

Datum: 25.04.2023
Az. : 20-04-23/01818
Geschäftsnummer des Gerichts: 703 K 60/22

GUTACHTEN

in der Zwangsversteigerungssache

betreffend das im Wohnungsgrundbuch von Dranske, Blatt 1621,
eingetragene Wohnungseigentum sowie weitere Miteigentumsanteile,
in 18556 Dranske, Feriendorf Bakenberg, Weiler B



Ausfertigungs-Nr.: 4

Dieses Gutachten enthält 71 Seiten und 6 Anlagen mit 34 Seiten.

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

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

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



Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie
Gesicherte Marktcompetenz
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. 1 des Bestandsverzeichnisses, BV-Nr. 8

Wohnungsgrundbuch:	Dranske, Blatt 1621, Bestandsverzeichnis Nr. 8					
13/1.000 (dreizehn Tausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück:						
Gemarkung:	Starrvitz					
Flur:	6					
Flurstücksnummern:	11/12	12/15	12/11	11/13	12/16	12/12
Wirtschaftsart und Lage (gemäß Wohnungsgrundbuch):	Straße, Straße Feriendorf Bakenberg			Gebäude- u. Freifläche, Feriendorf Bakenberg		
Größe in m ² :	254	50	105	10.549	28.893	75
	gesamt: 39.926 m ²					
	verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 30; bezeichneten Wohnung im Weiler B					
Miteigentum (gemäß Teilungserklärung):	13/1.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 30 bezeichneten im DG gelegenen Wohnung vom Typ 4 im Haus 23 mit einer Wohnfläche von 34,57 m ² , hierzu gehört das Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen Kfz.-Abstellplatz mit der Nr. P 30.					
Größe des Miteigentumsanteils am Grundstück:	13/1.000stel von 39.926 m ² = 519,04 m ²					
PLZ/Ort:	18556 Dranske					
Straße:	Feriendorf Bakenberg, Weiler B					

Grundstück BV-Nr. 3 / zu 1

Wohnungsgrundbuch:	Dranske, Blatt 1621, Bestandsverzeichnis Nr. 3 zu 1	
1/550 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:		
Gemarkung:	Starrvitz	
Flur:	6	
Flurstücksnummern:	Wirtschaftsart und Lage (gemäß Wohnungsgrundbuch):	Größe in m ² :
11/7	Straßenverkehrsfläche, nach Kreptitz	2.064
12/7	Straßenverkehrsfläche, Kreptitz	3.457
13/8	Straßenverkehrsfläche, Kreptitz	1.736
18/2	Straßenverkehrsfläche, Am Wege nach Kreptitz	2.491
19/8	Straßenverkehrsfläche, Kreptitz	1.016
		gesamt: 10.764

Im Grundbuch ist für die Flurstücke keine Größe angegeben. Die Grundstücksgröße wurde dem Liegenschaftskataster entnommen.

Größe des Miteigentumsanteils am Grundstück:	1/550stel von 10.764 m ² = 19,57 m ² .
---	--

Grundstück BV-Nr. 5 / zu 1

Wohnungsgrundbuch:	Dranske, Blatt 1621, Bestandsverzeichnis Nr. 5 zu 1	
1/550 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:		
Gemarkung:	Starrvitz	
Flur:	6	
Flurstücksnummern:	20/22	20/23
Wirtschaftsart und Lage (gemäß Wohnungsgrundbuch):	Straße, Straße Feriendorf Bakenberg	Straße, Feriendorf Baken- berg
Größe in m ² :	452	5.907
	gesamt: 6.359 m ²	

Im Grundbuch ist für die Flurstücke keine Größe angegeben. Die Grundstücksgröße wurde dem Liegenschaftskataster entnommen.

Größe des Miteigentumsanteils
am Grundstück: 1/550stel von 6.359 m² = 11,56 m².

Grundstück BV-Nr. 9 / zu 8

Wohnungsgrundbuch:	Dranske, Blatt 1621, Bestandsverzeichnis Nr. 9 zu 8	
1/550 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:		
Gemarkung:	Starrvitz	
Flur:	6	
Flurstücksnummern:	Wirtschaftsart und Lage (gemäß Wohnungsgrundbuch):	Größe in m ² :
13/4	Gebäudefläche, Nach Kreptitz	334
13/6	Ackerland, Kreptitz	2.074
13/7	Ackerland, Kreptitz	986
19/5	Hof- u. Gebäudefläche, Nach Kreptitz	584
19/11	Ackerland, Nach Kreptitz	11.726
20/9	Ackerland, Kreptitz	4.198
22/13	Straße, Straße Feriendorf Bakenberg	202
22/14	Gebäude- u. Freifläche, Feriendorf Bakenberg	2.431
		gesamt: 22.535

Im Grundbuch ist für einige Flurstücke keine Größe angegeben. Diese Grundstücksgrößen wurden dem Liegenschaftskataster entnommen.

Größe des Miteigentumsanteils
am Grundstück: 1/550stel von 22.535 m² = 40,97 m².

PLZ/Ort: 18556 Dranske
Straße: Feriendorf Bakenberg

Bewertungsansätze

Grundstück lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses, BV-Nr. 8

Wert des Bodens

Teilflächen	€/m ² (angepasster Bodenrichtwert)	Fläche (m ²) (dem Miteigentumsanteil zuzuordnen)	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
baureifes Land	202,50	519,04	frei

Sachwert/Ertragswert

Baujahr:	1996
Restnutzungsdauer:	42 Jahre
Nutzfläche:	rd. 34,00 m ²
Mietansatz:	17,93 €/m ² (fiktive Miete aus dem geschätzten Ertrag abgeleitet)

Grundstück BV- Nr. 3 / zu 1

Wert des Bodens

Teilflächen	€/m ² (angepasster Bodenrichtwert)	Fläche (m ²)
Verkehrsfläche	101,25	19,57

Grundstück BV- Nr. 5 / zu 1

Wert des Bodens

Teilflächen	€/m ² (angepasster Bodenrichtwert)	Fläche (m ²)
baureifes Land	202,50	4,36
private Verkehrsfläche	101,25	6,38
öffentliche Verkehrsfläche	0,26	0,82

Grundstück BV- Nr. 9 / zu 8

Wert des Bodens

Teilflächen	€/m ² (angepasster Bodenrichtwert)	Fläche (m ²)
baureifes Land	202,50	4,42
besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft	15,00	36,19
öffentliche Verkehrsfläche	0,26	0,36

Ergebnisse der Wertermittlung

Grundstück lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses, BV-Nr. 8

Der Verkehrswert wird als gewichteter Wert der angewendeten Verfahren ermittelt. Dabei erhalten das Ertragswertverfahren den Faktor 3, da hier der Wert aus dem geschätzten Ertrag abgeleitet wurde und somit am besten nachvollziehbar ist, das Sachwertverfahren den Faktor 2, da der Anteil der Bausubstanz hinreichend genau bestimmt werden konnte und das Vergleichswertverfahren den Faktor 1, da hier die Vergleichbarkeit auf Grund unterschiedlicher Lage und nicht hinreichender Differenzierung nur bedingt gegeben ist.

Die ermittelten Verfahrenswerte betragen:

		Gewicht (nach Sicherheit der Datenbasis)	
Ertragswert	146.000,00 €	3	438.000,00 €
Sachwert	139.000,00 €	2	278.000,00 €
Vergleichswert	137.000,00 €	1	137.000,00 €
	Summe	6	853.000,00 €
		dividiert durch	6
Gewogenes Mittel			142.166,67 €
Verkehrswert:		rd.	142.000,00 €

wird zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2023 mit rd.

142.000,00 €

(in Worten: einhundertzweiundvierzigtausend Euro)

geschätzt.

Hierzu gehört das Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen Kfz.-Abstellplatz mit der Nr. P 30.

Grundstück BV- Nr. 3 / zu 1

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

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **2.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 1/550 Miteigentumsanteil an dem als Verkehrsfläche genutzten Grundstück in 18556 Dranske, Feriendorf Bakenberg, wird zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2023 mit rd.

2.000,00 €

(in Worten: zweitausend Euro)

geschätzt.

Grundstück BV- Nr. 5 / zu 1

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.685,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 1/550 Miteigentumsanteil an dem mit einer Heizzentrale bebauten Grundstück in 18506 Dranske, Feriendorf Bakenberg, wird zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2023 mit rd.

1.685,00 €

(in Worten: eintausendsechshundertfünfundachtzig Euro)

geschätzt.

Grundstück BV- Nr. 9 / zu 8

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.700,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 1/550 Miteigentumsanteil an dem mit einem Bauhof bebauten Grundstück in 18556 Dranske, Feriendorf Bakenberg, wird zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2023 mit rd.

1.700,00 €

(in Worten: eintausendsiebenhundert Euro)

geschätzt.

Gesamtwert der Grundstücke:

BV-Nr. 8:	142.000,00 €
BV- Nr. 3 / zu 1:	2.000,00 €
BV- Nr. 5 / zu 1:	1.685,00 €
BV- Nr. 9 / zu 8:	<u>1.700,00 €</u>
	<u>147.385,00 €</u>

Der Verkehrswert der Grundstücke insgesamt beträgt rd. 147.000,00 €.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Angaben	9
1.1.	Auftraggeber, Auftragsanlass	9
1.2.	Sachverhalte	11
2	Grund- und Bodenbeschreibung	14
2.1.	Lage	14
2.2.	Gestalt und Form	15
2.3.	Erschließung	15
2.4.	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	16
2.4.1.	Privatrechtliche Situation	16
2.4.2.	Öffentlich-rechtliche Situation	17
2.4.3.	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	18
2.4.4.	Derzeitige Nutzung	18
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum sowie der Sondernutzungsrechte und besonderer Regelungen	19
3.1.	Vorbemerkungen	19
3.2.	Gebäudebeschreibung des Ferienhauses	19
3.2.1.	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	19
3.2.2.	Ausführung und Ausstattung	20
3.2.2.1	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)	20
3.2.2.2	Keller und Dach	20
3.2.2.3	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	20
3.2.2.4	Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)	20
3.3.	Außenanlagen	21
3.4.	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	21
3.5.	Beurteilung der Gesamtanlage	21
4	Beschreibung des Sondereigentums	22
4.1.	Vorbemerkungen	22
4.2.	Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung, weitere Sondereigentume	22
5	Mieten	24
6	Ermittlung des Verkehrswertes	25
6.1.	Wertermittlung für Grundstück 8	25
6.1.1.	Verfahrenswahl mit Begründung	25
6.1.2.	Bodenwertermittlung	27
6.1.2.1	Bodenrichtwert und Beschreibung des Richtwertgrundstücks	27
6.1.2.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	27
6.1.2.3	Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück	28
6.1.3.	Ertragswertermittlung	29
6.1.3.1	Ermittlung des Ertragswertes (Anteil des Miteigentumsanteils)	29
6.1.3.2	Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen der Ertragswertermittlung	30
6.1.4.	Sachwertermittlung	35
6.1.4.1	Ermittlung des Sachwertes (Anteil des Miteigentumsanteils)	35
6.1.4.2	Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen in der Sachwertberechnung	36
6.1.5.	Vergleichswertverfahren	41
6.1.6.	Verkehrswert für Grundstück 8	42
6.2.	Wertermittlung für Grundstück 3	43
6.2.1.	Verfahrenswahl mit Begründung	43
6.2.2.	Bodenwertermittlung für Grundstück 3	44
6.2.2.1	Bodenrichtwert und Beschreibung des Richtwertgrundstücks	44
6.2.2.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	44
6.2.2.3	Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück	45
6.2.3.	Verkehrswert für Grundstück 3	47

6.3.	Wertermittlung für Grundstück 5.....	48
6.3.1.	Verfahrenswahl mit Begründung	48
6.3.2.	Bodenwertermittlung für Grundstück 5.....	48
6.3.2.1	Bodenrichtwert und Beschreibung des Richtwertgrundstücks	48
6.3.2.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	49
6.3.2.3	Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück.....	49
6.3.3.	Sachwertermittlung	54
6.3.3.1	Ermittlung des Sachwertes (Anteil des Miteigentumsanteils)	54
6.3.4.	Verkehrswert für Grundstück 5.....	55
6.4.	Wertermittlung für Grundstück 9.....	56
6.4.1.	Verfahrenswahl mit Begründung	56
6.4.2.	Bodenwertermittlung für Grundstück 9.....	56
6.4.2.1	Bodenrichtwert und Beschreibung des Richtwertgrundstücks	56
6.4.2.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	57
6.4.2.3	Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück.....	57
6.4.3.	Sachwertermittlung	62
6.4.3.1	Ermittlung des Sachwertes (Anteil des Miteigentumsanteils)	62
6.4.4.	Verkehrswert für Grundstück 9.....	63

ANHANG

Anhang 1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung
Anhang 2	Das Sachwertmodell 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 der Liegenschaftskarte, Maßstab 1 : 3.400, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	2 Blatt
Anlage 3:	Anmerkung zu den Grundbuchunterlagen	1 Blatt
Anlage 3.1:	Vertrag über die Besorgung der Vermietung	5 Blatt
Anlage 4:	Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Baubeschreibungen	14 Blatt
Anlage 5:	Fotodokumentation	7 Blatt
Anlage 6:	Literaturverzeichnis	2 Blatt

1 Allgemeine Angaben

1.1. Auftraggeber, Auftragsanlass

Auftraggeber:	Amtsgericht Stralsund -Außenstelle Justizzentrum- Rechtspfleger Frankendamm 17 18439 Stralsund
Gutachtauftrag:	gemäß Auftrag des Amtsgerichtes Stralsund, Geschäftsnummer 703 K 60/22, vom 28.12.2022
Wertermittlungsstichtag:	Tag der Ortsbesichtigung, 01.03.2023
Qualitätsstichtag:	01.03.2023
Ortsbesichtigung:	Zum Ortstermin wurden die Beteiligten, gemäß übergebener Liste der Beteiligten, durch Einschreiben vom 02.02.2023 fristgerecht geladen. Der Eigentümer nahm nicht am Ortstermin teil. Der Zutritt zum Bewertungsobjekt wurde durch die Feriendorf gewährleistet.
Teilnehmer am Ortstermin:	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> <p>ein amtlicher Ausdruck aus dem Wohnungsgrundbuch von Dranske, Blatt 1621, vom 13.10.2022, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Stralsund</p> <p><u>durch den Auftragnehmer angefertigte bzw. bereitgestellte Unterlagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• zum Ortstermin angefertigte Notizen und Diktate über die Beschaffenheit des Bewertungsobjektes• Fotodokumentation <p><u>weitere Unterlagen und Angaben:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Auszug aus der Liegenschaftskarte, vom 20.01.2023• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, vom 13.01.2023• Angaben und Auskünfte zu städtebauplanungsrechtlichen Gegebenheiten im Bereich des Bewertungsobjektes durch das zuständige Bauamt, vom 12.01.2023• Onlineabfrage zu Bodenrichtwerten beim Geoportal des Landkreises Vorpommern-Rügen, vom 17.04.2023• Grundstücksmarktbericht 2019 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen• Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg• Auskunft aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in dem Landkreis Vorpommern-Rügen, vom 12.04.2023

- Kopien der UR-Nr. 1534/96, 3640/94 und 7443/94 (Verweisungsurkunden, Rechte) des Notars Dr. Winkler, München
UR-Nr. 7384/94 (Teilungserklärung) des Notars Dr. Winkler, München, übergeben vom zuständigen Grundbuchamt
- Bauunterlagen, übergeben vom zuständigen Grundbuchamt
- Wirtschaftsplan 2021, Angaben zur Höhe der Instandhaltungsrücklage, übergeben vom Verwalter
- Dienstleistungsvertrag für den Zeitraum vom 01.12.2007 bis 31.12.2022, übergeben von der Feriendorf
- Eigentümer Kontoauszug zwischen dem 01.01.2021 und dem 31.12.2021, übergeben von der Feriendorf
- Vorlage eines Vertrages über die Besorgung der Vermietung, übergeben von der Feriendorf
- Liste der Preise und Reisezeiten für die Wohnung B 30, übergeben von der Feriendorf

1.2. Sachverhalte

- **Allgemeine Beschreibung**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Ferienwohnung, welche im „Feriendorf Bakenberg“ gelegen ist.

Das Feriendorf war ursprünglich als 9 Häusergruppen (sogenannte Weiler) mit 110 Ferienhäusern, in denen 494 Wohnungen errichtet werden sollten, geplant.

Tatsächlich ausgeführt wurden 4 Weiler mit 57 Ferienhäusern, in denen sich insgesamt 249 Ferienwohnungen befinden.

Die restlichen Objekte wurden in den Weilern E und F als „Reetland am Meer“ als eigenständiges Resort mit abweichendem Baustil (Reetdachhäuser) errichtet.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Weiler B. Hier wurden 14 Häuser mit 66 Wohnungen, 1 Übergabestation für Strom, Wasser und Heizung und 70 oberirdische Stellplätze errichtet. Der Weiler bildet zugleich auch die Eigentümergemeinschaft.

Im Ferienhaus 23 (Haustyp 4) befinden sich insgesamt 5 Wohnungen, 3 im Erdgeschoss und 2 im Dachgeschoss.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um Wohnungseigentum, 13/1.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 30 bezeichneten im DG gelegenen Wohnung vom Typ 4 im Haus 23 mit einer Wohnfläche von 34,57 m², hierzu gehört das Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen Kfz.-Abstellplatz mit der Nr. P 30.

Die Wohnung verfügt über 2 Zimmer, offene Küche, DU/WC und Flur.

Der Ostseestrand ist ca. 400 m entfernt.

Neben dem Wohnungseigentum sind im Grundbuch Bruchteile gebucht. Dies ist unter folgenden Voraussetzungen möglich (§ 3 GBO Abs. 4 und 5):

- das Bruchteilsgrundstück steht in einer wirtschaftlichen Zweckbestimmung zu anderen Grundstücken
- es steht zu diesen in einem räumlichen Verhältnis
- die Eigentümer der „Haupt“-Grundstücke sind gleichzeitig Miteigentümer in Bruchteilsgemeinschaft an dem Bruchteilsgrundstück.

Aus dem vorstehenden ergibt sich, dass Wohnungseigentum und Bruchteilsigentum eine wirtschaftliche Einheit bilden und kaum veräußerbar getrennt sind. Aus verfahrenstechnischen Gründen werden sie trotzdem getrennt bewertet.

Die Bruchteilsgemeinschaft besteht an der Heizzentrale, dem Bauhof, den Außenanlagen und den Straßen.

Die Heizzentrale dient der Versorgung der gesamten Feriendorfanlage mit Heizenergie und Warmwasser.

Der Bauhof wurde für die Betreuung, Pflege und Wartung des Geländes und der Gebäude errichtet. Er enthält Büro-, Lager- und Geräteraume.

Die Außenanlagen bestehen aus einem Puttinggreen, einem Spielplatz, einer Spielwiese und den Weilerhöfen.

- **Mieter und Pächter**

Das Bewertungsobjekt wurde bislang ausschließlich für die Vermietung an Feriengäste genutzt. Mit der Vermittlung der Wohnung an Feriengäste und der Bewirtschaftung der Wohnung wurde vom Eigentümer am 01.12.2007 eine Firma beauftragt. Der Dienstleistungsvertrag wurde nach Auskunft der Buchhaltung der Feriendorf nach dem 31.12.2023 nicht mehr verlängert. Der Vertrag wird in Kopie gesondert mit dem Gutachten übergeben.

Derzeitig hat die Feriendorf das Bewertungsobjekt aus der Vermietung genommen, da erheblicher Renovierungsbedarf besteht und eine Erneuerung des Inventars erforderlich ist.

Nach erfolgter Sanierung wäre der Abschluss eines Vertrages über die Besorgung der Vermietung mit der Feriendorf möglich. (Vertragsinhalt und Konditionen siehe Anlage 3.1) Für die Wertermittlung wird auf die Konditionen dieses Vertrages abgestellt.

- **Gewerbebetrieb**
siehe Mieter und Pächter
- **Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die vom Gutachter nicht geschätzt werden konnten**
keine
- **Verdacht auf Hausschwamm**
Hinweise auf Hausschwamm wurden zum Ortstermin nicht vorgefunden.
- **Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen**
Nach vorliegenden Informationen bestehen keine Auflagen, Beschränkungen oder Beanstandungen.
- **Eintragungen im Baulastenverzeichnis**
Im Baulastenverzeichnis sind keine Baulasten zulasten des Bewertungsobjekts eingetragen.
- **WEG-Verwalter**
Die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums (WEG-Verwaltung) wird durch die NOG Immobilienverwaltung GmbH, Heinrich-Heine-Ring 107d, 18435 Stralsund, durchgeführt.
- **der Versteigerung unterliegendes Zubehör (§§ 97, 98 BGB)**
Das bewegliche Inventar wird in der Wertermittlung aufgrund des Verschleißes nicht berücksichtigt. Es werden pauschal 10.000,00 € für den Austausch des Inventars angesetzt.
- **Ist ein Energieausweis nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorhanden?**
nicht bekannt
- **Sind Baumaßnahmen nach § 47 Gebäudeenergiegesetz (GEG) erforderlich?**
Nach den vorliegenden Erkenntnissen sind keine Baumaßnahmen erforderlich.
- **Sonstige Probleme, die für einen Bietinteressenten von Bedeutung sein könnten**

Das Hauptgrundstück und die Bruchteilsgrundstücke sind in Abteilung II unter lfd. Nr. 1-4 mit folgenden Rechten und Belastungen belastet:

Grundstück lfd. BV-Nr. 8:

Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks hat den Bezug von Heizwärme und Warmwasser insoweit zu unterlassen, als diese mittels Versorgungsanlagen aus anderen Quellen erfolgen, als jenem, die auf Flurstück 20/12 (jetzt 20/23) betrieben werden. Die Unterlassungspflicht entfällt, sobald die Produkte Heizwärme und Warmwasser nicht auf Flurstück 20/12 (jetzt 20/23) hergestellt und zur Verfügung gestellt werden.

Grundstücke lfd. BV-Nr. 3 / zu 1 und 5 / zu 1:

Der Eigentümer der Grundstücke Flurstück Nr. 20/12, 13/8, 18/2, 19/8, 12/7 und 11/7 räumt dem jeweiligen Eigentümer der neu gebildeten Wohneinheiten:

Flst. Nr. 12/4 (jetzt 12/14), 12/6., 13/5, 13/11	(Weiler A)
Flst. Nr. 11/9 (jetzt 11/13), 12/3 (jetzt 12/15, 12/11, 12/12), 12/10 (jetzt 12/16)	(Weiler B)
Flst. Nr. 9/2, 10/2, 11/4 (jetzt 11/11)	(Weiler C)
Flst. Nr. 9/1, 10/1, 11/5	(Weiler D)
Flst. Nr. 11/6, 12/9	(Weiler E)
Flst. Nr. 12/8, 13/9, 19/9, 20/16	(Weiler F)
Flst. Nr. 13/10, 18/4, 19/10, 20/15	(Weiler G)
Flst. Nr. 18/3, 20/13 (jetzt 20/25)	(Weiler H)
Flst. Nr. 18/1, 20/18 (jetzt 20/29)	(Weiler I)

und den jeweiligen Eigentümern der Flst. Nr. 19/7, 20/10 (jetzt 20/19), 22/7 (jetzt 22/16), 20/11

(jetzt 20/21), 11/8, 19/4, 19/6, 20/3, 20/5 (jetzt 20/33, 20/32, 20/34), 20/6 (jetzt 20/36, 20/35), 20/7, 20/8, 22/5 (jetzt 22/12, 22/11), 22/8 und 22/10

ein immerwährendes Geh- und Fahrrecht ein und bewilligt und beantragt die Eintragung des Geh- und Fahrrechts als Grunddienstbarkeit im Grundbuch an den dienenden Grundstücken.

Schuldrechtlich gilt zu den eingeräumten Geh- und Fahrrechten vereinbart, dass die Kosten der geschaffenen Geh- und Fahrwege, ganz gleich welcher Art, die ab Abnahme zukünftig anfallen, die Eigentümer der dienenden Grundstücke im Anteilsverhältnis ihres Miteigentumsanteils zu tragen haben. Im Übrigen gelten die Vereinbarungen, wie sie in den Verweisungsurkunden vom 15.06.94 und 22.11.94 niedergelegt sind.

Die Ausübung der Geh- und Fahrrechte kann Dritten überlassen werden. Im Übrigen gelten für die so geschaffenen Wege und Straßen die Bestimmungen der StVO mit ihren jeweiligen Ergänzungen und die Anordnungen bzw. Verordnungen und Gesetze der Gemeinde Dranske.

Grundstück lfd. BV-Nr. 5 / zu 1:

Auf dem Grundstück Flurstück Nr. 20/12 (jetzt 20/23) befindet sich ein Heizkraftwerk zur Versorgung der gesamten Ferienwohnanlage mit Heizwärme und Warmwasser.

Es wird hiermit bewilligt und beantragt, an dem Grundstück Flurstück Nr. 20/12 (jetzt 20/23) (dienendes Grundstück) zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer der neugebildeten Wohneinheiten (herrschende Grundstücke, wie sie auch im vorstehenden Recht genannt sind) eine Reallast im Grundbuch einzutragen des Inhalts, dass der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks verpflichtet ist, die jeweiligen Eigentümer der herrschenden Grundstücke mit der erforderlichen Heizwärme und dem erforderlichen Warmwasser aus den auf seinem Grundstück befindlichen Anlagen zu versorgen.

Über die Kosten dieser Heizwärme und Warmwasserversorgung sind zwischen den Berechtigten und Verpflichteten entsprechende schuldrechtliche Vereinbarungen getroffen.

Grundstücke lfd. BV-Nr. 3 / zu 1 bis 9 / zu 8:

Die Aufhebung der Gemeinschaft ist ausgeschlossen, die Benutzung ist geregelt (§ 1010 BGB).

Die vorstehenden Belastungen regeln wichtige Grundlagen für den Betrieb der Ferienanlage. Aufgrund der Bruchteilsgemeinschaft sind die Eigentümer der belasteten Grundstücke zugleich auch Eigentümer der begünstigten Grundstücke.

Die wirtschaftlichen Verknüpfungen innerhalb der Ferienanlage führen dazu, dass die jeweiligen Belastungen wertneutral sind.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1. Lage

Bundesland: Mecklenburg-Vorpommern
Landkreis: Vorpommern-Rügen
Ort und Einwohner: Dranske, mit ca. 1.200 Einwohnern in der gesamten Gemeinde

Verkehrslage, Entfernungen

(siehe Anlage 1)

Überregionale Lage: Entfernungen der Ortschaft Dranske/ Feriendorf Bakenberg zu nächstgelegenen größeren Orten:

- ca. 6,5 km nordöstlich von Dranske
- ca. 28 km östlich von Sargard (Amtssitz)
- ca. 43 km nordwestlich von Bergen (Regionalstandort der Kreisverwaltung)
- ca. 73 km nördlich von Stralsund (Kreisstadt)
- ca. 250 km zur Landeshauptstadt Schwerin
- Der Flughafen in Rostock/Laage ist ca. 185 km entfernt.

Lage zu Verkehrswegen:

- Die Landesstraße L 30 führt von Sargard bis Altenkirchen, von dort führt die Gramtitzer Straße zum Feriendorf Bakenberg, ca. 6 km entfernt.
- Die Bundesautobahn A 20 (Berlin – Rostock – Lübeck), Anschlussstelle Stralsund (26), ist ca. 97 km entfernt.

Regionalplanung:

- Die zuständige Verwaltungsbehörde ist das Amt Nord-Rügen mit Sitz in Sargard.
- Das Feriendorf Bakenberg liegt im nordwestlichen Teil der Insel Rügen.
- Alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie KITA, Schulen, Supermarkt, Bank und Einrichtungen der medizinischen Versorgung befinden sich in Dranske bzw. Sargard.

Innerörtliche Lage:

- Das Bewertungsobjekt liegt im Weiler B des Feriendorfes Bakenberg und ist vom Strand der Ostsee ca. 400 m entfernt.
- Bahnstation im Ort Sargard vorhanden

Verkehrsanbindung:

- Einbindung in das Liniennetz der Rügener Personenverkehrs GmbH (Busverkehr)
- Ein Bahnhof der DB befindet sich in Sargard. Zugverbindung z. B. auf der Strecke 195:
 - Stralsund – Bergen auf Rügen – Sassnitz mit Anschluss nach Berlin auf der Strecke 205:
 - Stralsund – Neubrandenburg – Berlin

Wohn- und Geschäftslage:

- für Dauerwohnen nicht zulässig
- für Ferienanlage mittlere Lage

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil: im Umfeld eingeschossige Bebauung, zu Erholungszwecken genutzt

Immissionen: Zum Ortstermin wurden keine Immissionen festgestellt.

Topografische Grundstückslage: in etwa niveaugleich zur Straße, in sich überwiegend eben

2.2. Gestalt und Form

Es handelt sich hierbei um 21 einzelne Flurstücke unterschiedlicher Größe und Form (vgl. Anlage 2).

2.3. Erschließung

Straßenart:	Östlich der Ferienanlage verläuft die Ortsverbindungsstraße von Gramtitz nach Bakenberg. Von dieser zweigt eine Stichstraße (Privatstraße) zum Bewertungsobjekt ab.
Straßenausbau:	Ortsverbindungsstraße: <ul style="list-style-type: none">• Fahrbahn asphaltiert• keine Straßenbeleuchtung Privatstraße: <ul style="list-style-type: none">• Fahrbahn mit wassergebundener Decke• Straßenbeleuchtung
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: (entspr. vorliegenden Angaben)	<ul style="list-style-type: none">• elektrischer Strom, Erdgas (zur Heizzentrale) und Wasser aus öffentlicher Versorgung• zentrale Abwasserentsorgung• Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Den zur Verfügung stehenden Unterlagen zufolge, liegen keine Grenzbe- und -überbauung sowie nachbarliche Gemeinsamkeiten, bezogen auf das Gesamtgrundstück, vor. <i>Anmerkung: Durch den Sachverständigen wurden zu den vorgenannten Angaben keine Überprüfungen vorgenommen. Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass, wie mitgeteilt, Grenzverhältnisse geregelt sind und Grenzbebauungen bzw. Grenzüberbauungen nicht bestehen.</i>
Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	<ul style="list-style-type: none">• augenscheinlich normal gewachsener Baugrund• keine Grundwassereinflüsse erkennbar
Anmerkung:	<i>In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.</i>

2.4. Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1. Privatrechtliche Situation

Wohnungsgrundbuchlich
gesicherte Belastungen:

Von einer Einsichtnahme in das Wohnungsgrundbuch oder die Wohnungsgrundbuchakte wurde der Sachverständige durch den Auftraggeber befreit.

Durch den Auftraggeber wurde ein amtlicher Ausdruck aus dem Wohnungsgrundbuch von Dranske, Blatt 1621, vom 13.10.2022, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Stralsund übergeben.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Dranske Blatt 1592 bis Blatt 1657); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondernuteigentumsrechte beschränkt. Hinsichtlich der PKW-Stellplätze und der Terrassen besteht Sondernutzung.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte auf die Bewilligung vom 18.11.1994 (UR 7384/94 Notar Dr. Winkler, München) Bezug genommen. Eingetragen am 24. Mai 1996.

In Abt. II des vorgenannten Wohnungsgrundbuchs sind neben der Anordnung zur Zwangsversteigerung weitere Eintragungen verzeichnet.

lfd. Nr. 1 (jetzt 8) im Bestandsverzeichnis:

Der Eigentümer hat den Bezug von Heizwärme und Warmwasser insoweit zu unterlassen, als diese mittels Versorgungsanlagen aus anderen Quellen erfolgen als jenen, die auf Flurstück 20/12 der Flur 6, Gemarkung Starrvitz, betrieben werden. Die Verpflichtung ist auflösend bedingt. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 19. März 1996 (UR 1534/96, Notar Dr. Winkler, München) eingetragen für den jeweiligen Eigentümer der in Dranske Blatt 1499 unter Nr. 16 und in Dranske Blatt 1511 bis Blatt 1581, Blatt 1592 bis Blatt 1657 jeweils unter Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Miteigentumsanteile am 25. April 1996 in Dranske Blatt 1502 und mit den Miteigentumsanteilen – neugefasst – übertragen nach Dranske Blatt 1592 bis Blatt 1657 am 24. Mai 1996.

lfd. Nr. 3 und 4 (jetzt 5) im Bestandsverzeichnis:

Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer der in Dranske Blatt 1500, Blatt 1503 bis Blatt 1509, Blatt 1511 bis Blatt 1581 und Blatt 1592 bis Blatt 1657 eingetragenen Grundstücke und Miteigentumsanteile. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 19. März 1996 (UR 1534/96, Notar Dr. Winkler, München) eingetragen im gleichen Range mit dem Recht Abt II Nr. 3 am 25. April 1996 in Dranske Blatt 1499 und den Miteigentumsanteilen – neugefasst – übertragen nach Dranske Blatt 1592 bis Blatt 1657 am 24. Mai 1996.

lfd. Nr. 4 (jetzt 5) im Bestandsverzeichnis:

Reallast, bestehend in der Verpflichtung, die herrschenden Grundstücke und Miteigentumsanteile mit der erforderlichen Heizwärme und dem erforderlichen Warmwasser zu versorgen, für den jeweiligen Eigentümer der in Dranske Blatt 1503 bis Blatt 1509, Blatt 1511 bis Blatt 1581 und Blatt 1592 bis Blatt 1657 eingetragenen Grundstücke und Miteigentumsanteile. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 19. März 1996 (UR 1534/96, Notar Dr. Winkler, München) eingetragen im gleichen Range mit dem Recht Abt II Nr. 2 am 25. April 1996 in Dranske Blatt 1499 und den Miteigentumsanteilen – neugefasst – übertragen nach Dranske Blatt 1592 bis Blatt 1657 am 24. Mai 1996.

lfd. Nr. 2 bis 4 (jetzt 3, 5 und 9) im Bestandsverzeichnis:
Die Aufhebung der Gemeinschaft ist ausgeschlossen, die Benutzung ist geregelt (§ 1010 BGB). Unter Bezug auf die Bewilligung vom 15. Juni 1994 und 22. November 1994 (UR 3640/94 und 7443/94, Notar Dr. Winkler, München) eingetragen für die jeweiligen Miteigentümer am 25. April 1996 in Dranske Blatt 1499 und den Miteigentumsanteilen übertragen nach Dranske Blatt 1592 bis Blatt 1657 am 24. Mai 1996.

Die Zwangsversteigerung wurde angeordnet und am 13.10.2022 eingetragen.

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

Bodenordnungsverfahren
(Umlegungs-, Flurbereinigungs-,
Sanierungsverfahren):

Lt. Auskunft des Bauamtes im Amt Nord-Rügen, mit Sitz in Sagard, vom 12.01.2023, ist das Bewertungsobjekt derzeit in keines der vorgenannten Verfahren einbezogen.

Diesbezüglich wurden 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 des Landkreises Vorpommern-Rügen angefordert.

Nach vorliegender Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde, vom 13.01.2023, wird bescheinigt, dass auf dem Bewertungsobjekt keine Baulast i. S. des § 83 LBauO M-V eingetragen ist.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht lt. Auskunft des Bauamtes im Amt Nord-Rügen, mit Sitz in Sargard, vom 12.01.2023 nicht.

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Entsprechend vorgenannter Auskunft liegt für den Bereich des Bewertungsobjektes der Flächennutzungsplan der Gemeinde Dranske, Teilplan Nord, vom 15.04.2009, vor.

In diesem ist der Bereich des Bewertungsobjektes als S = Sonderbaufläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes liegt, lt. vorgenannter Auskunft, der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Feriendorf Bakenberg“ im Stand der 1. Änderung, vom 06.03.1998, vor.

Das Vorhaben wurde zeichnerisch konkret bestimmt. Es kann also nur das in dem VE-Plan eingezeichnete vom damaligen Vorhabenträger und keinem anderen umgesetzt werden. Das bestehende Baurecht ist bezogen auf den Vorhabenträger.

Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität):

Das Bewertungsobjekt ist, dem städtebaulichen Entwicklungszustand nach, wie folgt einzustufen:

Grundstück 8

- *baureifes Land (ca. 39.517 m²),*
- *Straßenverkehrsfläche (öffentliche Straße, ca. 409 m²)*

Grundstück 3

- *Straßenverkehrsfläche (Privatstraße, ca. 10.764 m²)*

Grundstück 5

- *baureifes Land (ca. 2.400 m²)*
- *Straßenverkehrsfläche (Privatstraße, ca. 3.507 m²)*
- *Straßenverkehrsfläche (öffentliche Straße, ca. 452 m²)*

Grundstück 9

- *baureifes Land (ca. 2.431 m²)*
- *besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft (ca. 19.902 m²)*
- *Straßenverkehrsfläche (öffentliche Straße, ca. 202 m²)*

erschließungskosten- und abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsobjekt ist beitrags- und abgabefrei.

Eine Satzung ist vorhanden. Es sind, den vorliegenden Informationen zufolge, keine Erschließungskosten bzw. Ausbaubeiträge offen.

2.4.3. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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:

Ferienwohnung in einem Feriendorf

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum sowie der Sondernutzungsrechte und besonderer Regelungen

3.1. Vorbemerkungen

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht nach Abs. 1 der Teilungserklärung zum Sondereigentum erklärt sind, sowie der Grund und Boden. Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören auch alle Fensterläden und Klappläden.

Gemeinschaftliches Eigentum (oberirdische Kfz.-Abstellplätze und Terrassen), für das ein Sondernutzungsrecht eingetragen ist, steht ausschließlich dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten zu.
Das jeweilige Sondernutzungsrecht am gemeinschaftlichen Eigentum ist in Teil II. § 7 dieser Teilungserklärung näher bezeichnet und beschrieben.

Das jeweilige vermögenger Wohnungseigentümergeinschaft, insbesondere die Instandhaltungsrücklage, ist wie das gemeinschaftlichen Eigentum zu behandeln und zu verwalten; es darf nicht auseinandergesetzt werden. Einzelne, auch ausscheidende Wohnungseigentümer haben keinen Anspruch auf Auszahlung von Anteilen dieses Vermögens.

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie eine vorliegende Baubeschreibung.

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 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 Ferienhauses

3.2.1. Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:

- eingeschossiges massives Ferienhaus
- mit ausgebautem Dachgeschoss
- ausschließlich für Ferienwohnungen genutzt
- Das Gebäude ist nicht unterkellert.

Baujahr:

ca. 1996

Modernisierung:

keine, da Neubau

Außenansicht:

Das eingeschossige, freistehende Ferienhaus hat eine Fachwerkfassade. Es verfügt über ein Krüppelwalmdach mit Eulenhöckern. Das Dach ist mit einer Dacheindeckung aus Ton-Biberschwänzen versehen. Beidseitig ist im Dach je eine Fledermausgaube integriert.

Die Senkrechten der Gauben sind mit weiß gestrichenen Holzbrettern verkleidet. Die Unterschläge sind weiß gestrichen. Die Dachentwässerung besteht aus Kupfer-Blech.

Die Fenster sind zweiflügelige Holzrahmenfenster mit einer Thermoverglasung und Sprossen.

Die äußeren Fenstersohlbänke bestehen aus weiß beschichtetem Blech.

Die Fenster und Terrassentüren im Erdgeschoss sind mit hölzernen Fensterläden versehen.

Die Hauseingänge befinden sich an der östlichen Gebäudeseite. Sie sind über ein Podest erreichbar.

Die Hauseingangstüren sind Füllungstüren mit aufgesetzten Holzapplikationen.

3.2.2. Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbauweise mit Fachwerkschale
Fundamente:	Streifenfundament aus Stahlbeton, Fundamentplatte mit Wärmedämmung
Kellerwände:	keine
Umfassungswände:	24 cm Wärmedämmziegel, Fachwerkrahmen, ca. 14 cm, mit Leichtmörtelausfachung (lt. Baubeschreibung)
Innenwände:	EG: 11,5 bzw. 24 cm Mauerwerk (lt. Baubeschreibung) DG: Trockenbauwände (lt. Baubeschreibung)
Geschossdecken:	Stahlbetondecken (lt. Baubeschreibung)
Hauseingangsbereich:	über Podest erreichbar, als Gitterrost
Treppen:	EG zum DG: Stahlbeton mit Schallentkoppelung, Holzhandlauf (lt. Baubeschreibung)

3.2.2.2 Keller und Dach

Keller:	keiner
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Krüppelwalmdach mit Eulenloch und Aufbauten
Dacheindeckung:	Ton-Biberschwänze in doppelter Deckung
Dachentwässerung:	aus Kupferblech
Schornstein:	keiner

3.2.2.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:	drei Wohnungen, Treppenhaus zum DG
Dachgeschoss:	zwei Wohnungen, Treppenhaus insgesamt 5 Wohneinheiten

3.2.2.4 Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)

Belichtung und Besonnung:	gut
Baumängel/Bauschäden am gemeinschaftlichen Eigentum:	Zum Ortstermin wurden am gemeinschaftlichen Eigentum keine Baumängel oder Bauschäden festgestellt, deren Aufwand für die Beseitigung über die normale Instandhaltung hinausgeht.
wirtschaftliche Wertminderungen am gemeinschaftlichen Eigentum:	keine bekannt
Allgemeinbeurteilung des Gebäudes:	Der bauliche Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums kann als gut eingeschätzt werden.

3.3. Außenanlagen

im gemeinschaftlichen Eigentum:	Hausanschlüsse
mit Sondernutzungsrecht dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet:	Stellplatz Nr. P 30
mit Sondernutzungsrecht fremdem Wohnungseigentum zugeordnet:	Stellplätze 1- 29 und 31 – 70, 38 Terrassen

3.4. Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

mit Sondernutzungsrecht dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet:	-
mit Sondernutzungsrecht fremdem Wohnungseigentum zugeordnet:	-
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	den vorliegenden Informationen zufolge, keine
besondere Regelungen:	-
wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt:	Die Aufteilung der Miteigentumsanteile erfolgte nach dem Anteil des jeweiligen Miteigentums an der Gesamtwohnfläche.
von dem Miteigentumsanteil abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten bzw. Erträge aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:	keine bekannt
vorhandene ungewöhnlich hohe oder niedrige Instandhaltungsrücklage:	Das Hausgeld für das Bewertungsobjekt beträgt: 249,00 € monatlich. Es ist zum Ende April eine außerordentliche Eigentümerversammlung geplant, wo ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen wird, der die deutlich gestiegenen Energiekosten darstellt. Die Instandhaltungsrücklage betrug zum 31.12.2022 (Anteil des Bewertungsobjektes): 1.341,65 €. Die Instandhaltungsrücklage ist relativ niedrig, Sonderumlagen bei auftretenden größeren Havarien können nicht ausgeschlossen werden.

3.5. Beurteilung der Gesamtanlage

Das Ferienhaus fügt sich in die Bebauung der Umgebung harmonisch ein. Das Objekt weist insgesamt einen mittleren Standard auf.

4 Beschreibung des Sondereigentums

4.1. Vorbemerkungen

Gegenstand des Sondereigentums sind die § 2 dieser Teilungserklärung bezeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

Zum Sondereigentum gehören insbesondere:

- a) der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- b) die nicht tragenden Zwischenwände,
- c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
- d) alle Türen der im Sondereigentum stehenden Räume, ausgenommen die das Sondereigentum abschließenden Türen,
- e) die Wasserleitungen vom Anschluss an die gemeinsame Steig- bzw. Verteilerstation an,
- f) die Versorgungsleitungen für Heizung, Warmwasser, Strom von der Abzweigung ab Zähler bzw. gemeinsame Verteilerstation,
- g) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Falleitung,
- h) die Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper der Zentralheizung von der Anschlussstelle an die gemeinsame Vor- und Rücklaufleitung an,
- i) sämtliche der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen.

4.2. Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung, weitere Sondereigentume

In der Bewertung wurde die Bezeichnung der Wohnung bezüglich der Lage im Gebäude (links bzw. rechts) einheitlich auf einen Standort jeweils vor dem Gebäude (westlich) stehend bezogen.

Lage der Wohnung im Gebäude/Orientierung: Die Wohnungseinheit befindet sich im Dachgeschoss, rechts, des Ferienhauses.

Anzahl u. Nutzung sowie Orientierung der zur Wohnung gehörenden Zimmer und Räume:

Raumbezeichnung nach der Nutzung zum Ortstermin	verwendete Abkürzungen: (i = innenliegend, w = westseitig, o = ostseitig, s = südseitig, n = nordseitig)
- Dusche/WC	o
- Wohnzimmer/ offene Küche	n/w
- Schlafzimmer	n/o
- Flur	i

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:	Steinzeugfliesen (3b)
Wandbekleidungen:	Strukturputz (2b – c)
Deckenbekleidungen:	glatt geputzt und gestrichen (2b - c)

Offene Küche:

Bodenbeläge:	Steinzeugfliesen (3b)
Wandbekleidungen:	Strukturputz (2b - c), Fliesenspiegel an der Objektwand (2b)
Deckenbekleidungen:	glatt geputzt und gestrichen (2b c)

Flur:

Bodenbeläge:	Steinzeugfliesen (3b)
Wandbekleidungen:	Strukturputz (2b – c)
Deckenbekleidungen:	glatt geputzt und gestrichen (2b - c)

Dusche/WC:

Bodenbeläge:	Fußbodenfliesen (3b - c)
Wandbekleidungen:	raumhoch gefliest (2b - c)
Deckenbekleidungen:	glatt geputzt und gestrichen (2b - c)

Fenster und Türen

Fenster:		zweiflügelige Holzrahmenfenster mit echter Sprossenverglasung, die Flügel sind jeweils dreigeteilt, thermoverglast, zweiflügelige Terrassentür, Dreh-Kipp-Beschläge (2b), Fenster mit Holzläden (2b)
Fensterbänke:	innen:	Holz, weiß gestrichen (2b), im Bad mit eingefliest (2b)
	außen:	weiß, beschichtetes-Blech (2b)
Türen:	Eingangstür:	Füllungstür, lackiert (2b), einfache Beschläge (3b)
	Innentüren:	weiß lackierte Füllungstüren mit aufgesetzten Leisten (2b), einfache weiß lackierte Stahlbeschläge (3b)

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	normale Ausstattung (2b)
Sanitäre Installation:	Eckdusche, Duschtrennung mit Aluminiumrahmen und Acrylglas, gefliester Wannenträger, wandhängendes WC, Spülkasten in Vorwandmontage, eingefliest, einfacher Waschtisch (alles 2b - c)
Heizung:	<ul style="list-style-type: none"> zentrale Heizzentrale für das Feriendorf (2b) Doppelplattenheizkörper mit Thermostatventil, Bad mit Handtuchheizkörper (2b)
Warmwasserversorgung:	über Heizzentrale (2b)

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Betriebseinrichtungen:	Blitzschutzanlage, Rauchmelder
Küchenausstattung/Inventar:	<p>Küche: Küchenzeile, Edelstahlspüle, E-Herd mit vier Kochmulden, Dunstabzugshaube, Kühlschrank, Mikrowelle (alles 2 c)</p> <p>Ferienhaustypisches Inventar (siehe Fotodokumentation), aufgrund Alter und Verschleiß ohne Wert.</p>

Bauschäden/Baumängel, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen am Sondereigentum

Grundrissgestaltung:	zweckmäßiger Grundriss
Bauschäden und Baumängel:	Zum Ortstermin wurden keine Baumängel oder Bauschäden am Sondereigentum festgestellt, jedoch ist zwingend eine Renovierung erforderlich. Vorhandene leichte Schimmelbildung im Bereich der Dusche.
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Sonstige Besonderheiten:	keine

5 Mieten

Das Wohnungseigentum war zum Ortstermin aus der Vermietung genommen, da sein Zustand den Ansprüchen nicht mehr genügt.

Für vergleichbare Objekte werden Belegungsquoten zwischen 120 - 150 Tagen pro Jahr (30 % - 40 %) erzielt. Die Mietpreise schwanken jahreszeitlich zwischen 25,00 € und 100,00 € pro Nacht.

Für das Bewertungsobjekt wurde ein Modell aufgestellt, das die Besonderheiten wie Lage, Größe, etc. berücksichtigt (vgl. Ertragswertermittlung). Der geschätzte Ertrag wurde auf die Fläche umgelegt und als fiktive Miete der Ertragswertermittlung zugrunde gelegt.

17,93 €/m² x Gesamtwohnfläche: 34 m² = 609,62 € monatlich.

Für den Stellplatz wird kein gesonderter Ertrag angesetzt, da dieser im Ansatz der Wohnung enthalten ist.

6 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.“

6.1. Wertermittlung für Grundstück 8

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den im

Grundbuch: Dranske, Blatt 1621, Bestandsverzeichnis Nr. 8

13/1.000 (dreizehn Tausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Gemarkung:	Starrvitz					
Flur:	6					
Flurstücksnummern:	11/12	12/15	12/11	11/13	12/16	12/12
Wirtschaftsart und Lage (gemäß Wohnungsgrundbuch):	Straße, Straße Feriendorf Bakenberg			Gebäude- u. Freifläche, Feriendorf Bakenberg		
Größe in m ² :	254	50	105	10.549	28.893	75
	gesamt: 39.926 m ²					
	verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 30; bezeichneten Wohnung im Weiler B					

zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2023 ermittelt.

Hierzu gehört das Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen Kfz.-Abstellplatz mit der Nr. P 30.

6.1.1. Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungseigentum kann mittels **Vergleichswertverfahren** bewertet werden.

§ 24 ImmoWertV 21:

- (1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.
- (2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden
 1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
 2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.
- (3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.
- (4) Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

§ 25 ImmoWertV 21:

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum auch das **Ertrags- und/oder Sachwertverfahren** herangezogen werden.

Die Anwendung des **Ertragswertverfahrens** ist für Wohnungs- und Teileigentum immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend, durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen, ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine **Sachwertermittlung** kann dann angewandt werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- und Teileigentumen in demselben Gebäude keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohnfläche) bestehen und wenn der zugehörige Bodenwertanteil sachgemäß geschätzt werden kann.

Im vorliegenden Fall ist eine ausreichende Anzahl von Vergleichskaufpreisen für das Vergleichswertverfahren vorhanden. Da diese jedoch rückwärtsgewandt sind, werden auch das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren durchgeführt.

Der Verkehrswert wird als gewogener Mittelwert der angewendeten Verfahren ermittelt. Dabei erhält das Sachwertverfahren als Verfahren mit guter Datenbasis den Faktor 3, das Ertragswertverfahren den Faktor 2 und das Vergleichswertverfahren erhält den Faktor 1, da hier die Datenbasis und die zur Verfügung stehenden Marktdaten ungenauer sind.

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 Vergleichswertverfahren (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 Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

Dazu zählen insbesondere:

- 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.

6.1.2. Bodenwertermittlung

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

6.1.2.1 Bodenrichtwert und Beschreibung des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsobjektes (Bodenrichtwertzone Starrvitz – Feriendorf Bakenberg) **225,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= Sondergebiet für Erholung (§ 10 BauNVO) (SE), Ferienhäuser (FEH)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= EB-/KB-frei, abgabepflichtig
Bauweise	= offen
Geschosszahl	= I
Grundstücksgröße	= 650 m ²

6.1.2.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 01.03.2023
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= SO 1 (Sondergebiet Ferienhäuser)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= EB-/KB-frei, abgabepflichtig
Geschosszahl	= II

Die Gesamtgrundstücksfläche beträgt 39.926 m², der Miteigentumsanteil von 13/1.000stel beträgt 519,04 m².

Von der Gesamtfläche des Bewertungsgrundstücks werden 409 m² als öffentliche Straßenfläche genutzt. Da die abweichende Nutzung lediglich 1 % der Gesamtfläche betrifft, wird es als sachgerecht erachtet, die Gesamtfläche als baureifes Land zu betrachten.

6.1.2.3 Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 225,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	01.03.2023	× 0,90	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	SO (Sondergebiet)	SO (Sondergebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 202,50 €/m ²	
Fläche (m ²)	650	519,04	× 1,00	E 2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 202,50 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 202,50 €/m ²	
Fläche	× 519,04 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 105.105,60 € <u>rd. 105.000,00 €</u>	

Der **abgabefreie Bodenwert** (Anteil des Miteigentumsanteils) beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2023 insgesamt rd. 105.000,00 €.

Erläuterungen zur Anpassung des Bodenrichtwerts

E 1 Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen wurde für die Lage des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag 01.01.2022 erstmalig ein Bodenrichtwert abgeleitet. Da dieser als sehr hoch eingeschätzt wird, wird für den Zeitraum zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwertes und dem Bewertungsstichtag ein Sinken des Bodenwertes um 10 % unterstellt.

E 2 weitere Anpassungen:

Weitere Anpassungen werden nicht für erforderlich erachtet, da der Bodenrichtwert ausschließlich für artgleiche Grundstücke im Ferienpark abgeleitet wurde.

6.1.3. Ertragswertermittlung

6.1.3.1 Ermittlung des Ertragswertes (Anteil des Miteigentumsanteils)

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswertes ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Umfassendere allgemeine Erläuterungen sind in Anhang 1 dieses Gutachtens enthalten.

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Ferienwohnung in einem Ferienpark		Wohnung	34,00		17,93	609,62	7.315,44
Summe			34,00	-		609,62	7.315,44

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage einer Ertragsschätzung durchgeführt.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	7.315,44 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (45,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 3.291,95 €
jährlicher Reinertrag	= 4.023,49 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,90 % von 105.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 1.995,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 2.028,49 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 1,90 % Liegenschaftszinssatz und n = 42 Jahren Restnutzungsdauer	× 28,757
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 58.333,29 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 105.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 163.333,29 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 17.500,00 €
Ertragswert	= 145.833,29 €
	rd. 146.000,00 €

6.1.3.2 Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen der Ertragswertermittlung

Hinweis:

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

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde aus den übergebenen Unterlagen entnommen und auf Plausibilität geprüft.

Mietansätze

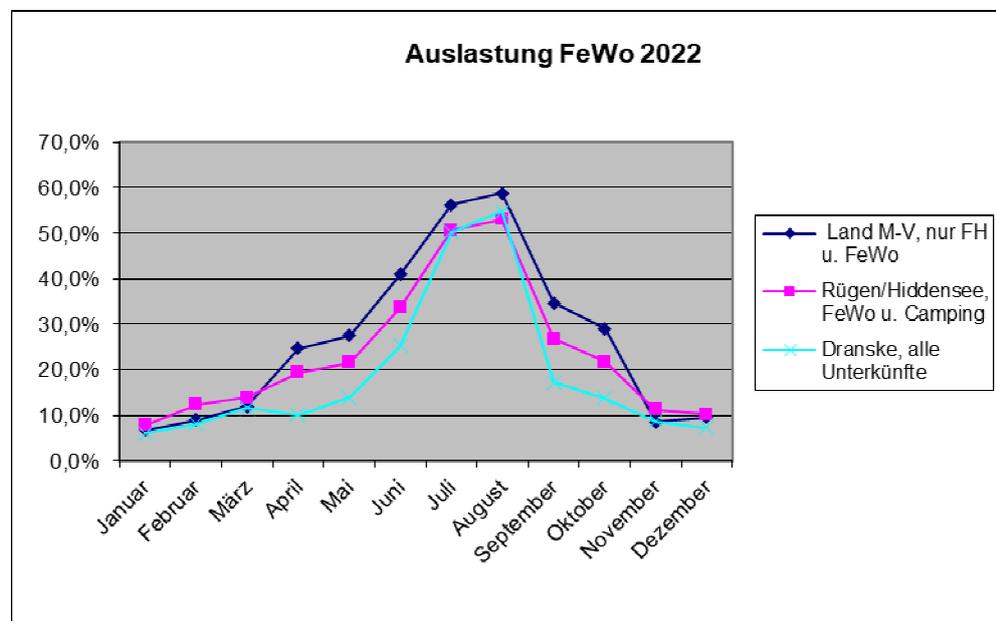
Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Für das Bewertungsobjekt wurde ein Modell aufgestellt, das die Besonderheiten, wie Lage, Größe etc., berücksichtigt. Der geschätzte Ertrag wurde auf die Fläche umgelegt und als fiktive Miete der Ertragswertermittlung zugrunde gelegt.



Quelle: Statistischer Bericht: Tourismus in Mecklenburg-Vorpommern Jahr 2022, Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern

Zeitraum	Tage	Saison	Preis	Auslastung	Umsatz
01.01. - 31.03.	90	A	25,00 €	11,5%	258,75 €
01.04. - 18.05.	48	B	35,00 €	20%	336,00 €
19.05. - 17.06.	30	C	50,00 €	50%	750,00 €
18.06. - 22.07.	35	D	80,00 €	65%	1.820,00 €
23.07. - 19.08.	28	E	100,00 €	65%	1.820,00 €
20.08. - 17.09.	29	D	80,00 €	65%	1.508,00 €
18.09. - 15.10.	29	C	50,00 €	40%	580,00 €
16.10. - 04.11.	19	B	35,00 €	15%	99,75 €
04.11. - 31.12.	57	A	25,00 €	10%	142,50 €
Gesamt:					7.315,00 €

Wohnfläche: 34 m²

Ertrag/m² pro Monat (bei 12 Monaten) 17,93 €

Die Saisonzeiten orientieren an den allgemeinen Saisonzeiten 2023. Für den Ansatz der Preise wurden die aktuell für das Bewertungsobjekt gültigen Preise bei der Rezeption des Ferienparks abgefragt.

Bewirtschaftungskosten

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

Diesen Ermittlungen werden die in [1], Band II, Abschnitt 3.05/4/3 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt.

Durchschnittliche pauschalierte Bewirtschaftungskosten(anteile des Vermieters) in v. H. der Nettomiete¹

- Verwaltungskosten²
- größere Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

¹ Wenn als ortsübliche Erträge die Nettokaltmiete angesetzt worden ist, ist nur diese Tabelle zur Ermittlung des Reinertrags zu verwenden, da dann lediglich die o. g. Bewirtschaftungskostenanteile nicht vom Mieter zusätzlich zur Grundmiete verlangt werden dürfen.

² Der Verwaltungskostenanteil beträgt für Wohnobjekte in Regionen mit einem Wohnbauland-Bodenniveau von 100 €/m² - 200 €/m² rd. 3 - 5 %-Punkte (3 %-Punkte bei gesamtheitlicher Vermietung, 5 %-Punkte bei mehrfach unterteilter Vermietung).

Grundstücksart	Bewirtschaftungskosten relative Restnutzungsdauer (%)	
	≥ 80 ³	≤ 20
Einfamilienwohnhausgrundstücke	17	27
Zweifamilienwohnhausgrundstücke	20	30
Mehrfamilienwohnhausgrundstücke		
Geschosswohnhausgrundstücke	21	32
Gemischt genutzte Grundstücke (gewerbl. Anteil 20-80 %)⁴	20	28
Geschäftsgrundstücke (gewerbl. Anteil > 80 %)⁴	19	26
Gewerbe-/Industriegrundstücke	17	23
Garagenhöfe/Lagergrundstücke	16	23
Verbrauchermärkte	17	23

Erforderliche Modifizierungen:

- Bei Wohnungs- und Teileigentum sind alle Tabellenwerte zu erhöhen um

bei Wohnungen	> 110 m ²	+ 1 %-Punkt
bei Wohnungen	> 70 - 110 m ²	+ 2 %-Punkte
bei Wohnungen	50 - 70 m ²	+ 3 %-Punkte
bei Wohnungen	< 50 m ²	+ 6 %-Punkte.
- Ohne Bad oder ohne Zentralheizung alle Werte + 4 %-Punkte.
- Mit Aufzug alle Werte + 0,5 %-Punkte.
- Die Tabellenwerte gelten für Regionen mit einem Bodenwertniveau für allgemeine Wohngebiete von 100 €/m² bis 200 €/m².

Korrekturen für Regionen mit abweichenden Bodenwertniveaus:

Bodenwert	Wohnen/Geschäfte	Gewerbe/Märkte
< 30 €/m ² :	+ 4 %-Punkte	+ 3 %-Punkte
30 - 99 €/m ² :	+ 2 %-Punkte	+ 1 %-Punkt
> 200 - 400 €/m ² :	- 2 %-Punkte	- 1 %-Punkt
> 400 €/m ² :	- 3 %-Punkte	- 2 %-Punkte
> 1.200 €/m ² :	- 6 %-Punkte	- 3 %-Punkte.

Erläuterung:

Bei niedrigeren Bodenwertniveaus sind auch niedrigere Mieten gegeben. Die Verwaltungskosten und auch die Instandhaltungskosten sind dann aber nur unterproportional niedriger, das Mietausfallwagnis ist eher höher.

Im vorliegenden Fall können die allgemeinen Bewirtschaftungskosten nur orientierend herangezogen werden, da neben den allgemeinen Bewirtschaftungskosten für die Immobilie auch Kosten für die Besorgung der Vermietung anfallen.

Es werden 23,00 % der Nettokaltmiete als Bewirtschaftungskosten und 22,00 % der Nettokaltmiete als Kosten für die Besorgung der Vermietung angesetzt, somit insgesamt 45 %.

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.

³ Die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten für neu erstellte Objekte (RND > 80 % der GND) sind wegen des anfangs geringeren Instandhaltungsaufwands etwas niedriger. Jedoch müssen die Bewirtschaftungskosten im allgemeinen (statischen) Ertragswertmodell der ImmoWertV über den gesamten Kapitalisierungszeitraum (die wirtschaftliche Restnutzungsdauer) betrachtet werden. Die vorgeschlagenen Ansätze für Objekte mit einer RND > 80 % der GND stellen deshalb einen „abgezinsten Durchschnittswert“ dar; d. h., die angesetzten Bewirtschaftungskosten berücksichtigen auch den zukünftig über die angesetzte RND ansteigenden Instandhaltungsaufwand.

⁴ Bezogen auf den anteiligen Jahresrohertrag, d. h., nicht unter Bezug auf die Wohn- bzw. Nutzflächen.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Ferienhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,0 beträgt demnach rd. 70 Jahre.

Restnutzungsdauer

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.

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.

Liegenschaftszinssatz

Für den örtlichen Grundstücksmarkt wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen keine eigenen Liegenschaftszinssätze für vergleichbare Grundstücke (Ferienwohnungen/Ferienhäuser) abgeleitet.

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg wurden Liegenschaftszinssätze für Ferienhäuser abgeleitet, die für das Bewertungsobjekt als anwendbar eingeschätzt werden.

Ortsüblich angesetzte Nettokaltmieten für ausgewählte BRW-Niveaus mit den Formeln nach obiger Grafik:

Kategorie / BRW	50 €/m ²	100 €/m ²	150 €/m ²	200 €/m ²	250 €/m ²	300 €/m ²	350 €/m ²
Einfamilienhäuser/ Zweifamilienhäuser	6,50	7,10	7,50	7,80	8,00	8,20	8,40
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	6,40	7,00	7,40	7,70	7,90	8,10	8,20
Mehrfamilienhäuser	6,10	8,70	10,20	11,30	12,10	12,80	13,30
ETW Erstverkauf	8,90	9,60	10,00	10,30	10,50	10,60	10,80
ETW Weiterverkauf	5,90	7,50	8,40	9,00	9,50	9,90	10,30
Ferienhäuser	5,90	7,90	9,10	9,90	10,50	11,00	11,50

* Angaben in €/m²

Zusammenstellung der Liegenschaftszinssätze NWM:

Grundstücksart	Untersuchungszeitraum	Bandbreite	Durchschnitt	Anzahl
Ein- und Zweifamilienhäuser	2021	1,8 – 4,6	2,7	85
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	2021	2,0 – 4,3	2,7	47
Eigentumswohnungen Ostseeregion Erstverkauf	2021	1,1 – 2,3	1,6	103
Eigentumswohnungen Weiterverkauf (Kreisgebiet)	2021	1,5 – 5,0	3,0	35
Eigentumswohnungen Weiterverkauf (Ostseeregion)	2021	1,1 – 4,0	2,1	25
Ferienhäuser	2021	1,2 – 3,2	1,9	12
Mehrfamilienhäuser	2018 bis 2021	2,7 – 8,4	4,8	28
Gewerbegrundstücke	2005 bis 2021	5,0 – 9,2	7,4	23

Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz mit **1,9 %** angesetzt.

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	-17.500,00 €
* Kosten Renovierung	-7.500,00 €
* Kosten neue Möblierung	-10.000,00 €
Summe	-17.500,00 €

6.1.4. Sachwertermittlung

6.1.4.1 Ermittlung des Sachwertes (Anteil des Miteigentumsanteils)

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben. Umfassendere allgemeine Erläuterungen sind in Anhang 2 dieses Gutachtens enthalten.

Gebäudebezeichnung	Wohnungseigentum in einer Ferienanlage
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF) (Anteil des Miteigentumsanteils)	44,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 01.03.2023 (2010 = 100)	176,4
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	907,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungstichtag	1.599,95 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	70.397,80 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen (Anteil des Miteigentumsanteils)	10.000,00 €
Regionalfaktor	1,00
Gebäudeherstellungskosten (Anteil des Miteigentumsanteils)	80.397,80 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	42 Jahre
• prozentual	40,00 %
• Faktor	0,6
Zeitwert	
• Gebäude (bzw. Normgebäude) (Anteil des Miteigentumsanteils)	48.238,68 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
vorläufiger Gebäudesachwert (Anteil des Miteigentumsanteils)	48.238,68 €

Gebäudewerte insgesamt (Anteil des Miteigentumsanteils)		48.238,68 €
Wert der Außenanlagen (Anteil des Miteigentumsanteils)	+	2.894,32 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen (Anteil des Miteigentumsanteils)	=	51.133,00 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) (Anteil des Miteigentumsanteils)	+	105.000,00 €
vorläufiger Sachwert (Anteil des Miteigentumsanteils)	=	156.133,00 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks (Anteil des Miteigentumsanteils)	=	156.133,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	17.500,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Miteigentumsanteils	=	138.633,00 €
	rd.	139.000,00 €

6.1.4.2 Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir 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: Ferienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			0,5	0,5	
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	4,5 %	88,0 %	7,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
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, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
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
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; 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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Ferienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
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	740,00	0,0	0,00
2	825,00	4,5	37,13
3	945,00	88,0	831,60
4	1.140,00	7,5	85,50
5	1.425,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			954,23
gewogener Standard =			3,0

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 954,23 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG × 0,95

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 906,52 €/m² BGF
rd. 907,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte, aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

besondere Einrichtungen	Herstellungskosten (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Inventar der Ferienwohnung	10.000,00 €	
Summe	10.000,00 €	

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

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	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (48.238,68 €)	2.894,32 €
Summe	2.894,32 €

Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k 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.

Für den örtlichen Grundstücksmarkt wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen keine eigenen Sachwertfaktoren für Wohnungs- und Teileigentum bzw. Ferienwohnungen abgeleitet.

Deshalb wird in dieser Wertermittlung auf Erfahrungswerte für Wohnungseigentum aus dem Landkreis Ahrweiler zurückgegriffen, die in [1], Band II, Abschnitt 3.03.4.4/1 veröffentlicht sind:

Wohnungseigentum (Zweitverkäufe) 2013/2014

vorl. Sachwert [€]	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)		
	60,00 €/m ²	120,00 €/m ²	240,00 €/m ²
125.000 €	0,74	0,92	1,10
150.000 €	0,71	0,87	1,03
175.000 €	0,69	0,83	0,98

zurückgegriffen.

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

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Wohnungseigentume in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft (d. h., mit gleichem bzw. ähnlichem Bodenwertniveau) etwa auf dem Niveau des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d. h., des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

Im vorliegenden Fall wurde, unter Abwägung der objektspezifischen Gegebenheiten sowie der Marktlage, ein Sachwertfaktor von 1,00 gewählt, d. h., dass Kaufpreise etwa in Höhe des ermittelten vorläufigen Sachwerts zu erwarten sind. Hierbei wird auch den Besonderheiten, insbesondere der eingeschränkten Eigennutzung und Verfügung, Rechnung getragen.

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 marktanangepasst, d. h., der hierdurch (ggf. zusätzlich „gedämpft“ unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-17.500,00 €
* Kosten Renovierung	-7.500,00 €
* Kosten neue Möblierung	-10.000,00 €
Summe	-17.500,00 €

6.1.5. Vergleichswertverfahren

Für Wohnungs- und Teileigentum liegt in dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen eine größere Anzahl von Kaufpreisen vor. Es wurde deshalb ein Auszug aus der Kaufpreissammlung für Weiterverkäufe in einer mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Lage angefordert.

Der Auszug enthält insgesamt 10 Kauffälle. Nach Ausschluss der Ausreißer waren 9 Kauffälle für die Vergleichswertermittlung verwendbar.

Gemeinde/Straße	Wohnfläche	Jahr	Preis pro m ²
Nonnevitz, Weiler C	31 m ²	12/2020	2.884,00 €
Nonnevitz, Weiler D	41 m ²	1/2021	3.156,00 €
Nonnevitz, Weiler B	31 m ²	4/2021	3.215,00 €
Nonnevitz, Weiler A	31 m ²	5/2021	5.001,00 €
Nonnevitz, Weiler A	31 m ²	5/2021	4.262,00 €
Nonnevitz, Weiler A	31 m ²	8/2021	4.814,00 €
Nonnevitz, Weiler A	41 m ²	9/2021	4.654,00 €
Nonnevitz, Weiler A	31 m ²	9/2021	5.001,00 €
Nonnevitz, Weiler A	41 m ²	12/2021	3.374,00 €
Durchschnitt	rd. 34 m ²		4.040,00 €

Aus dem Auszug aus der Kaufpreissammlung ergibt sich für Weiterverkäufe ein durchschnittlicher (bereinigter) Preis von 4.040,00 €/m² bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 34 m².

Da das zu bewertende Wohnungseigentum eine Fläche von rd. 34 m² aufweist, ist keine Anpassung an die Wohnungsgröße erforderlich.

Es ergibt sich somit ein Wert des Wohnungseigentums von:

$$34 \text{ m}^2 \times 4.040,00 \text{ €/m}^2 = 137.360,00 \text{ €}$$

Der **Vergleichswert** des Wohnungseigentums wird mit **rd. 137.000,00 €** geschätzt. Der höheren Unsicherheit der vorstehenden Ableitungen wird durch einen entsprechenden Faktor bei der Ermittlung des gewichteten Wertes Rechnung getragen.

Der vorstehende Vergleichswert wurde aus bereinigten Kaufpreisen abgeleitet. D. h., von diesen Kaufpreisen war vorher das Inventar herausgerechnet worden. Die Verfahrenswerte im Ertrags- und Sachwertverfahren wurden jedoch mit unbereinigten Werten, also einschließlich des Inventars ermittelt.

Demgegenüber beinhalten die vorstehenden Vergleichskaufpreise nicht nur die Flurstücke des Grundstücks BV-Nr. 8, sondern auch die der Grundstücke 3, 5 und 9.

Der durchschnittliche Wert des Inventars, um welches der Kaufpreis für das Vergleichswertverfahren bereinigt wurde, beträgt 5.550,00 €. Dieser Wert wäre dem Vergleichskaufpreis hinzuzurechnen.

Der Verkehrswert der Grundstücke 3, 5 und 9 wurde mit 5.385,00 € ermittelt. Dieser Wert wäre dem Ertrags- und Sachwert hinzuzurechnen.

Die beiden Werte sind annähernd gleich groß, wodurch die Vergleichbarkeit der gewählten Ansätze gewahrt bleibt.

6.1.6. Verkehrswert für Grundstück 8

Der Verkehrswert wird als gewichteter Wert der angewendeten Verfahren ermittelt. Dabei erhalten das Ertragswertverfahren den Faktor 3, da hier der Wert aus dem geschätzten Ertrag abgeleitet wurde und somit am besten nachvollziehbar ist, das Sachwertverfahren den Faktor 2, da der Anteil der Bausubstanz hinreichend genau bestimmt werden konnte und das Vergleichswertverfahren den Faktor 1, da hier die Vergleichbarkeit auf Grund hinreichender Differenzierung bezüglich des Zustandes nur bedingt gegeben ist.

Die ermittelten Verfahrenswerte betragen:

		Gewicht (nach Sicherheit der Datenbasis)	
Ertragswert	146.000,00 €	3	438.000,00 €
Sachwert	139.000,00 €	2	278.000,00 €
Vergleichswert	137.000,00 €	1	137.000,00 €
	Summe	6	853.000,00 €
		dividiert durch	6
Gewogenes Mittel			142.166,67 €
Verkehrswert:		rd.	142.000,00 €

Der **Verkehrswert** des im

Wohnungsgrundbuch: Dranske, Blatt 1621, Bestandsverzeichnis Nr. 8

13/1.000 (dreizehn Tausendstel) Miteigentumsanteils an dem Grundstück:

Gemarkung: Starrvitz

Flur: 6

Flurstücksnummern: 11/12 12/15 12/11 11/13 12/16 12/12

Wirtschaftsart und Lage (gemäß Wohnungsgrundbuch): Straße, Straße Feriendorf Gebäude- u. Freifläche, Bakenberg Feriendorf Bakenberg

Größe in m²: 254 50 105 10.549 28.893 75

gesamt: 39.926 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 30; bezeichneten Wohnung im Weiler B

wird zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2023 mit rd.

142.000,00 €

(in Worten: einhundertzweiundvierzigtausend Euro)

geschätzt.

Hierzu gehört das Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen Kfz.-Abstellplatz mit der Nr. P 30.

6.2. Wertermittlung für Grundstück 3

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den im

Wohnungsgrundbuch: Dranske, Blatt 1621, Bestandsverzeichnis Nr. 3 zu 1
1/550 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Gemarkung: Starrvitz

Flur: 6

Flurstücksnummern:	Wirtschaftsart und Lage (gemäß Wohnungsgrundbuch):	Größe in m ² :
11/7	Straßenverkehrsfläche, nach Kreptitz	2.064
12/7	Straßenverkehrsfläche, Kreptitz	3.457
13/8	Straßenverkehrsfläche, Kreptitz	1.736
18/2	Straßenverkehrsfläche, Am Wege nach Kreptitz	2.491
19/8	Straßenverkehrsfläche, Kreptitz	1.016
		gesamt: 10.764

zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2023 ermittelt.

6.2.1. 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.

6.2.2. Bodenwertermittlung für Grundstück 3

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

6.2.2.1 Bodenrichtwert und Beschreibung des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsobjektes (Bodenrichtwertzone Starrvitz – Feriendorf Bakenberg) **225,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Sondergebiet für Erholung (§ 10 BauNVO) (SE), Ferienhäuser (FEH)
beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	=	EB-/KB-frei, abgabepflichtig
Bauweise	=	offen
Geschosszahl	=	I
Grundstücksgröße	=	650 m ²

6.2.2.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	01.03.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	SO 1 (Sondergebiet Ferienhäuser)
beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	=	EB-/KB-frei, abgabepflichtig
Geschosszahl	=	II

Die Gesamtgrundstücksfläche beträgt 10.764 m², der Miteigentumsanteil von 1/550stel beträgt 19,57 m².

6.2.2.3 Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Das Grundstück wird als Verkehrsfläche genutzt. In diesem Fall ist zu prüfen, welchen Zustand (u. a. Entwicklungsstufe etc.) das Grundstück zum maßgeblichen Zeitpunkt hatte. Ist dies nicht mehr festzustellen oder handelt es sich zweifelsfrei um eine sog. „historische Verkehrsfläche“, so ist diesen Flächen zumindest ein symbolischer Wert zuzuordnen.⁵

In der Entscheidung des OLG Bremen hat dieses ausgeführt:

1. dass der Verkehrswert eines Grundstücks, für das kein freier Markt existiert, unter der Fiktion eines freien Marktes so zu ermitteln ist, dass er dem entspricht, was ein hypothetischer Erwerber unter Berücksichtigung der wertbildenden Faktoren des Grundstücks zu zahlen bereit wäre,
2. wenn auch dabei sich kein Wert ergibt, ein „symbolischer“ Betrag festzusetzen sei, der im vorliegenden Fall mit einer 1,00 DM/m² angenommen wurde.

Nach der vorliegenden Aktenlage kann jedoch nicht von einer „historischen Verkehrsfläche“ ausgegangen werden, da es sich hierbei vielmehr um eine Arrondierungsfläche handelt, d. h., eine Fläche, die die Nutzung der Flächen des „Feriendorfs Bakenberg“ erst ermöglicht (Schaffung der Erschließung). Für derartige Flächen wird, in Abhängigkeit von ihrer Bedeutung, ein Wert von 50 - 100 % des Wertes des angrenzenden Baulandes als angemessen erachtet.

Im vorliegenden Fall wird ein Wert von 50 % des Wohnbaulandes als angemessen erachtet und in Ansatz gebracht.

⁵ vgl. OLG Bremen vom 11.01.1977 (AVN 1971, 223)

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 225,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	01.03.2023	× 0,90	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	SO (Sondergebiet)	SO (Sondergebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 202,50 €/m ²	
Fläche (m ²)	650	19,57	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Straße	× 0,50	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 101,25 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 101,25 €/m ²	
Fläche	× 19,57 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 1.981,46 € <u>rd. 2.000,00 €</u>	

Der **abgabefreie Bodenwert** (Anteil des Miteigentumsanteils) beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2023 insgesamt **rd. 2.000,00 €**.

Erläuterungen zur Anpassung des Bodenrichtwerts

E 1 Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen wurde für die Lage des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag 01.01.2022 erstmalig ein Bodenrichtwert abgeleitet. Da dieser als sehr hoch eingeschätzt wird, wird für den Zeitraum zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwertes und dem Bewertungsstichtag ein Sinken des Bodenwertes um 10 % unterstellt.

6.2.3. Verkehrswert für Grundstück 3

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

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **2.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** des im

Wohnungsgrundbuch: Dranske, Blatt 1621, Bestandsverzeichnis Nr. 3 zu 1
1/550 Miteigentumsanteils an dem Grundstück:

Gemarkung: Starrvitz

Flur: 6

Flurstücksnummern:	Wirtschaftsart und Lage (gemäß Wohnungsgrundbuch):	Größe in m ² :
11/7	Straßenverkehrsfläche, nach Kreptitz	2.064
12/7	Straßenverkehrsfläche, Kreptitz	3.457
13/8	Straßenverkehrsfläche, Kreptitz	1.736
18/2	Straßenverkehrsfläche, Am Wege nach Kreptitz	2.491
19/8	Straßenverkehrsfläche, Kreptitz	1.016

wird zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2023 mit rd.

2.000,00 €
(in Worten: zweitausend Euro)

geschätzt.

6.3. Wertermittlung für Grundstück 5

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den im

Wohnungsgrundbuch:	Dranske, Blatt 1621, Bestandsverzeichnis Nr. 5 zu 1	
1/550 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:		
Gemarkung:	Starrvitz	
Flur:	6	
Flurstücksnummern:	20/22	20/23
Wirtschaftsart und Lage (gemäß Wohnungsgrundbuch):	Straße, Straße Feriendorf Bakenberg	Straße, Feriendorf Baken- berg
Größe in m ² :	452	5.907
	gesamt: 6.359 m ²	

zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2023 ermittelt.

6.3.1. Verfahrenswahl mit Begründung

Im vorliegenden handelt es sich um ein mit einem Heizhaus bebautes Grundstück, welches für sich allein keinen Ertrag erwirtschaftet. Es wird deshalb als sachgerecht erachtet, den Verkehrswert ausschließlich durch das Sachwertverfahren zu ermitteln.

6.3.2. Bodenwertermittlung für Grundstück 5

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

6.3.2.1 Bodenrichtwert und Beschreibung des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsobjektes (Bodenrichtwertzone Starrvitz – Feriendorf Bakenberg) **225,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= Sondergebiet für Erholung (§ 10 BauNVO) (SE), Ferienhäuser (FEH)
beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	= EB-/KB-frei, abgabenpflichtig
Bauweise	= offen
Geschosszahl	= I
Grundstücksgröße	= 650 m ²

6.3.2.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	01.03.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	SO 1 (Sondergebiet Ferienhäuser), Blockheizkraftwerk, Stellplätze
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	=	EB-/KB-frei, abgabepflichtig
Geschosszahl	=	II

Die Gesamtgrundstücksfläche beträgt 6.359 m², davon:

- baureifes Land	2.400 m ²
- private Verkehrsfläche	3.507 m ²
- öffentliche Verkehrsfläche	452 m ²

der Miteigentumsanteil von 1/550stel beträgt:

- baureifes Land	4,36 m ²
- private Verkehrsfläche	6,38 m ²
- öffentliche Verkehrsfläche	0,82 m ²

6.3.2.3 Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2023 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)	= 225,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	01.03.2023	× 0,90	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	SO (Sondergebiet)	SO (Sondergebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 202,50 €/m ²	
Fläche (m ²)	650	4,36	× 1,00	E 2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 202,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 202,50 €/m²	
Fläche	× 4,36 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 882,90 € rd. 880,00 €	

Der **abgabefreie Bodenwert** (Anteil des Miteigentumsanteils) des **baureifen Landes** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2023 insgesamt **rd. 880,00 €.**

Erläuterungen zur Anpassung des Bodenrichtwerts

E 1 Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen wurde für die Lage des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag 01.01.2022 erstmalig ein Bodenrichtwert abgeleitet. Da dieser als sehr hoch eingeschätzt wird, wird für den Zeitraum zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwertes und dem Bewertungsstichtag ein Sinken des Bodenwertes um 10 % unterstellt.

E 2 weitere Anpassungen:

Weitere Anpassungen werden nicht für erforderlich erachtet, da der Bodenrichtwert ausschließlich für artgleiche Grundstücke im Ferienpark abgeleitet wurde.

private Verkehrsfläche:

Das Grundstück wird als Verkehrsfläche genutzt. In diesem Fall ist zu prüfen, welchen Zustand (u. a. Entwicklungsstufe etc.) das Grundstück zum maßgeblichen Zeitpunkt hatte. Ist dies nicht mehr festzustellen oder handelt es sich zweifelsfrei um eine sog. „historische Verkehrsfläche“, so ist diesen Flächen zumindest ein symbolischer Wert zuzuordnen.⁶

In der Entscheidung des OLG Bremen hat dieses ausgeführt:

1. dass der Verkehrswert eines Grundstücks, für das kein freier Markt existiert, unter der Fiktion eines freien Marktes so zu ermitteln ist, dass er dem entspricht, was ein hypothetischer Erwerber unter Berücksichtigung der wertbildenden Faktoren des Grundstücks zu zahlen bereit wäre,
2. wenn auch dabei sich kein Wert ergibt, ein „symbolischer“ Betrag festzusetzen sei, der im vorliegenden Fall mit einer 1,00 DM/m² angenommen wurde.

Nach der vorliegenden Aktenlage kann jedoch nicht von einer „historischen Verkehrsfläche“ ausgegangen werden, da es sich hierbei vielmehr um eine Arrondierungsfläche handelt, d. h., eine Fläche, die die Nutzung der Flächen des „Feriendorfs Bakenberg“ erst ermöglicht (Schaffung der Erschließung). Für derartige Flächen wird, in Abhängigkeit von ihrer Bedeutung, ein Wert von 50 - 100 % des Wertes des angrenzenden Baulandes als angemessen erachtet.

Im vorliegenden Fall wird ein Wert von 50 % des Wohnbaulandes als angemessen erachtet und in Ansatz gebracht.

⁶ vgl. OLG Bremen vom 11.01.1977 (AVN 1971, 223)

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 225,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	01.03.2023	× 0,90	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	SO (Sondergebiet)	SO (Sondergebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 202,50 €/m ²	
Fläche (m ²)	650	6,38	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Straße	× 0,50	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 101,25 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 101,25 €/m²	
Fläche		× 6,38 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		= 645,98 € rd. 645,00 €	

Der **abgabefreie Bodenwert** (Anteil des Miteigentumsanteils) der **privaten Verkehrsfläche** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2023 insgesamt **rd. 645,00 €**.

Erläuterungen zur Anpassung des Bodenrichtwerts

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

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen wurde für die Lage des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag 01.01.2022 erstmalig ein Bodenrichtwert abgeleitet. Da dieser als sehr hoch eingeschätzt wird, wird für den Zeitraum zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwertes und dem Bewertungsstichtag ein Sinken des Bodenwertes um 10 % unterstellt.

öffentliche Verkehrsfläche:

Bei Verkehrsflächen handelt es sich um Flächen, die dem öffentlichen Verkehr bereits dienen oder dafür vorgesehen sind. In Betracht kommen Straßen für den öffentlichen und überörtlichen Verkehr (z. B. Landesstraßen, Kreisstraßen, Bundesstraßen, Autobahnen), Wege und öffentliche Parkplätze (vgl. § 5 Abs. 2 Nr. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

Umstritten ist, ob Verkehrsflächen überhaupt einen Verkehrswert im Sinne der Legaldefinition des § 194 BauGB haben. Nach Ernst/Zinkahn/Bielenberg ([17], § 194 Rn. 152) sind Grundstücke dieser Art nicht „verkehrswertfähig“. Verkehrsflächen hätten keinen Verkehrswert im Sinne § 194 BauGB. Ihr Wert bestimme sich vielmehr wiederum nach den Grundsätzen der enteignungsrechtlichen Vorwirkung ([17], § 194 Rn. 152).

Stehen die Verkehrsflächen bereits im Eigentum der öffentlichen Hand, so sind sie dem gewöhnlichen Grundstücksverkehr in aller Regel entzogen. In diesem Fall ist deshalb davon auszugehen, dass diese Flächen keinen eigenständigen Verkehrswert haben.

Anders verhält es sich, wenn die Verkehrsflächen noch Privateigentum sind. **Das ist im vorliegenden Fall gegeben.**

In diesen Fällen stellt sich die Frage, welchen Verkehrswert diese Flächen haben.

Diese Frage ist nicht einfach zu beantworten. Grundstücke, die als Verkehrsflächen ausgewiesen sind, werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr kaum gehandelt. Der Bodenwert dieser Flächen lässt sich deshalb nicht aus Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke ableiten. Für ihre Wertermittlung müssen folglich die Grundsätze über die enteignungsrechtlichen Vorwirkungen herangezogen werden.

Dementsprechend ist bei der Ermittlung des Werts von Verkehrsflächen, von dem Zustand auszugehen, den das Grundstück vor der verbindlichen Planfeststellung hatte (BGH in NJW 1967, 2306 = EzGUG 6.98).

Spätestens zu diesem Zeitpunkt war das Grundstück von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen. Eine derartige Vorwirkung der späteren Eigentumsentziehung des Grundstücks können u. U. schon vorbereitende Planungen bewirken. Das wird allerdings nur unter bestimmten Voraussetzungen der Fall sein: Die vorbereitende Planung muss ursächlich für die spätere Enteignung werden, sie muss eine hinreichende Bestimmtheit haben und sie muss die spätere verbindliche Planung mit Sicherheit erwarten lassen (BGH in WM 1969, 964,966 = EzGuG 6.121 a; BGH in NJW 1978, 557 = EzGuG 6.196).

Welcher Grundstückszustand danach zugrunde zu legen ist, richtet sich allein nach den Verhältnissen des einzelnen Falles. Die für öffentliche Zwecke ausgewiesenen Flächen können danach als Bauland, Bauerwartungsland oder nur als Agrarland (land- oder forstwirtschaftliche Fläche i. S. d. § 5 Abs. 1 ImmoWertV) einzustufen und dementsprechend zu bewerten sein.

Die vorherige Nutzung (vor der Widmung als Straße) ist als Ackerland zu sehen.

Der Bodenrichtwert für Ackerland lag zum Zeitpunkt des Ausschlusses aus der konjunkturellen Entwicklung (1994) in der Lage des Bewertungsgrundstücks bei 0,50 DM/m² (0,26 €/m²) bei einer Ackerzahl von 57.

0,82 m² x 0,26 €/m² = 0,21 €.

Gesamtbodenwert

Ermittlung des Gesamtbodenwerts des Bewertungsgrundstücks		Erläuterung
baureifes Land	880,00 €	nsv ⁷
private Verkehrsfläche	645,00 €	sv ⁸
öffentliche Verkehrsfläche	0,21 €	sv
Gesamtbodenwert des Grundstücks:	1.525,21 €	

Der **Gesamtbodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2023 insgesamt **1.525,21 €.**

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.

⁷ nsv = nicht selbstständig verwertbar, der Bebauung zuzuordnende Teilfläche

⁸ sv = selbstständig verwertbare Teilfläche

6.3.3. Sachwertermittlung

6.3.3.1 Ermittlung des Sachwertes (Anteil des Miteigentumsanteils)

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 - 23 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Umfassendere allgemeine Erläuterungen sind in Anhang 2 dieses Gutachtens enthalten.

Gebäudebezeichnung	Heizhaus
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF) (Anteil des Miteigentumsanteils)	0,21 m ²
Baupreisindex (BPI) 01.03.2023 (2010 = 100)	176,4
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	680,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.199,52 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	251,90 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen (Anteil des Miteigentumsanteils)	0,00 €
Regionalfaktor	1,00
Gebäudeherstellungskosten (Anteil des Miteigentumsanteils)	251,90 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	42 Jahre
• prozentual	40,00 %
• Faktor	0,6
Zeitwert	
• Gebäude (bzw. Normgebäude) (Anteil des Miteigentumsanteils)	151,14 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
vorläufiger Gebäudesachwert (Anteil des Miteigentumsanteils)	151,14 €

Gebäudewerte insgesamt (Anteil des Miteigentumsanteils)		151,14 €
Wert der Außenanlagen (Anteil des Miteigentumsanteils)	+	9,07 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen (Anteil des Miteigentumsanteils)	=	160,21 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) (Anteil des Miteigentumsanteils)	+	880,00 €
vorläufiger Sachwert (Anteil des Miteigentumsanteils)	=	1.040,21 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks (Anteil des Miteigentumsanteils)	=	1.040,21 €
selbstständig verwertbare Teilfläche (Anteil des Miteigentumsanteils)	+	645,21 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Miteigentumsanteils	=	1.685,42 €
		rd. 1.685,00 €

6.3.4. Verkehrswert für Grundstück 5

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.685,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** des im

Wohnungsgrundbuch: Dranske, Blatt 1621, Bestandsverzeichnis Nr. 5

1/550 Miteigentumsanteils an dem Grundstück:

Gemarkung: Starrvitz

Flur: 6

Flurstücksnummern: 20/22 20/23

Wirtschaftsart und Lage Straße, Straße Feriendorf Straße, Feriendorf Baken-
(gemäß Wohnungsgrundbuch): Bakenberg berg

wird zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2023 mit rd.

1.685,00 €

(in Worten: eintausendsechshundertfünfundachtzig Euro)

geschätzt.

6.4. Wertermittlung für Grundstück 9

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den im

Wohnungsgrundbuch: Dranske, Blatt 1601, Bestandsverzeichnis Nr. 9 zu 8

1/550 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Gemarkung: Starrvitz

Flur: 6

Flurstücksnummern:	Wirtschaftsart und Lage (gemäß Wohnungsgrundbuch):	Größe in m ² :
13/4	Gebäudefläche, Nach Kreptitz	334
13/6	Ackerland, Kreptitz	2.074
13/7	Ackerland, Kreptitz	986
19/5	Hof- u. Gebäudefläche, Nach Kreptitz	584
19/11	Ackerland, Nach Kreptitz	11.726
20/9	Ackerland, Kreptitz	4.198
22/13	Straße, Straße Feriendorf Bakenberg	202
22/14	Gebäude- u. Freifläche, Feriendorf Bakenberg	2.431
		gesamt: 22.535

zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2023 ermittelt.

6.4.1. Verfahrenswahl mit Begründung

Im vorliegenden handelt es sich um ein mit einem Bauhof bebautes Grundstück, welches für sich allein keinen Ertrag erwirtschaftet. Es wird deshalb als sachgerecht erachtet, den Verkehrswert ausschließlich durch das Sachwertverfahren zu ermitteln.

6.4.2. Bodenwertermittlung für Grundstück 9

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

6.4.2.1 Bodenrichtwert und Beschreibung des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsobjektes (Bodenrichtwertzone Starrvitz – Feriendorf Bakenberg) **225,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= Sondergebiet für Erholung (§ 10 BauNVO) (SE), Ferienhäuser (FEH)
beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	= EB-/KB-frei, abgabepflichtig
Bauweise	= offen
Geschosszahl	= I
Grundstücksgröße	= 650 m ²

6.4.2.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	01.03.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	SO 2 (Sondergebiet Gastronomie, Verwaltung, Allgemeinbedarf) Personalwohnungen im Dachgeschoss, Golfanlage
beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	=	EB-/KB-frei, abgabenpflichtig
Geschosszahl	=	II

Die Gesamtgrundstücksfläche beträgt 22.535 m², davon:

- baureifes Land	2.431 m ²
- besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft	19.902 m ²
- öffentliche Verkehrsfläche	202 m ²

der Miteigentumsanteil von 1/550stel beträgt:

- baureifes Land	4,42 m ²
- besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft	36,19 m ²
- öffentliche Verkehrsfläche	0,36 m ²

6.4.2.3 Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2023 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)	= 225,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	01.03.2023	× 0,90	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	SO (Sondergebiet)	SO (Sondergebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 202,50 €/m ²	
Fläche (m ²)	650	4,42	× 1,00	E 2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 202,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 202,50 €/m ²	
Fläche	× 4,42 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 895,05 € rd. 895,00 €	

Der **abgabefreie Bodenwert** (Anteil des Miteigentumsanteils) des **baureifen Landes** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2023 insgesamt **rd. 895,00 €.**

Erläuterungen zur Anpassung des Bodenrichtwerts

E 1 Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen wurde für die Lage des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag 01.01.2022 erstmalig ein Bodenrichtwert abgeleitet. Da dieser als sehr hoch eingeschätzt wird, wird für den Zeitraum zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwertes und dem Bewertungsstichtag ein Sinken des Bodenwertes um 10 % unterstellt.

E 2 weitere Anpassungen:

Weitere Anpassungen werden nicht für erforderlich erachtet, da der Bodenrichtwert ausschließlich für artgleiche Grundstücke im Ferienpark abgeleitet wurde.

besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft:

Nach § 5 der ImmoWertV 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 besonders die Nähe zu den Baugebieten zu berücksichtigen. Nach aktueller Planungs- und Rechtslage ist eine Bebauung des Grundstücks nicht zulässig. Jedoch kann eine Entwicklung in Richtung Gartenland für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wird hier eine „Begünstigung“ gegenüber normalem Agrarland 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

somit ergibt sich:

Basiswert	Relation	Spanne (€/m ²)	Ansatz
erschließungsbeitragspfl. baureifes Land (in der Lage des Bewertungsgrundstücks 202,50 €/m ² für Wohnbauland)	6 – 10 %	12,15 – 20,25	15,00 €/m ²
reines Agrarland (im vorliegenden Fall Ackerland: = 3,20 €/m ²)	bis zum 5-Fachen	3,20 – 16,00	8,00 €/m ²
Bauerwartungsland (hier 35 % von baureifem Land, da geringe Bauerwartung = 70,88 €/m ²)	30 – 40 %	21,26 – 28,35	22,00 €/m ²
		Mittelwert:	15,00 €/m²

angepasster Bodenrichtwert für besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft

15,00 €/m²

Zum Vergleich sei im Folgenden noch einmal die Abhängigkeit des Bodenwertes vom städtebaulichen Entwicklungszustand dargestellt:

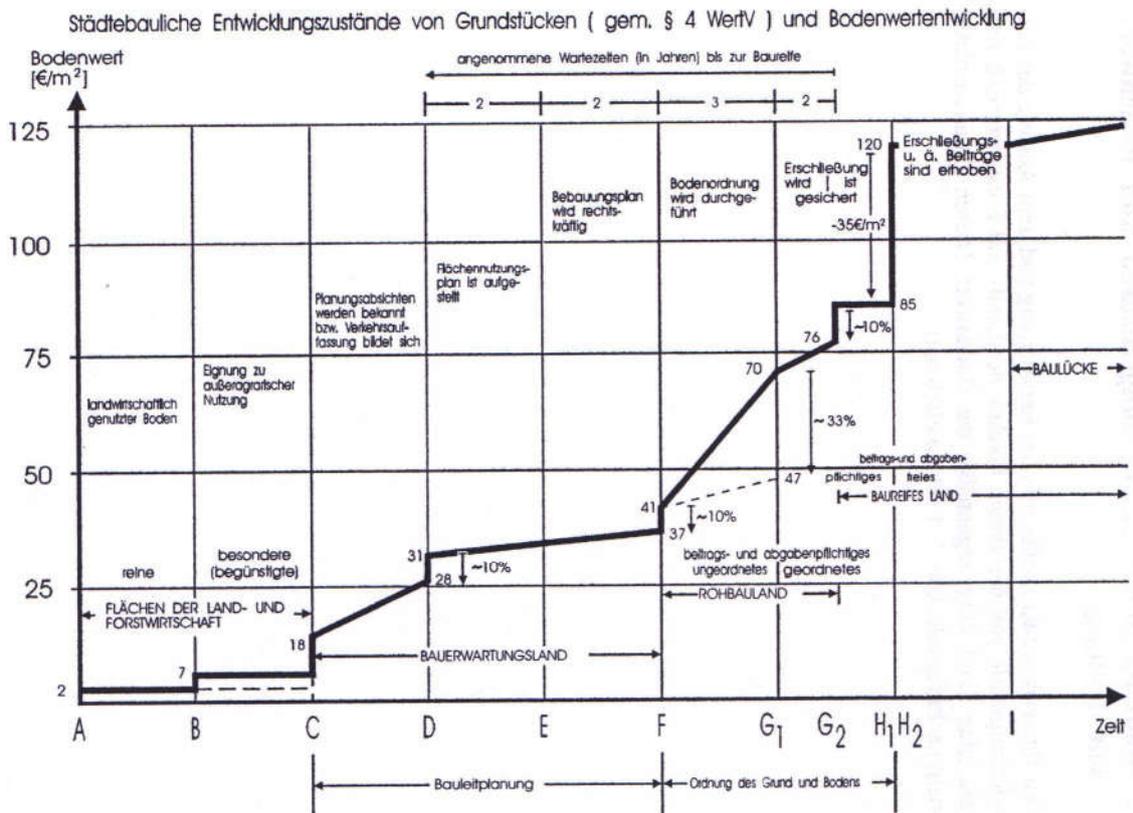


Abb. : Bodenwert und städtebaulicher Entwicklungszustand,
Quelle: Sprengnetter, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Bd. 6,
23. Ergänzungslieferung, Teil 4, Kapitel 1

I. Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterung
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	15,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge	± 0,00 €/m ²	
relativer Bodenwert	= 15,00 €/m²	
Fläche	× 36,19 m ²	
Gesamtbodenwert	= 542,85 €	
Zu/Abschläge zum Gesamtbodenwert	± 0,00 €/m ²	
Bodenwert	= 542,85 € rd. <u>540,00 €</u>	

Der **abgabefreie Bodenwert** (Anteil des Miteigentumsanteils) der **besonderen Fläche der Land- und Forstwirtschaft** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2023 insgesamt **rd. 540,00 €**.

öffentliche Verkehrsfläche:

Bei Verkehrsflächen handelt es sich um Flächen, die dem öffentlichen Verkehr bereits dienen oder dafür vorgesehen sind. In Betracht kommen Straßen für den öffentlichen und überörtlichen Verkehr (z. B. Landesstraßen, Kreisstraßen, Bundesstraßen, Autobahnen), Wege und öffentliche Parkplätze (vgl. § 5 Abs. 2 Nr. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

Umstritten ist, ob Verkehrsflächen überhaupt einen Verkehrswert im Sinne der Legaldefinition des § 194 BauGB haben. Nach Ernst/Zinkahn/Bielenberg ([17], § 194 Rn. 152) sind Grundstücke dieser Art nicht „verkehrswertfähig“. Verkehrsflächen hätten keinen Verkehrswert im Sinne § 194 BauGB. Ihr Wert bestimme sich vielmehr wiederum nach den Grundsätzen der enteignungsrechtlichen Vorwirkung ([17], § 194 Rn. 152).

Stehen die Verkehrsflächen bereits im Eigentum der öffentlichen Hand, so sind sie dem gewöhnlichen Grundstücksverkehr in aller Regel entzogen. In diesem Fall ist deshalb davon auszugehen, dass diese Flächen keinen eigenständigen Verkehrswert haben.

Anders verhält es sich, wenn die Verkehrsflächen noch Privateigentum sind. **Das ist im vorliegenden Fall gegeben.**

In diesen Fällen stellt sich die Frage, welchen Verkehrswert diese Flächen haben.

Diese Frage ist nicht einfach zu beantworten. Grundstücke, die als Verkehrsflächen ausgewiesen sind, werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr kaum gehandelt. Der Bodenwert dieser Flächen lässt sich deshalb nicht aus Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke ableiten. Für ihre Wertermittlung müssen folglich die Grundsätze über die enteignungsrechtlichen Vorwirkungen herangezogen werden.

Dementsprechend ist bei der Ermittlung des Werts von Verkehrsflächen, von dem Zustand auszugehen, den das Grundstück vor der verbindlichen Planfeststellung hatte (BGH in NJW 1967, 2306 = EzGUG 6.98).

Spätestens zu diesem Zeitpunkt war das Grundstück von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen. Eine derartige Vorwirkung der späteren Eigentumsentziehung des Grundstücks können u. U. schon vorbereitende Planungen bewirken. Das wird allerdings nur unter bestimmten Voraussetzungen der Fall sein: Die vorbereitende Planung muss ursächlich für die spätere Enteignung werden, sie muss eine hinreichende Bestimmtheit haben und sie muss die spätere verbindliche Planung mit Sicherheit erwarten lassen (BGH in WM 1969, 964,966 = EzGuG 6.121 a; BGH in NJW 1978, 557 = EzGuG 6.196).

Welcher Grundstückszustand danach zugrunde zu legen ist, richtet sich allein nach den Verhältnissen des einzelnen Falles. Die für öffentliche Zwecke ausgewiesenen Flächen können danach als Bauland, Bauerwartungsland oder nur als Agrarland (land- oder forstwirtschaftliche Fläche i. S. d. § 5 Abs. 1 ImmoWertV) einzustufen und dementsprechend zu bewerten sein.

Die vorherige Nutzung (vor der Widmung als Straße) ist als Ackerland zu sehen.

Der Bodenrichtwert für Ackerland lag zum Zeitpunkt des Ausschlusses aus der konjunkturellen Entwicklung (1994) in der Lage des Bewertungsgrundstücks bei 0,50 DM/m² (0,26 €/m²) bei einer Ackerzahl von 57.

$$0,36 \text{ m}^2 \times 0,26 \text{ €/m}^2 = 0,09 \text{ €}.$$

Gesamtbodenwert

Ermittlung des Gesamtbodenwerts des Bewertungsgrundstücks		Erläuterung
baureifes Land	895,00 €	nsv ⁹
besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft	540,00 €	sv ¹⁰
öffentliche Verkehrsfläche	0,09 €	sv
Gesamtbodenwert des Grundstücks:	<u>1.435,09 €</u>	

Der **Gesamtbodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2023 insgesamt **1.435,09 €**.

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.

⁹ nsv = nicht selbstständig verwertbar, der Bebauung zuzuordnende Teilfläche

¹⁰ sv = selbstständig verwertbare Teilfläche

6.4.3. Sachwertermittlung

6.4.3.1 Ermittlung des Sachwertes (Anteil des Miteigentumsanteils)

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 - 23 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Umfassendere allgemeine Erläuterungen sind in Anhang 2 dieses Gutachtens enthalten.

Gebäudebezeichnung	Bauhof
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF) (Anteil des Miteigentumsanteils)	0,35 m ²
Baupreisindex (BPI) 01.03.2023 (2010 = 100)	176,4
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	680,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungstichtag	1.199,52 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	419,83 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen (Anteil des Miteigentumsanteils)	0,00 €
Regionalfaktor	1,00
Gebäudeherstellungskosten (Anteil des Miteigentumsanteils)	419,83 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	42 Jahre
• prozentual	40,00 %
• Faktor	0,6
Zeitwert	
• Gebäude (bzw. Normgebäude) (Anteil des Miteigentumsanteils)	251,90 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
vorläufiger Gebäudesachwert (Anteil des Miteigentumsanteils)	251,90 €

Gebäudewerte insgesamt (Anteil des Miteigentumsanteils)		251,90 €
Wert der Außenanlagen (Anteil des Miteigentumsanteils)	+	15,11 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen (Anteil des Miteigentumsanteils)	=	267,01 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) (Anteil des Miteigentumsanteils)	+	895,00 €
vorläufiger Sachwert (Anteil des Miteigentumsanteils)	=	1.162,01 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks (Anteil des Miteigentumsanteils)	=	1.162,01 €
selbstständig verwertbare Teilfläche (Anteil des Miteigentumsanteils)	+	540,09 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Miteigentumsanteils	=	1.702,10 €
		rd. 1.700,00 €

6.4.4. Verkehrswert für Grundstück 9

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.700,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** des im

Wohnungsgrundbuch: Dranske, Blatt 1621, Bestandsverzeichnis Nr. 9 zu 8

1/550 Miteigentumsanteils an dem Grundstück:

Gemarkung: Starrvitz

Flur: 6

Flurstücksnummern:	Wirtschaftsart und Lage (gemäß Wohnungsgrundbuch):	Größe in m ² :
13/4	Gebäudefläche, Nach Kreptitz	334
13/6	Ackerland, Kreptitz	2.074
13/7	Ackerland, Kreptitz	986
19/5	Hof- u. Gebäudefläche, Nach Kreptitz	584
19/11	Ackerland, Nach Kreptitz	11.726
20/9	Ackerland, Kreptitz	4.198
22/13	Straße, Straße Feriendorf Bakenberg	202
22/14	Gebäude- u. Freifläche, Feriendorf Bakenberg	2.431

wird zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2023 mit rd.

1.700,00 €

(in Worten: eintausendsiebenhundert Euro)

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

17034 Neubrandenburg, den 25.04.2023

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 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

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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.

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 Rohertrags 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 Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h., nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag 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 Unterhaltungszustaus 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.

Anhang 2

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 miteingefasst 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)

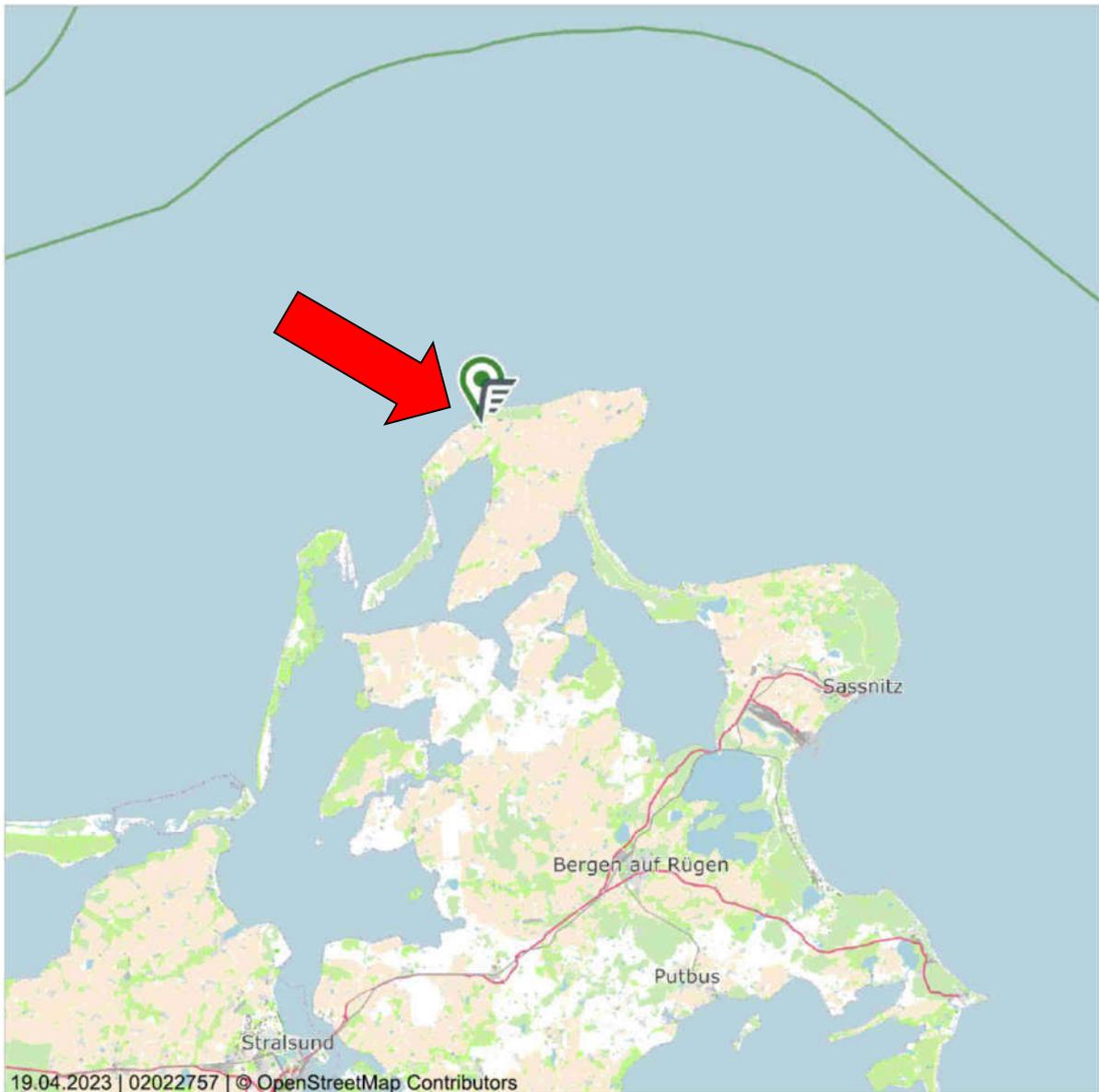
Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

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.

Auszug aus der Straßenkarte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



19.04.2023 | 02022757 | © 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.

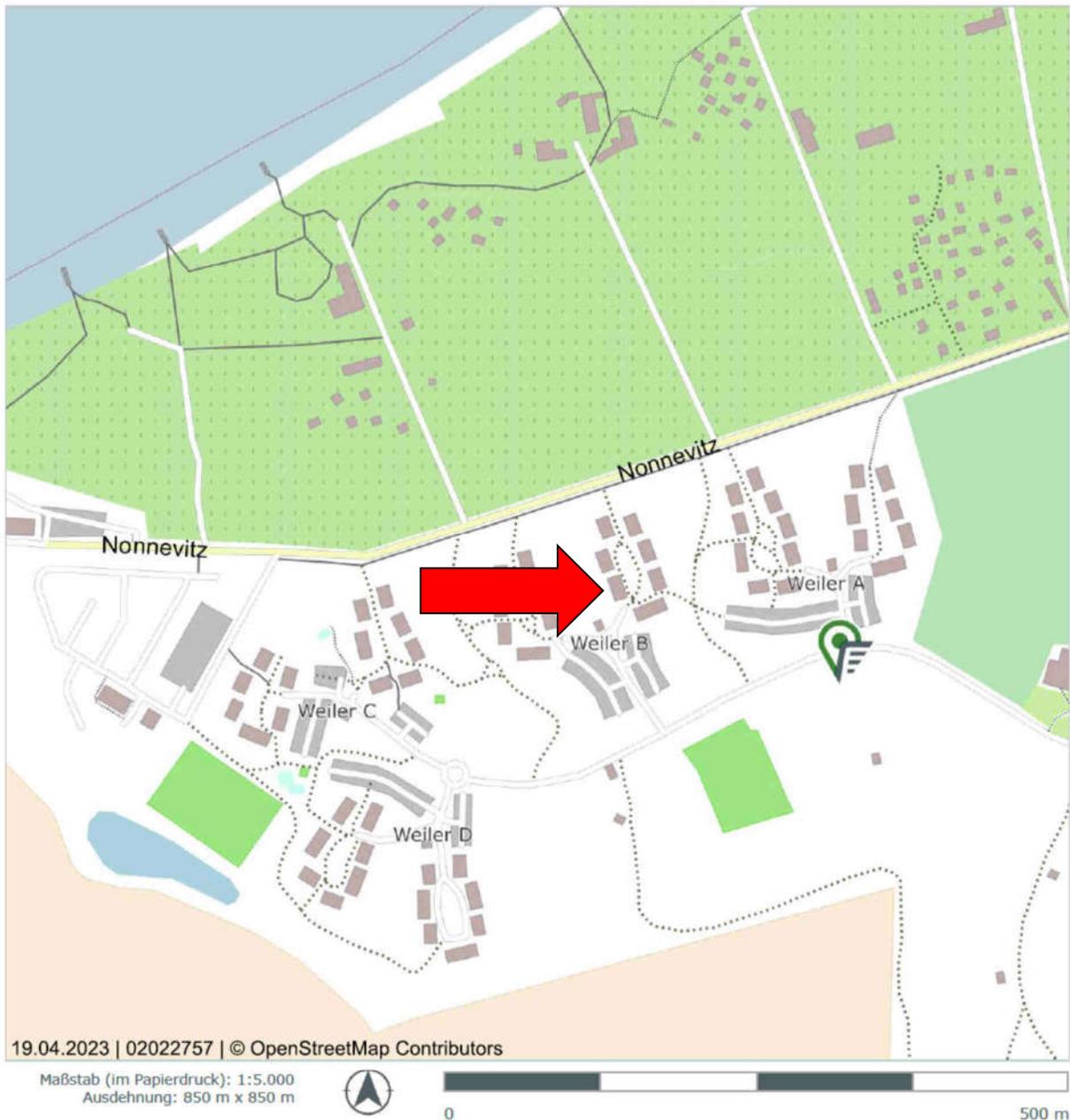
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

**Auszug aus der topografischen Karte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes**



Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 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: 2023

Luftbild

mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



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



0

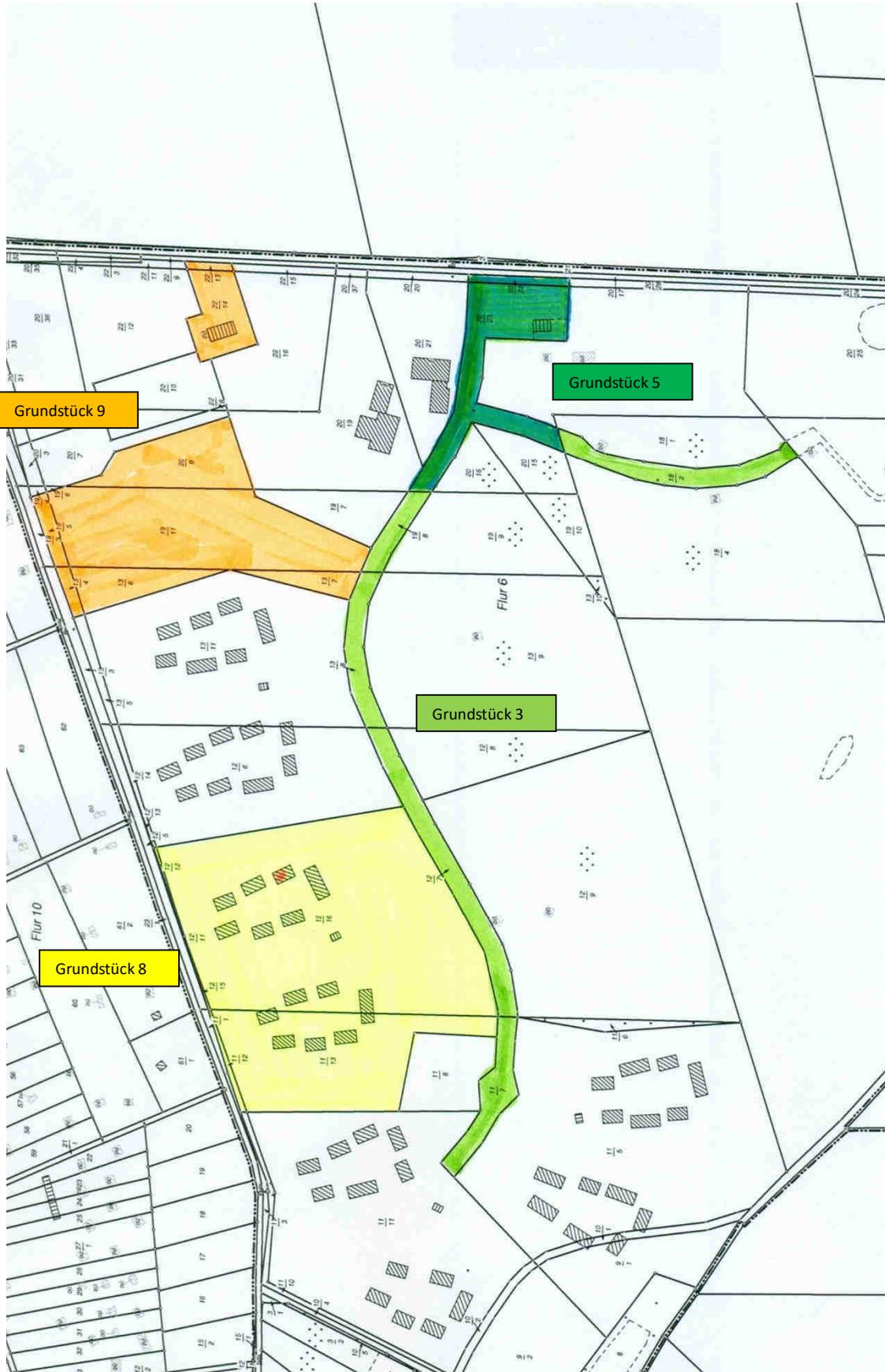
500 m

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)



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.

1 Vertrag über die Besorgung der Vermietung

zwischen

Name
Strasse
PLZ Ort

- nachstehend „**Auftraggeber**“ oder „**Eigentümer**“ genannt –

beauftragt die

vertreten durch die Geschäftsführer

- nachstehend „**Auftragnehmer**“ genannt -

mit der Besorgung der Vermietung der Ferienwohnung Nr. ... in 18556 Dranske/Bakenberg im Objekt „Feriendorf Bakenberg“. Dies ist ein Alleinauftrag.

§ 1 Leistungen des Auftragnehmers

Zu den Aufgaben des Auftragnehmers zählen insbesondere folgende Leistungen:

- Aufnahme der Ferienwohnung unter die Dachmarken „Insel Urlaub Rügen“, „Feriendorf und „Ferienresidenz“ sowie ggf. weiterer Marken und Bezeichnungen, deren Inhaber der Auftragnehmer oder mit diesem verbundene Unternehmen sind. Rechte des Auftraggebers aus oder an diesen Marken/Bezeichnungen werden hierdurch nicht begründet.
- Aktives Anbieten der Ferienwohnung über und Promotion dieser Webseite sowie aktive Initiierung und Betreuung sämtlicher Marketingmaßnahmen
- Abschluss von Verträgen auf jeweils befristete Urlaubszeiten mit Urlaubern, Unternehmen des gewerblichen Fremdenverkehrs, Reiseveranstaltern, Reisebüros etc.
- Organisation und Abwicklung der Vermietung, z.B. Festlegung von (Katalog-) Preisen, Anfragenbearbeitung vermietungsinteressierter Kunden, Erfassung und Abwicklung von Buchungen (auch online), Empfang / Einweisung / Schlüsselübergabe anreisender Kunden an Rezeption, Betreuung während des Aufenthaltes, Rücknahme der Schlüssel und Abnahme bei bzw. nach Abreise
- Organisation Reinigung der Wohnung nach Mieterwechsel
- Inkasso und Abrechnung sämtlicher (An-) Zahlungen der Mieter
- Eigentümervertretung in allen die Vermietung der Wohnung betreffenden Angelegenheiten
- Abrechnung der Mieteinnahmen und der Nebenkosten
- Bereitstellung von Serviceeinrichtungen für die Feriengäste nach Verfügbarkeit und Nachfrage (z.B. Schwimmbad, Sauna, Dampfbad, Kinderbetreuung)

§ 2 Leistungserbringung, Haftung, Haftungsbeschränkung

Die Vermietung der Ferienwohnung inkl. Reinigung und Wäsche (auf Gästewunsch) erfolgt namens und auf Rechnung des Auftraggebers zu den vom Auftragnehmer verwendeten AGB, welche dem Auftraggeber bekannt sind. Der Auftragnehmer entscheidet entsprechend Marktlage über die Höhe der Tagesübernachtungspreise nach billigem Ermessen. Die Ferienwohnung wird vom Auftragnehmer zu den in den Prospekten bzw. der Webseite des Auftragnehmers ausgewiesenen Preisen angeboten. Die Preise enthalten etwaige Kosten für Reinigung, Strom, Wasser und Heizung. Der Auftragnehmer kann von den Preisen gemäß Preisliste abweichen, soweit dies kaufmännisch sinnvoll erscheint.

1

2 Vertrag über die Besorgung der Vermietung

Der Auftragnehmer hat das Recht, grundsätzliche Wohnungen mit unterschiedlichen Ausstattungsstandards in unterschiedlichen Ausstattungsklassen und differenzierten Preisen zu vermarkten. Derzeit ist eine Vermarktung in den Ausstattungsklassen „Komfort“, „Classic“ und „Budget“ geplant. Die Ausstattungsklassen können durch den Auftragnehmer verändert oder aufgehoben werden, wenn die Marktentwicklung dies sinnvoll erscheinen lässt.

Der Auftragnehmer wickelt die Kundenzahlungen über ein gesondertes Sammelkonto ab und erstellt jeweils monatlich eine (automatisierte) Abrechnung der Vermietungsumsätze. Im ersten und vierten Quartal eines Kalenderjahres kann die Abrechnung auch quartalsweise erfolgen. Die monatlich vereinnahmten Mieten werden nach Abzug der vereinbarten Provision und Geschäftsbesorgungs-/ Verwaltungsgebühr (s. dazu § 5), Reinigung/Wäsche sowie etwaig verauslagter Kosten auf ein vom Auftraggeber zu benennendes Konto bis zum Ende des Folgemonats ausgekehrt. Anfallende Stornokosten sind dabei wie Übernachtungserlöse zu behandeln. Der Auftraggeber hat etwaige Mängel der Abrechnung innerhalb einer Ausschlussfrist von 3 Monaten nach vorstehend genanntem Zahlungseingang auf dem Konto des Auftraggebers gegenüber dem Auftragnehmer in Textform geltend zu machen. Dies gilt nicht, wenn und soweit die Abrechnung vom Auftragnehmer vorsätzlich oder grob fahrlässig fehlerhaft durchgeführt wurde oder dieser den Auftragnehmer arglistig getäuscht hat.

Die beauftragten Leistungen werden mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes erbracht. Das Risiko der Vermietbarkeit der Ferienwohnung verbleibt beim Auftraggeber; der Auftragnehmer übernimmt keine Garantie für bestimmte Umsätze.

Pflichtverletzungen des Auftragnehmers führen zu Nachbesserungsansprüchen. Schlägt die Nachbesserung fehl oder wird verweigert, kann der Auftraggeber die Vergütung mindern. Schadenersatzansprüche sind ausgeschlossen, es sei denn, es liegt eine vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung vor oder es wurden Leben, Körper oder Gesundheit des Auftraggebers verletzt.

Für Pflichtverstöße Dritter (z.B. Reinigungsunternehmen), Diebstahl und Beschädigung der Ferienwohnung wird keine Haftung übernommen, der Auftragnehmer wird den Auftraggeber jedoch bei der Durchsetzung von Ansprüchen in zumutbarem Umfang unterstützen. Dieser Haftungsausschluss gilt nicht bei Verletzungen des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit sowie für vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzungen von Erfüllungsgehilfen oder gesetzlichen Vertretern des Auftragnehmers.

§ 3 Nutzung und Ausstattung der Ferienwohnung, Ersatzbeschaffungen, Haftungsfreistellung

Der Eigentümer trifft folgende Festlegungen zur Nutzung der Ferienwohnung:

Haustiere sind erlaubt / nicht erlaubt.

Rauchen in den Räumlichkeiten ist erlaubt / nicht erlaubt.

(bitte Zutreffendes unterstreichen)

Die Ferienwohnung ist vollständig möbliert und eingerichtet und mit einer der Maximalbelegung entsprechenden Ausstattung einschließlich Inventar zu versehen. Der Eigentümer stellt sicher, dass die Ferienwohnung betriebsbereit und in einem dem Standard der übrigen vom Auftragnehmer im Feriendorf bewirtschafteten Ferienwohnungen entsprechenden Zustand ganzjährig mangelfrei zur Verfügung steht.

Die Kosten für laufende Instandhaltungs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich des Ersatzes fehlender / unbrauchbarer Ausstattung trägt der Auftraggeber. Ersatzbeschaffungen oder Kleinreparaturen bis zu einer Bagatellgrenze von EUR 130,- pro Monat können vom Auftragnehmer ohne Rücksprache mit dem Auftraggeber veranlasst werden, ebenso werterhaltende Maßnahmen,

3 Vertrag über die Besorgung der Vermietung

wenn und soweit Gefahr im Verzug ist. Vorauslagte Beträge werden monats/quarterweise gegen Nachweis abgerechnet und von der Abrechnung in Abzug gebracht. Höhere Aufwendungen hat der Auftraggeber vorab freizugeben und direkt zu bezahlen.

Der Auftraggeber haftet für den baurechtlich ordnungsgemäßen Zustand des Vertragsobjekts. Der Auftraggeber stellt den Auftragnehmer aus allen Ansprüchen Dritter auf erstes Anfordern frei, welche sich aus einem Verstoß gegen Pflichten aus diesem § 3 ergeben.

§ 4 Vertragslaufzeit, Sonderkündigungsrecht bei Verkauf

Der Vertrag beginnt am 15. Januar 2020 und hat eine feste Erstlaufzeit:
(bitte ankreuzen)

- bis zum 31.12.2021
- bis zum 31.12.2022
- bis zum 31.12.2023

Der Vertrag verlängert sich sodann auf unbestimmte Zeit, falls er nicht drei Monate vor Ablauf der Erstlaufzeit schriftlich gekündigt wird. Im Falle der Verlängerung kann der Vertrag mit einer Frist von drei Monaten zum Jahresende schriftlich gekündigt werden.

Soweit der Auftragnehmer vor Beendigung des Vertrages bereits Buchungen für die Zeit nach Vertragsende entgegengenommen hat, verpflichtet sich der Eigentümer, die Vermietung wie gebucht sicherzustellen und dem Auftragnehmer die entsprechende Provision gem. § 5 zu zahlen.

Sollte der Eigentümer die Ferienwohnung innerhalb der Vertragslaufzeit verkaufen wollen, wird er den Auftragnehmer unverzüglich vor Einleitung entsprechender Bemühungen darüber informieren. Im Falle des Verkaufs oder anderweitigen Übertragung der Wohnung behält dieser Vertrag grundsätzlich seine Gültigkeit. Der Auftragnehmer wird den Eigentümer bei der Übertragung der Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf den Käufer/Rechtsnachfolger zu gleichen Konditionen unterstützen. Gelingt diese Übertragung nicht, kann der Auftraggeber diesen Vertrag nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages und schriftlicher Anzeige desselben gegenüber dem Auftragnehmer mit einer Frist von 6 Monaten schriftlich kündigen. Für die Dauer der Kündigungsfrist haftet der Eigentümer dem Auftragnehmer für entgangene Provisionen und Geschäfts-/Verwaltungsgrundgebühren.

Für den Fall, dass der Eigentümer den Auftragnehmer oder einen mit diesem kooperierenden Dienstleister / Makler mit der Vermittlung der Ferienwohnung an einen potentiellen Käufer allein und exklusiv für einen Zeitraum von mindestens sechs Monaten beauftragt, hat der Eigentümer das Recht, diesen Vermietungsvertrag mit einer Frist von zwei Wochen zum Ende desjenigen Monats zu kündigen, der auf den Monat folgt, in dem ein Kaufvertrag über die Ferienwohnung notariell beurkundet wurde (Sonderkündigungsrecht).

Die (nach Laufzeit gestaffelte) monatlich zu zahlende Geschäfts-/ Verwaltungsgrundgebühr gem. § 5 bemisst sich in den beiden zuletzt genannten Fällen der Vertragsbeendigung im Zusammenhang mit dem Verkauf der Ferienwohnung nach der tatsächlich realisierten Laufzeit des Vertrages zum Zeitpunkt des Vertragsendes; sofern die Monate vor Vertragsbeendigung mit einer geringeren monatlichen Geschäfts-/ Verwaltungsgrundgebühr abgerechnet wurden, wird die entsprechende Differenz nachträglich berücksichtigt und sodann entweder im Rahmen der letzten Monatsabrechnung vor Vertragsbeendigung in Abzug gebracht oder gesondert in Rechnung gestellt.

4 Vertrag über die Besorgung der Vermietung

§ 5 Entgelt, Reinigung, Betriebs- und Nebenkosten

Für die Leistungen aus diesem Vertrag erhält der Auftragnehmer vom Auftraggeber eine Provision in Höhe von 21,0% der reinen Brutto-Übernachtungsumsätze zzgl. Mehrwertsteuer in gesetzlicher Höhe.

Kann die Wohnung in der Ausstattungskategorie „Klassik“ vermarktet werden, reduziert sich die vorstehende Provision auf 19,5% der reinen Brutto-Übernachtungsumsätze zzgl. Mehrwertsteuer in gesetzlicher Höhe.

Kann die Wohnung in der Ausstattungskategorie „Komfort“ oder „Komfortplus“ vermarktet werden, reduziert sich die vorstehende Provision auf 18% der reinen Brutto-Übernachtungsumsätze zzgl. Mehrwertsteuer in gesetzlicher Höhe.

Daneben und unabhängig von der Belegung zahlt der Eigentümer dem Auftragnehmer eine monatliche Geschäfts-/ Verwaltungsgrundgebühr. Diese beträgt:

- bei einer Erstlaufzeit bis zum 31.12.2021: EUR 50,00 zzgl. MwSt.
- bei einer Erstlaufzeit bis zum 31.12.2022: EUR 47,50 zzgl. MwSt.
- bei einer Erstlaufzeit bis zum 31.12.2023: EUR 45,00 zzgl. MwSt.

Desweiteren erhält der Auftragnehmer ein Entgelt für den Betrieb des Schwimmbades im Feriendorf. Dieses beträgt 2 EUR zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer pro Nacht und Gast in der Wohnung des Auftraggebers, soweit das Schwimmbad nicht (z.B. wegen vorübergehender Betriebsruhe) geschlossen ist. Maßgeblich ist die Zahl der tatsächlichen Gäste, nicht die Maximalbelegung der Wohnung.

Die vom Gast für Reinigung, Wäsche und Erstausrüstung der Wohnung mit Verbrauchsmaterialien bezahlten Beträge werden namens und auf Rechnung des Eigentümers durch den Auftragnehmer vereinnahmt. Der Auftragnehmer stellt dem Eigentümer die vereinnahmten Nettobeträge zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer als Aufwand in Rechnung und bringt diese im Rahmen der Abrechnung in Abzug.

Alle Betriebs- und Nebenkosten der Ferienwohnung einschließlich Heizung, Wasser / Abwasser und Stromkosten trägt der Auftraggeber.

Die mit der Vermietung der Ferienwohnung verbundenen Kosten (z.B. Reservierung, Inkasso, Abrechnung) sind mit dem vorstehenden Entgelt abgegolten. Provisionen oder sonstige Vergütungen externer Vertriebspartner, wie z.B. Reiseveranstalter oder von Internetportalen, werden vor Abrechnung in Abzug gebracht.

Die für sonstige Serviceleistungen (z.B. Frühstück, Halbpension, Fahrradverleih, Kinderbetreuung etc.) vom Auftragnehmer vereinnahmten Entgelte verbleiben beim Auftragnehmer.

§ 6 Eigennutzung

Der Auftraggeber und Verwandte ersten Grades beabsichtigen die Wohnung voraussichtlich in folgendem Umfang selbst zu nutzen:

- Gar nicht
- Bis zu 10 Tage p.a.
- Bis zu 20 Tage p.a.

Bei Eigennutzung wird für jeden Aufenthalt eine Reinigungs- und Schwimmbadpauschale von z.Zt. 25,00 Euro brutto pro Person (ab einem Alter von 14 Jahren) berechnet. Bereits bestehende Buchungen haben jedoch immer Vorrang.

4

5 Vertrag über die Besorgung der Vermietung

Der Eigentümer wird die steuerlichen Implikationen einer Eigennutzung selbst und in eigener Verantwortung prüfen. Die Einschaltung eines Steuerberaters wird bei einer Eigennutzung dringend empfohlen, da bei einem Wegfall der steuerlichen Anerkennung erhebliche wirtschaftliche Auswirkungen auf den Eigentümer entstehen können.

§ 7 Datennutzung, Sonstiges, Gerichtsstand

Der Auftraggeber ist mit der Speicherung und Nutzung seiner persönlichen Daten zum Zwecke der Durchführung dieses Vertrages einverstanden.

Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.

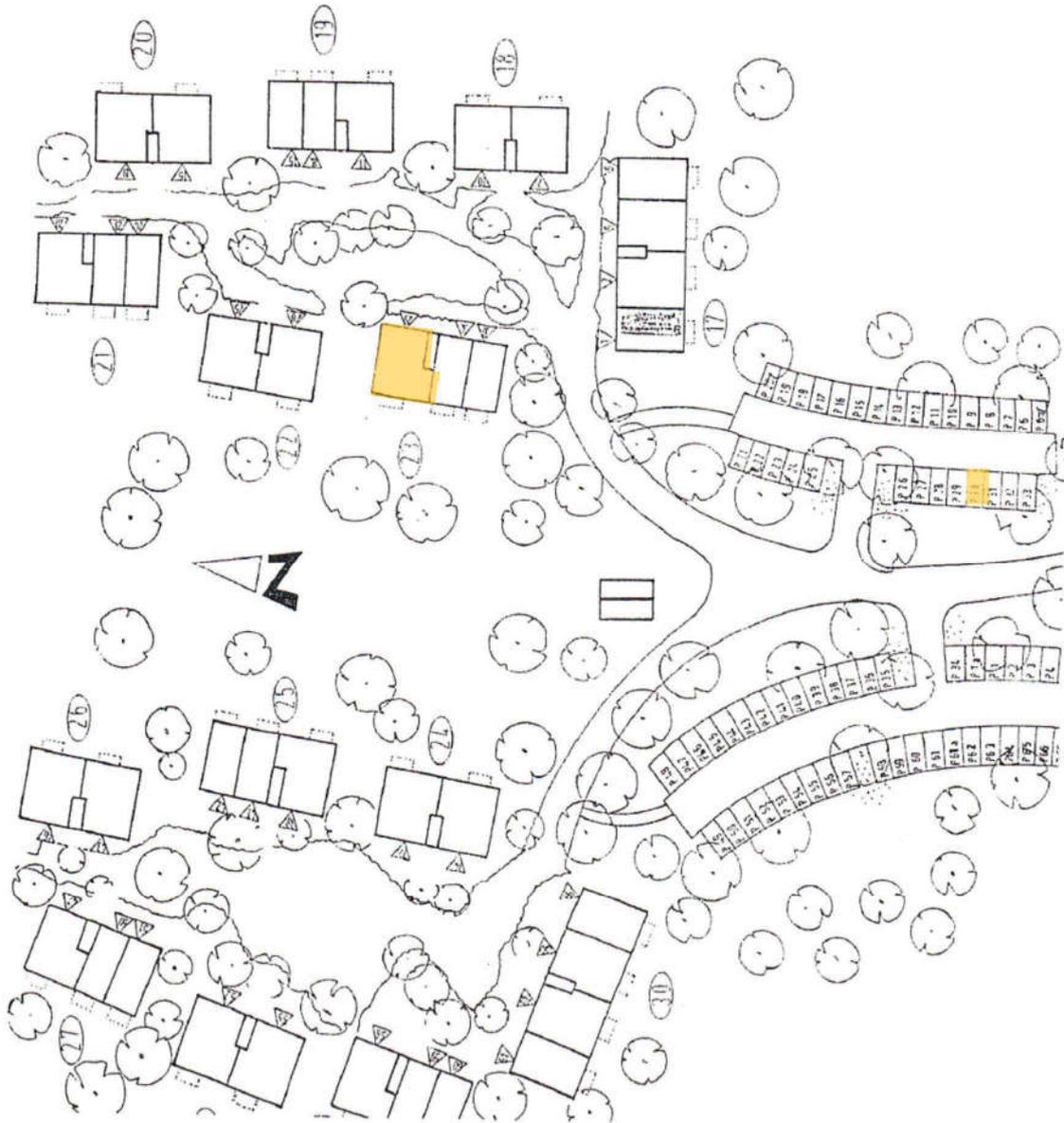
Soweit eine der Bestimmungen dieses Vertrages, gleich aus welchem Grund, rechtsunwirksam sein sollte, gelten die übrigen Bestimmungen unverändert fort. Die Vertragspartner vereinbaren jedoch bereits jetzt, eine unwirksame Bestimmung durch eine gültige Bestimmung zu ersetzen, die dem gewollten Zweck in gesetzlich zulässiger Weise am nächsten kommt.

Alle sonstigen Vereinbarungen zwischen den Parteien verlieren mit Abschluss dieses Vertrages ihre Gültigkeit. Gerichtsstand ist, soweit zulässig, Dranske/Bakenberg.

, den

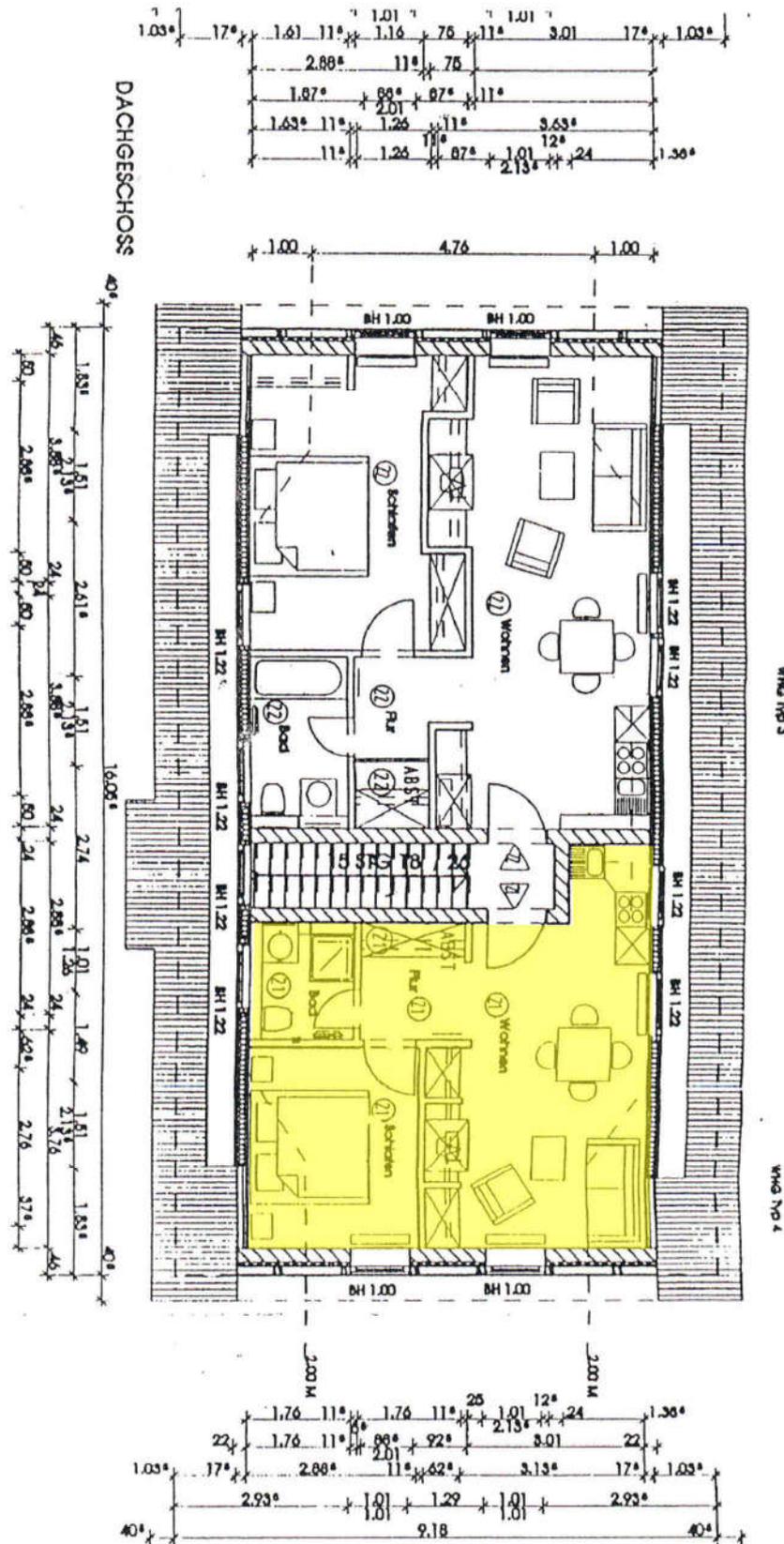
Dranske/Bakenberg, den

Auftraggeber



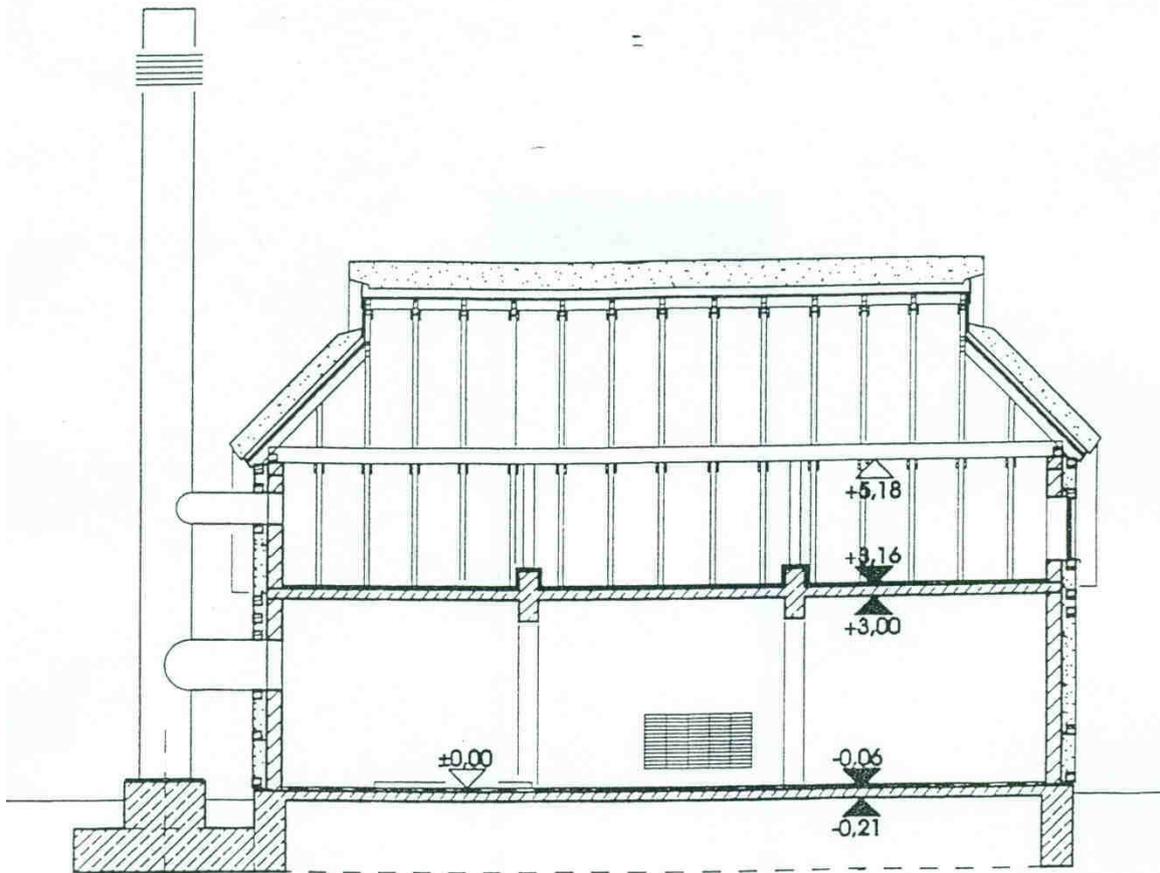
Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom zuständigen Grundbuchamt zur Verfügung gestellt. Sie wurde als Anlage und Berechnungsgrundlage für das Gutachten aufbereitet und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Vorhaben/Objekt:	Maßstab:
Verkehrswertermittlung 20-04-23/01818	ohne
18556 Dranske, Feriendorf Bakenberg, Weiler B	Bearbeiter:
Wohnungseigentum in einem Ferienhaus	be
Lageplan	

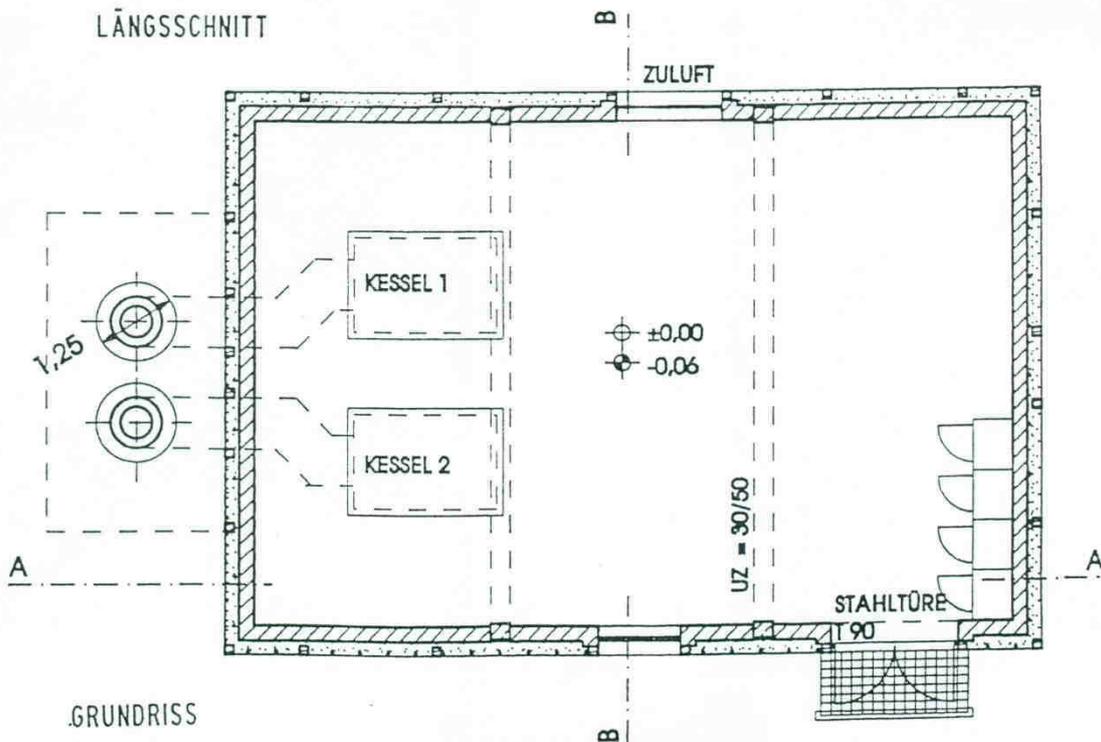


Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom zuständigen Grundbuchamt zur Verfügung gestellt. Sie wurde als Anlage und Berechnungsgrundlage für das Gutachten aufbereitet und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 20-04-23/01818	Maßstab: ohne
18556 Dranske, Feriendorf Bakenberg, Weiler B Wohnungseigentum in einem Feriendorf	Bearbeiter: be
Grundriss – Dachgeschoss, Whg. 30	



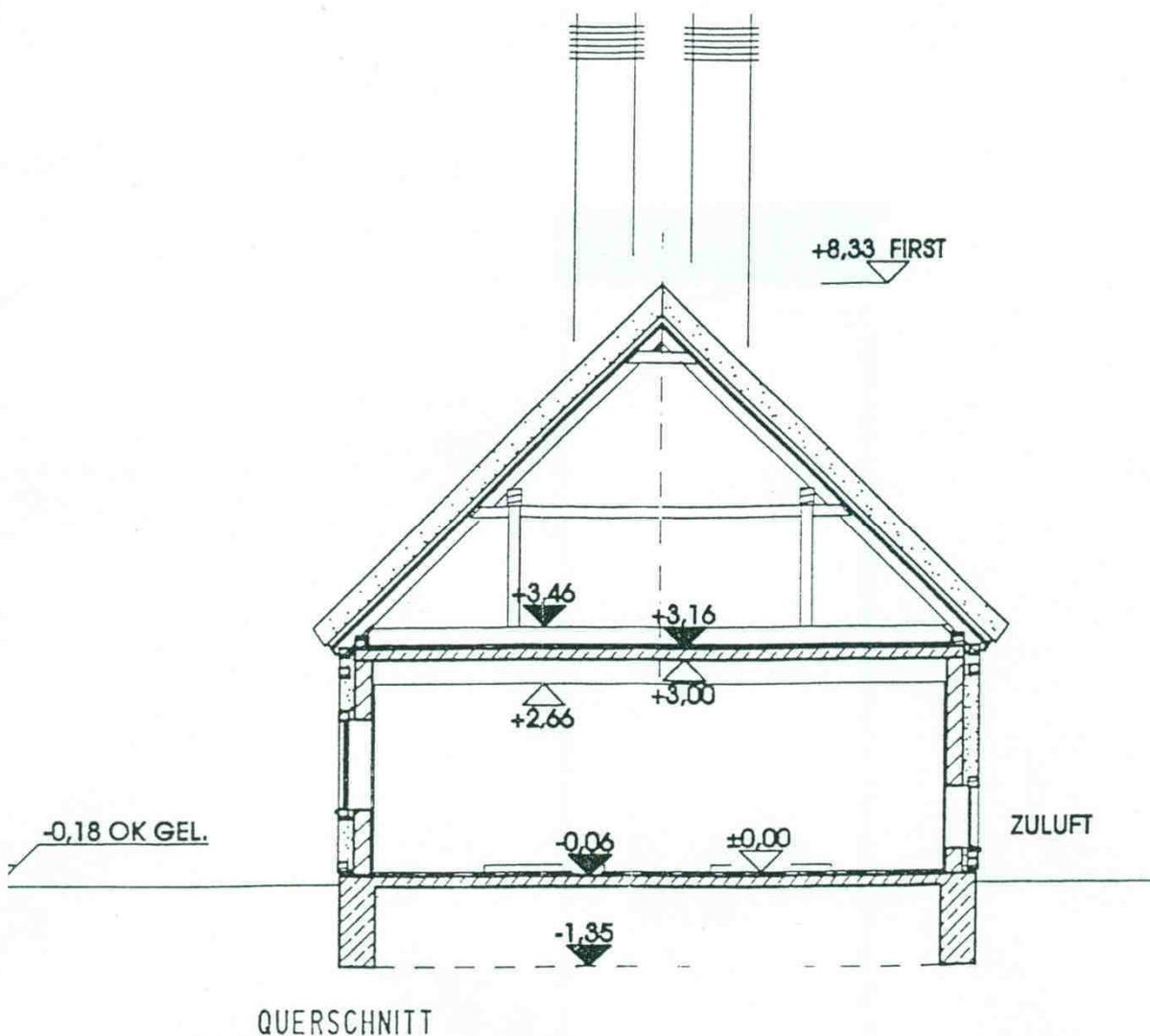
LÄNGSSCHNITT



GRUNDRISS

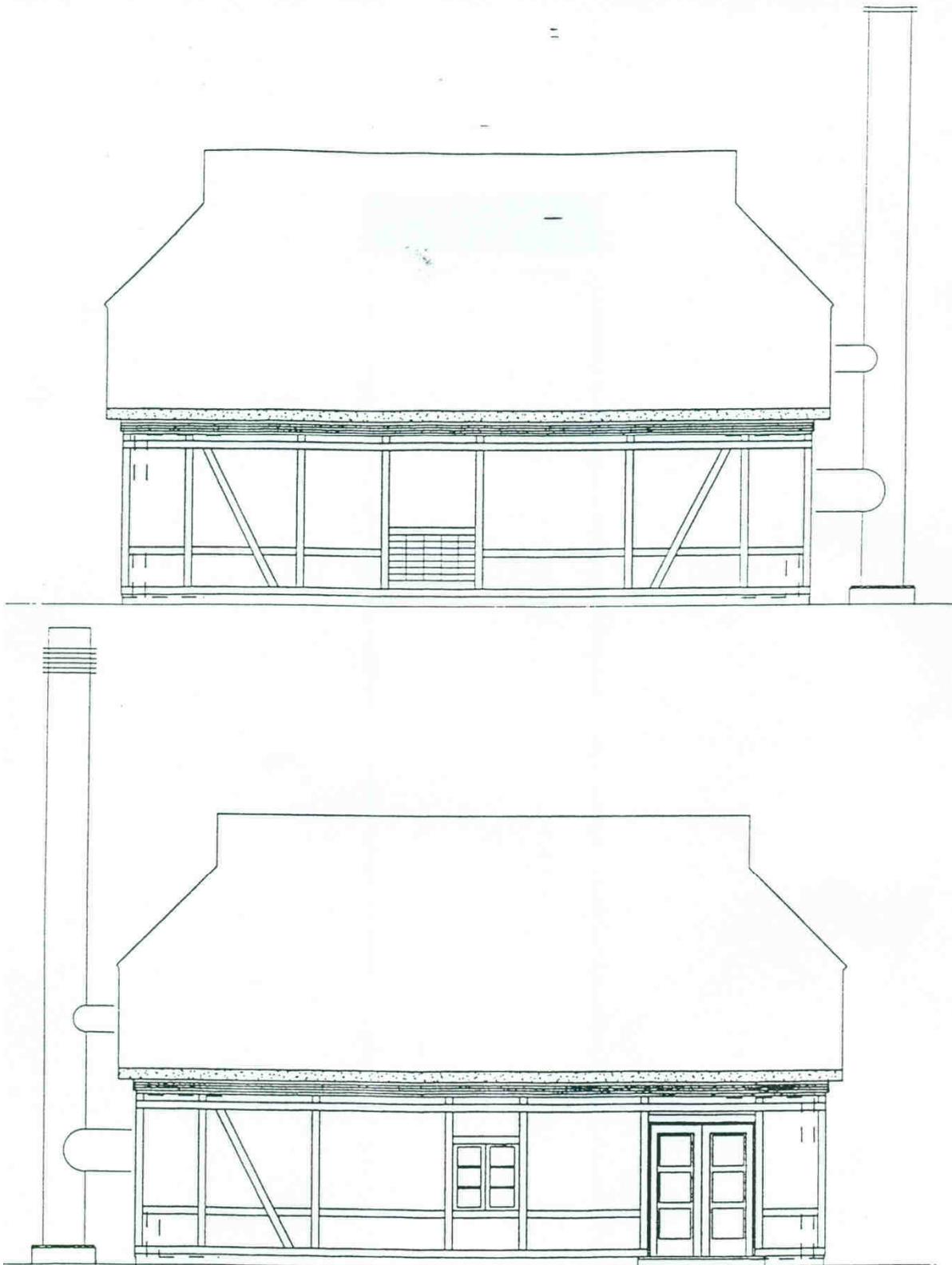
Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom zuständigen Grundbuchamt zur Verfügung gestellt. Sie wurde als Anlage und Berechnungsgrundlage für das Gutachten aufbereitet und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 20-04-23/01818	Maßstab: ohne
18556 Dranske, Feriendorf Bakenberg, Weiler B Wohnungseigentum in einem Feriendorf Bruchteileigentum - Heizzentrale Grundriss, Längsschnitt	Bearbeiter: be



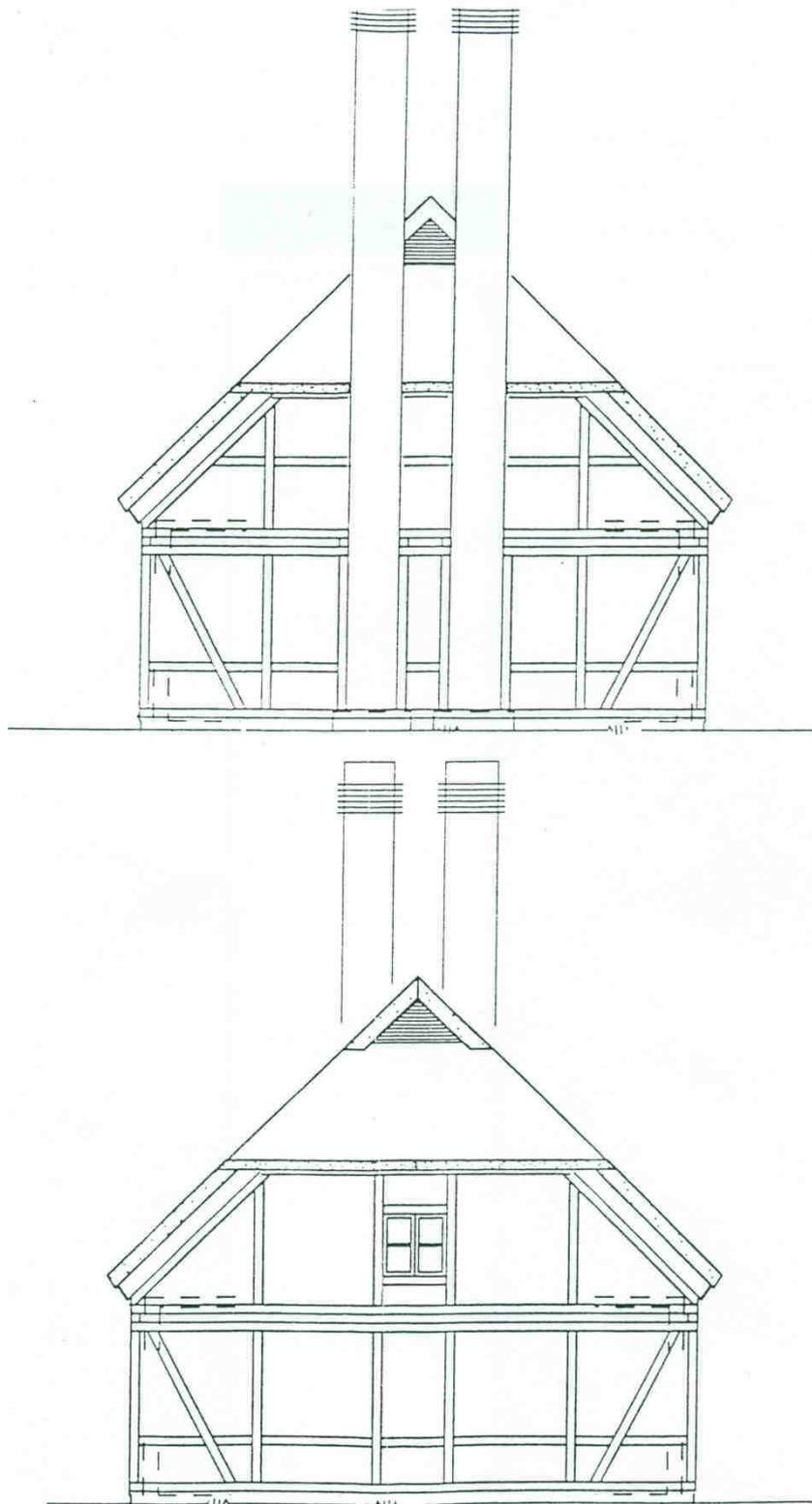
Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom zuständigen Grundbuchamt zur Verfügung gestellt. Sie wurde als Anlage und Berechnungsgrundlage für das Gutachten aufbereitet und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 20-04-23/01818	Maßstab: ohne
18556 Dranske, Feriendorf Bakenberg, Weiler B Wohnungseigentum in einem Feriendorf Bruchteileigentum - Heizzentrale Querschnitt	Bearbeiter: be



Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom zuständigen Grundbuchamt 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 20-04-23/01818	Maßstab: ohne
18556 Dranske, Feriendorf Bakenberg, Weiler B Wohnungseigentum in einem Feriendorf Bruchteileigentum - Heizzentrale Ansichten Längsseiten	Bearbeiter: be



Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom zuständigen Grundbuchamt 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 20-04-23/01818	Maßstab: ohne
18556 Dranske, Feriendorf Bakenberg, Weiler B Wohnungseigentum in einem Feriendorf Bruchteileigentum - Heizzentrale Ansichten Giebel	Bearbeiter: be

BAUBESCHREIBUNG HEIZZENTRALE (Bruchteileigentum)

Die Versorgung der gesamten Feriendorfanlage mit Heizenergie und Warmwasser erfolgt über die zentrale Heizungsanlage. Sie ist in einem separatem Gebäude untergebracht.

Fundamentierung

Die Heizzentrale wird nicht unterkellert. Sie erhält eine Streifenfundamentierung aus Stahlbeton nach Statik, unter den tragenden Wänden und den Außenwänden.

Bodenplatte

Die Bodenplatte wird in Stahlbeton nach Statik, sowie den technischen Heizanlagenerfordernissen hergestellt.

Mauerwerk

Außenwände mit Fachwerkvorbldung

24 cm Wärmedämmziegel, Fachwerkrahmen, ca. 14 cm, mit Leichtmörtelausfachung,

Geschoßdecken

Geschoßdecken in Stahlbeton nach Statik, als Fertigteildeckensystem oder Ortbeton.

Außenputz

Außenputz im Fachwerkrahmen aus Leichtmörtel

Innenputz

Innenputz in Zementrauhputz

Estricharbeiten

Estrich als Verbundestrich.

Dachstuhl

Holzdachstuhl mit Krüppelwalm, Dimensionierung nach Statik.

Dachdeckung und Unterkonstruktion

Brandschutzplatte auf Sparschalung, Lattung und Konterlattung, Rohrdeckung

Eingangstüre

Stahltüre doppelflügelig mit aufgedoppelter Holzaufblendung aussen und individueller Profildgarnierung (historisch nachempfunden), individueller Farbgestaltung, solide Beschläge.

Fenster

Holzfenster mit Sprossenteilung, isolierverglast, solide Beschläge, massive Holzfensterbretter.

Bodenbelag

Kunstharzbeschichtung, Mindestmaterialpreisklasse 60.– DM/qm.

Malerarbeiten

Innenwände und Decken mit waschfester Innendispersionsfarbe. Fassadenanstriche in Silikonharzfarbe nach Farbsystemaufbau. Auf Holzteilen außen nach Farbsystemaufbau. Fenster und Türen nach Farbsystem und -konzept lackiert.

Die vorliegende Beschreibung wurde im Ursprung vom zuständigen Grundbuchamt 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 20-04-23/01818 18556 Dranske, Feriendorf Bakenberg, Weiler B	Maßstab: ohne
Wohnungseigentum in einem Feriendorf Bruchteileigentum - Heizzentrale Baubeschreibung	Bearbeiter: be

Heizanlage

Als Primärenergie steht Flüssiggas, das in einem unterirdischen Behälter mit 200 cbm Volumen gespeichert wird zur Verfügung. Im Endausbau stellt eine Kesselanlage bestehend aus zwei Kesseln mit je 1.15 MW Leistung die Wärmeversorgung sicher.

Jedem Kessel ist ein eigener Kamin zugeordnet. Die Schornsteinanlage besteht aus zwei freistehenden Stahlkaminen, die außerhalb von der Heizzentrale angeordnet sind und eine Höhe von ca. 11,0 m haben. Über das Fernwärmenetz wird die Wärme zu den entsprechenden Übergabestationen der Weiler und sonstigen Abnehmer transportiert. Das Temperaturniveau für das Primärnetz beträgt 100/50 °C, wobei die Vorlauftemperatur außentemperaturabhängig bis zu einer Mindesttemperatur von 70 °C geregelt wird. Zwei drehzahlgeregelte Pumpen mit je 100 % Leistung versorgen die Übergabestationen mit Wärme. In den Übergabestationen werden jeweils über separate Regelgruppen für die Weilerhälften die Häuser mit Wärme versorgt. Das Temperaturniveau für das Sekundärnetz beträgt 80/50 °C, wobei die Vorlauftemperatur ebenfalls außentemperaturabhängig betrieben wird.

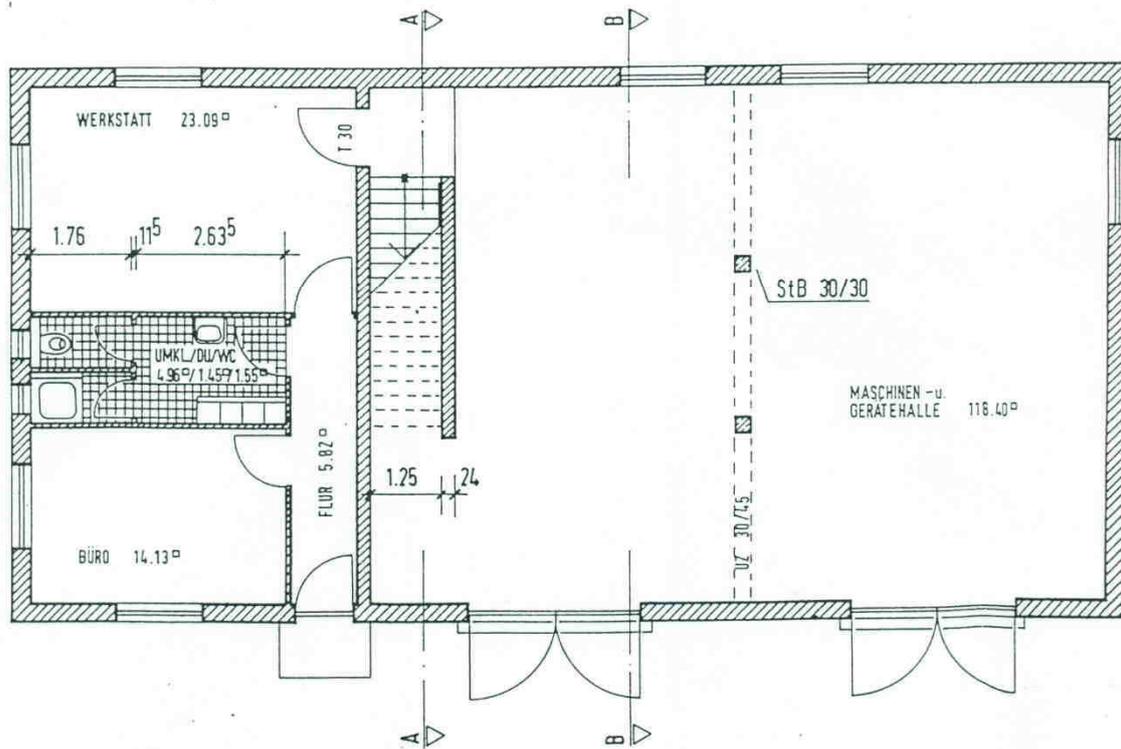
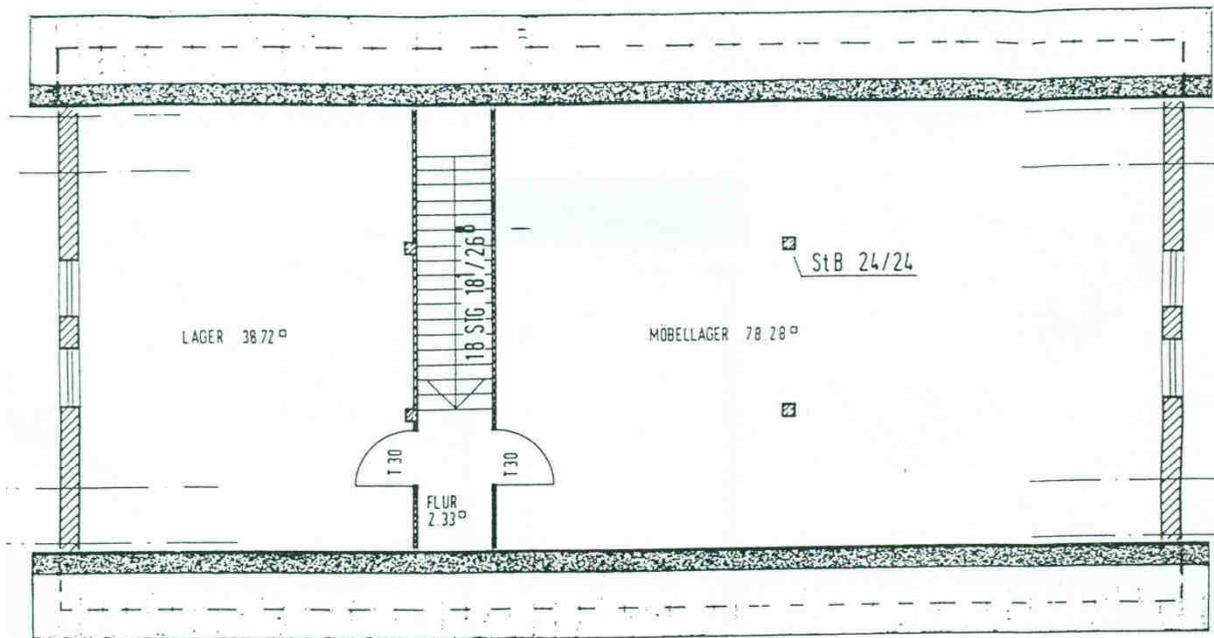
Elektro

Einfache Beleuchtung, Steckdosen und Schalter, Starkstromanschlüsse, Verteilungen, eigene Zählung, Telefon.

Blitzschutzanlage

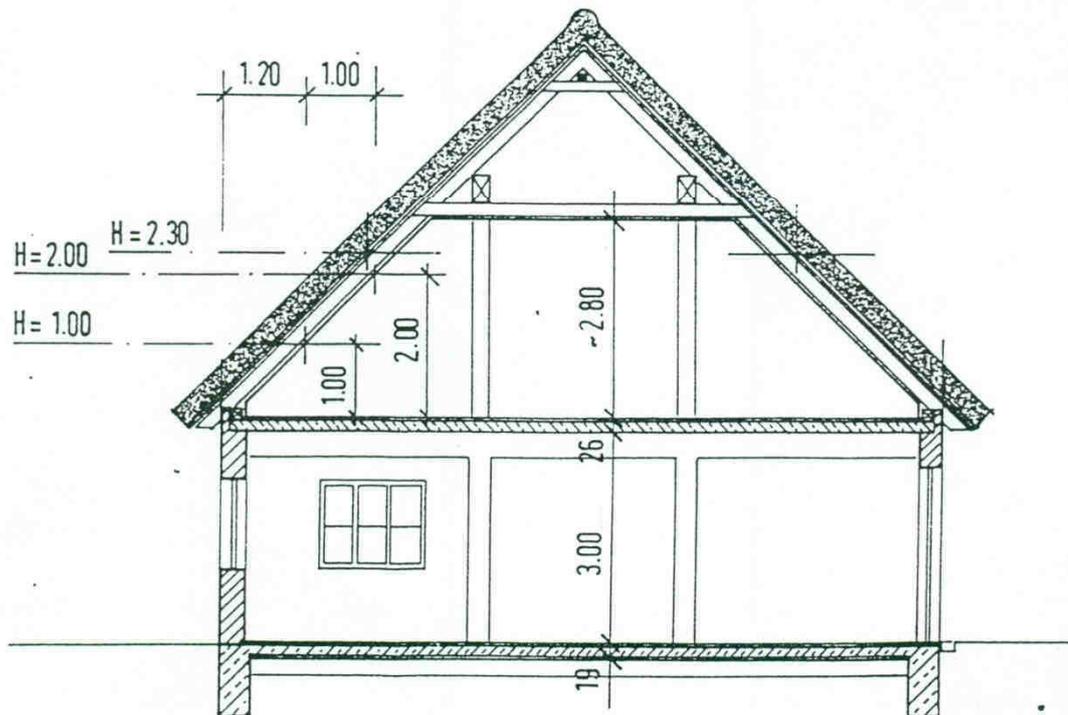
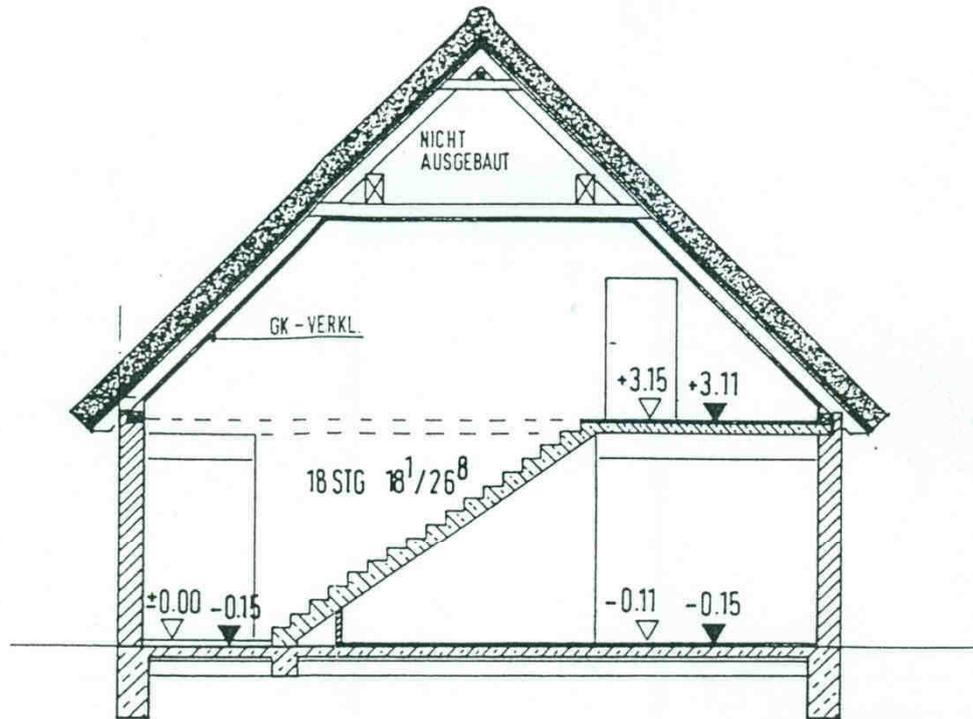
Die vorliegende Beschreibung wurde im Ursprung vom zuständigen Grundbuchamt zur Verfügung gestellt. Sie wurde als Anlage und Berechnungsgrundlage für das Gutachten aufbereitet und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 20-04-23/01818	Maßstab: ohne
18556 Dranske, Feriendorf Bakenberg, Weiler B Wohnungseigentum in einem Feriendorf Bruchteileigentum - Heizzentrale Baubeschreibung	Bearbeiter: be



Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom zuständigen Grundbuchamt 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 20-04-23/01818	Maßstab: ohne
18556 Dranske, Feriendorf Bakenberg, Weiler B Wohnungseigentum in einem Feriendorf Bruchteilseigentum - Bauhof Grundrisse	Bearbeiter: be



Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom zuständigen Grundbuchamt 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.

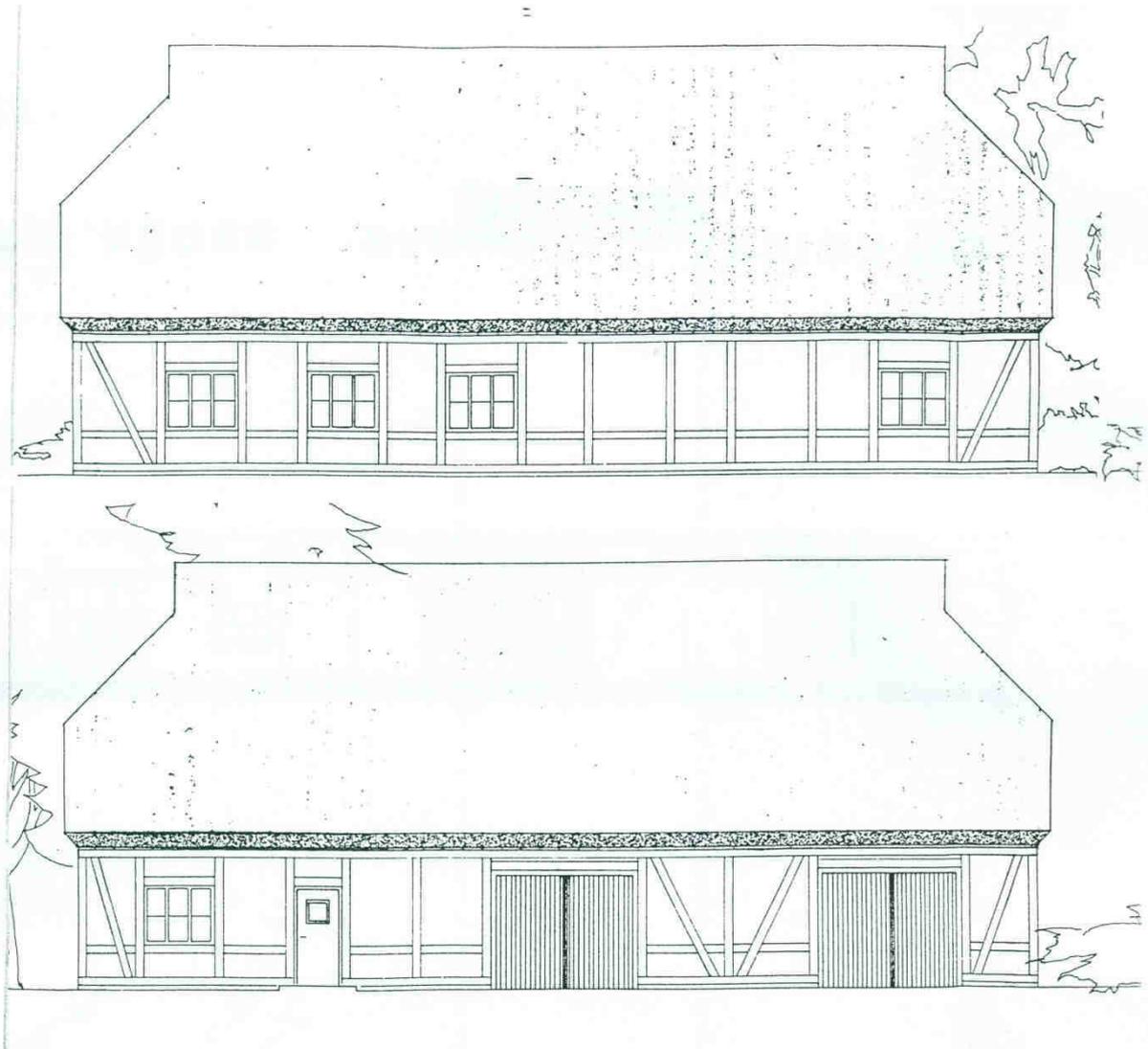
Vorhaben/Objekt:
Verkehrswertermittlung 20-04-23/01818
18556 Dranske, Feriendorf Bakenberg, Weiler B
Wohnungseigentum in einem Feriendorf
Bruchteileigentum - Bauhof
Querschnitte

Maßstab:

ohne

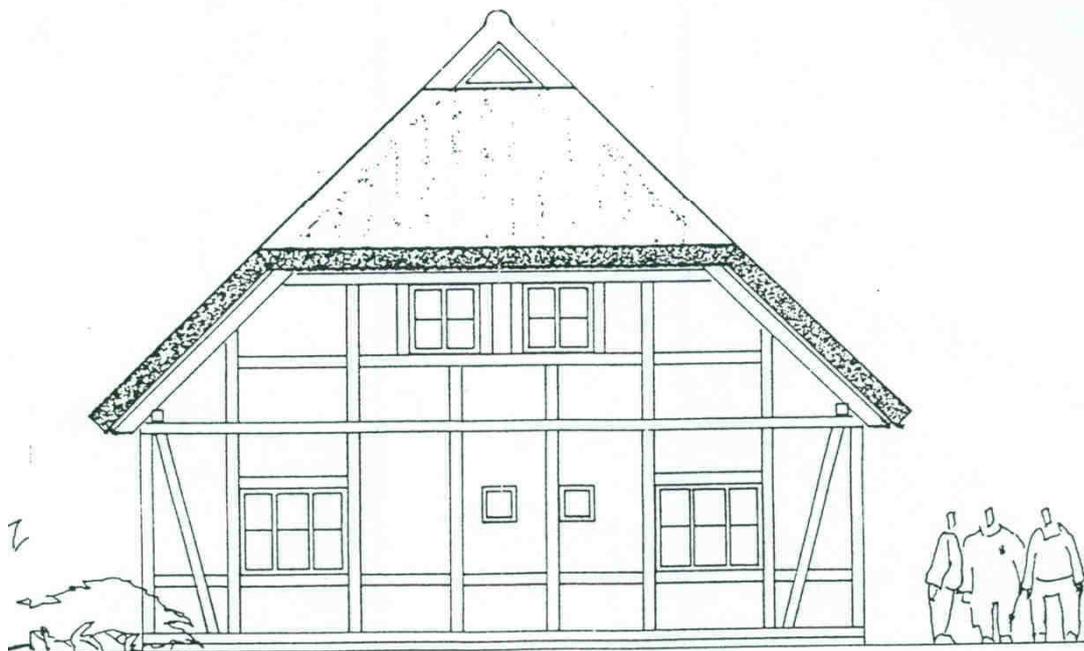
Bearbeiter:

be



Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom zuständigen Grundbuchamt 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 20-04-23/01818	Maßstab: ohne
18556 Dranske, Feriendorf Bakenberg, Weiler B Wohnungseigentum in einem Feriendorf Bruchteilseigentum - Bauhof Ansichten Längsseiten	Bearbeiter: be



Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom zuständigen Grundbuchamt 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 20-04-23/01818	Maßstab: ohne
18556 Dranske, Feriendorf Bakenberg, Weiler B Wohnungseigentum in einem Feriendorf Bruchteileigentum - Bauhof	Bearbeiter: be
Ansichten Giebel	

BAUBESCHREIBUNG BAUHOF (Bruchteileigentum)

Für die Betreuung und Pflege und Wartung des Geländes und der Gebäude wird ein Bauhof errichtet. Er enthält Büro-, Lager-, Sozial- und Geräteräume.

Fundamentierung

Der Bauhof wird nicht unterkellert. Er erhält eine Streifenfundamentierung aus Stahlbeton nach Statik, unter den tragenden Wänden und den Außenwänden.

Bodenplatte

Die Bodenplatte wird in Stahlbeton nach Statik, mit Wärmedämmung nach Wärmeschutzverordnung (unter den Büro- und Sozialräumen) hergestellt.

Mauerwerk**Außenwände**

36,5 cm Wärmedämmziegel. Druckfestigkeit nach Statik, auf horizontaler Feuchtigkeitssperre.

Tragende Innenwände

24 cm Mauerwerk, nach Statik

Nichttragende Innenwände und Vormauerungen

11,5 cm Mauerwerk

Geschoßdecken

Geschoßdecken in Stahlbeton nach Statik, als Fertigteildeckensystem.

Stahlbetontreppe

in Stahlbeton (nach Statik), mit Schallentkoppelung

Außenputz

Außenputz aus Kalkzementputz

Innenputz

Innenputz in Kalkgipsputz

Estricharbeiten

Estrich als schwimmende Estrichkonstruktion im Sozial- und Bürobereich, in den Lager- und Geräteräumen als Verbundestrich.

Dachstuhl

Holzdachstuhl mit Krüppelwalm, Dimensionierung nach Statik.

Dachdeckung und Unterkonstruktion

Innenverkleidung aus Gipskartonplatten, mineralische Dämmung nach Wärmeschutzberechnung, Brandschutzplatte auf Sparschalung, Lattung und Konterlattung, Rohrdeckung

Trockenbau

GK-Verkleidungen und Deckenuntersichten im DG

Eingangstüre

Holzstürze aus gesperrtem Massivholzstürzblatt mit aufgedoppelter Füllung und individueller Profildarnierungen (historisch nachempfunden), individueller Farbgestaltung, Stockzarge, solide Beschläge.

Die vorliegende Beschreibung wurde im Ursprung vom zuständigen Grundbuchamt 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 20-04-23/01818	Maßstab: ohne
18556 Dranske, Feriendorf Bakenberg, Weiler B Wohnungseigentum in einem Feriendorf Bruchteileigentum - Bauhof Baubeschreibung	Bearbeiter: be

Geräteraumtore

Stahlschwingtore mit Holzverschalung

Innentüren

Holztüren, Röhrenspan mit Füllung und Bekleidung, soliden Beschlägen.

Fenstertüren

Holzfenstertüre mit Sprossenteilung, isolierverglast, solide Beschläge. Holzfenstertürläden.

Fenster

Holzfenster mit Sprossenteilung, isolierverglast, solide Beschläge, massive Holzfensterbretter. Holzfensterläden.

Fliesenarbeiten

Boden- und türhoch Wandfliesen in den Sozialräumen. Fliesenspiegel für Küchenzeile. Mindestmaterialpreisklasse 35.– DM/qm

Bodenbeläge

Terrakottabelag mit Sockel und Treppenformstücken für Eingang und Treppe, Mindestmaterialpreisklasse 50.– DM/qm, Büros PVC, Mindestmaterialpreisklasse 35.– DM/qm, Geräteraume Kunstharzbeschichtung, Mindestmaterialpreisklasse 60.– DM/qm.

Malerarbeiten

Innenwände und Decken mit waschfester Innendispersionsfarbe. Fassadenanstriche in Silikonharzfarbe nach Farbsystemaufbau. Auf Holzteilen außen nach Farbsystemaufbau. Fenster, Läden und Türen nach Farbsystem und -konzept lackiert.

Heizung/Sanitär

Zentrale Heizversorgung über die flüssiggasbetriebene Heizzentrale. Die Wasser-, Trinkwasser- und Warmwasserversorgung verläuft unterirdisch unter die Bodenplatte des Bauhofes, zu den Verteilungen. In den Verteilungen sind, zur Verbrauchsmessung Warm- und Trinkwasserzähler angeordnet. Die Heizkosten werden, über Verdunstungsmesser an den Heizkörpern, abgerechnet. Als Heizkörper kommen in allen Gebäuden Heizradiatoren mit Thermostatventilen und Rücklaufverschraubung zum Einsatz. Sanitärobjekte und Armaturen in solider einfacher weißer Standardausführung. Abwasserentsorgung über Kanalsystem

Elektro

Der Bauhof erhält Unterverteilungen. Die Installation erfolgt unter Putz. Steckdosen und Flächenschalter, Kraftstrom eigene Zählung, Antennenanschluß, Telefonanschluß.

Blitzschutzanlage

Die vorliegende Beschreibung wurde im Ursprung vom zuständigen Grundbuchamt 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 20-04-23/01818	Maßstab: ohne
18556 Dranske, Feriendorf Bakenberg, Weiler B Wohnungseigentum in einem Feriendorf Bruchteileigentum - Bauhof Baubeschreibung	Bearbeiter: be



↑ **Bild 1:** Blick auf den Bereich der Stellplätze



↑ **Bild 2:** Weg zu den Häusern



↑ **Bild 3:** Blick auf die Hausgruppe des Weiler B



↑ **Bild 4:** Haus 23 mit offener Tür zu den Wohnungen 30 und 31



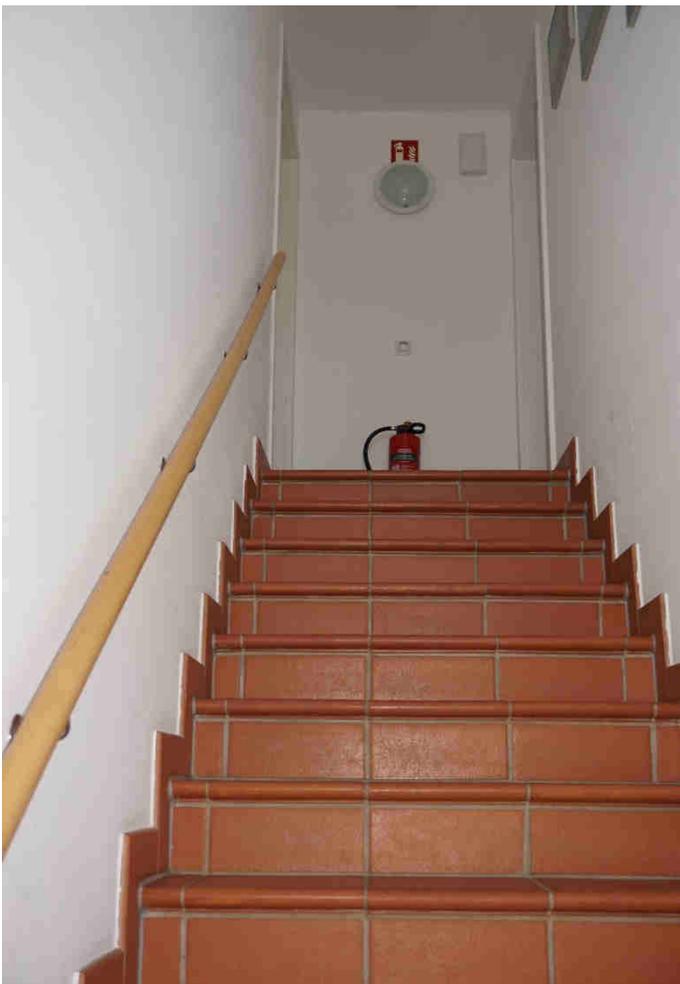
↑ Bild 5: Nordgiebel des Haus 23



↑ Bild 6: Westseite des Haus 23



↑ **Bild 7:** leichte Putzschäden an der Fassade



↑ **Bild 8:** Treppe zu den Wohnungen 30 und 31



↑ Bild 9: Wohnraum



↑ Bild 10: Wohnraum



↑ Bild 11: offene Küche



↑ Bild 12: Dusche/WC



↑ Bild 13: Schlafraum



↑ Bild 14: Flur

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

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

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

WoStG:

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)

PfandBfG:

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.