vom 08.08.2024• Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis, vom 17.05.2024• Onlineabfrage zu Bodenrichtwerten beim Geoportal des Landkreises Vorpommern-Rügen, vom 29.07.2023• Grundstücksmarktbericht 2019 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen• Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg• Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Rostock• Angaben und Auskünfte zu städtebauplanungsrechtlichen Gegebenheiten im Bereich des Bewertungsobjektes durch das zuständige Bauamt, vom 05.06.2024• Negativauskunft zur Genehmigung für den Betrieb von Caravan-Stellplätzen vom FD Bau und Planung des Landkreises Vorpommern-Rügen, vom 25.07.2024

- Beurteilung des Bewertungsgrundstücks aus forsthoheitlicher Sicht, Forstamt Rügen, vom 26.07.2024
- Melderegisterauszug für die Ferienhäuser auf dem Bewertungsgrundstück, übergeben vom Ordnungsamt im Amt Mönchgut-Granitz, vom 25.07.2024
- Bauantrag, Baubeschreibung, Baugenehmigung, Modernisierung „Haus “ Sellin, vom 18.04.1997, übergeben vom Kreisarchiv des Landkreises Vorpommern-Rügen
- Bauantrag, Baubeschreibung, Baugenehmigung, Anbau eines Wintergartens als Mehrzweckraum eines Hotels, vom 18.03.2011, übergeben vom Kreisarchiv des Landkreises Vorpommern-Rügen
- Bauantrag, Baubeschreibung, Baugenehmigung, Sanierung und Umbau eines bestehenden Nebengebäudes, Nutzung: Lager, WC für Pensionsgäste, Büroraum Verwalter + Hausmeister, vom 20.01.2000, übergeben vom Kreisarchiv des Landkreises Vorpommern-Rügen
- Bauantrag, Baubeschreibung, Baugenehmigung, Errichtung eines Schuppens, vom 28.05.2002, übergeben vom Kreisarchiv des Landkreises Vorpommern-Rügen
- Bauantrag, Baubeschreibung, Baugenehmigung, Sanierung und Erweiterung von drei bestehenden Ferienhäusern zum Zwecke der Vermietung, vom 20.06.2000, übergeben vom Kreisarchiv des Landkreises Vorpommern-Rügen
- Nachtrag zum Bauantrag Sanierung und Erweiterung von drei bestehenden Ferienhäusern zum Zwecke der Vermietung, vom 15.08.2000, übergeben vom Kreisarchiv des Landkreises Vorpommern-Rügen

1.2. Sachverhalte

- **Vorbemerkungen**

Besitzverhältnisse zum Ortstermin:

Das Bewertungsobjekt wurde durch die Eigentümerin an eine Betriebsgesellschaft verpachtet. Diese wiederum hat an einen Pächter mit zwei Verträgen unterverpachtet.

Über das Vermögen der Betriebsgesellschaft wurde das Insolvenzverfahren eröffnet.

Der Zwangsverwalter hat das Pachtverhältnis gegenüber dem Insolvenzverwalter wegen erheblicher Zahlungsrückstände am 06.05.2024 außerordentlich fristlos gekündigt. Zahlungen an den Zwangsverwalter wurden nicht geleistet. Eine Herausgabe des Objektes erfolgte bisher ebenfalls nicht.

Daraufhin hat der Insolvenzverwalter das Unterpachtverhältnis mit dem Pächter am 13.05.2024 außerordentlich gekündigt. Der Pächter ist mit der Pachtzahlung erheblich säumig, hat allerdings ungeachtet dessen angekündigt, gegen die Kündigung anwaltlich vorgehen zu wollen. Eine Herausgabe des Objektes erfolgte bisher ebenfalls nicht.

zum Ortstermin zugängliche Bereiche:

Zum Ortstermin konnten vier der neun Zimmer im Hotel besichtigt werden. Von den drei Ferienhäusern konnte nur das „Waldhaus Nr. 3“ betreten werden.

zugesagte Unterlagen:

Zum Ortstermin war der Pächter anwesend. Er sagte die unverzügliche Übersendung einer Inventarliste, zweier Mietverträge sowie von zwei durch ihn mit einem weiteren Unterpächter abgeschlossenen Pachtverträgen zu. Trotz mehrfacher Mahnung erfolgte die Übersendung der Unterlagen bis heute nicht.

wirtschaftliche Einheit:

Das Bewertungsobjekt besteht aus 5 Grundbuchgrundstücken, die alle separat veräußert werden könnten. Jedoch werden sie aktuell als wirtschaftliche Einheit bewirtschaftet. Die Grundstücke verfügen über eine gemeinschaftliche Zufahrt sowie gemeinsame Anlagen der Strom- und Trinkwasserversorgung sowie der Abwasserentsorgung.

In der Verkehrswertermittlung werden die Grundstücke einzeln bewertet. Da es jedoch als zweckmäßig erachtet wird, sie als wirtschaftliche Einheit zusammen zu veräußern, wird darauf verzichtet, die Wertbeeinflussungen durch aus einer separaten Veräußerung resultierende, noch zu bestellende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu ermitteln.

- **Allgemeine Beschreibung**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um fünf Grundstücke, die direkt an der Gemeindegrenze zwischen den Ostseebädern Sellin und Baabe gelegen sind.

Die Bewertungsgrundstücke befinden sich am südlichen Rand von Sellin, direkt am Hang oberhalb der Strandpromenade, mit unverbaubarem Blick über den Strand und die Ostsee.

Grundstück lfd. Nr. 2 des BV (FS 14/1):

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich zum Teil um private Parkanlage, zum Teil um forstwirtschaftliche Flächen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft). Es umfasst den Hang zwischen Hotel und Strandpromenade. Der Gehölzbestand ist zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Die vegetationsfreie bzw. mit Spontanvegetation bewachsene Fläche wird Sukzession überlassen.

Grundstück lfd. Nr. 3 des BV (FS 17/5):

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um forstwirtschaftliche Flächen (Wald).

Auf dem Bewertungsgrundstück wurden durch den Pächter (Unterpacht) mehrere Caravan-Stellplätze angelegt. Für diese konnte beim FD Bau und Planung keine Genehmigung aufgefunden werden. Es ist davon auszugehen, dass diese illegal errichtet wurden und zurückzubauen sind.

Grundstücks lfd. Nr. 4 des BV (FS 16/1):

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem zweigeschossigen Hotel garni und einem eingeschossigen Nebengebäude bebaut. Weiterhin befinden sich noch 4 einfache Schuppen auf dem Bewertungsgrundstück.

Das Hotel garni wurde ca. 1906 als Sommerhaus und Pension errichtet. Bis in die 1950er Jahre wurde es entsprechend genutzt. Nach der Zwangsüberführung in Volkseigentum wurde es überwiegend als Ferienheim genutzt.

Nach 1990 übernahm die Arbeiterwohlfahrt das Gebäude und nutzte es weiterhin als Ferienlager und Urlaubsunterkunft. 1995 erfolgte die Rückführung an die privaten Eigentümer.

Ab 1996 erfolgte durch diese eine umfassende Sanierung und Modernisierung des Hotels und des Nebengebäudes.

2010 kam es zu einem erneuten Eigentümerwechsel. In dessen Regie wurde ein Wintergarten an das Hotel als Mehrzweckraum angebaut. In diesem Zusammenhang wurde offenbar auch die Raumaufteilung im Keller verändert. Baugenehmigungsunterlagen für die Änderungen im Keller konnten im Kreisarchiv des Landkreises Vorpommern-Rügen nicht gefunden werden.

Im Keller befinden sich jetzt Büro, Aufenthaltsraum des Personals, Küche, Frühstücksbuffet und ein WC.

2017 wechselte erneut der Eigentümer.

Im Hotel insgesamt befinden sich 9 Zimmer. In den Planungsunterlagen von 1996 waren nur 6 Zimmer vorgesehen. Wann und durch wen die Änderungen vollzogen wurden, ist nicht bekannt. Genehmigungsunterlagen dafür konnten nicht gefunden werden. Der Seminarraum und der Frühstücksraum im Erdgeschoss wurden zu einer Suite umgebaut. Das Hausbüro und das Gästebüro wurden jeweils zu einem Doppelzimmer umgebaut.

Das Hotelgebäude weist inzwischen einen gewissen Unterhaltungsstau auf.

Der östliche Bereich des Bewertungsgrundstücks wurde als Außenanlage mit Wegen, Terrasse und Liegewiese gestaltet.

Auf dem Bewertungsgrundstück wurden durch den Pächter (Unterpacht) ebenfalls mehrere Caravan-Stellplätze angelegt. Zudem wurden zwei Sanitär-Container aufgestellt. Für diese Maßnahmen konnte beim FD Bau und Planung keine Genehmigung aufgefunden werden. Es ist davon auszugehen, dass diese illegal errichtet wurden und zurückzubauen sind.

An der südlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Weg, der lt. B-Plan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist (§9(1) Nr. 21 BauGB), GFL 1: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit. Das heißt, diese Fläche ist als öffentlicher Fußweg bereitzustellen.

Grundstücks lfd. Nr. 5 des BV (FS 17/6) :

Hierbei handelt es sich teilweise um eine forstwirtschaftliche Fläche, teilweise um eine bebaute Fläche im Außenbereich.

Auf der bebauten Fläche im Außenbereich wurden 3 Ferienhäuser errichtet, welche 2000 saniert und erweitert wurden. „Waldhaus Nr. 1 und 2“ sind baugleich und verfügen jeweils über drei Zweibettzimmer im Erdgeschoss und zwei Einbettzimmer im Dachgeschoss.

„Waldhaus Nr. 3“ verfügt über zwei Apartments mit 3 bis 5 Betten.

Zum Ortstermin waren, nach Auskunft des Pächters (Unterpacht), alle drei Ferienhäuser zum Dauerwohnen genutzt, „Waldhaus Nr. 3“ durch den Pächter selbst.

Für die Nutzungsänderung von Ferienwohnung zum Dauerwohnen liegt keine Genehmigung vor.

Aufgrund der Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB (vgl. Flächennutzungsplan und Bebauungsplan, in Anlage 3.1) ist davon auszugehen, dass nur Bestandsschutz für die drei Gebäude besteht, jedoch keine Umnutzungen oder Erweiterungen zulässig sind.

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich die Ver- und Entsorgungsanschlüsse für das gesamte Bewertungsobjekt (Wasserzählerschacht, Schmutzwasseranschluss, Gas- und Stromanschluss).

Grundstücks lfd. Nr. 6 des BV (FS 12,13/4 und 13/6):

FS 13/4: Hierbei handelt es sich um eine Fläche, die im Bebauungsplan als Fläche für Wald (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) festgesetzt ist. Der Gehölzbestand ist zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Die vegetationsfreie bzw. mit Spontanvegetation bewachsene Fläche wird Sukzession überlassen.

Ein kleiner Bereich ist im Bebauungsplan als Sonderfläche (Imbisse, Sanitäranlagen, Nebengebäude, die der Strandbewirtschaftung dienen/Lager für Strandkörbe) festgesetzt. Dieser Bereich ist an den Betreiber einer Strandbar verpachtet.

FS 13/6 ist Bestandteil der Küstenschutzanlage (Düne). Eine private Nutzung ist nicht möglich.

FS 12 ist teilweise Bestandteil der Küstenschutzanlage (Düne), teilweise handelt es sich um privaten Strand. Ein Teil der Standfläche ist an einen Strandkorbvermieter verpachtet.

- **Wert beweglicher Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt (§ 55 ZVG)**

Das Bewertungsobjekt ist mit dem für den Betrieb als Hotel garni und der Ferienhäuser notwendigen Inventar ausgestattet. Eine Besichtigung der entsprechenden Räumlichkeiten war nur teilweise möglich, eine Inventarliste wurde nicht übergeben. Der Zeitwert des Inventars wird pauschal geschätzt.

- **Etwaige Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen**

Auskunft des zuständigen Forstamtes zum Wald:

Lt. beigefügter Karte (Anlage 3.1), handelt es sich überwiegend um Waldflächen. Für die Bebauung muss ein Waldabstand von 30 m eingehalten werden. Der B-Plan von 2003 plant großzügig Waldumwandlungen, welche heute nicht mehr genehmigungsfähig sind – dies würde z. B. schon an der notwendigen UVP-Prüfung scheitern – der Schutzstatus ist durch den Küstenschutzwald (Lage im 300 m Bereich zur Mittelwasserlinie) hoch.

Bei einer B-Planänderung müssten alle Belange ganz neu betrachtet werden und Waldumwandlungen im Küstenschutzwald für die private Nutzung oder Hotelnutzung sind grundsätzlich nicht genehmigungsfähig.

Nach §15 (1) sind die Waldflächen im B-Plan auch neu festzustellen, wenn der Satzungsbeschluss länger als 10 Jahre zurück liegt.

Für die Waldflächen gilt das Waldgesetz. Der ostseenahe Wald ist derzeit verlichtet. Hier gab es bereits immer wieder Gespräche mit den jeweiligen Eigentümern, dass hier Anpflanzungen von Bäumen oder Sträuchern des Waldes notwendig sind. Sollte hier keine natürliche Sukzession zugelassen werden, sind Anpflanzungen notwendig (LWaldG §14).

Aufgrund der vorstehenden Stellungnahme ist zu erwarten, dass Erweiterungen oder Umnutzungen nicht genehmigungsfähig sind und lediglich Bestandsschutz für die bereits existierende (legale) Bebauung besteht.

- **Gewerbebetrieb**

Zum Ortstermin wurde im Bewertungsobjekt ein Hotel garni betrieben.

- **Eintragungen im Baulastenverzeichnis**

Im Baulastenverzeichnis sind zulasten der Bewertungsgrundstücke keine Baulasten eingetragen.

- **Zuständiger Kaminkehrer**

, , 18586 Ostseebad Sellin

- **Miet- und Pachtverhältnisse**

Zum Ortstermin waren sowohl der Pachtvertrag als auch die Unterpachtverträge gekündigt. Eine Herausgabe des Objektes erfolgte bisher nicht.

Durch den Pächter (Unterpacht) wurde das Hotel garni betrieben.

Eins der drei Ferienhäuser wurde durch den Pächter (Unterpacht) als Hauptwohnsitz genutzt. Nach seiner Auskunft sind auch die beiden anderen Ferienhäuser zum Dauerwohnen vermietet. In einem der beiden Ferienhäuser sind zwei Personen mit Hauptwohnsitz gemeldet. Eine Liste wird mit dem Gutachten übergeben.

Mietverträge wurden durch den Pächter (Unterpacht) nicht übergeben. Die Nutzung bzw. Vermietung erfolgte ohne Zustimmung des Zwangsverwalters.

Der Bereich der Strandbar wurde durch den Pächter (Unterpacht) verpachtet. Die Verpachtung erfolgte ohne Zustimmung des Zwangsverwalters.

Ein Strandabschnitt wurde zum Aufstellen von Strandkörben an einen Strandkorbvermieter verpachtet. Die Verpachtung erfolgte ohne Zustimmung des Zwangsverwalters.

Die Pachtverträge für Strandbar und Strandabschnitt wurden durch den Strandkorbvermieter übergeben. Eine Aufstellung wird mit dem Gutachten übergeben.

- **Besteht Verdacht auf Hausschwamm?**

Hinweise auf Hausschwamm ergaben sich zum Ortstermin nicht.

- **Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die vom Gutachter nicht geschätzt werden konnten**

wurden zum Ortstermin nicht vorgefunden

- **Ist ein Energieausweis nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorhanden?**

nicht bekannt

- **Sind Baumaßnahmen nach § 47 Gebäudeenergiegesetz (GEG) erforderlich?**

Soweit bei der nur teilweisen Besichtigung feststellbar, wird eingeschätzt, dass aufgrund der durchgeführten Sanierungen/Modernisierungen keine Maßnahmen erforderlich sind.

- **Sonstige Probleme, die für einen Bietinteressenten von Bedeutung sein könnten**

keine bekannt

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1. Lage

Bundesland: Mecklenburg – Vorpommern
Landkreis: Vorpommern-Rügen
Ort und Einwohner: Ostseebad Sellin, mit ca. 2.760 Einwohnern in der Gemeinde

Verkehrslage, Entfernungen

(siehe Anlage 1)

Überregionale Lage: Entfernungen der Ortschaft Sellin zu nächstgelegenen größeren Orten:

- ca. 19 km südöstlich von Bergen
- ca. 49 km nordöstlich von Stralsund (Kreisstadt)
- ca. 226 km zur Landeshauptstadt Schwerin
- Der Flughafen in Rostock/Laage ist ca. 161 km entfernt.

Lage zu Verkehrswegen:

- Die Bundesstraße B 196 verläuft von Göhren über Sellin nach Bergen.
- Die Bundesautobahn A 20 (Lübeck/Szczecin), Anschlussstelle Stralsund (24), ist ca. 73 km entfernt.

Regionalplanung:

- Sellin befindet sich im südöstlichen Teil der Insel Rügen.
- Die zuständige Verwaltungsbehörde ist das Amt Mönchgut-Granitz, mit Sitz in Baabe.
- Das Ostseebad Sellin liegt zwischen Ostsee und nördlich des Selliner Sees im südöstlichen Teil der Insel Rügen.
- Alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie KITA, Supermarkt, Schule, Bank und Einrichtungen der medizinischen Versorgung befinden sich in Sellin.

Innerörtliche Lage:

- Das Bewertungsobjekt liegt am südlichen Ortsrand von Sellin und ist vom Strand der Ostsee ca. 100 m entfernt.
- Bushaltestelle und Bahnstation im Ort

Verkehrsanbindung:

- Einbindung in das Liniennetz der Verkehrsgesellschaft Vorpommern - Rügen (Busverkehr) auf der Linie 28: Bergen – Binz
- Ein Bahnhof des „Rasenden Roland“ der Rügenschon Kleinbahn befindet sich in Sellin, Zugverbindung auf der Strecke 199: Lauterbach Mole – Putbus – Binz – Sellin – Göhren mit Anschluss nach Bergen, Stralsund und Berlin.

Wohn- und Geschäftslage:

- sehr gute Wohnlage (exponierte Lage)
- sehr gute Geschäftslage (für Hotel etc.)

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil: relative Alleinlage im Küstenwald

Immissionen: Zum Ortstermin wurden keine Immissionen festgestellt.

Topografische Grundstückslage: niveaugleich zur Straße, nach Osten leicht ansteigend

2.2. Gestalt und Form

Flurstücke:	14/1	2717/5	16/1	17/6	12	13/4	13/6
Mittlere Breite:	50,00 m	70,00 m	90,00 m	40,00 m	155,00 m	150,00 m	150,00 m
Mittlere Tiefe:	40,00 m	70,00 m	90,00 m	175,00 m	42,00 m	35,00 m	20,00 m
Größe der Fläche: (lt. Grundbuchauszug)	2.230 m ²	5.130 m ²	8.454 m ²	7.006 m ²	6.614 m ²	5.241 m ²	3.016 m ²

Bemerkung: Es handelt sich hierbei um sieben unregelmäßig geschnittene Flurstücke (vgl. auch Anlage 2).

2.3. Erschließung

Straßenart: Westlich des Bewertungsobjektes verläuft die Waldstraße als innerörtliche Straße. Direkt erschlossen ist nur das Flurstück 17/6.

Straßenausbau:

- schmale Fahrbahn, Fahrbahn asphaltiert
- kein Gehweg
- Straßenbeleuchtung

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:
(entspr. vorliegenden Angaben)

- elektrischer Strom, Gas und Trinkwasser aus öffentlicher Versorgung
- zentrale Abwasserentsorgung

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Den zur Verfügung stehenden Unterlagen zufolge, liegt vonseiten des Bewertungsobjekts keine Grenzbe- oder -überbauung vor.

Über das Bewertungsobjekt führt ein öffentlicher Weg.

Anmerkung:

Durch den Sachverständigen wurden zu den vorgenannten Angaben keine Überprüfungen vorgenommen. Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass, wie mitgeteilt, keine Grenzbe- oder überbauungen vorliegen und die Grenzverhältnisse geregelt sind.

Baugrund, Grundwasser:
(soweit augenscheinlich ersichtlich)

- augenscheinlich normal gewachsener Baugrund
- keine Grundwassereinflüsse erkennbar

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4. Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1. Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Von einer Einsichtnahme in das Grundbuch oder die Grundbuchakte wurde der Sachverständige durch den Auftraggeber befreit.

Durch den Auftraggeber wurde ein amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Sellin, Blatt 1681, vom 25.01.2024, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Stralsund übergeben.

In Abt. II des vorgenannten Grundbuchs ist keine Eintragung neben der Eintragung zur Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung eingetragen.

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet und wurde am 07.10.2022 eingetragen.

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet und wurde am 25.01.2024 eingetragen.

Schuldverhältnisse, die zum Wertermittlungsstichtag im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet waren, bleiben in diesem Gutachten auftragsgemäß unberücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren
(Umlegungs-, Flurbereinigungs-,
Sanierungsverfahren):

Laut Auskunft des Bauamtes im Amt Mönchgut-Granitz, vom 05.06.2024, sind die Grundstücke derzeit, in keines der vorgenannten Verfahren einbezogen.

Es wurden diesbezüglich durch den Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Nicht eingetragene Lasten
und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nicht bekannt.

Ggf. vorhandene wertbeeinflussende nicht eingetragene Lasten und Rechte, von denen der Sachverständige keine Kenntnis erhielt, sind erforderlichenfalls zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.4.2. Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Vom Sachverständigen wurde eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom Landkreis Vorpommern-Rügen angefordert.

Nach vorliegender Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde, vom 17.05.2024, wird bescheinigt, dass für das Bewertungsobjekt keine Baulast i. S. des § 83 LBauO M-V eingetragen ist.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht, lt. Auskunft des Bauamtes im Amt Mönchgut-Granitz, vom 05.06.2024, nicht.

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan: Entsprechend vorgenannter Auskunft liegt für den Bereich der Bewertungsgrundstücke der Flächennutzungsplan, der Gemeinde Ostseebad Sellin, vom 16.05.2006, vor.

In diesem ist der eine Teilfläche des Flurstücks 16/1 als Sondergebiet Fremdenverkehr dargestellt.
Die Flurstücke 14/1, 13/4, 13/6 und 12 befinden sich im Bauverbotsbereich nach § 89 Landeswassergesetz – LWaG M-V.
Die Flurstücke 17/5 und 17/6 sind als Fläche für Wald dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich der Bewertungsgrundstücke, mit Ausnahme der Flurstücke 12 und 13/6 (Strand und Düne) sowie einer Teilfläche des Flurstücks 17/6 liegt der Bebauungsplan der Gemeinde Sellin Nr. 17/2003, „Haus“ vom 05.07.2006 vor.

Der B-Plan ist in Anlage 3.1 dem Gutachten beigelegt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben ist in diesem Bereich nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes) zu beurteilen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben in den anderen Bereichen ist nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.

Bauordnungsrecht

Zum Ortstermin wurden diverse baurechtswidrige Zustände festgestellt. Siehe hierzu die Ausführungen unter Punkt 1.2.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität): Das Bewertungsobjekt ist, dem städtebaulichen Entwicklungszustand nach, wie folgt einzustufen:

Grundstück lfd. Nr. 2 des BV:

- *private Parkanlage (ca. 1.230 m²)*
- *forstwirtschaftliche Fläche (Wald) (ca. 1.000 m²)*

Grundstück lfd. Nr. 3 des BV:

- *forstwirtschaftliche Fläche (Wald) (ca. 5.130 m²)*

Grundstück lfd. Nr. 4 des BV:

- *baureifes Land (ca. 3.575 m²)*
- *private Parkanlage (ca. 4.879 m²)*

Grundstück lfd. Nr. 5 des BV:

- *bebaute Fläche im Außenbereich (ca. 2.000 m²)*
- *forstwirtschaftliche Fläche (Wald) (ca. 5.006 m²)*

Grundstück lfd. Nr. 6 des BV:

- *Strand (ca. 3.000 m²)*
- *forstwirtschaftliche Fläche (Wald) (ca. 5.241 m²)*
- *Düne (ca. 6.630 m²)*

Beitrags- und Abgabensituation: Das Bewertungsobjekt ist über das Flurstück 17/6 (Grundstück lfd. Nr. 5 des BV) ortsüblich erschlossen.
Es sind zum Zeitpunkt der Planungsauskunft keine Erschließungskosten bzw. Ausbaubeiträge bekannt.

2.4.3. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf den Angaben des zuständigen Bauamtes und des zum Ortstermin anwesenden Pächters.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts, zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.4.4. Derzeitige Nutzung

Art der Nutzung: Hotel garni mit drei Ferienhäusern (Ferienhäuser z. Z. ungenehmigt zum Dauerwohnen genutzt).

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1. Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben des zum Ortstermin anwesenden Pächters sowie Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h., offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2. Gebäudebeschreibung des Hotels

3.2.1. Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	<ul style="list-style-type: none">• freistehendes zweigeschossiges Hotelgebäude• ausgebauten Dachgeschoss• Das Gebäude ist voll unterkellert.
Baujahr:	ca. 1906, ab ca. 1996 umfassend modernisiert
Modernisierung:	Das Gebäude wurde vom ehemaligen Ferienhaus zum Hotel umgebaut. In diesem Zusammenhang wurden alle Bereiche des Gebäudes modernisiert. Südlich wurde ein beheizter Wintergarten als Mehrzweckraum angebaut.
Außenansicht:	Das freistehende zweigeschossige Gebäude verfügt über ein steiles Satteldach mit einer Dacheindeckung aus Tondachsteinen. Nach Süden ist eine kleine Gaube vorhanden, nach Norden eine große Gaube, welche nach Westen um die Gebäudeecke herumführt und in einem Erker mündet. In die Dachfläche sind mehrere Dachflächenfenster integriert. Über Dach befinden sich zwei Schornsteine. Die Unterschläge und Stirnbretter bestehen aus Holz und sind weiß gestrichen. Die Dachentwässerung besteht aus Kupferblech. Das Kellergeschoss liegt als Souterrain zu ca. 2/3 über der Geländeoberkante. Die Fassade des Gebäudes ist glatt geputzt und hell gestrichen. Der Sockel ist abgesetzt und mit einem grauen Anstrich versehen. Souterrain und Erdgeschoss werden durch braune Gesimse getrennt. Das Dachgeschoss und der Erker sind mit einer braun lasierten Bretterschalung verkleidet. Die Giebeldreiecke wurden mit Holzschindeln versehen. Zur Südseite befindet sich ein Wintergarten. Die Fenster sind weiße Holzrahmenfenster mit Thermo-verglasung und Sprossen. Der Hauseingang befindet sich in einem eingeschossigen Anbau an der nördlichen Längsseite. Er ist über eine Freitreppe erreichbar. Weitere Eingänge befinden sich im Souterrain am Ostgiebel sowie im Wintergarten.

3.2.2. Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Kellerwände:	Ortbeton im erdberührten Bereich, darüber Ziegelmauerwerk
Umfassungswände:	EG: Ziegelmauerwerk, DG: Fachwerk außen mit Bretterschalung, innen mit Rigips beplankt
Innenwände:	Ziegelmauerwerk, Porenbeton, Kalksandstein, Ständerwände mit Rigips beplankt
Fußboden:	Estrich
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Treppen:	innen: Holztreppe außen: Betontreppen, mit keramischen Platten belegt

3.2.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Hotelgebäude:	Kellergeschoss:	Frühstücksbuffet, Küche, Büro, Heizung, Lagerflächen
	Erdgeschoss:	Entree, Foyer, 2 Doppelzimmer, 1 Suite, WC
	Obergeschoss:	4 Doppelzimmer, Flur
	Dachgeschoss:	2 Doppelzimmer

3.2.2.3 Ausstattung und Zustand

Hinweis:	Zur besseren Qualifizierung einzelner, beschriebener Bauteile werden nachfolgende Wertungen verwendet:
	(1) besonders hochwertig (a) gut bis sehr gut
	(2) gut (b) brauchbar
	(3) einfach (c) Reparatur oder Erneuerung erforderlich
Anmerkung:	Die vorgenannten, zur besseren Qualifizierung beschriebener Bauteile verwendeten Wertungen schließen einander nicht aus , sondern dienen zur Einschätzung und Beschreibung vorherrschender Merkmale .

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Hotelzimmer:

Bodenbeläge:	Holzdielung (2b)
Wandbekleidungen:	Tapeten (2b)
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete, gestrichen (2b), tlw. Holzverkleidung (2b)

Bäder, DU/WC:

Bodenbeläge:	Fußbodenfliesen (2b)
Wandbekleidungen:	tlw. raumhoch gefliest (2b), sonst Fliesenspiegel und geputzte Flächen(2b)
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete, gestrichen (2b)

Küche:

Bodenbeläge:	Fußbodenfliesen (2b)
Wandbekleidungen:	Glas (2b)
Deckenbekleidungen:	tlw. Raufasertapete, gestrichen (2b),

Wintergarten:

Bodenbeläge:	Laminat (2b)
Wandbekleidungen:	geputzt und gestrichen (2b)
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete, gestrichen (2b), tlw. Glas (2b)

Fenster und Türen

Fenster:	ein- und zweiflügelige Holzrahmenfenster, thermoverglast, mit Sprossen, Dreh-Kipp-Beschläge (2b), Außenfensterläden aus Holz (3b)
Fenstersohlbänke:	innen: Holz (3b) außen: Blech (2b)
Türen:	Hauseingangstür: aufwändige Holzrahmentür mit Lichtausschnitt, aus dem Erbauungszeitraum, einfache Beschläge (2b) Innentüren: Holzrahmentüren, weiß gestrichen, einfache Beschläge, normale Schlösser (2b)

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	normale Ausstattung (2b)
Sanitäre Installation:	wandhängende WC's, vorgesetzte, tlw. Bidet, eingeflieste Systemkästen, einfache Waschtische, Eckduschen mit Duschabtrennung aus Sicherheitsglas, tlw. Badewanne, einfache Armaturen (alles 2b)
Heizung:	<ul style="list-style-type: none">• Zentralheizung (Gas)• Gussradiatoren mit Thermostatventilen (2b)
Warmwasserversorgung:	über Heizung (2b)

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Betriebseinrichtungen:	keine
----------------------------------	-------

3.2.2.4 Keller und Dach

Keller/Souterrain:

Kellerfußboden: je nach Funktion

Kellerwände: je nach Funktion

Kellerdecke: je nach Funktion

Dach:

Dachkonstruktion: Holzkonstruktion, Pfettendach

Dachform: steiles Satteldach mit Gauben

Dacheindeckung: Tondachsteine

Dachentwässerung: Kupferblech

Spitzboden: voll ausgebaut

Schornstein: zwei Schornsteine, über Dach

3.2.3. Zustand des Gebäudes

Belichtung und Besonnung: gut

Grundrissgestaltung: überwiegend zweckmäßige Grundrissgestaltung, auf die Nutzung als Hotel ausgerichtet

Bauschäden und Baumängel: Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden im Inneren des Gebäudes keine Baumängel oder Bauschäden festgestellt, deren Beseitigungsaufwand über den Rahmen der üblichen Instandhaltung hinausgeht.

An der baulichen Hülle besteht Unterhaltungsstau:

- verzogen Bretter der Holzschalung im Dachgeschoss
- verwitterte Holzschindeln an den Giebeldreiecken
- aufsteigende Feuchtigkeit an der westlichen Kelleraußenwand
- Putzschäden
- Frostschäden am Fliesenbelag der Kelleraußentreppe

Wirtschaftliche Wertminderungen: keine

Sonstige Besonderheiten: keine

3.3. Gebäudebeschreibung der Ferienhäuser

Aufgrund der äußerlichen Baugleichheit in den wesentlichen Bauteilen, werden alle drei Ferienhäuser gemeinsam beschrieben.

Im Inneren konnte nur das "Waldhaus 3" besichtigt werden. Nach Auskunft des Pächters sind die Gebäude im Wesentlichen ausstattungsgleich.

3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	<ul style="list-style-type: none">• freistehende eingeschossige Ferienhäuser• Holzständerkonstruktion, beidseitig beplankt• ausgebautes Dachgeschoss• Die Gebäude sind nicht unterkellert.
Baujahr:	Originalbaujahr nicht bekannt, ab ca. 2000 umfassend saniert und modernisiert
Modernisierung:	Erweiterung um Anbauten und Gauben, komplett neue Dämmung und Außenverkleidung Aufgrund des Umfangs der Sanierung wird das Jahr 2000 als fiktives Baujahr angenommen.
Außenansicht:	<p>Die freistehenden eingeschossigen Gebäude verfügen über steile Satteldächer mit einer Dacheindeckung aus Bitumenschindeln. Es ist an den Waldhäusern 1 und 2 je Gebäude eine Schleppgaube vorhanden.</p> <p>Die Unterschläge bestehen aus Holz und sind farbig gestrichen. Die Windbretter bestehen aus Blech.</p> <p>Die Dachentwässerung besteht aus verzinktem Blech.</p> <p>Die Fassade des Gebäudes ist mit Holz in Leisten-schalung verkleidet und farbig gestrichen. Die Dachgeschosse sind an den Giebeln mit 0,40 m Überstand ausgeführt.</p> <p>Zur Westseite befinden sich am Waldhaus 3 ein Wintergarten mit Pultdach und vorgelagerter hölzerner Terrasse. Die Terrassen, je Haushälfte, sind über hölzerne Treppen mit Geländer erreichbar.</p> <p>An allen drei Gebäuden wurde an der östlichen Längsseite ein eingeschossiger Anbau mit Pultdach errichtet.</p> <p>Die Fenster sind einflügelige weiße Holzrahmenfenster mit Thermoverglasung.</p> <p>Waldhaus 1 und 2 verfügen jeweils an der westlichen Gebäudelängsseite über einen Hauseingang.</p> <p>Bei Waldhaus 3 befindet sich je Haushälfte ein Hauseingang an der westlichen Längsseite im Wintergarten und ein Hauseingang je Haushälfte im an der Ostseite errichteten Anbau.</p>

3.3.2 Ausführung und Ausstattung

3.3.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Holzständerkonstruktion
Fundamente:	Bodenplatte aus Beton
Kellerwände:	keine
Umfassungswände:	Holzständerwerk, außen mit Holz in Leistenschalung verschalt, EG: innen mit Mineralfaserplatten beplankt, DG: innen mit Gipskartonplatten beplankt.
Innenwände:	Ständerwände mit Rigips beplankt
Fußboden:	Estrich
Geschossdecke:	Holzbalkendecken
Treppen:	Kiefernholztreppe

3.3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Waldhaus 1 und 2:	Erdgeschoss: Hausflur/Treppe, 3 Zimmer, jeweils mit offener Küche und Duschbad
	Dachgeschoss: Hausflur/Treppe, 2 Zimmer, jeweils mit offener Küche und Duschbad
Waldhaus 3:	Erdgeschoss: 1 Wohnzimmer mit Wintergarten, Flur, Duschbad und Küche je Haushälfte
	Dachgeschoss: zwei Zimmer je Haushälfte

3.3.2.3 Ausstattung und Zustand

Hinweis:	Zur besseren Qualifizierung einzelner, beschriebener Bauteile werden nachfolgende Wertungen verwendet:
	(1) besonders hochwertig (a) gut bis sehr gut
	(2) gut (b) brauchbar
	(3) einfach (c) Reparatur oder Erneuerung erforderlich
Anmerkung:	Die vorgenannten, zur besseren Qualifizierung beschriebener Bauteile verwendeten Wertungen schließen einander nicht aus , sondern dienen zur Einschätzung und Beschreibung vorherrschender Merkmale .

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge:	Laminat (2b)
Wandbekleidungen:	Raufasertapete, gestrichen (2b)
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete, gestrichen (2b)

DU/WC:

Bodenbeläge:	Fußbodenfliesen (2b)
Wandbekleidungen:	tlw. 2,0 m hoch gefliest (2b), sonst Fliesenspiegel, ca. 1,60 m und Raufasertapete, gestrichen (2b)
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete, gestrichen (2b)

Küche:

Bodenbeläge:	Laminat (2b)
Wandbekleidungen:	Raufasertapete, gestrichen (2b)
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete, gestrichen (2b)

Fenster und Türen

Fenster:	einflügelige Holzrahmenfenster, thermoverglast, Dreh-Kipp-Beschläge (2b)	
Fenstersohlbänke:	innen:	Holz (3b)
	außen:	Blech (2b)
Türen:	Hauseingangstüren:	Holzrahmentüren, Waldhaus Nr. 3 vorn mit Lichtausschnitt, einfache Beschläge (2b)
	Innentüren:	Füllungstüren, weiß lackiert, einfache Beschläge, normale Schlösser (2b)

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	normale Ausstattung (2b)
Sanitäre Installation:	wandhängende WC's, vorgesetzte, eingeflieste Systemkästen, einfache Waschtische, Eckduschen mit Duschabtrennung aus Sicherheitsglas, Waldhaus Nr. 3 bodengleiche Duschen, einfache Armaturen (alles 2b)
Heizung:	<ul style="list-style-type: none"> • Zentralheizung (Gas) • Doppelplattenheizkörper mit Thermostatventilen (2b)
Warmwasserversorgung:	über Heizung (2b)

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Betriebseinrichtungen:	keine
----------------------------------	-------

3.3.2.4 Keller und Dach

Keller:	kein Keller
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion, Pfettendach
Dachform:	steile Satteldächer, Waldhaus Nr. 1 und 2 mit Schleppegaube
Dacheindeckung:	Bitumenschindeln
Dachentwässerung:	verzinktes Blech
Spitzboden:	nicht bekannt
Schornstein:	keine Schornsteine

3.3.3 Zustand des Gebäudes

Belichtung und Besonnung:	gut
Grundrissgestaltung:	überwiegend zweckmäßige Grundrissgestaltung, auf die Nutzung als Ferienhaus ausgerichtet
Bauschäden und Baumängel:	Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine Baumängel oder Bauschäden festgestellt, deren Beseitigungsaufwand über den Rahmen der üblichen Instandhaltung hinausgeht.
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Sonstige Besonderheiten:	keine

3.4. Nebengebäude

Nebengebäude:	<ul style="list-style-type: none">• Streifenfundamente aus Beton• Holzfachwerk mit Ziegelausfachung, tlw. Innendämmung• Innenwände tlw. Holzfachwerk, tlw. Mauerwerk, tlw. Leichtbauwände• Satteldach, tlw. als Warmdach, Holzkonstruktion, Dämmung Mineralwolle• Dachdeckung mit Tondachsteinen• Fußbodenfliesen• kleine Holzrahmenfenster mit Thermoverglasung, Sprossen• Holzrahmentüren• Sanitäreinrichtungen• Gastherme, Doppelplattenheizkörper mit Thermostatventilen
Schuppen:	<ul style="list-style-type: none">• ein Metallschuppen mit Ständerkonstruktion aus Vierkantprofilrohr und Beplankung mit zweischaligen Blechtafeln mit innenliegender Dämmung• drei einfache Holzschuppen

3.5. Außenanlagen

- Hausanschlüsse für elektrischen Strom, Gas und Trinkwasser an das öffentliche Netz
- zentrale Abwasserentsorgung
- Stellplätze für Hotelgäste, Wege, geschottert
- Rasen, Ziersträucher
- große Terrasse, mit Betonplatten befestigt
- Gartenteich (Folie defekt)
- Laternen
- automatische Schranke

Nicht bewertet, weil ungenehmigt:

- sechs Caravan-Stellplätze
- zwei Sanitärcontainer (vermutlich gemietet)
- Stellplätze für Hotelgäste

4. Ermittlung des Verkehrswertes

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: „Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

4.1. Verkehrswertermittlung für Grundstück lfd. Nr. 2 des BV

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18586 Sellin, Von-Lindequist-Weg 1, zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Sellin		1681	2
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Jagdschloss	3	14/1	2.230 m ²

4.1.1. Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichsverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

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

4.1.2. Bodenwertermittlung

4.1.2.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Richtwertzone des Bewertungsobjektes (Zone 1820, Baabe, Strandstraße) **570,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Aufgrund der vergleichbaren Lage wurde der Bereich des Bewertungsobjektes durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen der o. g. Zone zugeordnet, obwohl es zur Gemeinde Sellin gehört.



Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= Sonderbauflächen, sonstige Sondergebiete § 11 BauNVO (SO)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig (ebf)
Bauweise	= offen
Geschosszahl	= II
Fläche	= 1.000 m ²

forstwirtschaftliche Flächen:

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Richtwertzone des Bewertungsobjektes (Zone 1218, Insel Rügen) **0,84 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**, bei einer Fläche des Richtwertgrundstücks von 7.000 m².

naturnahe Fläche:

Für vergleichbare Flächen (Grundstücke im Abbruchbereich der Steilküste von Sassnitz) wurde durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ein Wert von 6,00 €/m² empfohlen.

4.1.2.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks lfd. Nr. 2 des BV

Wertermittlungsstichtag	=	04.06.2024
Art der baulichen Nutzung	=	Teilfläche private Parkanlage Teilfläche Fläche für Wald
beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig (ebf)
Grundstücksgröße	=	2.230 m ² davon: ca. 1.230 m ² private Parkanlage ca. 1.000 m ² Fläche für Wald

4.1.2.3. Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück lfd. Nr. 2 des BV

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Park

„Da aus der Parkanlage kein (die Unterhaltungskosten deckender) Ertrag erwirtschaftet werden kann, müsste daher der Wert der Parkfläche noch unter dem Wert für Ackerland in der Nachbarschaft angenommen werden. Würde dagegen der Wert der Solitärgehölze z. B. nach der Methode Koch (Koch, W.: Verkehrs- und Schadensersatzwerte von Bäumen, Sträuchern, Hecken, Obstgehölzen und Reben nach dem Sachwertverfahren; Koch, W.: Aktualisierte Gehölzwerttabellen) den Verkehrswert der Parkanlage prägen, würde sich ggf. ein wesentlich höherer Wert ergeben, der aber nicht zu einem am Markt erzielbaren Verkaufspreis führt.“

Eine Parkanlage erhöht zweifellos den Wohn- und Freizeitwert der Bewohner eines Schlosses oder einer Gutsanlage. Aber auch bei einer gemischten oder gewerblichen Nutzung der baulichen Anlage bewirkt eine Parkanlage eine Steigerung des Renommées. Die aus dem Vorhandensein des Parks resultierende Erhöhung des Wohnwertes oder die „gute Adresse“ stellt einen wertbildenden Faktor dar, der bei der Wertermittlung zu berücksichtigen ist.“¹

Aufgrund der Lage kommt dieser wertbildende Faktor sowohl den Gästen des Hotels als auch Spaziergängern und Strandbesuchern auf der Strandpromenade zugute, deshalb ist es unstrittig, dass der Verkehrswert des Parks über dem Wert für Wald (Auf der Fläche stocken Laubbäume mit einem Alter von über 100 Jahren und einer Höhe von über 25 m, es handelt sich somit nach § 20 LWaldG M-V um Wald im Sinne des Waldgesetzes.) oder dem Wert für Ackerland (s. o.) liegt.

In der Verkehrswertermittlung wird deshalb an Arrondierungsflächen, analog Gartenland orientiert.

¹ W. Ernst, Dr. K. Gütter, Bewertungsgrundsätze für denkmalgeschützte Objekte, Verlag Pflug und Feder GmbH, 1. Auflage 1999

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 570,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	04.06.2024	× 1,00	E 1

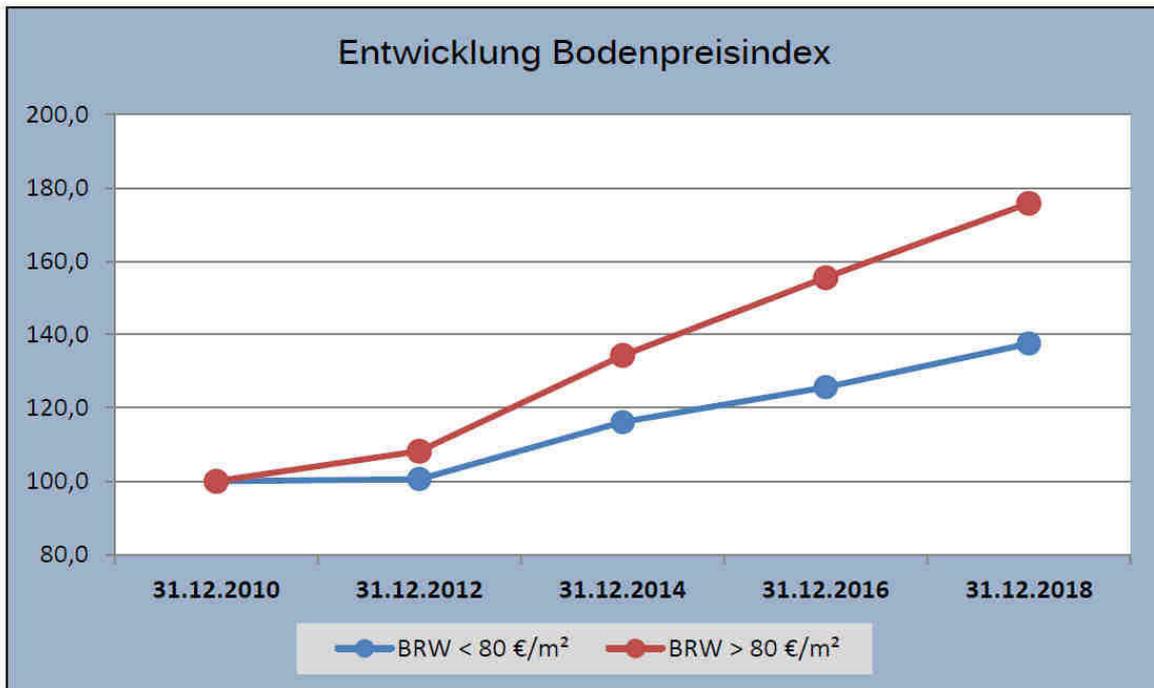
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	sehr gute Lage	exponierte Lage	× 1,10	E 2
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	private Parkanlage (Arrondierungsfläche)	× 0,10	E 3
Erschließung	ortüblich	eingeschränkt	× 0,90	E 4
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 56,43 €/m ²	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 56,43 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 56,43 €/m²	
Fläche	× 1.230 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 69.408,90 € <u>rd. 69.400,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** der **privaten Parkanlage (Arrondierungsfläche)** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2024 **rd. 69.400,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E 1 Anpassung an die **allgemeinen Wertverhältnisse**:



Für den Zeitraum seit dem Richtwertstichtag wird in Auswertung von aktuellen Auskünften der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, ein Stagnieren des Bodenpreises für die Lage des Bewertungsgrundstücks unterstellt.

Dieser Ansatz wird auch durch aktuelle Ableitungen anderer Gutachterausschüsse bestätigt.

Landkreis Nordwestmecklenburg (Grundstücksmarktbericht 2024):

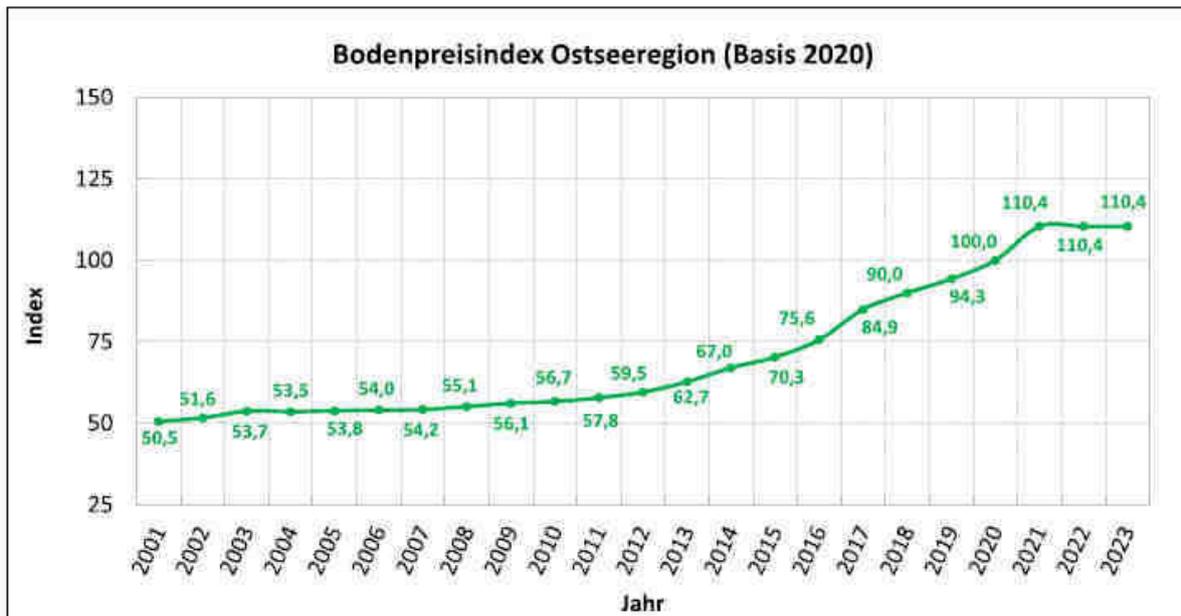


Abbildung 18: Bodenpreisindexreihe Ostseeregion NWM (ohne HWI)

Landkreis Rostock (Grundstücksmarktbericht 2023):

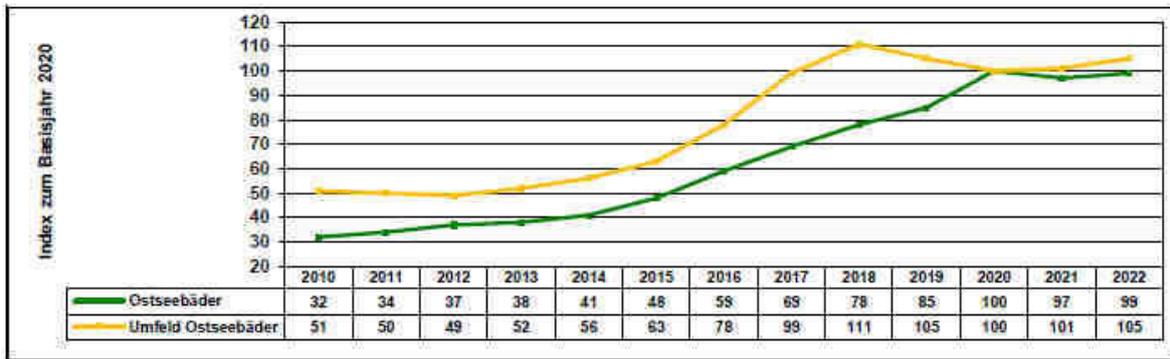


Abb. 13 Indexreihe für Wohnbauflächen „Küstenbereich“

E 2 Anpassung an die Lage:

Der Bodenrichtwert bezieht sich im Durchschnitt überwiegend auf Grundstücke, welche niedriger gelegen sind.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich unmittelbar an der Steilküste, mit einem unverbaubaren Blick auf die Ostsee.

Für die noch etwas bessere Lage als der Durchschnitt der Grundstücke in der Richtwertzone wird ein Zuschlag von 10 % gegenüber dem Bodenrichtwert als sachgerecht erachtet.

Zur Beurteilung wurden auch allgemeine Auswertungen von Uferlagen sowie konkrete Kauffälle im Umfeld mit herangezogen.

E 3 Anpassung an die Art der Nutzung:

Für die Arrondierungsfläche wird, in Anlehnung an die Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen, ein Ansatz von 10 % als sachgerecht erachtet. Dieser Ansatz berücksichtigt die Einbeziehung der zu bewertenden Fläche in die Gestaltung der Außenanlagen des Hotels, aber auch den hohen Bodenrichtwert.

1 f	Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei ausreichend vorhandenem Garten- und Hinterland	24	28 % (20 - 40)	
1 g	Garten- und Hinterland aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen	6	14 % (11 - 17)	

E 4 Anpassung an die Erschließung:

Die Erschließung des Bewertungsobjektes ist sowohl verkehrstechnisch als auch bezüglich der Ver- und Entsorgungsanlagen schlechter als der Durchschnitt der Durchschnitt der Grundstücke in der Richtwertzone. Hierfür wird ein Abschlag von 10 % als sachgerecht erachtet.

Fläche für Wald:

Aufgrund der Lage des Bewertungsgrundstücks zwischen Hotelgrundstück und Strandpromenade/ Strand gelegen, wird eingeschätzt, dass der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen den Bodenwert des Bewertungsgrundstücks nicht hinreichend abbildet.

Nach § 3 der ImmoWertV 21 stellt das sog. „begünstigte“ Agrarland zutreffenderweise keine besondere Entwicklungsstufe werdenden Baulandes dar. Eine differenzierte Behandlung des Agrarlandes entsprechend seiner jeweiligen Wertigkeit wie nach geltendem Recht bleibt im Übrigen zulässig.

„**Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft**“ sind solche Flächen, die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

Im vorliegenden Fall ist die höherwertige Lage zu berücksichtigen. Deshalb wird hier eine „Begünstigung“ gegenüber normalen forstwirtschaftlichen Flächen gesehen.

Für die einzelnen Entwicklungsstufen des Grund und Bodens bestehen folgende Relationen zum Wert von erschließungsbeitragspflichtigem Land:	
Bauerwartungsland:	= ca. 20 – 50 % des Werts von erschließungsbeitragspflichtigem baureifem Land
ungeordnetes Rohbauland:	= ca. 50 – 65 % des Werts von erschließungsbeitragspflichtigem baureifem Land
geordnetes Rohbauland:	= ca. 80 – 90 % des Werts von erschließungsbeitragspflichtigem baureifem Land
Rohbauland:	= ca. 50 – 90 % des Werts von erschließungsbeitragspflichtigem baureifem Land
besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft:	= ca. 6 – 10 % des Werts von erschließungsbeitragspflichtigem baureifem Land 2,0 – 2,5-Faches des Wertes von reinem Agrarland (in M-V bis zum 5-Fachen) bzw. 30 – 40 % des Werts von Bauerwartungsland

aufgrund der Außenbereichslage wird ein Ansatz von baureifem Land bzw. Bauerwartungsland als Bezugsgröße als ungeeignet angesehen. Es wird ausschließlich auf reines Agrarland abgestellt.

Somit ergibt sich:

Basiswert	Relation	Spanne (€/m ²)	Ansatz
reines Agrarland (im vorliegenden Fall Forstflächen: = 0,84 €/m ²)	bis zum 5-Fachen	0,84 – 4,20	4,20 €/m ²
naturnahe Flächen (Sassnitz)			6,00 €/m ²
		Mittelwert	5,10 €/m ²

angepasster Bodenrichtwert für besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft

5,10 €/m²

Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterung
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	5,10 €/m ²	
Zu-/Abschläge	+ 0,00 €/m ²	
relativer Bodenwert	= 5,10 €/m²	
Fläche	× 1.000,00 m ²	
Bodenwert	= 1.000,00 €	
Zu-/Abschläge zum Gesamtbodenwert		
Bodenwert	= <u>5.100,00 €</u>	

Der **Bodenwert** für die **forstwirtschaftliche Fläche** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2024 **5.100,00 €**.

Gesamtbodenwert

Ermittlung des Gesamtbodenwerts des Bewertungsgrundstücks		Erläuterung
private Parkanlage (Arrondierungsfläche)	69.400,00 €	
Fläche für Wald	5.100,00 €	
Gesamtbodenwert des Grundstücks:	<u>74.500,00 €</u>	

Der **Gesamtbodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2024 **74.500,00 €**.

4.1.3. Verkehrswert für Grundstück lfd. Nr. 2 des BV

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Bodenwert orientieren.

Der **Bodenwertwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **74.500,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18586 Sellin, Von-Lindequist-Weg 1,

Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Sellin		1681	2
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Jagdschloss	3	14/1	2.230 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2024 mit rd.

74.500,00 €

(in Worten: vierundsiebzigtausendfünfhundert Euro)

geschätzt.

4.2. Verkehrswertermittlung für Grundstück lfd. Nr. 3 des BV

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18586 Sellin, Von-Lindequist-Weg 1, zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Sellin		1681	2
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Jagdschloss	3	17/5	5.130 m ²

4.2.1. Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

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

4.2.2. Bodenwertermittlung

4.2.2.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

forstwirtschaftliche Flächen:

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Richtwertzone des Bewertungsobjektes (Zone 1218, Insel Rügen) **0,84 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**, bei einer Fläche des Richtwertgrundstücks von 7.000 m².

naturnahe Fläche:

Für vergleichbare Flächen (Grundstücke im Abbruchbereich der Steilküste von Sassnitz) wurde durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ein Wert von 6,00 €/m² empfohlen.

4.2.2.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks lfd. Nr. 3 des BV

Wertermittlungsstichtag	=	04.06.2024
Art der baulichen Nutzung	=	Fläche für Wald
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig (ebf)
Grundstücksgröße	=	5.130 m ²

4.2.2.3. Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück lfd. Nr. 3 des BV

Aufgrund der Lage des Bewertungsgrundstücks auf dem Gelände des Hotelbetriebs, wird eingeschätzt, dass der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen den Bodenwert des Bewertungsgrundstücks nicht hinreichend abbildet.

Nach § 3 der ImmoWertV 21 stellt das sog. „begünstigte“ Agrarland zutreffenderweise keine besondere Entwicklungsstufe werdenden Baulandes dar. Eine differenzierte Behandlung des Agrarlandes entsprechend seiner jeweiligen Wertigkeit wie nach geltendem Recht bleibt im Übrigen zulässig.

„**Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft**“ sind solche Flächen, die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

Im vorliegenden Fall ist die höherwertige Lage zu berücksichtigen. Deshalb wird hier eine „Begünstigung“ gegenüber normalen forstwirtschaftlichen Flächen gesehen.

Für die einzelnen Entwicklungsstufen des Grund und Bodens bestehen folgende Relationen zum Wert von erschließungsbeitragspflichtigem Land:

Bauerwartungsland:	= ca. 20 – 50 % des Werts von erschließungsbeitragspflichtigem baureifem Land
ungeordnetes Rohbauland:	= ca. 50 – 65 % des Werts von erschließungsbeitragspflichtigem baureifem Land
geordnetes Rohbauland:	= ca. 80 – 90 % des Werts von erschließungsbeitragspflichtigem baureifem Land
Rohbauland:	= ca. 50 – 90 % des Werts von erschließungsbeitragspflichtigem baureifem Land
besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft:	= ca. 6 – 10 % des Werts von erschließungsbeitragspflichtigem baureifem Land 2,0 – 2,5-Faches des Wertes von reinem Agrarland (in M-V bis zum 5-Fachen) bzw. 30 – 40 % des Werts von Bauerwartungsland

aufgrund der Außenbereichslage wird ein Ansatz von baureifem Land bzw. Bauerwartungsland als Bezugsgröße als ungeeignet angesehen. Es wird ausschließlich auf reines Agrarland abgestellt.

Somit ergibt sich:

Basiswert	Relation	Spanne (€/m ²)	Ansatz
reines Agrarland (im vorliegenden Fall Forstflächen: = 0,84 €/m ²)	bis zum 5-Fachen	0,84 – 4,20	4,20 €/m ²
naturnahe Flächen (Sassnitz)			6,00 €/m ²
		Mittelwert	5,10 €/m ²

angepasster Bodenrichtwert für besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft

5,10 €/m²

Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterung
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	5,10 €/m ²	
Zu-/Abschläge	+ 0,00 €/m ²	
relativer Bodenwert	= 5,10 €/m²	
Fläche	× 5.130,00 m ²	
Bodenwert	= 26.163,00 €	
Zu-/Abschläge zum Gesamtbodenwert		
Bodenwert	= 26.163,00 € <u>rd. 26.200,00 €</u>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 04.06.2024 **rd. 26.200,00 €**.

4.2.3. Verkehrswert für Grundstück lfd. Nr. 3 des BV

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Bodenwert orientieren.

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 26.200,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18586 Sellin, Von-Lindequist-Weg 1,

Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Sellin		1681	3
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Jagdschloss	3	17/5	5.130 m ²

zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2024 mit rd.

26.200,00 €

(in Worten: sechszwanzigtausendzweihundert Euro)

geschätzt.

4.3. Verkehrswertermittlung für Grundstück lfd. Nr. 4 des BV

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das mit einem Hotel garni und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 18586 Sellin, Von-Lindequist-Weg 1, zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Sellin		1681	4
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Jagdschloss	3	16/1	8.454 m ²

4.3.1. Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes. Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3.2. Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage des für die Lage veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwerts durchgeführt.

4.3.2.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Richtwertzone des Bewertungsobjektes (Zone 1820, Baabe, Strandstraße) **570,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Aufgrund der vergleichbaren Lage wurde der Bereich des Bewertungsobjektes durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen der o. g. Zone zugeordnet, obwohl es zur Gemeinde Sellin gehört.



Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= Sonderbauflächen, sonstige Sondergebiete § 11 BauNVO (SO)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig (ebf)
Bauweise	= offen
Geschosszahl	= II
Fläche	= 1.000 m ²

forstwirtschaftliche Flächen:

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Richtwertzone des Bewertungsobjektes (Zone 1218, Insel Rügen) **0,84 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**, bei einer Fläche des Richtwertgrundstücks von 7.000 m².

naturnahe Fläche:

Für vergleichbare Flächen (Grundstücke im Abbruchbereich der Steilküste von Sassnitz) wurde durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ein Wert von 6,00 €/m² empfohlen.

4.3.2.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks lfd. Nr. 4 des BV

Wertermittlungsstichtag	=	04.06.2024
Art der baulichen Nutzung	=	Teilfläche SO (Sondergebiet) Hotel private Parkanlage
beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig (ebf)
Grundstücksgröße	=	8.454 m ² davon: ca. 3.575 m ² baureifes Land ca. 4.879 m ² private Parkanlage

4.3.2.3. Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück lfd. Nr. 4 des BV

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

baureifes Land:

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 570,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	04.06.2024	× 1,00	E 1

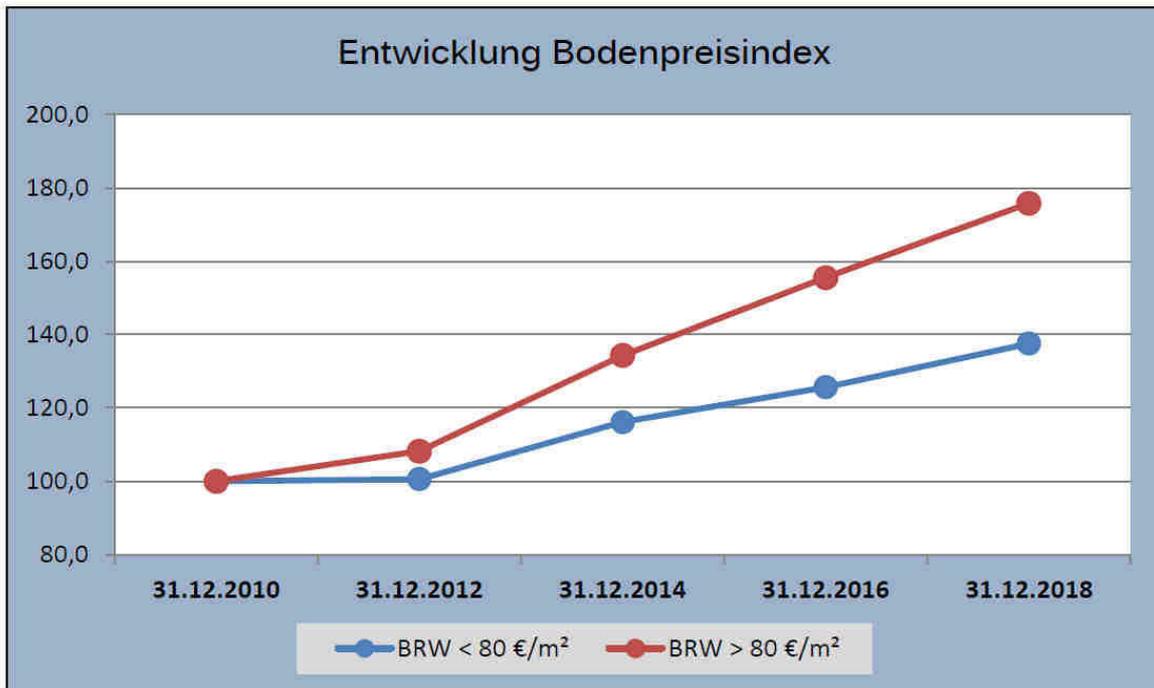
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	sehr gute Lage	exponierte Lage	× 1,10	E 2
Art der baulichen Nutzung	SO (Sondergebiet)	SO (Sondergebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 627,00 €/m ²	E 3
Fläche (m ²)	1.000	3.575	× 0,80	E 4
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land (eingeschränkt)	× 0,70	E 5
Vollgeschosse	2	2	× 1,00	
Erschließung	ortsüblich	eingeschränkt	× 0,90	E 6
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 316,01 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 316,01 €/m²	
Fläche	× 3.575 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 1.129.735,75 € <u>rd. 1.130.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** des **baureifen Landes** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2024 insgesamt **rd. 1.130.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E 1 Anpassung an die **allgemeinen Wertverhältnisse**:



Für den Zeitraum seit dem Richtwertstichtag wird in Auswertung von aktuellen Auskünften der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, ein Stagnieren des Bodenpreises für die Lage des Bewertungsgrundstücks unterstellt.

Dieser Ansatz wird auch durch aktuelle Ableitungen anderer Gutachterausschüsse bestätigt.

Landkreis Nordwestmecklenburg (Grundstücksmarktbericht 2024):

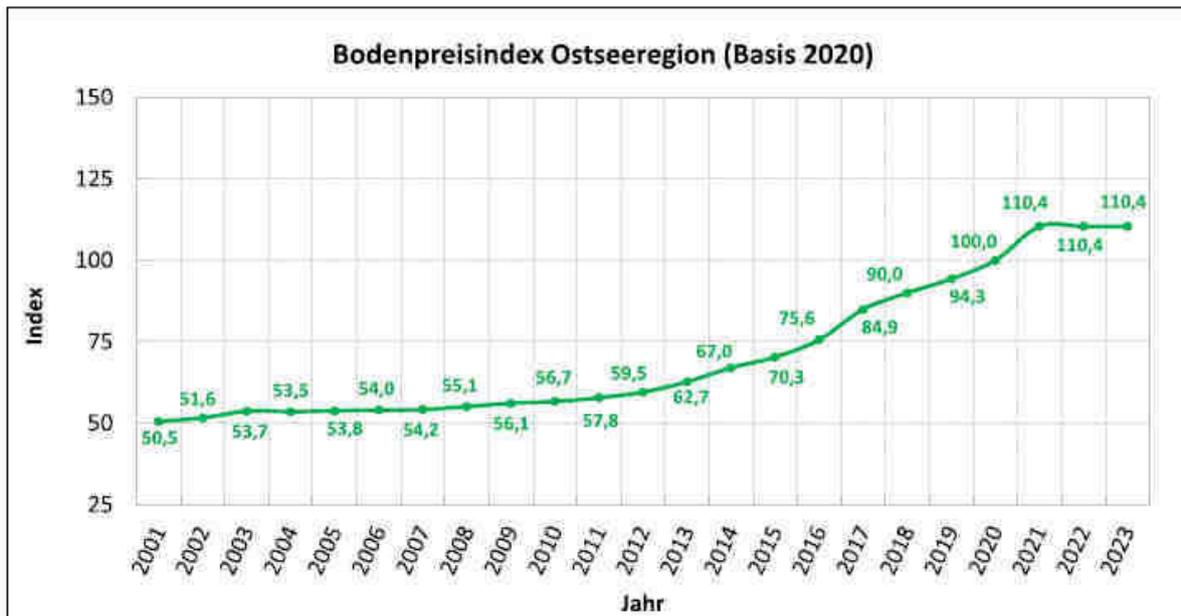


Abbildung 18: Bodenpreisindexreihe Ostseeregion NWM (ohne HWI)

Landkreis Rostock (Grundstücksmarktbericht 2023):

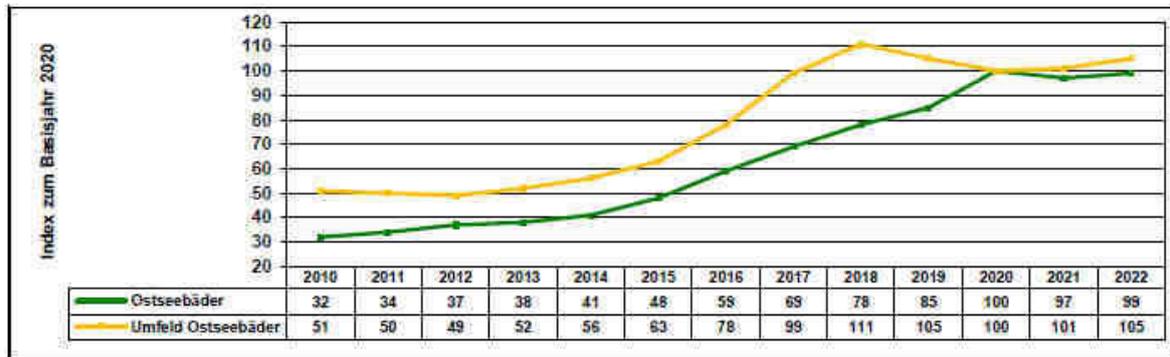


Abb. 13 Indexreihe für Wohnbauflächen „Küstenbereich“

E 2 Anpassung an die **Lage**:

Der Bodenrichtwert bezieht sich im Durchschnitt überwiegend auf Grundstücke, welche niedriger gelegen sind.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich unmittelbar an der Steilküste, mit einem unverbaubaren Blick auf die Ostsee.

Für die noch etwas bessere Lage als der Durchschnitt der Grundstücke in der Richtwertzone wird ein Zuschlag von 10 % gegenüber dem Bodenrichtwert als sachgerecht erachtet.

Zur Beurteilung wurden auch allgemeine Auswertungen von Uferlagen sowie konkrete Kauffälle im Umfeld mit herangezogen.

E 3 Hinweis:

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabenfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten, den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.

E 4 Anpassung an die **Fläche**:

Da sich größere Flächen schlechter verwerten lassen, wird ein Abschlag von 20 % als sachgerecht erachtet.

E 5 Anpassung an die **Entwicklungsstufe**:

Der B-Plan ist jetzt 21 Jahre alt und die darin festgesetzten Neubauten wurden bisher nicht realisiert. Nach Auskunft der zuständigen Forstamtsleiterin sind die damals geplanten Waldumwandlungen aus heutiger Sicht nicht mehr genehmigungsfähig. Sowohl für die Umsetzung der aktuellen Planungen als auch für eine B-Planänderung wäre eine erneute UVP-Prüfung erforderlich. Vermutlich ist nicht mehr als der Bestandsschutz der derzeitigen Bebauung umsetzbar. Für die Einschränkungen, die annähernd mit Außenbereich im Innenbereich vergleichbar sind, wird ein Abschlag von 30 % als angebracht erachtet.

E 6 Anpassung an die **Erschließung**:

Die Erschließung des Bewertungsobjektes ist sowohl verkehrstechnisch als auch bezüglich der Ver- und Entsorgungsanlagen schlechter als der Durchschnitt der Grundstücke in der Richtwertzone. Hierfür wird ein Abschlag von 10 % als sachgerecht erachtet.

private Parkanlage:

„Da aus der Parkanlage kein (die Unterhaltungskosten deckender) Ertrag erwirtschaftet werden kann, müsste daher der Wert der Parkfläche noch unter dem Wert für Ackerland in der Nachbarschaft angenommen werden. Würde dagegen der Wert der Solitärgehölze z. B. nach der Methode Koch (Koch, W.: Verkehrs- und Schadensersatzwerte von Bäumen, Sträuchern, Hecken, Obstgehölzen und Reben nach dem Sachwertverfahren; Koch, W.: Aktualisierte Gehölzwerttabellen) den Verkehrswert der Parkanlage prägen, würde sich ggf. ein wesentlich höherer Wert ergeben, der aber nicht zu einem am Markt erzielbaren Verkaufspreis führt.

Eine Parkanlage erhöht zweifellos den Wohn- und Freizeitwert der Bewohner eines Schlosses oder einer Gutsanlage. Aber auch bei einer gemischten oder gewerblichen Nutzung der baulichen Anlage bewirkt eine Parkanlage eine Steigerung des Renommees. Die aus dem Vorhandensein des Parks resultierende Erhöhung des Wohnwertes oder die „gute Adresse“ stellt einen wertbildenden Faktor dar, der bei der Wertermittlung zu berücksichtigen ist.“²

Aufgrund der Lage kommt dieser wertbildende Faktor sowohl den Gästen des Hotels als auch Spaziergängern und Strandbesuchern auf der Strandpromenade zugute, deshalb ist es unstrittig, dass der Verkehrswert des Parks über dem Wert für Wald (Auf der Fläche stocken Laubbäume mit einem Alter von über 100 Jahren und einer Höhe von über 25 m, es handelt sich somit nach § 20 LWaldG M-V um Wald im Sinne des Waldgesetzes.) oder dem Wert für Ackerland (s. o.) liegt.

In der Verkehrswertermittlung wird deshalb an Arrondierungsflächen, analog Gartenland orientiert.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 570,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	04.06.2024	× 1,00	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	sehr gute Lage	exponierte Lage	× 1,10	E 2
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	private Parkanlage (Arrondierungsfläche)	× 0,10	E 3
Erschließung	ortüblich	eingeschränkt	× 0,90	E 4
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 56,43 €/m ²	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 56,43 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 56,43 €/m²	
Fläche	× 4.879 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 275.321,97 € <u>rd. 275.300,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** der **privaten Parkanlage (Arrondierungsfläche)** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2024 **rd. 275.300,00 €**.

² W. Ernst, Dr. K. Gütter, Bewertungsgrundsätze für denkmalgeschützte Objekte, Verlag Pflug und Feder GmbH, 1. Auflage 1999

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E 1 Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:
vgl. baureifes Land

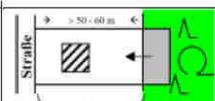
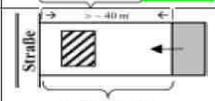
E 2 Anpassung an die Lage:
Der Bodenrichtwert bezieht sich im Durchschnitt überwiegend auf Grundstücke, welche niedriger gelegen sind.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich unmittelbar an der Steilküste, mit einem unverbaubaren Blick auf die Ostsee.

Für die noch etwas bessere Lage als der Durchschnitt der Grundstücke in der Richtwertzone wird ein Zuschlag von 10 % gegenüber dem Bodenrichtwert als sachgerecht erachtet.

Zur Beurteilung wurden auch allgemeine Auswertungen von Uferlagen sowie konkrete Kauffälle im Umfeld mit herangezogen.

E 3 Anpassung an die Art der Nutzung:
Für die Arrondierungsfläche wird, in Anlehnung an die Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen, ein Ansatz von 10 % als sachgerecht erachtet. Dieser Ansatz berücksichtigt die Einbeziehung der zu bewertenden Fläche in die Gestaltung der Außenanlagen des Hotels, aber auch den hohen Bodenrichtwert.

1 f	Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei ausreichend vorhandenem Garten- und Hinterland	24	28 % (20 - 40)	
1 g	Garten- und Hinterland aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen	6	14 % (11 - 17)	

E 4 Anpassung an die Erschließung:
Die Erschließung des Bewertungsobjektes ist sowohl verkehrstechnisch als auch bezüglich der Ver- und Entsorgungsanlagen schlechter als der Durchschnitt der Durchschnitt der Grundstücke in der Richtwertzone. Hierfür wird ein Abschlag von 10 % als sachgerecht erachtet.

Gesamtbodenwert

Ermittlung des Gesamtbodenwerts des Bewertungsgrundstücks		Erläuterung
baureifes Land	1.130.000,00 €	nsv ³
private Parkanlage (Arrondierungsfläche)	275.300,00 €	sv ⁴
Gesamtbodenwert des Grundstücks:	<u>1.405.300,00 €</u>	

Bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrages sind selbstständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen. Eine selbstständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbstständig genutzt oder verwertet werden kann.

³ nsv = nicht selbstständig verwertbar, der Bebauung zuzuordnende Teilfläche

⁴ sv = selbstständig verwertbare Teilfläche

4.3.3. Ertragswertermittlung für Grundstück lfd. Nr. 4 des BV

4.3.3.1. Ermittlung des Ertragswertes

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Umfassendere allgemeine Erläuterungen sind in Anhang 2 dieses Gutachtens enthalten.

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stck.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Hotelgebäude		Doppelzimmer	193,00		24,81	4.788,33	57.459,96
		Suite	50,00		18,62	931,00	11.172,00
Summe			243,00	-		5.719,33	68.631,96

Die Ertragswertermittlung für das Hotel wird auf der Grundlage einer Ertragsschätzung durchgeführt. Für das Bewertungsobjekt wurde ein Modell aufgestellt, das die Besonderheiten, wie Lage, Größe etc., berücksichtigt. Dabei wurde für die Bewertung des Hotels das Pachtwertverfahren herangezogen. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		68.631,96 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (13,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	8.922,15 €
jährlicher Reinertrag	=	59.709,81 €
Reinertragsanteil des Bodens 5,00 % von 1.130.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	56.500,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	3.209,81 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 5,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 51 Jahren Restnutzungsdauer	×	18,339
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	58.864,71 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	1.130.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	1.188.864,71 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	59.443,24 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	1.248.307,95 €
selbstständig verwertbare Teilfläche	+	275.300,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	78.181,77 €
Ertragswert	=	1.445.426,18 €
	rd.	1.445.000,00 €

4.3.3.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen der Ertragswertermittlung

Hinweis:

Umfassendere Erläuterungen zu den Wertermittlungsansätzen in der Ertragswertberechnung sind in Anhang 2 dieses Gutachtens enthalten. An dieser Stelle werden lediglich Erläuterungen zu nachfolgend ausgewählten Wertansätzen gegeben.

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Nutzflächen wurden aus den übergebenen Bauunterlagen übernommen und auf Plausibilität überprüft. Hierbei wurden nur die reinen Funktionsflächen berücksichtigt, nicht die Nebenflächen. Die Berechnungen weichen demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Mietansätze

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Für das Bewertungsobjekt wurde ein Modell aufgestellt, das die Besonderheiten, wie Lage, Größe etc., berücksichtigt. Dabei wurde für die Bewertung des Hotels das Pachtwertverfahren herangezogen.

Das Pachtwertverfahren entspricht prinzipiell dem in der ImmoWertV beschriebenen Ertragswertverfahren, wobei der nachhaltig erzielbare jährliche Reinertrag (§ 31 ImmoWertV 21) nicht aus den Mieteinnahmen je Quadratmeter Nutzfläche, sondern aus dem nachhaltig erzielbaren Pachtertrag des Eigentümers gebildet wird.

Bei dem Pachtwertverfahren wird grundsätzlich - auch bei eigengenutzten Betrieben - unterstellt, dass der Eigentümer des Betriebes seinen Betrieb verpachtet.

Der Verpächter wird gemäß § 581 BGB durch einen Pachtvertrag verpflichtet, dem Pächter den Gebrauch des verpachteten Gegenstandes und den Genuss der Früchte während der Pachtzeit zu gewähren. Der wesentliche Unterschied zwischen Miet- und Pachtvertrag liegt folglich darin, dass bei der Miete die Räumlichkeiten leer übernommen würden, während bei der Pacht der Betrieb bereits mit den wesentlichen Inventargegenständen ausgestattet ist.

Es gibt eine Vielzahl von Möglichkeiten, einen Pachtsatz festzulegen. Dem Ertragswertverfahren entspricht am ehesten der Ansatz einer umsatzabhängigen Pacht.

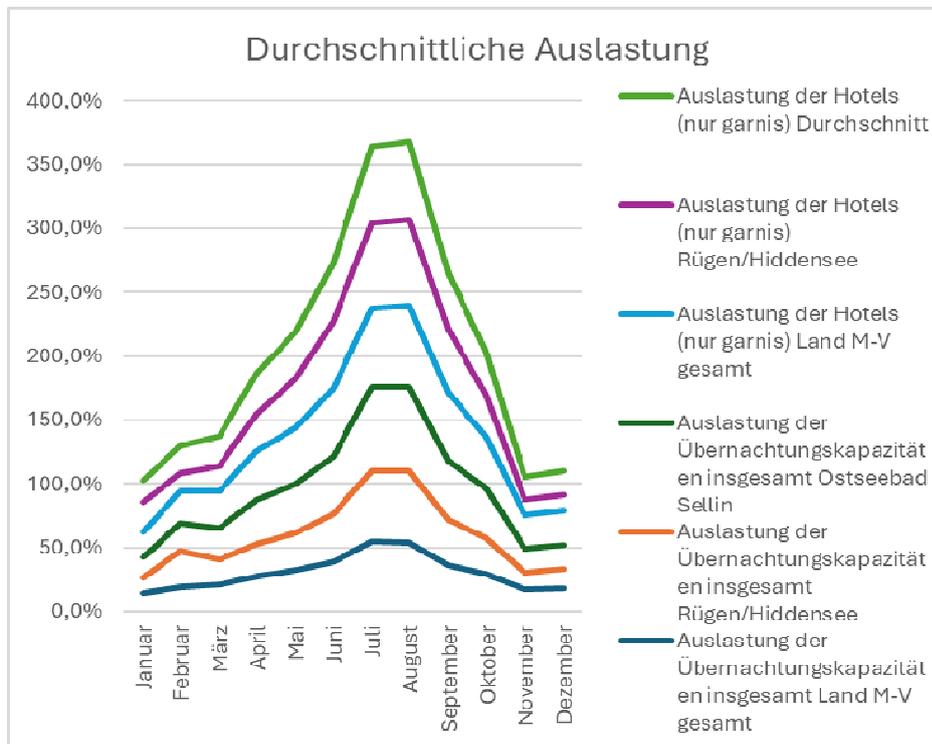
Die Grundlage des Pachtwertverfahrens bildet der durchschnittliche Gesamtjahresumsatz des Betriebes, aus dem über die umsatzabhängige Pacht der Jahresrohertrag (Pachtwert) abgeleitet wird.

Nachfolgende Grafik stellt die Auslastung der Übernachtungskapazitäten dar.

Es wurden die Auslastung aller Beherbergungsbetriebe in Mecklenburg-Vorpommern, in der Region Rügen/Hiddensee und im Ostseebad Sellin sowie die Auslastung von Hotels (nur Hotels garnis) in Mecklenburg-Vorpommern und in der Region Rügen/Hiddensee untersucht. Für das Ostseebad Sellin liegt keine differenzierte Auswertung für Hotels vor.

	Auslastung der Übernachtungskapazitäten insgesamt			Auslastung der Hotels (nur garnis)		Durchschnitt
	Land M-V gesamt	Rügen/Hiddensee	Ostseebad Sellin	Land M-V gesamt	Rügen/Hiddensee	
Januar	14,7%	12,2%	16,0%	18,9%	23,6%	17,1%
Februar	18,8%	28,3%	22,0%	24,6%	14,7%	21,7%
März	21,4%	19,2%	24,4%	29,2%	19,9%	22,8%
April	27,1%	25,4%	34,9%	38,5%	29,5%	31,1%
Mai	32,4%	29,2%	38,0%	43,9%	38,6%	36,4%
Juni	39,2%	37,5%	44,8%	53,4%	52,5%	45,5%
Juli	54,5%	55,9%	65,6%	61,6%	66,2%	60,8%
August	54,2%	55,6%	65,6%	63,8%	67,3%	61,3%
September	36,4%	35,3%	45,7%	53,6%	49,8%	44,2%
Oktober	29,0%	28,6%	39,3%	40,0%	33,1%	34,0%
November	16,8%	14,0%	18,7%	25,5%	12,8%	17,6%
Dezember	18,1%	14,8%	19,2%	26,9%	12,5%	18,3%

Durchschnitt	30,2%	29,7%	36,2%	40,0%	35,0%	34,2%
--------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------



Quelle: Statistischer Bericht: Tourismus in Mecklenburg-Vorpommern Jahr 2023, Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern

Für das Bewertungsgrundstück wurde ein Modell aufgestellt, das die Besonderheiten, wie Lage, Größe etc., berücksichtigt.

Hotel garni (Beherbergung, inkl. Frühstück):

Bezeichnung	Lage	Fläche	Preis		
			Sparsaison	Nebensaison	Hauptsaison
DZ "Strandflieder"	Erdgeschoss	19 m ²	100 €	130 €	150 €
DZ "Frauensuh"	Erdgeschoss	16 m ²	110 €	140 €	160 €
Suite "Strandaster"	Erdgeschoss	50 m ²	160 €	200 €	250 €
DZ "Knabekraut"	Obergeschoss	24 m ²	100 €	130 €	150 €
DZ "Herbstzeitlose"	Obergeschoss	19 m ²	100 €	130 €	150 €
DZ "Stranddistel"	Obergeschoss	21 m ²	110 €	140 €	160 €
DZ "Küchenschelle"	Obergeschoss	24 m ²	110 €	140 €	160 €
DZ "Sanddorn"	Dachgeschoss	35 m ²	100 €	130 €	150 €
DZ "Strandrose"	Dachgeschoss	35 m ²	110 €	140 €	160 €

In Auswertung der vorstehenden Analysen wird für das Hotel eine durchschnittliche Auslastung von 40 % unterstellt.

Die geschätzte Auslastung wird wie folgt gestaffelt.

Saison	Beginn	Ende	Tage	Auslastung
Sparsaison	5. Jan	31. Jan	27	18%
	1. Dez	23. Dez	23	18%
Nebensaison	1. Feb	14. Jun	134	30%
	15. Sep	30. Nov	77	30%
Hauptsaison	15. Jun	14. Sep	92	70%
	24. Dez	4. Jan	12	70%
Gesamttag:			365	
Durchschnittliche Auslastung:				40%

Bei den Ansätzen wurde sowohl die Lage im Ostseebad Sellin als auch die Größe des Bewertungsobjektes (9 Zimmer) im Zusammenhang mit der Preiskategorie berücksichtigt. Hierbei wurde auch beachtet, dass es im Bewertungsobjekt selbst keine „Schlechtwetterangebote“ gibt.

Berechnung der Quasimiete:

Für die Übernachtungspreise wurden die Preisliste des Bewertungsobjektes, Preislisten vergleichbarer Betriebe sowie die Erfahrungswerte des Sachverständigen herangezogen.

Im Hotel gibt es 3 Zimmertypen, wobei in der Wertermittlung die beiden Doppelzimmertypen zusammengelegt werden. Die Preise verstehen sich pro Zimmer, inkl. MwSt. und Frühstücksbuffet.

Der Pachtwert für Hotels garni (Standard mittel bis gehoben) wird in der Literatur mit einer Spanne von 21 % bis 33 % des Betriebsumsatzes, für einen Umsatzbereich von 25 T€ bis 250 T€, angegeben. Dabei handelt es sich um den Pachtwert ohne Inventar/Möbiliar etc. und ohne den Anteil für notwendige Instandhaltungsmaßnahmen (vgl. Bewirtschaftungskosten).

Es wird ein Pachtsatz von 31 % gewählt. Da das Bewertungsobjekt jedoch mit Inventar zu bewerten ist, muss dieses im Pachtansatz zusätzlich berücksichtigt werden.

Angemessene Pachtwerte für Inventar liegen zwischen rd. 20 % bis 30 % des Pachtwertes ohne Inventar.

$$31 \% \times 120 \% = 37,20 \% \text{ rd. } 37 \%$$

Die Übernachtungspreise sind wie folgt gestaffelt:

Doppelzimmer Anzahl: 8

Kategorie	Preis/Übernachtung	Tage	Auslastung	Umsatz
Sparsaison	105,00 €	50	18%	7.560,00 €
Nebensaison	135,00 €	211	30%	68.364,00 €
Hauptsaison	155,00 €	104	70%	90.272,00 €
		365		166.196,00 €

Wohnfläche: 193 m²

Gesamtumsatz 166.196,00 €
 Abzügl. MWSt. (7%) - 10.872,64 €
 155.323,36 €

Ertrag/m² pro Monat (bei 12 Mon.) 67,07 €
 Pachtsatz in Prozent 37 24,81 €

Suite Anzahl: 1

Kategorie	Preis/Übernachtung	Tage	Auslastung	Umsatz
Sparsaison	160,00 €	50	18%	1.440,00 €
Nebensaison	200,00 €	211	30%	12.660,00 €
Hauptsaison	250,00 €	104	70%	18.200,00 €
		365		32.300,00 €

Wohnfläche: 50 m²

Gesamtumsatz 32.300,00 €
 Abzügl. MWSt. (7%) - 2.113,08 €
 30.186,92 €

Ertrag/m² pro Monat (bei 12 Mon.) 50,31 €
 Pachtsatz in Prozent 37 18,62 €

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke insgesamt (i. d. R. als prozentualer Anteil am Rohertrag) bestimmt.

Die Spanne der Bewirtschaftungskosten für Hotels garni (Standard mittel bis gehoben) wird in der Literatur mit 13 bis 21 %, bezogen auf den Mietwert oder die Pacht, für einen Umsatzbereich von 25 T€ bis 250 T€, angegeben.

Regelmäßig wird zusätzlich zur Miete oder Pacht vereinbart, dass vom Mieter bzw. Pächter ca. 2 % bis 4 % des Umsatzes pro Jahr auf ein Rücklagenkonto des Verpächters/Vermieters für notwendige Instandhaltungsmaßnahmen eingezahlt wird. Die angegebenen Bewirtschaftungskosten beziehen sich deshalb lediglich auf den verbleibenden (Rest)Anteil des Verpächters/Vermieters.

Es werden deshalb 13,00 % des Nettoertrages als Bewirtschaftungskosten angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag“ zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h., das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Hotelgebäude

Das 1906 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 16 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	4,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	2,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	2,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden und Treppen	2	2,0	0,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2,0	0,0
Summe		16,0	0,0

Ausgehend von den 16 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1906 = 118$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 118 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 51 Jahren.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte werden für den örtlichen Grundstücksmarkt keine Liegenschaftszinssätze für Beherbergungsstätten abgeleitet.

Es werden deshalb die in [1], Band 3, Abschnitt 3.04/3/31 veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte für Beherbergungsstätten/Verpflegungseinrichtungen herangezogen:

Art des Objektes (Grundstücksnutzung)	Liegenschaftszinssatz						Gesamt- nutzungs- dauer (Jahre)
	relative Restnutzungsdauer (%)						
	20	30	40	60	80	100	
Hotels	2,70	4,10	5,05	6,10	6,75	7,15	30 - 50
Hotels garni	3,15	4,55	5,50	6,55	7,20	7,60	30 - 50
Restaurants	2,00	3,40	4,35	5,40	6,05	6,45	30 - 50

Für Hotels wird in der Literatur ein Liegenschaftszinssatz zwischen 5,00 % und 7,25 % veröffentlicht.

Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz mit **5,00 %** angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Für die Besonderheiten des Bewertungsobjektes (relative Alleinlage, Seeblick) wird ein Zuschlag von 5 % gewählt.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: 5,00 % von (1.188.864,71 €)	59.443,24 €
Summe	59.443,24 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden prozentuale Schätzung: 15,00 % von 521.211,83 € (vorläufiger Gebäudesachwert)	-78.181,77 €
Summe	-78.181,77 €

Anmerkung: Eine differenzierte Untersuchung zu diesbezüglich zu erwartenden Aufwendungen wird empfohlen.

4.3.4. Sachwertermittlung für Grundstück lfd. Nr. 4 des BV

4.3.4.1. Ermittlung des Sachwertes

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben. Umfassendere allgemeine Erläuterungen sind in Anhang 1 dieses Gutachtens enthalten.

Gebäudebezeichnung		Hotelgebäude	Nebengebäude	Schuppen (4 Stück)
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	811,00 €/m ² BGF	780,00 €/m ² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	480,00 m ²	52,00 m ²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	389.280,00 €	40.560,00 €	
Baupreisindex (BPI) 04.06.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100	179,1/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	697.200,48 €	72.642,96 €	
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	697.200,48 €	72.642,96 €	
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		51 Jahre	51 Jahre	
• prozentual		36,25 %	15,00 %	
• Faktor	x	0,6375	0,85	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	444.465,31 €	61.746,52 €	15.000,00 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt		521.211,83 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+	78.181,77 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	599.393,60 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	1.130.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	1.729.393,60 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,70
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	60.528,78 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	1.271.104,30 €
selbstständig verwertbare Teilfläche	+	275.300,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	33.181,77€
(marktangepasster) Sachwert	=	1.513.222,53 €
	rd.	1.513.000,00 €

4.3.4.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Hinweis:

Umfassendere Erläuterungen zu den Wertermittlungsansätzen in der Sachwertberechnung sind in Anhang 1 dieses Gutachtens enthalten. An dieser Stelle werden lediglich Erläuterungen zu nachfolgend ausgewählten Wertansätzen gegeben.

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir auf der Grundlage der übergebenen Unterlagen durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Hotelgebäude

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,5	0,5	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	34,0 %	63,0 %	3,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen

Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse Personenaufzugsanlagen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**Hotelgebäude**

Nutzungsgruppe:	Mehrfamilienhäuser
Gebäudetyp:	Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	670,00	34,0	227,80
3	765,00	63,0	481,95
4	915,00	3,0	27,45
5	1.105,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			737,20
gewogener Standard =			2,7

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 737,20 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3

ImmoWertV 21

• Ø Wohnungsgröße × 1,100

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 810,92 €/m² BGF

rd. 811,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Nebengebäude

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %					1,0
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 5	individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Nebengebäude

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	0,0	0,00
5	780,00	100,0	780,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			780,00
gewogener Standard =			5,0

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 780,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 15,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (521.211,83 €)	78.181,77 €
Summe	78.181,77 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag“ zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h., das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d. h., Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Für die Besonderheiten des Bewertungsobjektes (relative Alleinlage, Seeblick) wird ein Zuschlag von 5 % gewählt.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: 5,00 % von (1.210.575,52 €)	60.528,78 €
Summe	60.528,78 €

Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d. h., Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, bestimmt.

Da durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen nur Sachwertfaktoren für EFH, DHH und RH/RHE abgeleitet wurden, wird in dieser Wertermittlung auf bundesweite Erfahrungswerte für Hotelgrundstücke, die in [1], Band II, Abschnitt 3.03/4.9/3 veröffentlicht sind:

Bezogen auf den Durchschnitt der jeweiligen Betriebsart			
niedriger vorläufiger Sachwert/ niedriges Bodenwertniveau		hoher vorläufiger Sachwert/ hohes Bodenwertniveau	
geringe Auslastung	hohe Auslastung	geringe Auslastung	hohe Auslastung
0,6 - 0,95	0,85 – 1,10	0,5 - 0,75	0,6 - 0,95

Sachwertfaktoren für reine Hotelgrundstücke, Erfahrungswerte nach Sprengnetter

zurückgegriffen.

Die in der vorstehenden Tabelle angegebenen Sachwertfaktoren sind nur für reine Hotelgrundstücke anwendbar. Sie sind das Ergebnis einer empirischen Analyse von Sprengnetter Immobilienbewertung für Verkehrswertgutachten von Hotelgrundstücken. Gestützt wird dieses Ergebnis durch eine Vielzahl bestätigender Aussagen von Anwendern der Tabellenwerte bei Wertermittlungen für Hotelgrundstücke. Insbesondere auch Gutachterausschüsse bestätigen, dass sich nach Anwendung der o. g. Sachwertfaktoren marktkonforme (kaufpreisnahe) Sachwerte für Hotelgrundstücke ergeben.

Für die Einordnung des Sachwertfaktors bildet die durchschnittliche Belegungssituation (Auslastung) das Kriterium. Im Bundesdurchschnitt beträgt die Zimmerbelegungsrate derzeit durchschnittlich rd. 60 %. Diese ist vorrangig abhängig vom Hotelstandort und der Bewirtschaftung des Unternehmens. Hierbei sind auch die unterschiedlichen Belegungssituationen bei Hotel-Jahresbetrieben und Hotel-Saisonbetrieben zu beachten. Saisonbetriebe (z. B. in Kur- und Ferienorten) besitzen in der Regel eine wesentlich geringere Belegungsrate als Jahresbetriebe. Durchschnittlich ist die Belegungsrate bei Saisonbetrieben um ein Drittel geringer als bei Jahresbetrieben.

Darüber hinaus wurden eigene Erfahrungswerte sowie Ergebnisse von Recherchen zum Grundstücksmarkt bei regional tätigen Maklern herangezogen.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft (d. h., mit gleichem Bodenwertniveau) rd. 20 - 30 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d. h., des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

Im vorliegenden Fall wurde, unter Abwägung der objektspezifischen Gegebenheiten, ein Sachwertfaktor von 0,70 gewählt, d. h., dass Kaufpreise etwa 30 % unter dem ermittelten vorläufigen Sachwert zu erwarten sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten angepasst, d. h., der hierdurch (ggf. zusätzlich „gedämpft“ unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

Im Sachwertverfahren muss das Inventar gesondert berücksichtigt werden, während es im Ertragswertverfahren im Pachtansatz enthalten ist.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-78.181,77 €
<ul style="list-style-type: none"> • prozentuale Schätzung: 15,00 % von 521.211,83 € 	
Weitere Besonderheiten	+45.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Inventar (pauschal geschätzt) 45.000,00 € 	
Summe	-33.181,77 €

4.3.5. Verkehrswert für Grundstück lfd. Nr. 4 des BV

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.445.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **1.513.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Hotel garni und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 18586 Sellin, Von-Lindequist-Weg 1,

Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Sellin		1681	4
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Jagdschloss	3	16/1	8.454 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2024 mit rd.

1.445.000,00 €
(in Worten: eine Million vierhundertfünfundvierzigtausend Euro)

geschätzt.

4.4. Verkehrswertermittlung für Grundstück lfd. Nr. 5 des BV

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das mit drei Ferienhäusern bebaute Grundstück in 18586 Sellin, Von-Lindequist-Weg 1, zum Wertermittlungstichtag 04.06.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Sellin		1681	5
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Jagdschloss	3	17/6	7.006 m ²

4.4.1. Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes. Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

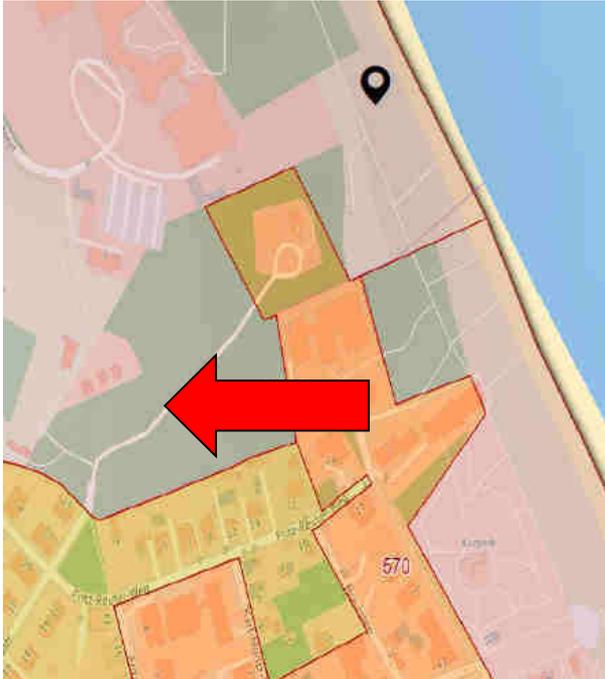
- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.4.2. Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage des für die Lage veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwerts durchgeführt.

4.4.2.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Das Bewertungsgrundstück lfd. Nr. 5 liegt nicht im Bereich einer Richtwertzone. Auch lt. Flächenutzungsplan ist es nur als Fläche für Wald dargestellt. Es ist somit als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen.



Der **Bodenrichtwert** beträgt für **bebaute Flächen im Außenbereich** (Zone 7157, Gemeinde Sellin) **145,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe = Außenbereich nach § 35 BauGB

Baufläche/Baugebiet = bebaute Flächen im Außenbereich

beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand = erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig (ebf)

Bauweise = offen

Geschosszahl = I

Fläche = 1.500 m²

forstwirtschaftliche Flächen:

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Richtwertzone des Bewertungsobjektes (Zone 1218, Insel Rügen) **0,84 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**, bei einer Fläche des Richtwertgrundstücks von 7.000 m².

naturnahe Fläche:

Für vergleichbare Flächen (Grundstücke im Abbruchbereich der Steilküste von Sassnitz) wurde durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ein Wert von 6,00 €/m² empfohlen.

4.4.2.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks lfd. Nr. 5 des BV

Wertermittlungsstichtag	=	04.06.2024
Entwicklungsstufe	=	Außenbereich nach § 35 BauGB
Art der baulichen Nutzung	=	bebaute Flächen im Außenbereich
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig (ebf)
Grundstücksgröße	=	7.006 m ² davon: ca. 2.000 m ² bebaute Fläche im Außenbereich, ca. 5.006 m ² forstwirtschaftliche Fläche (Wald)

4.4.2.3. Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück lfd. Nr. 5 des BV

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

bebaute Flächen im Außenbereich:

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 145,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	04.06.2024	× 1,00	E 1

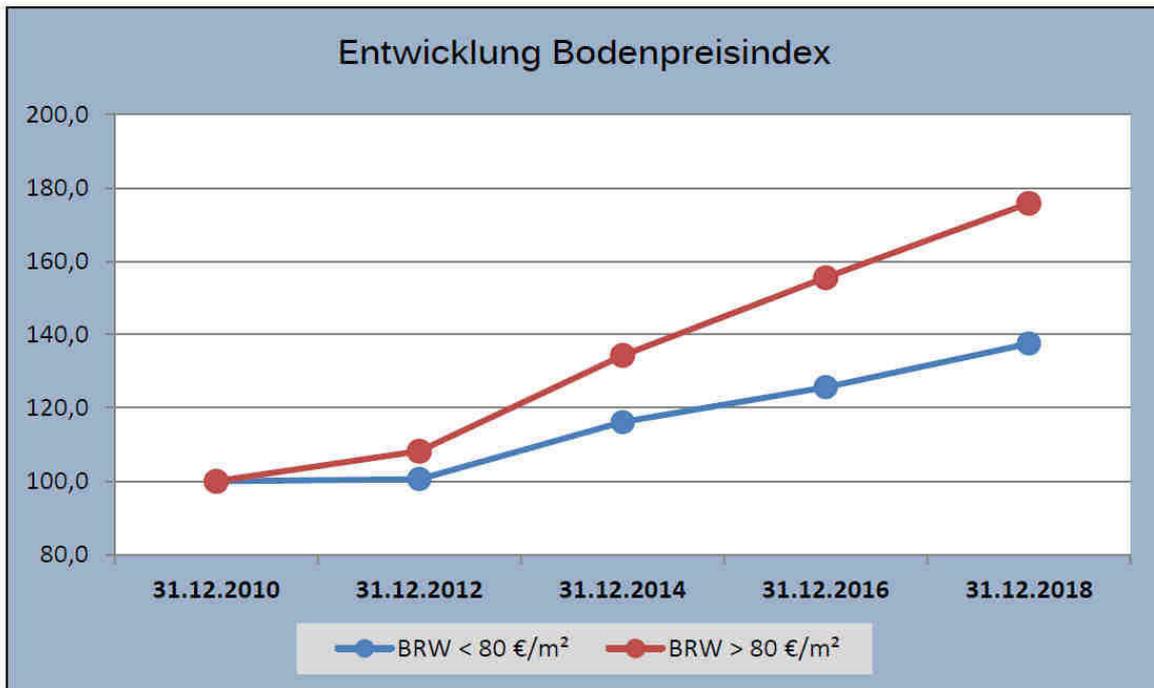
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	gute Lage	× 1,50	E 2
Art der baulichen Nutzung	bebaute Flächen im Außenbereich	bebaute Flächen im Außenbereich	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 217,50 €/m ²	E 3
Fläche (m ²)	1.500	2.000	× 1,00	
Entwicklungsstufe	Außenbereich nach § 35 BauGB	Außenbereich nach § 35 BauGB	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 217,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 217,50 €/m ²	
Fläche	× 2.000 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= <u>435.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** der **bebauten Fläche im Außenbereich** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2024 **435.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E 1 Anpassung an die **allgemeinen Wertverhältnisse**:



Für den Zeitraum seit dem Richtwertstichtag wird in Auswertung von aktuellen Auskünften der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, ein Stagnieren des Bodenpreises für die Lage des Bewertungsgrundstücks unterstellt.

Dieser Ansatz wird auch durch aktuelle Ableitungen anderer Gutachterausschüsse bestätigt.

Landkreis Nordwestmecklenburg (Grundstücksmarktbericht 2024):

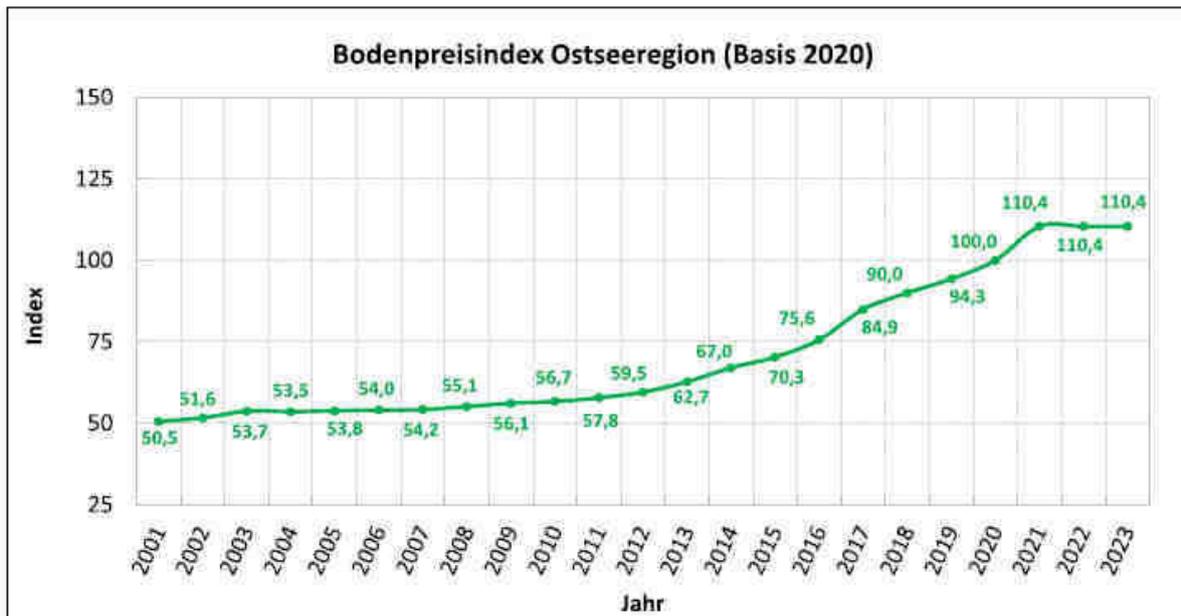


Abbildung 18: Bodenpreisindexreihe Ostseeregion NWM (ohne HWI)

Landkreis Rostock (Grundstücksmarktbericht 2023):

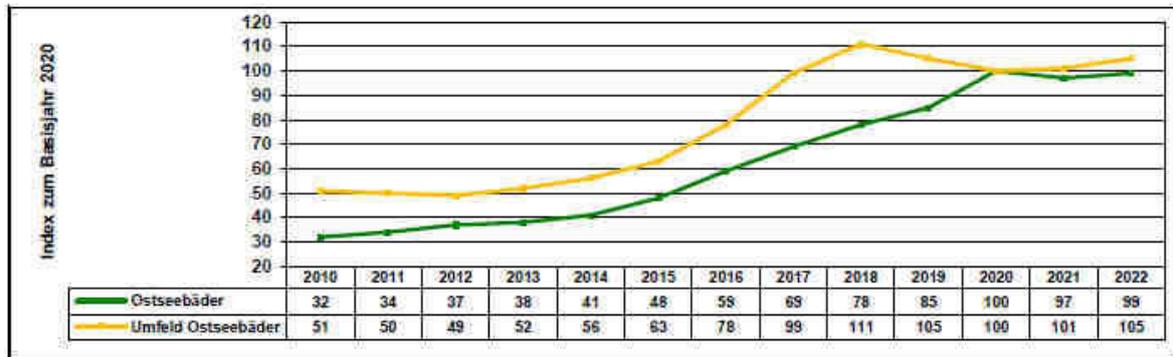


Abb. 13 Indexreihe für Wohnbauflächen „Küstenbereich“

E 2 Anpassung an die Lage:

Der Bodenrichtwert bezieht sich im Durchschnitt überwiegend auf alle Grundstücke im Außenbereich.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich unmittelbar angrenzend an eine Bodenrichtwertzone mit einem Bodenwert von 570,00 €/m².

Für diese Lage wird ein Zuschlag von 50 % gegenüber dem Bodenrichtwert als sachgerecht erachtet.

E 3 Hinweis:

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabefreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten, den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.

forstwirtschaftliche Fläche

Aufgrund der Lage des Bewertungsgrundstücks zwischen dem Gelände eines Hotelbetriebes und den drei Ferienhäusern, wird eingeschätzt, dass der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen den Bodenwert des Bewertungsgrundstücks nicht hinreichend abbildet.

Nach § 3 der ImmoWertV 21 stellt das sog. „begünstigte“ Agrarland zutreffenderweise keine besondere Entwicklungsstufe werdenden Baulandes dar. Eine differenzierte Behandlung des Agrarlandes entsprechend seiner jeweiligen Wertigkeit wie nach geltendem Recht bleibt im Übrigen zulässig.

„**Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft**“ sind solche Flächen, die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

Im vorliegenden Fall ist die höherwertige Lage zu berücksichtigen. Deshalb wird hier eine „Begünstigung“ gegenüber normalen forstwirtschaftlichen Flächen gesehen.

Für die einzelnen Entwicklungsstufen des Grund und Bodens bestehen folgende Relationen zum Wert von erschließungsbeitragspflichtigem Land:	
Bauerwartungsland:	= ca. 20 – 50 % des Werts von erschließungsbeitragspflichtigem baureifem Land
ungeordnetes Rohbauland:	= ca. 50 – 65 % des Werts von erschließungsbeitragspflichtigem baureifem Land
geordnetes Rohbauland:	= ca. 80 – 90 % des Werts von erschließungsbeitragspflichtigem baureifem Land
Rohbauland:	= ca. 50 – 90 % des Werts von erschließungsbeitragspflichtigem baureifem Land
besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft:	= ca. 6 – 10 % des Werts von erschließungsbeitragspflichtigem baureifem Land 2,0 – 2,5-Faches des Wertes von reinem Agrarland (in M-V bis zum 5-Fachen) bzw. 30 – 40 % des Werts von Bauerwartungsland

aufgrund der Außenbereichslage wird ein Ansatz von baureifem Land bzw. Bauerwartungsland als Bezugsgröße als ungeeignet angesehen. Es wird ausschließlich auf reines Agrarland abgestellt.

Somit ergibt sich:

Basiswert	Relation	Spanne (€/m ²)	Ansatz
reines Agrarland (im vorliegenden Fall Forstflächen: = 0,84 €/m ²)	bis zum 5-Fachen	0,84 – 4,20	4,20 €/m ²
naturnahe Flächen (Sassnitz)			6,00 €/m ²
		Mittelwert	5,10 €/m ²

angepasster Bodenrichtwert für besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft

5,10 €/m²

Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterung
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	5,10 €/m ²	
Zu-/Abschläge	+ 0,00 €/m ²	
relativer Bodenwert	= 5,10 €/m²	
Fläche	× 5.006,00 m ²	
Bodenwert	= 25.530,60 €	
Zu-/Abschläge zum Gesamtbodenwert		
Bodenwert	= 25.530,60 € <u>rd. 25.500,00 €</u>	

Der **Bodenwert** der **forstwirtschaftlichen Fläche** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2024 **rd. 25.500,00 €**.

Gesamtbodenwert

Ermittlung des Gesamtbodenwerts des Bewertungsgrundstücks		Erläuterung
bebaute Fläche im Außenbereich	435.000,00 €	nsv ⁵
forstwirtschaftliche Fläche (Wald)	25.500,00 €	sv ⁶
Gesamtbodenwert des Grundstücks:	<u>460.500,00 €</u>	

Bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrages sind selbstständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen. Eine selbstständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbstständig genutzt oder verwertet werden kann.

⁵ nsv = nicht selbstständig verwertbar, der Bebauung zuzuordnende Teilfläche

⁶ sv = selbstständig verwertbare Teilfläche

4.4.3. Ertragswertermittlung für Grundstück lfd. Nr. 5 des BV

4.4.3.1. Ermittlung des Ertragswertes

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Umfassendere allgemeine Erläuterungen sind in Anhang 2 dieses Gutachtens enthalten.

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Waldhaus 1		1-Bett-Zimmer (2)	39,00		10,43	406,77	4.881,24
		2-Bett-Zimmer (3)	58,00		17,06	989,48	11.873,76
Waldhaus 2		1-Bett-Zimmer (2)	39,00		10,43	406,77	4.881,24
		2-Bett-Zimmer (3)	58,00		17,06	989,48	11.873,76
Waldhaus 3		Apartment (2)	114,00		8,01	913,14	10.957,68
Summe			308,00	-		3.705,64	44.467,68

Die Ertragswertermittlung für die Ferienhäuser wird auf der Grundlage einer Ertragsschätzung durchgeführt. Für das Bewertungsobjekt wurde ein Modell aufgestellt, das die Besonderheiten, wie Lage, Größe etc., berücksichtigt. Dabei wurde für die Bewertung der Ferienhäuser das Pachtwertverfahren herangezogen. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		44.467,68 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (13,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	5.780,80 €
jährlicher Reinertrag	=	38.686,88 €
Reinertragsanteil des Bodens 4,50 % von 435.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	19.575,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	19.111,88 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 4,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 56 Jahren Restnutzungsdauer	×	20,333
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	388.601,86 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	435.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	823.601,86 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	41.180,09 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	782.421,77 €
selbstständig verwertbare Teilfläche	+	25.500,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	23.049,52 €
Ertragswert	=	784.872,25 €
	rd.	785.000,00 €

4.4.3.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen der Ertragswertermittlung

Hinweis:

Umfassendere Erläuterungen zu den Wertermittlungsansätzen in der Ertragswertberechnung sind in Anhang 2 dieses Gutachtens enthalten. An dieser Stelle werden lediglich Erläuterungen zu nachfolgend ausgewählten Wertansätzen gegeben.

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Nutzflächen wurden aus den übergebenen Bauunterlagen übernommen und auf Plausibilität überprüft. Die Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Mietansätze

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Für das Bewertungsobjekt wurde ein Modell aufgestellt, das die Besonderheiten, wie Lage, Größe etc., berücksichtigt. Dabei wurde für die Bewertung des Hotels das Pachtwertverfahren herangezogen.

Das Pachtwertverfahren entspricht prinzipiell dem in der ImmoWertV beschriebenen Ertragswertverfahren, wobei der nachhaltig erzielbare jährliche Reinertrag (§ 31 ImmoWertV 21) nicht aus den Mieteinnahmen je Quadratmeter Nutzfläche, sondern aus dem nachhaltig erzielbaren Pachtertrag des Eigentümers gebildet wird.

Bei dem Pachtwertverfahren wird grundsätzlich - auch bei eigengenutzten Betrieben - unterstellt, dass der Eigentümer des Betriebes seinen Betrieb verpachtet.

Der Verpächter wird gemäß § 581 BGB durch einen Pachtvertrag verpflichtet, dem Pächter den Gebrauch des verpachteten Gegenstandes und den Genuss der Früchte während der Pachtzeit zu gewähren. Der wesentliche Unterschied zwischen Miet- und Pachtvertrag liegt folglich darin, dass bei der Miete die Räumlichkeiten leer übernommen würden, während bei der Pacht der Betrieb bereits mit den wesentlichen Inventargegenständen ausgestattet ist.

Es gibt eine Vielzahl von Möglichkeiten, einen Pachtsatz festzulegen. Dem Ertragswertverfahren entspricht am ehesten der Ansatz einer umsatzabhängigen Pacht.

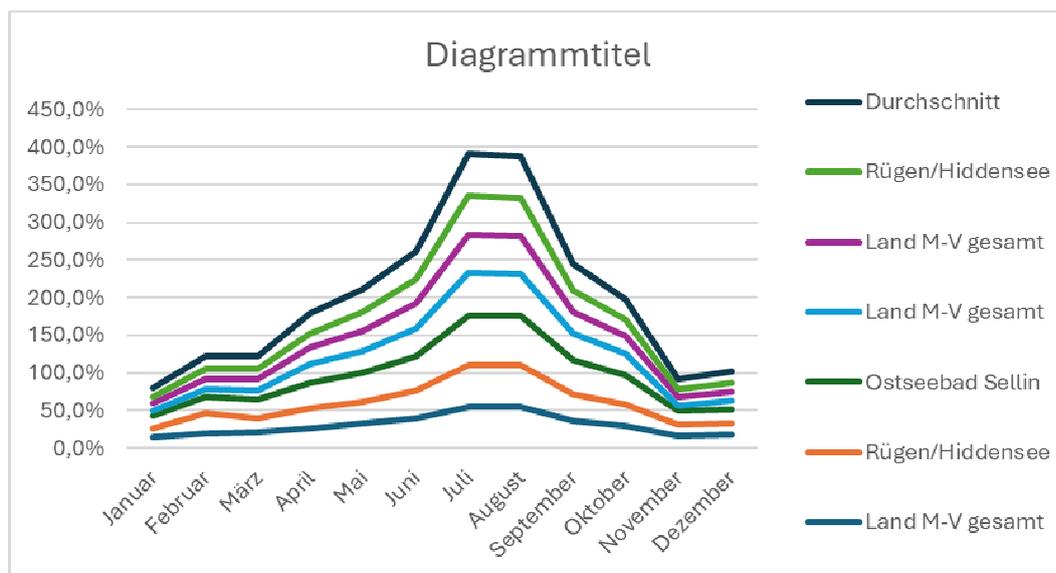
Die Grundlage des Pachtwertverfahrens bildet der durchschnittliche Gesamtjahresumsatz des Betriebes, aus dem über die umsatzabhängige Pacht der Jahresrohertrag (Pachtwert) abgeleitet wird.

Nachfolgende Grafik stellt die Auslastung der Übernachtungskapazitäten dar.

Es wurden die Auslastung aller Beherbergungsbetriebe in Mecklenburg-Vorpommern, in der Region Rügen/Hiddensee und im Ostseebad Sellin, die Auslastung von Ferienwohnungen in Mecklenburg-Vorpommern sowie die Auslastung von Ferienwohnungen und Campingplätzen in Mecklenburg - Vorpommern und in der Region Rügen/Hiddensee untersucht. Für das Ostseebad Sellin liegt keine differenzierte Auswertung für Ferienwohnungen vor.

	Auslastung der Übernachtungskapazitäten insgesamt			Auslastung FeWo	Auslastung der FeWo und Campingplätze		Durchschnitt
	Land M-V gesamt	Rügen/Hiddensee	Ostseebad Sellin		Land M-V gesamt	Rügen/Hiddensee	
Januar	14,7%	12,2%	16,0%	6,3%	10,6%	8,7%	11,4%
Februar	18,8%	28,3%	22,0%	8,5%	13,6%	13,4%	17,4%
März	21,4%	19,2%	24,4%	11,4%	15,4%	13,2%	17,5%
April	27,1%	25,4%	34,9%	23,8%	21,8%	20,0%	25,5%
Mai	32,4%	29,2%	38,0%	28,9%	27,8%	24,2%	30,1%
Juni	39,2%	37,5%	44,8%	37,6%	34,1%	31,3%	37,4%
Juli	54,5%	55,9%	65,6%	56,4%	51,6%	51,6%	55,9%
August	54,2%	55,6%	65,6%	55,6%	50,3%	50,3%	55,3%
September	36,4%	35,3%	45,7%	34,2%	29,7%	28,0%	34,9%
Oktober	29,0%	28,6%	39,3%	28,1%	23,2%	21,9%	28,4%
November	16,8%	14,0%	18,7%	7,8%	11,4%	9,7%	13,1%
Dezember	18,1%	14,8%	19,2%	10,7%	13,0%	10,9%	14,5%

Durchschnitt	30,2%	29,7%	36,2%	25,8%	25,2%	23,6%	28,4%
--------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------



Quelle: Statistischer Bericht: Tourismus in Mecklenburg-Vorpommern Jahr 2023, Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern

Für das Bewertungsgrundstück wurde ein Modell aufgestellt, das die Besonderheiten, wie Lage, Größe etc., berücksichtigt.

Ferienwohnungen:

	Zimmer	Fläche	Betten
Waldhaus Nr. 1	WE 1	20 m ²	2
	WE 2	20 m ²	2
	WE 3	18 m ²	2
	WE 4	19 m ²	1
	WE 5	20 m ²	1
Waldhaus Nr. 1	WE 6	20 m ²	2
	WE 7	20 m ²	2
	WE 8	18 m ²	2
	WE 9	19 m ²	1
	WE 10	20 m ²	1
Waldhaus Nr. 3	WE 11	57 m ²	3 bis 5
	WE 12	57 m ²	3 bis 5

In Auswertung der vorstehenden Analysen wird für die Ferienwohnungen eine durchschnittliche Auslastung von 30 % unterstellt.

Die geschätzte Auslastung wird wie folgt gestaffelt.

Saison	Beginn	Ende	Tage	Auslastung
Sparsaison	5. Jan	31. Jan	27	10%
	1. Dez	23. Dez	23	10%
Nebensaison	1. Feb	14. Jun	134	25%
	15. Sep	30. Nov	77	25%
Hauptsaison	15. Jun	14. Sep	92	50%
	24. Dez	4. Jan	12	50%
Gesamttag:			365	
Durchschnittliche Auslastung:				30%

Bei den Ansätzen wurde sowohl die Lage als auch die Größe der Ferienwohnungen im Zusammenhang mit der Preiskategorie berücksichtigt. Hierbei wurde auch beachtet, dass es im Bewertungsobjekt selbst keine „Schlechtwetterangebote“ gibt.

Berechnung der Quasimiete:

Für die Übernachtungspreise wurden die Preisliste des Bewertungsobjektes, Preislisten vergleichbarer Betriebe sowie die Erfahrungswerte des Sachverständigen herangezogen.

In den Ferienwohnungen 3 Zimmertypen. Die Preise verstehen sich pro Zimmer, inkl. MwSt.

Für Ferienwohnungen sind keine Pachtwerte bekannt. Es wird deshalb an den Pachtwerten für Hotels garni orientiert.

Der Pachtwert für Hotels garni (Standard mittel bis gehoben) wird in der Literatur mit einer Spanne von 21 % bis 33 % des Betriebsumsatzes, für einen Umsatzbereich von 25 T€ bis 250 T€, angegeben. Dabei handelt es sich um den Pachtwert ohne Inventar/Möbiliar etc. und ohne den Anteil für notwendige Instandhaltungsmaßnahmen (vgl. Bewirtschaftungskosten).

Es wird ein Pachtsatz von 31 % gewählt. Da das Bewertungsobjekt jedoch mit Inventar zu bewerten ist, muss dieses im Pachtansatz zusätzlich berücksichtigt werden.

Angemessene Pachtwerte für Inventar liegen zwischen rd. 20 % bis 30 % des Pachtwertes ohne Inventar.

$$31 \% \times 120 \% = 37,20 \% \text{ rd. } 37 \%$$

Die Übernachtungspreise sind wie folgt gestaffelt:

1-Bett-Zimmer Anzahl: 4

Kategorie	Preis/Übernachtung	Tage	Auslastung	Umsatz
Sparsaison	50,00 €	50	10%	1.000,00 €
Nebensaison	60,00 €	211	25%	12.660,00 €
Hauptsaison	70,00 €	104	50%	14.560,00 €
		365		28.220,00 €

Wohnfläche: 78 m²

Gesamtumsatz		28.220,00 €
Abzügl. MWSt. (7%)	-	1.846,17 €
		26.373,83 €

Ertrag/m ² pro Monat (bei 12 Mon.)		28,18 €
Pachtsatz in Prozent	37	10,43 €

2-Bett-Zimmer Anzahl: 6

Kategorie	Preis/Übernachtung	Tage	Auslastung	Umsatz
Sparsaison	90,00 €	50	10%	2.700,00 €
Nebensaison	100,00 €	211	25%	31.650,00 €
Hauptsaison	110,00 €	104	50%	34.320,00 €
		365		68.670,00 €

Wohnfläche: 116 m²

Gesamtumsatz		68.670,00 €
Abzügl. MWSt. (7%)	-	4.492,43 €
		64.177,57 €

Ertrag/m ² pro Monat (bei 12 Mon.)		46,10 €
Pachtsatz in Prozent	37	17,06 €

Apartments Anzahl: 2

Kategorie	Preis/Übernachtung	Tage	Auslastung	Umsatz
Sparsaison	130,00 €	50	10%	1.300,00 €
Nebensaison	140,00 €	211	25%	14.770,00 €
Hauptsaison	150,00 €	104	50%	15.600,00 €
		365		31.670,00 €

Wohnfläche: 114 m²

Gesamtumsatz		31.670,00 €
Abzügl. MWSt. (7%)	-	2.071,87 €
		29.598,13 €

Ertrag/m ² pro Monat (bei 12 Mon.)		21,64 €
Pachtsatz in Prozent	37	8,01 €

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke insgesamt (i. d. R. als prozentualer Anteil am Rohertrag) bestimmt.

Da der Pachtsatz an denen für Hotels garni orientiert, werden auch die Bewirtschaftungskosten daran orientiert.

Die Spanne der Bewirtschaftungskosten für Hotels garni (Standard mittel bis gehoben) wird in der Literatur mit 13 bis 21 %, bezogen auf den Mietwert oder die Pacht, für einen Umsatzbereich von 25 T€ bis 250 T€, angegeben.

Regelmäßig wird zusätzlich zur Miete oder Pacht vereinbart, dass vom Mieter bzw. Pächter ca. 2 % bis 4 % des Umsatzes pro Jahr auf ein Rücklagenkonto des Verpächters/Vermieters für notwendige Instandhaltungsmaßnahmen eingezahlt wird. Die angegebenen Bewirtschaftungskosten beziehen sich deshalb lediglich auf den verbleibenden (Rest)Anteil des Verpächters/Vermieters.

Es werden deshalb 13,00 % des Nettoertrages als Bewirtschaftungskosten angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag“ zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h., das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für die Gebäude: Waldhaus 1 bis 3

Die 2000 komplett sanierten und erweiterten Gebäude wurden danach nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 2000 = 24 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 24 Jahre =) 56 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 56 Jahren.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h., des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte werden für den örtlichen Grundstücksmarkt keine Liegenschaftszinssätze für Beherbergungsstätten abgeleitet.

Es werden deshalb die in [1], Band 3, Abschnitt 3.04/3/31 veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte für Beherbergungsstätten/Verpflegungseinrichtungen herangezogen:

Art des Objektes (Grundstücksnutzung)	Liegenschaftszinssatz						Gesamt- nutzungs- dauer (Jahre)
	relative Restnutzungsdauer (%)						
	20	30	40	60	80	100	
Hotels	2,70	4,10	5,05	6,10	6,75	7,15	30 - 50
Hotels garni	3,15	4,55	5,50	6,55	7,20	7,60	30 - 50
Restaurants	2,00	3,40	4,35	5,40	6,05	6,45	30 - 50

Für Hotels wird in der Literatur ein Liegenschaftszinssatz zwischen 5,00 % und 7,25 % veröffentlicht.

Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz mit **4,50 %** angesetzt, da es sich um Ferienwohnungen handelt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Da nur das Waldhaus 3 besichtigt werden konnte, jedoch nicht die in der Bauart abweichenden Waldhäuser 1 und 2, wird ein Abschlag für die daraus resultierende Unsicherheit in Höhe von 5 % als sachgerecht erachtet.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -5,00 % von (823.601,86 €)	-41.180,09 €
Summe	-41.180,09 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden prozentuale Schätzung: 5,00 % von 460.990,49 € (vorläufiger Gebäudesachwert)	-23.049,52 €
Summe	-23.049,52 €

Anmerkung: Eine differenzierte Untersuchung zu diesbezüglich zu erwartenden Aufwendungen wird empfohlen.

4.4.4. Sachwertermittlung für Grundstück lfd. Nr. 5 des BV

4.4.4.1. Ermittlung des Sachwertes

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben. Umfassendere allgemeine Erläuterungen sind in Anhang 1 dieses Gutachtens enthalten.

Gebäudebezeichnung		Waldhaus 1	Waldhaus 2	Waldhaus 3
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	759,00 €/m ² BGF	759,00 €/m ² BGF	761,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	155,00 m ²	155,00 m ²	174,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	117.645,00 €	117.645,00 €	132.414,00 €
Baupreisindex (BPI) 04.06.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100	179,1/100	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	210.702,19 €	210.702,19 €	237.153,47 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	210.702,19 €	210.702,19 €	237.153,47 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		56 Jahre	56 Jahre	56 Jahre
• prozentual		30,00 %	30,00 %	30,00 %
• Faktor	x	0,7	0,7	0,7
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	147.491,53 €	147.491,53 €	166.007,43 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		460.990,49 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	27.659,43 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	488.649,92 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	435.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	923.649,92 €
Sachwertfaktor	x	0,85
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	39.255,12 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	745.847,31 €
selbstständig verwertbare Teilfläche	+	25.500,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	11.950,48 €
Sachwert	=	783.297,79 €
	rd.	783.000,00 €

4.4.4.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Hinweis:

Umfassendere Erläuterungen zu den Wertermittlungsansätzen in der Sachwertberechnung sind in Anhang 1 dieses Gutachtens enthalten. An dieser Stelle werden lediglich Erläuterungen zu nachfolgend ausgewählten Wertansätzen gegeben.

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir auf der Grundlage der übergebenen Unterlagen durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Waldhaus 1 und 2

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,5	0,5		
Dach	15,0 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	52,5 %	47,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)

Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**Waldhaus 1 und 2**

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	790,00	0,0	0,00
2	875,00	52,5	459,38
3	1.005,00	47,5	477,38
4	1.215,00	0,0	0,00
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			936,76
gewogener Standard =			2,5

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 936,76 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Fertighäuser in Tafel-/Rahmenbauweise (1990 bis 2010) × 0,900
- Wochenend-/Ferienhäuser × 0,900

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 758,78 €/m² BGF
rd. 759,00 €/m² BGF

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Waldhaus 3**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	790,00	0,0	0,00
2	875,00	50,0	437,50
3	1.005,00	50,0	502,50
4	1.215,00	0,0	0,00
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			940,00
gewogener Standard = 2,5			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 940,00 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Fertighäuser in Tafel-/Rahmenbauweise (1990 bis 2010) × 0,900
- Wochenend-/Ferienhäuser × 0,900

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 761,40 €/m² BGF
rd. 761,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbausezuschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (460.990,49 €)	27.659,43 €
Summe	27.659,43 €

Bei wohnbaulich genutzten ein- bis zweigeschossig bebauten Grundstücken beträgt der Wert von Außenanlagen i. d. R. zwischen 2 % und 8 % des Werts der sonstigen baulichen Anlagen (insbesondere Gebäude); in Ausnahmefällen bis zu 10 %.

Ca. 2 % beträgt der relative Wert der Außenanlagen, wenn lediglich die Ver- und Entsorgungsanlagen, ca. 8 %, wenn zusätzlich aufwendige Einfriedungen, Wegbefestigungen, Anpflanzungen etc. vorhanden sind. Im vorliegenden Fall wird ein Ansatz von 6,00 % als sachgerecht erachtet.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet. Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h., Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Da durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen nur Sachwertfaktoren für EFH, DHH und RH/RHE abgeleitet wurden, wird in dieser Wertermittlung auf bundesweite Erfahrungswerte für Hotelgrundstücke, die in [1], Band II, Abschnitt 3.03/4.9/3 veröffentlicht sind:

Bezogen auf den Durchschnitt der jeweiligen Betriebsart			
niedriger vorläufiger Sachwert/ niedriges Bodenwertniveau		hoher vorläufiger Sachwert/ hohes Bodenwertniveau	
geringe Auslastung	hohe Auslastung	geringe Auslastung	hohe Auslastung
0,6 - 0,95	0,85 – 1,10	0,5 - 0,75	0,6 - 0,95

Sachwertfaktoren für reine Hotelgrundstücke, Erfahrungswerte nach Sprengnetter

zurückgegriffen. Die vorstehenden Sachwertfaktoren werden für anwendbar erachtet, da die Ferienhäuser im Zusammenhang mit dem Hotel auf dem Grundstück lfd. Nr. 4 betrieben werden.

Die in der vorstehenden Tabelle angegebenen Sachwertfaktoren sind nur für reine Hotelgrundstücke anwendbar. Sie sind das Ergebnis einer empirischen Analyse von Sprengnetter Immobilienbewertung für Verkehrswertgutachten von Hotelgrundstücken. Gestützt wird dieses Ergebnis durch eine Vielzahl bestätigender Aussagen von Anwendern der Tabellenwerte bei Wertermittlungen für Hotelgrundstücke. Insbesondere auch Gutachterausschüsse bestätigen, dass sich nach Anwendung der o. g. Sachwertfaktoren marktkonforme (kaufpreisnahe) Sachwerte für Hotelgrundstücke ergeben.

Für die Einordnung des Sachwertfaktors bildet die durchschnittliche Belegungssituation (Auslastung) das Kriterium. Im Bundesdurchschnitt beträgt die Zimmerbelegungsrate derzeit durchschnittlich rd. 60 %. Diese ist vorrangig abhängig vom Hotelstandort und der Bewirtschaftung des Unternehmens. Hierbei sind auch die unterschiedlichen Belegungssituationen bei Hotel-Jahresbetrieben und Hotel-Saisonbetrieben zu beachten. Saisonbetriebe (z. B. in Kur- und Ferienorten) besitzen in der Regel eine wesentlich geringere Belegungsrate als Jahresbetriebe. Durchschnittlich ist die Belegungsrate bei Saisonbetrieben um ein Drittel geringer als bei Jahresbetrieben.

Darüber hinaus wurden eigene Erfahrungswerte sowie Ergebnisse von Recherchen zum Grundstücksmarkt bei regional tätigen Maklern herangezogen.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft (d. h., mit gleichem Bodenwertniveau) rd. 10 - 20 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d. h., des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

Im vorliegenden Fall wurde, unter Abwägung der objektspezifischen Gegebenheiten, ein Sachwertfaktor von 0,85 gewählt, d. h., dass Kaufpreise etwa 15 % unter dem ermittelten vorläufigen Sachwert zu erwarten sind.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -5,00 % von (785.102,43 €)	-39.255,12 €
Summe	-39.255,12 €

Da nur das Waldhaus 3 besichtigt werden konnte, jedoch nicht die in der Bauart abweichenden Waldhäuser 1 und 2, wird ein Abschlag für die daraus resultierende Unsicherheit in Höhe von 5 % als sachgerecht erachtet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h., der hierdurch (ggf. zusätzlich „gedämpft“ unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-23.049,52 €
<ul style="list-style-type: none"> • prozentuale Schätzung: 5,00 % von 460.990,49 € 	
Weitere Besonderheiten	+35.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Inventar 35.000,00 € 	
Summe	11.950,48 €

Zeitwert des Inventars

In der Ertragswertermittlung ist das Inventar bereits im Ertrag enthalten, da dieser nur in Hotels mit Inventar erwirtschaftet werden kann, in der Sachwertermittlung muss das Inventar gesondert berücksichtigt werden.

4.4.5. Verkehrswert für Grundstück lfd. Nr. 5 des BV

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **785.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **783.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit drei Ferienhäusern bebaute Grundstück in 18586 Sellin, Von-Lindequist-Weg 1,

Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Sellin		1681	5
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Jagdschloss	3	17/6	7.006 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2024 mit rd.

785.000,00 €

(in Worten: siebenhundertfünfundachtzigtausend Euro)

geschätzt.

4.5. Verkehrswertermittlung für Grundstück lfd. Nr. 6 des BV

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18586 Sellin, Von-Lindequist-Weg 1, zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Sellin		1681	6
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Jagdschloss	3	12	6.614 m ²
Jagdschloss	3	13/4	5.241 m ²
Jagdschloss	3	13/6	3.016 m ²

4.5.1. Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

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

4.5.2. Bodenwertermittlung

4.5.2.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Richtwertzone des Bewertungsobjektes (Zone 1820, Baabe, Strandstraße) **570,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Aufgrund der vergleichbaren Lage wurde der Bereich des Bewertungsobjektes durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen der o. g. Zone zugeordnet, obwohl es zur Gemeinde Sellin gehört.



Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= Sonderbauflächen, sonstige Sondergebiete § 11 BauNVO (SO)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig (ebf)
Bauweise	= offen
Geschosszahl	= II
Fläche	= 1.000 m ²

forstwirtschaftliche Flächen:

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Richtwertzone des Bewertungsobjektes (Zone 1218, Insel Rügen) **0,84 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**, bei einer Fläche des Richtwertgrundstücks von 7.000 m².

naturnahe Fläche:

Für vergleichbare Flächen (Grundstücke im Abbruchbereich der Steilküste von Sassnitz) wurde durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ein Wert von 6,00 €/m² empfohlen.

4.5.2.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks lfd. Nr. 6 des BV

Wertermittlungsstichtag	=	04.06.2024
Art der baulichen Nutzung	=	Teilfläche private Parkanlage Teilfläche Fläche für Wald
beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig (ebf)
Grundstücksgröße	=	14.871 m ² davon: ca. 3.000 m ² Strand ca. 5.241 m ² Fläche für Wald ca. 6.630 m ² Düne

4.5.2.3. Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück lfd. Nr. 6 des BV

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Ein Privatstrand erhöht den Nutzwert des Hotels und bewirkt eine Steigerung des Renommees. Die aus dem Vorhandensein des Privatstrandes resultierende Erhöhung des Nutzwertes stellt einen wertbildenden Faktor dar, der bei der Wertermittlung zu berücksichtigen ist.

Zudem kann aus dem Privatstrand durch Vermietung von Strandkörben (selbst oder durch einen Pächter) ein Ertrag erwirtschaftet werden.

Aufgrund der Lage kommt dieser wertbildende Faktor sowohl den Gästen des Hotels als auch Strandbesuchern zugute, deshalb ist es unstrittig, dass der Verkehrswert des Privatstrandes über dem Wert für Unland liegt.

In der Verkehrswertermittlung wird deshalb an Arrondierungsflächen, analog Gartenland orientiert.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 570,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	04.06.2024	× 1,00	E 1

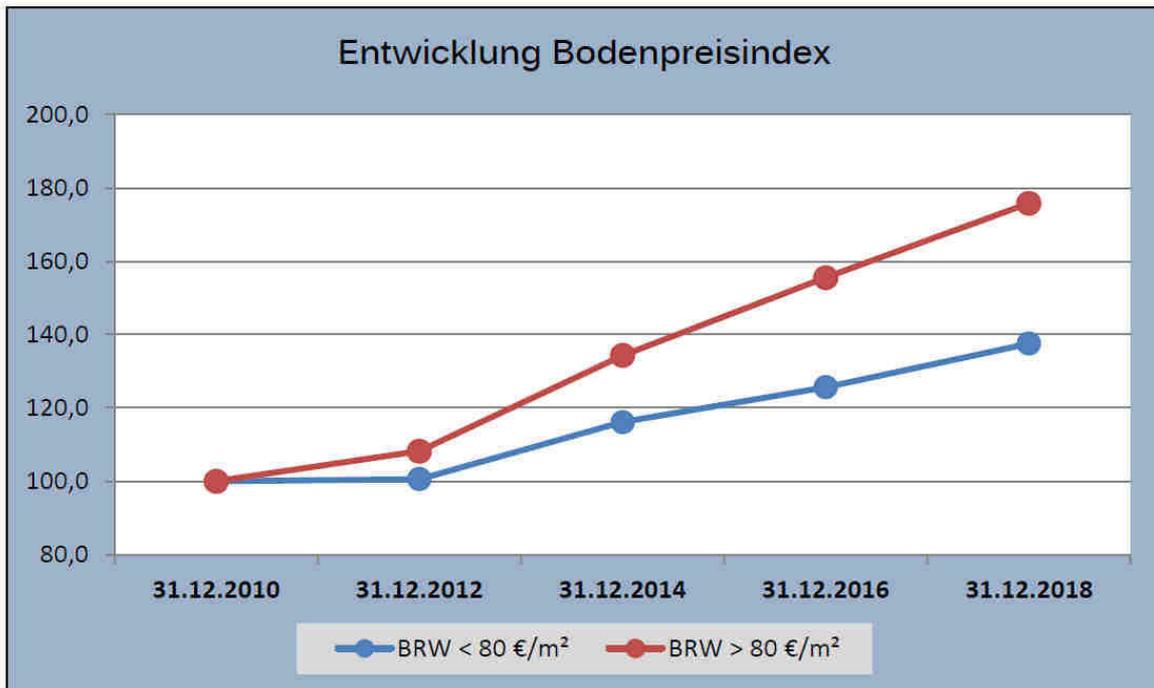
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	sehr gute Lage	exponierte Lage	× 1,10	E 2
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	Privatstrand (Arrondierungsfläche)	× 0,05	E 3
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 31,35 €/m ²	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 31,35 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	31,35 €/m²	
Fläche	×	3.000 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	94.050,00 € <u>rd. 94.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** des **Privatstrandes (Arrondierungsfläche)** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2024 **rd. 94.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E 1 Anpassung an die **allgemeinen Wertverhältnisse**:



Für den Zeitraum seit dem Richtwertstichtag wird in Auswertung von aktuellen Auskünften der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, ein Stagnieren des Bodenpreises für die Lage des Bewertungsgrundstücks unterstellt.

Dieser Ansatz wird auch durch aktuelle Ableitungen anderer Gutachterausschüsse bestätigt.

Landkreis Nordwestmecklenburg (Grundstücksmarktbericht 2024):

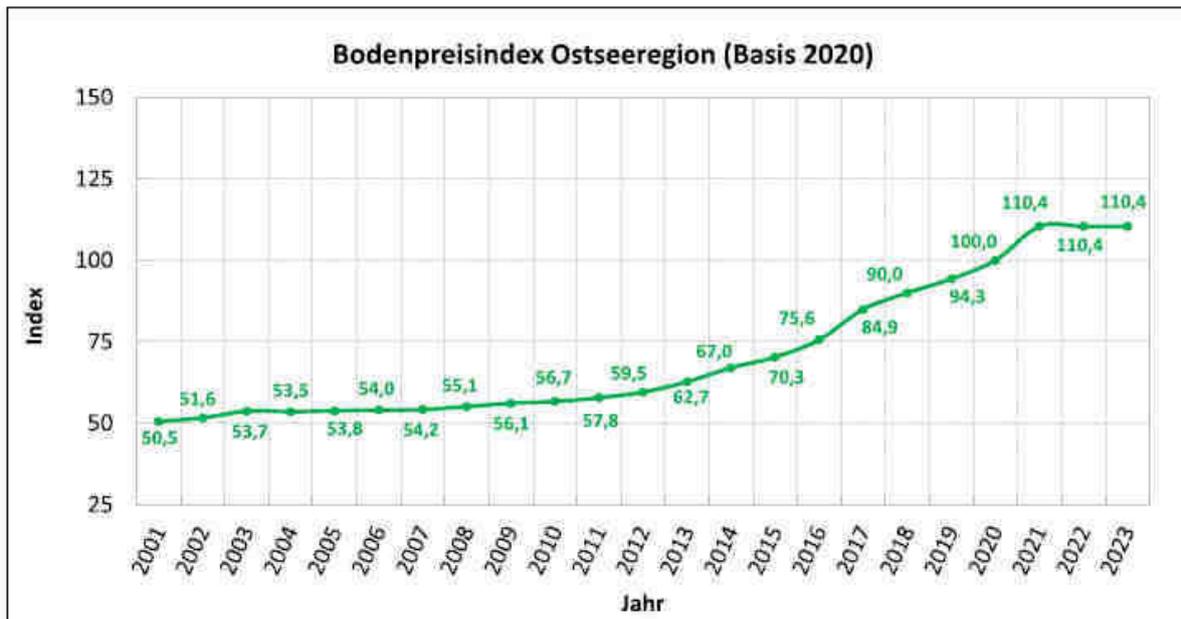


Abbildung 18: Bodenpreisindexreihe Ostseeregion NWM (ohne HWI)

Landkreis Rostock (Grundstücksmarktbericht 2023):

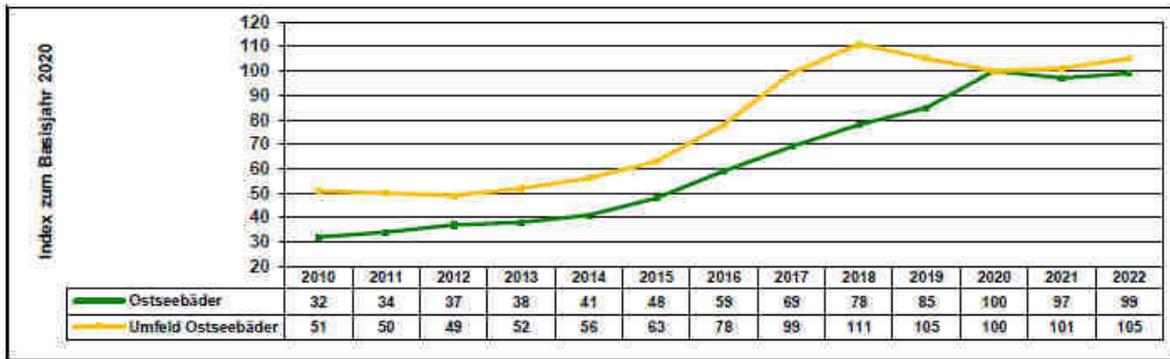


Abb. 13 Indexreihe für Wohnbauflächen „Küstenbereich“

E 2 Anpassung an die Lage:

Der Bodenrichtwert bezieht sich im Durchschnitt überwiegend auf Grundstücke, welche niedriger gelegen sind.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich unmittelbar an der Steilküste, mit einem unverbaubaren Blick auf die Ostsee.

Für die noch etwas bessere Lage als der Durchschnitt der Grundstücke in der Richtwertzone wird ein Zuschlag von 10 % gegenüber dem Bodenrichtwert als sachgerecht erachtet.

Zur Beurteilung wurden auch allgemeine Auswertungen von Uferlagen sowie konkrete Kauffälle im Umfeld mit herangezogen.

E 3 Anpassung an die Art der Nutzung:

Für die Arrondierungsfläche wird, in Anlehnung an die Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen, ein Ansatz von 5 % als sachgerecht erachtet. Dieser Ansatz berücksichtigt die Einbeziehung der zu bewertenden Fläche in die Gestaltung der Außenanlagen des Hotels, aber auch den hohen Bodenrichtwert. Zudem wird ein zu erwirtschaftender Ertrag aus Strandkorbvermietung in den Ansatz einbezogen.

1 f	Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei ausreichend vorhandenem Garten- und Hinterland	24	28 % (20 - 40)	
1 g	Garten- und Hinterland aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen	6	14 % (11 - 17)	

Fläche für Wald:

Aufgrund der Lage des Bewertungsgrundstücks zwischen Hotelgrundstück und Strandpromenade/ Strand gelegen, wird eingeschätzt, dass der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen den Bodenwert des Bewertungsgrundstücks nicht hinreichend abbildet.

Nach § 3 der ImmoWertV 21 stellt das sog. „begünstigte“ Agrarland zutreffenderweise keine besondere Entwicklungsstufe werdenden Baulandes dar. Eine differenzierte Behandlung des Agrarlandes entsprechend seiner jeweiligen Wertigkeit wie nach geltendem Recht bleibt im Übrigen zulässig.

„**Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft**“ sind solche Flächen, die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

Im vorliegenden Fall ist die höherwertige Lage zu berücksichtigen. Deshalb wird hier eine „Begünstigung“ gegenüber normalen forstwirtschaftlichen Flächen gesehen.

Für die einzelnen Entwicklungsstufen des Grund und Bodens bestehen folgende Relationen zum Wert von erschließungsbeitragspflichtigem Land:	
Bauerwartungsland:	= ca. 20 – 50 % des Werts von erschließungsbeitragspflichtigem baureifem Land
ungeordnetes Rohbauland:	= ca. 50 – 65 % des Werts von erschließungsbeitragspflichtigem baureifem Land
geordnetes Rohbauland:	= ca. 80 – 90 % des Werts von erschließungsbeitragspflichtigem baureifem Land
Rohbauland:	= ca. 50 – 90 % des Werts von erschließungsbeitragspflichtigem baureifem Land
besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft:	= ca. 6 – 10 % des Werts von erschließungsbeitragspflichtigem baureifem Land 2,0 – 2,5-Faches des Wertes von reinem Agrarland (in M-V bis zum 5-Fachen) bzw. 30 – 40 % des Werts von Bauerwartungsland

aufgrund der Außenbereichslage wird ein Ansatz von baureifem Land bzw. Bauerwartungsland als Bezugsgröße als ungeeignet angesehen. Es wird ausschließlich auf reines Agrarland abgestellt.

Somit ergibt sich:

Basiswert	Relation	Spanne (€/m ²)	Ansatz
reines Agrarland (im vorliegenden Fall Forstflächen: = 0,84 €/m ²)	bis zum 5-Fachen	0,84 – 4,20	4,20 €/m ²
naturnahe Flächen (Sassnitz)			6,00 €/m ²
		Mittelwert	5,10 €/m ²

angepasster Bodenrichtwert für besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft

5,10 €/m²

Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterung
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	5,10 €/m ²	
Zu-/Abschläge	+ 0,00 €/m ²	
relativer Bodenwert	= 5,10 €/m²	
Fläche	× 5.241,00 m ²	
Bodenwert	= 26.729,10 €	
Zu-/Abschläge zum Gesamtbodenwert		
Bodenwert	= 26.729,10 € rd. 26.700,00 €	

Der **Bodenwert** für die **forstwirtschaftliche Fläche** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2024 **rd. 26.700,00 €**.

Fläche für Düne:

Bei der Düne handelt es sich um eine Küstenschutzanlage. Ein Ertrag kann aus der Düne nicht erwirtschaftet werden. Für den Grundstückseigentümer ergibt sich kein persönlicher Vorteil

Die Fläche wird somit als Öd- und Unland betrachtet. Dabei handelt es sich um Flächen, die keinen Ertrag abwerfen (z. B. Moor, Böschungen etc.) bzw. Flächen, die keinen Ertrag abwerfen, jedoch genutzt werden (z. B. Zuwegungen etc.)

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen wurden keine Richtwerte für Öd- und Unland abgeleitet. Es wird deshalb auf die Veröffentlichungen im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg abgestellt.

Art der Nutzung	Jahr (GMB)	Auswertzeitraum	Bodenwert (€/m ²)			Anzahl
			Min	Mittelwert	Max	
Landwirtschaftliche Hof- und Gebäudeflächen	2024	2016-2023	3,00	5,53	9,54	14
	2023	2014-2022	3,00	4,94	8,05	18
	2022	2014-2021	3,00	4,60	7,20	15
	2021	2014-2018	3,00	4,59	7,20	14
	2020	2014-2018	3,00	4,59	7,20	14
Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft ¹¹	2024	2023	2,38	4,79	9,75	20
	2023	2022	2,32	4,69	10,00	19
	2022	2021	2,07	4,81	12,01	37
	2021	2020	2,13	5,23	10,00	23
	2020	2019	2,46	4,76	10,60	31
Ertragsarme Flächen (Geringstland/Unland)	2024	2023	0,14	0,40	0,81	13
	2023	2021-2022	0,17	0,42	0,67	41
	2022	2021	0,17	0,42	0,67	36
	2021	2020	0,11	0,48	0,91	22
	2020	2019	0,13	0,39	0,97	21

Für die vorliegende Wertermittlung wird ein Ansatz von 0,40 €/m² für Öd- und Unland gewählt.

Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterung
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	0,40 €/m ²	
Zu-/Abschläge	+ 0,00 €/m ²	
relativer Bodenwert	= 0,40 €/m²	
Fläche	× 6.630,00 m ²	
Bodenwert	= 2.652,00 €	
Zu-/Abschläge zum Gesamtbodenwert		
Bodenwert	= 2.652,00 € <u>rd. 2.650,00 €</u>	

Der **Bodenwert** für die **Fläche für Düne** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2024 **rd. 2.650,00 €**.

Gesamtbodenwert

Ermittlung des Gesamtbodenwerts des Bewertungsgrundstücks		Erläuterung
Privatstrand (Arrondierungsfläche)	94.000,00 €	
Fläche für Wald	26.700,00 €	
Fläche für Düne	2.650,00 €	
Gesamtbodenwert des Grundstücks:	123.350,00 € <u>rd. 123.000,00 €</u>	

Der **Gesamtbodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2024 **rd. 123.000,00 €**.

4.5.3. Verkehrswert für Grundstück lfd. Nr. 6 des BV

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Bodenwert orientieren.

Der **Bodenwertwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **123.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18586 Sellin, Von-Lindequist-Weg 1,

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Sellin	1681	6	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Jagdschloss	3	12	6.614 m ²
Jagdschloss	3	13/4	5.241 m ²
Jagdschloss	3	13/6	3.016 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2024 mit rd.

123.000,00 €
(in Worten: einhundertdreißigtausend Euro)

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine 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.



17034 Neubrandenburg, 12.08.2024

Diplom-Betriebswirt (FH) Jörg Berger

Hinweise zur Haftung

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers, beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem 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.

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h., aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln.

Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Erläuterung der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h., üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h., den am Markt durchschnittlich (d. h., am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h., an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer

Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)-Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h., Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Erläuterung der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohrertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohrertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohrertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h., nicht zusätzlich zum angesetzten Rohrertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h., dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

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

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

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

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

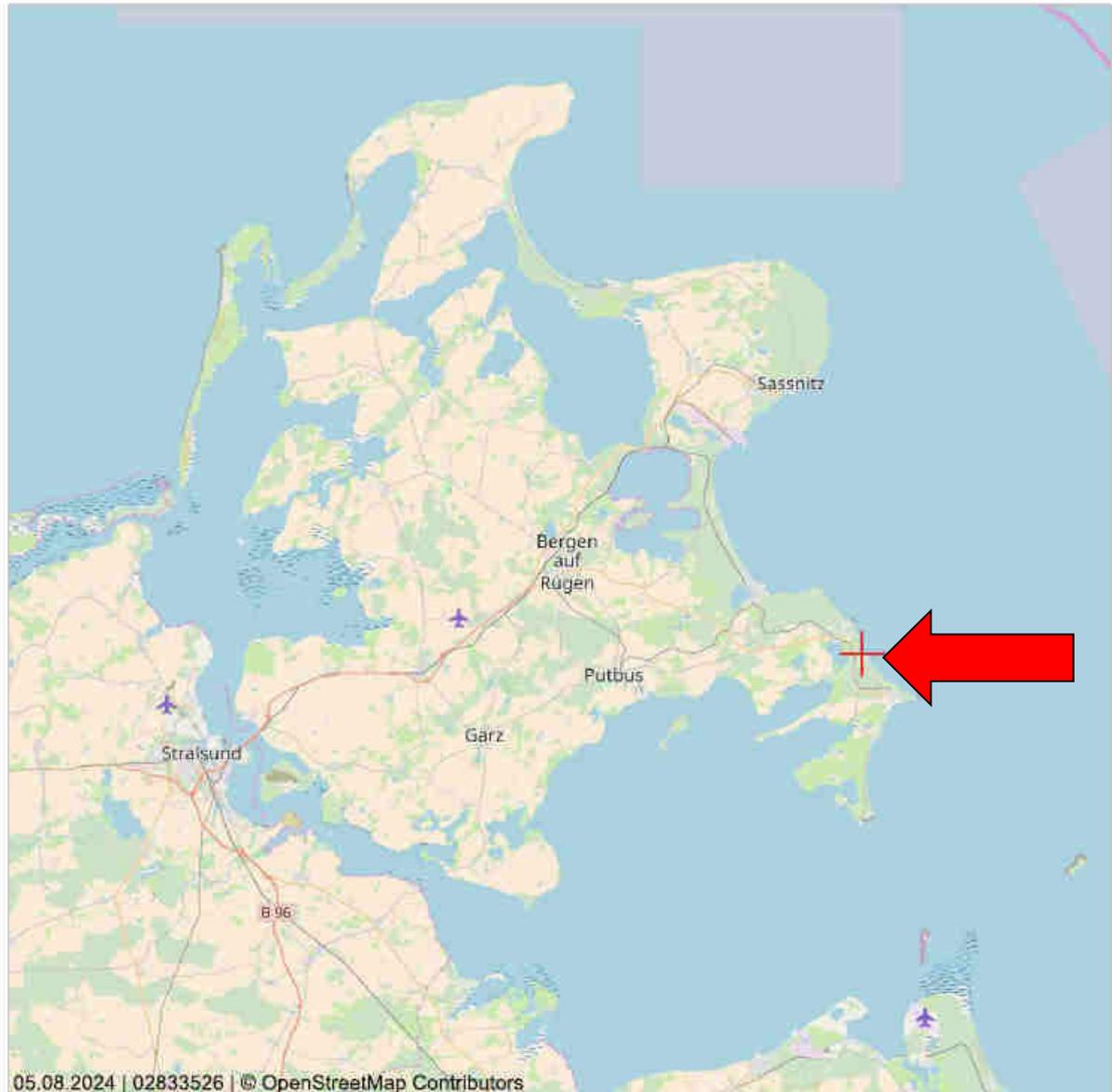
Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Auszug aus der Straßenkarte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



05.08.2024 | 02833526 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:400.000
Ausdehnung: 68.000 m x 68.000 m



0

40.000 m

Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

Luftbild
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



05.08.2024 | 02933526 | © GeoBasis-DE/M-V 2017

Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000
Ausdehnung: 850 m x 850 m



Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung der Landesluftbildstelle des Amtes für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Mecklenburg-Vorpommern. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Mecklenburg-Vorpommern vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Digitales Orthophoto (DOP20) Mecklenburg-Vorpommern; Landesamt für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LÄIV) - Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Stand: aktuell bis 4-Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

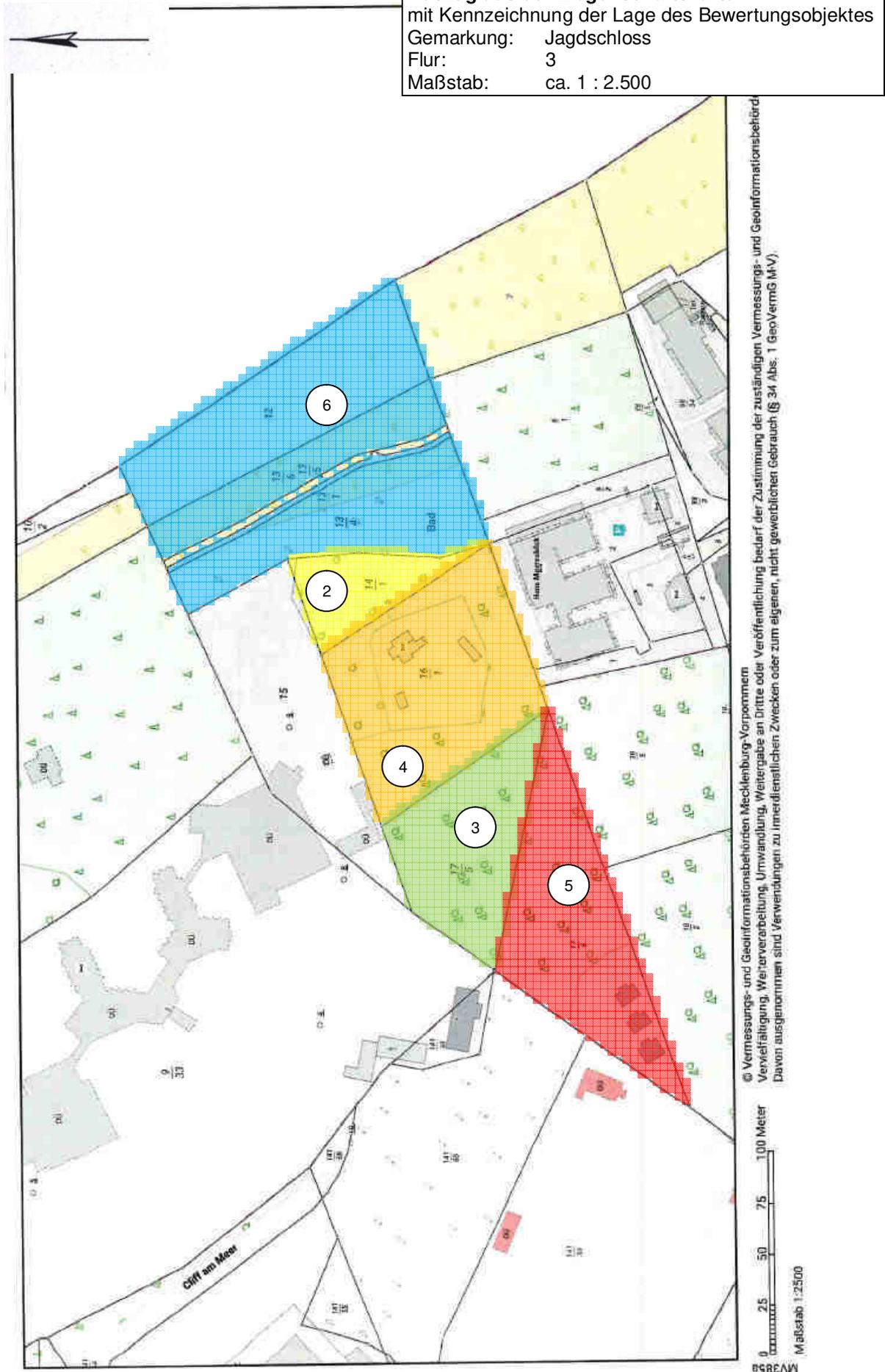
Auszug aus der Liegenschaftskarte

mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes

Gemarkung: Jagdschloss

Flur: 3

Maßstab: ca. 1 : 2.500

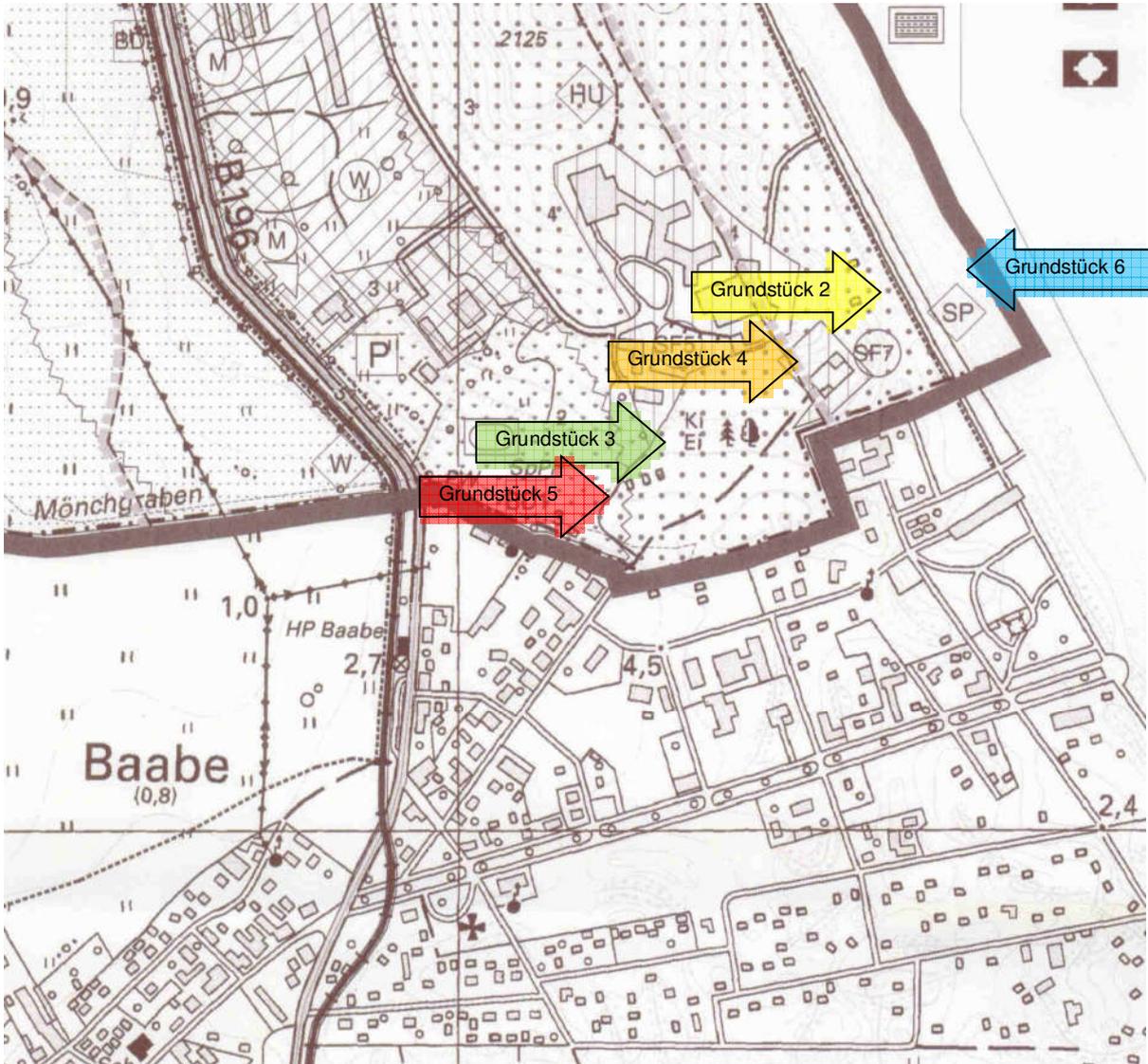


Anmerkung zu den Grundbuchunterlagen:

Ein amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch hat im Rahmen der Gutachtenerarbeitung vorgelegen.

Er wird auftragsgemäß diesem Gutachten nicht als Anlage beigefügt.

**Auszug aus dem Flächennutzungsplan der
Gemeinde Ostseebad Sellin**
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



Sondergebiet Zweckbestimmung Fremdenverkehr (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Allgemein zulässige Art der Nutzung:

- Betrieb des Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaft
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

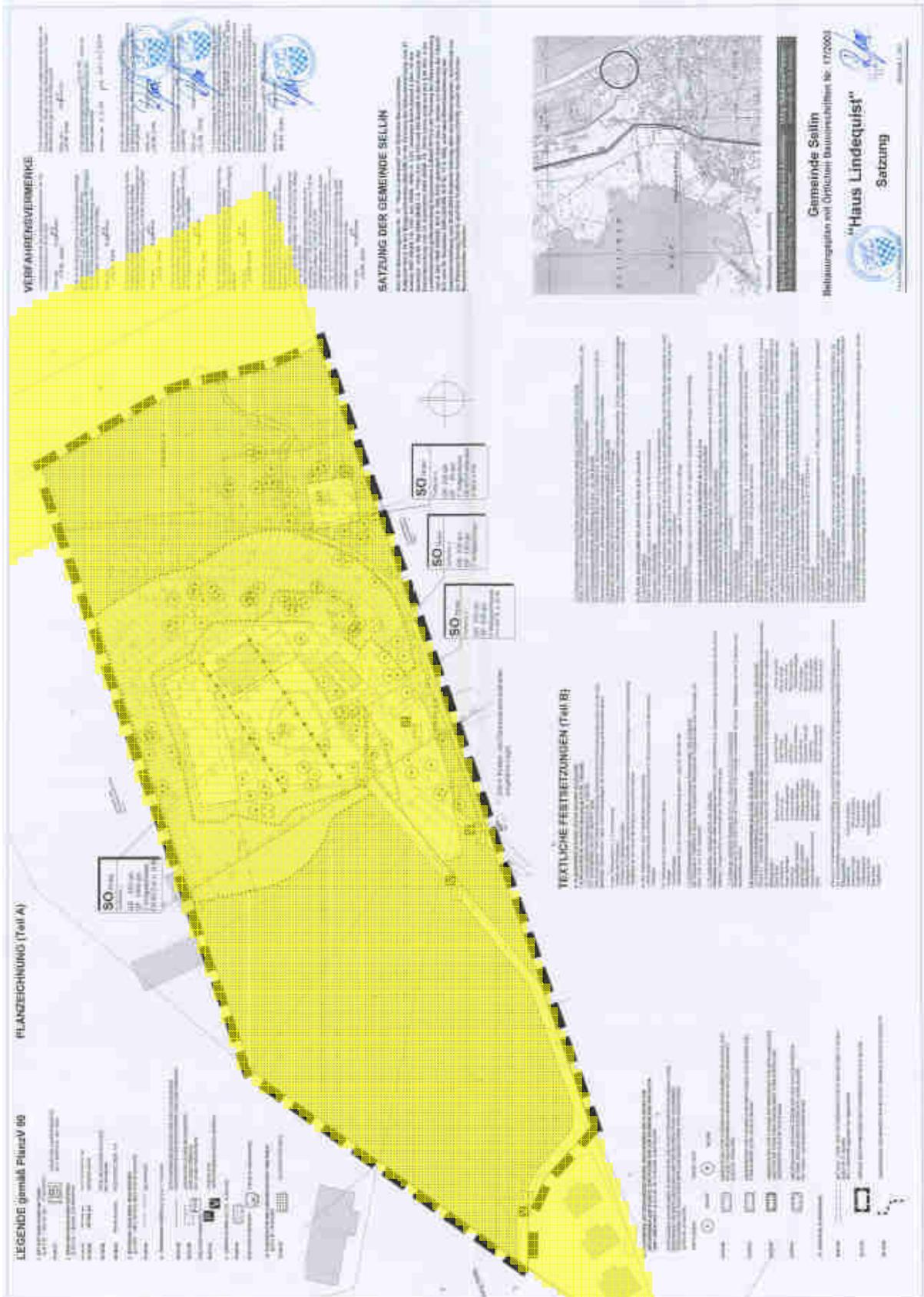


Strandpromenade



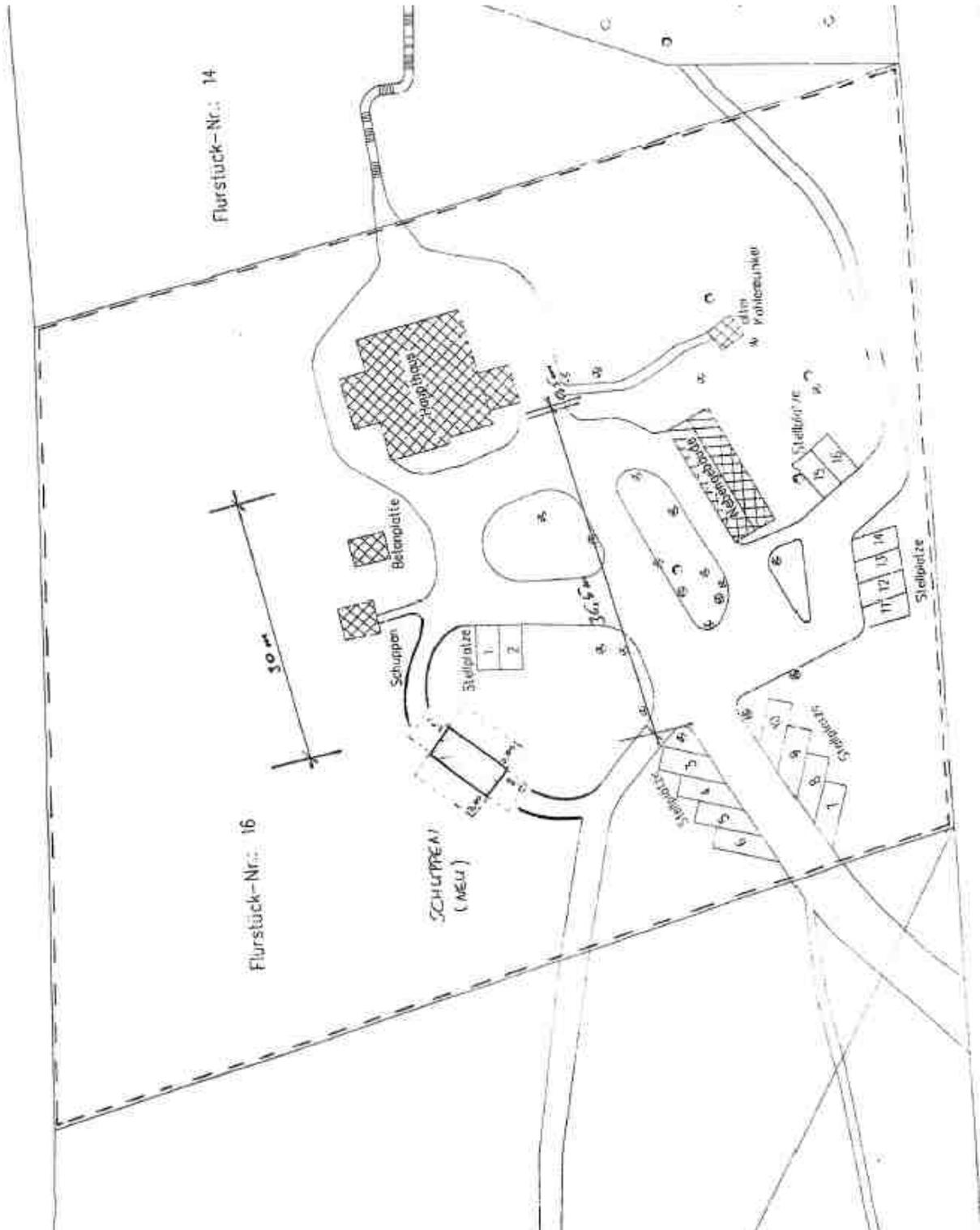
Flächen für Wald

**Bebauungsplan 17/2023 „Haus
Gemeinde Ostseebad Sellin
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes**



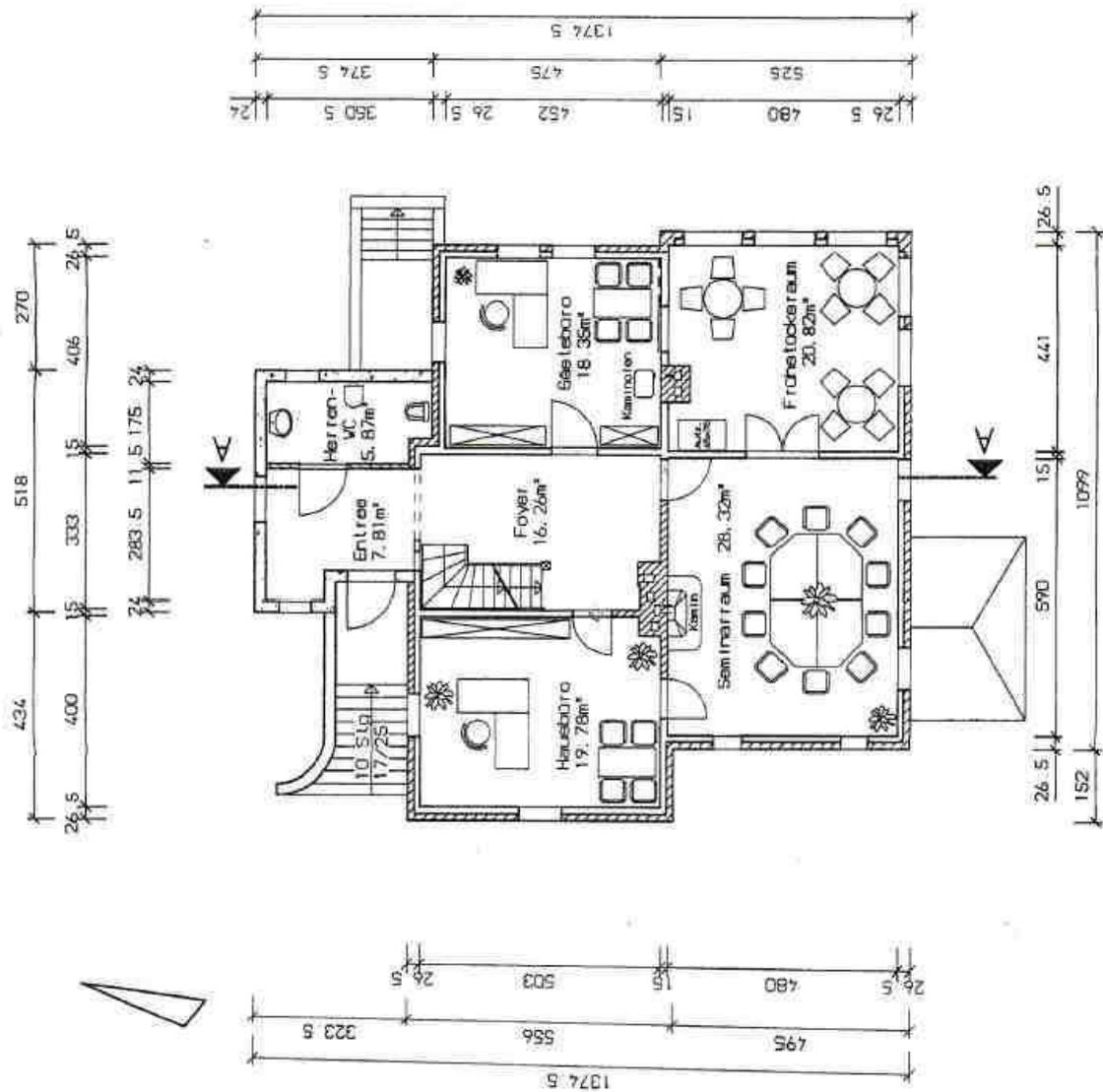
Darstellung der Waldflächen





Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom zuständigen Bauamt zur Verfügung gestellt. Sie wurde als Anlage und Berechnungsgrundlage für das Gutachten aufbereitet und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 34-07-24/01894	Maßstab: ohne
18586 Ostseebad Sellin, Von-Lindegquist-Weg 1	Bearbeiter: be
Hotel garni, Ferienhäuser und Nebengebäude	
Lageplan Grundstück 4	



Die Raumaufteilung weicht teilweise vom vorliegenden Projekt ab. Tatsächlich befinden sich in diesem Geschoss eine Suite und zwei Doppelzimmer.

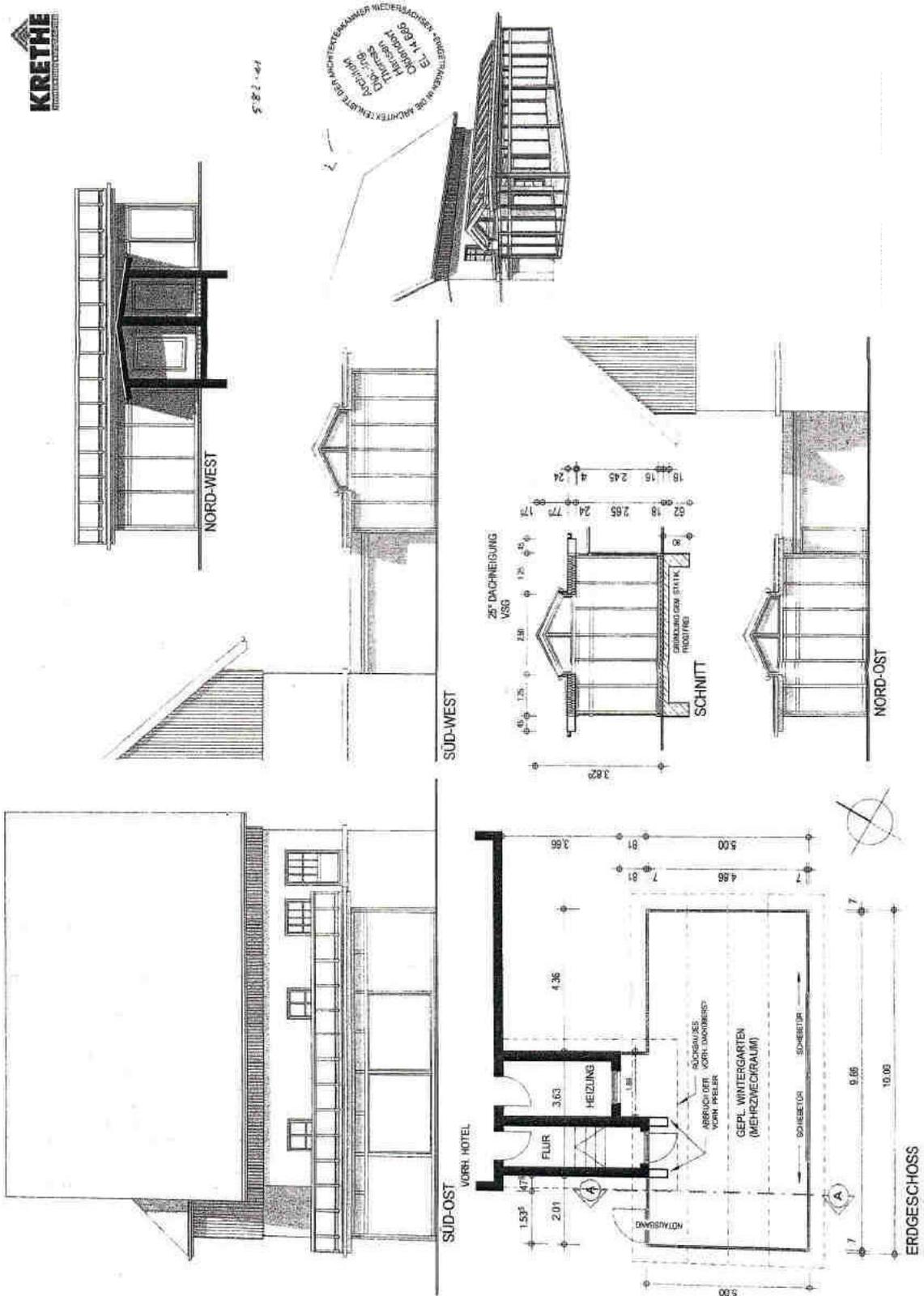
Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom zuständigen Bauamt zur Verfügung gestellt. Sie wurde als Anlage und Berechnungsgrundlage für das Gutachten aufbereitet und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 34-07-24/01894	Maßstab: ohne
18586 Ostseebad Sellin, Von-Lindequist-Weg 1	Bearbeiter: be
Hotel garni, Ferienhäuser und Nebengebäude	
Hotel garni – Grundriss - Erdgeschoss	



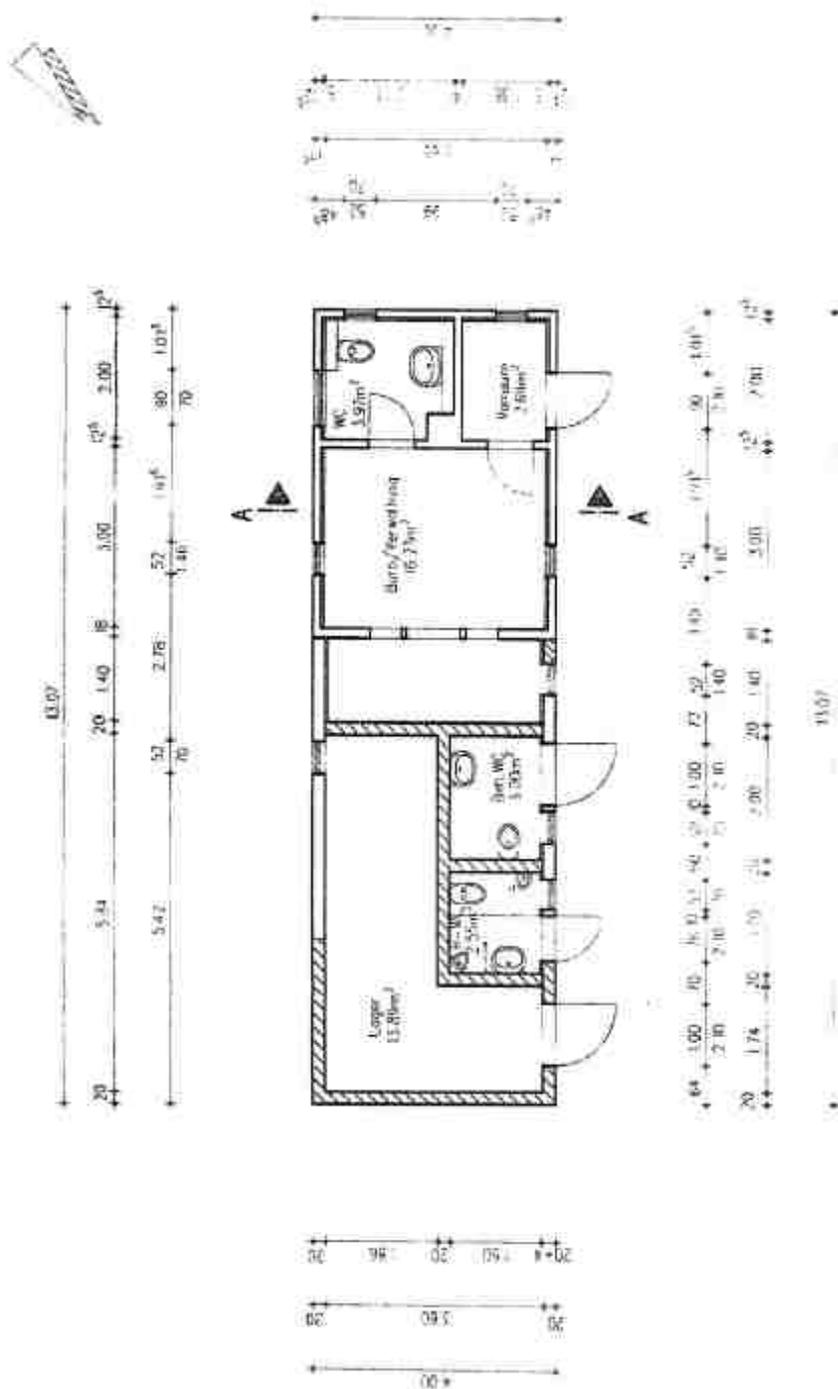
Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom zuständigen Bauamt zur Verfügung gestellt. Sie wurde als Anlage und Berechnungsgrundlage für das Gutachten aufbereitet und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 34-07-24/01894	Maßstab: ohne
18586 Ostseebad Sellin, Von-Lindequist-Weg 1	Bearbeiter: be
Hotel gami, Ferienhäuser und Nebengebäude	
Hotel gami – Schnitt	



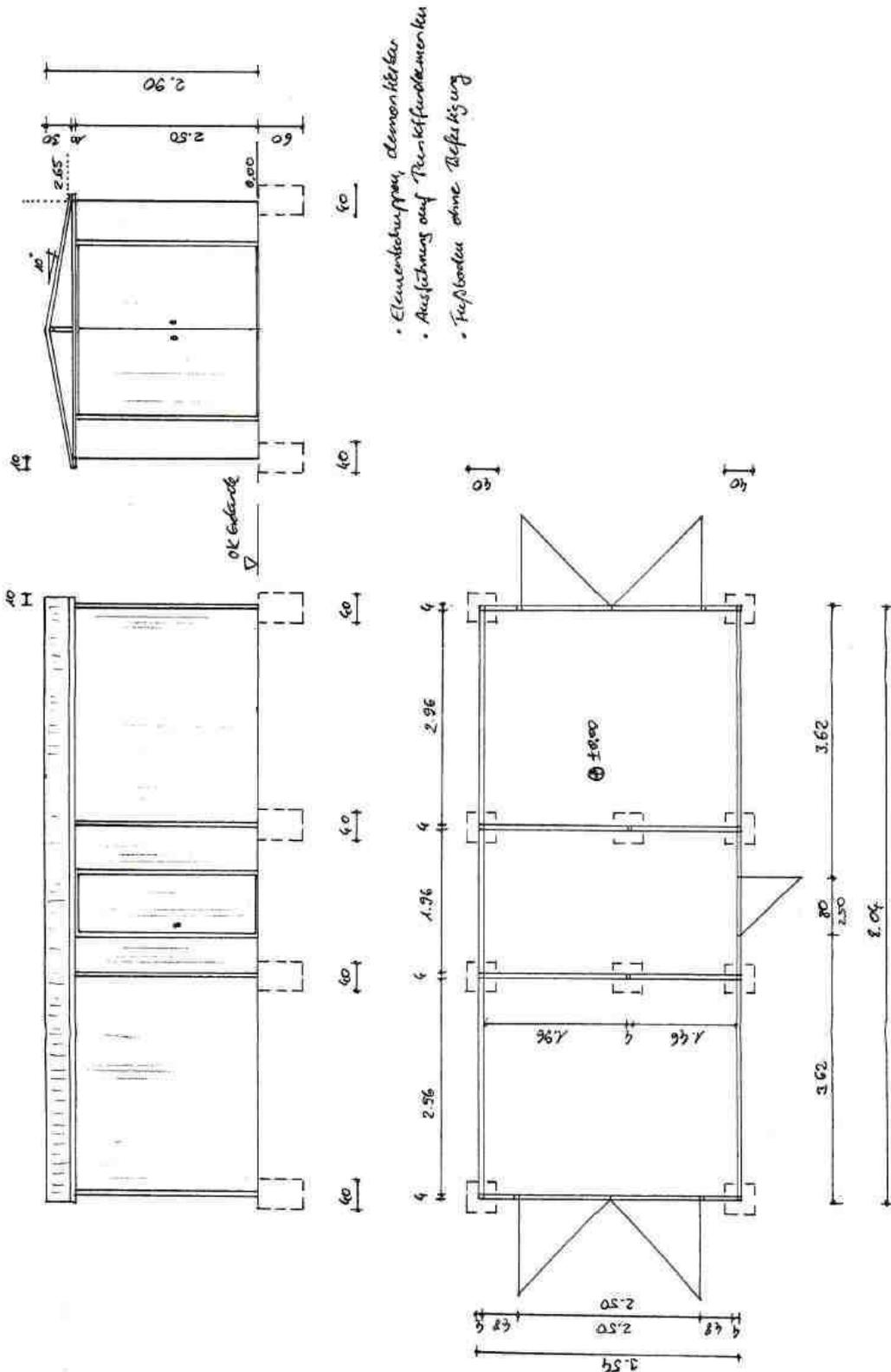
Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom zuständigen Bauamt zur Verfügung gestellt. Sie wurde als Anlage und Berechnungsgrundlage für das Gutachten aufbereitet und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 34-07-24/01894	Maßstab: ohne
18586 Ostseebad Sellin, Von-Lindequist-Weg 1 Hotel garni, Ferienhäuser und Nebengebäude	Bearbeiter: be
Hotel garni – Anbau Wintergarten	



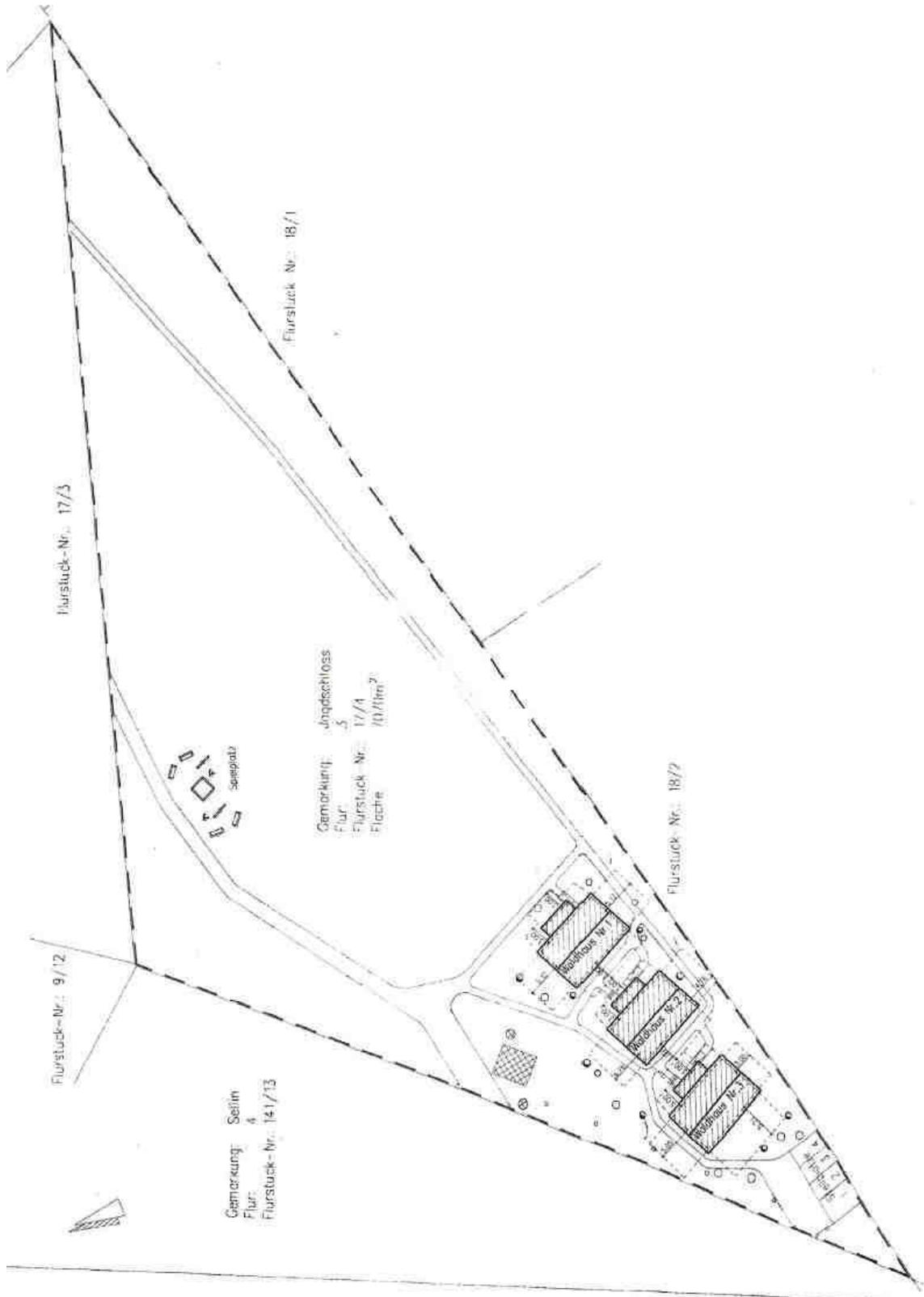
Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom zuständigen Bauamt zur Verfügung gestellt. Sie wurde als Anlage und Berechnungsgrundlage für das Gutachten aufbereitet und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 34-07-24/01894	Maßstab: ohne
18586 Ostseebad Sellin, Von-Lindequist-Weg 1	Bearbeiter: be
Hotel garni, Ferienhäuser und Nebengebäude	
Nebengebäude – Grundriss - Erdgeschoss	



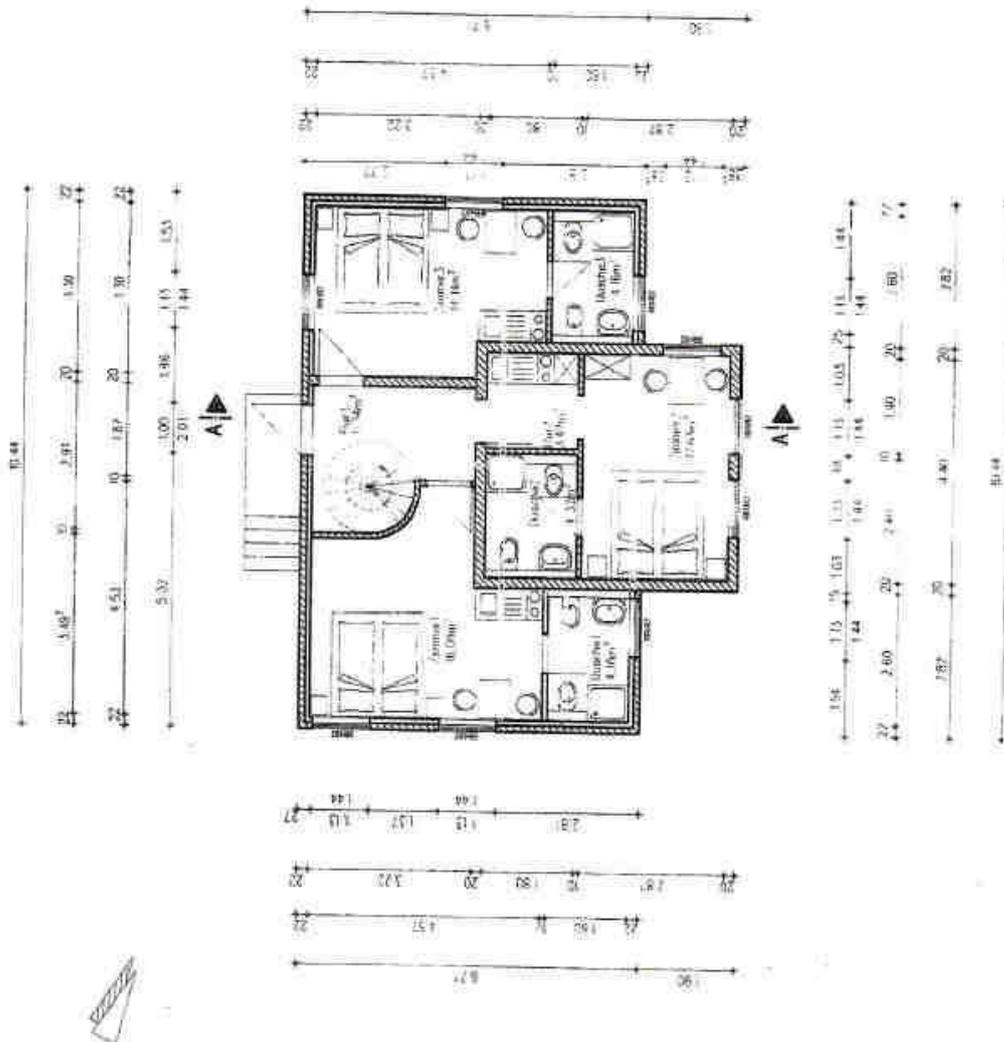
Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom zuständigen Bauamt zur Verfügung gestellt. Sie wurde als Anlage und Berechnungsgrundlage für das Gutachten aufbereitet und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 34-07-24/01894	Maßstab: ohne
18586 Ostseebad Sellin, Von-Lindequist-Weg 1 Hotel garni, Ferienhäuser und Nebengebäude	Bearbeiter: be
Errichtung Schuppen	



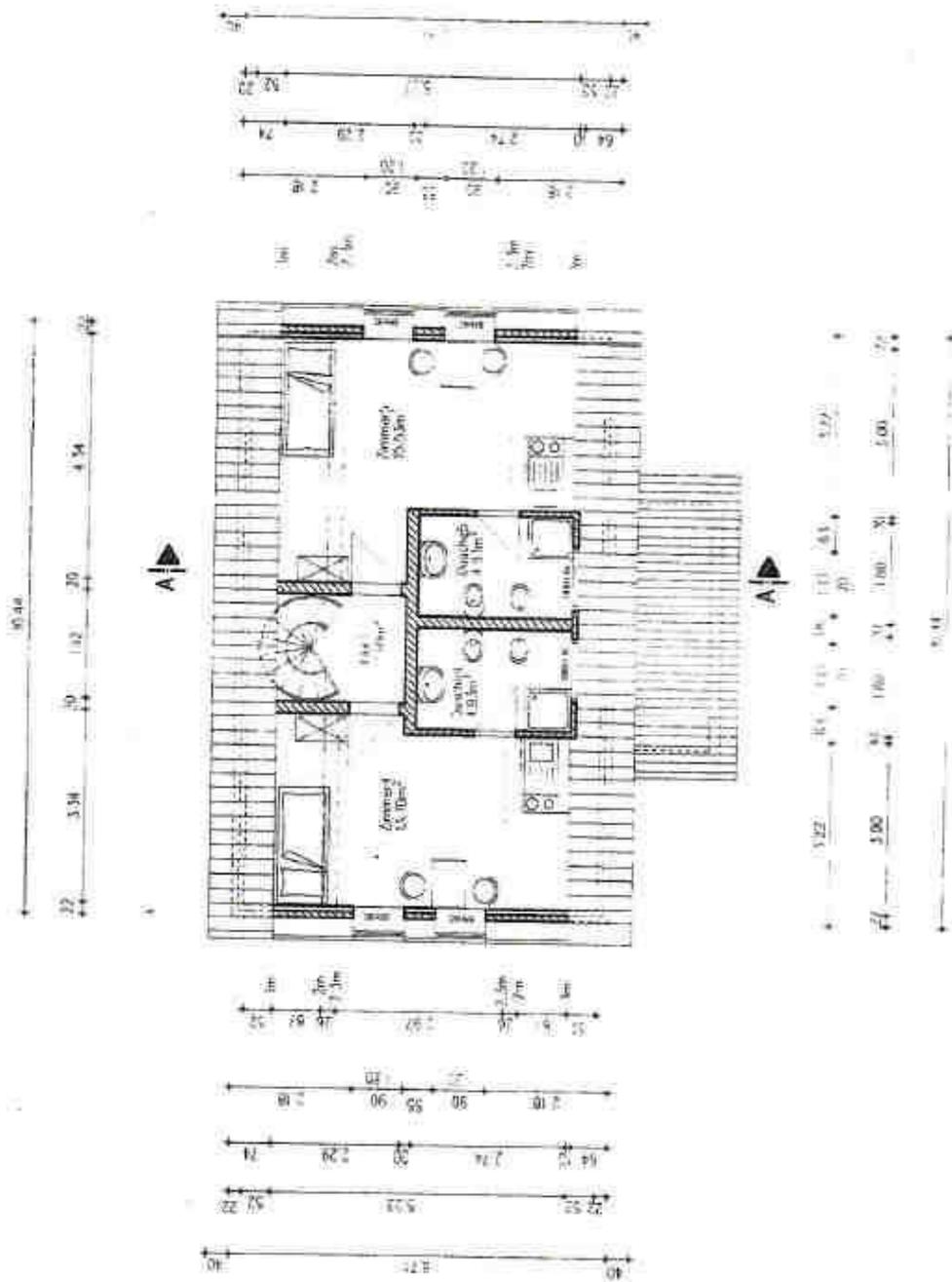
Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom zuständigen Bauamt zur Verfügung gestellt. Sie wurde als Anlage und Berechnungsgrundlage für das Gutachten aufbereitet und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 34-07-24/01894	Maßstab: ohne
18586 Ostseebad Sellin, Von-Lindequist-Weg 1 Hotel garni, Ferienhäuser und Nebengebäude	Bearbeiter: be
Lageplan Grundstück 5	



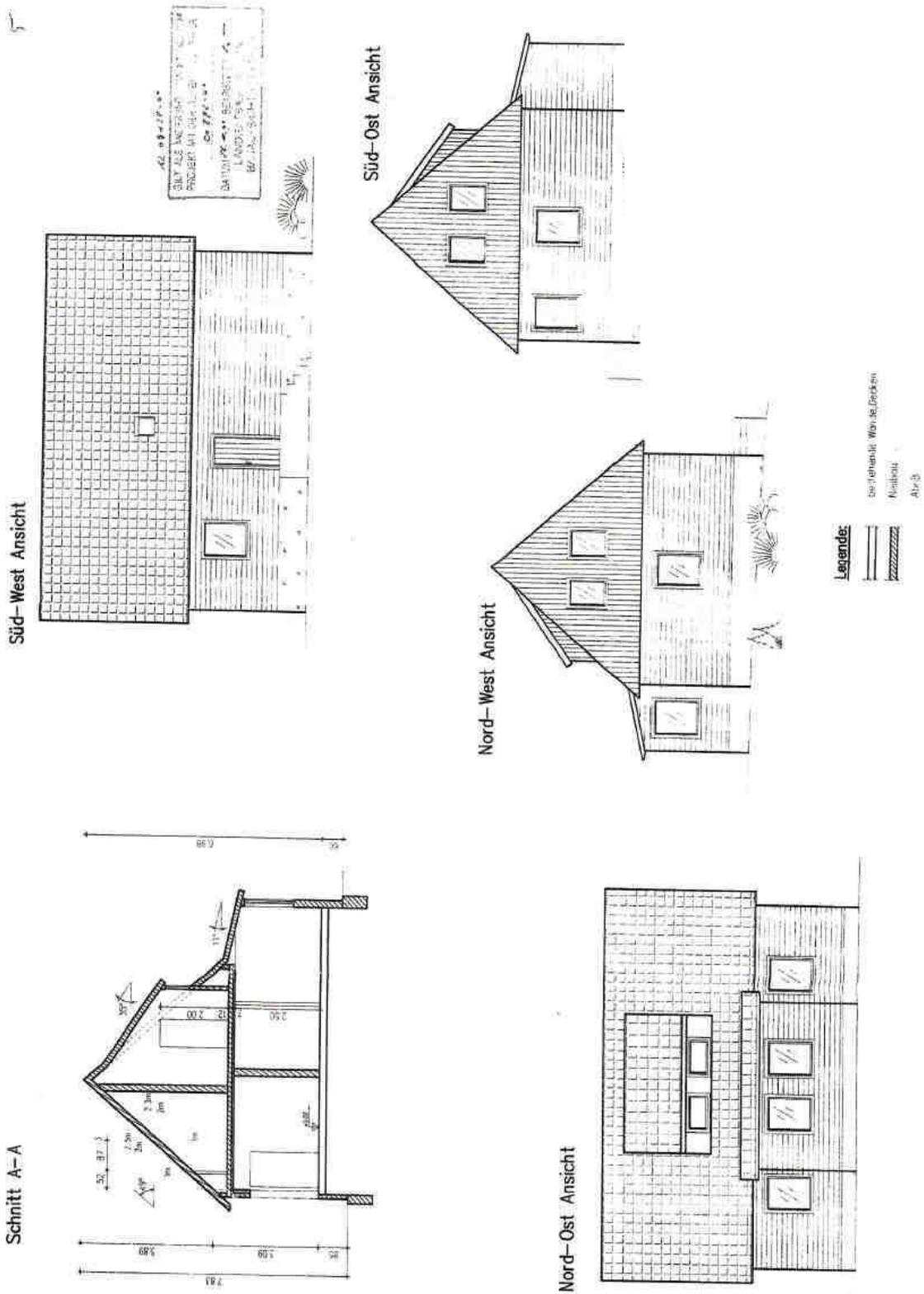
Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom zuständigen Bauamt zur Verfügung gestellt. Sie wurde als Anlage und Berechnungsgrundlage für das Gutachten aufbereitet und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 34-07-24/01894	Maßstab: ohne
18586 Ostseebad Sellin, Von-Lindequist-Weg 1 Hotel garni, Ferienhäuser und Nebengebäude	Bearbeiter:
Waldhaus 1 und 2 – Grundriss Erdgeschoss	be



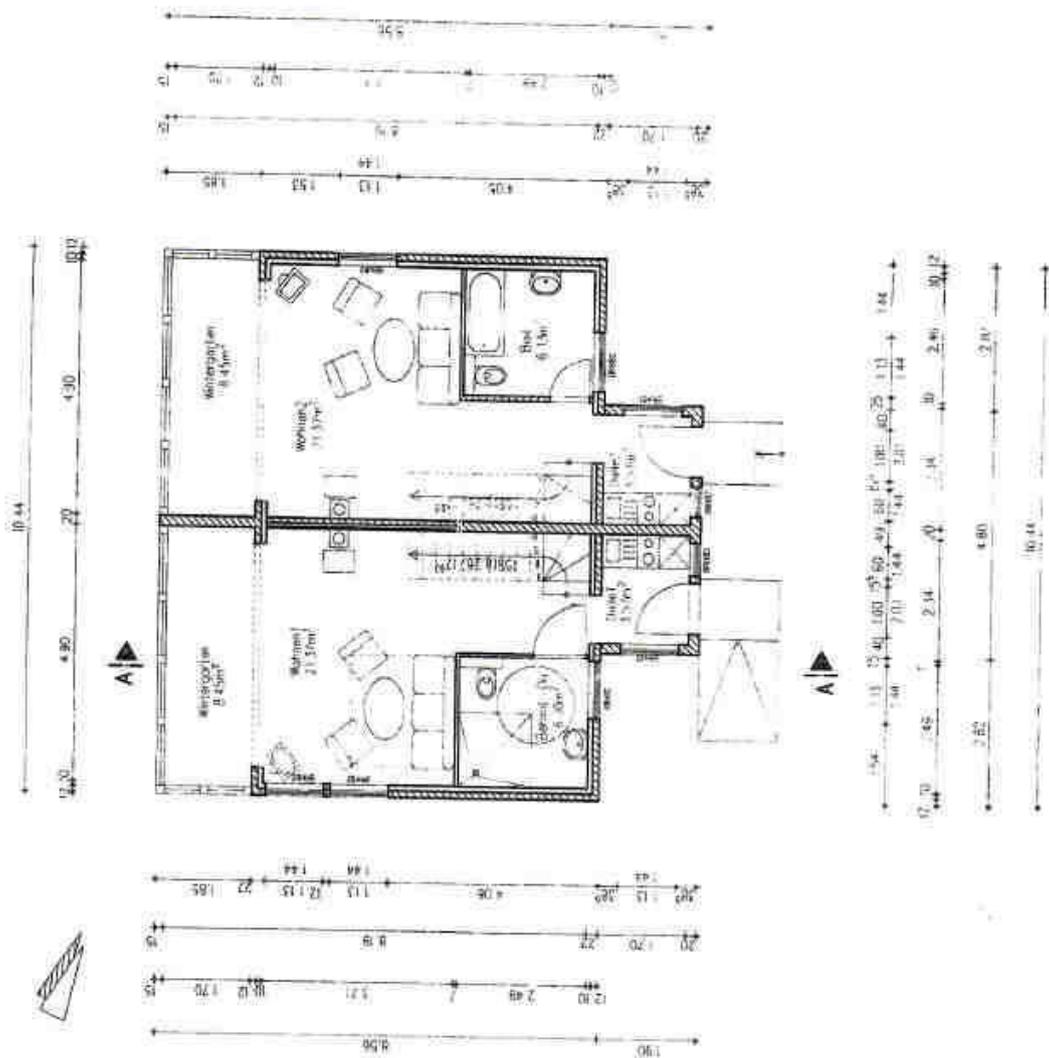
Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom zuständigen Bauamt zur Verfügung gestellt. Sie wurde als Anlage und Berechnungsgrundlage für das Gutachten aufbereitet und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 34-07-24/01894	Maßstab: ohne
18586 Ostseebad Sellin, Von-Lindequist-Weg 1 Hotel garni, Ferienhäuser und Nebengebäude	Bearbeiter: be
Waldhaus 1 und 2 – Grundriss Dachgeschoss	



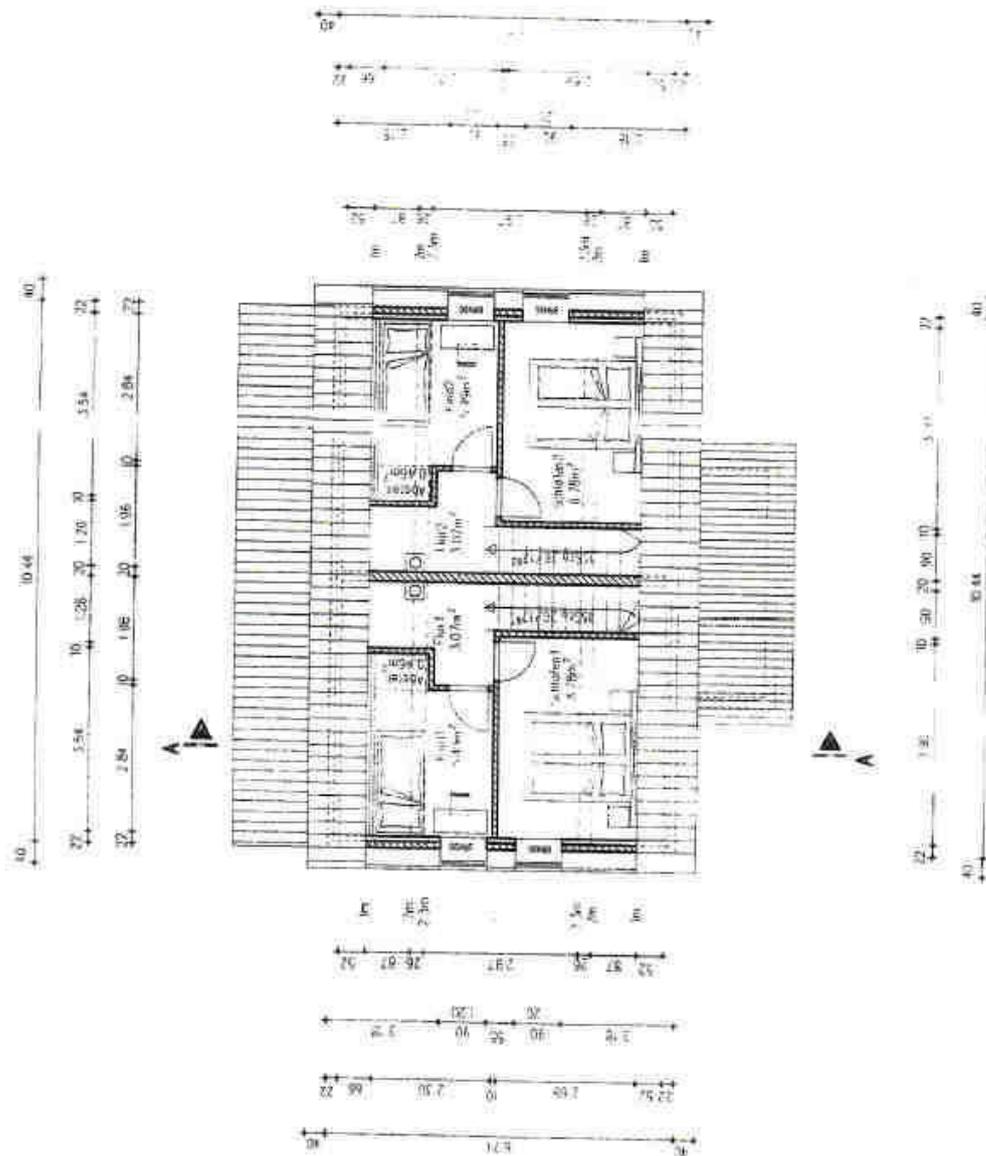
Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom zuständigen Bauamt zur Verfügung gestellt. Sie wurde als Anlage und Berechnungsgrundlage für das Gutachten aufbereitet und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 34-07-24/01894	Maßstab: ohne
18586 Ostseebad Sellin, Von-Lindequist-Weg 1 Hotel gami, Ferienhäuser und Nebengebäude	Bearbeiter: be
Waldhaus 1 und 2 – Ansichten und Schnitt	



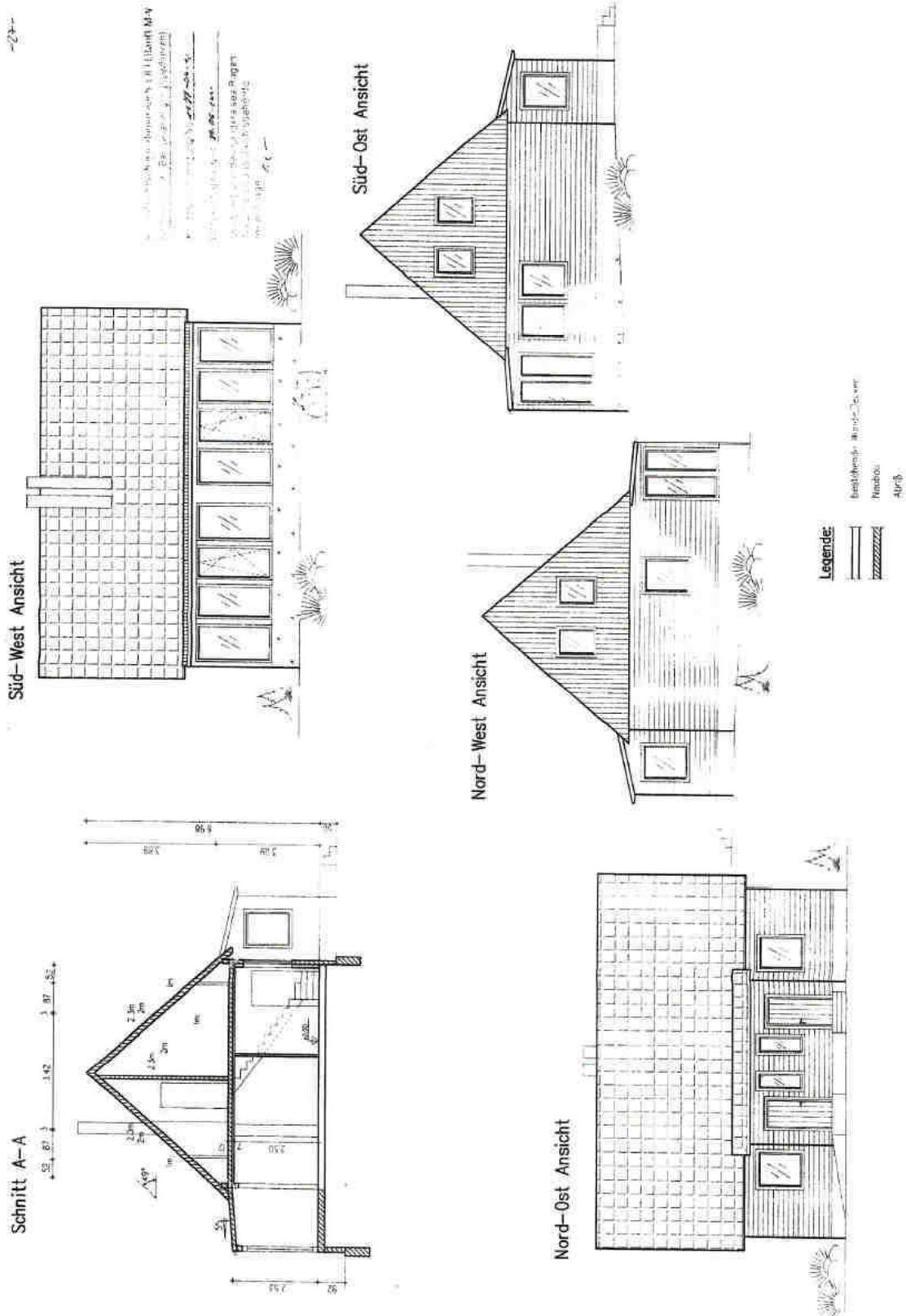
Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom zuständigen Bauamt zur Verfügung gestellt. Sie wurde als Anlage und Berechnungsgrundlage für das Gutachten aufbereitet und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 34-07-24/01894 18586 Ostseebad Sellin, Von-Lindequist-Weg 1 Hotel garni, Ferienhäuser und Nebengebäude Waldhaus 3 – Grundriss Erdgeschoss	Maßstab: ohne Bearbeiter: be
---	---



Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom zuständigen Bauamt zur Verfügung gestellt. Sie wurde als Anlage und Berechnungsgrundlage für das Gutachten aufbereitet und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 34-07-24/01894	Maßstab: ohne
18586 Ostseebad Sellin, Von-Lindequist-Weg 1 Hotel garni, Ferienhäuser und Nebengebäude	Bearbeiter: be
Waldhaus 3 – Grundriss Dachgeschoss	



Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom zuständigen Bauamt zur Verfügung gestellt. Sie wurde als Anlage und Berechnungsgrundlage für das Gutachten aufbereitet und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 34-07-24/01894	Maßstab: ohne
18586 Ostseebad Sellin, Von-Lindequist-Weg 1 Hotel garni, Ferienhäuser und Nebengebäude	Bearbeiter: be
Waldhaus 3 – Ansichten und Schnitt	

Grundstück lfd. Nr. 2



↑ **Bild 1:** Blick vom Strand aus auf das Grundstück lfd. Nr. 2 (FS 14/1)



↑ **Bild 2:** Drohnenaufnahme des Grundstücks lfd. Nr. 2

Grundstück lfd. Nr. 3



↑ **Bild 3:** ungenehmigte Caravan-Stellplätze auf dem Grundstück lfd. Nr. 3 (FS 17/5)

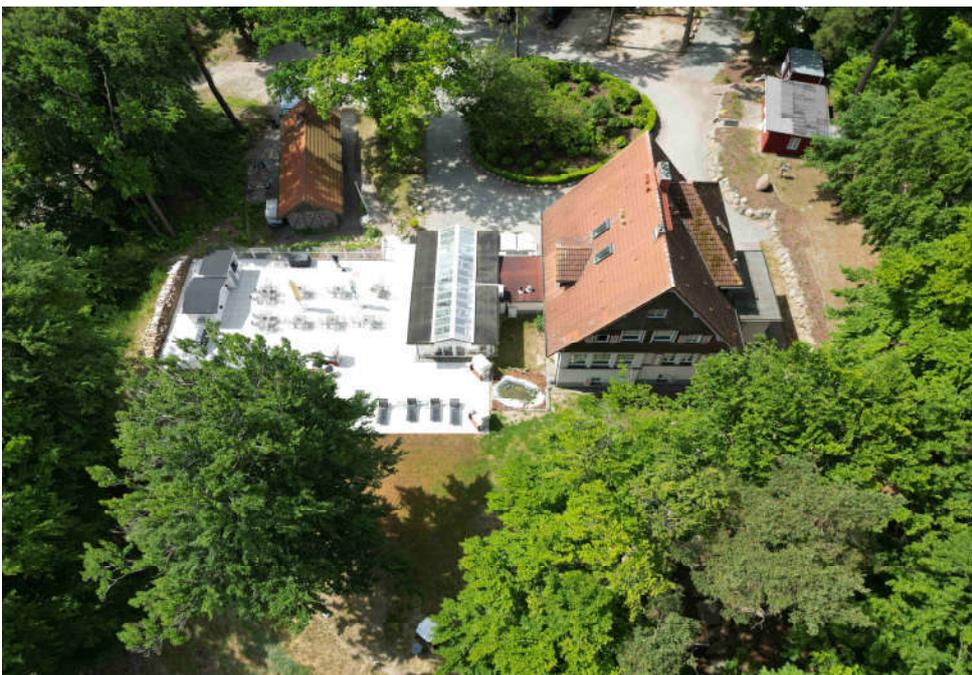


↑ **Bild 4:** Weg auf dem Grundstück lfd. Nr. 3 (FS 17/5) zum Grundstück lfd. Nr. 5 (FS 17/6)



↑ **Bild 5:** Drohnenaufnahme des Grundstücks lfd. Nr. 3 (FS 17/5)

Grundstück lfd. Nr. 4



↑ **Bild 6:** Drohnenaufnahme des Grundstücks lfd. Nr. 4 (FS 16/1)



↑ **Bild 7:** Westansicht des Hotels garnis



↑ **Bild 8:** Ostansicht des Hotels garnis



↑ **Bild 9:** Terrasse mit zwei einfachen Schuppen



↑ **Bild 10:** Innenansicht des Wintergartens



↑ Bild 11: Frühstücksbuffet im Kellergeschoss



↑ Bild 12: Küche im Kellergeschoss



↑ Bild 13: Küche im Kellergeschoss



↑ Bild 14: Entree im Erdgeschoss



↑ Bild 15: Blick in ein Zimmer



↑ Bild 16: Blick in ein Zimmer



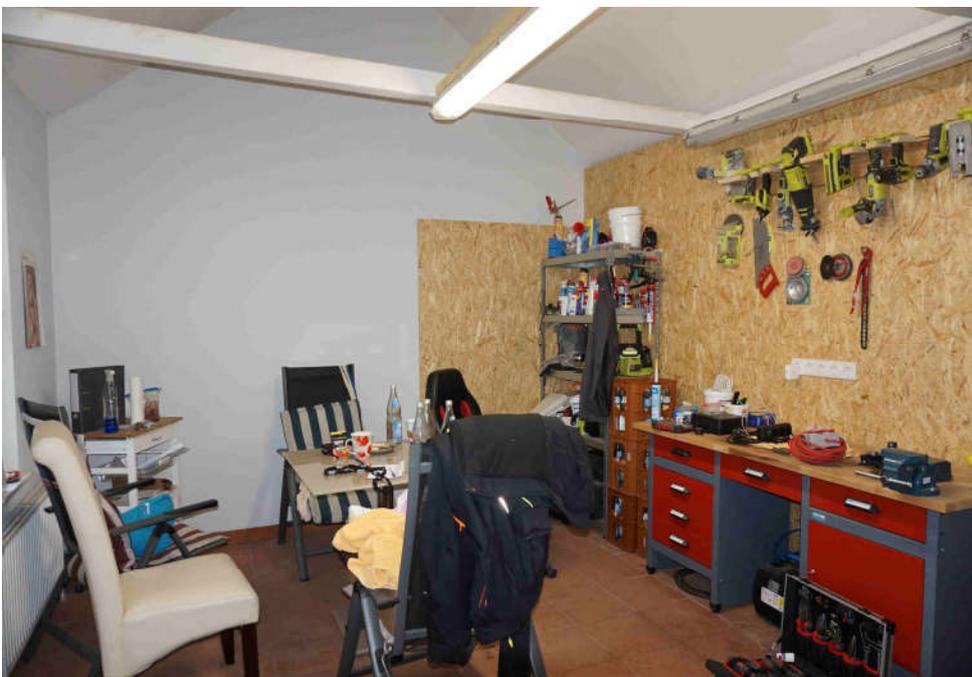
↑ **Bild 17:** Bad eines Zimmers



↑ **Bild 18:** Blick in ein neu geschaffenes Zimmer im Erdgeschoss (sehr eng)



↑ Bild 19: Nebengebäude



↑ Bild 20: Hausmeisterwerkstatt im Nebengebäude



↑ **Bild 21:** zwei Schuppen für Fahrräder und Strandmöbel



↑ **Bild 22:** einfacher Schuppen



↑ **Bild 23:** zwei nicht genehmigte Sanitärcontainer für die Caravan-Stellplätze

Grundstück lfd. Nr. 5



↑ **Bild 24:** Drohnenaufnahme der drei Waldhäuser



↑ **Bild 25:** auf dem Grundstück lfd. Nr. 5 (FS 17/6) gelegene Zufahrt mit Schranke



↑ **Bild 26:** Ostansicht der drei Waldhäuser; im Vordergrund Haus Nr. 1



↑ **Bild 27:** Blick auf die Waldhäuser Nr. 2 und 1



↑ **Bild 28:** Waldhaus Nr. 3



↑ Bild 29: Erdgeschossbereich rechts im Waldhaus Nr. 3

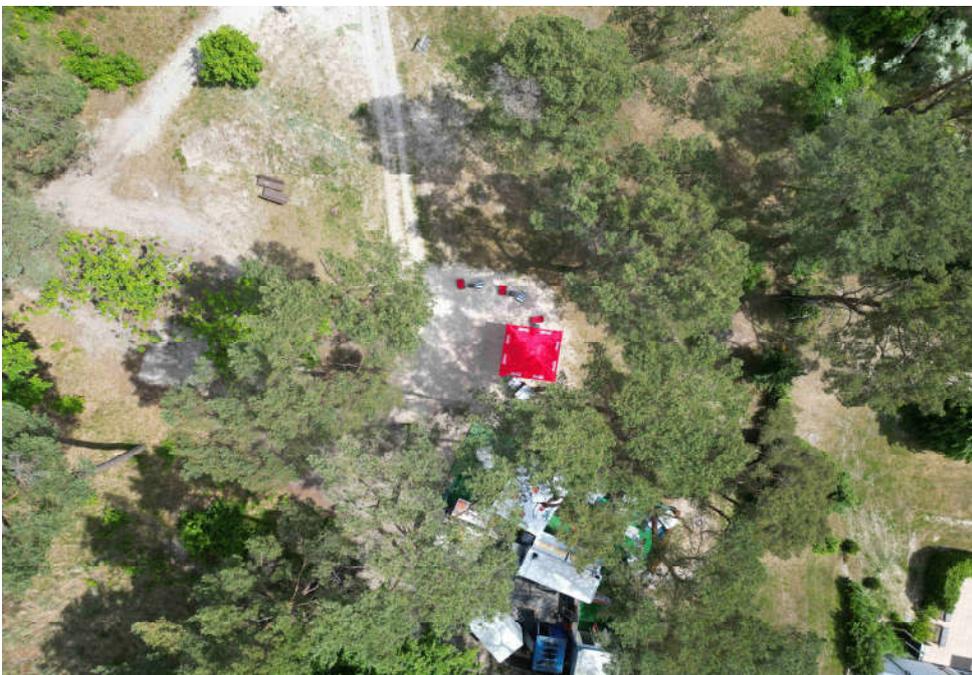


↑ Bild 30: Duschbad im Erdgeschoss

Grundstück lfd. Nr. 6



↑ **Bild 31:** Drohnenaufnahme der Flurstücke 12 und 13/6 mit Pachtfläche für Strandkörbe



↑ **Bild 32:** Drohnenaufnahme des Flurstücks 13/4 mit Pachtfläche für Strandbar



↑ **Bild 33:** Strandbar auf der Pachtfläche des Flurstücks 13/4

LITERATURVERZEICHNIS

Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

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

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

verwendete Wertermittlungsliteratur/Marktdaten

[1] SPRENGNETTER (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020

[2] SPRENGNETTER (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020

[3] SPRENGNETTER (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 30.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2019

[4] POHNERT, Fritz
Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen.
Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung. 8. erweiterte und aktualisierte Auflage, Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft, Wiesbaden Februar 2015

verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2022) erstellt.