

Amtsgericht Stralsund

GZ: 704 K 17/23

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB  
eines **Erbbaurechtes, eingetragen im Grundbuch von Wiek Blatt 2567**  
an dem im Grundbuch von Wiek Blatt 2566 eingetragenen Grundstücks

**Ahornweg 15  
in 18556 Wiek**

*Eine Innenbesichtigung ist erfolgt,  
Innenaufnahmen werden nicht veröffentlicht.*

---

erstattet von

INGO KUHWALD

AZ: 4.741/23

---

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

---

Mitglied im  
Oberen Gutachterausschuss  
von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im  
Gutachterausschuss  
der Hansestadt Rostock

Mitglied im  
Gutachterausschuss  
des Landkreises Rostock

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB  
eines **Erbbaurechtes, eingetragen im Grundbuch von Wiek Blatt 2567**  
an dem im Grundbuch von Wiek Blatt 2566 eingetragenen Grundstücks

**Ahornweg 15  
in 18556 Wiek**

Land : Mecklenburg-Vorpommern  
Amtsgericht : Stralsund  
Erbbaurecht-Grundbuch von : Wiek Blatt 2567  
Erbbaurecht

Auf 99 Jahre ab dem 18.12.1996 an dem Grundstück

Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße
2566 von Wiek	Wiek	1	710/24	835 m <sup>2</sup>

zum Wertermittlungsstichtag : 24.11.2023

Dieses Gutachten enthält 30 Seiten und 14 Anlagen. Es wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon 5 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

GA4741-23.doc

erstattet von Ingo Kuhwald  
Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof  
Tel.: 0381 / 455 748; Fax.: 0381 4909213

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES ZUM AUFTRAG UND ZUM GRUNDSTÜCK .....</b>	<b>4</b>
1.1.1	<i>Zweck des Gutachtens .....</i>	4
1.1.2	<i>Ansprechpartner .....</i>	4
1.2	<i>ORTSBESICHTIGUNG .....</i>	4
1.3	<i>GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE, BAULASTEN, ÜBERBAUUNGEN .....</i>	4
<b>2</b>	<b>LAGE.....</b>	<b>5</b>
2.1	<i>GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG .....</i>	6
2.1.1	<i>weitere Zustandsmerkmale .....</i>	6
2.2	<i>PLANUNGSGRUNDLAGEN .....</i>	6
<b>3</b>	<b>WERTERMITTLUNG DES ERBBAURECHTS .....</b>	<b>7</b>
3.1	<i>ALLGEMEINES ZUM ERBBAURECHT .....</i>	7
3.1.1	<i>Wertermittlungsgrundlagen .....</i>	7
3.1.2	<i>Erbbaurecht- Wertermittlungen .....</i>	9
3.2	<i>ERMITTLUNG DES ZULÄSSIGEN ERBBAUZINSES .....</i>	9
<b>4</b>	<b>ERMITTLUNG DES UNBELASTETEN BODENWERTES .....</b>	<b>12</b>
4.1.1	<i>Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes .....</i>	12
4.1.2	<i>Anpassung des Bodenrichtwertes .....</i>	12
4.1.3	<i>Ermittlung des angemessenen Erbbauzinses .....</i>	14
4.1.4	<i>Wert des Erbbaurechts .....</i>	14
<b>5</b>	<b>WERTERMITTLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN.....</b>	<b>15</b>
5.1	<i>DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN.....</i>	15
<b>6</b>	<b>SACHWERTVERFAHREN.....</b>	<b>17</b>
6.1	<i>BAUBESCHREIBUNG .....</i>	17
6.1.1	<i>Gebäude 1.....</i>	18
6.1.2	<i>Bruttogrundfläche- Wohnhaus und NHK .....</i>	20
6.1.3	<i>Alterswertminderung - Wahl der Abschreibungsmethode .....</i>	21
6.1.4	<i>Sachwertberechnung .....</i>	21
6.1.5	<i>Plausibilisierung des vorläufigen Sachwertes .....</i>	22
6.1.6	<i>Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes .....</i>	23
<b>7</b>	<b>ERTRAGSWERTERMITTLUNG .....</b>	<b>24</b>
7.1	<i>MIETERTRÄGE .....</i>	24
7.1.1	<i>Bewirtschaftungskosten .....</i>	25
7.1.2	<i>Ertragswertberechnung (Stützung) .....</i>	26
<b>8</b>	<b>VERKEHRSWERT .....</b>	<b>27</b>
8.1.1	<i>Verzeichnis der Anlagen .....</i>	27
<b>9</b>	<b>BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG .....</b>	<b>28</b>
<b>10</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG .....</b>	<b>29</b>
<b>11</b>	<b>ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN .....</b>	<b>30</b>

# 1 Allgemeines zum Auftrag und zum Grundstück

## 1.1.1 Zweck des Gutachtens

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft.

## 1.1.2 Ansprechpartner

Auftraggeber	Auftragnehmer	Antragsteller/in	Antragsgegner/in
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	Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt	1) wird nicht genannt 2) wird nicht genannt

## 1.2 Ortsbesichtigung

- Ein Ortsbesichtigungstermin wurde für den 02.11.2023 vorgeschlagen und durchgeführt.

### Anwesende:

Antragsteller/in	• war nicht zugegen
Antragsgegner/in zu 1) gemäß Beschluss	• war anwesend
Antragsgegner/in zu 2) gemäß Beschluss	• war nicht zugegen
Mieter	• war anwesend

Der Sachverständige konnte das Objekt von Innen und Außen besichtigen.

**Das Anfertigen von Fotoaufnahmen vom Inneren der baulichen Anlagen wurde mieterseits nicht gestattet.**

Der Antragsgegner zu 1) übergab dem Gutachter folgende Unterlagen:

- Mietvertrag inkl. letzte Mieterhöhung
- Teile aus den Bauunterlagen (Bauzeichnungen)
- Letzte Anpassung des Erbbauzinsses von 2007

## 1.3 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

Grundbuchangaben	
Eigentümer	• Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt
Rechte in Abt. II	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lfd.Nr.1: Eintragung des Erbbauzinsses</li> <li>• Lfd.Nr.2: Vormerkung zur Sicherung auf Eintragung einer höheren Erbbauzinsreallast</li> <li>• Lfd.Nr.3: Vorkaufsrecht für den Eigentümer GB von Wiek Blatt 2566</li> <li>• Lfd. Nr.5: Zwangsversteigerungsvermerk</li> </ul>
Überbauungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Flurstück 710/24 wird nicht überbaut und es gehen vom Flurstück 710/24 keine Überbauungen aus</li> </ul>
Baulasten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Baulasteintragung</li> </ul>

## 2 Lage

	<p><b>Wiek</b>, ist eine Gemeinde im Landkreis Vorpommern-Rügen auf der Insel Rügen in Mecklenburg-Vorpommern (Deutschland). Wiek liegt etwa 30 Kilometer nordwestlich von Bergen auf Rügen auf der Halbinsel Wittow. Die Gemeinde ist über die Landstraße 30 zu erreichen oder über die Wittower Fähre, einer Autofähre zwischen den Gemeinden Wiek und Trent. Wiek grenzt im Westen an den Wieker Bodden. Nach der Wende wurde der Ort ab 1992 mit Hilfe der Städtebauförderung umfangreich saniert. Der Wieker Hafen wurde zwischen 2001 und 2004 umfangreich ausgebaut und modernisiert. Die <i>Marina Wiek</i> bietet Liegeplätze für etwa 150 Segelyachten. Der Hafen mit seinen beiden Hafenbecken bildet den Mittelpunkt des Erholungsortes, um den herum sich über die Jahrhunderte das idyllische Dorf entwickelt hat, das sich seinen Fischercharme erhalten konnte.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Einwohner: 1.007 (31. Dez. 2022)</li> <li>o Fläche: 25,44 km<sup>2</sup></li> <li>o Gemeindeverwaltung: E-Thälmann-Str. 37 in 18551 Sagard Rügen</li> </ul>
---	--

### Mikrolage

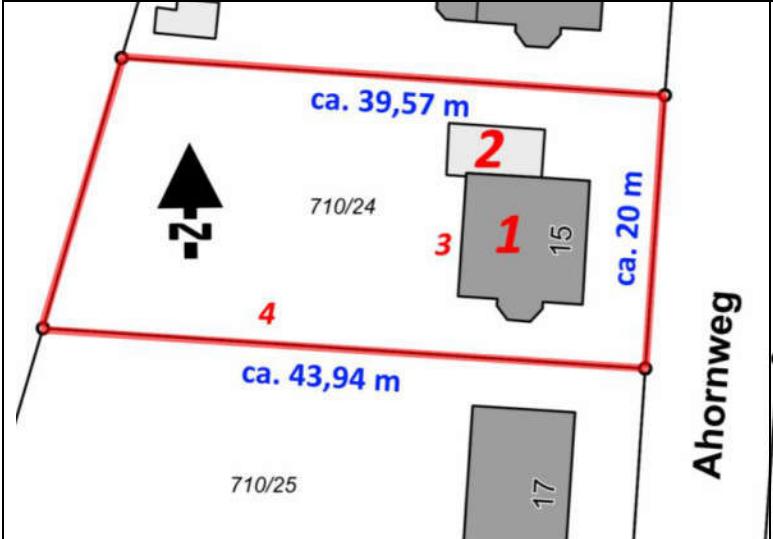
- Gelegen im nördlichen Teil von Wiek
- Entfernung zum Bodden ca. 400 m (Luftlinie); 650 m Fußweg
- Gelegen in einem B-Plangebiet.
- Nachbarschaft: individueller Wohnungsbau



### Infrastruktur

- Straßenanbindung: Ahornstraße
  - o 2spurige Asphaltstraße, keine Fußgängerwege, Straßenbeleuchtung
- Neues B-Plangebiet aus der Zeit 1995/96 mit neu errichteten Erschließungsanlagen
- straßenausbaubeitragsfreier und kanalausbaubeitragsfreier Zustand für die vorhandene Erschließung

## 2.1 Grundstücksbeschreibung

	<p><b>Zustandsmerkmale des Grundstücks</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>bestehend aus einem Flurstück</li> <li>Größe 835 m<sup>2</sup></li> <li>Parallelogrammförmiger Zuschnitt</li> <li>Straßenfront (Ahornweg) ca. 20 m</li> <li>Tiefe (Nord) ca. 39,57 m</li> <li>Tiefe (Süd) ca. 43,94 m</li> <li>Im Wesentlichen ebene Lage</li> </ul> <p>1) Wohnhaus 2) Garage 3) Terrasse 4) Gerätehaus</p>
<p><b>Erschließungsanlagen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Trinkwasser- / Schmutzwasser- / Erdgas- sowie Stromanschlüsse vorhanden</li> <li>Der genaue Leitungsverlauf ist unbekannt, sie dürften jedoch direkt vom Haus zum Ahornweg verlaufen.</li> </ul>	

### 2.1.1 weitere Zustandsmerkmale

Erschließungsbeiträge	<ul style="list-style-type: none"> <li>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)</li> </ul>
Ausbaubeiträge	
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>Denkmalschutz besteht nicht</li> </ul>
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> <li>Soweit äußerlich erkennbar sind keine Altlasten vorhanden.</li> </ul>
Bodenordnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine aktive Bodenordnung</li> <li>Kein Sanierungsgebiet</li> </ul>
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wohngebiet</li> </ul>

## 2.2 Planungsgrundlagen

<img alt="Excerpt from the simplified B-Plan Nr. 1 'Wohngebiet Nord' 2. Änderung Rechtskraft 2016. The map shows the plot 710/24 with dimensions 39.57m x 43.94m. It also shows plot 710/25 to the west and other plots like 710/22, 710/23, 710/24, 710/25, 710/26, 710/27, 710/28, 710/29, 710/30, 710/31, 710/32, 710/33, 710/34, 710/35, 710/36, 710/37, 710/38, 710/39, 710/40, 710/41, 710/42, 710/43, 710/44, 710/45, 710/46, 710/47, 710/48, 710/49, 710/50, 710/51, 710/52, 710/53, 710/54, 710/55, 710/56, 710/57, 710/58, 710/59, 710/60, 710/61, 710/62, 710/63, 710/64, 710/65, 710/66, 710/67, 710/68, 710/69, 710/70, 710/71, 710/72, 710/73, 710/74, 710/75, 710/76, 710/77, 710/78, 710/79, 710/80, 710/81, 710/82, 710/83, 710/84, 710/85, 710/86, 710/87, 710/88, 710/89, 710/90, 710/91, 710/92, 710/93, 710/94, 710/95, 710/96, 710/97, 710/98, 710/99, 710/100, 710/101, 710/102, 710/103, 710/104, 710/105, 710/106, 710/107, 710/108, 710/109, 710/110, 710/111, 710/112, 710/113, 710/114, 710/115, 710/116, 710/117, 710/118, 710/119, 710/120, 710/121, 710/122, 710/123, 710/124, 710/125, 710/126, 710/127, 710/128, 710/129, 710/130, 710/131, 710/132, 710/133, 710/134, 710/135, 710/136, 710/137, 710/138, 710/139, 710/140, 710/141, 710/142, 710/143, 710/144, 710/145, 710/146, 710/147, 710/148, 710/149, 710/150, 710/151, 710/152, 710/153, 710/154, 710/155, 710/156, 710/157, 710/158, 710/159, 710/160, 710/161, 710/162, 710/163, 710/164, 710/165, 710/166, 710/167, 710/168, 710/169, 710/170, 710/171, 710/172, 710/173, 710/174, 710/175, 710/176, 710/177, 710/178, 710/179, 710/180, 710/181, 710/182, 710/183, 710/184, 710/185, 710/186, 710/187, 710/188, 710/189, 710/190, 710/191, 710/192, 710/193, 710/194, 710/195, 710/196, 710/197, 710/198, 710/199, 710/200, 710/201, 710/202, 710/203, 710/204, 710/205, 710/206, 710/207, 710/208, 710/209, 710/210, 710/211, 710/212, 710/213, 710/214, 710/215, 710/216, 710/217, 710/218, 710/219, 710/220, 710/221, 710/222, 710/223, 710/224, 710/225, 710/226, 710/227, 710/228, 710/229, 710/230, 710/231, 710/232, 710/233, 710/234, 710/235, 710/236, 710/237, 710/238, 710/239, 710/240, 710/241, 710/242, 710/243, 710/244, 710/245, 710/246, 710/247, 710/248, 710/249, 710/250, 710/251, 710/252, 710/253, 710/254, 710/255, 710/256, 710/257, 710/258, 710/259, 710/260, 710/261, 710/262, 710/263, 710/264, 710/265, 710/266, 710/267, 710/268, 710/269, 710/270, 710/271, 710/272, 710/273, 710/274, 710/275, 710/276, 710/277, 710/278, 710/279, 710/280, 710/281, 710/282, 710/283, 710/284, 710/285, 710/286, 710/287, 710/288, 710/289, 710/290, 710/291, 710/292, 710/293, 710/294, 710/295, 710/296, 710/297, 710/298, 710/299, 710/300, 710/301, 710/302, 710/303, 710/304, 710/305, 710/306, 710/307, 710/308, 710/309, 710/310, 710/311, 710/312, 710/313, 710/314, 710/315, 710/316, 710/317, 710/318, 710/319, 710/320, 710/321, 710/322, 710/323, 710/324, 710/325, 710/326, 710/327, 710/328, 710/329, 710/330, 710/331, 710/332, 710/333, 710/334, 710/335, 710/336, 710/337, 710/338, 710/339, 710/340, 710/341, 710/342, 710/343, 710/344, 710/345, 710/346, 710/347, 710/348, 710/349, 710/350, 710/351, 710/352, 710/353, 710/354, 710/355, 710/356, 710/357, 710/358, 710/359, 710/360, 710/361, 710/362, 710/363, 710/364, 710/365, 710/366, 710/367, 710/368, 710/369, 710/370, 710/371, 710/372, 710/373, 710/374, 710/375, 710/376, 710/377, 710/378, 710/379, 710/380, 710/381, 710/382, 710/383, 710/384, 710/385, 710/386, 710/387, 710/388, 710/389, 710/390, 710/391, 710/392, 710/393, 710/394, 710/395, 710/396, 710/397, 710/398, 710/399, 710/400, 710/401, 710/402, 710/403, 710/404, 710/405, 710/406, 710/407, 710/408, 710/409, 710/410, 710/411, 710/412, 710/413, 710/414, 710/415, 710/416, 710/417, 710/418, 710/419, 710/420, 710/421, 710/422, 710/423, 710/424, 710/425, 710/426, 710/427, 710/428, 710/429, 710/430, 710/431, 710/432, 710/433, 710/434, 710/435, 710/436, 710/437, 710/438, 710/439, 710/440, 710/441, 710/442, 710/443, 710/444, 710/445, 710/446, 710/447, 710/448, 710/449, 710/450, 710/451, 710/452, 710/453, 710/454, 710/455, 710/456, 710/457, 710/458, 710/459, 710/460, 710/461, 710/462, 710/463, 710/464, 710/465, 710/466, 710/467, 710/468, 710/469, 710/470, 710/471, 710/472, 710/473, 710/474, 710/475, 710/476, 710/477, 710/478, 710/479, 710/480, 710/481, 710/482, 710/483, 710/484, 710/485, 710/486, 710/487, 710/488, 710/489, 710/490, 710/491, 710/492, 710/493, 710/494, 710/495, 710/496, 710/497, 710/498, 710/499, 710/500, 710/501, 710/502, 710/503, 710/504, 710/505, 710/506, 710/507, 710/508, 710/509, 710/510, 710/511, 710/512, 710/513, 710/514, 710/515, 710/516, 710/517, 710/518, 710/519, 710/520, 710/521, 710/522, 710/523, 710/524, 710/525, 710/526, 710/527, 710/528, 710/529, 710/530, 710/531, 710/532, 710/533, 710/534, 710/535, 710/536, 710/537, 710/538, 710/539, 710/540, 710/541, 710/542, 710/543, 710/544, 710/545, 710/546, 710/547, 710/548, 710/549, 710/550, 710/551, 710/552, 710/553, 710/554, 710/555, 710/556, 710/557, 710/558, 710/559, 710/560, 710/561, 710/562, 710/563, 710/564, 710/565, 710/566, 710/567, 710/568, 710/569, 710/570, 710/571, 710/572, 710/573, 710/574, 710/575, 710/576, 710/577, 710/578, 710/579, 710/580, 710/581, 710/582, 710/583, 710/584, 710/585, 710/586, 710/587, 710/588, 710/589, 710/590, 710/591, 710/592, 710/593, 710/594, 710/595, 710/596, 710/597, 710/598, 710/599, 710/600, 710/601, 710/602, 710/603, 710/604, 710/605, 710/606, 710/607, 710/608, 710/609, 710/610, 710/611, 710/612, 710/613, 710/614, 710/615, 710/616, 710/617, 710/618, 710/619, 710/620, 710/621, 710/622, 710/623, 710/624, 710/625, 710/626, 710/627, 710/628, 710/629, 710/630, 710/631, 710/632, 710/633, 710/634, 710/635, 710/636, 710/637, 710/638, 710/639, 710/640, 710/641, 710/642, 710/643, 710/644, 710/645, 710/646, 710/647, 710/648, 710/649, 710/650, 710/651, 710/652, 710/653, 710/654, 710/655, 710/656, 710/657, 710/658, 710/659, 710/660, 710/661, 710/662, 710/663, 710/664, 710/665, 710/666, 710/667, 710/668, 710/669, 710/670, 710/671, 710/672, 710/673, 710/674, 710/675, 710/676, 710/677, 710/678, 710/679, 710/680, 710/681, 710/682, 710/683, 710/684, 710/685, 710/686, 710/687, 710/688, 710/689, 710/690, 710/691, 710/692, 710/693, 710/694, 710/695, 710/696, 710/697, 710/698, 710/699, 710/700, 710/701, 710/702, 710/703, 710/704, 710/705, 710/706, 710/707, 710/708, 710/709, 710/710, 710/711, 710/712, 710/713, 710/714, 710/715, 710/716, 710/717, 710/718, 710/719, 710/720, 710/721, 710/722, 710/723, 710/724, 710/725, 710/726, 710/727, 710/728, 710/729, 710/730, 710/731, 710/732, 710/733, 710/734, 710/735, 710/736, 710/737, 710/738, 710/739, 710/740, 710/741, 710/742, 710/743, 710/744, 710/745, 710/746, 710/747, 710/748, 710/749, 710/750, 710/751, 710/752, 710/753, 710/754, 710/755, 710/756, 710/757, 710/758, 710/759, 710/760, 710/761, 710/762, 710/763, 710/764, 710/765, 710/766, 710/767, 710/768, 710/769, 710/770, 710/771, 710/772, 710/773, 710/774, 710/775, 710/776, 710/777, 710/778, 710/779, 710/780, 710/781, 710/782, 710/783, 710/784, 710/785, 710/786, 710/787, 710/788, 710/789, 710/790, 710/791, 710/792, 710/793, 710/794, 710/795, 710/796, 710/797, 710/798, 710/799, 710/800, 710/801, 710/802, 710/803, 710/804, 710/805, 710/806, 710/807, 710/808, 710/809, 710/810, 710/811, 710/812, 710/813, 710/814, 710/815, 710/816, 710/817, 710/818, 710/819, 710/820, 710/821, 710/822, 710/823, 710/824, 710/825, 710/826, 710/827, 710/828, 710/829, 710/830, 710/831, 710/832, 710/833, 710/834, 710/835, 710/836, 710/837, 710/838, 710/839, 710/840, 710/841, 710/842, 710/843, 710/844, 710/845, 710/846, 710/847, 710/848, 710/849, 710/850, 710/851, 710/852, 710/853, 710/854, 710/855, 710/856, 710/857, 710/858, 710/859, 710/860, 710/861, 710/862, 710/863, 710/864, 710/865, 710/866, 710/867, 710/868, 710/869, 710/870, 710/871, 710/872, 710/873, 710/874, 710/875, 710/876, 710/877, 710/878, 710/879, 710/880, 710/881, 710/882, 710/883, 710/884, 710/885, 710/886, 710/887, 710/888, 710/889, 710/890, 710/891, 710/892, 710/893, 710/894, 710/895, 710/896, 710/897, 710/898, 710/899, 710/900, 710/901, 710/902, 710/903, 710/904, 710/905, 710/906, 710/907, 710/908, 710/909, 710/910, 710/911, 710/912, 710/913, 710/914, 710/915, 710/916, 710/917, 710/918, 710/919, 710/920, 710/921, 710/922, 710/923, 710/924, 710/925, 710/926, 710/927, 710/928, 710/929, 710/930, 710/931, 710/932, 710/933, 710/934, 710/935, 710/936, 710/937, 710/938, 710/939, 710/940, 710/941, 710/942, 710/943, 710/944, 710/945, 710/946, 710/947, 710/948, 710/949, 710/950, 710/951, 710/952, 710/953, 710/954, 710/955, 710/956, 710/957, 710/958, 710/959, 710/960, 710/961, 710/962, 710/963, 710/964, 710/965, 710/966, 710/967, 710/968, 710/969, 710/970, 710/971, 710/972, 710/973, 710/974, 710/975, 710/976, 710/977, 710/978, 710/979, 710/980, 710/981, 710/982, 710/983, 710/984, 710/985, 710/986, 710/987, 710/988, 710/989, 710/990, 710/991, 710/992, 710/993, 710/994, 710/995, 710/996, 710/997, 710/998, 710/999, 710/1000, 710/1001, 710/1002, 710/1003, 710/1004, 710/1005, 710/1006, 710/1007, 710/1008, 710/1009, 710/1010, 710/1011, 710/1012, 710/1013, 710/1014, 710/1015, 710/1016, 710/1017, 710/1018, 710/1019, 710/1020, 710/1021, 710/1022, 710/1023, 710/1024, 710/1025, 710/1026, 710/1027, 710/1028, 710/1029, 710/1030, 710/1031, 710/1032, 710/1033, 710/1034, 710/1035, 710/1036, 710/1037, 710/1038, 710/1039, 710/1040, 710/1041, 710/1042, 710/1043, 710/1044, 710/1045, 710/1046, 710/1047, 710/1048, 710/1049, 710/1050, 710/1051, 710/1052, 710/1053, 710/1054, 710/1055, 710/1056, 710/1057, 710/1058, 710/1059, 710/1060, 710/1061, 710/1062, 710/1063, 710/1064, 710/1065, 710/1066, 710/1067, 710/1068, 710/1069, 710/1070, 710/1071, 710/1072, 710/10

### 3 Wertermittlung des Erbbaurechts

#### 3.1 Allgemeines zum Erbbaurecht

Der Erbbaurechtsgeber (Grundstückseigentümer) stellt dem Erbbaurechtsnehmer (Erbbauberechtigten) für einen fest bestimmten Zeitraum (Laufzeit des Erbbaurechts) sein Grundstück i.d.R. für die Errichtung eines Bauwerks auf oder unter der Erdoberfläche zur Verfügung (§ 1 Abs. 1 ErbbauVO). Hierzu wird das Grundstück mit einem veräußerlichen und vererblichen Recht (Erbbaurecht) belastet.

- o Das Erbbaurecht ist ein grundstücksgleiches Recht

Das belastete Grundstück selbst bleibt im Eigentum des Grundstückseigentümers (Erbbaurechtsgebers). Als Entschädigung für die Hergabe des Grundstückes zahlt der Erbbaurechtsnehmer i.d.R. eine regelmäßig wiederkehrende Leistung, den Erbbauzins.

##### 3.1.1 Wertermittlungsgrundlagen

Im Folgenden soll der Wert des Erbbaurechts bestimmt werden. Bei unbebauten Grundstücken ist der Wert des Erbbaurechts = **dem Bodenwert des Erbbaurechts**

- marktangepasster finanzmathematischer Ansatz der WertR

Für die Aufteilung des Bodenwerts BW gilt grundsätzlich

$$\boxed{BW = A + C}$$

Darin bedeuten:

A = finanzmathematisch ermittelter Bodenwertanteil des Erbbaurechts

B = finanzmathematisch ermittelter Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks

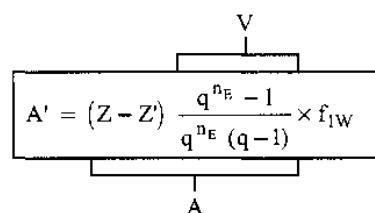
Nach Einführung von Marktanpassungsfaktoren (f) ergibt sich:

A = A x f (Bodenwertanteil des Erbbaurechts) sowie

C = C x f (Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks).

Gemäß den Maßgaben der WertR wird der Bodenwertanteil des Erbbaurechts A' nach folgender Formel ermittelt:

$$\boxed{A' = (Z - Z') \frac{q^{n_E} - 1}{q^{n_E} (q - 1)} \times f_{IW}}$$



A' = Bodenwert des Erbbaurechts

Z = angemessener Erbbauzins = BW x z

Z' = zulässiger Erbbauzins (vertraglich und gesetzlich zulässiger Zins)

n<sub>E</sub> = Restlaufzeit des Erbbaurechts

q = 1 + z = angemessener Zinsfaktor

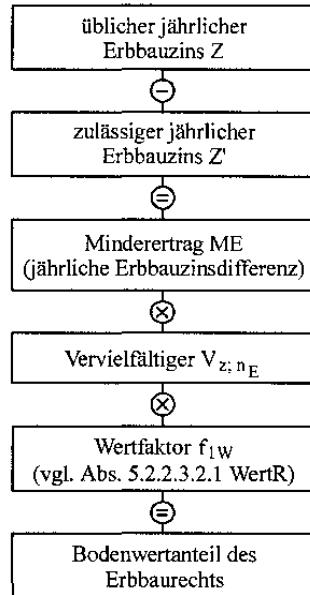
z = üblicher Erbbauzinssatz

f<sub>IW</sub> = Wertfaktoren der WertR

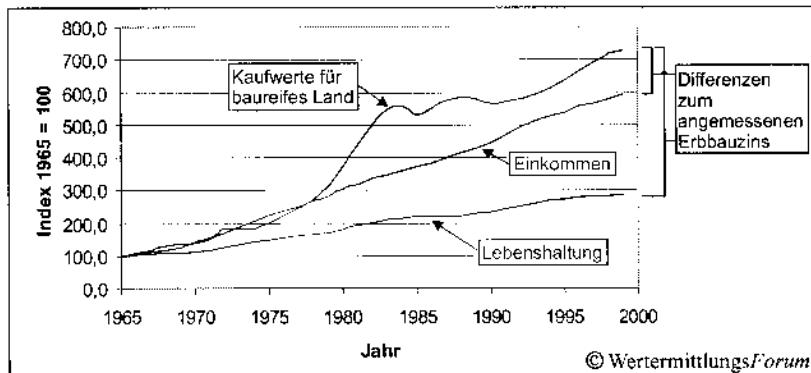
Diese Formel stammt aus der Rentenrechnung; mit ihr wird der Barwert einer zeitlich begrenzten jährlich nachschüssig zahlbaren Rente ermittelt.

Die Differenz  $ME = Z - Z'$  ist das Maß der jährlichen Vergünstigung für den Erbbaurechtsnehmer bzw. der Minderertrag  $ME$  für den Eigentümer des Erbbaugrundstücks.

Grafisch lässt sich das WertR-Modell zur Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts wie folgt darstellen:



Der WertR liegt dabei folgende Überlegung zu Grunde:



Steigt der Bodenwert für baureifes Land stärker an als der Lebenshaltungskostenindex oder der Einkommensindex, so ergibt sich

$$Z \text{ (angemessener Erbbauzins)} > Z' \text{ (zulässiger Erbbauzins)} \\ \text{resultierend ist } Z - Z' > 0$$

Somit würde sich nach Berechnungsformel

$$A' = (Z - Z') \frac{q^{n_E} - 1}{q^{n_E} (q - 1)} \times f_{1W}$$

für  $A'$  (= Bodenwert des Erbbaurechts) ein positiver Wert ergeben. **Das Erbbaurecht hätte einen Wert.**

In Zeiten langfristiger Stagnation auf dem Immobilienmarkt mit stagnierenden oder sogar sinkenden Bodenwerten, verbunden mit gleichzeitig steigenden Lebenshaltungskosten bzw. erhöhten Einkommen, ergibt sich:

$$Z \text{ (angemessener Erbbauzins)} < Z' \text{ (zulässiger Erbbauzins)}$$

**resultierend ist  $Z - Z' < 0$**

In diesem Fall ergibt sich für  $A'$  (= Bodenwert des Erbbaurechts) ein theoretisch negativer Wert. **Das Erbbaurecht hätte keinen Wert**

### 3.1.2 Erbbaurecht- Wertermittlungen

Im Folgenden werden folgende Wertermittlungen durchgeführt:

1. Ermittlung des zulässigen Erbbauzinses
2. Wertermittlung des unbelasteten Bodenwertes (nach dem Vergleichswertverfahren)
3. Ermittlung des angemessenen Erbbauzinses
4. Ermittlung des Bodenwertes des Erbbaurechts = Wert des Erbbaurechts

## 3.2 Ermittlung des zulässigen Erbbauzinses

- Auszug aus dem Vertrag 1710/1995
- Punkt IV, Seite 6 und 7 des Vertrages

Der Veräußerer wendet für die Erschließung des Erbbaugrundstücks DM 78,-- pro Quadratmeter auf. Das entspricht für das vom Erwerber erworbene Erbbaurecht auf einer Teilfläche von 835 qm einem Betrag von DM 65.130,-- (i.W. Deutsche Mark Fünfundsechzigtausend-einhundertdreißig).

Dieser Erschließungskostenbeitrag umfaßt folgende Leistungen:

1. Schmutz- und Regenwasserkanal (Hausanschlüsse ein Meter auf das Grundstück geführt ohne Schächte für Regenwasser und Schmutzwasser) einschließlich des Anschlußrechtes und der Anschlußgebühren. Durch den Erwerber sind diesbezüglich keine Anschlußgebühren mehr zu entrichten.
2. Trinkwasserleitung (ein Meter auf das Grundstück geführt)
3. Straßen, Gehwege, Parkplätze im öffentlichen Raum (Auffahrt auf das Grundstück bis zur Grundstücksgrenze)
4. Begrünung im öffentlichen Raum
5. Versorgung des Wohngebietes mit Strom, Gas und Telefon, wobei die Anschlußbeiträge durch den Erwerber zu tragen sind.

Seite 15 des Vertrages

Der jährliche Erbbauzins beträgt in seiner derzeitigen Höhe nach Angaben DM 939,38 (jährlich DM 1,125 pro qm) und ist am 30.06. eines jeden Kalenderjahres für das laufende Jahr an den Grundstückseigentümer zu zahlen. Der Erwerber verpflichtet sich zur Zahlung dieses derzeit bestehenden jährlichen Erbbauzinses sowie künftiger Erhöhungsbeträge.

Seite 16 des Vertrages

"Der Erbbauzins soll künftig der Entwicklung der Lebenshaltungskosten angepaßt werden. Bemessungsmaßstab ist der vom Statistischen Bundesamt jeweils im Kalenderjahresdurchschnitt amtlich festgestellte Preisindex für die Lebenshaltung eines 4-Personen-Haushaltes von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen. Maßgebend ist das vom Statistische Bundesamt jeweils festgesetzte letzte Basisjahr. Anknüpfungspunkt für alle künftigen Veränderungen ist der Durchschnittswert für das Jahr des Vertragsabschlusses. Beginnend mit dem auf den Vertragsabschluß folgenden 1. Januar ändert sich jeweils nach Ablauf von drei Jahren der Erbbauzins in demselben prozentualen Verhältnis, wie sich der o.a. Jahresindex im gleichen Zeitraum nach oben oder unten verändert hat.

Eine Änderung des Erbbauzinses tritt nicht ein, wenn die Entwicklung des Preisindex in dem Dreijahreszeitraum unter zehn Punkten liegt. Sie wird jedoch wirksam mit

Erbbauzinsanpassung zum 01.01.2007: 604,12 €

**Daraus ergibt sich für Ihr Erbbaurechtsgrundstück in der Gemarkung Wiek, Flur 1, Flurstück 710/24 mit einer Größe von 835 qm folgende Berechnung:**

**Basisjahr 2005 = 108,3 Punkte  
Vertragsjahr 1992 = 86,1 Punkte  
Differenz = 22,2 Punkte**

**Damit ist festzustellen, dass die Änderung des Verbraucherindex die Wirksamkeitsmarke von 10 Punkte überschritten hat.**

**Berechnung der prozentualen Erbbauzinserhöhung:**

**((108,3 : 86,1) x 100) – 100) = 25,78 %**

**Berechnung des neuen Erbbauzinses:**

**Erbbauzins alt: 480,30 €  
Steigerung: 25,78 %  
Steigerungsbetrag: 123,82 €  
Erbbauzins neu: 604,12 €**

**Bitte zahlen Sie ab dem 01.01.2007 den Erbbauzins in Höhe von 604,12 € unter**

#### **Änderungen zum 01.01.2024**

- Der Verbraucherpreisindex (VPI) 1990 = 100 % wird nicht mehr geführt. Deshalb wird auf den VPI 2020 = 100% Bezug genommen.

Laut telefonischer Auskunft beim Erbbaurechtsgeber soll sich der Erbbauzins zum 01.01.2024 wie folgt ändern:

	Zins	Veränderung
01.01.2007	604,12	= 100 %
01.01.2024	785,96	= 130,10 %

- o Erbbauzins (01.01.2007): **604,12 €/Jahr**
- o Erbbauzins (01.01.2024): **785,96 €/Jahr**

Wie der neue Erbbauzins berechnet wurde, wurde dem Gutachter nicht zugereicht. **Der neue Zins wird der weiteren Berechnung zu Grunde gelegt.**

## 4 Ermittlung des unbelasteten Bodenwertes

### Anmerkungen

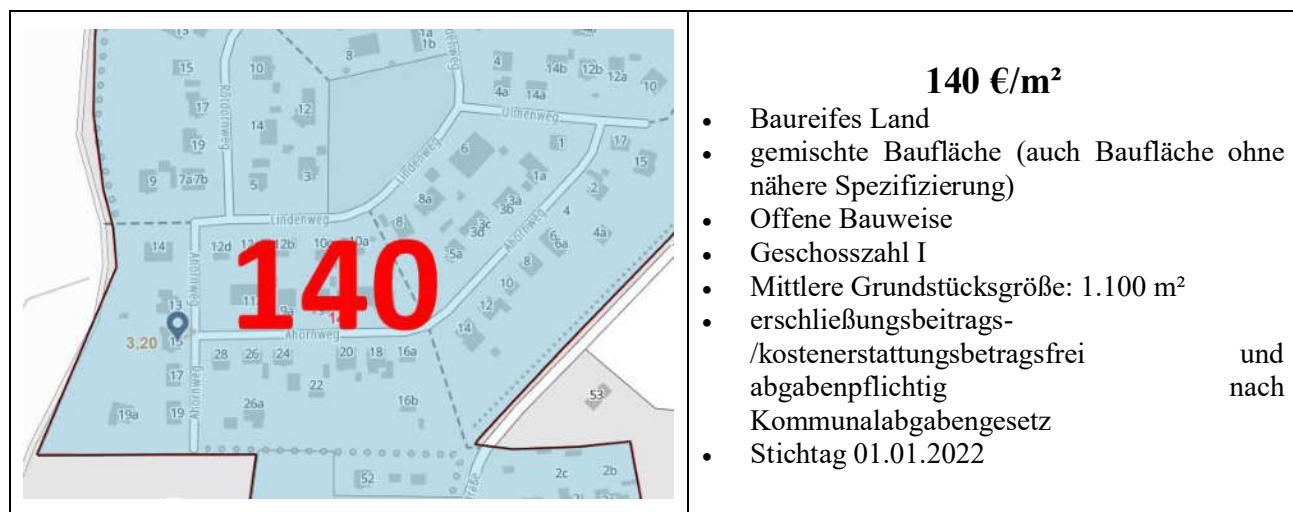
- Der Erschließungskostenanteil in Höhe von 65.130 DM (= 33.300,44 €) wurde durch den Erbbauberechtigten bezahlt.
- Dies entspricht 39,88 €/m<sup>2</sup>.
- Der Erbbauzins bezieht sich demnach auf den erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwert.
- Zur Vereinfachung ermittelt der Gutachter den aktuellen Bodenwert abzüglich 39,88 €/m<sup>2</sup>.

### Allgemeines

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

### 4.1.1 Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes

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



### 4.1.2 Anpassung des Bodenrichtwertes

#### Aktuelle Marktlage

- Der Bodenrichtwert wurde zum 01.01.2022 ausgewiesen. Welche Auswirkungen die aktuelle Situation auf den Grundstücksmarkt in **Wiek** hat (Inflation, steigende Zinsen, weltpolitische Lage) lässt sich noch nicht verifizierbar abschätzen, man kann jedoch von stagnierenden oder fallenden Preisen ausgehen.
- Der Gutachter nimmt keine weitere konjunkturelle Marktanpassung vor.

## Anpassung an die Grundstücksgröße

- Dem Bodenrichtwert liegt eine mittlere Größe von 1.100 m<sup>2</sup> zu Grunde.

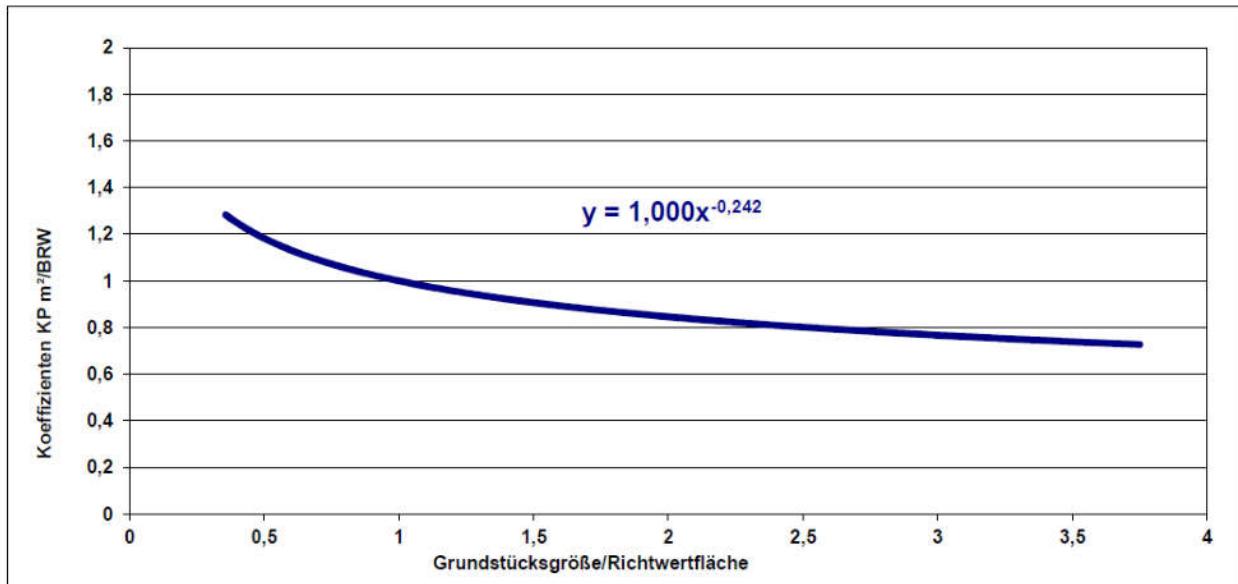
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL)  
Maß der baulichen Nutzung

### 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)

- Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup>  
mittlere Richtwertgröße = 950 m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße (Flurstück 710/24)

X = Grundstücksgröße : Richtwertgröße

$$Y \text{ (Umrechnungsfaktor)} = X^{-0,242}$$

$$= 0,759^{-0,242}$$

Formel

- Stichtag/Größe- angepasster Bodenrichtwert

- 140 €/m<sup>2</sup>
- 1.100 m<sup>2</sup>
- 835 m<sup>2</sup>
- $835 / 1.100 = 0,759$
- $= 1,069$
- $= 140 \text{ €/m}^2 \times 1,069$
- gerundet 150 €/m<sup>2</sup>**

Flurstück	Charak- terisierung	Grundstücks- größe in m <sup>2</sup> (ca.)	Bodenwert in €/m <sup>2</sup>	Grundstücks- wert in €
Flurstück 710/24	Bauland /-nebenfläche	835	150,00	125.250,00
abzüglich	Erschließungskostenanteil	835	39,88	-33.300,44
<b>Gesamt</b>		<b>1.670,00</b>		<b>91.949,56</b>

#### 4.1.3 Ermittlung des angemessenen Erbbauzinses

Angemessener Erbbauzins: 2,5 %

Angemessener Erbbauzins = 2,5 % von 91.949,56 € = 2.298,74 €/Jahr  
 Restlaufzeit der Erbbaurechtsvertrages = 72 Jahre  
 Verfiel flägtiger bei 2,5 % uns 72 Jahren = 33,24

#### 4.1.4 Wert des Erbbaurechts

Z (angemessener Erbbauzins) - Z' (fiktiver angepasster Erbbauzins)

= 2.298,74 € - 785,96 €/Jahr € = gerundet 1.512,78 €

Es ergibt sich ein positiver Wert.

Demzufolge ergibt sich als Bodenwert des Erbbaurechts nach der Formel  
 Folgender Wert

$$A' = (Z - Z') \frac{q^{n_E} - 1}{q^{n_E} (q - 1)} \times f_{rw}$$

A'

1.512,78 €/Jahr x 33,24 = 50.284,81 €

#### Resümè

- In der nachfolgenden Wertermittlung wird dieser Bodenwertvorteil durch das Erbbaurecht für den Erbbaurechtsnehmer berücksichtigt.

## 5 Wertermittlung der baulichen Anlagen

### 5.1 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.

Entsprechend den Gewohnheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Wert des Grundstückes üblicherweise mit Hilfe des **Sachwertes** ermittelt, weil üblicherweise vergleichbare Objekte der individuellen Eigennutzung dienen.

Der **Sachwert** basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und dem Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und dem Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

**Zur Stützung kommt das Ertragswertverfahren zur Anwendung.**

## 6 Sachwertverfahren

### 6.1 Baubeschreibung

#### Untersuchungen

- Die Beschreibung des Zustandes reflektiert aus dem rein optisch erkennbaren Zustand. Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute.
- Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet. Genaue Kenntnisse zum Baugrundzustand kann nur ein entsprechendes Baugrundgutachten erbringen.
- Es wurden keine zerstörerischen Untersuchungen angestellt. Demzufolge konnte auch nicht festgestellt werden, ob in den Holzbauteilen gegebenenfalls ein Schwammbefall besteht. Hinweise auf einen Befall wurden nicht festgestellt. Das Objekt hinterlässt aus baulicher Sicht einen zum Teil sehr schlechten Eindruck mit erheblichen Instandhaltungsrückstau.

Nachfolgend werden die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen bezeichnet:  
(Achtung! Sämtliche nachfolgenden Maßangaben basieren auf den vorhandenen Unterlagen (Bauarchivakte) sowie eigenen Messungen und Schätzungen und haben eine Genauigkeit von ca. +/- 5 %).

**Nachfolgend werden die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen bezeichnet:**

Gebäude	Bezeichnung
1	<b>Einfamilienhaus</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 8,99 m x 8,99 m = ca. 80,82 m<sup>2</sup></li> <li>• Erker: ca. 4,20 m<sup>2</sup></li> <li>• Gesamt: ca. 85,02 m<sup>2</sup></li> </ul>
2	<b>Garage</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ca. 24,87 m<sup>2</sup></li> </ul>
3	<b>Terrasse</b>
4	<b>Gerätehaus</b>



- Bebaute Fläche (ohne Terrasse): ca. 109,89 m<sup>2</sup>
- GRZ ca. 0,13

**Historie** (ungefähre Darstellung, basierend auf Erkenntnissen vor Ort und Unterlagen aus der Bauarchivakte)

- o Bauanzeige 09.12.1995
- o Genehmigungsfreies Vorhaben
- o Erklärung des Entwurfsverfasser beim Bauamt SG Bauordnung vom 16.01.1996 (AZ 95 3674)
- o Ca. 2007: Erneuerung der Gastherme

## 6.1.1 Gebäude 1

### Maßangaben, Wohn- und Nutzflächen

- Die Maßangaben beruhen auf den vorhandenen Bauarchivunterlagen, überprüft durch Aufmaß. Die geschätzte Genauigkeit beträgt +/- 5%.

	<p><b>Erdgeschoss</b> (Innenhöhe ca. 2,50 m)</p> <p>Gebäude 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Wohnen/Essen, Wohnen, Flur, Küche, Diele, WC, HWR</li> <li>Bebaute Fläche ca. 85,02 m<sup>2</sup></li> <li>Wohnfläche laut Zeichnung: Ca. 66,46 m<sup>2</sup></li> <li><b>Wohnfläche laut Aufmaß: Ca. 66,20 m<sup>2</sup></b></li> <li>NFK ca. 0,78 (realistischer NFK)</li> </ul>
	<p><b>Dachgeschoss</b> (Innenhöhe ca. 2,50 m)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>3 Zimmer, Flur, Bad</li> <li>Bebaute Fläche ca. 80,82 m<sup>2</sup></li> <li>Wohnfläche laut Zeichnung: Ca. 45,47 m<sup>2</sup></li> <li><b>Wohnfläche laut Aufmaß: Ca. 44,80 m<sup>2</sup></b></li> <li>NFK ca. 0,55 (realistischer NFK)</li> <li>+ Dachterrasse ca. 20 m<sup>2</sup> Nfl.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Zusammenfassung</li> <li>Wohnfläche ca.</li> </ul>	<p><b>Ca. 111 m<sup>2</sup> (EG/DG) laut Aufmaß</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Terrasse im EG (ca. 26 m<sup>2</sup> Nfl.)</li> <li>+ Dachterrasse im DG (ca. 20 m<sup>2</sup> Nfl.)</li> </ul>

### **Mietzustand:**

- Vermietet (unbefristeter Mietvertrag seit ca. 2007)

**Rohbausubstanz (Gebäude 1)**

- Typ: Massivhaus
- Fundament: Bodenplatte, frostfrei gegründet (Streifenfundament)
- Außenwände: Gasbeton 30 cm + Putz (ca. 32 cm Gesamtstärke)
- Innenwände: massiv, Stärke entsprechend den statischen Erfordernissen
- Decken: Stahlbetondecke
- Dachgeschoss:
  - ausgebautes Satteldach (Neigung ca. 45 grd), Sparrendachkonstruktion, beidseitiger Krüppelwalm
  - Harteindeckung (Betondachstein); Zinktraufenanlage
  - Spitzboden erreichbar über Einschubtreppe, Innenhöhe maximal ca. 1,60 m

**Ausbausubstanz**

- **Fenster** (EG): Kunststofffenster mit doppelter Isolierverglasung; Einbaurollläden (manueller Gurtzug)
- **Heizung**: Zentralheizung auf Erdgasbasis
  - Gasttherme (Wolf) und Warmwasserspeicher (Vaillant), Flächenheizkörper (z.B. Konvektoren), Warmwasser zentral
  - Die Therme ist im HWR vom EG untergebracht. **Die Therme wurde ca. 2007 erneuert.**
- **Elektro**: nach VDE-Norm
- **Innentüren**: Röhrenspantüren
- **Treppe**: gewendelte offene Holztreppe vom EG bis zum DG
- **Sanitär**:
  - EG: wandhängendes WC (behindertengerecht) und HWB, mit Fenster, halbrunde Dusche mit Echtglas, Fußboden gefliest und Wände gefliest, Handtuchheizkörper
  - DG: wandhängendes WC (behindertengerecht) und HWB, mit Fenster, halbrunde Dusche mit Echtglas, Einbauwanne (eingefliest) Fußboden gefliest und Wände gefliest, Handtuchheizkörper
- Fußböden-EG/DG: überwiegend Fliesen
- Decke: Im EG mit Paneele und Einbaustrahlern
- **Möblierung**:
  - Einbauküche, L-Zeile, ca. 2,65 m x 2,95 m, ca. von 2010
  - Hänge- und Unterschränke
  - Ceranfeld, Ablufthaube, Kühl- + Gefrierkombi (Herd und Geschirrspüler gehören dem Mieter)
  - **Standwert: pauschal 1.250 €**

**Baumängel/Bauschäden**

- Tlw. Fassadenverschmutzungen (Moos- und Algenbefall); Kleinere Schäden im Sockelbereich.
- vereinzelt Verwitterungsscheinungen am Dachüberstand
- leichte verschlissene Wand-, Boden- und Deckenbeläge entsprechend dem Gebrauch
- vereinzelt Verschleißerscheinungen an Sanitärkeramik, Fliesen und Armaturen entsprechend dem Gebrauch
- **im Wesentlichen normaler Instandhaltungszustand entsprechend dem Alter und Gebrauch**

**Garage**

- Massivbau (Wandstärke ca. 24 cm), Bodenplatte
- Anbau an das Gebäude 1 (gemeinsame Wand)
- Bebaute Fläche ca. 24,87 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. Ca. 6,48 x 3,24 m = ca. 21 m<sup>2</sup>
- Flachdach mit Pappeindeckung, als Dachterrasse ausgebildet
- Schwinger, 1 Tür zur Terrasse

**Terrasse**

- Terrassenplatten
- Ca. 3 m x 8,75 m

## 6.1.2 Bruttogrundfläche- Wohnhaus und NHK

- Ermittlung der Brutto-Grundfläche entsprechend der SW-RL in Anlehnung an DIN 277-1 2005-02

Gebäude 1- Lage im Objekt	Grundfläche (ca.)	Bemerkungen
Kellergeschoss	0	•
Erdgeschoss	85,02	
Dachgeschoss	80,82	
<b>insgesamt</b>	<b>165,84</b>	
<b>gerundet</b>	<b>166</b>	

### NHK 2010

- Freistehende Einfamilienhäuser, eingeschossig, voll unterkellert, ausgebautes Satteldach ( Typ 1.21)

	Anteil in %	Gebäudestandard				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23			23	0	
Dach	15			15	0	
Fenster und Außentüren	11			11	0	
Innenwände und Türen	11			11	0	
Deckenkonstruktion und Treppen	11			11	0	
Fußböden	5			5	0	
Sanitär	9			6	3	
Heizung	9			7	2	
Sonstige technische Ausstattung	6			6	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>100</b>			<b>95</b>	<b>5</b>	<b>0</b>

Ausstattungsstandardstufe	I	II	III	IV	V	Summe
NHK in €m <sup>2</sup>	790	875	1.005	1.215	1.515	
Wägungsanteil	0%	0%	95%	5%	0%	100,00%
Kostenwert	0,00	0,00	954,75	60,75	0,00	<b>1.015,50</b>
Gebäudeteil	NHK 2010 in €/m <sup>2</sup>					Bemerkungen
EFH	<b>1.015,50</b>					<ul style="list-style-type: none"> <li>freistehendes Einfamilienhaus Typ 1.21, nicht unterkellert</li> <li>ausgebautes Satteldach, Standardstufe III-IV</li> </ul>
Anpassung Gebäudekonstruktion:	<b>1,00</b>					<ul style="list-style-type: none"> <li>einzelstehend</li> </ul>
Anpassung EG:	<b>1,015</b>					<ul style="list-style-type: none"> <li>Erker (in BGF berücksichtigt, jedoch NHK-Aufschlag), Eingangsüberdachung</li> </ul>
Anpassung DG	<b>1,0075</b>					<ul style="list-style-type: none"> <li>Krüppelwalmdach</li> </ul>
Gesamt	<b>1.038,46</b>					<b>1,015 x 1 x 1,015 x 1,0075</b>
<b>gerundet</b>	<b>1.040</b>					gerundeter Ansatz

### 6.1.3 Alterswertminderung - Wahl der Abschreibungsmethode

- Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durch diese gesetzliche Definition wird klargestellt, dass die für die Verkehrswertermittlungen anzusetzende Restnutzungsdauer (RND) baulicher Anlagen nicht an ihrer technischen Lebensdauer, z.B. bezogen auf die noch zu erwartende bautechnische Standdauer, abgeleitet aus der Haltbarkeitsgrenze der konstruktiven Bauteile, zu orientieren ist, sondern an der voraussichtlichen Dauer ihrer wirtschaftlichen Verwertbarkeit.

#### Alterswertminderung gem. § 23 ImmoWertV

- Es ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung ( $W_L$  = lineare Wertminderung in %) zugrunde zu legen.

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

GA	=	Gebäudealter
Gd	=	übliche Gesamtnutzungsdauer
$W_L$	=	lineare Wertminderung

#### Orientierungswerte gemäß SW-RL (Sachwert-Richtlinie)

	Gesamtnutzungsdauer in Jahren	Bemerkungen
Standardstufe 3-4	80	
• Eigener Ansatz		
Korrekturfaktor	0	Keine Besonderheiten
Gesamtnutzungsdauer	80	
Baujahr	1996	
Gebäudealter	27 Jahre	
Restnutzungsdauer	53 Jahre	

### 6.1.4 Sachwertberechnung

#### Anmerkung

- Zur Gewährleistung der Modelkonformität wird im ersten Schritt der Sachwert ermittelt mit dem vollen Bodenwert für das Flurstück 710/24
- Bodenwert: 125.250 €**

	Wohnhaus	Anbauten
Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup> gerundet	166,00	0,00
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (ohne BNK)	= 1.040,00	0,00
Baupreisindex im Basisjahr	= 100,00	100,00
aktueller Baupreisindex (Stichtag 15.08.2023) – gilt für Deutschland	= 178,30	
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK in % (in €)</i>	= 307.817,12	0,00
• Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile in % der Normalherstellungskosten		0,00
o hinreichend in den NHK berücksichtigt		
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK (in €)</i>	= 307.817,12	
BNK in % der Normalherstellungskosten (in €) +	0,00	%
<i>Gesamtherstellungskosten (inkl. BNK) in €</i>	= 307.817,12	
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	= 80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer geschätzt	53 Jahre	

Wertminderung wegen Gebäudealter (siehe § 23 ImmoWertV) der Gesamtherstellungskosten (lineare Abschreibung)	- 33,75 %	-103.888,28
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage</b>	=	<b>203.928,84</b>
<u>Wertanteil der baulichen Außenanlagen in €</u>		
• üblicherweise sind die baulichen Außenanlagen im üblichen Umfang im Sachwert enthalten	3,5 %	7.137,51
• zusätzlicher Ansatz für Terrasse, Zuwegung, Einfriedung, Geräteschuppen (Gebäude 4)		
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>		
• Garage (pauschalisierte alterswertgeminderter Zeitwert) inkl. Dachterrasse auf Garage		9.000,00
<u>Wertanteil der Möblierung in €</u>		
• Einbauküche		1.250,00
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage insgesamt in €		221.316,35
o zuzüglich des Wertes des Grund und Bodens in € gerundet	+	125.250,00
<b>vorläufiger Sachwert inklusive Wert des Grund und Bodens in €</b>		<b>346.566,35</b>

### 6.1.5 Plausibilisierung des vorläufigen Sachwertes

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

#### 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 m<sup>2</sup>) und wurden aus den Kauffällen der Berichtsjahre 2017/2018 ermittelt. Der Objektzustand wurde außer Betracht gelassen.

Bodenrichtwert- bereich (€/m <sup>2</sup> )	Baujahres- klassen	Anzahl	Ø Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )
81 - 200	bis 1949	20	775	150	2.376
	1950 - 1990	31	698	132	1.806
	1991 - 2013	44	702	152	2.264
	2014 - 2018	5	437	129	2.408

Räumliche Teilmärkte siehe Pkt. 3	Baujahres- klassen	Anzahl	Ø Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )
Seebäder- und Erholungsgebiete	bis 1949	21	761	130	2.994
	1950 - 1990	38	798	133	3.558
	1991 - 2013	36	720	141	2.909
	2014 - 2018	9	491	115	4.633

Das zu bewertende Grundstück lässt sich in die dargestellten Kategorien einordnen.

Ansatz Wohnfläche im EG/OG/DG in m <sup>2</sup> :	111	
Wohnflächenpreis nach Bodenrichtwertlage in €/m <sup>2</sup>	2.264	251.304,00
Wohnflächenpreis nach Räumlicher Lage in €/m <sup>2</sup>	2.909	322.899,00
Mittelwert aus beiden		287.101,5
<b>Anpassung an das Jahr 2023</b>	<b>1,15</b>	<b>330.166,73</b>

## 6.1.6 Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes

- Marktanpassung auf der Basis von Sachwertfaktoren; Quelle: Marktbericht 2019, Seite 57 ff

### 4.2.1 EFH

Die Ableitung der Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser erfolgte durch die Auswertung von 179 Kauffällen aus den Jahren 2017 bis 2018 ab dem Baujahr 1990 differenziert nach Bodenwertniveau.

Bei der Ableitung verwendete Funktion:

$$k_i = a \times vSW^b \quad \text{mit:} \quad \begin{aligned} k_i &= \text{Sachwertfaktor} \\ vSW &= \text{vorläufiger Sachwert / 1.000.000} \\ a, b &= \text{Konstanten} \end{aligned}$$

Potenzfunktion  $k_i$  nach Bodenwertniveau

Bodenrichtwertniveau	Funktion
25 €/m <sup>2</sup>	$k_i = 0,59 \times (vSW \text{ in } €/1.000.000 \text{ €})^{-0,33}$
50 €/m <sup>2</sup>	$k_i = 0,69 \times (vSW \text{ in } €/1.000.000 \text{ €})^{-0,26}$
100 €/m <sup>2</sup>	$k_i = 0,80 \times (vSW \text{ in } €/1.000.000 \text{ €})^{-0,20}$
200 €/m <sup>2</sup>	$k_i = 0,92 \times (vSW \text{ in } €/1.000.000 \text{ €})^{-0,15}$

Tabelle 52 - Potenzfunktion EFH

Anwendung der Funktion:

- Der Sachverständige wählt das Richtwertniveau = 100 €/m<sup>2</sup> bis 200 €/m<sup>2</sup>

**k (bei 100 €/m<sup>2</sup>) = 0,99; k (bei 200 €/m<sup>2</sup>) = 1,078;**

**k (bei 140 €/m<sup>2</sup>) = 1,025**

Vorläufiger Anpassungsfaktor	1,025
Anpassung an das Jahr 2023	0,15
o Die Marktdaten des Marktberichtes 2019 basieren auf den Daten der Jahre 2018/2019	
Tatsächliche Marktlage im Bereich des Grundstücks (Einschätzung des Gutachters)	-0,15
o Einschätzung des Gutachters (aktuelle Marktlage)	
o Marktunsicherheit, steigende Zinsen	
<b>Vermieteter Zustand des Objektes</b>	<b>-0,05</b>
Gesamt	0,9750

<b>vorläufiger Sachwert</b>		<b>346.566,35 €</b>
o Marktanpassungsfaktor = Abschlag	0,975	-8.664,16 €
		<b>marktangepasster Sachwert</b>
		<b>337.902,19 €</b>
• Wertminderung wegen zusätzlicher Baumängel und Bauschäden (siehe § (2) ImmoWertV) in %	-1 %	-3.379,02 €
o Baumängel/Bauschäden, Kleinstschäden		
• zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung (siehe § (2) ImmoWertV) in %	0 %	0,00 €
• Abzüglich Bodenwert		-125.250,00 €
• Wert des Erbbaurechts (Bodenwertvorteil)		50.284,81 €
		<b>259.557,98 €</b>

**Gerundet: 260.000 €**

## 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.

### 7.1 Mieterträge

#### derzeitiger Mietertrag:

Das Objekt ist derzeit vermietet. Ein Mietvertrag wurde zugereicht.

Bezeichnung	Wohnung
Mietgegenstand	Ahornweg 15 in 18556 Wiek Haus mit Garage und Garten <b>Keine Angabe der Wohnfläche</b>
Mieter	.. wird aus Datenschutzgründen nicht genannt
Mietvertragsbeginn	01.03.2007
Mietvertragsdauer	Unbefristet
monatl. Miete (netto-kalt)	630 €
Letzte Erhöhung	Ab 01.05.2022: 780 €/Monat netto-kalt

#### marktüblicher Mietertrag:

Der marktüblich erzielbare Mietertrag wird im Wesentlichen von folgenden Punkten bestimmt:

- o von der Lage des Mietobjektes (Zentrumsnähe / vom Grad der Bebauung / Geschäftslage / Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel / gesellschaftliche Akzeptanz des Standortes u. a.)
- o von der Größe der Räume, vom Ausstattungsgrad
- o von dem Vorhandensein ausreichender Stellplatzkapazität
- o von dem allgemeinen örtlichen Bedarf / Nachfrage an Wohnraum und Geschäftsräum dieser Ausstattung in der zu bewertenden Lage

Einen qualifizierten Mietspiegel gibt es für Wiek nicht.

Der Sachverständige schätzt die Mieten in Wiek wie folgt ein.

- Gilt nicht für Neubauten mit Baujahr nach 2010

Wohnung bis 50 m <sup>2</sup> Gute Ausstattung in €/m <sup>2</sup>	Wohnung 50 bis 100 m <sup>2</sup> Gute Ausstattung in €/m <sup>2</sup>	Wohnung > 100 m <sup>2</sup> Gute Ausstattung in €/m <sup>2</sup>
7,00 bis 9,00	6,00 bis 8,00	5,50 bis 8,00

Basierend auf den dargestellten Marktdaten hält der Sachverständige folgende Ansätze für marktgerecht:

Mietbestandteil	Ansatz (netto-kalt im Monat)	Bemerkungen
Wohnfläche im EG/DG inkl. Grundstücksnutzung	111 m <sup>2</sup> Wfl. x 7,50 €/m <sup>2</sup> • = <b>832,50 €</b>	
Baulichen Nebenanlagen: Terrasse, Garage, Dachterrasse etc.	<b>67,50 €/Monat</b>	
Gesamt	<b>900 €</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>gerundet auf volle 10 €</li> <li>= <b>900 €/Monat</b></li> </ul>

Die Aktuelle Miete ist geringer 780 €, der Gutachter unterstellt einen kapitalisierten Mietertragsausfall.

### 7.1.1 Bewirtschaftungskosten

- Der Erbbauzins ist nicht über die Nebenkosten auf Mieter umlagefähig.** Er ist nicht als Betriebskosten anzusehen.

Verwaltungskosten Gesamtobjekt	:	... € je Einheit pro Jahr (eigener Ansatz)	255 €	x	1	=	255,00
<b>Erbbauzinsen</b>	:	<b>rechnerisch zulässige Erbbauzinsen</b>				=	<b>785,96</b>
Instandhaltungskosten (Hauptwohnflächen)	:	... €/m <sup>2</sup> Nfl. pro Jahr eigener Ansatz	111 m <sup>2</sup>	x	12,00 €/m <sup>2</sup>	=	1.332,00
Sonstige Instandhaltungskosten	:	... €/m <sup>2</sup> Nfl. pro Jahr eigener Ansatz	0 m <sup>2</sup>	x	0	=	0,00
Instandhaltungskosten	:	Außenanlagen + Garage = €/Jahr (pauschal-anteilig)	120 €	x	1	=	120,00
Mietausfallwagnis	:	.. % der Netto-Kaltmiete x 12 Monate = (siehe WertR 91)	2,00 %	x	10.800 €		216,00
<b>Gesamt</b>							<b>2.708,96</b>

**Gerundet: 2.710**

Quelle: Marktbericht des Gutachterausschusses 2019

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	Minimum	Mittelwert	Maximum	Standard- abweichung
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)

- Wertmethodischer Ansatz des Gutachters: 2 %

**Restnutzungsdauer:** analog Sachwertverfahren = 53 Jahre

## 7.1.2 Ertragswertberechnung (Stützung)

Mieteinheiten	Nutz- bzw. Wohnfläche in ca. m <sup>2</sup>	Nettokaltmiete		
		Monatlich		jährlich
	in €/m <sup>2</sup>	in €	in €	
EFH+ Grundstück		900		10.800,00

o jährliche Nettokaltmiete insgesamt:	10.800,00
o Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt in € (siehe -25,09% Einzelaufschlüsselung) ;angesetzte BW-Kosten entsprechen	-2.710,00
<b>jährlicher Reinertrag =</b>	<b>8.090,00</b>

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

Fläche in m <sup>2</sup>	Bodenwert in €/m <sup>2</sup>	anteiliger Bodenwert	Liegenschaftszins- satz in %	
		125.250,00	2,00	-2.505,00

### Vervielfältiger einschließlich Abschreibung

bei einem Liegenschaftszinssatz von (in %): 2,00

und einer Restnutzungsdauer von 53 Jahren x 32.495

vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage (in €) = 181.484,58

- o Behebung von Schäden, Sonstiges in € -3.379,02
- o siehe SW-Berechnung; gerundeter Ansatz

### **zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung/Werterhöhung**

- o aktuelle Mindermiete 120 €/Monat = 1.440 € Jahr in € -2.880,00
- o pauschale Mindermiete über 2 Jahre, dann Anpassung auf 900 €

*Bodenwertanteil des anteiligen Grundstücks in € +* 125.250,00

Zeitwert von Möblierung (Einbauküche) 1.250,00

**Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks** **301.725,56**

- abzüglich Bodenwert -125.250,00
- Wert des Erbbaurechts (Bodenwertvorteil) 50.284,81

Ertragswert des Grundstücks 226.760,37

Es gibt wenige verifizierbare Daten (z.B. Liegenschaftszins) bei vermieteten Häusern im Erbbaurecht, deshalb bleibt der Ertragswert bei der Verkehrswertbildung unberücksichtigt.

## 8 Verkehrswert

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

• marktangepasster Sachwert (SW) - gerundet	260.000,00 €
---	--------------

Somit wird der Verkehrswert § 194 BauGB  
eines Erbbaurechtes,  
eingetragen im Grundbuch von Wiek Blatt 2567

an dem im Grundbuch von Wiek Blatt 2566 eingetragenen Grundstücks

**Ahornweg 15 in 18556 Wiek**

zum Wertermittlungsstichtag 24.November 2023

geschätzt mit

**260.000 €**

### 8.1.1 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** Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wiek von 2004
- Anlage 5** Auszug aus der 2.Änderung des einfachen B-Planes Nr. 1
- Anlage 6** Vermessungsplan von 1995
- Anlage 7-9** Grundrisse, Schnitt und Ansichten entnommen der Bauarchivakte
- Anlage 10-12** Fotoansichten
- Anlage 13** Baulastauskunft
- Anlage 14** Darstellung der Flurstücksdaten

## 9 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

### Verkehrs- und Geschäftslage

- o mittlere Wohnlage / keine Geschäftslage

### Postalische Anschrift

- o Ahornweg 15 in 18556 Wiek

### Nutzungsberechtigte + weitere Ansprechpartner:

- o **Vermietet**
- o **Der Mieternamen wird dem Gericht gesondert mitgeteilt.**

### Gewerbebetrieb

- o In dem zu bewertenden Eigentum wird kein Gewerbebetrieb geführt.

### Maschinen und Betriebseinrichtungen

- o Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- o **Die Einbauküche wurde mitbewertet und ist im ausgewiesenen Verkehrswert enthalten.**

### Hausschwamm

- Der Befall mit Echtem Hausschwamm konnte visuell nicht festgestellt werden. **Ein Befall ist sehr unwahrscheinlich, es wurden keinerlei Hinweise gefunden.**

### Baulasten

- keine Eintragungen

### Sonstiges

- kein getrenntes Eigentum, keine Flurbereinigung

### Kaminkehrer

- 18556 Wiek

### Energiepass

- Nicht vorhanden

### baubehördliche Beanstandungen

- Keine bekannt

### Überbauungen

- Das Grundstück wird nicht überbaut und vom Grundstück gehen keine Überbauungen aus

## 10 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)

### **WoFIV:**

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

## 11 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 24.11.2023

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 Wertermittlungsstichtag.**



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



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

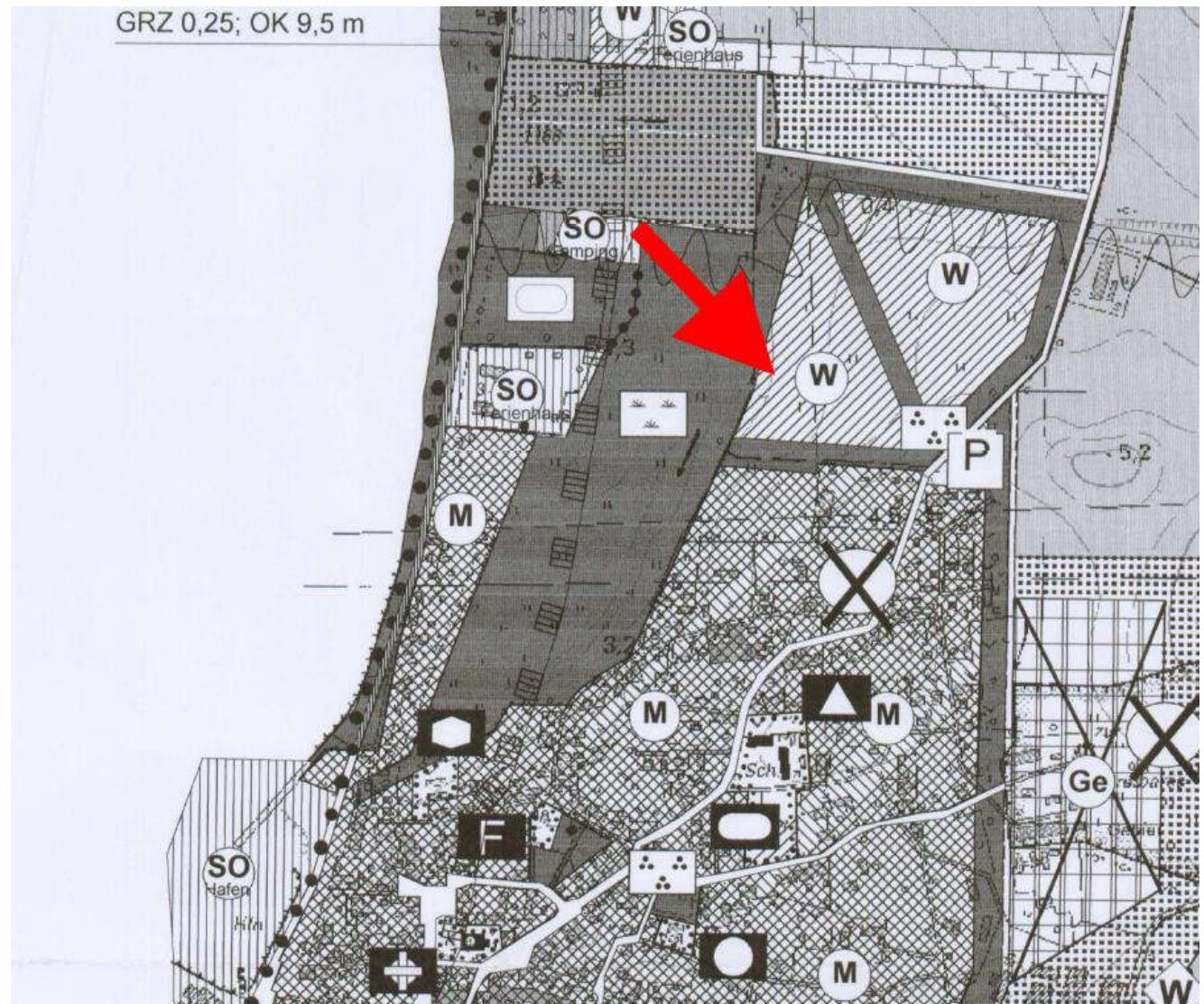
**Darstellung der Lage des Grundstücks (Regionalplan + Stadtplanauszug)  
lizenziert für Ingo Kuhwald**





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

**Lageplan der Baulichen Anlagen: 1) Wohnhaus; 2) Garage**



Auszug aus dem Flächennutzungsplan von 2004

- Das Flurstück 710/24 liegt im Wohngebiet

## LEGENDE gemäß PlanzV 90

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 (2) Nr. 1 BAUGB; §§ 1 - 11 BAUNVO)

01.01.00		WOHNBAUFLÄCHEN
01.02.00		GEMISCHTE BAUFLÄCHEN
01.03.00		GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN
01.04.01		SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN (§ 10 BAUNVO) hier: - Ferienhausgebiet - Campingplatz
01.04.02		SONSTIGE SONDERGEBIETEN (§ 11 BAUNVO), hier: - Hafengebiet - Kurgebiet - Hotel - Fläche für Windkrafterzeugung



05.03.01 ● ● W ÜBERÖRTLICHE WEGE UND ÖRTLICHE  
HAUPTWEGE, z.B. HAUPTWANDERWEG

05.04.00 LANDEPLATZ

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND  
ABWASSERBESITZIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN  
(§ 5 (2) Nr. 4 BAUGB)

07.01.00

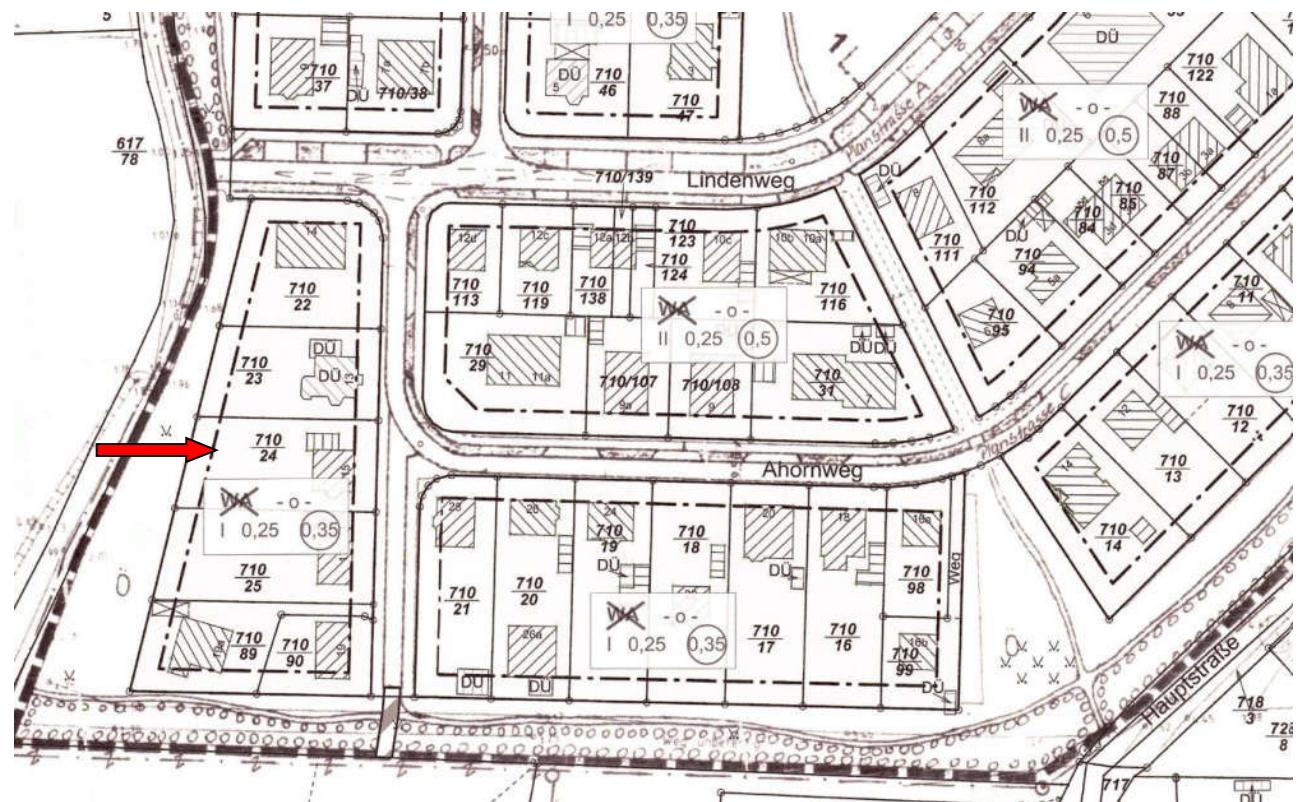
ZWECKBESTIMMUNG:  
ABWASSER

9. GRÜNFLÄCHEN  
(§ 5 (2) Nr. 5 und Abs. 4 BAUGB)



ZWECKBESTIMMUNG:

## Darstellung der Bauleitplanung



## PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. PlanZV

### 1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
7	Maß der baulichen Nutzung
0,8	Geschoßflächenzahl GFZ z.B. 0,8
0,4	Grundflächenzahl GRZ z.B. 0,4
II	Zahl der Vollgeschosse
3.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- 0 -	offene Bauweise
-----	Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 1  
des Baugesetzbuches  
-BauGB-  
§§ 1 bis 11 der Bebauungs-  
verordnung -BauVO-

§ 4 BauVO

§ Abs. 1 Nr. 1  
BauVO  
§ 16 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
§§ 22 und 23 BauVO

5. Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
Strassenverkehrsflächen	
Stadtstraßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier verkehrsberügtiger Bereich, öffentlich	
6. Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 5 BauGB
Elektrozaun	
7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasser- leitungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
8. Grünflächen	
öffentliche Grünflächen	
9. Spielplatz	
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasser- wirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB
Hochwasserrückhaltebecken	

## Satzung

über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Wohngebiet Nord“ als einfacher Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung / Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVOBI. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBI. S. 590), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.05.2016 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 "Wohngebiet Nord" als einfacher Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung / Umweltbericht erlassen.

**Auszug aus der 2. Änderung des einfachen B-Planes Nr. 1 „Wohngebiet Nord“**

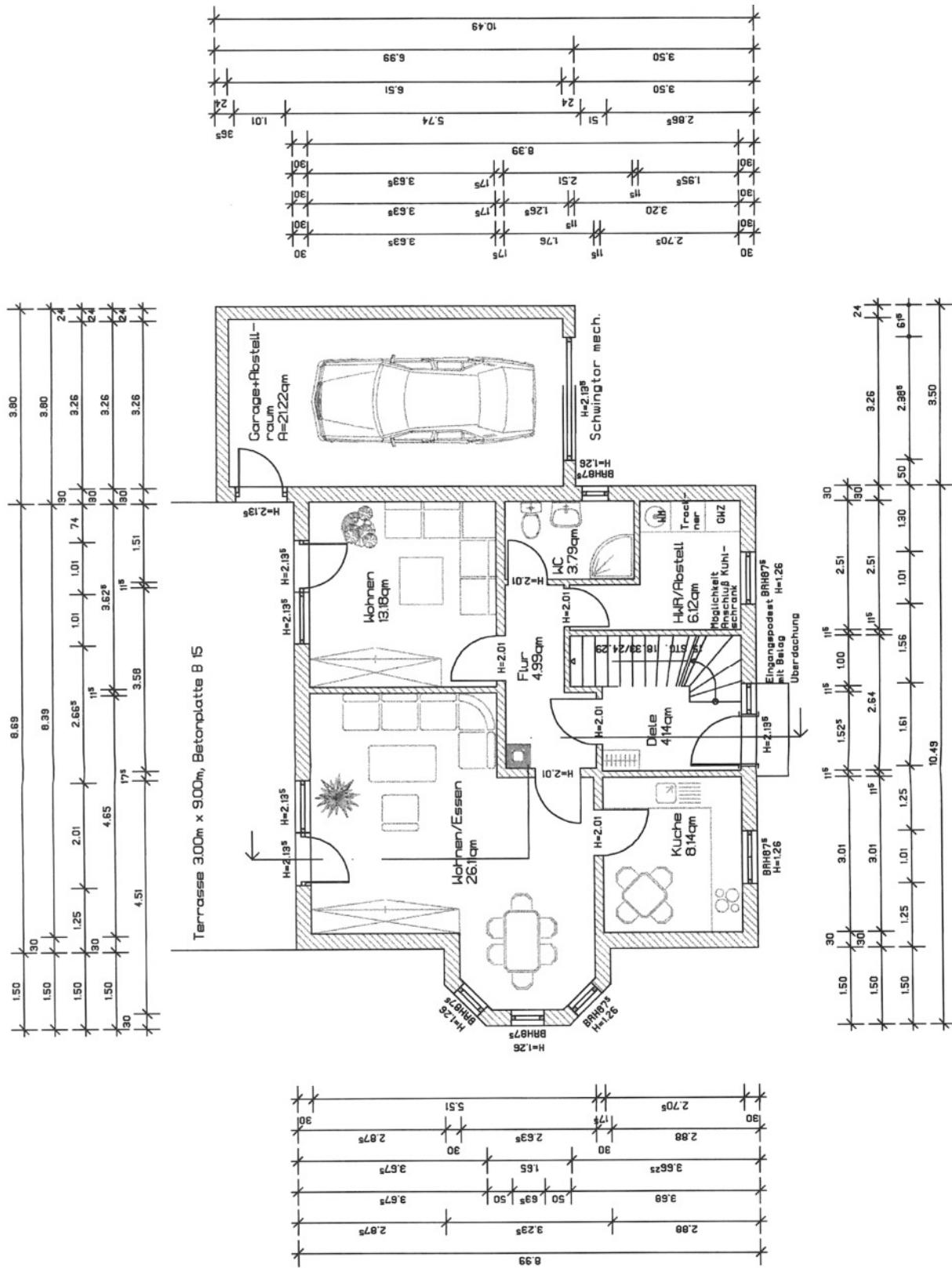
**Rechtskraft 2016**

**Der Ursprungsplan ist von 1994**



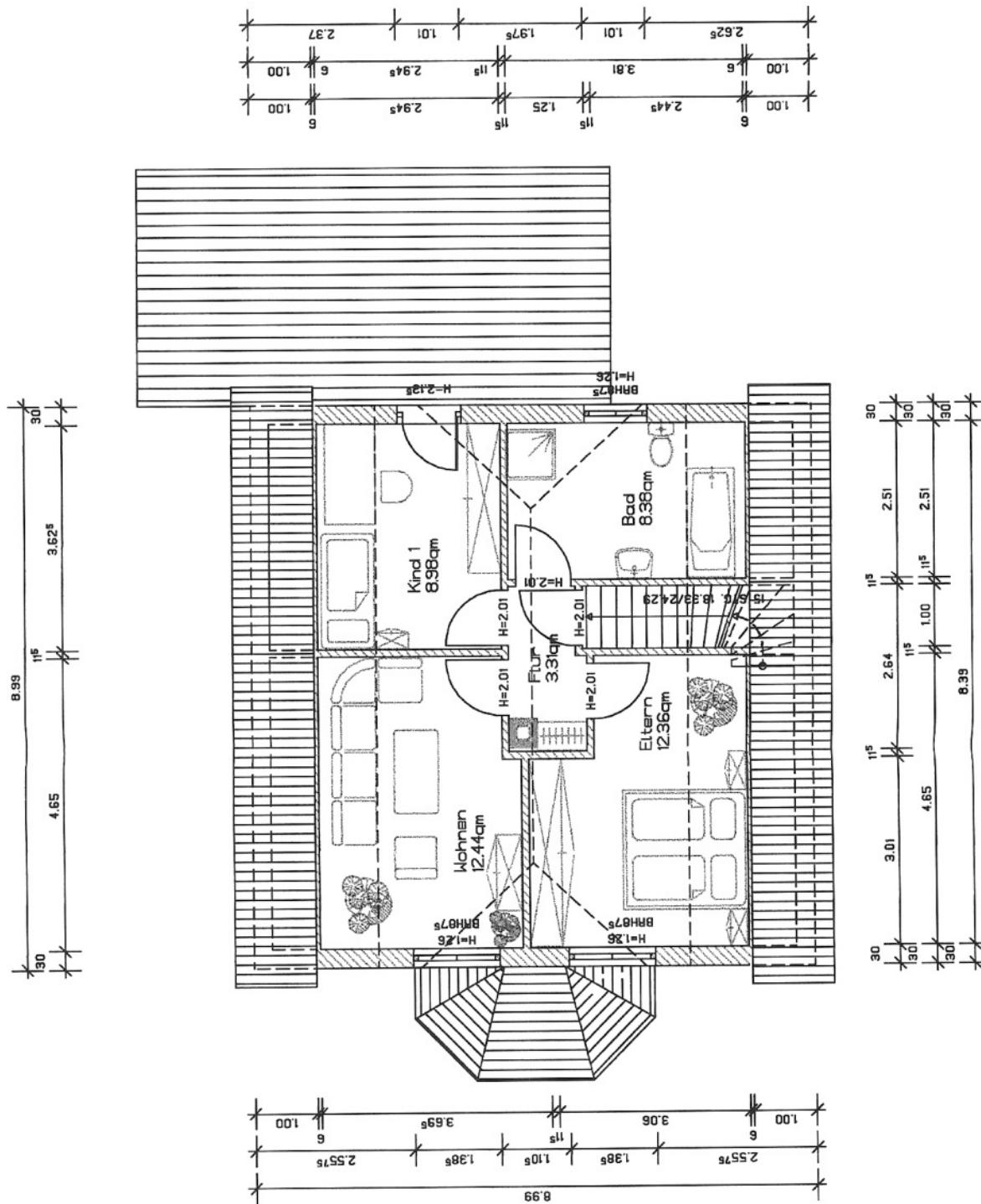
## **Vermessungsplan von 1995**

Entnommen der Bauarchivakte

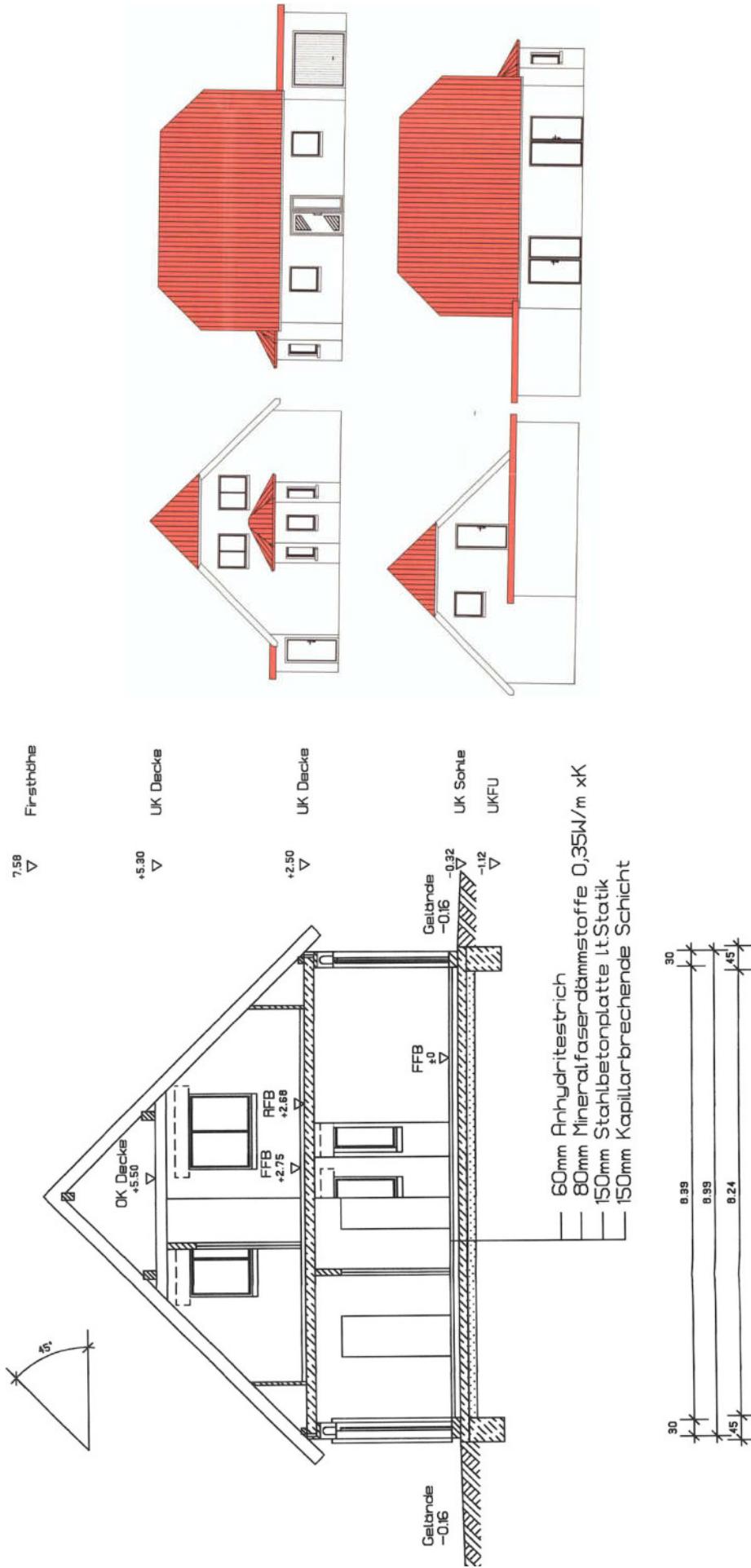


## **Grundriss vom Erdgeschoss**

Entnommen der Bauarchivakte (Bauantragsunterlagen von 1996)



**Grundriss vom Dachgeschoss**  
Entnommen der Bauarchivakte (Bauantragsunterlagen von 1996)



### Schnitt und Ansichten

Entnommen der Bauarchivakte (Bauantragsunterlagen von 1996)



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



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

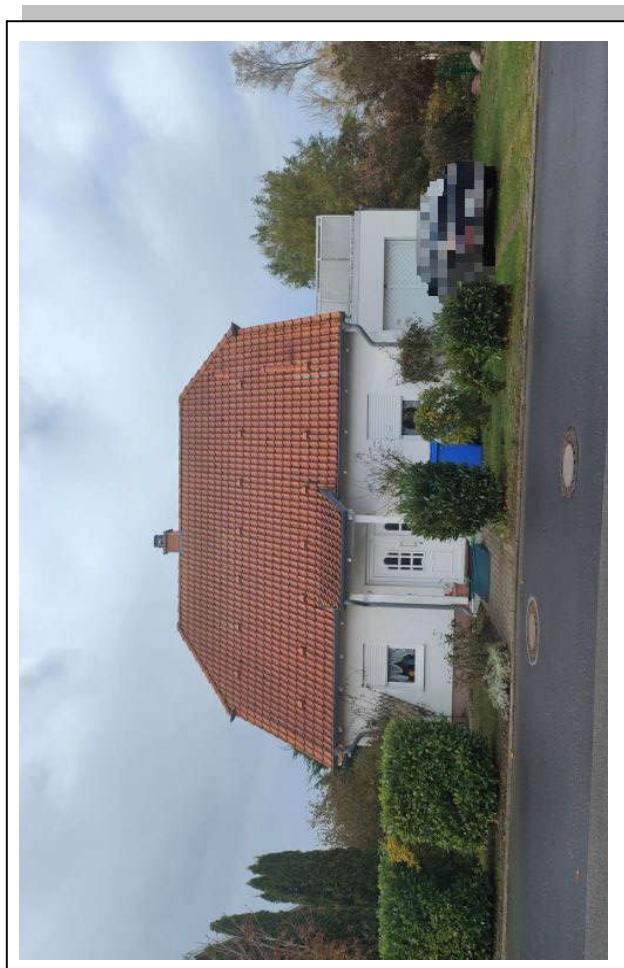


Bild 3-4 o Links und rechts: Straßenfrontansichten

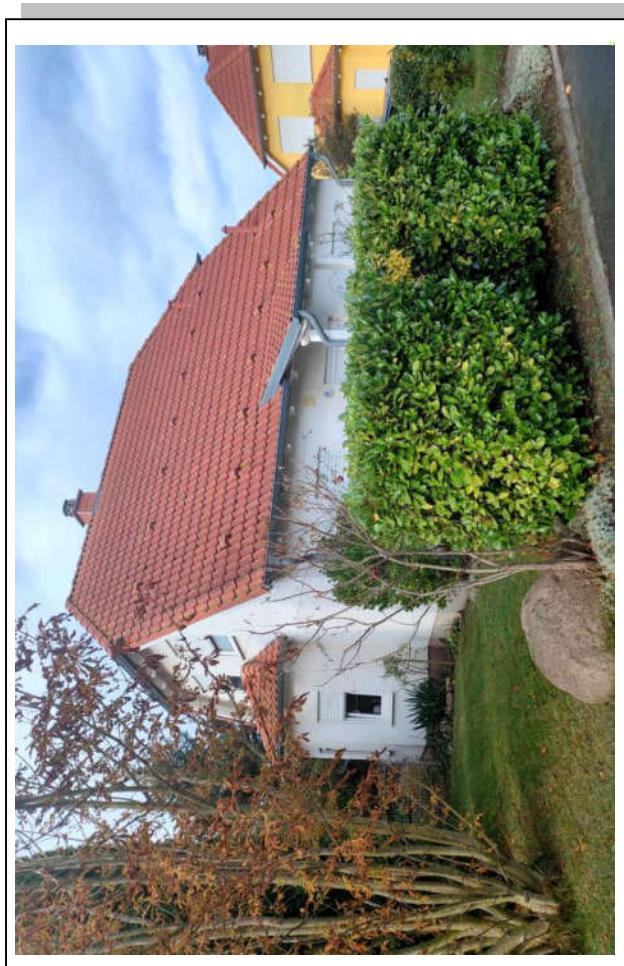
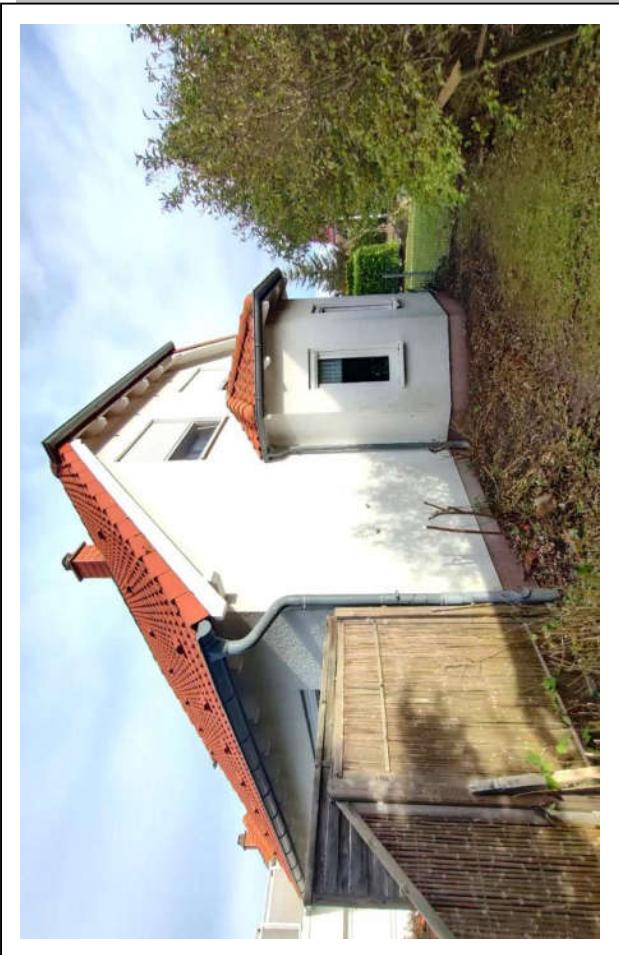


Bild 5-6 o Links und rechts: weitere Außenansichten vom Gebäude



Bild 7-8 o Links und Rechts: Rückansichten



Bild 10-12 o Links und Rechts: Grundstücksansichten

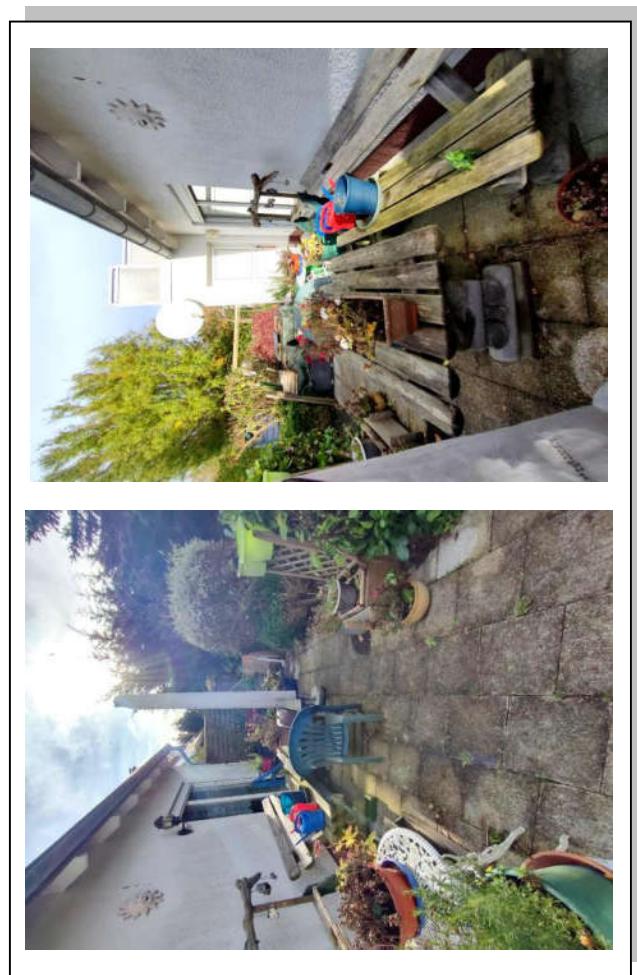


Bild 13-14 o Links und rechts: Ansicht der Terrasse

# Landkreis Vorpommern-Rügen

## Der Landrat



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

per E-Mail

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

Ihr Zeichen: Rekentin, Flur 11, Flurstück 56  
Ihre Nachricht vom:  
Mein Zeichen: 521.120.06.05371.23  
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: 03831 357-3018  
Telefon: 03831 357-  
Fax: juliane.graeulich@lk-vr.de  
E-Mail:  
**Datum:** 11. Oktober 2023

**Vorhaben** Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis

Grundstück Wiek, Ahornweg 15  
Gemarkung Wiek  
Flur 1  
Flurstück 710/24

### 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 Baulistenverzeichnis sind Gebühren zu entrichten. Die Gebührenfestsetzung 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: Negativbescheid**

**Wiek Flur 1 Flst. 710/24 (Flurstückskennzeichen 133204001007100024)****Gebiet**

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Nord-Rügen	Wiek

**Flurstücksinformationen**

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Wiek (133204)		()	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
1	710/24	835 m <sup>2</sup>	div.

**Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung**

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		484 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	sL4D 59/58	835 m <sup>2</sup>	484 EMZ
Tatsächliche Nutzung (ALKIS)	Wohnbaufläche	835 m <sup>2</sup>	

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>