

Amtsgericht Stralsund

GZ: 704 K 16/23

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
eines **mit einer leerstehenden Pension (Hotel) nebst Wohnhaus**
bebauten Grundstücks

Nobbin 3
in 18556 Putgarten OT Nobbin

Basierend auf einer äußerlichen Besichtigung.

erstattet von
INGO KUHWALD

AZ: 4.725/23

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

Mitglied im
Oberem Gutachterausschuss
von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im
Gutachterausschuss
der Hansestadt Rostock

Mitglied im
Gutachterausschuss
des Landkreises Rostock

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
eines mit einer leerstehenden Pension (Hotel) nebst Wohnhaus
bebauten Grundstücks

Nobbin 3
in 18556 Putgarten OT Nobbin

Land : Mecklenburg-Vorpommern
Amtsgericht : Stralsund
Gemarkung : Nobbin

Grundbuch von	Blatt / lfd.Nr.	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße
Putgarten	1033 / BV Nr. 2	1	25/1	6.250 m ²

zum Wertermittlungstichtag : 15.11.2023
Verkehrswert : 385.000 €

Dieses Gutachten enthält 33 Seiten und 16 Anlagen. Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon 4 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

< basierend auf einer äußerlichen Besichtigung >

GA4725-23.doc

erstattet von Ingo Kuhwald

Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof

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

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES ZUM AUFTRAG UND ZUM GRUNDSTÜCK	4
1.1	ZWECK DES GUTACHTENS UND ANSPRECHPARTNER	4
1.2	ORTSBESICHTIGUNG	4
1.3	RECHTE, BAULASTEN, ÜBERBAUUNGEN, SONSTIGES	5
2	LAGE	6
2.1	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	7
2.1.1	<i>weitere Zustandsmerkmale</i>	8
2.2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	8
3	HISTORIE DES OBJEKTES	9
4	WERTERMITTLUNG	10
4.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN	10
4.2	WERTMETHODISCHE ÜBERLEGUNGEN	11
5	BAUBESCHREIBUNG	12
5.1	ZUSAMMENFASSUNG	14
6	BODENWERTERMITTLUNG	15
6.1.1	<i>Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes</i>	15
6.1.2	<i>Anpassung des Bodenrichtwertes</i>	15
7	ERTRAGSWERMITTLUNG	18
7.1	GEBÄUDE 1	18
7.1.1	<i>Bewirtschaftungskosten</i>	19
7.1.2	<i>Liegenschaftszins</i>	19
7.1.3	<i>Berechnung Reinertrag Gebäude 1</i>	20
7.2	GEBÄUDE 2-5: PACTWERTVERFAHREN	20
7.2.1	<i>Allgemeines und Zimmerpreise</i>	20
7.2.2	<i>Pachtwertverfahren basierend auf den Umsätzen</i>	21
7.2.3	<i>Average-RoomRate und Auslastung</i>	21
7.2.4	<i>Pachtzinssätze</i>	22
7.2.5	<i>Restnutzungsdauer</i>	23
7.2.6	<i>Liegenschaftszinssatz</i>	24
7.2.7	<i>Bewirtschaftungskosten</i>	25
7.2.8	<i>Berechnung Reinertrag Gebäude 2-5</i>	25
7.3	ERTRAGSWERT ZUSAMMENFASSUNG	26
7.3.1	<i>Berechnung Gesamt</i>	26
8	VERGLEICHSAKTORVERFAHREN	27
8.1	GEBÄUDE 1	27
8.1.1	<i>Marktdaten</i>	27
8.1.2	<i>Berechnung</i>	27
8.2	GEBÄUDE 2-5	28
8.2.1	<i>Vergleichsfaktorwert Gebäude 2-5</i>	29
8.3	ZUSAMMENFASSUNG DES VERGLEICHSAKTORWERTES	29
9	VERKEHRSWERT	30
9.1.1	<i>Verzeichnis der Anlagen</i>	30
10	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG	31
11	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERMITTLUNG	32
12	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	33

1 Allgemeines zum Auftrag und zum Grundstück

1.1 Zweck des Gutachtens und Ansprechpartner

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Ansprechpartner

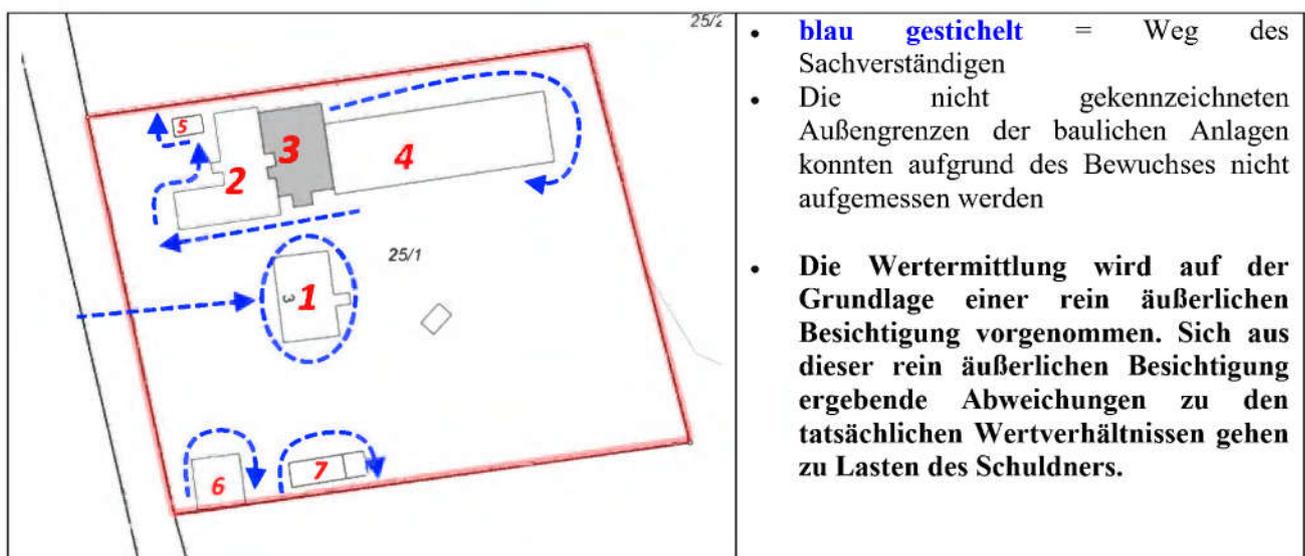
Auftraggeber	Auftragnehmer	Gläubiger 1	Gläubiger 2
Amtsgericht Stralsund Frankendamm 17 18439 Stralsund Tel.: 03831 257 623	Ingo Kuhwald Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof Tel.: 0381 / 455 748 Fax: 0381 / 490 92 13		

1.2 Ortsbesichtigung

- Ein 1. Ortsbesichtigungstermin wurde für den 15.09.2023 vorgeschlagen. Der Verfahrensbevollmächtigte des Gläubigers 2 bat mit Schreiben vom 08.09.23 um Verlegung des Termins, dem kam der Gutachter nach.
- Ein 2. Ortsbesichtigungstermin wurde für den 02.11.2023 vorgeschlagen und durchgeführt.
- Der Schuldner war nicht zugegen und ermöglichte auch keinen Zutritt zum Objekt.
- **Die Post an den Schuldner an die im Beschluss benannte Adresse konnte nicht zugestellt werden.**
- Die Gläubiger nebst Verfahrensbevollmächtigten erschienen ebenfalls nicht zum Ortsbesichtigungstermin.
- **Informationen und Unterlagen wurden nicht zugereicht**

Ortsbesichtigung am 02.11.2023

- Das Grundstück steht offen (kein Tor), es gibt keine Hinweisschilder, die das Betreten untersagen.
- Der Sachverständige hat das Grundstück betreten und ein äußerliches Aufmaß der baulichen Anlagen (sofern von Außen zugänglich) durchgeführt.
 - Es erfolgte eine äußerliche Besichtigung von folgenden Standorten:



- **blau gestrichelt** = Weg des Sachverständigen
- Die nicht gekennzeichneten Außengrenzen der baulichen Anlagen konnten aufgrund des Bewuchses nicht aufgemessen werden
- Die Wertermittlung wird auf der Grundlage einer rein äußerlichen Besichtigung vorgenommen. Sich aus dieser rein äußerlichen Besichtigung ergebende Abweichungen zu den tatsächlichen Wertverhältnissen gehen zu Lasten des Schuldners.

Der Gutachter weißt auf folgende Umstände hin:

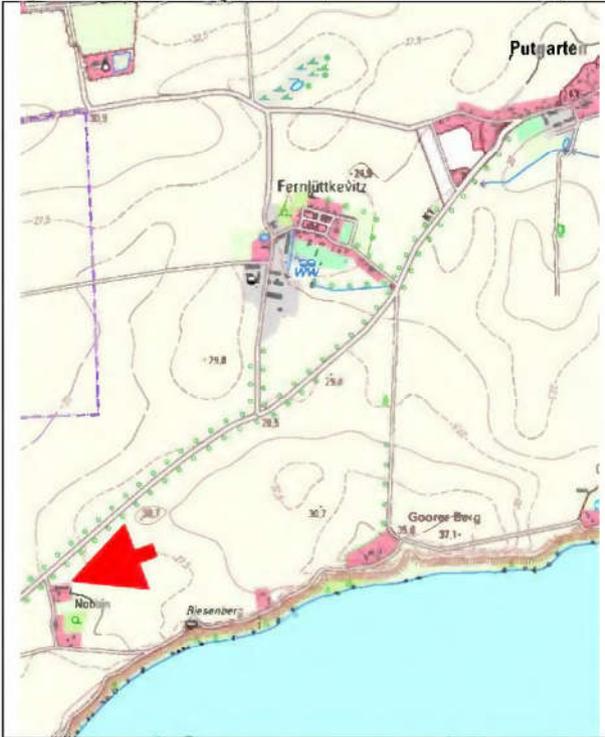
- Die baulichen Anlagen konnten nur äußerlich besichtigt werden.
- Zu den Gebäuden 2, 3, 4 und 5 gibt es in der Bauarchivakte entsprechende Grundrisszeichnungen (siehe Anlagen) mit Maßangaben, diese Maßangaben wurden mittels Aufmaß (soweit möglich) überprüft.
- Zu den Gebäuden 1, 6 und 7 gibt es keine Bauakte, diese Gebäude wurden äußerlich aufgemessen (Genauigkeit des Aufmaßes +/-5%)
- Im Bauarchiv existiert eine Bauakte zum Objekt (siehe hierzu Historie des Objektes)
- **Der Gutachter hat keine gesicherten Erkenntnisse zum Ausstattungsgrad der baulichen Anlagen.**
- **Die Anschlussituation (Leitungsverlauf der medialen Erschließung) ist ebenfalls unbekannt, es werden Vermutungen dargestellt.**

1.3 Rechte, Baulasten, Überbauungen, Sonstiges

Grundbuchangaben	
Eigentümer	<ul style="list-style-type: none"> • Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt
Rechte in Abt. II	<ul style="list-style-type: none"> • Lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk <ul style="list-style-type: none"> ◦ bleibt unberücksichtigt
Überbauungen	<ul style="list-style-type: none"> • Das Flurstück 25/1 wird nicht überbaut. • Vom Flurstück 25/1 gehen augenscheinlich keine Überbauungen aus. • Die bauliche Anlage 6 stellt sich jedoch als Grenzbebauung dar, so dass eine geringfügige Überbauung des Nachbarflurstückes 25/2 nicht völlig ausgeschlossen werden kann, dies ist jedoch nicht wertrelevant.
Baulasten	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Baulasteintragungen
Bodenordnung	<ul style="list-style-type: none"> • Keine aktive Bodenordnung • Das Flurneuordnungsverfahren Goor-Putgarten (Fr61-002) wurde 2006 abgeschlossen.
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • nein

2 Lage

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

	<p>Allgemeines</p> <ul style="list-style-type: none"> • gelegen in M-V im Landkreis Vorpommern-Rügen • Nobbin ist ein Ortsteil von Putgarten <p>Putgarten ist eine Gemeinde im Landkreis Vorpommern-Rügen auf der Insel Rügen auf der Halbinsel Wittow in Mecklenburg-Vorpommern (Deutschland). Die Gemeinde wird vom Amt Nord-Rügen mit Sitz in der Gemeinde Sagard verwaltet. Putgarten ist die nördlichste Gemeinde Mecklenburg-Vorpommerns. Putgarten liegt im nordöstlichen Teil der Halbinsel Wittow der Insel Rügen zwischen der Tromper Wiek im Osten und der offenen Ostsee im Norden. Die Sehenswürdigkeiten sind ein Anziehungspunkt für eine Vielzahl von Touristen, die täglich, vor allem mit Bus und Pkw, anreisen. Putgarten und die Besuchsziele sind daher für den privaten Pkw- und Bus-Verkehr, außer Anlieger, gesperrt. Am Südrand von Putgarten befindet sich deshalb ein großer Parkplatz</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einwohner: 188 (31.12.2022); Fläche: 12,63 m² • Amtsverwaltung: Ernst-Thälmann-Straße 37 in 18551 Sagard
	<p>Mikrolage</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nobbin liegt ca. 3 km südwestlich von Putgarten. • Splittersiedlung im Außenbereich • Das Tromper Wiek erreicht man nach ca. 650 m (Fußweg) • Nachbarschaft: Ackerflächen, Grünlandfläche • südlich Herrenhaus Nobbin (FEWO) und 1 Wohnhaus • 500 Meter östlich vom Ort befindet sich das jungsteinzeitliche Großsteingrab Nobbin eines der größten Steingräber Norddeutschlands.  <p>Luftbild vom Wiek im Bereich Nobbin</p>
	<p>Infrastruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> • Straßenanbindung: <ul style="list-style-type: none"> ◦ kleine Stichstraße von der Ortsverbindungsstraße 1 abgehend ◦ einspuriger landwirtschaftlicher Weg (Betonplattenweg) aus „DDR-Zeit“ ◦ keine Fußgängerwege, keine Straßenbeleuchtung ◦ reine Anliegerstraße ◦ verschlissene Erschließungsanlagen

2.1 Grundstücksbeschreibung

Die Maßangaben wurden grafisch aus dem Luftbild herausgemessen (+/- 5%)	
25/2	
<p>Zustandsmerkmale des Grundstücks</p> <ul style="list-style-type: none"> • bestehend aus einem Flurstück • Größe 6.250 m² <p>Grundstücksgröße*</p> <ul style="list-style-type: none"> • Achtung: Laut Luftbild beträgt die Grundstücksgröße ca. 6.600 m². • Die Einfriedungsgrenze an der östlichen Grenze entspricht nicht der Grundstücksgrenze (siehe hierzu Luftbild Anlage 3). • Parallelogrammförmiger Zuschnitt • Straßenfront ca. 72,50 m • Tiefe ca. 90 m bis ca.92,4 m • Im Wesentlichen ebene Lage • NHN ca. 25 m 	
<p>Erschließungsanlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Trinkwasser- / sowie Stromleitungen vorhanden • Der Gutachter geht davon aus, dass die baulichen Anlagen angeschlossen sind, der genaue Leitungsverlauf ist unbekannt. • Das Objekt steht seit ca. 6 Jahren leer, es kann demnach sein, dass die Anschlüsse stillgelegt wurden. • Schmutzwasserentsorgung über Kläranlage aus DDR-Zeit (Annahme) <p>1) Wohnhaus/Verwaltung (ehemals Kaffeerösterei) 2) Frühstücksraum, Küche 3) Rezeption/Empfang 4) Pensionszimmer (24 Zimmer) 5) Tanklager/Heizung 6+7) bauliche Nebenanlagen (Nutzung unbekannt)</p>	

*Anmerkungen zur Grundstücksgröße

- Die im Geodaten-Portal des Landkreises abrufbaren digitalen Orthophotos (Luftbilder) sind **verzerrungsfreie maßstabsgetreue Abbildungen** der Erdoberfläche
- Die aus den digitalen Orthophotos abgegriffenen Maße **haben keine rechtliche Bindung.**
- Im Zweifel muss der Grundstückseigentümer eine **Neueinmessung des Grundstückes veranlassen.**
- Unabhängig von der nicht vorhandenen rechtlichen Bindung der Maße aus den digitalen Orthophotos **sind diese ziemlich genau.**
- Das Grundbuchamt übernimmt die Größe vom Liegenschaftskataster.
- Rechtsverbindlich sind in aller Regel die im Liegenschaftskataster erfassten Flurstücksgrenzen. **Einen Rechtsanspruch auf eine im Liegenschaftskataster erfasste Flurstücksgröße gibt es nicht.**
- Ergibt eine Neueinmessung des Flurstückes eine abweichende Größe, wird diese vom Liegenschaftskataster übernommen und gelangt so später auch zur Grundbucheintragung.

Nachfolgend kommt die Größe laut Grundbuch zur Anwendung (6.250 m²). Die fiktive Mehrgröße (ca. 350 m²) ist wertmäßig vernachlässigbar (Gartenlandwert/Grünlandwert).

2.1.1 weitere Zustandsmerkmale

Erschließungsbeiträge Ausbaubeiträge	<ul style="list-style-type: none"> Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen (Annahme, es ist nichts Gegenteiliges bekannt)
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> Denkmalschutz besteht nicht
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> Soweit äußerlich erkennbar sind keine Altlasten vorhanden.
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> Fläche der Landwirtschaft
Bebauungsplan	<ul style="list-style-type: none"> nein
Innenbereichssatzung	<ul style="list-style-type: none"> nein

2.2 Planungsgrundlagen



- Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Putgarten vom 27.10.2009 (1.Änderung)
- Gelegen im Außenbereich, dargestellt als „Fläche für die Landwirtschaft“
- Baurecht nach § 35 BauGB

3 Historie des Objektes

- Basierend auf Recherche aus der Bauarchivakte und Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung
- Erhebt keinen Anspruch von Vollständigkeit

<p>Vor 1945</p> 	<p>Landwirtschaftliche Hofstelle</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Gebäude 1 wurde wahrscheinlich zwischen 1900 bis 1925 errichtet. • Links: Luftbild von ca. 1953 • Das Gebäude 1 ist auch heute noch erhalten, alle anderen Gebäude wurden abgebrochen <p>Nobbin wurde bereits 1880 als ein Ort mit 3 Gehöften erwähnt. Genaueres zum Baujahr des Gebäudes 1 lässt sich nur mittels Innenbesichtigung des Kellers recherchieren.</p>
<p>Ca. 1970</p> <ul style="list-style-type: none"> • Betriebsferienlager des VEB Straßen-, Brücken- und Tiefbaukombinates Gera (Betriebsberufsschule Saalfeld) <ul style="list-style-type: none"> ◦ Abbruch nahezu aller baulichen Anlagen (außer Gebäude 1) ◦ Neuerrichtung von baulichen Anlagen (Gebäude 2 und wahrscheinlich 4) 	
<p>1980 bis 1985</p> <ul style="list-style-type: none"> • Errichtung weiterer baulicher Anlagen 	
<p>1993</p> <ul style="list-style-type: none"> • Um- und Ausbau des Objektes zu einer Pension/Hotelbetrieb • Neuerrichtung des Gebäudes 3 • Baugenehmigung 922231 vom 29.03.1993 • Sanierung/Modernisierung vom Gebäude 1 	
<p>Seit ca. 2016/2017</p> <ul style="list-style-type: none"> • leerstehend • Die letzten Bewertungen der Pension in den gängigen Internetportalen stammen aus dem Jahr 2016 	
<p>Gebäude 1</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hier wurde zwischenzeitlich eine Kaffeerösterei betrieben, diese wurde jedoch ca. 2019 geschlossen. • Siehe hierzu https://kap-arkona-roesterei.de/ 	

4 Wertermittlung

4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht." Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach §9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach §9 (2-3) berücksichtigt werden. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Die Modellkonformität in §10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist

Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

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

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

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

Weiter gliedern sich diese gem. §6 (3) ImmoWertV2021 in folgende Verfahrensschritte:

- 1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
- 2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
- 3. Ermittlung des Verfahrenswerts

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

4.2 Wertmethodische Überlegungen

Es handelt sich um ein Außenbereichsgrundstück, das heißt die baulichen Anlagen genießen Bestandschutz, im Falle des Abrisses ist die Genehmigungsfähigkeit von Neubauten sehr unwahrscheinlich (Baurecht nach § 35 BauGB).

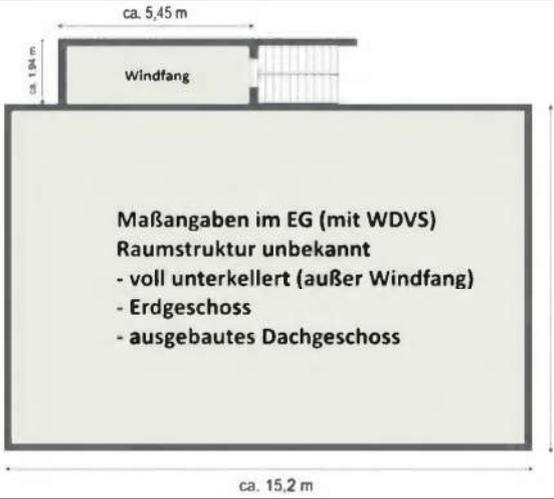
- Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat für vergleichbare Objekte keine Sachwertfaktoren ausgewiesen, **demzufolge kommt auch das Sachwertverfahren nicht zur Anwendung.**
- Legt man die bisherige Nutzung zu Grunde (Pensionsbetrieb und Kaffeerösterei) wäre das Ertragswertverfahren das zielführende Verfahren.
- Zur Stützung kommt das Vergleichsfaktorverfahren zur Anwendung

Achtung: Dem Gutachter sind der tatsächliche Ausstattungsgrad der baulichen Anlagen und vorhandene Baumängel/Bauschäden nicht bekannt. Es werden im Folgenden Annahmen getroffen und Risikoabschläge vorgenommen.

5 Baubeschreibung

- Basierend auf äußerlicher Besichtigung

Gebäude 1

 <p>ca. 5,45 m</p> <p>ca. 1,94 m</p> <p>Windfang</p> <p>ca. 10,1 m</p> <p>ca. 15,2 m</p> <p>Maßangaben im EG (mit WDVS) Raumstruktur unbekannt - voll unterkellert (außer Windfang) - Erdgeschoss - ausgebautes Dachgeschoss</p>	
<p>Bruttogrundfläche (ca. Werte: +/-5%)</p> <ul style="list-style-type: none"> • KG: 15,08 x 9,98 = 150,50 m² • EG: 15,20 x 10,10 = 153,52 m² (inkl. WDVS) • Windfang (EG): 5,45 m x 1,94 m = 10,57 m² • EG Gesamt: 164,09 m² (+ Außentreppe) • DG: 153,52 m² <p>Wohn- und Nutzflächen (basierend auf Nutzflächenkoeffizienten): Genauigkeit ca. +/- 5%</p> <ul style="list-style-type: none"> • KG: ca. 110 m² (NFK ca. 0,73) • EG: ca. 123 m² (NFK ca. 0,75) • DG: ca. 92 m² (NFK ca. 0,60) <p>EG/DG gesamt: ca. 215 m² Wfl./Nfl.</p>	<p>Baujahr: unbekannt</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geschätzt 1900 bis 1925 • Sanierungen zu DDR-Zeit • Sanierung/Modernisierung in den 90er Jahren • Es wurden keine genehmigungspflichtigen Bauvorhaben nach 1990 eingereicht. Der Gutachter unterstellt die Legalität der baulichen Anlage. <p>Massivbau</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voll unterkellert (Annahme) • Der Windfang ist nicht unterkellert, hier befindet sich eine Kelleraußentreppe. • EG/DG: Außenwände Mauerwerk mit WDVS • Decken: KG/EG Massivdecke (Annahme) • Decken: EG/DG Holzbalkendecke (Annahme) • ausgebautes Satteldach <ul style="list-style-type: none"> ◦ Krüppelwalmdach mit Betondachsteindeckung aus den 90er Jahren, 1 Gaube, Traufe Kunststoff
<p>Ausstattung (Annahmen)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Modernisierungsstand 90er Jahre • Kunststofffenster mit doppelter Isolierverglasung (äußerlich sichtbar) • Zentralheizung auf Heizölbasis (wahrscheinlich eigener Kessels und eigenes Tanklager im KG; eigener Tankeinfüllstutzen sichtbar), Kupferinstallation und Konvektoren • Elektro nach VDE-Norm, mittlere Ausstattung • Sanitär: unbekannt, wahrscheinlich Modernisierungsstand 90er Jahre (Anzahl der Bäder ist unbekannt) <p>Baumängel/Bauschäden</p> <ul style="list-style-type: none"> • Moos- und Algenbefall an der Fassade, Kleinstschäden am WDVS • Putz- und Mauerwerksschäden im Sockelbereich, aufsteigende Nässe • Verwitterter Dachüberstand • Schäden an den Außentreppen, tlw. Schäden an den Fensterbänken • Verschlissene Kellerfenster • Wahrscheinlich verschlissene Sperrungen und Feuchtigkeitsschäden im Keller • Keine Erkenntnisse bezüglich des Innenausbau (Der Heizungskessel dürfte schon verschlissen sein.) 	

Gebäude 2, 3, 4

- Maßangaben (ca. Werte: +/-5%)



Gebäude 2	Gebäude 3	Gebäude 4
<ul style="list-style-type: none"> • Baujahr vor 1990 	<ul style="list-style-type: none"> • Baujahr ca. 1993 	<ul style="list-style-type: none"> • Baujahr vor 1990
Bebaute Fläche ca. <ul style="list-style-type: none"> • 17,67 m x 6,5 m = ca. 114,85 m² • 7,89 m x 13 m = ca. 102,57 m² • 1,80 m x 1,6 m = ca. 2,88 m² • Gesamt ca. 220,30 m² 	<ul style="list-style-type: none"> • 9,50 m x 15 m = ca. 142,50 m² • 2,4 m x 3,15 m = ca. 7,56 m² • Gesamt: ca. 150,06 m² 	Bebaute Fläche ca. <ul style="list-style-type: none"> • Ca. 12,60 m x 38,25 m • = ca. 481,95 m²
Nutzfläche ca. <ul style="list-style-type: none"> • Küche, Frühstückraum, Sanitär, Wirtschaftsräume • Ca. 189,40 m² • NFK ca. 0,86 	Nutzfläche ca. <ul style="list-style-type: none"> • Windfang, Leseraum • Empfang, Fernsehraum • Ca. 130 m² • NFK ca. 0,87 	Nutzfläche ca. <ul style="list-style-type: none"> • 24 Gästezimmer inkl. WC • 3 m x 4,95 x 24 = 356,40 m² • Flur: 1,7 m x 37,65 m = 64 m² • Gesamt: 420,40 m² • NFK ca. 0,87
<ul style="list-style-type: none"> • Anmerkung: Die Nutzflächenkoeffizienten (NFK) erscheinen hoch, dies liegt darin begründet, dass es keine Treppenflächen gibt) 		
<ul style="list-style-type: none"> • Massivbau (Mauerwerk) • 1 Geschoss • Nicht unterkellert • Pultdach mit Bitumen 	<ul style="list-style-type: none"> • Massivbau (24 cm KSV, Dämmung, 11,5 cm Verblender) • Nicht unterkellert • Satteldach (Neigung ca. 25grd) mit Betondachstein 	<ul style="list-style-type: none"> • Massivbau (Mauerwerk) • 1 Geschoss • Nicht unterkellert • Flaches Satteldach mit Bitumen

Ausstattung (Gebäude 2,3,4):

- Neubau (Gebäude 3) und Sanierung/Modernisierung (Gebäude 2 und 4) in ca. 1993
- Kunststoffenster mit doppelter Isolierverglasung
- Zentralheizung auf Heizölbasis (Heizkessel und Öltanklager sind im Gebäude 5 untergebracht)
- Elektro nach VDE, mittlere Ausstattung
- Sanitär
 - 24 Zimmer mit Duschbad/WC
 - Funktionale Sanitärräume im Gebäude 2

Gebäude 5, 6, 7

- Maßangaben (ca. Werte: +/-5%)

Gebäude 5	Gebäude 6	Gebäude 7
<ul style="list-style-type: none"> • Baujahr vor 1990 	<ul style="list-style-type: none"> • Baujahr vor 1990 	<ul style="list-style-type: none"> • Baujahr vor 1990
<ul style="list-style-type: none"> • Heizraum/Tanklager 	<ul style="list-style-type: none"> • Nutzung unbekannt 	<ul style="list-style-type: none"> • Nutzung unbekannt
Bebaute Fläche ca. <ul style="list-style-type: none"> • 6,70 x 5,65 = ca. 37,85 m² 	Bebaute Fläche ca. <ul style="list-style-type: none"> • 9,35 x 8,80 = ca. 82,28 m² 	Bebaute Fläche ca. <ul style="list-style-type: none"> • 11,50 x 4 = ca. 46 m²
<ul style="list-style-type: none"> • Massivbau (Mauerwerk) • 1 Geschoss • Unsaniert, Ausstattung aus dem Baujahr 	<ul style="list-style-type: none"> • Massivbau (Mauerwerk) • 1 Geschoss • Unsaniert, Ausstattung aus dem Baujahr 	<ul style="list-style-type: none"> • Massivbau (Mauerwerk) • 1 Geschoss • Unsaniert, Ausstattung aus dem Baujahr

5.1 Zusammenfassung

Bebaute Fläche in m²

Gebäude	In m ²	Bemerkungen
Gebäude 1	164,09	
Gebäude 2	220,30	
Gebäude 3	150,06	
Gebäude 4	481,95	
Gebäude 5	37,85	
Gebäude 6	82,28	
Gebäude 7	46,00	
Gesamt	1.182,53	+ Außentreppen, Mauerwerksvorsprünge, befestigte Flächen, Unterstand etc.
Grundstücksgröße	6.250	
GRZ	0,19	Grundflächenzahl

Mobiliar/Zubehör

- Soweit äußerlich erkennbar sind die Gästezimmer leergeräumt und kein werthaltiges Mobiliar vorhanden

Gebäude 2-4: Baumängel/Bauschäden

- Unterlassene Instandhaltung über viele Jahre, dadurch erheblicher Instandhaltungsrückstau (Schäden an der Gebäudehülle)
- Gebäude 2 und 4: **energetisch mangelhaft, praktisch nur für den Sommerbetrieb nutzbar**
- Keine Erkenntnisse bezüglich des Innenausbaus, aber wahrscheinlich auch erheblicher Instandhaltungsrückstau (Der Heizungskessel dürfte schon verschlissen sein).
- **Gebäude 6 und 7: ohne Wertansatz**

Anpassung an die Grundstücksgröße

- Dem Bodenrichtwert liegt eine mittlere Größe von 1.500 m² zu Grunde.

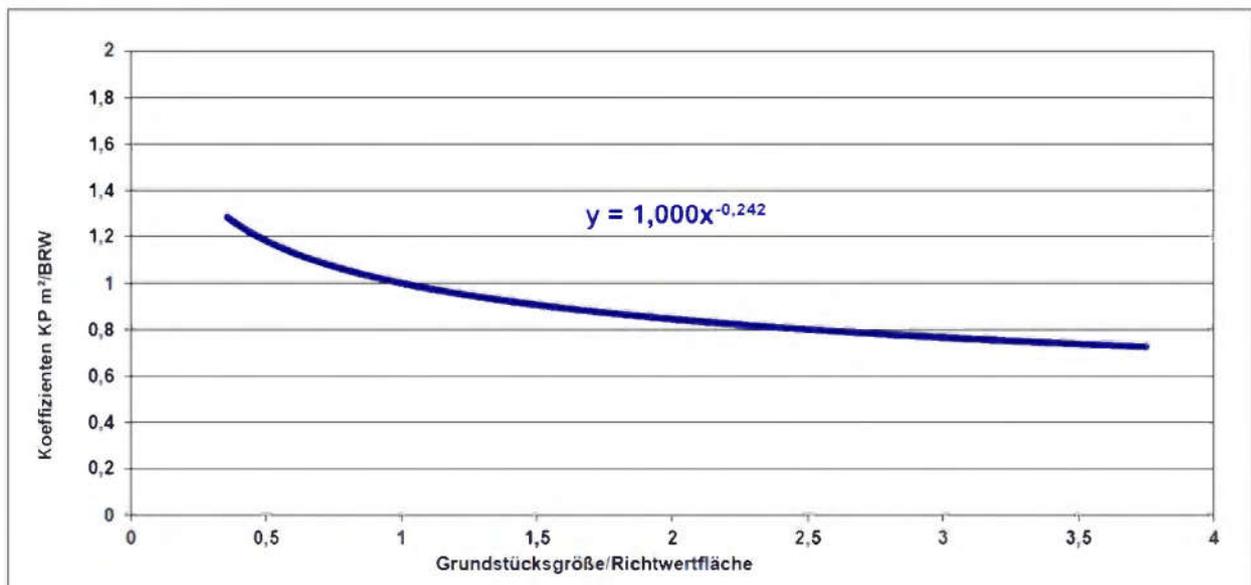
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL)
Maß der baulichen Nutzung

4.3.3 Grundstücksgröße und weitere Grundstücksmerkmale

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

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

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



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

Berechnung (Größe): Achtung: Die Umrechnung gilt bis zum 3,5 fachen der Richtwertgröße

Bodenrichtwert in €/m ²	• 46 €/m ²
mittlere Richtwertgröße = 1.500 m ²	• 1.500 m ²
Grundstücksgröße (Flurstück 25/1)	• 6.250 m ²
X = Grundstücksgröße : Richtwertgröße	• 6.250 / 1.500 = ca. 4,17
Y (Umrechnungsfaktor) = X ^{-0,242}	• = 0,7078
Dämpfung (Korrektur des Umrechnungsfaktors, da Grundstück größer als 3,5 fach)	• 0,68
Formel	• =46 €/m ² x 0,68
Stichtag/Größe- angepasster Bodenrichtwert	• gerundet 31 €/m²

Anpassung

1. Bodenrichtwert		
•	Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes (siehe § 6 Abs. 3 ImmoWertV)	31,00 €/m ²
o	Bezüglich Größe angepasster Bodenrichtwert abzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten	
2. •	Dieser Wertanteil stellt in der Regel nicht den reinen Substanzwert der Erschließungsanlagen dar, sondern nur den Wertanteil welcher vom Bodenwert mitumfasst wird.	-10,00 €/m ²
3. Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land (siehe § 5, Abs. 3 ImmoWertV)		21,00 €/m ²
Zu- und Abschläge zur Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag (s. § 3 Abs. 2 ImmoWertV)		
o	Richtwert mit Stand 01.01.2022; keine konjunkturelle Marktanpassung	0 %
die Lage		
o	Bodenrichtwert gilt für die Lage des Grundstücks	0 %
die Art der baulichen Nutzung		
o	Baurecht nach § 35 BauGB	0 %
o	Ist im Bodenrichtwert für die Außenbereichslage berücksichtigt	
das Maß der baulichen Nutzung		
o	GRZ ca. 0,19	0 %
die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften		
o	Hinreichend in der Größenanpassung berücksichtigt	0 %
Zu- und Abschläge insgesamt :		0,00 %
4. Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes		21,00 €/m ²
o	zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten	10,00 €/m ²
5. Bodenwert für baureifes Land (§ 34 BauGB)		31,00 €/m²
6. Flurstücksgröße		6.250 m²
7. Bodenwert		193.750,00

Gerundet:

194.000 €

7 Ertragswertermittlung

Die Definition des Ertragswerts lässt sich aus den Vorschriften über das Ertragswertverfahren in der ImmoWertV ableiten. Danach handelt es sich um die Summe aus Bodenwert und Gebäudeertragswert. Das Ertragswertverfahren wird eingesetzt, um den Verkehrswert solcher Immobilienobjekte zu ermitteln, bei denen der Ertrag aus dem Grundstück der wichtigste Wertfaktor ist, z. B. Mehrfamilienhäuser, Geschäftshäuser, gemischtgenutzte Immobilien.

Der Sachverständige nimmt folgende rediteorientierte Aufteilung des Objektes vor

Gebäude 1 inkl. anteiligem Grundstück	<ul style="list-style-type: none"> • Ansatz eines pauschalisierten fiktiven Mietertrages <ul style="list-style-type: none"> ◦ Ansatz eines pauschalisierten Abschlages für Baumängel/Bauschäden + Risikoabschlag von 150 € je m² Wohn-/Nutzflächen im EG/DG ◦ = 215 m² x 150 €/m² = - 32.250 €
Gebäude 2 – 5 inkl. anteiligem Grundstück	<ul style="list-style-type: none"> • Bewertung nach dem Pachtwertverfahren • Die ehemalige Nutzung (Hotelbetrieb mit 24 Zimmern) wird zu Grunde gelegt. <ul style="list-style-type: none"> ◦ Ansatz eines pauschalisierten Abschlages für Baumängel/Bauschäden + Risikoabschlag von 5.000 € je Zimmer ◦ = 24 Zimmer x 5.000 €/m² = - 120.000 €
Gebäude 6, 7	<ul style="list-style-type: none"> • Wertneutrale Betrachtung = 0 €

7.1 Gebäude 1

Mietansatz

- Dem Gutachter ist weder die Raumstruktur noch die Ausstattung bekannt, Dies erschwert die Ableitung einer realistischen Marktmiete.
- Es wird ein Ausstattungsgrad mit einem Modernisierungsstand 90er Jahre unterstellt.

Der Sachverständige hält folgende Ansätze für marktgerecht:

Mietbestandteil	Ansatz (netto-kalt im Monat)	Bemerkungen
Wohn-/Nutzfläche im EG/DG inkl. anteiliger Grundstücksnutzung	215 m ² Wfl. x 5,55 €/m ² • = gerundet 1.200 €	<ul style="list-style-type: none"> • Der Gutachter unterstellt eine ganzjährige Nutzung <ul style="list-style-type: none"> ◦ geminderter Mietansatz
Nebengebäude, Nebenanlagen/Keller	0 €/Monat	<ul style="list-style-type: none"> • Im Mietansatz für EG/DG enthalten
Gesamt	1.200 €	<ul style="list-style-type: none"> • gerundet auf volle 5 € • = 1.200 €/Monat

7.1.1 Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten Gebäude I	: ... € je Einheit pro Jahr (eigener Ansatz)	300 €	x	1	=	300,00
Verwaltungskosten	: ... € je Stellplatz/Garage pro Jahr (eigener Ansatz)	28 €	x	0	=	0,00
Instandhaltungskosten (Hauptwohnflächen)	: ... €/m ² Nfl. pro Jahr eigener Ansatz	215,00 m ²	x	14,50 €/m ²	=	3.117,50
Sonstige Instandhaltungskosten	: ... €/m ² Nfl. pro Jahr eigener Ansatz Kellerflächen	150 €	x	1	=	150,00
Instandhaltungskosten	: Bauliche Nebenanlagen, Außenanlagen = €/Jahr (pauschal-anteilig)	100 €	x	1	=	100,00
Mietausfallwagnis	: .. % der Netto-Kaltmiete x 12 Monate = (siehe WertR 91)	2,50 %	x	14.400 €		360,00
Gesamt						4.027,50

Gerundet: 4.030
= gerundet 28 % des Rohertrages

7.1.2 Liegenschaftszins

Liegenschaftszins

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

Marktdaten

Quelle Grundstücksmarktbericht 2019 des Gutachterausschusses Seite 56

- Gilt für Einfamilienhäuser

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	Minimum	Mittelwert	Maximum	Standardabweichung
EFH, ZFH - 2019	156	1,52	2,76	5,77	0,07
BRW < 50	76	1,55	2,86	5,44	0,09
BRW 50 : 100	62	1,55	2,76	5,77	0,12
BRW > 100	18	1,52	2,55	3,67	0,13

Tabelle 48 - Liegenschaftszinssatz EFH/ZFH (Minimum, Mittelwert, Maximum in %-Angabe)

2,86%	Mittelwert Einfamilienhäuser (BRW < 50 €/m ²)
-0,25%	Anpassung an das Jahr 2023
-0,10%	Lage in Nobbín
0,25%	Aktuelle Marktlage (steigende Zinsen, Inflation, Unsicherheiten auf dem Immobilienmarkt)
2,76%	Gesamt

7.1.3 Berechnung Reinertrag Gebäude 1

Mieteinheiten	Nutz- bzw. Wohnfläche in ca. m ²	Nettokaltmiete		
		Monatlich		jährlich
		in €/m ²	in €	in €
Gebäude 1: Nobbin 3			1.200	14.400,00
jährliche Nettokaltmiete insgesamt:				14.400,00
Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt in € (siehe Einzelaufschlüsselung)				-4.032,00
angesetzte Bewirtschaftungskosten entsprechen				
jährlicher Reinertrag Gebäude 1 =				10.368,00

7.2 Gebäude 2-5: Pachtwertverfahren

7.2.1 Allgemeines und Zimmerpreise

Üblicherweise wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB von Hotelgrundstücken in den meisten Fällen über den Ertragswert bestimmt. Die stets grundsätzliche Bewertungsalternative zum Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren, kommt nicht zur Anwendung, weil dem Gutachter keine Sachwertfaktoren bekannt sind, der örtliche Gutachterausschuss hat keine Sachwertfaktoren veröffentlicht. Stützend kommt das Vergleichsfaktorverfahren zur Anwendung.

Die Bestimmung des Ertragswertes erfolgt in aller Regel über das sog. Pachtwertverfahren, eine Unterform des Ertragswertverfahrens. Hierbei unterscheidet man folgende Methodiken:

- Pachtwertverfahren basierend auf den Umsätzen
- Pachtwertverfahren basierend auf einer Miete/Pacht pro Zimmer
- Pachtwertverfahren basieren auf einer Miete/Pacht pro m²

Zimmerpreise

Das Objekt mit seinen 24 Zimmern hat einen „Motelcharakter“.

- **Aus Gutachtersicht ist lediglich ein Saisonbetrieb (ca. Mitte April bis – ca. Mitte Oktober = ca. 6 Monate + wenige Tage in der Nebensaison z.B. Ostern/Weihnachten/Silvester) sinnvoll.**
- **Der Betrieb in den Wintermonaten ist betriebswirtschaftlich aus folgenden Gründen wenig sinnvoll:**
 - Gebäude 2 und 4 sind energetisch mangelhaft
 - Vielen Pensionen und Hotels im benachbarten Putgarten (bessere Lage, Kap Arkona, schließen ebenfalls in den Wintermonaten)
- Der Sachverständige hält folgende Zimmerpreise für erzielbar:
 - Hauptsaison: 60 € netto
 - Zwischensaison 50 € netto
- Ein Frühstücksanteil ist nicht enthalten.

7.2.2 Pachtwertverfahren basierend auf den Umsätzen

Folgende Basisdaten sind für diese Unterform des Ertragswertverfahrens notwendig:

- a) Umsatzzuschätzungen zu den Bereichen
 - Beherbergung; Gastronomie; Sonstige Umsätze
 - b) Pachtzinssätze zu den Umsatzzuschätzungen
 - Beherbergung; Gastronomie
 - Sonstige Umsätze
 - c) Bewirtschaftungskosten, soweit vom Eigentümer/Verpächter zu tragen
 - d) Bodenwert
 - e) Liegenschaftszins
 - f) Restnutzungsdauer
 - g) Marktanpassung
- **Der nachfolgenden Ertragswertermittlung werden die Nettopreise zu Grunde gelegt**
 - In den Übernachtungskosten ist kein Frühstücksanteil enthalten, dieser wird gesondert berechnet.
 - seit 01.01.2010 beträgt der MwSt-Satz für die Beherbergungsleistung: 7 %
 - der Frühstücksanteil enthält jedoch weiterhin 19 % MwSt.
 - Für die Ertragswertberechnung ist der Logisumsatz (Zimmerumsatz) von besonderer Bedeutung. Wichtig hierfür ist die Average-RoomRate, nämlich dem nach Abzug aller Saison- oder Gruppenrabatte unter Berücksichtigung von Einzelbelegungen und sonstiger Ertrags schmäl erungen tatsächlich durchschnittlich erzielbaren Netto-Umsatz pro Gästezimmer.

7.2.3 Average-RoomRate und Auslastung

Für das Objekt Nobbin 3 wird folgende Annahme getroffen:

- Üblicherweise teilt sich die Saison an der Ostseeküste in 4 Saisonkategorien:

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

Hotelzimmer (Ansatz 24 Hotelzimmer)

Saison	Tage	Anzahl der Zimmer	mittlere Auslastung in %	Anzahl der Übernachtungen gerundet für die 24 Zimmer	Preis pro Tag in € (gerundet)	Einnahmen pro Saison in € (gerundet)
D	165	24	0,00	0	0,00	0,00
B	97	24	35,00	815	50,00	40.750,00
C	32	24	20,00	154	60,00	9.240,00
A	71	24	50,00	852	60,00	51.120,00
gesamt	365			1.821,00	55,52	101.110,00
gewährter Rabatt (z. B bei Mehrfachübernachtungen, Stammkunden, Aktionen etc.)					-3%	-3.033,30
• Zusätzliche Einnahmen					0%	0,00
Einnahmen pro Jahr (Brutto inkl. Inventar)						98.076,70

Zusammenfassung der Umsätze

Position		
Umsätze der 24 Zimmer in € (netto) pro Jahr		98.076,70
zusätzliche Umsätze (Stellplätze, Haustier, Fahrradverleih etc.) in %	2	1.961,53
Umsätze (Frühstück, Minibar, Getränke) bezogen auf Beherbergungsumsatz in %	15	14.711,51
Umsatz gesamt (Beherbergung, Speisen, Sonstiges)		114.749,74
Gesamt gerundet		115.000,--

7.2.4 Pachtzinssätze

Nach dem Betriebsvergleich Hotellerie & Gastronomie Deutschland 2004 der BBG-Consulting Kreuzig GmbH Düsseldorf ergeben sich zusammengefasst folgende Pachten in Prozenten vom Netto-Logisumsatz (ohne Frühstück):

Tabelle 1

Hotelkategorie A	bis 40% Logisanteil, auch Gasthöfe	11 - 14%
Hotelkategorie B	40 - 60% Logisanteil, auch Saisonbetriebe	14 - 15%
Hotelkategorie C	über 60% Logisanteil, auch Hotel garni	22 - 23 %
Hotelkategorie G	Großhotellerie	18 - 20 %

Das Sachverständigenbüro Kieffer & Partner, Frankfurt/M. hat bei Transaktionen von Kettenhotels an institutionelle Anleger folgende Mietanteile am Umsatz festgestellt:

Miete/Umsatz nach Hotelklassen		
Klassen	Mietanteil	Spannen
***	30 %	27 % - 35 %
****	26 %	20 % - 30 %
*****	22 %	20 % - 25 %

Quelle: Kieffer & Partner, Frankfurt/M., BiiS

Tabelle 2

Die Angaben weichen erheblich voneinander ab. Dies ist auf den Inventaranteil zurückzuführen. Während in der Tabelle 1 die Pacht auf ein Hotel ohne Zubehör/Inventar abgestellt wurde, beinhaltet die Pacht in der Tabelle 2 das notwendige Zubehör/Inventar.

Anmerkungen

Die Erhebungen sind zwar schon älter als 10 Jahre, an den prozentualen Pachtzinssätzen hat sich jedoch aktuell nicht viel geändert.

Gerundete Umsatzansätze basierend auf einem fiktiven Gesamtumsatz (netto) von ca. 115.000 €

- **Ein Inventaranteil ist nicht vorhanden, deshalb wird die fiktive Pacht auf ein Hotel ohne Inventar abgestellt.**

Betriebsart	Umsatzverteilung im Mittel in % des Betriebsumsatzes pro Jahr		
	Beherbergung	Speisen + Getränke	Sonstiges
fiktiver Jahresumsatz	98.076,70	14.711,51	1.961,53
Pachtzins ohne Inventar/Zubehör in %	20	15	22
jährliche Pacht in €	19.615,34	2.206,73	431,54
jährliche Pacht gesamt	22.253,61 (Gerundet 22.255 €)		

7.2.5 Restnutzungsdauer

SPANNE DER *Liegenschaftszinssätze*, *GESAMTNUTZUNGSDAUER* UND *BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN*
EMPFEHLUNG DES IMMOBILIENVERBANDS IV D BUNDESVERBAND - GUG AKTUELL 2010 HEFT 4 - 27

Objektart	mittlere Spanne Gesamtnutzungsdauer	mittlere Spanne Bewirtschaftungskosten
C 1 Büro- und Geschäftshäuser	50-70 Jahre	20-30 %
C 2 Verbrauchermärkte	20-40 Jahre	10-20 %
C 3 Lager- und Produktionshallen	30-50 Jahre	15-30 %
C 4 Industrieobjekte	20-50 Jahre	15-30 %
C 5 Sport- und Freizeitanlagen	20-40 Jahre	15-30 %
D 1 Öffentliche Gebäude mit Drittverwendungsmöglichkeit	50-80 Jahre	15-30 %
D 2 Öffentliche Gebäude ohne Drittverwendungsmöglichkeit	40-80 Jahre	15-30 %
Hotels/Pensionen (Ansätze des Gutachters)	50-70 Jahre	20-30 %

Kurze Historie des Objektes

- Alter > 50 Jahre (außer Gebäude 3)
- umfangreiche Sanierung/Modernisierung Neubau Gebäude 3: ca. 1993
- **Der Gutachter betrachtet das Objekt (Gebäude 1 bis 5) in seiner wirtschaftlichen Gesamtheit mit einer gemeinsamen Restnutzungsdauer von 30 Jahren.**

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen.

Entnommen der Sachwertrichtlinie von 2012

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren					
Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer					
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

Modernisierungselemente	max. Punkte	Tatsächliche Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,5
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,5
Modernisierung von Bädern	2	1,0
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,50
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5
Gesamt		6,00

Gebäudealter > 55 Jahre
 Modernisierungsgrad 6 Punkte
 Modifizierte Restnutzungsdauer 30 Jahre (Dämpfung auf 30 Jahre)

7.2.6 Liegenschaftszinssatz

Der Bestimmung des Liegenschaftszinses kommt eine besondere Bedeutung zu. Die Spanne des möglichen Liegenschaftszinses reicht von 3 % bis 5 %.

In der Fachliteratur ist folgende Ableitung eines Liegenschaftszinses veröffentlicht.

Risikofaktor	Ausprägung			Gewicht (W)	Gewichtung
R 1.1) Lage für Büro- und Geschäftshäuser ¹¹	Sehr gute repräsentative Lagen oder Lagen in Fußgängerzonen in den Zentren von Großstädten (Landeshauptstädten) oder größeren Städten mit wirtschaftlich überregionaler Bedeutung	Gute bis schlechte Lagen in den Zentren oder zentrumsnahe Randlagen von Großstädten (Landeshauptstädten) oder in größeren oder mittelgroßen Städten mit wirtschaftlich überregionaler Bedeutung oder sehr gute bis mittlere Lage in kleineren Städten oder in Märkten mit wirtschaftlich überregionaler Bedeutung	Lagen in Zentren dörflicher Siedlungen oder Einzellagen	W ₁	
R 1.2) Lage für Einkaufszentren und Gewerbestrassen ¹¹	Sehr gute bis gute Lagen in Großstädten (Landeshauptstädten) oder in größeren Städten mit wirtschaftlich überregionaler Bedeutung. Lagen am Rande derartiger Städte in sehr guter Verkehrslage (sehr gute Erreichbarkeit mit dem Kraftfahrzeug oder öffentlichen Verkehrsmitteln).	Gute bis mittlere Lagen in Großstädten (Landeshauptstädten) oder in mittelgroßen Städten. Lagen im Nahbereich derartiger Städte. Sehr gute bis mittlere Lagen in Kleinstädten oder Märkten mit wirtschaftlich regionaler Bedeutung. Lage in Kleinstädten.	Schlechte bis sehr schlechte Lagen in allen Städten oder Orten.		
R 2) Gestaltung der Mietverträge	Indexierte, langfristige, vermietetfreundliche Mietverträge	Indexierte Mietverträge	Kurzfristige Mietverträge	W ₂	0,10
R 3) Bonität der Mieter	Zweifelsfreie Bonität der Mieter	Normale Verhältnisse	Bonität der Mieter über nicht jeden Zweifel erhaben	W ₃	0,10
R 4) Gebäudekundliche Konzeption ¹⁵	Überzeugend	Mittel	Weniger überzeugend	W ₄	0,10
R 5) Restnutzungsdauer	> 50 Jahre	50 – 30 Jahre	< 30 Jahre	W ₅	0,10
R 6) Marktsituation	Steigende Mieten und damit steigende Erträge oder die Immobiliennachfrage in der zu bewertenden Gruppe ist größer als das Angebot	Stabile Mieten und Erträge oder das Immobilienangebot in der zu bewertenden Gruppe ist gleich der Nachfrage	Sinkende Mieten und damit sinkende Erträge oder das Immobilienangebot in der zu bewertenden Gruppe ist größer als die Nachfrage	W ₆	0,30
R 7) Größe des Objekts	Für die zu bewertende Objektart typische Gebäudegröße	Kleiner als die für diese Objektart typische Gebäudegröße	Größer als die für diese Objektart typische Gebäudegröße	W ₇	0,05
Note (N)	0	1	2		Gesamt: 1,00

Der Liegenschaftszins kann nun wie folgt ermittelt werden:

$$LZ = Z_{\min} + \frac{(N_1 \times W_1 + N_2 \times W_2 + N_3 \times W_3 + N_4 \times W_4 + N_5 \times W_5 + N_6 \times W_6 + N_7 \times W_7) \times (Z_{\max} - Z_{\min})}{2}$$

oder

$$LZ = Z_{\min} + \frac{(\sum_{i=1}^7 N_i \times W_i) \times (Z_{\max} - Z_{\min})}{2} \quad \text{mit: } \sum_{i=1}^7 W_i = 1$$

LZ = Liegenschaftszinssatz
 Z_{min} = minimaler Liegenschaftszins einer gegebenen Zinsspanne
 Z_{max} = maximaler Liegenschaftszins einer gegebenen Zinsspanne
 N_R = Note des jeweiligen Risikofaktors
 W_R = Gewichtung des jeweiligen Risikofaktors
 (R = Risikofaktor)

Sonderfall			Normalfall*				Sonderfall	
-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4

Ableitung

Der Gutachter nimmt aufgrund einer eigenen Gewichtung folgende Ableitung vor:

			W₁+	W₂+	W₃+	W₄+	W₅+	W₆+	W₇+															
3%	+	(5,00-3,00)	x	2	x	0,25	1	x	0,10	1	x	0,10	1	x	0,10	2	x	0,10	2,5	x	0,30	1	x	0,05
2																								

(Summe aus W1 bis W7)/2 = 0,90

= 3 % + (5% - 3%) x 0,90
 = 3 % + 1,80 %
 = **4,80 %** (nachfolgend kommt ein Liegenschaftszins von gerundet **4,80 %** zur Anwendung)

7.2.7 Bewirtschaftungskosten

- o Sommerbetrieb: 30 %;
- o Winterbetrieb: 15 %
- o Im Mittel: 22,50 %

7.2.8 Berechnung Reinertrag Gebäude 2-5

Mieteinheiten	Nutz- bzw. Wohnfläche in ca. m ²	Nettokaltmiete		
		Monatlich		jährlich
		in €/m ²	in €	in €
Nobbin 3			1.854,58	22.255,00
jährliche Nettokaltmiete insgesamt:				22.255,00
Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt in € (siehe Einzelaufschlüsselung)				-5.007,38
angesetzte Bewirtschaftungskosten entsprechen				-22,5%
jährlicher Reinertrag =				17.247,62

7.3 Ertragswert Zusammenfassung

Es wird ein gewichteter Liegenschaftszinssatz entsprechend der prozentualen Verteilung des Reinertrages gebildet:

	Reinertrag Gebäude 1	Reinertrag Gebäude 2-5	Gesamt	
Reinertrag in €	10.368	17.247,62	27.615,62	= 100 %
Anteil Reinertrag am Gesamtertrag in %	37,54	62,46		100
Liegenschaftszinssatz	2,76 %	4,8%		
Gewichteter Liegenschaftszinssatz	4,0342		Gerundet 4%	

7.3.1 Berechnung Gesamt

Mieteinheiten	Nutz- bzw. Wohnfläche in ca. m ²	Nettokaltmiete		
		Monatlich		jährlich
		in €/m ²	in €	in €
Gebäude 1-7				

jährliche Nettokaltmiete insgesamt:

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt in € (siehe
Einzelaufschlüsselung)
angesetzte Bewirtschaftungskosten entsprechen

jährlicher Reinertrag = 27.615,62

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

Fläche in m ²	Bodenwert in €/m ²	anteiliger Bodenwert	Liegenschaftszins- satz in %	
6.250	31,00	193.750,00	4	-7.750,00
				<i>Ertrag des Eigentums</i> 19.865,62

Vervielfältiger einschließlich Abschreibung

bei einem Liegenschaftszinssatz von (in %):

4,00

und einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren

x

17,292

vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage (in €) =

343.516,30

Behebung von Mängeln/Schäden

• notwendige Investitionen/Baumängel/Bauschäden

o Gebäude 1: Ansatz: 150 €/m² x 215 m² = -32.250

-152.250,00

o Gebäude 2-5: Ansatz: 24 Zimmer x 5.000 €/Zimmer = -120.000

zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung/Werterhöhung

0,0

o pauschaler Ansatz

Bodenwertanteil des anteiligen Grundstücks in € +

193.750,00

Zubehör/Mobiliar (nicht vorhanden)

0,00

Ertragswert des Grundstücks in €

385.016,30

gerundet	385.000 €
-----------------	------------------

8 Vergleichsfaktorverfahren

Werden Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Hotels auf die Zimmer) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden "Vergleichsfaktorverfahren" genannt (vgl. § 13 ImmoWertV).

8.1 Gebäude 1

8.1.1 Marktdaten

Der Gutachterausschuss des Landkreises Vorpommern-Rügen hat in seinem Marktbericht 2019 folgende Marktdaten veröffentlicht.

Achtung: der Vergleichsfaktorwert beinhaltet ein anteiliges Grundstück, der Bodenwert wird nicht gesondert ausgewiesen

3.2.1 Einfamilienhäuser/Zweifamilienhäuser, freistehend

In der nachfolgenden Übersicht sind Gebäudefaktoren, bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche, ausgewiesen. Die Gebäudefaktoren enthalten den Wertanteil des Bodens (bis 2.000 m²) und wurden aus den Kauffällen der Berichtsjahre 2017/2018 ermittelt. Der Objektzustand wurde außer Betracht gelassen.

Bodenrichtwertbereich (€/m ²)	Baujahresklassen	Anzahl	Ø Grundstücksfläche (m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Wohnflächenpreis (€/m ²)
6 - 80	bis 1949	111	1.050	137	811
	1950 - 1990	103	1.018	129	1.048
	1991 - 2013	179	827	132	1.620
	2014 - 2018	8	797	113	2.207

8.1.2 Berechnung

Der Gutachter ordnet das Objekt in die Kategorie Baujahr bis 1949 ein.

Ansatz Wohn- und Nutzfläche in m ² :	215	
Wohnflächenpreis nach Bodenrichtwertlage in €/m ²	811	174.365,00
Korrekturfaktor o Anpassung an das Jahr 2023	1,25	217.956,25
Korrekturfaktor o Vollunterkellerung, großes anteiliges Grundstück o Lage in Nobbin (besser als allgemeine Richtwertlage im Landkreis bei < 50 €/m ²)	1,10	239.751,88
Korrekturfaktor o Aktuelle Marktlage (steigende Zinsen, Inflation, Unsicherheiten auf dem Immobilienmarkt)		0,75
• Angepasster vorläufiger Vergleichsfaktorwert		179.813,91
• Abschlag Baumängel/Bauschäden+Risikoabschlag o Übernommen aus Ertragswertverfahren		-32.250
• Vorläufiger Vergleichsfaktorwert Gebäude 1		147.563,91

8.2 Gebäude 2-5

Eine Berechnung des Sachwertes von Hotelbauten auf der Basis der BGF1 hat sich in der Praxis nicht bewährt. Folgende Immobilienkennzahlen stehen als Datengrundlage zur Verfügung

Investitionskosten und BGF je Zimmer (grobe Übersicht)

- ohne Bodenanteil
- Bruttopreise (inkl. 19 % MwSt.)
- Der Inventaranteil ist ca. 25 %, hierin ist auch das Inventar für Küche, Restaurant etc. enthalten)
- In der BGF sind sämtliche Flächen (Zimmer, Verkehrsflächen, Funktionsfläche wie. Z.B. Restaurant, HAR etc.) enthalten

„Hotelimmobilien werden in der Praxis oft deutlich unter dem Neubaupreis gehandelt, weil sie so gut wie immer eine sehr individuelle Sonderanfertigung darstellen und in vielen Fällen zum Zeitpunkt des Verkaufes mehr oder weniger deutliche Investitionsrückstände aufweisen. Vergleichswertansätze pro Zimmer zur Wertermittlung einer Hotelimmobilie:

Quelle: Internationale Tourismusberatung Auer, Springer & Partner Stand 2014

- Anmerkung, die Neubaukosten haben sich seit 2014 um ca. 25 bis 30 % erhöht

Vergleichswertansätze pro Zimmer zur Wertermittlung einer Hotelimmobilie

Hotelkategorie	Bereiche	Neubauwert
3-Sterne-Hotelbetrieb	EUR 30.000 bis 60.000	EUR 80.000
3,5-Sterne-Hotelbetrieb	EUR 35.000 bis 70.000	EUR 120.000
4-Sterne-Hotelbetrieb	EUR 40.000 bis 80.000	EUR 160.000
4,5-Sterne-Hotelbetrieb	EUR 45.000 bis 90.000	EUR 200.000

Pro Hotelgast besteht ein Flächenbedarf (Restaurantfläche, Küche und Lager für die Küche) von:

- A) 4,5 bis 6,0 m² für ein *Full-Service*-Restaurant,
- B) 2,5 bis 3,5 m² für ein Restaurant mit mittlerem Angebot,
- C) 1,5 bis 2,0 m² für ein *Fast-Food*-Restaurant.

Hotel „ “

- ausgehend von 24 Einheiten mit einer angenommenen Belegung von im Mittel 2 Personen, ergebe sich eine Vollbelegung von 48 Personen
- nimmt man die Kategorie B an, ergebe sich eine Restaurantfläche von 3 m² x 48 Personen = 144 m².
- tatsächlich stehen für das Restaurant/Speisesaal/Küche/Nebenflächen etc. ca. 140 m² zur Verfügung, es handelt sich demnach um eine wirtschaftlich angemessene Größenordnung

aktuelle Marktdaten: Der Sachverständige hat folgende eigene Auswertung erstellt:

	Vergleichsfaktorwert je Zimmer	Bemerkungen
5 Sterne Hotel • 1a Lage, Ostseeküste	150.000 bis 200.000	Quelle: Verkauf vom Hotel in Warnemünde
4 Sterne Hotel • 1a Lage • Ostseeküste	80.000 bis 140.000	Quelle: Verkäufe bzw. Angebotspreise von Hotels in Kühlungsborn, Warnemünde, Ostseebad Zingst, Binz, Sellin • Eigene Bewertungen
3 Sterne Hotel • 2.Reihe • Ostseebäder oder ostseenahe Orte	30.000 bis 55.000	Quelle: Verkäufe bzw. Angebotspreise von Hotels/Pensionen auf Fischland/Darß, Landkreis Rostock, Rügen und Usedom • Eigene Bewertungen
Pensionen, Jugendherbergen, Low-Budget Beherbergung • Ostseenahe Orte bzw. landschaftliche interessante Orte	15.000 bis 35.000	Quelle: Verkäufe bzw. Angebotspreise von Hotels/Pensionen auf Fischland/Darß, Landkreis Rostock, Rügen und Usedom • Eigene Bewertungen

8.2.1 Vergleichsfaktorwert Gebäude 2-5

- Ansatz eines Zimmeransatzes von 20.000 €/Zimmer inkl. Inventaranteil.

Begründung:

- 3 Sterne-Niveau, tlw. Niveau Jugendherberge
- Außenbereichslage, Charakter eines Motels, zielt auf Low-Budget-Niveau

Einheit	Vergleichsfaktorwert je Zimmer in €	Vergleichs- faktorwert in €	Bemerkungen
24 Zimmer (mit Inventar)	20.000	480.000	mittlerer Ansatz für 24 Zimmer inkl. Inventaranteil der Zimmer, Küche, Restaurant etc.
Korrekturfaktor		0,75	• Hiermit wird der fehlende Inventaranteil berücksichtigt.
24 Zimmer (ohne Inventar)		360.000	mittlerer Ansatz für 24 Zimmer ohne Inventaranteil der Zimmer, Küche, Restaurant etc.
abzüglich Kkosten:		- 120.000	• siehe EW-Ermittlung
Gesamt		240.000	Vergleichsfaktorwert

8.3 Zusammenfassung des Vergleichsfaktorwertes

Vergleichsfaktorwert Gebäude 1	147.563,91	€
Vergleichsfaktorwert Gebäude 2-5	240.000	€
Vergleichsfaktorwert Gebäude 6-7	0	€
Gesamt	387.563,91	€
gerundet	388.000 €	

Der Vergleichsfaktorwert stützt den ermittelten Ertragswert

9 Verkehrswert

Sachverständigenseits wird der vorläufige Verkehrswert nur vom Ertragswert abgeleitet. Der Vergleichsfaktorwert dient nur der Stützung.

• Ertragswert - gerundet	
• inkl. Risikoabschlag wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung	
o Der Risikoabschlag wurde innerhalb der einzelnen Verfahren berücksichtigt	385.000,00 €

Somit wird der Verkehrswert § 194 BauGB

eines **mit einer leerstehenden Pension (Hotel) nebst Wohnhaus**
bebauten Grundstücks

Nobbin 3
in 18556 Putgarten OT Nobbin

zum Wertermittlungsstichtag 15.November 2023

geschätzt mit

385.000 €

< basierend auf einer äußerlichen Besichtigung >

9.1.1 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	1	Auszug aus dem Stadtplan, Regionalplan
Anlage	2	Auszug aus dem Katasterplan
Anlage	3	Luftbild mit Bezeichnung der baulichen Anlagen
Anlage	4-5	Auszug aus dem Flächennutzungsplan von Putgarten
Anlage	6	Lageplan (unmaßstäblich)
Anlage	7	Grundriss der Gebäude 2,3,4,5 (unmaßstäblich)
Anlage	8 – 9	Fotoansichten
Anlage	10	Gebäude 1: Grundriss mit Maßangaben, Bilder
Anlage	11	Gebäude 2, 5: Grundriss mit Maßangaben, Bilder
Anlage	12	Gebäude 3: Grundriss mit Maßangaben, Bilder
Anlage	13	Gebäude 4: Grundriss mit Maßangaben, Bilder
Anlage	14	Fotoansicht Gebäude 6 und 7
Anlage	15	Baulastauskunft
Anlage	16	Darstellung der Flurstücksdaten

10 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage

einfach Wohnlage / einfache bis mittlere Geschäftslage für touristische Nutzungen (unweit Kap Arkona)

- Anschrift: Nobbin 3 in 18556 Putgarten

Nutzungsberechtigte + weitere Ansprechpartner:

Mietverträge wurden nicht zugereicht, der Gutachter geht von folgender Nutzung aus:

- Leerstehend

Gewerbebetrieb:

- Leerstehend
- Es handelte sich um einen Beherbergungsbetrieb, dieser steht jedoch seit mehreren Jahren leer.

Maschinen und Betriebseinrichtungen:

- Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

Hausschwamm

- Es wurden keine zerstörerischen Untersuchungen angestellt. Demzufolge konnte auch nicht festgestellt werden, ob in den Holzbauteilen gegebenenfalls ein Schwammbefall besteht.
- **Es erfolgte keine Innenbesichtigung.**

Energiepass: nicht vorhanden

Kaminkehrer:

- Schornsteinfeger: Dirk Vinke, G.-Hauptmann-Str. 13 in 18556 Wiek

baubehördliche Beanstandungen: offiziell keine bekannt, gelegen im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Sonstiges: kein getrenntes Eigentum, kein Denkmalschutz

Bodenordnung: keine aktive Bodenordnung für den Bereich des Grundstückes

Überbauungen:

- **Das Flurstück 25/1 wird nicht überbaut.**
- Vom Flurstück 25/1 gehen augenscheinlich keine Überbauungen aus.
- Die bauliche Anlage 6 stellt sich jedoch als Grenzbebauung dar, so dass eine geringfügige Überbauung des Nachbarflurstückes 25/2 nicht völlig ausgeschlossen werden kann, dies ist jedoch nicht wertrelevant.

Sonstiges

- Größe des Flurstückes 25/1 laut Grundbuch und Kataster: **6.250 m²**
- Achtung: Laut Luftbild beträgt die Grundstücksgröße **ca. 6.600 m²**.
 - Die im Geodaten-Portal des Landkreises abrufbaren digitalen Orthophotos (Luftbilder) sind **verzerrungsfreie maßstabsgetreue Abbildungen** der Erdoberfläche
 - Die aus den digitalen Orthophotos abgegriffenen Maße **haben keine rechtliche Bindung**.
 - Im Zweifel muss der Grundstückseigentümer eine **Neueinmessung des Grundstückes veranlassen**.
 - Unabhängig von der nicht vorhandenen rechtlichen Bindung der Maße aus den digitalen Orthophotos **sind diese ziemlich genau**.

11 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 11. Januar 2011 (BAnz Nr. 24 S. 597)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2014 (BGBl. I S. 1218)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. November 2013 (BGBl. I S. 3951)

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

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 weiter Anwendung)

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2015
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2015
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 26.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig: 1 x 1 der Immobilienbewertung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014

12 Erklärung des Sachverständigen

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

Sichtbare Mängel, welche die vereinbarten oder nach den Umständen vorauszusehenden Nutzungsmöglichkeiten beeinträchtigen, wurden, soweit sie von außen sichtbar waren, im Wertgutachten berücksichtigt. Für verdeckte, verschwiegene und visuell nicht erkennbare Mängel (insbesondere Altlasten) sowie falsche Angaben des Auftraggebers und der Ämter übernimmt der Unterzeichner keine Haftung.

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

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

Gragetopshof, den 15.11.2023

Dipl. Ing. Ingo Kuhwald

*Mitglied im Oberen Gutachterausschuss des Landes Mecklenburg-Vorpommern
Mitglied im Gutachterausschuss der Hansestadt Rostock und des Landkreises Rostock*

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

Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass Ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Zustimmung unserer Partnerschaft gestattet.

Der Sachverständige haftet für Schäden nur dann, wenn er oder seine Mitarbeiter die Schäden durch fehlerhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben.

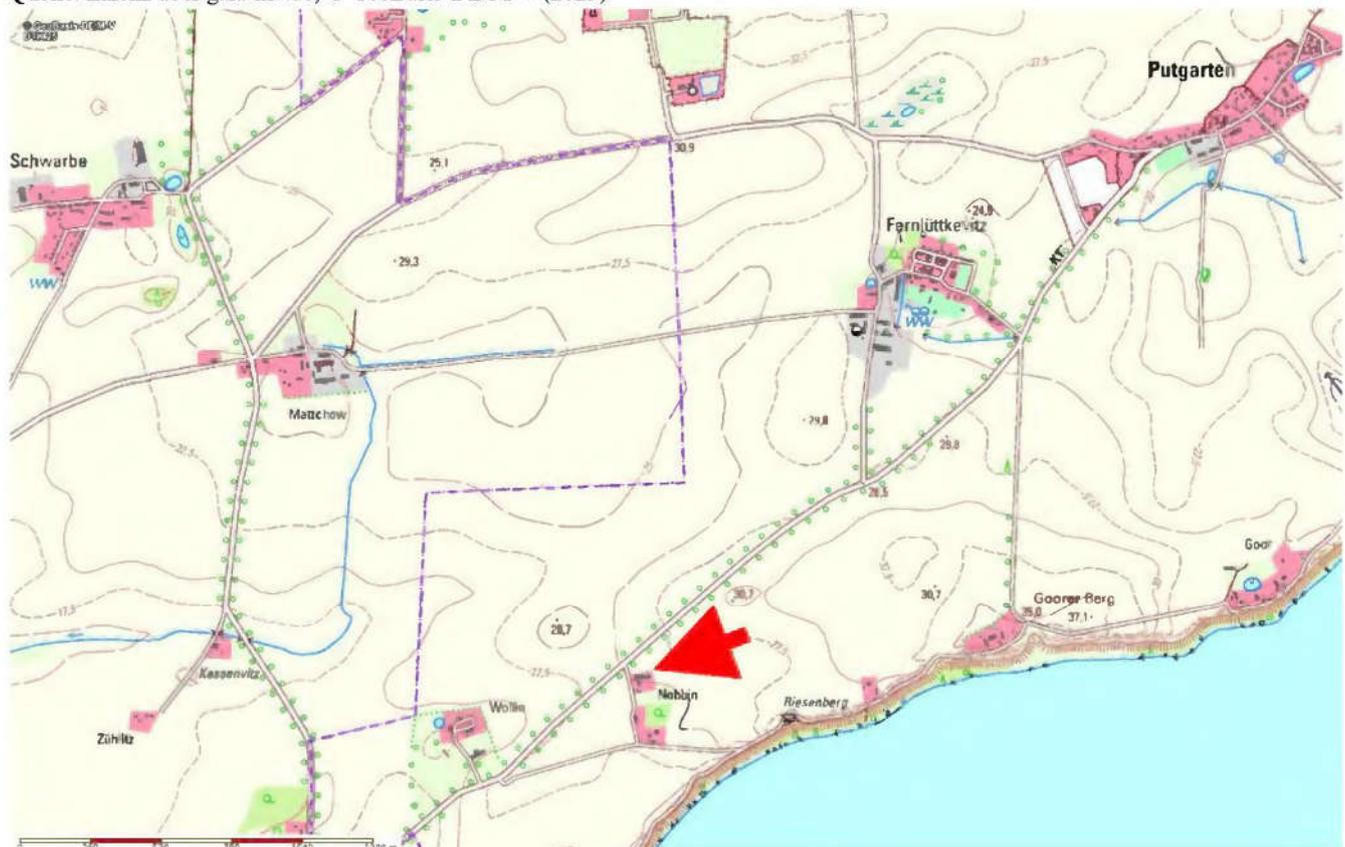
Die Haftung des Auftragnehmers wird der Höhe nach beschränkt auf den Umfang des Versicherungsschutzes seiner Haftpflichtversicherung, mit Ausnahme der Haftung für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Die Haftung des Sachverständigen ist auf Vermögensschäden von **10 % des ermittelten Verkehrswertes** maximal jedoch auf die Höhe der Versicherungssumme der Haftpflichtversicherung begrenzt. Der Auftragnehmer erklärt, er ist wie folgt versichert:

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

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



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

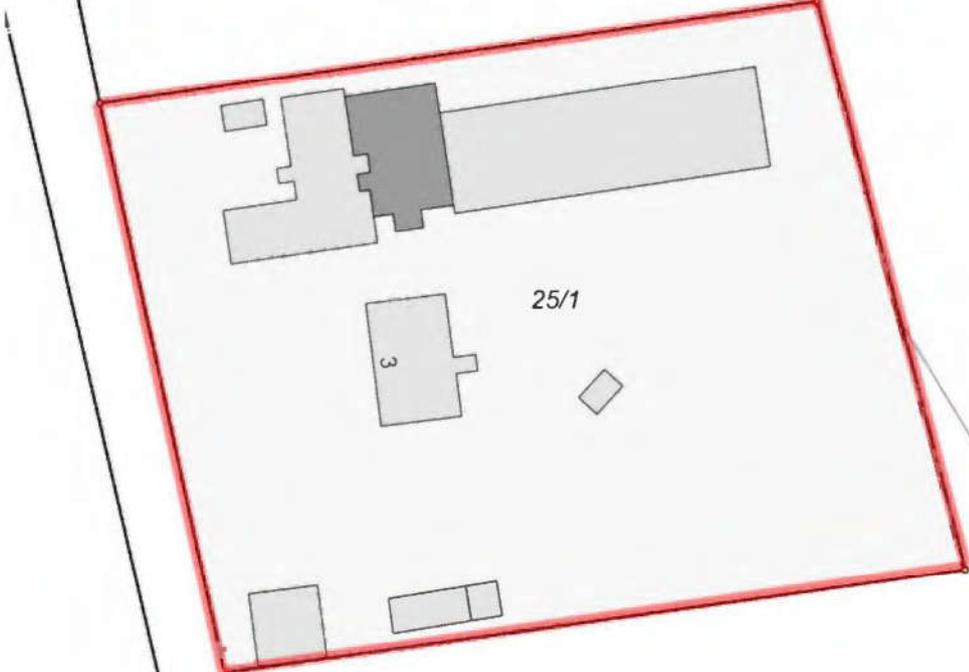


Quelle: Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2023)

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

© GeoBasis-DE/M-V 2023

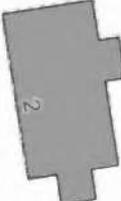
25/2



25/1

3

30



2



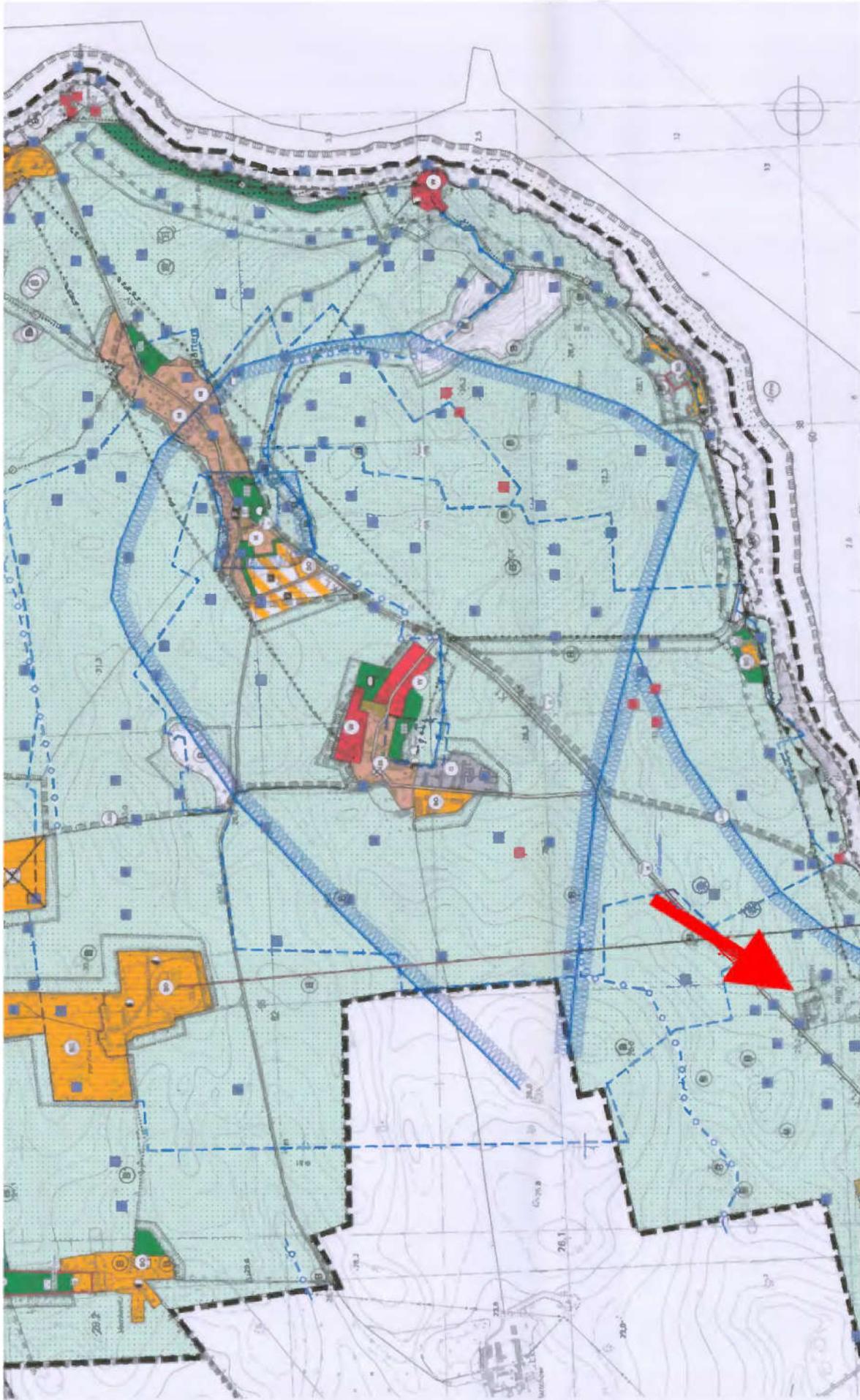
Auszug aus dem Katasterplan mit Darstellung des Flurstückes
Quelle: Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2023)



1	Wohnhaus/Verwaltung	2	Frühstücksraum, Küche	3	Rezeption/Empfang
4	Pensionszimmer (24)	5	Tanklager/Heizung	6	Nutzung unbekannt
7	Nutzung unbekannt				

Luftbild mit Bezeichnung der baulichen Anlagen

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



Auszug aus dem Flächennutzungsplan von Putgarten vom 27.10.2009 (1. Änderung)
Gelegen im Außenbereich, dargestellt als „Fläche für die Landwirtschaft“



12. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 u. 6 BauGB)

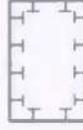


Flächen für die Landwirtschaft



Flächen für Wald

13. PLANUNGEN; NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 5 Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

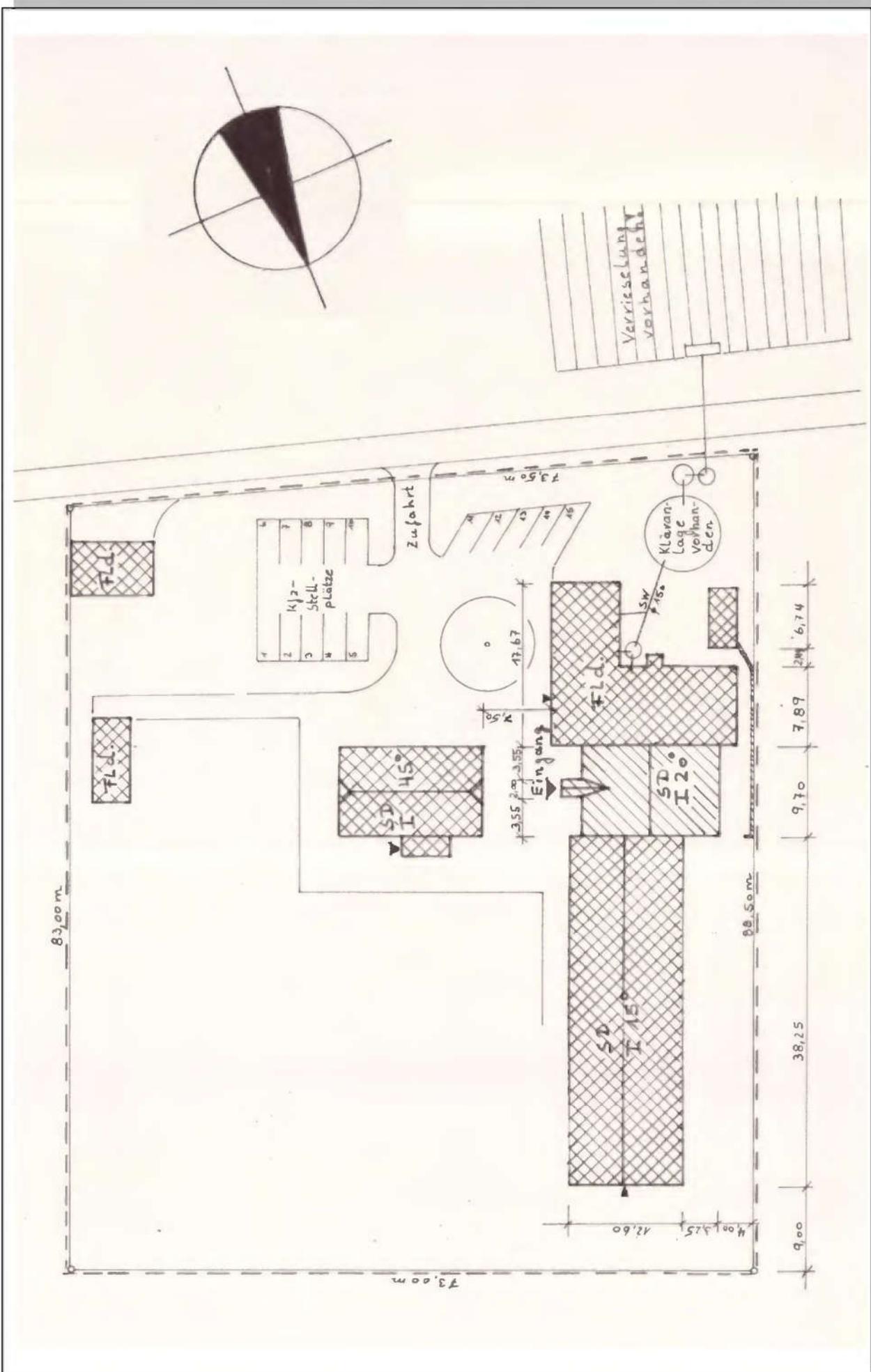


Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird.



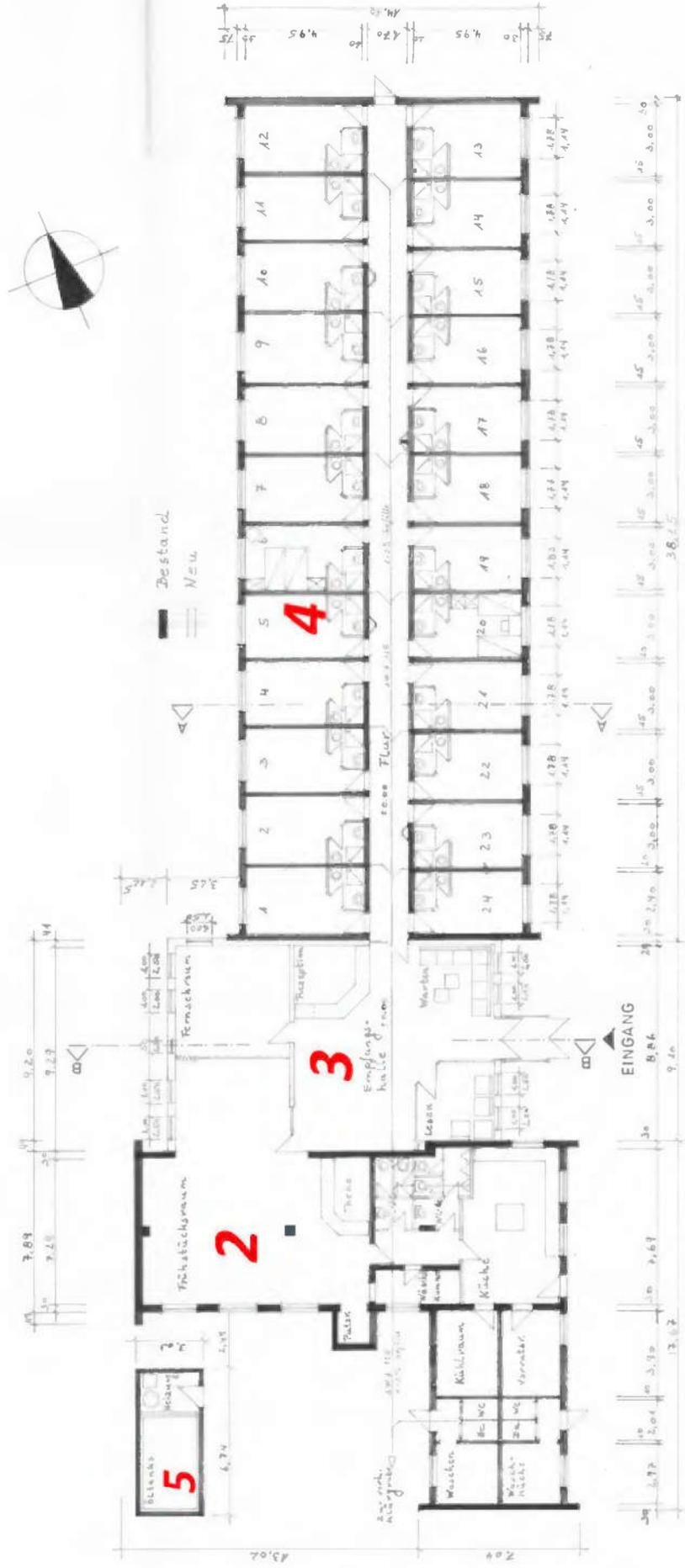
B Nach § 20 LNatG MV geschützte Biotope

Auszug aus dem Flächennutzungsplan von Putgarten vom 27.10.2009 (1. Änderung): Detailzeichnung
Gelegen im Außenbereich, dargestellt als „Fläche für die Landwirtschaft“



Lageplan (unmaßstäblich)

Entnommen der Bauarchivakte (An- und Umbaupläne zu einem Hotelbetrieb von 1992)



ERDGESCHOSS

Grundriss der Gebäude 2, 3, 4, 5 (unmaßstäblich)
 Entnommen der Bauarchivakte (An- und Umbaupläne zu einem Hotelbetrieb von 1992)
Der Eingangsbereich vom Gebäude 3 wurde später umgestaltet (siehe hierzu Anlage 12).

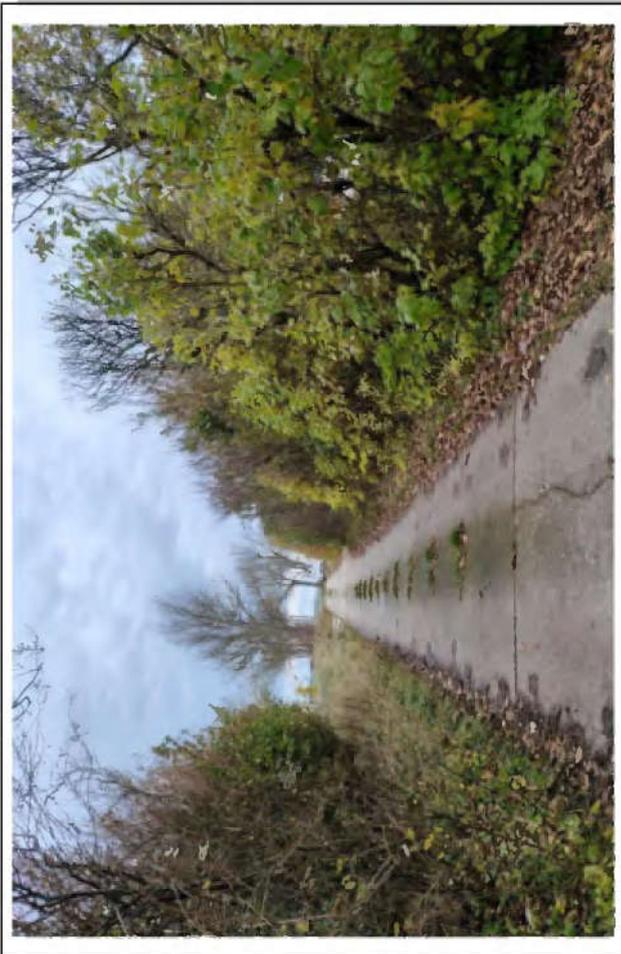


Bild 1-2 o Links und rechts: Ansichten der Straße „Nobbitt“, die Lage des Grundstückes wurde markiert

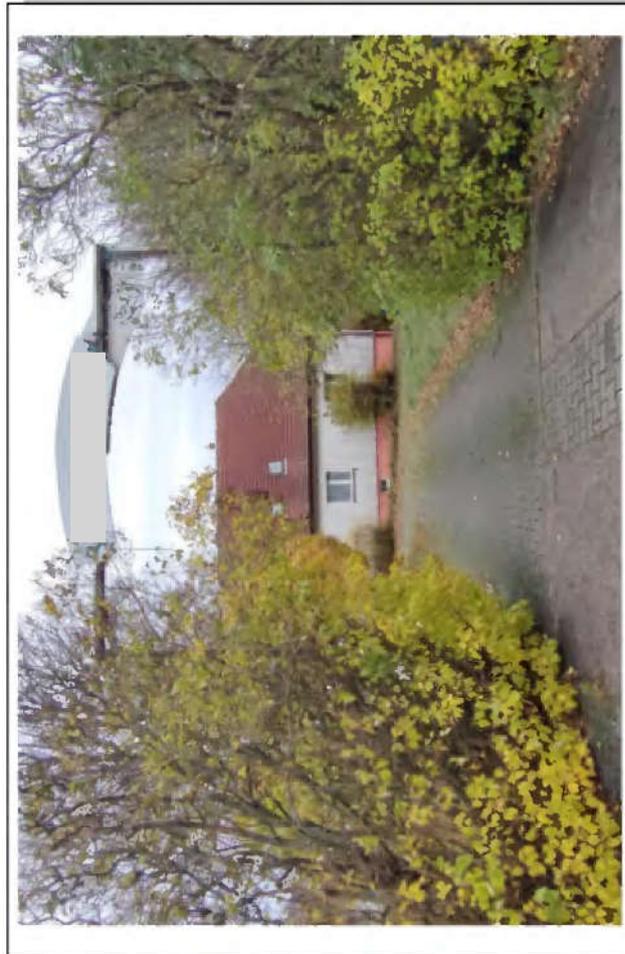


Bild 3-4 o Links und rechts: Zufahrt/Eingang zum Grundstück; Anmerkung: **Das Grundstück steht offen (kein Tor), es gibt keine Hinweisschilder, die das Betreten untersagen.**



Bild 5-6 o Links: ca. Lage der Kläranlage (laut Bauakte) und rechts: Grundstücksansicht



Bild 7-8

o Links und rechts: weitere Grundstücksansichten; Teile des Grundstückes waren nicht zugänglich, da stark zugewachsen





ca. 10,1 m



ca. 15,2 m

Grundriss vom Gebäude 1 (unmaßstäblich) und Bilder 9-12
 Basierend auf eigenem Aufmaß (Genauigkeit +/- 5 %)



Grundriss der Gebäude 2, 5 (unmaßstäblich) und Bilder 13, 14
 Entnommen der Bauarchivakte (An- und Umbaupläne zu einem Hotelbetrieb von 1992)

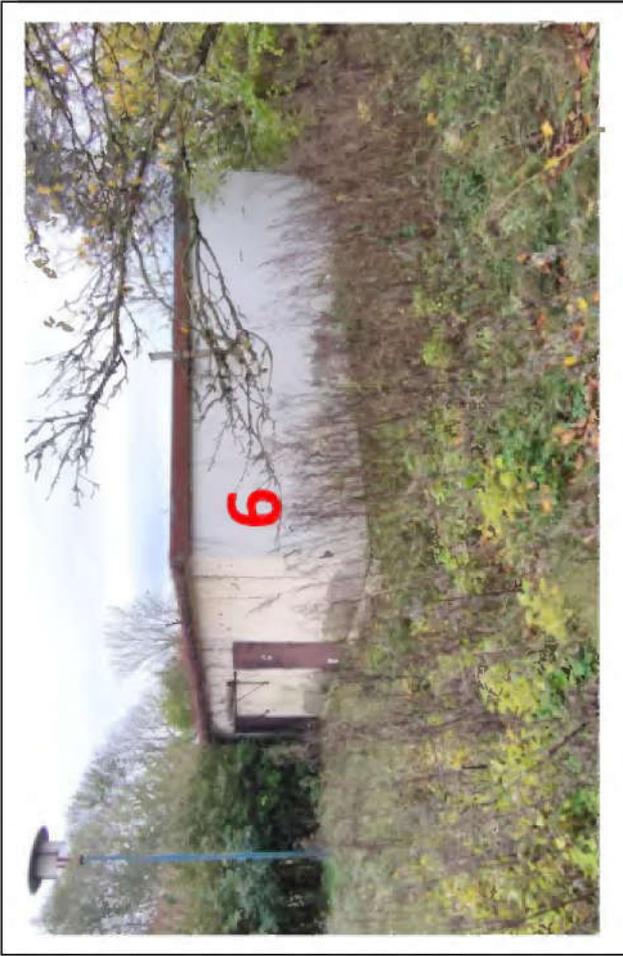
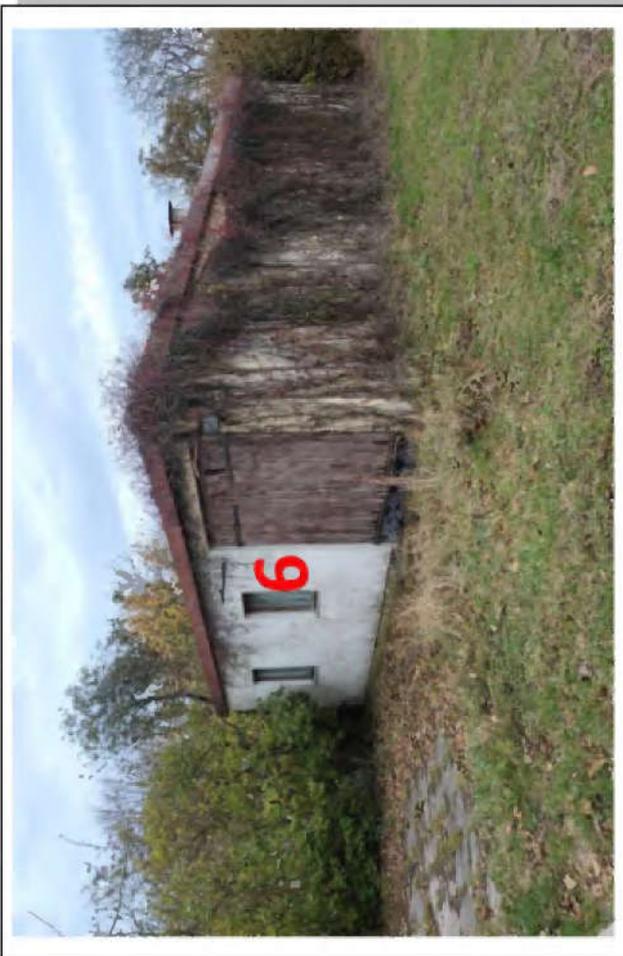


Bild 19-20 o Links und rechts: Ansichten der baulichen Nebenanlage 6

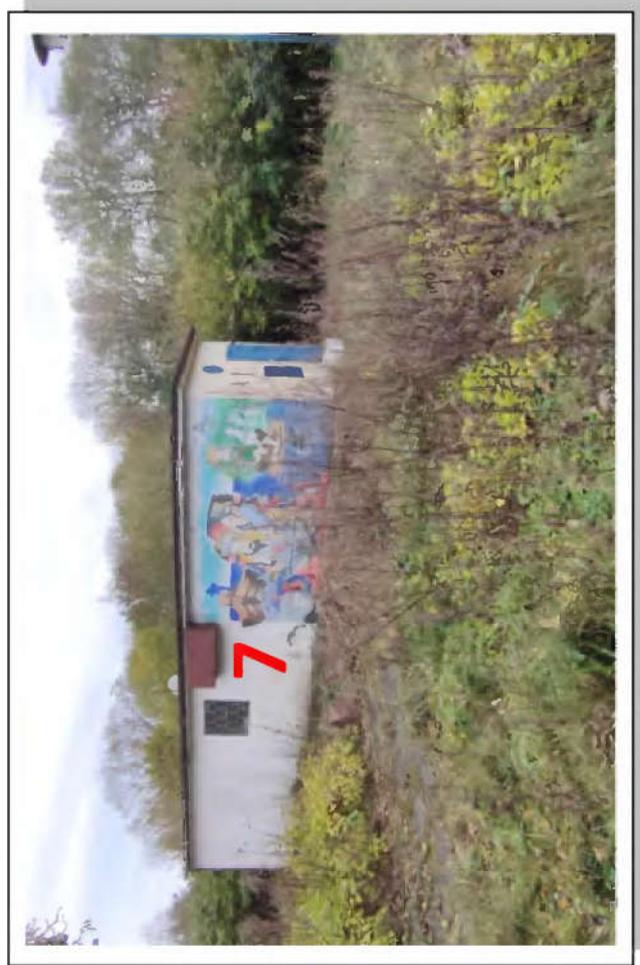


Bild 21 o Ansicht der baulichen Nebenanlage 7

Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



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

per E-Mail

Vater und Kuhwald Partnerschaft
Zum Landsitz 1 -2
18059 Gragetopshof

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Mein Zeichen: 521.120.06.05088.23
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!

Fachdienst: Bau und Planung
Fachgebiet / Team: Bauordnung
Auskunft erteilt: Juliane Gräulich
Besucheranschrift: Störtebekerstraße 30
18528 Bergen

Zimmer:
Telefon: 03831 357-3018
Fax: 03831 357-
E-Mail: juliane.graeulich@lk-vr.de

Datum: 4. August 2023

Vorhaben **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

Grundstück **Putgarten, Nobbin 3**
Gemarkung **Nobbin**
Flur **1**
Flurstück **25/1**

Bescheinigung über Baulasteintragung

Hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf den oben genannten Flurstücken derzeit keine Baulast im Sinne des § 83 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern eingetragen ist. Für die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sind Gebühren zu entrichten. Die Gebührensatzung für diese Bescheinigung entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Gebührenbescheid.

Im Auftrag

Juliane Gräulich

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

Kontaktdaten
T: 03831 357-1000
F: 03831 357-444100
poststelle@lk-vr.de
www.lk-vr.de



Bankverbindung
Sparkasse Vorpommern
IBAN: DE65 1505 0500 0530 0004 07
BIC: NOLADE21GRW

allgemeine Sprechzeiten
Dienstag 09:00-12:00 Uhr
13:30-18:00 Uhr
Donnerstag 09:00-12:00 Uhr
13:30-16:00 Uhr
oder Termin nach Vereinbarung



Baulastauskunft

Nobbin Flur 1 Flst. 25/1 (Flurstückskennzeichen 133087001000250001)

Gebiet

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Nord-Rügen	Putgarten

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Nobbin (133087)		Putgarten (133084)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
1	25/1	6.250 m ²	1033

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		1513 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	SL4D 49/46	800 m ²	368 EMZ
	IS3D 48/46	2.490 m ²	1145 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Beherbergung	6.250 m ²	
(ALKIS)			

Erläuterungen zu den Angaben des Liegenschaftskatasters:

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

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

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

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

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

Darstellung der Flurstücksdaten

<https://www.geodaten-mv.de/grundsteuerdaten/Karten/Lufvermoegen>