

Datum: 28.06.2023
Az.: 28-06-23/01832
Geschäftsnummer des Gerichts: 703 K 69/22

GUTACHTEN

im Zwangsversteigerungsverfahren

betreffend die mit einem Hotel garni und Nebengebäuden bebaute Grundstücke,
eingetragen im Grundbuch von Sassnitz, Blatt 2291, lfd. Nr. 5, 8, 9, 10
in 18546 Sassnitz, Walterstraße 3



Ausfertigungs-Nr.: 4

Dieses Gutachten enthält 66 Seiten und 6 Anlagen mit 33 Seiten.

Es wurde auftragsgemäß in 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 Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Vorpommern/Ost-Mecklenburg

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

Angaben zum Bewertungsobjekt

Grundstück lfd. Nr. 5 des BV

Grundbuch: Sassnitz, Blatt 2291, Bestandsverzeichnis Nr. 5
 Gemarkung: Sassnitz
 Flur: 5
 Flurstücksnummer: 536
 Größe: 1.190 m²
 Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche,
 (entsprechend Grundbuchauszug) Walterstraße 3

Grundstück lfd. Nr. 8 des BV

Grundbuch: Sassnitz, Blatt 2291, Bestandsverzeichnis Nr. 8
 Gemarkung: Sassnitz
 Flur: 5
 Flurstücksnummer: 533
 Größe: 155 m²
 Wirtschaftsart und Lage: Waldfläche,
 (entsprechend Grundbuchauszug) Walterstraße 3

Grundstück lfd. Nr. 9 des BV

Grundbuch: Sassnitz, Blatt 2291, Bestandsverzeichnis Nr. 9
 Gemarkung: Sassnitz
 Flur: 5
 Flurstücksnummer: 534/1 534/2 535
 Größe: 277 m² 416 m² 102 m²
 Wirtschaftsart und Lage: Waldfläche Erholungsfläche
 (entsprechend Grundbuchauszug) Walterstraße 3

Grundstück lfd. Nr. 10 des BV

Grundbuch: Sassnitz, Blatt 2291, Bestandsverzeichnis Nr. 10
 Gemarkung: Sassnitz
 Flur: 5
 Flurstücksnummer: 550
 Größe: 14 m²
 Wirtschaftsart und Lage: Erholungsfläche,
 (entsprechend Grundbuchauszug) An Walterstraße 1

Objekt: Hotel garni
 PLZ/Ort: 18546 Sassnitz
 Straße: Walterstraße 3

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Ifd. Nr. 5 des BV

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.560.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **1.570.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Hotel garni und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 18546 Sassnitz, Walterstraße 3,

Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	Ifd. Nr.
Sassnitz		2291	5
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Sassnitz	5	536	1.190 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 03.05.2023 mit rd.

1.560.000,00 €

(in Worten: eine Million fünfhundertsechzigtausend Euro)

geschätzt.

Ifd. Nr. 8 des BV

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

Der **sanierungsunbeeinflusste Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **930,00 €** ermittelt.

Der **sanierungsunbeeinflusste Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18546 Sassnitz, Walterstraße 3,

Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	Ifd. Nr.
Sassnitz		2291	8
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Sassnitz	5	533	155 m ²

zum Wertermittlungsstichtag 03.05.2023 mit

930,00 €

(in Worten: neunhundertdreißig Euro)

geschätzt.

lfd. Nr. 9 des BV

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

Der **sanierungsunbeeinflusste Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **17.200,00 €** ermittelt.

Der **sanierungsunbeeinflusste Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18546 Sassnitz, Walterstraße 3,

Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Sassnitz		2291	9
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Sassnitz	5	534/1	277 m ²
Sassnitz	5	534/2	416 m ²
Sassnitz	5	535	102 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 03.05.2023 mit rd.

17.200,00 €

(in Worten: **siebzehntausendzweihundert Euro**)

geschätzt.

lfd. Nr. 10 des BV

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

Der **sanierungsunbeeinflusste Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **964,00 €** ermittelt.

Der **sanierungsunbeeinflusste Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18546 Sassnitz, Walterstraße 1,

Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Sassnitz		2291	10
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Sassnitz	5	550	14 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 03.05.2023 mit rd.

964,00 €

(in Worten: **neunhundertvierundsechzig Euro**)

geschätzt.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Angaben	7
1.1. Auftraggeber, Auftragsanlass	7
1.2. Sachverhalte	9
2. Grund- und Bodenbeschreibung	12
2.1. Lage	12
2.2. Gestalt und Form	13
2.3. Erschließung	13
2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	14
2.4.1. Privatrechtliche Situation	14
2.4.2. Öffentlich-rechtliche Situation	15
2.4.3. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	16
2.4.4. Derzeitige Nutzung	16
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	17
3.1. Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	17
3.2. Gebäudebeschreibung des Hotels	17
3.2.1. Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	17
3.2.2. Ausführung und Ausstattung	18
3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)	18
3.2.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	18
3.2.2.3 Ausstattung und Zustand	18
3.2.2.4 Keller und Dach	20
3.2.3. Zustand des Gebäudes	20
3.3. Nebengebäude	21
3.4. Außenanlagen	21
4. Ermittlung des Verkehrswertes	22
4.1. Verkehrswertermittlung für Grundstück lfd. Nr. 5 des BV	22
4.1.1. Verfahrenswahl mit Begründung	22
4.1.2. Bodenwertermittlung	23
4.1.2.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	23
4.1.2.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks lfd. Nr. 5 des BV	23
4.1.2.3. Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück lfd. Nr. 5 des BV	24
4.1.3. Ertragswertermittlung für Grundstück lfd. Nr. 5 des BV	26
4.1.3.1. Ermittlung des Ertragswertes	26
4.1.3.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen der Ertragswertermittlung	27
4.1.4. Sachwertermittlung	36
4.1.4.1. Ermittlung des Sachwertes	36
4.1.4.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen in der Sachwertberechnung	37
4.1.5. Verkehrswert für Grundstück lfd. Nr. 5 des BV	44
4.2. Verkehrswertermittlung für Grundstück lfd. Nr. 8 des BV	45
4.2.1. Verfahrenswahl mit Begründung	45
4.2.2. Bodenwertermittlung	46
4.2.2.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	46
4.2.2.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks lfd. Nr. 8 des BV	47
4.2.2.3. Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück lfd. Nr. 8 des BV	47
4.2.3. Sanierungsunbeeinflusster Verkehrswert für Grundstück lfd. Nr. 8 des BV	47
4.3. Verkehrswertermittlung für Grundstück lfd. Nr. 9 des BV	48
4.3.1. Verfahrenswahl mit Begründung	48
4.3.2. Bodenwertermittlung	49
4.3.2.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	49
4.3.2.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks lfd. Nr. 9 des BV	50
4.3.2.3. Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück lfd. Nr. 9 des BV	50
4.3.3. Verkehrswert für Grundstück lfd. Nr. 9 des BV	52

4.4.	Verkehrswertermittlung für Grundstück lfd. Nr. 10 des BV	53
4.4.1.	Verfahrenswahl mit Begründung	53
4.4.2.	Bodenwertermittlung.....	54
4.4.2.1.	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	54
4.4.2.2.	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks lfd. Nr. 10 des BV.....	55
4.4.2.3.	Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück lfd. Nr. 10 des BV	56
4.4.3.	Verkehrswert für Grundstück lfd. Nr. 10 des BV	58

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 dem Liegenschaftskataster, Maßstab 1 : 1.000, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	1 Blatt
Anlage 3:	Anmerkung zu den Grundbuchunterlagen	1 Blatt
Anlage 3.1:	Auszug aus dem B-Plan Nr. 10.1 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	1 Blatt
Anlage 4:	Lageplan, Grundrisse, Schnitt	7 Blatt
Anlage 5:	Fotodokumentation	18 Blatt
Anlage 6:	Literaturverzeichnis	2 Blatt

1. Allgemeine Angaben

1.1. Auftraggeber, Auftragsanlass

Auftraggeber:	Amtsgericht Stralsund -Außenstelle Justizzentrum- Rechtspfleger Frankendamm 17 18439 Stralsund
Gutachtenauftrag:	gemäß Auftrag des Amtsgerichtes Stralsund, vom 27.02.2023, Geschäftsnummer 703 K 69/22
Wertermittlungstichtag:	Tag der Ortsbesichtigung, 03.05.2023
Qualitätstichtag:	03.05.2023
Ortsbesichtigung:	Zum Ortstermin wurden die Beteiligten, gemäß übergebener Liste der Beteiligten, durch Einschreiben vom 13.04.2023 fristgerecht geladen.
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none">• ein Vertreter des Zwangsverwalters• der Pächter• der Gutachter
Wertermittlungsgrundlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Baugesetzbuch (BauGB)• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
das Gutachten stützt sich u. a. auf folgende Grundlagen:	<p><u>vom Auftraggeber übergebene Unterlagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• ein amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Sassnitz, Blatt 2291, vom 08.11.2022, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Stralsund <p><u>durch den Auftragnehmer angefertigte bzw. bereitgestellte Unterlagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Berechnungen zu den Brutto-Grundflächen (BGF)• zum Ortstermin angefertigte Notizen und Diktate über die Beschaffenheit des Bewertungsobjektes• Fotodokumentation <p><u>weitere Unterlagen und Angaben:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Auszug aus dem Liegenschaftskataster, vom 22.03.2023• Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis, vom 17.03.2023, sowie Ergänzung auf Nachfrage vom 22.06.2023, übersandt am 26.06.2023• Onlineabfrage zu Bodenrichtwerten beim Geoportal des Landkreises Vorpommern-Rügen, vom 20.06.2023• Grundstücksmarktbericht 2019 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen• Angaben und Auskünfte zu städtebauplanungsrechtlichen Gegebenheiten im Bereich des Bewertungsobjektes durch das zuständige Bauamt, vom 13.06.2023• Bauantrag, Baubeschreibung, Baugenehmigung, Grundrisse und Schnitt, zum Vorhaben „Erweiterung des Hauses zur Pension“ vom 31.07.1993, übergeben vom Kreisarchiv des Landkreises Rügen• Bauantrag, Baubeschreibung, Baugenehmigung, Grundrisse und Schnitt, zum Vorhaben „Errichtung eines Nebengebäudes genutzt als Garage und 2 Abstellräume sowie überdachte Freifläche“ vom 30.03.1995, übergeben vom Kreisarchiv des Landkreises Rügen

- Grundrisse der Bestandsermittlung vom 20.04.2016, übergeben vom Pächter
- Auszug aus der Kaufpreissammlung, übergeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen
- Inventarliste des Hotels, übergeben am 25.05.2023 durch den Pächter
- Kopie der Urkunde 20. Februar 1882, zum Recht Abt. II lfd. Nr. 1
- Satzung der Stadt Sassnitz über den Bebauungsplan Nr. 10.1 „Sondergebiet Stadthafen – östlicher Teil“
- Pachtvertrag vom 01.07.2022, übergeben vom Zwangsverwalter

1.2. Sachverhalte

- **Allgemeine Beschreibung**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein vier Grundstücke, die im Ortszentrum von Sassnitz gelegen sind.

Die Bewertungsgrundstücke befinden sich am südlichen Rand des Ortszentrums, direkt am Hang oberhalb des Stadthafens, mit unverbaubarem Blick über den Stadthafen und die Ostsee.

Grundstücks lfd. Nr. 5 des BV (FS 536):

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem zweigeschossigen Hotel garni und einem eingeschossigen Nebengebäude bebaut.

Das Hotel garni besteht aus zwei Baukörpern. Der westliche Teil wurde ca. 1920 (geschätzt) als Stadtvilla errichtet. Ca. 1993 wurde der östliche Teil angebaut.

Im Hotel insgesamt befinden sich 17 Zimmer, ein Frühstücksraum, eine Sauna sowie die erforderlichen Nebenräume. Zum Ortstermin war, belegungsbedingt, nur ein Teil der Zimmer zugänglich.

Am westlichen Teil wurde ca. 1995 ein Nebengebäude (Garagen, Abstellräume) errichtet. In diesem Nebengebäude befindet sich ein weiteres, jedoch baurechtlich nicht genehmigtes Zimmer. Dieses sog. „Gartenzimmer“ war zum Ortstermin nicht zugänglich, da es vermietet war.

An der östlichen Grundstücksgrenze befinden sich Stellplätze (geplant 9, realisiert 11) die jedoch teilweise auf das Flurstück 522 (Stiftstraße) ragen.

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

Die Lage des Bewertungsgrundstücks kann als sehr gut beschrieben werden. Die umgebenden Grundstücke sind ebenfalls mit Einfamilienwohnhäusern, zum großen Teil zur Feriennutzung, bebaut.

Grundstücks lfd. Nr. 8 des BV (FS 533) :

Hierbei handelt es sich um eine Fläche, die im Bebauungsplan als private Grünfläche (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Entwicklungsziel: Hangbefestigung) festgesetzt ist. Es handelt sich um eine steile Hangfläche zwischen Hotel und Stadthafen. Eine Bewirtschaftung ist nicht möglich. Das Grundstück ist entsprechend zu pflegen (Grasmahd).

Grundstücks lfd. Nr. 9 des BV (FS 534/1, 534/2 und 535):

Hierbei handelt es sich um eine Fläche, die im Bebauungsplan als private Grünfläche (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Entwicklungsziel: Hangbefestigung) festgesetzt ist.

FS 534/1 und 534/2 sind überwiegend Hangflächen und nicht zu bewirtschaften. FS 535 ist eine ehemalige öffentliche Verkehrsfläche (Fußweg), die nach Schaffung des neuen Kammwegs renaturiert wurde.

FS 535 und Teile des FS 534/2 sind in die Außenanlagen des Hotels eingebunden.

Grundstücks lfd. Nr. 10 des BV (FS 550):

Hierbei handelt es sich um eine Fläche, die im Bebauungsplan als private Grünfläche (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Entwicklungsziel: Hangbefestigung) festgesetzt ist.

Das FS 550 ist eine 14 m² große Splitterfläche, eingebettet in die Flurstücke eines Nachbargrundstücks und nur über diese erreichbar und im Zusammenhang mit diesen nutzbar.

Vermutlich wurde bei einer zurückliegenden Umschreibung vergessen das Flurstück mit umzuschreiben.

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

Das Bewertungsobjekt ist mit dem für den Betrieb als Hotel garni notwendigen Inventar ausgestattet. Der Zeitwert des Inventars wird auf ca. 37.000,00 € geschätzt.

Eine Aufstellung des Inventars, vom Pächter gefertigt, wird gesondert übergeben.

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

Nach vorliegenden Informationen bestehen keine Auflagen, Beschränkungen oder Beanstandungen.

- **Gewerbebetrieb**

Zum Ortstermin wurde im Bewertungsobjekt ein Hotel garni betrieben.

- **Eintragungen im Baulastenverzeichnis**

Im Baulastenverzeichnis ist zulasten des Bewertungsobjekts keine Baulast eingetragen.

Zugunsten des Flurstücks 536 ist eine Abstandsflächenbaulast auf dem Flurstück 540 eingetragen.

- **Zuständiger Kaminkehrer**

18528 Bergen auf Rügen

- **Miet- und Pachtverhältnisse**

Das Bewertungsobjekt war zum Ortstermin verpachtet. Eine Kopie des Pachtvertrages wird gesondert übergeben.

- **Besteht Verdacht auf Hausschwamm?**

Hinweise auf Hausschwamm ergaben sich zum Ortstermin nicht.

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

wurden zum Ortstermin nicht vorgefunden

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

nicht bekannt

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

Ja, der Wärmedurchgangskoeffizient des Daches bzw. der Decke über dem Obergeschoss des Altbauteils von max. 0,24 Watt/(m² K) wird mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht eingehalten. Hier ist eine nachträgliche Dämmung erforderlich. Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass diese im Rahmen der Modernisierung/Sanierung erfolgt.

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

Recht Abt. II lfd. Nr. 1

Die Grundstücke lfd. Nr. 5, 8, 9 und 10 des BV sind mit einem Recht mit folgendem Inhalt belastet: „Der Besitzer ist nicht befugt, Kuhställe, Schweineställe und offene Dunggruben anzulegen.“

Das Recht wurde am 03.01.1882 eingetragen.

Aus heutiger Sicht kann festgestellt werden, dass aus diesem Recht keine Wertbeeinflussung für die Bewertungsgrundstücke mehr resultiert, da derartige Bauwerke und Anlagen baurechtlich und umweltrechtlich in der Lage der Bewertungsgrundstücke unzulässig sind.

Sanierungsverfahren:

Die Lage der Bewertungsgrundstücke (FS 533, 534/1, 534/2, 535 und 550) im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Stadthafen“ verlangt die besondere Berücksichtigung der §§ 152-156 BauGB in Verbindung mit § 16 (5) der ImmoWertV.

Gemäß § 154 (1) BauGB hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks entspricht.

Die durch die Sanierung bedingte Bodenwerterhöhung ergibt sich aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert für das Grundstück ohne Sanierung = **Anfangswert** und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch rechtliche, tatsächliche Neuordnung, Veränderungen der Struktur des Gebietes und sonstiger wertbestimmender Faktoren ergeben wird = **Endwert**.

Der Anfangswert entspricht somit dem Wert ohne Sanierung, bei dem alle Wertänderungen, die sich infolge der Aussicht auf die Sanierung, deren Vorbereitung oder Durchführung, insbesondere hinsichtlich der Struktur des Gebietes und der Lage des Grundstücks, Entwicklungsstufe, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgestalt und Erschließungszustand sowie in den Ertragsverhältnissen und sonstigen wertbestimmenden Faktoren ergeben haben, außer Betracht zu lassen sind.

Im vorliegenden Fall wurde der Ausgleichsbetrag noch nicht entrichtet, deshalb ist für die Wertermittlung auf den Sanierungsanfangswert abzustellen.

Umnutzung von Teilen der Wohnung

Ein Raum (Wohnzimmer) der Betreiberwohnung im Erdgeschoss des Altbaus wurde nachträglich zum Frühstücksraum umgebaut. Diese Umnutzung ist eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung von Wohnen zu Gewerbe. Ein entsprechender Bauantrag wurde nicht gestellt.

Eine nachträgliche Legalisierung des vorhandenen Zustandes wird jedoch für möglich erachtet. Hierfür erforderliche Aufwendungen zur nachträglichen Stellung eines Bauantrages sind in den pauschalen Reparatur- und Instandsetzungskosten enthalten.

Weitere Einflüsse auf die Wertermittlung ergeben sich nicht, da die Bewertung nur auf die reinen Übernachtungsflächen (Zimmer) abstellt.

Nebengebäude

Am 01.01.1996 wurde eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Nebengebäudes (Garage und Abstellräume) erteilt.

Zum Ortstermin wurde festgestellt, dass einer der als Lager genehmigten Räume nachträglich zum Hotelzimmer (Gartenzimmer) umgebaut wurde.

Für diese Nutzungsänderung liegt ebenfalls keine Baugenehmigung vor.

Das Nebengebäude konnte nicht verfahrensfrei nach § 61 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern errichtet werden da es die zulässige Brutto-Grundfläche von 30 m² überschreitet. Zudem wurde es als Grenzbebauung, in der Abstandsfläche des Hauptgebäudes errichtet und überschreitet die nach § 6 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern zulässige Länge von 9 m sowie die Gesamtlänge an den Grenzen von 15 m. Deshalb wurde ein Bauantrag gestellt und für die Errichtung des Gebäudes eine Abstandsflächenbaulast auf dem Flurstück 540 eingetragen.

In der Wertermittlung wird das „Gartenzimmer“ nicht berücksichtigt, da hierfür keine Genehmigung vorliegt.

Inwieweit eine nachträgliche Legalisierung möglich ist, kann aufgrund der komplexen baurechtlichen Zusammenhänge nicht beantwortet werden.

Sicherheit kann hier nur das Stellen einer Bauvoranfrage bringen. Bei positivem Bescheid müsste ein nachträglicher Bauantrag zur Legalisierung des bestehenden Zustandes gestellt werden.

Bis zur nachträglichen Legalisierung ist nur die Nutzung als Lagerraum zulässig.

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1. Lage

Bundesland:	Mecklenburg – Vorpommern
Landkreis:	Vorpommern-Rügen
Ort und Einwohner:	Sassnitz, mit ca. 9.580 Einwohnern im Ort
<u>Verkehrslage, Entfernungen</u> (siehe Anlage 1)	
Lage zu Verkehrswegen:	<ul style="list-style-type: none"> • Die Bundesstraße B 96 führt von Stralsund über Bergen nach Sassnitz. • Die Landesstraße L 29 führt von Sassnitz durch Binz auf die Bundesstraße B 196 (Göhren – Bergen). • Die Bundesautobahn A 20 (Lübeck/Berlin/Szczecin), Anschlussstelle Stralsund (24), ist ca. 79 km entfernt.
Überregionale Lage:	<p>Entfernungen des Ortes Sassnitz zu nächstgelegenen größeren Orten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ca. 22 km nordwestlich von Bergen (Regionalstandort der Kreisverwaltung) • ca. 52 km nordwestlich von Stralsund (Kreisstadt) • ca. 216 km zur Landeshauptstadt Schwerin • Der Flughafen in Rostock/Laage ist ca. 150 km entfernt. • Sassnitz besitzt einen Fährhafen ins Baltikum.
Regionalplanung:	<ul style="list-style-type: none"> • Sassnitz befindet sich im ländlichen Siedlungsraum. • Die zuständige Verwaltungsbehörde ist die Stadtverwaltung Sassnitz. • Alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen, wie Schule, KITA, Einrichtungen der medizinischen Versorgung sowie Einkaufsmarkt und Bank befinden sich in Sassnitz. • Sassnitz ist staatlich anerkannter Erholungsort und liegt auf der Halbinsel Jasmund im Nordosten der Insel Rügen.
Innerörtliche Lage:	<ul style="list-style-type: none"> • Das Bewertungsobjekt hat eine Aussicht direkt auf die Ostsee. • Es liegt in der Nähe des Stadthafens, ca. 500 m entfernt. • Eine Bushaltestelle befindet sich im Ort. • Ein Bahnhof der DB ist ca. 650 m entfernt.
Verkehrsanbindung:	<ul style="list-style-type: none"> • Einbindung in das Liniennetz der VVR Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Rügen auf der Linie 20/24: Sassnitz – Binz – Klein Zicker Linie 13: Sassnitz – Sagard Linie 14: Sassnitz – Kap Arkona • Zugverbindung besteht von Sassnitz aus auf der Strecke 195: Sassnitz – Bergen auf Rügen – Stralsund mit Anschluss nach: Strecke 203/205: Stralsund – Berlin und Strecke 100: Stralsund – Rostock – Hamburg
Wohn- und Geschäftslage:	sehr gute Wohn- und Geschäftslage (Gastgewerbe)
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	im Ortsteil zwei- und dreigeschossige Bebauung, zu Wohn- und Erholungszwecken genutzt
Immissionen:	Zum Ortstermin wurden keine Immissionen festgestellt.
Topografische Grundstückslage:	Die Flurstücke 536 und 535 liegen auf dem Niveau der Straße und fallen nach Südosten leicht ab. Die Flurstücke 533, 534/1 und 534/2 fallen steil ab.

2.2. Gestalt und Form

Flurstücke:	536	533	534/1	534/2	535	550
Mittlere Breite:	31,00 m	16,00 m	17,00 m	32,00 m	33,00 m	1,00 m
Mittlere Tiefe:	38,00 m	10,00 m	16,00 m	12,00	3,00 m	14,00 m
Größe der Fläche: (lt. Grundbuchauszug)	1.190 m ²	155 m ²	277 m ²	416 m ²	102 m ²	14 m ²

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

2.3. Erschließung

Straßenart:	Nördlich des Bewertungsgrundstücks verläuft die Walterstraße als innerörtliche Straße und östlich die Stiftstraße. Das Grundstück lfd. Nr. 5 des BV ist somit zweiseitig erschlossen.
Straßenausbau:	<ul style="list-style-type: none"> • schmale Fahrbahn, Fahrbahn mit Betonverbundpflaster versehen • kein Gehweg • Straßenbeleuchtung
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: (entspr. vorliegenden Angaben)	<ul style="list-style-type: none"> • elektrischer Strom, Gas und Trinkwasser aus öffentlicher Versorgung • zentrale Abwasserentsorgung
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	<p>Den zur Verfügung stehenden Unterlagen zufolge, liegt vonseiten des Bewertungsgrundstücks lfd. Nr. 5 des BV eine Grenzbebauung an der westlichen Grundstücksgrenze durch ein Nebengebäude vor.</p> <p>Die Stellplätze an der östlichen Grundstücksgrenze liegen z. T. auf dem Flurstück 522 (Stiftstraße). Stellplätze sind keine Gebäude, somit liegt rechtlich keine Grenzüberbauung vor.</p> <p><i>Anmerkung:</i> <i>Durch den Sachverständigen wurden zu den vorgenannten Angaben keine Überprüfungen vorgenommen. Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass, wie mitgeteilt, keine Grenzüberbauungen vorliegen und die Grenzverhältnisse geregelt sind.</i></p>
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. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.</i>

2.4. Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1. Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

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

Durch den Auftraggeber wurde ein amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Sassnitz, Blatt 2291, vom 08.11.2022, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Stralsund übergeben.

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

Der Besitzer ist nicht befugt, Kuhställe, Schweineställe und offene Dunggruben anzulegen. Ingetragen zu Gunsten des Besitzers der im Grundbuche von Sagard Bland VIII Blatt 382, 382, 286, 387, Band XI Blatt 475 bis 477 eingetragenen Grundstücke am 3. Januar 1882 umgeschrieben am 4. Juni 1993.

Lfd.-Nr. 5 im BV:

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet und wurde am 07.10.2022 eingetragen.

Lfd.-Nr. 5, 8, 9 und 10 im BV:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet und wurde am 08.11.2022 eingetragen.

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

Bodenordnungsverfahren (Umliegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren):

Die Grundstücke lfd. Nr. 8, 9 und 10 des BV liegen im Sanierungsgebiet „Stadthafen“.

Laut Auskunft des Bauamtes der Stadt Sassnitz, vom 13.06.2023, sind die Grundstücke derzeit, neben dem Sanierungsverfahren, in keines der vorgenannten Verfahren einbezogen.

Es wurden diesbezüglich durch den Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

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

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

2.4.2. Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	<p>Vom Sachverständigen wurde eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom Landkreis Vorpommern-Rügen angefordert.</p> <p>Nach vorliegender Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde, vom 17.03.2023, wird bescheinigt, dass für das Bewertungsobjekt keine Baulast i. S. des § 83 LBauO M-V eingetragen ist.</p> <p>Zugunsten des Grundstücks lfd. Nr. 5 des BV (FS 536) ist auf dem Flurstück 540 der Flur 5 der Gemarkung Sassnitz eine Abstandsflächenbaulast eingetragen.</p>
Denkmalschutz:	<p>Denkmalschutz besteht, lt. Auskunft des Bauamtes der Stadt Sassnitz, vom 13.06.2023, nicht.</p>

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:	<p>Entsprechend vorgenannter Auskunft liegt für den Bereich der Bewertungsgrundstücke ein Flächennutzungsplan, Neuaufstellung 2001, vor. abschließender Beschluss vom 14.05.2001, Bekanntmachung und Genehmigung am 08.10.2001</p> <p>In diesem ist der Bereich der Bewertungsgrundstücke als W = Wohnbaufläche (FS 536) bzw. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.</p>
Festsetzungen im Bebauungsplan:	<p>Für den Bereich der Grundstücke lfd. Nr. 8, 9 und 10 des BV liegt, lt. vorgenannter Auskunft, der Bebauungsplan Nr. 10.1 „Sondergebiet Stadthafen – östlicher Teil“ der Stadt Sannitz, vor. Satzungsbeschluss vom 10.04.2006, Bekanntmachung 01.08.2011. In diesem sind die Grundstücke als öffentliche Verkehrsfläche Fußweg und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Entwicklungsziel: Hangbefestigung festgesetzt. Es sind die Festlegungen der Sanierungssatzung zu berücksichtigen.</p>

Bauordnungsrecht

In der Örtlichkeit wurde festgestellt, dass im Erdgeschoss ein Raum (Wohnzimmer) der Betreiberwohnung umgenutzt wurde. Dieser Raum wird jetzt als Frühstücksraum genutzt.
Die Nutzungsänderung von Wohnen zu Gewerbe ist genehmigungspflichtig. Ein Antrag auf Umnutzung an das zuständige Bauamt wurde nicht gestellt.
Es handelt sich somit um einen baurechtswidrigen Zustand.

Im Nebengebäude wurde ein als Lager genehmigter Raum in ein Hotelzimmer umgenutzt. Diese Umnutzung wurde ebenfalls nicht beantragt und genehmigt. Auch hier handelt es sich um einen baurechtswidrigen Zustand.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

Grundstück lfd. Nr. 5 des BV:
- *baureifes Land*

Grundstück lfd. Nr. 8 des BV:
- *privates Grünland*

Grundstück lfd. Nr. 9 des BV:
- *privates Grünland*

Grundstück lfd. Nr. 10 des BV:
- *privates Grünland*

Beitrags- und Abgabensituation:

Das Grundstück lfd. Nr. 5 des BV ist ortsüblich erschlossen.

Es sind zum Zeitpunkt der Planungsauskunft keine Erschließungskosten bzw. Ausbaubeiträge bekannt.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die im Sanierungsgebiet „Stadthafen“ gelegenen Flächen noch mit der Erhebung eines Ausgleichsbetrags gerechnet werden muss.

2.4.3. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

2.4.4. Derzeitige Nutzung

Art der Nutzung: Hotel garni

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1. Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

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

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

3.2. Gebäudebeschreibung des Hotels

3.2.1. Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	<ul style="list-style-type: none">• freistehendes zweigeschossiges Hotelgebäude• aus zwei, zu verschiedenen Zeiten errichteten Baukörpern bestehend• ausgebauten Dachgeschoss• Das Gebäude ist voll unterkellert.
Baujahr:	altes Gebäude: ca. 1920, neues Gebäude ca. 1993
Modernisierung:	<p>Das alte Gebäude wurde vom ehemaligen Wohnhaus zum Hotel umgebaut. In diesem Zusammenhang wurden, bis auf die Betreiberwohnung und das Kellergeschoss, alle Bereiche des Gebäudes modernisiert.</p> <p>Im neuen Gebäude wurden in den meisten Zimmern Klimaanlage nachgerüstet. Der größte Teil der Badzellen der Hotelzimmer wurde modernisiert.</p>
Außenansicht:	<p>Das freistehende zweigeschossige Gebäude verfügt über flache Satteldächer mit einer Dacheindeckung aus Bitumenbahnen. Es sind mehrere Gauben, ein flacher Turm und zwei Loggien vorhanden. Über Dach befinden sich drei Schornsteine.</p> <p>Die Unterschläge und Stirnbretter bestehen aus Holz und sind weiß gestrichen.</p> <p>Die Dachentwässerung besteht aus verzinktem Blech.</p> <p>Die Fassade des Gebäudes ist glatt geputzt und weiß gestrichen. Die Geschosse werden durch cremefarbene Gesimse getrennt.</p> <p>Zur Südseite befinden sich am alten Gebäude ein Wintergarten, eine verglaste Loggia und eine offene Loggia. Am neuen Gebäude befindet sich über alle Geschosse eine hölzerne Balkonanlage. Die Zimmer im Kellergeschoss verfügen über Terrassen.</p> <p>Die Fenster sind weiße Kunststoffrahmenfenster mit Thermoverglasung. Zur Südseite haben die Zimmer Terrassentüren.</p> <p>Je Gebäudeteil befindet sich ein Hauseingang an der nördlichen Längsseite.</p> <p>Der Wintergarten am alten Gebäude verfügt über eine hölzerne Freitreppe.</p>

3.2.2. Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Kellerwände:	Ziegelmauerwerk, Porenbeton, Kalksandstein
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk, Porenbeton, Kalksandstein
Innenwände:	Ziegelmauerwerk, Porenbeton, Kalksandstein, Ständerwände mit Rigips beplankt
Fußboden:	Estrich
Geschossdecke:	Stahlbetondecken, Holzbalkendecken
Treppen:	Kiefernholztreppe mit offenen Trittstufen, Stahlbetontreppe mit Tritt- und Setzstufen aus Kunstwerkstein

3.2.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Hotelgebäude:	Kellergeschoss:	3 Hotelzimmer, Heizung, Sauna, Lagerflächen
	Erdgeschoss:	6 Hotelzimmer, Empfang, Küche, Frühstücksraum
	Obergeschoss:	6 Hotelzimmer, ehemalige Betreiberwohnung
	Dachgeschoss:	2 Hotelzimmer, Kammer der ehemaligen Betreiberwohnung

3.2.2.3 Ausstattung und Zustand

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

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Hotelzimmer:

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

DU/WC:

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

Küche:

Bodenbeläge:	Fußbodenfliesen (2b)
Wandbekleidungen:	raumhoch gefliest (2b)
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete, gestrichen (2b)

Frühstücksraum:

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

Fenster und Türen

Fenster:		einflügelige Kunststoffrahmenfenster, thermoverglast, Dreh-Kipp-Beschläge (2b), Zimmer tlw. mit Terrassentürelementen (2b), Frühstücksraum mit elektrischer Markise (2b)
Fenstersohlbänke:	innen:	Werzalit (3b)
	außen:	Blech (2b)
Türen:	Hauseingangstüren:	Kunststoffrahmentüren mit Lichtausschnitt, einfache Beschläge (2b)
	Innentüren:	Füllungstüren, furniert, einfache Beschläge, normale Schlösser (2b)

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

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

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Betriebseinrichtungen:	Sauna
----------------------------------	-------

3.2.2.4 Keller und Dach

Keller:

Kellerfußboden:	Estrich
Kellerwände:	verputzt
Kellerdecke:	verputzt

Dach:

Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion, Pfettendach
Dachform:	flache Satteldächer, Turm mit flachem Pyramiddach
Dacheindeckung:	Bitumenbahnen
Dachentwässerung:	verzinktes Blech
Spitzboden:	Bretterbelag
Schornstein:	drei Schornsteine, über Dach

3.2.3. Zustand des Gebäudes

Belichtung und Besonnung:	gut
Grundrissgestaltung:	überwiegend zweckmäßige Grundrissgestaltung, auf die Nutzung als Hotel ausgerichtet
Bauschäden und Baumängel:	<p>Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine Baumängel oder Bauschäden festgestellt, deren Beseitigungsaufwand über den Rahmen der üblichen Instandhaltung hinausgeht.</p> <p>Inwieweit der vom Pächter erwähnte Wasserschaden im Kellergeschoss versteckte Mängel verursacht hat, konnte nicht festgestellt werden.</p> <p>Die ehemalige Betreiberwohnung weist erheblichen Unterhaltungsstau auf. Eine Nutzung ist erst nach umfassender Modernisierung möglich. Für die Wertermittlung wird der Umbau in weitere Hotelzimmer unterstellt.</p>
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Sonstige Besonderheiten:	keine

3.3. Nebengebäude

Nebengebäude:

- Streifenfundamente aus Beton
- Kalksandstein, beidseitig verputzt
- Pultdach mit Bitumenbahnen
- Estrichfußboden
- Kunststoffrahmenfenster mit Thermoverglasung
- Kunststoffrahmentüren mit Lichtausschnitt
- zwei deckenlaufende Schwenktore

In der Wertermittlung wird das „Gartenzimmer“ nicht berücksichtigt, da hierfür keine Genehmigung vorliegt.

3.4. Außenanlagen

- Hausanschlüsse für elektrischen Strom, Gas und Trinkwasser an das öffentliche Netz
- zentrale Abwasserentsorgung
- 11 Stellplätze
- Rasen, Ziersträucher, Laubbäume
- kleine Terrasse
- 3 Terrassen für die Hotelzimmer im Kellergeschoss, eine Terrasse für das „Gartenzimmer“
- Springbrunnen, Laternen
- Sichtschutz an der östlichen Grundstücksgrenze

4. Ermittlung des Verkehrswertes

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

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

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das mit einem Hotel garni und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 18546 Sassnitz, Walterstraße 3, zum Wertermittlungsstichtag 03.05.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Sassnitz		2291	5
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Sassnitz	5	536	1.190 m ²

4.1.1. Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

Dazu zählen:

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

4.1.2. Bodenwertermittlung

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

4.1.2.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Richtwertzone des Bewertungsobjektes (Sassnitz - Hauptstraße) **255,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig (ebf)
Bauweise	= offen
Geschosszahl	= I-III
Fläche	= 950 m ²

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

Wertermittlungsstichtag	= 03.05.2023
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig (ebf)
Grundstücksgröße	= 1.190 m ²

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

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.05.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

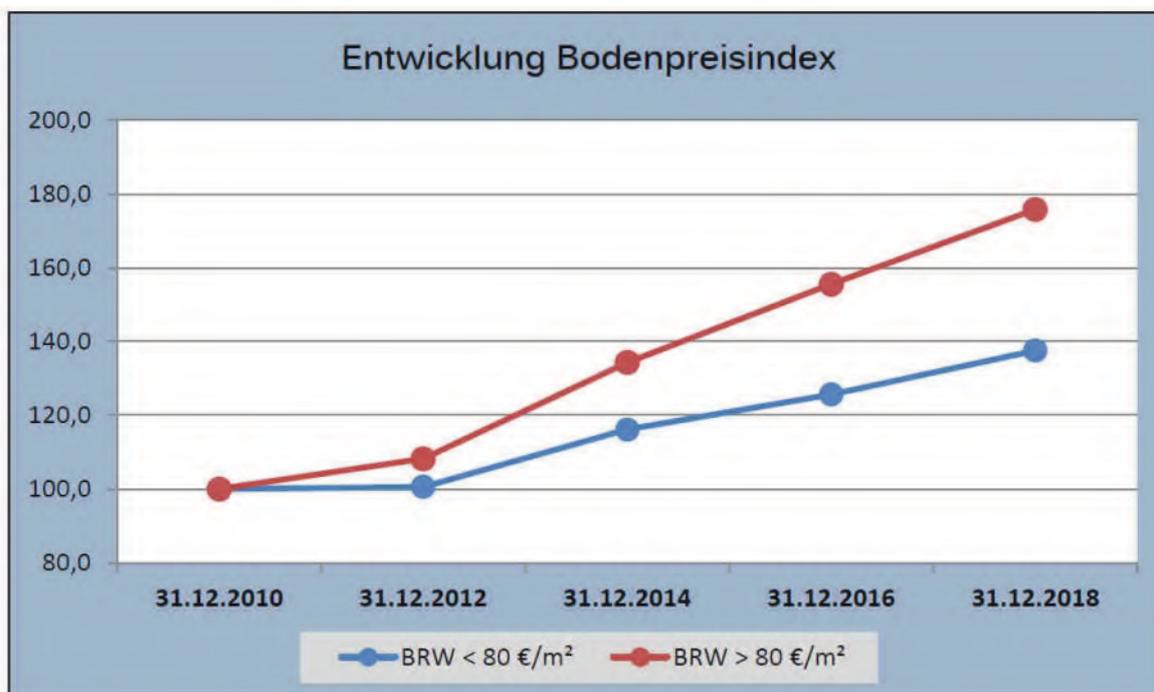
I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 255,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	03.05.2023	× 1,20	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	sehr gute Lage	× 1,50	E 2
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 459,00 €/m ²	E 3
Fläche (m ²)	950	1.190	× 1,00	E 4
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 459,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 459,00 €/m²	
Fläche	× 1.190 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 546.210,00 € <u>rd. 546.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** des **baureifen Landes** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.05.2023 insgesamt **546.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**E 1 Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:**

Für den Zeitraum seit dem Richtwertstichtag wird in Auswertung von aktuellen Auskünften der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, eine Steigerung des Bodenpreises um ca. 20 % für die Lage des Bewertungsgrundstücks unterstellt.

E 2 Anpassung an die Lage:

Der Bodenrichtwert bezieht sich im Durchschnitt überwiegend auf Grundstücke, welche in einiger Entfernung von der Steilküste gelegen sind und z. T. mit mehrgeschossigen Wohnblocks bebaut sind.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich unmittelbar an der Steilküste, mit einem unverbaubaren Blick auf die Ostsee. Es ist zudem in einem Bereich gelegen, in dem sich östlich und westlich anschließend, Hotel- bzw. Pensionsgrundstücke befinden.

Für die erheblich bessere Lage als der Durchschnitt der Grundstücke in der Richtwertzone wird ein Zuschlag von 50 % gegenüber dem Bodenrichtwert als sachgerecht erachtet.

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

E 3 Hinweis:

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

E 4 weitere Anpassungen:

Weitere Anpassungen werden nicht für erforderlich erachtet, da das Bewertungsgrundstück in seinen wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen dem Richtwertgrundstück weitestgehend entspricht.

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

4.1.3.1. Ermittlung des Ertragswertes

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage (Anzahl)			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Hotelgebäude		Standard DZ (2)	38,00		25,47	967,86	11.614,32
		Standard Plus DZ (2)	46,00		22,51	1.035,46	12.425,52
		Comfort DZ Terrasse (3)	57,00		28,66	1.633,62	19.603,44
		Comfort DZ Balkon (6)	114,00		28,93	3.298,02	39.576,24
		Turmzimmer (1)	34,00		17,22	585,48	7.025,76
		Deluxe DZ (2)	71,00		17,43	1.237,53	14.850,36
		Junior Suite (1)	36,00		19,09	687,24	8.246,88
		ehem. Betr.- Wohnung (1)	85,00		24,00	2.040,00	24.480,00
Summe			481,00	-		11.485,21	137.822,52

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

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	137.822,52 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (19,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 26.186,28 €
jährlicher Reinertrag	= 111.636,24 €
Reinertragsanteil des Bodens 5,50 % von 546.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 30.030,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 81.606,24 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 5,50 % Liegenschaftszinssatz und n = 25 Jahren Restnutzungsdauer	× 13,414
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 1.094.666,10 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 546.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 1.640.666,10 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 1.640.666,10 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 78.001,62 €
Ertragswert	= 1.562.664,48 €
	rd. 1.560.000,00 €

4.1.3.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen der Ertragswertermittlung

Hinweis:

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

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Mietansätze

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

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

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

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

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

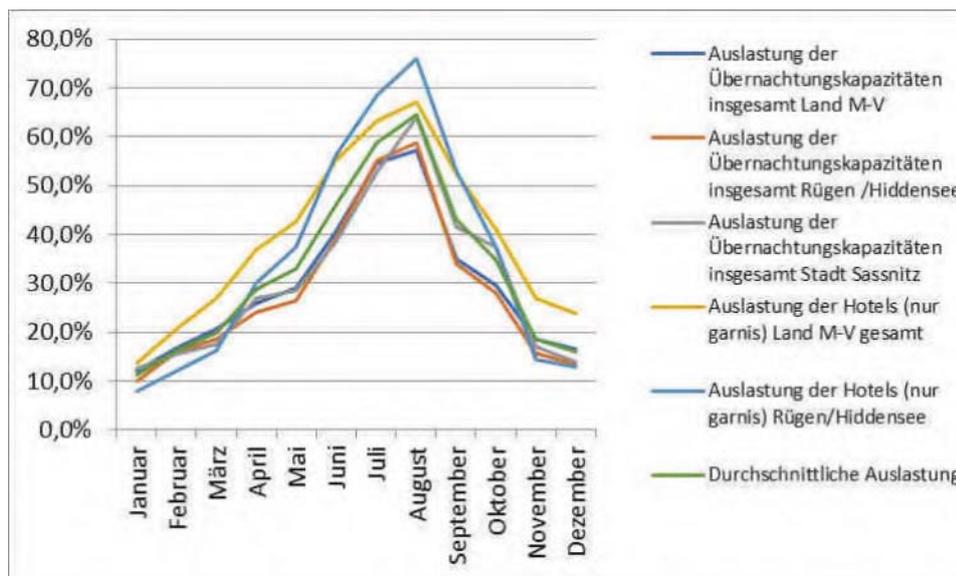
Es gibt eine Vielzahl von Möglichkeiten, einen Pachtsatz festzulegen. Dem Ertragswertverfahren entspricht am ehesten der Ansatz einer umsatzabhängigen Pacht.

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

Nachfolgende Grafik stellt die Auslastung der Übernachtungskapazitäten dar.

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

	Auslastung der Übernachtungskapazitäten insgesamt			Auslastung der Hotels (nur garnis)		Durchschnitt
	Land M-V gesamt	Rügen/Hiddensee	Stadt Sassnitz	Land M-V gesamt	Rügen/Hiddensee	
Januar	12,2%	10,1%	12,6%	13,6%	8,0%	11,3%
Februar	16,7%	16,1%	15,5%	20,7%	12,1%	16,2%
März	20,7%	18,7%	17,5%	27,0%	16,2%	20,0%
April	25,8%	24,1%	27,0%	36,9%	30,2%	28,8%
Mai	29,1%	26,5%	28,6%	42,6%	37,5%	32,9%
Juni	40,6%	39,3%	38,4%	55,0%	56,1%	45,9%
Juli	54,5%	55,1%	52,8%	63,1%	68,4%	58,8%
August	57,1%	58,9%	63,9%	67,2%	76,0%	64,6%
September	35,0%	33,9%	41,5%	52,5%	53,1%	43,2%
Oktober	29,5%	27,9%	37,3%	41,1%	37,5%	34,7%
November	18,6%	15,6%	17,0%	26,9%	14,5%	18,5%
Dezember	16,4%	13,5%	13,9%	23,9%	12,8%	16,1%
Durchschnitt	29,7%	28,3%	30,5%	39,2%	35,2%	32,6%



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

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

Hotel garni (Beherbergung, inkl. Frühstück):

In Auswertung der vorstehenden Analysen wird für das Hotel eine durchschnittliche Auslastung von 36 % unterstellt.

Die geschätzte Auslastung wird wie folgt gestaffelt.

Saison	Beginn	Ende	Tage	Auslastung
Sparsaison	7. Jan	31. Mrz	84	15%
	1. Nov	23. Dez	53	15%
Nebensaison	1. Apr	14. Jun	75	20%
	15. Sep	31. Okt	47	40%
Hauptsaison	15. Jun	14. Sep	92	70%
Weihnachten/Neujahr	24. Dez	31. Dez	8	15%
	1. Jan	6. Jan	6	15%
Gesamttag:			365	
Durchschnittliche Auslastung:				36%

Bei den Ansätzen wurde sowohl die Lage in Sassnitz als auch die Größe des Bewertungsobjektes (17 Zimmer) im Zusammenhang mit der Preiskategorie berücksichtigt. Hierbei wurde auch beachtet, dass es im Bewertungsobjekt selbst keine „Schlechtwetterangebote“ gibt.

Berechnung der Quasimiete:

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

Im Hotel Waterkant gibt es 7 Zimmertypen. Die Preise verstehen sich pro Zimmer, inkl. MwSt. und Frühstücksbuffet.

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

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

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

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

Die Übernachtungspreise sind wie folgt gestaffelt:

Standard Doppelzimmer

Kategorie	Preis/Übernachtung	Tage	Auslastung	Umsatz
Sparsaison	88,00 €	137	15%	1.808,40 €
Nebensaison	126,00 €	122	30%	4.611,60 €
Hauptsaison	156,00 €	92	70%	10.046,40 €
Weihnachten/Neujahr	156,00 €	14	15%	327,60 €
		365		16.794,00 €

Wohnfläche:	19 m ²	
Gesamtumsatz		16.794,00 €
Abzügl. MWSt. (7%)	-	1.098,67 €
		15.695,33 €

Ertrag/m ² pro Monat (bei 12 Mon.)		68,84 €
Pachtsatz in Prozent	37	25,47 €

Standard Plus Doppelzimmer

Kategorie	Preis/Übernachtung	Tage	Auslastung	Umsatz
Sparsaison	95,00 €	137	15%	1.952,25 €
Nebensaison	136,00 €	122	30%	4.977,60 €
Hauptsaison	166,00 €	92	70%	10.690,40 €
Weihnachten/Neujahr	166,00 €	14	15%	348,60 €
		365		17.968,85 €

Wohnfläche:	23 m ²	
Gesamtumsatz		17.968,85 €
Abzügl. MWSt. (7%)	-	1.175,53 €
		16.793,32 €

Ertrag/m ² pro Monat (bei 12 Mon.)		60,85 €
Pachtsatz in Prozent	37	22,51 €

Comfort Doppelzimmer Terrasse

Kategorie	Preis/Übernachtung	Tage	Auslastung	Umsatz
Sparsaison	100,00 €	137	15%	2.055,00 €
Nebensaison	144,00 €	122	30%	5.270,40 €
Hauptsaison	174,00 €	92	70%	11.205,60 €
Weihnachten/Neujahr	174,00 €	14	15%	365,40 €
		365		18.896,40 €

Wohnfläche:	19 m ²	
Gesamtumsatz		18.896,40 €
Abzügl. MWSt. (7%)	-	1.236,21 €
		17.660,19 €

Ertrag/m ² pro Monat (bei 12 Mon.)		77,46 €
Pachtsatz in Prozent	37	28,66 €

Comfort Doppelzimmer Balkon

Kategorie	Preis/Über- nachtung	Tage	Auslastung	Umsatz
Sparsaison	102,00 €	137	15%	2.096,10 €
Nebensaison	146,00 €	122	30%	5.343,60 €
Hauptsaison	175,00 €	92	70%	11.270,00 €
Weihnachten/Neujahr	175,00 €	14	15%	367,50 €
		365		19.077,20 €

Wohnfläche: 19 m²

Gesamtumsatz 19.077,20 €
 Abzügl. MWSt. (7%) - 1.248,04 €
 17.829,16 €

Ertrag/m² pro Monat (bei 12 Mon.) 78,20 €
 Pachtsatz in Prozent 37 28,93 €

Turmzimmer

Kategorie	Preis/Über- nachtung	Tage	Auslastung	Umsatz
Sparsaison	109,00 €	137	15%	2.239,95 €
Nebensaison	156,00 €	122	30%	5.709,60 €
Hauptsaison	186,00 €	92	70%	11.978,40 €
Weihnachten/Neujahr	186,00 €	14	15%	390,60 €
		365		20.318,55 €

Wohnfläche: 34 m²

Gesamtumsatz 20.318,55 €
 Abzügl. MWSt. (7%) - 1.329,25 €
 18.989,30 €

Ertrag/m² pro Monat (bei 12 Mon.) 46,54 €
 Pachtsatz in Prozent 37 17,22 €

Deluxe Doppelzimmer

Kategorie	Preis/Über- nachtung	Tage	Auslastung	Umsatz
Sparsaison	116,00 €	137	15%	2.383,80 €
Nebensaison	166,00 €	122	30%	6.075,60 €
Hauptsaison	196,00 €	92	70%	12.622,40 €
Weihnachten/Neujahr	186,00 €	14	15%	390,60 €
		365		21.472,40 €

Wohnfläche: 35,5 m²

Gesamtumsatz 21.472,40 €
 Abzügl. MWSt. (7%) - 1.404,74 €
 20.067,66 €

Ertrag/m² pro Monat (bei 12 Mon.) 47,11 €
 Pachtsatz in Prozent 37 17,43 €

Junior Suite

Kategorie	Preis/Über- nachtung	Tage	Auslastung	Umsatz
Sparsaison	130,00 €	137	15%	2.671,50 €
Nebensaison	186,00 €	122	30%	6.807,60 €
Hauptsaison	216,00 €	92	70%	13.910,40 €
Weihnachten/Neujahr	216,00 €	14	15%	453,60 €
		365		23.843,10 €

Wohnfläche:	36 m ²	
Gesamtumsatz		23.843,10 €
Abzügl. MWSt. (7%)	-	1.559,83 €
		22.283,27 €
Ertrag/m ² pro Monat (bei 12 Mon.)		51,58 €
Pachtsatz in Prozent	37	19,09 €

ehemalige Betreiberwohnung

Für die ehemalige Betreiberwohnung wird unterstellt, dass sie in ein oder zwei Hotelzimmer umgewandelt wird. Als Ansatz für diese Fläche wird die durchschnittliche Pacht aller Zimmer angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

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

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

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

Es werden deshalb 19,00 % des Nettoertrages als Bewirtschaftungskosten angesetzt.

Restnutzungsdauer

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

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

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

Das 1996 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Modernisierung der Heizungsanlage (Klimaanlagen)	2	2,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden und Treppen	2	1,0	0,0
Summe		3,0	0,0

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1996 = 27 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 27 Jahre =) 13 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 25 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (25 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (40 Jahre – 25 Jahre =) 15 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 15 Jahre =) 2008. Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Hotelgebäude“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 25 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2008

zugrunde gelegt.

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

Das ca. 1920 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 19 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	2,0	2,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	2,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	4,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	1,0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden und Treppen	2	1,0	1,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2,0	0,0
Summe		7,0	12,0

Ausgehend von den 19 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „umfassend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1920 = 103 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (66 Jahre – 103 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „umfassend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 25 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (25 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (66 Jahre – 25 Jahre =) 41 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 41 Jahren =) 1982. Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Hotelgebäude (alt)“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 25 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1982

zugrunde gelegt.

Liegenschaftszinssatz

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

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

bestimmt.

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

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

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

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

Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz mit **5,50 %** 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 prozentuale Schätzung: 5,00 % von 1.560.032,30 € (vorläufiger Gebäudesachwert)	-78.001,62 €
Summe	-78.001,62 €

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

4.1.4. Sachwertermittlung

4.1.4.1. Ermittlung des Sachwertes

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Gebäudebezeichnung	Hotelgebäude (neu)	Hotelgebäude (alt)	Nebengebäude
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	749,00 m ²	500,00 m ²	120,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 03.05.2023 (2010 = 100)	176,4	176,4	176,4
Normalherstellungskosten			
• NHK im Basisjahr (2010)	1.423,00 €/m ² BGF	742,00 €/m ² BGF	780,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	2.510,17 €/m ² BGF	1.308,89 €/m ² BGF	1.375,92 €/m ² BGF
Herstellungskosten			
• Normgebäude	1.880.117,33 €	654.445,00 €	165.110,40 €
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile	28.000,00 €		
• besondere Einrichtungen			
Regionalfaktor	1,000	1,000	1,000
Gebäudeherstellungskosten	1.908.117,33 €	654.445,00 €	165.110,40 €
Alterswertminderung			
• Modell	linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	40 Jahre	66 Jahre	50 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	25 Jahre	25 Jahre	25 Jahre
• prozentual	37,50 %	62,12 %	50,00 %
• Faktor	0,625	0,3788	0,5
Zeitwert			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	1.192.573,33 €	247.903,77 €	82.555,20 €
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen	37.000,00 €		
vorläufiger Gebäudesachwert	1.229.573,33 €	247.903,77 €	82.555,20 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt	1.560.032,30 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+ 93.601,94 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 1.653.634,24 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 546.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 2.199.634,24 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,75
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 1.649.725,68 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 78.001,62 €
(marktangepasster) Sachwert	= 1.571.724,06 €
	rd. 1.570.000,00 €

4.1.4.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Hinweis:

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

Berechnungsbasis

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

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	91,0 %	9,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischalige Konstruktion; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995);
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995); nur Wohnheime, Altenheime, Pflegeheime, Krankenhäuser und Tageskliniken: Automatik-Eingangstüren
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen; nur Wohnheime, Altenheime, Pflegeheime, Krankenhäuser und Tageskliniken: Automatik- Flurzwischen-türen; rollstuhlgerechte Bedienung

Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz; Deckenverkleidung, einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum- oder PVC-Böden besserer Art und Ausführung; Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	je Raum ein Duschbad mit WC nur Wohnheime, Altenheime, Pflegeheime, Krankenhäuser und Tageskliniken: behindertengerecht
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz, Personenaufzugsanlagen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Hotelgebäude (neu)**

Nutzungsgruppe: Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen
Gebäudetyp: Hotels

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	1.385,00	91,0	1.260,35
4	1.805,00	9,0	162,45
5	2.595,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.422,80 gewogener Standard = 3,1			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.422,80 €/m² BGF
rd. 1.423,00 €/m² BGF

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

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	42,5 %	34,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Hotelgebäude (alt)

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser
 Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	660,00	23,0	151,80
2	720,00	42,5	306,00
3	825,00	34,5	284,63
4	985,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			742,43
gewogener Standard =			2,2

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

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 742,43 €/m² BGF
 rd. 742,00 €/m² BGF

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Nebengebäude

Nutzungsgruppe: Garagen
 Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

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

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

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

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses 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, extrapoliert bzw. es 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 schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Hotelgebäude (neu)

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Balkone (7)	28.000,00 €	
Summe	28.000,00 €	

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.

Gebäude: Hotelgebäude (neu und alt)		
besondere Einrichtungen	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Inventar		37.000,00 €
Summe		37.000,00 €

Zeitwert des Inventars

Die Schätzung wurde anhand einer übergebenen Inventarliste sowie der Inaugenscheinnahme zum Ortstermin vorgenommen. In der Ertragswertermittlung ist das Inventar bereits im Ertrag enthalten, da dieser nur in Hotels mit Inventar erwirtschaftet werden kann, in der Sachwertermittlung muss das Inventar gesondert berücksichtigt werden.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden in Abhängigkeit von den verwendeten NHK entweder prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt (siehe [1], Kapitel 3.01.7) oder sind unmittelbar in den NHK enthalten.

Außenanlagen

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (1.560.032,30 €)	93.601,94 €
Summe	93.601,94 €

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

Ca. 2 % beträgt der relative Wert der Außenanlagen, wenn lediglich die Ver- und Entsorgungsanlagen, ca. 8 %, wenn zusätzlich aufwendige Einfriedungen, Wegbefestigungen, Anpflanzungen etc. vorhanden sind.

Im vorliegenden Fall wird ein Ansatz von 6,00 % als sachgerecht erachtet.

Gesamtnutzungsdauer

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

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Hotelgebäude (neu)

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]			30	40	50

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,1 beträgt demnach rd. 40 Jahre.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Hotelgebäude (alt)

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 2,2 beträgt demnach rd. 66 Jahre.

Der Ansatz für das Nebengebäude erfolgt pauschal.

Sachwertfaktor (Marktanpassung)

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

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

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

Sachwertfaktoren für reine Hotelgrundstücke, Erfahrungswerte nach Sprengnetter

zurückgegriffen.

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

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

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

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

Im vorliegenden Fall wurde, unter Abwägung der objektspezifischen Gegebenheiten, ein Sachwertfaktor von 0,75 gewählt, d. h., dass Kaufpreise etwa 25 % unter dem ermittelten vorläufigen Sachwert zu erwarten sind.

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

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.560.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **1.570.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Hotel garni und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 18546 Sassnitz, Walterstraße 3,

Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Sassnitz		2291	5
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Sassnitz	5	536	1.190 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 03.05.2023 mit rd.

1.560.000,00 €

(in Worten: eine Million fünfhundertsechzigtausend Euro)

geschätzt.

4.2. Verkehrswertermittlung für Grundstück lfd. Nr. 8 des BV

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** das unbebaute Grundstück in 18546 Sassnitz, Walterstraße 3, zum Wertermittlungstichtag 03.05.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Sassnitz		2291	8
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Sassnitz	5	533	155 m ²

4.2.1. Verfahrenswahl mit Begründung

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

4.2.2. Bodenwertermittlung

4.2.2.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Richtwertzone des Bewertungsobjektes (Sassnitz - Hauptstraße) **255,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig (ebf)
Bauweise	=	offen
Geschosszahl	=	I-III
Fläche	=	950 m ²

naturnahe Fläche:

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

Die Lage des Bewertungsgrundstücks im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Stadthafen“ verlangt die besondere Berücksichtigung der §§ 152-156 BauGB in Verbindung mit § 16 (5) der ImmoWertV.

Gemäß § 154 (1) BauGB hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks entspricht.

Die durch die Sanierung bedingte Bodenwerterhöhung ergibt sich aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert für das Grundstück ohne Sanierung = **Anfangswert** und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch rechtliche, tatsächliche Neuordnung, Veränderungen der Struktur des Gebietes und sonstiger wertbestimmender Faktoren ergeben wird = **Endwert**.

Der Anfangswert entspricht somit dem Wert ohne Sanierung, bei dem alle Wertänderungen, die sich infolge der Aussicht auf die Sanierung, deren Vorbereitung oder Durchführung, insbesondere hinsichtlich der Struktur des Gebietes und der Lage des Grundstücks, Entwicklungsstufe, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgestalt und Erschließungszustand sowie in den Ertragsverhältnissen und sonstigen wertbestimmenden Faktoren ergeben haben, außer Betracht zu lassen sind.

Im vorliegenden Fall wurde der Ausgleichsbetrag noch nicht entrichtet, deshalb ist der für die Wertermittlung angesetzte Bodenwert als Sanierungsanfangswert zu betrachten.

4.2.2.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks lfd. Nr. 8 des BV

- Wertermittlungsstichtag = 03.05.2023
- Art der baulichen Nutzung = Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Entwicklungsziel: Hangbefestigung
- beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand = erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig (ebf)
- Grundstücksgröße = 155 m²

4.2.2.3. Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück lfd. Nr. 8 des BV

Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterung
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	6,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge	+ 0,00 €/m ²	
relativer Bodenwert	= 6,00 €/m²	
Fläche	× 155,00 m ²	
Bodenwert	= 930,00 €	
Zu-/Abschläge zum Gesamtbodenwert		
Bodenwert	= <u>930,00 €</u>	

Der **Bodenwert** für die **naturnahe Fläche** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.05.20123 **930,00 €**.

4.2.3. Sanierungsunbeeinflusster Verkehrswert für Grundstück lfd. Nr. 8 des BV

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

Der **sanierungsunbeeinflusste Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **930,00 €** ermittelt.

Der **sanierungsunbeeinflusste Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18546 Sassnitz, Walterstraße 3,

Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Sassnitz		2291	8
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Sassnitz	5	533	155 m ²

zum Wertermittlungsstichtag 03.05.2023 mit

930,00 €
(in Worten: neunhundertdreißig Euro)

geschätzt.

4.3. Verkehrswertermittlung für Grundstück lfd. Nr. 9 des BV

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18546 Sassnitz, Walterstraße 3, zum Wertermittlungstichtag 03.05.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Sassnitz		2291	9
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Sassnitz	5	534/1	277 m ²
Sassnitz	5	534/2	416 m ²
Sassnitz	5	535	102 m ²

4.3.1. Verfahrenswahl mit Begründung

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

4.3.2. Bodenwertermittlung

4.3.2.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Richtwertzone des Bewertungsobjektes (Sassnitz - Hauptstraße) **255,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig (ebf)
Bauweise	=	offen
Geschosszahl	=	I-III
Fläche	=	950 m ²

naturnahe Fläche:

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

Die Lage des Bewertungsgrundstücks im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Stadthafen“ verlangt die besondere Berücksichtigung der §§ 152-156 BauGB in Verbindung mit § 16 (5) der ImmoWertV.

Gemäß § 154 (1) BauGB hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks entspricht.

Die durch die Sanierung bedingte Bodenwerterhöhung ergibt sich aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert für das Grundstück ohne Sanierung = **Anfangswert** und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch rechtliche, tatsächliche Neuordnung, Veränderungen der Struktur des Gebietes und sonstiger wertbestimmender Faktoren ergeben wird = **Endwert**.

Der Anfangswert entspricht somit dem Wert ohne Sanierung, bei dem alle Wertänderungen, die sich infolge der Aussicht auf die Sanierung, deren Vorbereitung oder Durchführung, insbesondere hinsichtlich der Struktur des Gebietes und der Lage des Grundstücks, Entwicklungsstufe, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgestalt und Erschließungszustand sowie in den Ertragsverhältnissen und sonstigen wertbestimmenden Faktoren ergeben haben, außer Betracht zu lassen sind.

Im vorliegenden Fall wurde der Ausgleichsbetrag noch nicht entrichtet, deshalb ist der für die Wertermittlung angesetzte Bodenwert als Sanierungsanfangswert zu betrachten.

4.3.2.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks lfd. Nr. 9 des BV

Wertermittlungstichtag	=	03.05.2023
Art der baulichen Nutzung	=	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Entwicklungsziel: Hangbefestigung
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig (ebf)
Grundstücksgröße	=	795 m ² davon: ca. 145 m ² Gartenland (Arrondierungsfläche), ca. 650 m ² naturnahe Fläche

4.3.2.3. Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück lfd. Nr. 9 des BV

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 03.05.2023 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)	= 255,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	03.05.2023	× 1,20	E 1

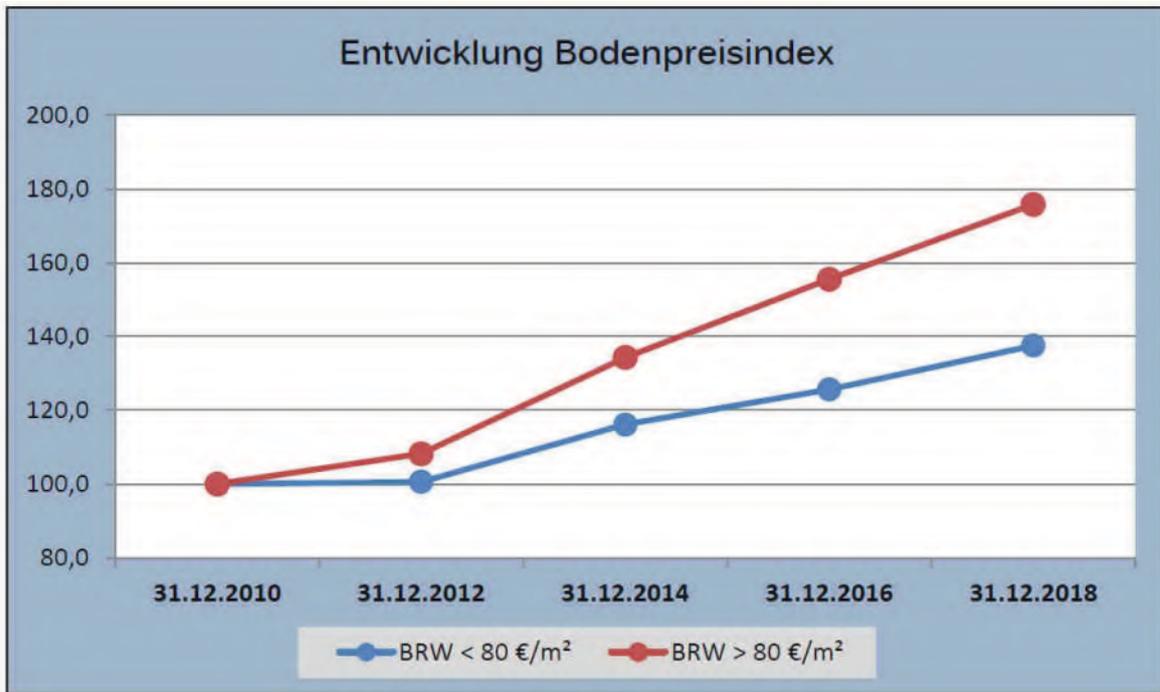
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	sehr gute Lage	× 1,50	E 2
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	Gartenland (Arrondierungsfläche)	× 0,20	E 3
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 91,80 €/m ²	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 91,80 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 91,80 €/m²	
Fläche	× 145 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 13.311,00 € <u>rd. 13.300,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** des **Gartenlandes (Arrondierungsfläche)** beträgt zum Wertermittlungstichtag 03.05.2023 **rd. 13.300,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

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



Für den Zeitraum seit dem Richtwertstichtag wird in Auswertung von aktuellen Auskünften der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, eine Steigerung des Bodenpreises um ca. 20 % für die Lage des Bewertungsgrundstücks unterstellt.

E 2 Anpassung an die **Lage:**

Der Bodenrichtwert bezieht sich im Durchschnitt überwiegend auf Grundstücke, welche in einiger Entfernung von der Steilküste gelegen sind und z. T. mit mehrgeschossigen Wohnblocks bebaut sind.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich unmittelbar an der Steilküste, mit einem unverbaubaren Blick auf die Ostsee. Es ist zudem in einem Bereich gelegen, in dem sich östlich und westlich anschließend, Hotel- bzw. Pensionsgrundstücke befinden.

Für die erheblich bessere Lage als der Durchschnitt der Grundstücke in der Richtwertzone wird ein Zuschlag von 50 % gegenüber dem Bodenrichtwert als sachgerecht erachtet.

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

E 3 Anpassung an die **Art der Nutzung:**

Für die Arrondierungsfläche wird, in Anlehnung an die Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen, ein Ansatz von 20 % als sachgerecht erachtet. Dieser Ansatz berücksichtigt die Einbeziehung der zu bewertenden Fläche in die Gestaltung der Außenanlagen des Hotels.

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

naturnahe Fläche

Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterung
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	6,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge	+ 0,00 €/m ²	
relativer Bodenwert	= 6,00 €/m²	
Fläche	× 650,00 m ²	
Bodenwert	= 3.900,00 €	
Zu-/Abschläge zum Gesamtbodenwert		
Bodenwert	= <u>3.900,00 €</u>	

Der **Bodenwert** für die **naturnahe Fläche** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.05.20123 **3.900,00 €**.

Gesamtbodenwert

Ermittlung des Gesamtbodenwerts des Bewertungsgrundstücks		Erläuterung
Gartenland (Arrondierungsfläche)	13.300,00 €	
naturnahe Fläche	3.900,00 €	
Gesamtbodenwert des Grundstücks:	<u>17.200,00 €</u>	

Der **Gesamtbodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.05.2023 **17.200,00 €**.

4.3.3. Verkehrswert für Grundstück lfd. Nr. 9 des BV

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

Der **sanierungsunbeeinflusste Bodenwertwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **17.200,00 €** ermittelt.

Der **sanierungsunbeeinflusste Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18546 Sassnitz, Walterstraße 3,

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Sassnitz	2291	9	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Sassnitz	5	534/1	277 m ²
Sassnitz	5	534/2	416 m ²
Sassnitz	5	535	102 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 03.05.2023 mit rd.

17.200,00 €

(in Worten: siebzehntausendzweihundert Euro)

geschätzt.

4.4. Verkehrswertermittlung für Grundstück lfd. Nr. 10 des BV

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18546 Sassnitz, Walterstraße 1, zum Wertermittlungstichtag 03.05.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Sassnitz		2291	10
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Sassnitz	5	550	14 m ²

4.4.1. Verfahrenswahl mit Begründung

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

4.4.2. Bodenwertermittlung

4.4.2.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Richtwertzone des Bewertungsobjektes (Sassnitz - Hauptstraße) **255,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig (ebf)
Bauweise	=	offen
Geschosszahl	=	I-III
Fläche	=	950 m ²

naturnahe Fläche:

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

Die Lage des Bewertungsgrundstücks im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Stadthafen“ verlangt die besondere Berücksichtigung der §§ 152-156 BauGB in Verbindung mit § 16 (5) der ImmoWertV.

Gemäß § 154 (1) BauGB hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks entspricht.

Die durch die Sanierung bedingte Bodenwerterhöhung ergibt sich aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert für das Grundstück ohne Sanierung = **Anfangswert** und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch rechtliche, tatsächliche Neuordnung, Veränderungen der Struktur des Gebietes und sonstiger wertbestimmender Faktoren ergeben wird = **Endwert**.

Der Anfangswert entspricht somit dem Wert ohne Sanierung, bei dem alle Wertänderungen, die sich infolge der Aussicht auf die Sanierung, deren Vorbereitung oder Durchführung, insbesondere hinsichtlich der Struktur des Gebietes und der Lage des Grundstücks, Entwicklungsstufe, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgestalt und Erschließungszustand sowie in den Ertragsverhältnissen und sonstigen wertbestimmenden Faktoren ergeben haben, außer Betracht zu lassen sind.

Im vorliegenden Fall wurde der Ausgleichsbetrag noch nicht entrichtet, deshalb ist der für die Wertermittlung angesetzte Bodenwert als Sanierungsanfangswert zu betrachten.

4.4.2.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks lfd. Nr. 10 des BV

Wertermittlungstichtag	= 03.05.2023
Art der baulichen Nutzung	= Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Entwicklungsziel: Hangbefestigung
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	= erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig (ebf)
Grundstücksgröße	= 14 m ²

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um eine Arrondierungsfläche, genutzt als Gartenland.

Unter Arrondierungsflächen versteht man auf Grund von Größe, Gestalt und Lage selbständig nicht bebaubare Teilflächen, die zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche Ausnutzbarkeit erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern.

Grundlegend nehmen die Arrondierungsflächen nur bedingt am gewöhnlichen Geschäftsverkehr teil, da sich der Käuferkreis zumeist auf den unmittelbaren Nachbarn beschränkt. Infolgedessen werden die Kaufpreise erkennbar durch die individuellen Interessen der Beteiligten bestimmt.

Im Zeitraum 2017 bis 2018 konnten insgesamt **521** Kauffälle zur Auswertung herangezogen werden. Im Ergebnis dieser Auswertung ist ein **Zusammenhang der erzielten Bodenpreise für Arrondierungsflächen zu den angrenzenden Bodenrichtwerten** erkennbar, deren Verhältnis in der nachstehenden Übersicht dargestellt ist. Die Auswertungen beziehen sich sowohl auf unbebaute als auch bebaute Grundstücke. Dargestellt sind nur die mehrheitlich erfassten Arten der Arrondierungsflächen.

4.4.2.3. Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück lfd. Nr. 10 des BV

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.05.2023 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)	= 255,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	03.05.2023	× 1,20	E 1

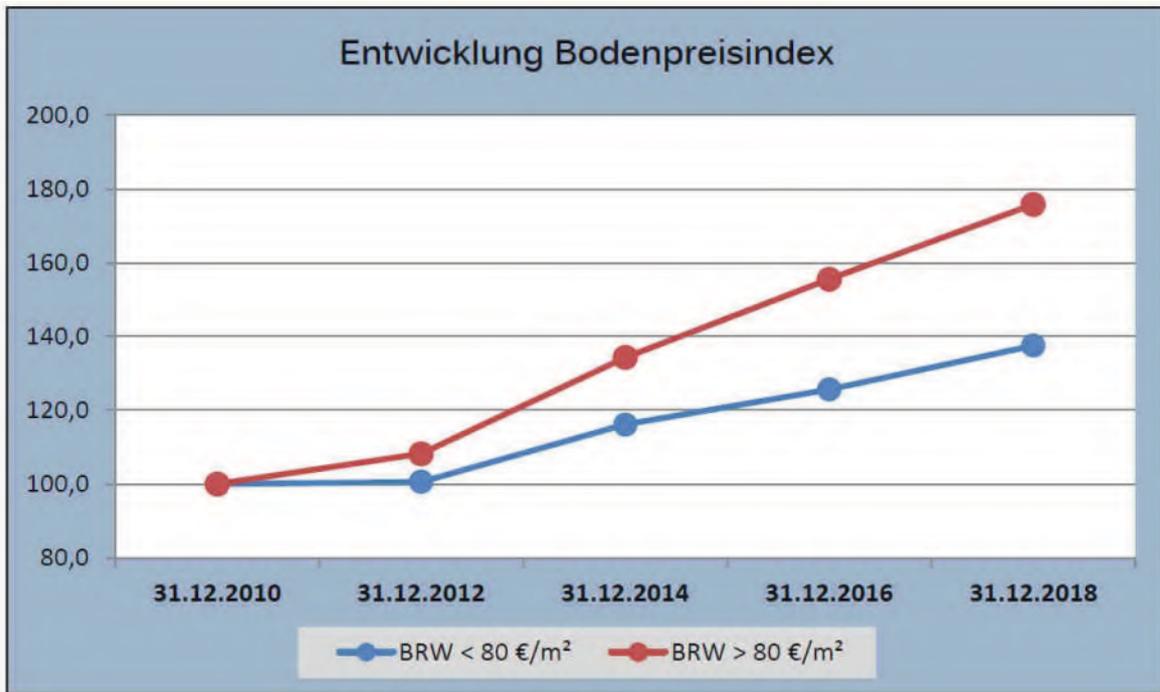
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	sehr gute Lage	× 1,50	E 2
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	Gartenland (Arrondierungsfläche)	× 0,15	E 3
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 68,85 €/m ²	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 68,85 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	68,85 €/m²	
Fläche	×	14 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	963,90 €	
	rd.	<u>964,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.05.2023 **rd. 964,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

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



Für den Zeitraum seit dem Richtwertstichtag wird in Auswertung von aktuellen Auskünften der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, eine Steigerung des Bodenpreises um ca. 20 % für die Lage des Bewertungsgrundstücks unterstellt.

E 2 Anpassung an die **Lage:**

Der Bodenrichtwert bezieht sich im Durchschnitt überwiegend auf Grundstücke, welche in einiger Entfernung von der Steilküste gelegen sind und z. T. mit mehrgeschossigen Wohnblocks bebaut sind.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich unmittelbar an der Steilküste, mit einem unverbaubaren Blick auf die Ostsee. Es ist zudem in einem Bereich gelegen, in dem sich östlich und westlich anschließend, Hotel- bzw. Pensionsgrundstücke befinden.

Für die erheblich bessere Lage als der Durchschnitt der Grundstücke in der Richtwertzone wird ein Zuschlag von 50 % gegenüber dem Bodenrichtwert als sachgerecht erachtet.

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

E 3 Anpassung an die **Art der Nutzung:**

Für die Arrondierungsfläche wird, da außer dem Eigentümer des Flurstücks 552/1 wahrscheinlich kein weiterer Marktteilnehmer wirtschaftliches Interesse an dem Bewertungsgrundstück haben wird, in Anlehnung an die Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen, ein Ansatz von 15 % als sachgerecht erachtet.

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

4.4.3. Verkehrswert für Grundstück lfd. Nr. 10 des BV

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

Der **sanierungsunbeeinflusste Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **964,00 €** ermittelt.

Der **sanierungsunbeeinflusste Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18546 Sassnitz, Walterstraße 1,

Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Sassnitz		2291	10
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Sassnitz	5	550	14 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 03.05.2023 mit rd.

964,00 €

(in Worten: neunhundertvierundsechzig Euro)

geschätzt.

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

Hinweise zur Haftung

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Erläuterung der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

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

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

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

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards 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.

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.

Auszug aus der Straßenkarte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



21.06.2023 | 02117514 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:800.000
Ausdehnung: 136.000 m x 136.000 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**



21.06.2023 | 02117514 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (Im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

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): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



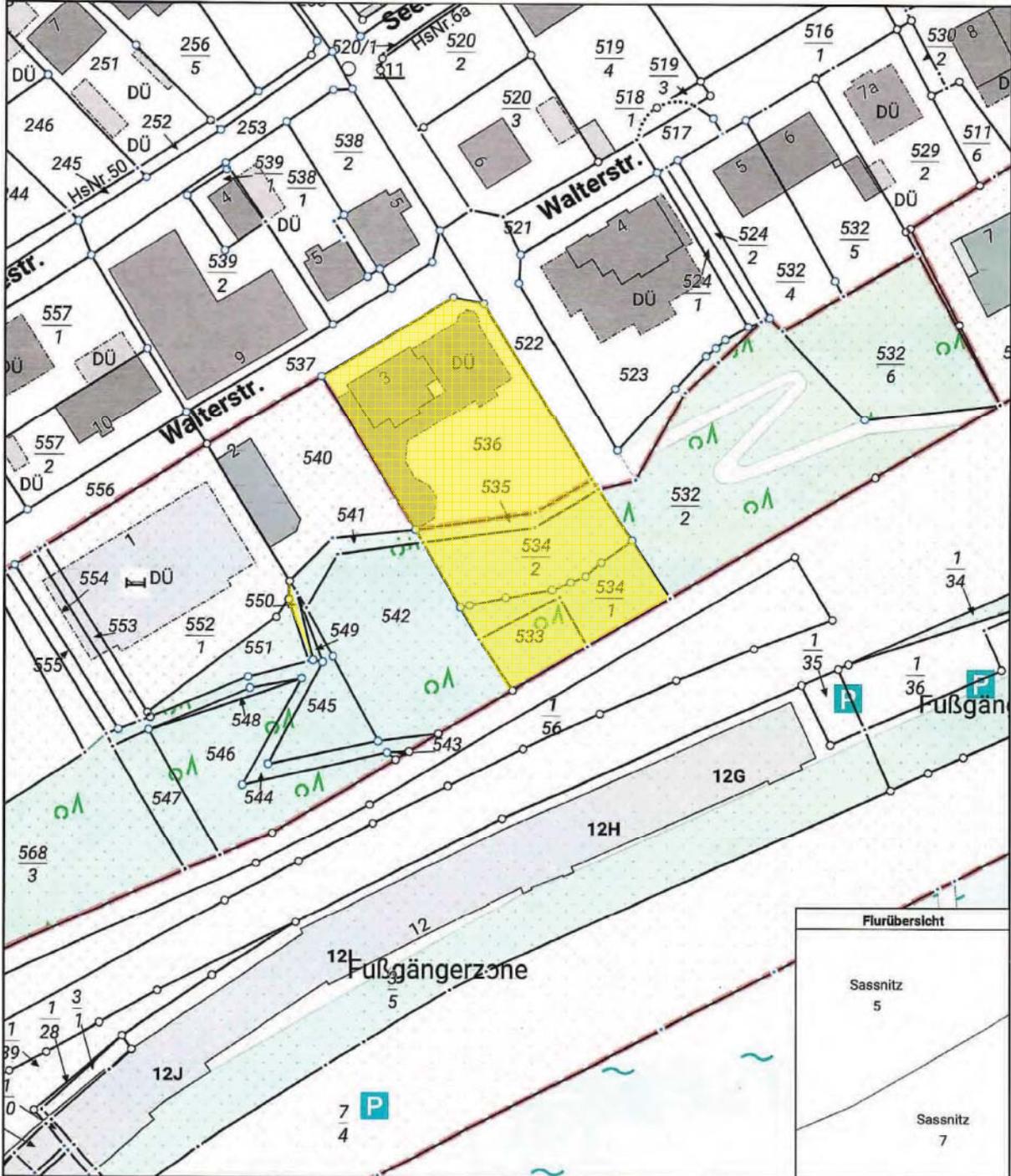
Orthophoto/Luftbild in Farbe

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 (LAIV) – Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

Auszug aus der Liegenschaftskarte
 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes
 Gemarkung: Sassnitz
 Flur: 5
 Maßstab: ca. 1 : 1.000



0 10 20 30 Meter
 Maßstab 1:1000

© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern
 Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen zu innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V).

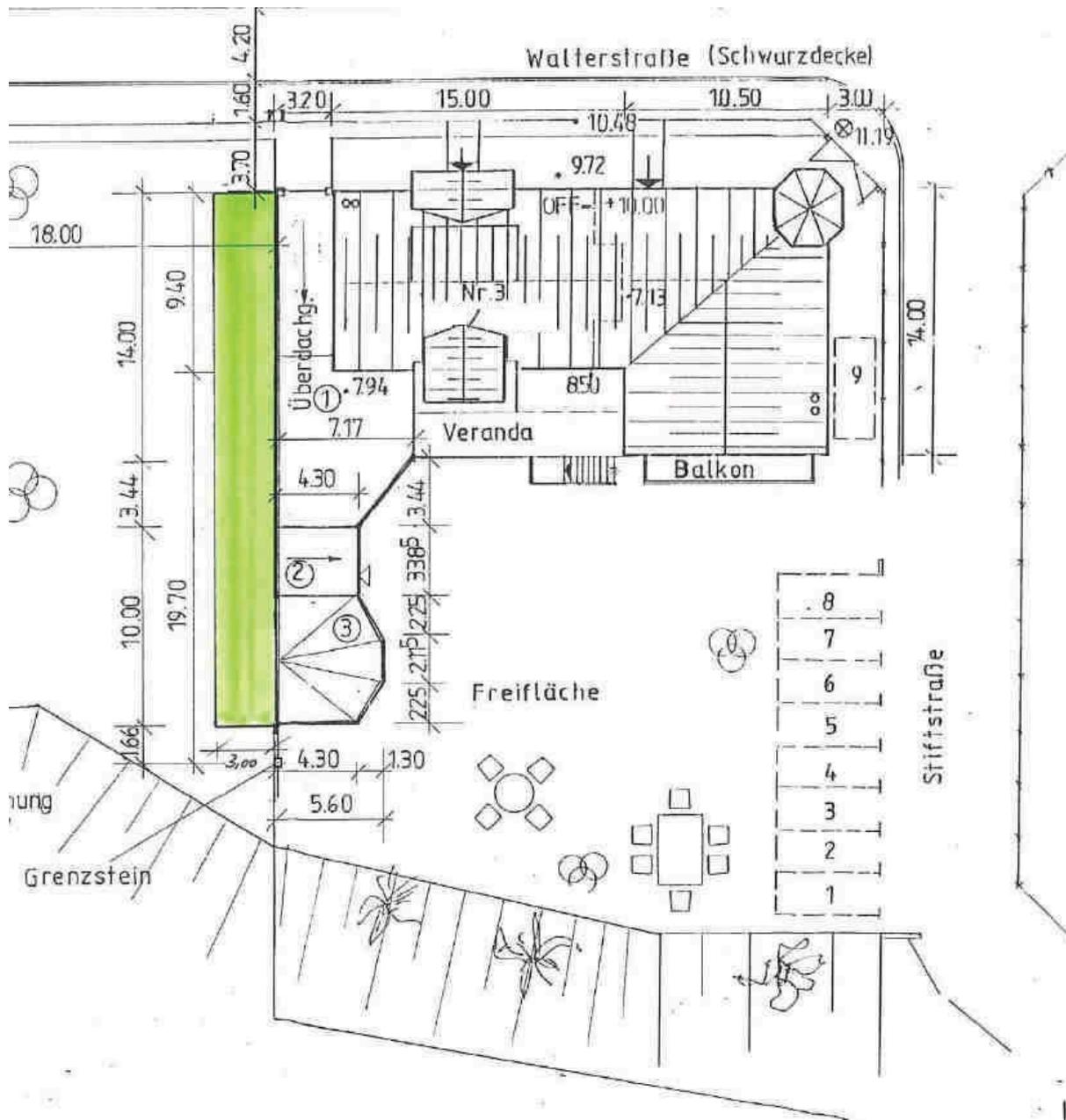
Anmerkung zu den Grundbuchunterlagen:

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

Er wird auftragsgemäß diesem Gutachten nicht als Anlage beigefügt.

Auszug aus dem B-Plan Nr. 10.1
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes

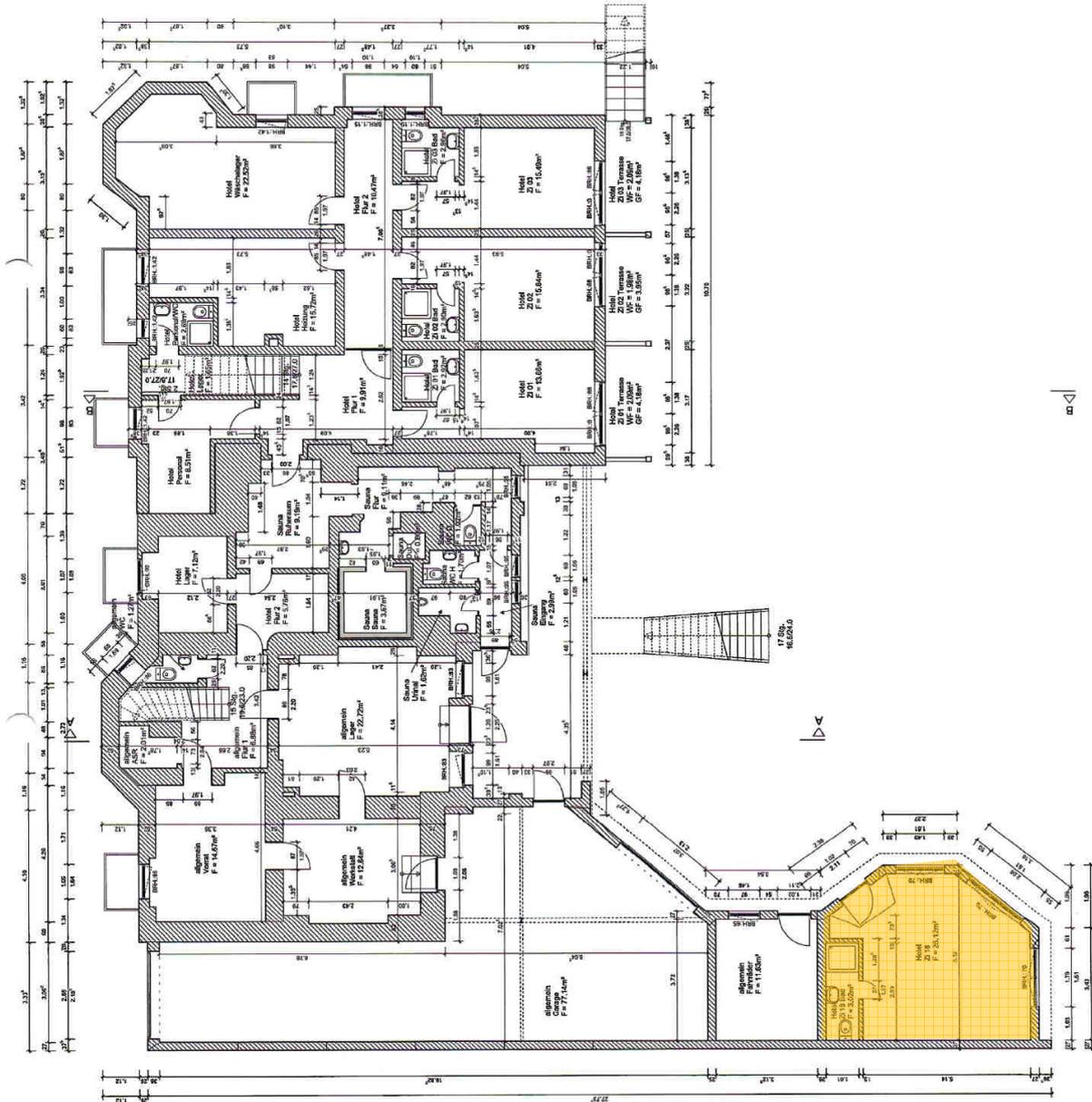




Grün dargestellt die Abstandsflächenbaulast zugunsten des Bewertungsgrundstücks (FS 536).

Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom zuständigen Kreisarchiv 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.

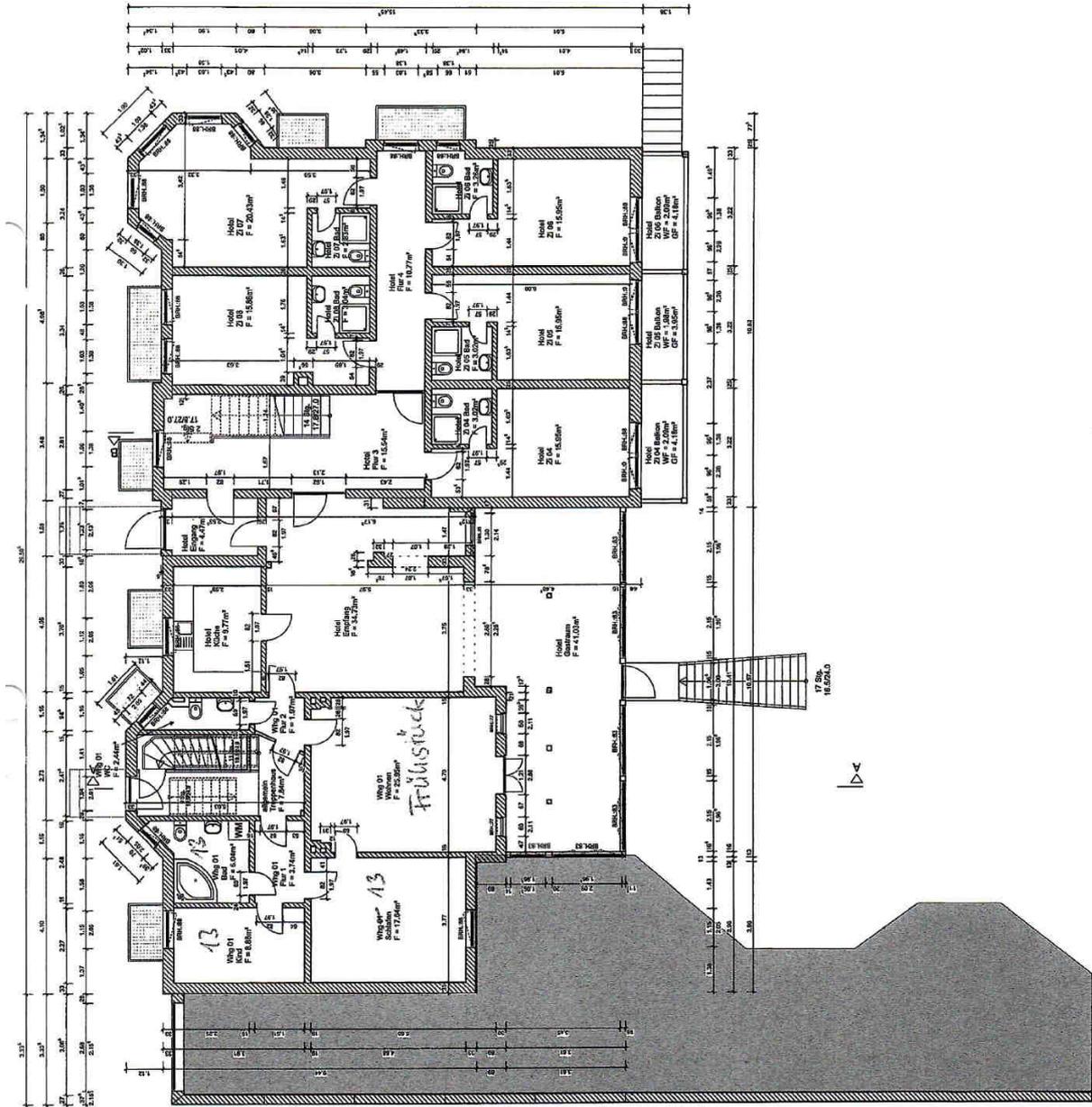
Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 28-06-23/01832	Maßstab: ohne
18546 Sassnitz, Walterstraße 3	Bearbeiter: be
Hotel gami	
Lageplan	



Orange gekennzeichnet ist der baurechtswidrige Zustand.
 Das genehmigte Vorhaben ist auf Seite 6 dargestellt.

Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom Pächter 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.

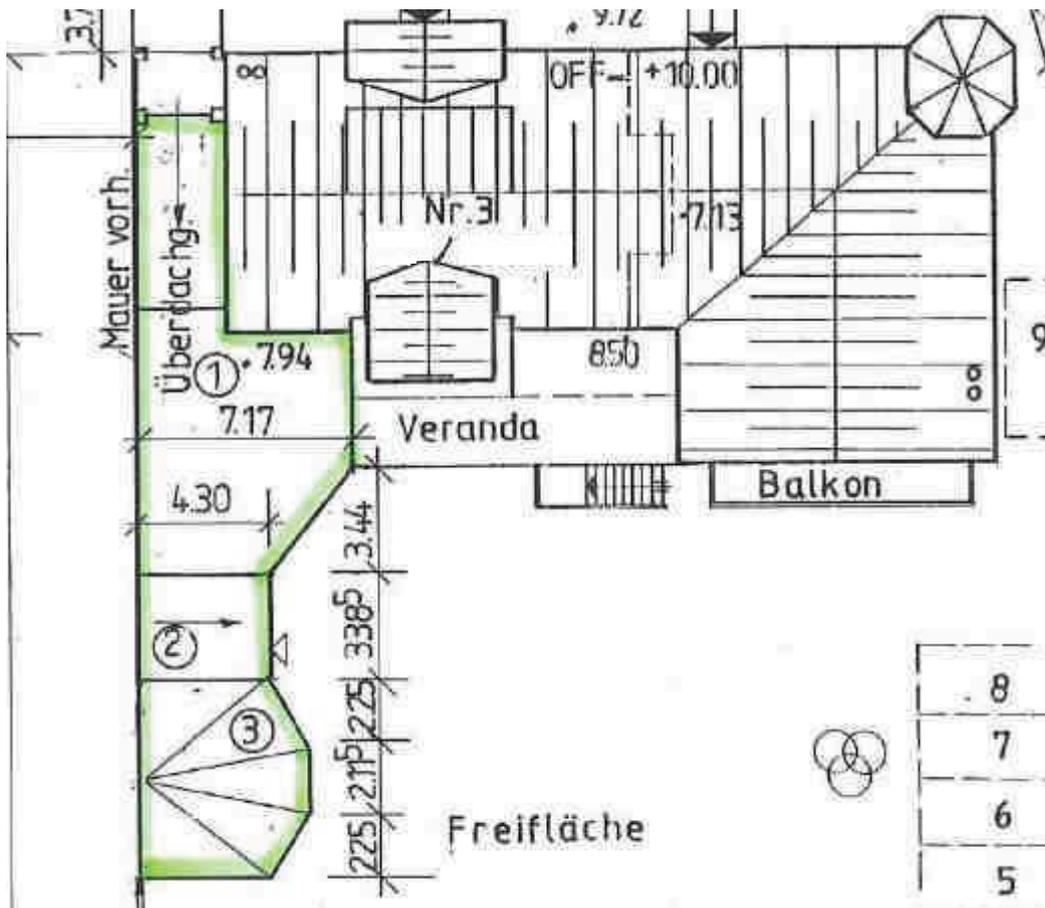
Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 28-06-23/01832	Maßstab: ohne
18546 Sassnitz, Walterstraße 3 Hotel garni und Nebengebäude	Bearbeiter: be
aktueller Bestand – Grundriss - Kellergeschoss	



Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom Pächter 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 28-06-23/01832	Maßstab: ohne
18546 Sassnitz, Walterstraße 3 Hotel garni	Bearbeiter: be
aktueller Bestand – Grundriss - Erdgeschoss	

Abweichung zur Baugenehmigung im Nebengebäude



BAUVERMESSUNG

M. 1: 15(0)

Baufaufsichtlich geprüft und genehmigt
zur Baugenehmigung-Nr. 95 0603

Bergen/Rügen, den 10.01.96

Die Landrätin des Landkreises Rügen
als untere Bauaufsichtsbehörde
im Auftrage:

M. Jensch



Neubau

① Überdachung

② Fahrräder

③ Abstellraum Gartenmöbel

Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom zuständigen Kreisarchiv 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 28-06-23/01832	Maßstab: ohne
18546 Sassnitz, Walterstraße 3	Bearbeiter: be
Hotel gami - Nebengebäude	
genehmigtes Vorhaben - Grundriss - Nebengebäude	



↑ **Bild 1:** Straßenansicht des alten Gebäudeteils



↑ **Bild 2:** Straßenansicht des neuen Gebäudeteils



↑ Bild 3: Ostgiebel



↑ Bild 4: Stellplätze in der Stiftstraße



↑ **Bild 5:** Südansicht des Hotels garni



↑ **Bild 6:** Nebengebäude mit „Gartenzimmer“



↑ **Bild 7:** Nebengebäude mit „Gartenzimmer“



↑ **Bild 8:** Drohnenaufnahme der westlichen Dachflächen



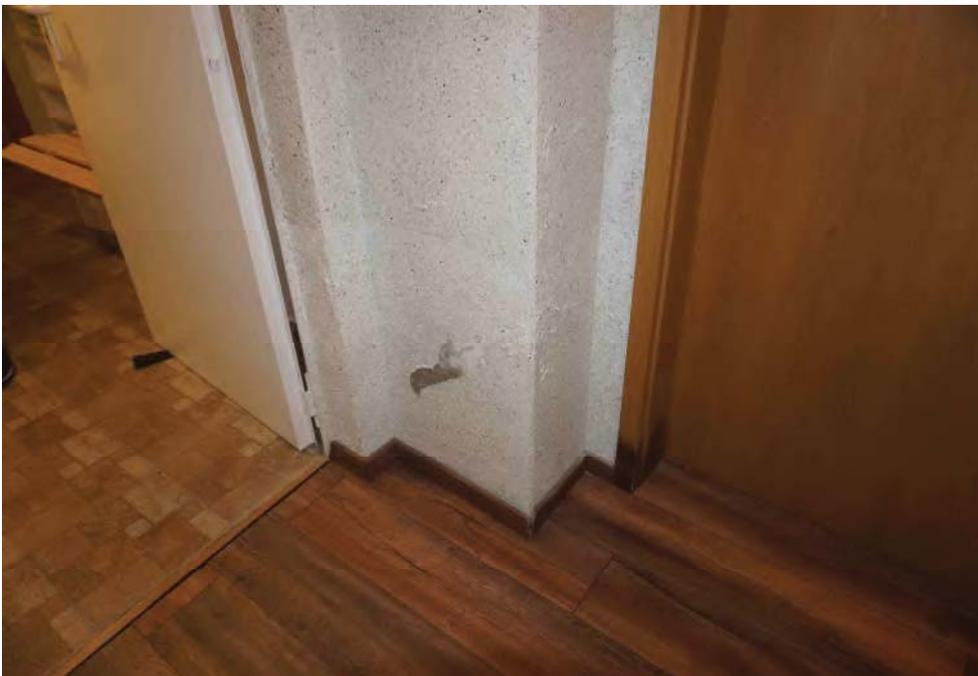
↑ **Bild 9:** Drohnenaufnahme der östlichen Dachflächen



↑ **Bild 10:** Heizungsanlage im Kellergeschoss



↑ **Bild 11:** Wirtschaftsraum im Kellergeschoss



↑ **Bild 12:** Restfeuchte nach Wasserschaden



↑ **Bild 13:** Sauna im Kellergeschoss



↑ **Bild 14:** Kellerbereich im alten Gebäudeteil



↑ **Bild 15:** Lagerbereich im Nebengebäude (nördlicher Bereich)



↑ **Bild 16:** Hotelzimmer im Kellergeschoss (mit Terrasse)



↑ Bild 17: modernisiertes Bad



↑ Bild 18: weiteres Hotelzimmer



↑ **Bild 19:** noch nicht modernisiertes Bad



↑ **Bild 20:** Blick von einem Balkon im Obergeschoss nach Süden



↑ Bild 21: Treppenhaus im neuen Gebäudeteil



↑ Bild 22: Zimmer im Turmbereich des Obergeschosses



↑ Bild 23: Bad dieses Zimmers



↑ Bild 24: Frühstücksküche



↑ Bild 25: Frühstücksraum



↑ Bild 26: Treppenhaus im alten Gebäudeteil



↑ Bild 27: Bad der Suite



↑ Bild 28: Wohnraum der ehemaligen Betreiberwohnung



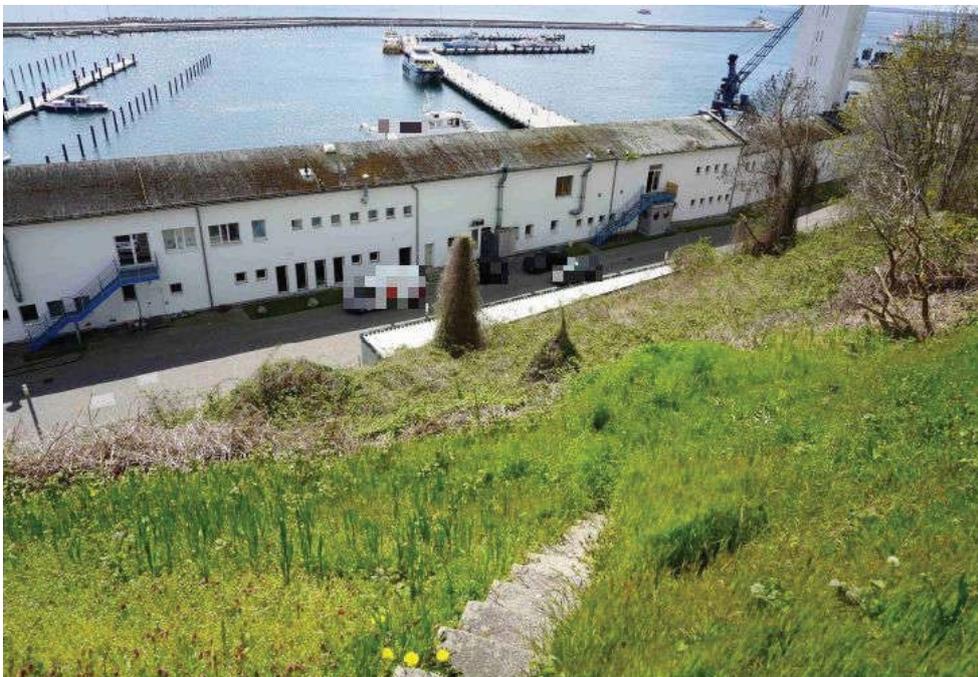
↑ **Bild 29:** Küche der ehemaligen Betreiberwohnung



↑ **Bild 30:** Bad der ehemaligen Betreiberwohnung



↑ **Bild 31:** Spitzboden im alten Gebäudeteil



↑ **Bild 32:** Blick in den Hangbereich (FS 534/2 und 533)



↑ **Bild 33:** Blick in den Hangbereich (FS 534/2 und 535)



↑ **Bild 34:** Blick in den Hangbereich (FS 534/2 und 534/1)



↑ **Bild 35:** Grundstücksbereich nördlich des FS 550



↑ **Bild 36:** Blick auf das FS 550

LITERATURVERZEICHNIS

Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

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

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

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

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

verwendete Wertermittlungsliteratur/Marktdaten

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

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

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

[4] POHNERT, Fritz

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen.

Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung. 8. erweiterte und aktualisierte Auflage, Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft, Wiesbaden Februar 2015

verwendete fachspezifische Software

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