

Amtsgericht Stralsund

GZ: 704 K 26/24

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
des Sondereigentums an der im Staffelgeschoss gelegenen Wohnung Nr. 11
nebst Abstellraum Nr. 11 im Kellergeschoss
nebst Sondernutzungsrecht am KFZ-Stellplatz Nr.11

*verbunden mit dem Miteigentumsanteil an dem Grundstück
und dem Gemeinschaftseigentum*

Mittelweg 4 in 18311 Ribnitz-Damgarten

erstattet von
INGO KUHWALD

AZ: 4.828/24

*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
des Sondereigentums an der im Staffelgeschoss gelegenen Wohnung Nr. 11
nebst Abstellraum Nr. 11 im Kellergeschoss
nebst Sondernutzungsrecht am KFZ-Stellplatz Nr.11

*verbunden mit dem Miteigentumsanteil an dem Grundstück
und dem Gemeinschaftseigentum*

Mittelweg 4 in 18311 Ribnitz-Damgarten

Land : Mecklenburg-Vorpommern

Amtsgericht : Stralsund

Grundbuch von	Lfd. Nr.	Gemarkung / Flur	Flurstück	Größe
Ribnitz-Damgarten Blatt 11358	1623,18/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück			
	7	Ribnitz / Flur 17	127/1	846 m ²
	7	Ribnitz / Flur 17	130/1	51 m ²
	7	Ribnitz / Flur 17	127/3	43 m ²
	• Verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichneten Wohnung im Staffelgeschoss sowie ein Kellerraum 11 • Verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz Nr. 11			

zum Wertermittlungstichtag : 30.11.2024

Dieses Gutachten enthält 35 Seiten und 31 Anlagen. Es wurde in 2 Ausfertigungen erstellt, davon 1 Ausfertigung für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

GA4828-24.doc

erstattet von Ingo Kuhwald

Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof

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

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINE ANGABEN ZUM GUTACHTEN.....	4
1.1.1	<i>Zweck des Gutachtens</i>	4
1.1.2	<i>Ortsbesichtigung.....</i>	4
1.1.3	<i>Rechte und Lasten.....</i>	4
2	ANGABEN ZUR WEG UND ZUM GEMEINSCHAFTSEIGENTUM.....	5
2.1	WEG-VERSAMMLUNGEN.....	6
3	LAGE UND GRUNDSTÜCK.....	7
3.1.1	<i>weitere Zustandsmerkmale</i>	8
4	BAUBESCHREIBUNG.....	9
4.1.1	<i>Beschreibung der Wohnung Nr. 5</i>	9
5	WERTERMITTLUNG	11
5.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN.....	11
5.1.1	<i>Auswahl des Wertermittlungsverfahrens</i>	12
6	BODENWERTERMITTLUNG	13
6.1.1	<i>Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes</i>	13
6.2	AKTUELLE MARKLAGE	14
6.2.1	<i>Anpassung des Bodenrichtwertes</i>	15
7	ERTRAGSWERTERMITTLUNG.....	17
7.1.1	<i>Wohnflächen.....</i>	17
7.1.2	<i>Mietvertragsangaben.....</i>	17
7.1.3	<i>Marktanalyse – Mieten</i>	17
7.2	LIEGENSCHAFTSZINS.....	19
7.3	ALTERSWERTMINDERUNG - WAHL DER ABSCHREIBUNGSMETHODE	19
7.4	BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	20
7.5	BERECHNUNG DES EW DER WOHNUNG.....	20
8	VERGLEICHSWERTVERFAHREN	21
8.4.1	<i>Marktdaten und Erkenntnisse aus dem Grundstücksmarktbericht</i>	21
8.4.2	<i>Weitere Marktdaten</i>	22
8.4.3	<i>Wohnwertermittlung.....</i>	23
8.4.4	<i>Zusammenfassung Vergleichswert</i>	25
8.5	VERKEHRSWERT (UNBELASTET).....	25
9	RECHTE IN ABT. II, LFD.NR. 1, 2, 3.....	26
10	RECHTE IN ABT. II, LFD. NR. 5.....	27
10.1.1	<i>Gesetzliche Grundlage</i>	28
10.1.2	<i>Berechtigte</i>	28
11	VERKEHRSWERT	30
11.1	MINDERUNGSBETRÄGE	30
12	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG.....	31
13	ANLAGEN	32
14	URHEBERRECHT/DATENSCHUTZ.....	33
15	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	34
16	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	35

1 Allgemeine Angaben zum Gutachten

1.1.1 Zweck des Gutachtens

Das Gutachten wurde im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens durch das Amtsgericht Stralsund in Auftrag gegeben.

Auftraggeber	Auftragnehmer	Gläubiger	WEG-Verwalter
Amtsgericht Stralsund Frankendamm 17 18439 Stralsund Tel.: 03831 257 606	Ingo Kuhwald Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof Tel.: 0381 / 455 748 Fax: 0381 / 490 92 13	Münchener Hypothekenbank eG Karl-Schönagel Ring 10 80539 München	

1.1.2 Ortsbesichtigung

- Die 1. Ortsbesichtigung wurde am 31.10.2024 durchgeführt. Die Parteien wurden mit Schreiben vom 14.10.2024 geladen. Die Beteiligten erschienen nicht zum Termin, die Wohnung steht leer. Es wurde eine äußerliche Besichtigung durchgeführt.
- Eine 2. Besichtigung wurde am 01.11.2024 durchgeführt, die Wohnung konnte besichtigt werden.
 - Zwischenzeitlich hatte die WEG-Verwaltung dem Gutachter die Kontaktdaten eines ehemaligen Bewohners übermittelt. Dieser hat noch persönliche Gegenstände in der Wohnung und auch einen Schlüssel. Mit diesem Kontakt wurde kurzfristig ein Besichtigungstermin vereinbart und durchgeführt.
- Besichtigt wurden folgende Teile des Gemeinschaftseigentums: Treppenhaus, Keller, Teile vom Spitzboden. Der Heizungsraum konnte nicht besichtigt werden.
- Informationen (Wirtschaftspläne, Beschlussprotokoll, Energiepass) wurden von der WEG-Verwaltung zugearbeitet.

1.1.3 Rechte und Lasten

Eine Grundbuchkopie wurde vom Auftraggeber mit letztem Veränderungsstand vom 16.04.2024 zur Verfügung gestellt. Es erfolgte eine aktuelle Einsicht in die Unterlagen der Teilungserklärung.

Bestandsverzeichnis

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- Die Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte = Herrschvermerk) dienen der dinglichen Sicherung der Zufahrt/Wendekreis zu den Stellplätzen 5 bis 11 sowie der Sicherung einer Abwasserleitung
 - Eine gesonderte Ermittlung des Wertes dieser Rechte erfolgt nicht.

Abteilung II:

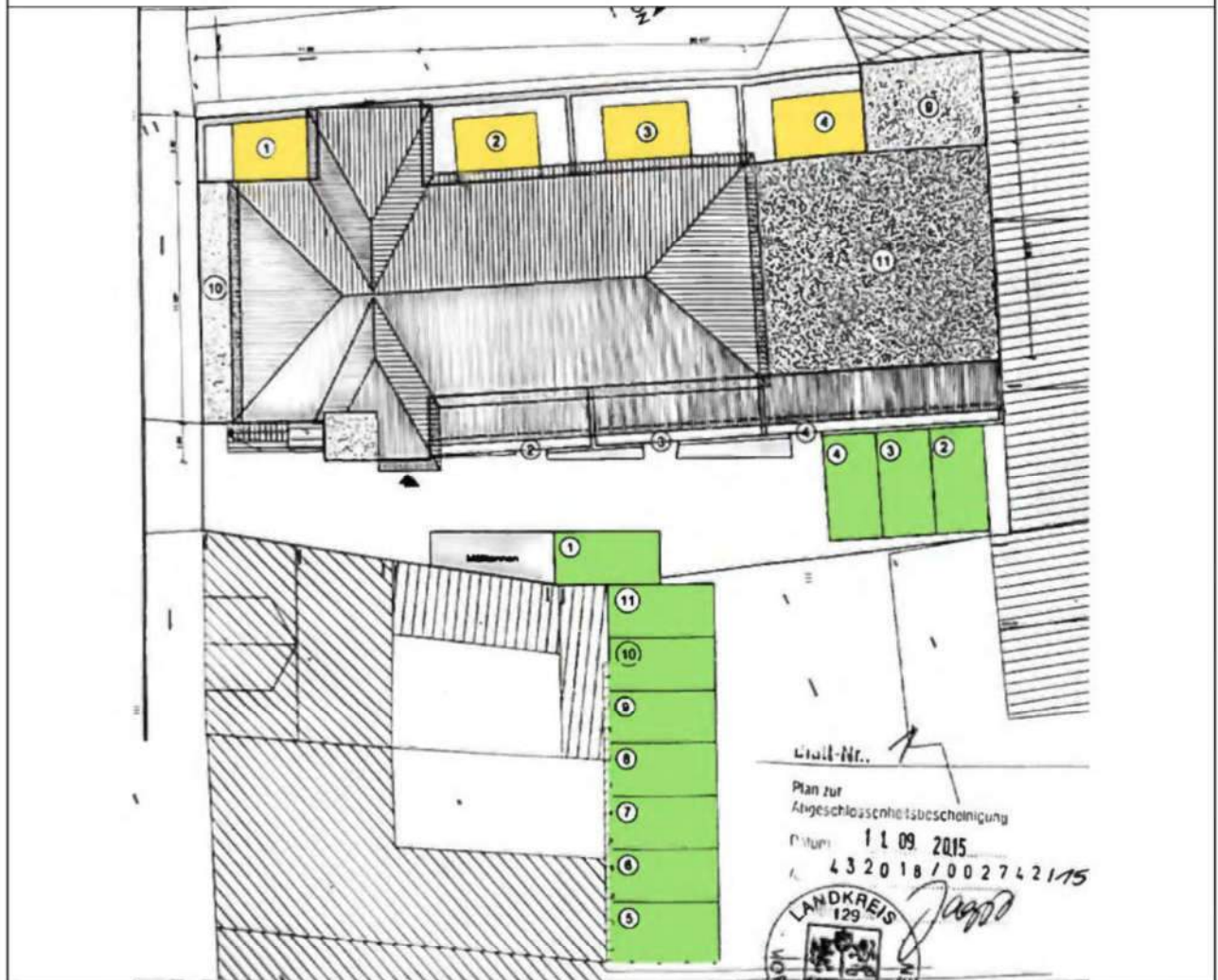
- lfd. Nr. 1: Leitungsrecht (wird berücksichtigt)
- lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (wird berücksichtigt)
- lfd. Nr. 3: Leitungsrecht (wird berücksichtigt)
- lfd. Nr. 5: Dauerwohnrecht (wird berücksichtigt)
- lfd. Nr. 6: Auflassungsvormerkung (bleibt unberücksichtigt)
- lfd. Nr. 7: Zwangsversteigerungsvermerk (bleibt unberücksichtigt)

Baulasten: keine Baulasten (siehe Anlage 31)

Überbauungen: wurden nicht festgestellt

2 Angaben zur WEG und zum Gemeinschaftseigentum

WEG-Verwaltung:	
monatliches Hausgeld:	410 €/Monat (ab 01.07.2024)
Instandhaltungsrücklage:	Aufgrund von Hausgeldrückständen konnte keine Rücklage angespart werden
Teilungserklärung	vom 07.12.2015 (UR-Nr. 2220/15) Notar Dr. Deecke
Änderungserklärung	Vom 29.11.2016 (UR-Nr. 2122/16) Notar Dr. Deecke
WEG	bestehend aus: 11 Wohnungen (siehe Anlage 7) 974,56 m² Wfl. (laut WEG-Verwaltung)
Kellerräume	Den Wohnungen 8, 9, 10 und 11 wurde ein Abstellraum im Kellergeschoss zugeordnet (siehe Anlage 9)
Sondernutzungsrechte - Sondernutzungsrechte an den Terrassenflächen 1,2,3,4 zugeordnet den Wohnungen mit gleicher Nummer (durch den Gutachter farblich gelb markiert) - Sondernutzungsrechte an den Kfz-Stellplätzen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 (grün markiert)	



2.1 WEG-Versammlungen

- WEG Versammlung 2023 am 08.05.2023
- Sachstandsrörterung im Rechtsstreit WEG gegen Eigentümer Wohnung Nr.11
 - **Keine weiteren wertrelevanten Beschlüsse.**

- WEG Versammlung 2024 am 15.05.2024
- Sachstandsrörterung im Rechtsstreit WEG gegen Eigentümer Wohnung Nr.11

Auszug aus dem Protokoll

Im gerichtlichen Mahnverfahren wird die Forderungssumme unter Einbeziehung des Abrechnungsergebnisses 2023 der Wohnung 11 aktualisiert. Parallel erfolgt die anwaltliche Prüfung und Beantragung einer gerichtlich anzuordnenden Zwangsenteignung.

Die WEG fordert die Übersendung der bisherigen Korrespondenz mit dem Rechtsanwalt und dem Schuldner zur o. g. Rechtssache bis zum 15.06.2024.

Die Eigentümer diskutieren weiterhin über die Möglichkeiten zur Absperrung der Versorgungsleitungen der Wohnung Nr. 11 (Wärme, Wasser). Die Verwaltung wird gebeten, die technischen Möglichkeiten unter Hinzuziehung einer Fachfirma bis zum 31.05.2024 zu prüfen. Über den Begehungstermin mit einer Firma wird die WEG informiert, um ggf. die gewünschte Teilnahme von Eigentümern zu ermöglichen.

Die anwesenden Eigentümer äußern ihre Unzufriedenheit über die langen Bearbeitungszeiten durch die Verwaltung. Sie bitten darüber hinaus um Prüfung der Möglichkeiten eines Anwaltswechsels, v.a. mit Blick auf einschlägige Erfahrungen bei gerichtlichen Zwangsenteignungen.

- **keine weiteren wertrelevanten Beschlüsse.**

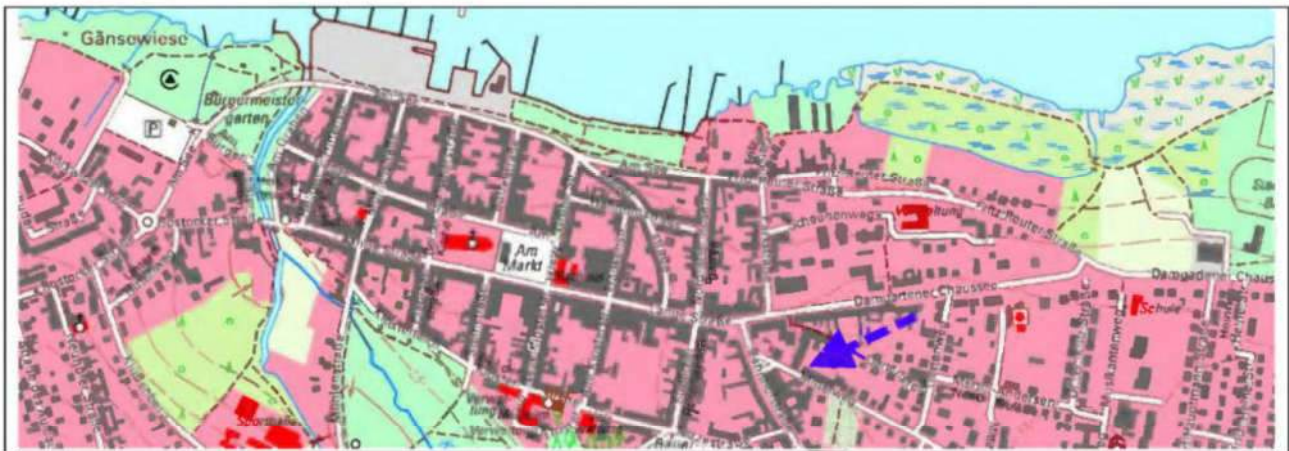
Sonstiges: Die Hausgeldrückstände der WE 11 summieren sich auf 19.442,62 € (Stand 31.12.2023)

- Da der Eigentümer der WE 11 auch im Jahr 2024 keine Hausgelder gezahlt hat, haben sich die Rückstände weiter erhöht.
- **Die WEG hat aktuell Liquiditätsengpässe, so dass zukünftig durchaus Sonderumlagen geplant werden könnten.**

Wohnung Nr. 11

- Gelegen im Staffelgeschoss
- Wohnfläche laut TE: 160,13 m²
- Miteigentumsanteil: 1623,18/10.000
- Sondereigentum Am Keller Nr. 11
- Sondernutzungsrecht am Stellplatz 11

3 Lage und Grundstück



Allgemeines

Gelegen in Ribnitz-Damgarten OT Ribnitz

Ribnitz-Damgarten ist eine Stadt im Landkreis Vorpommern-Rügen in Mecklenburg-Vorpommern (Deutschland). Sie ist außerdem Verwaltungssitz des gleichnamigen Amtes,

Die Stadt liegt zwischen den Hansestädten Rostock und Stralsund an der Mündung des Flusses Recknitz in den Saaler Bodden. Die nächstgelegenen Autobahnanschlüssen sind *Sanitz* an der A 20 und *Rostock-Ost* an der A 19.

Die Stadt ist an die Bahnstrecke Stralsund–Rostock angeschlossen

Im Ortsteil Damgarten befindet sich das Richard-Wossidlo-Gymnasium. Des Weiteren gibt es verschiedene Grund-, Haupt- und Realschulen sowie eine Volkshochschule.

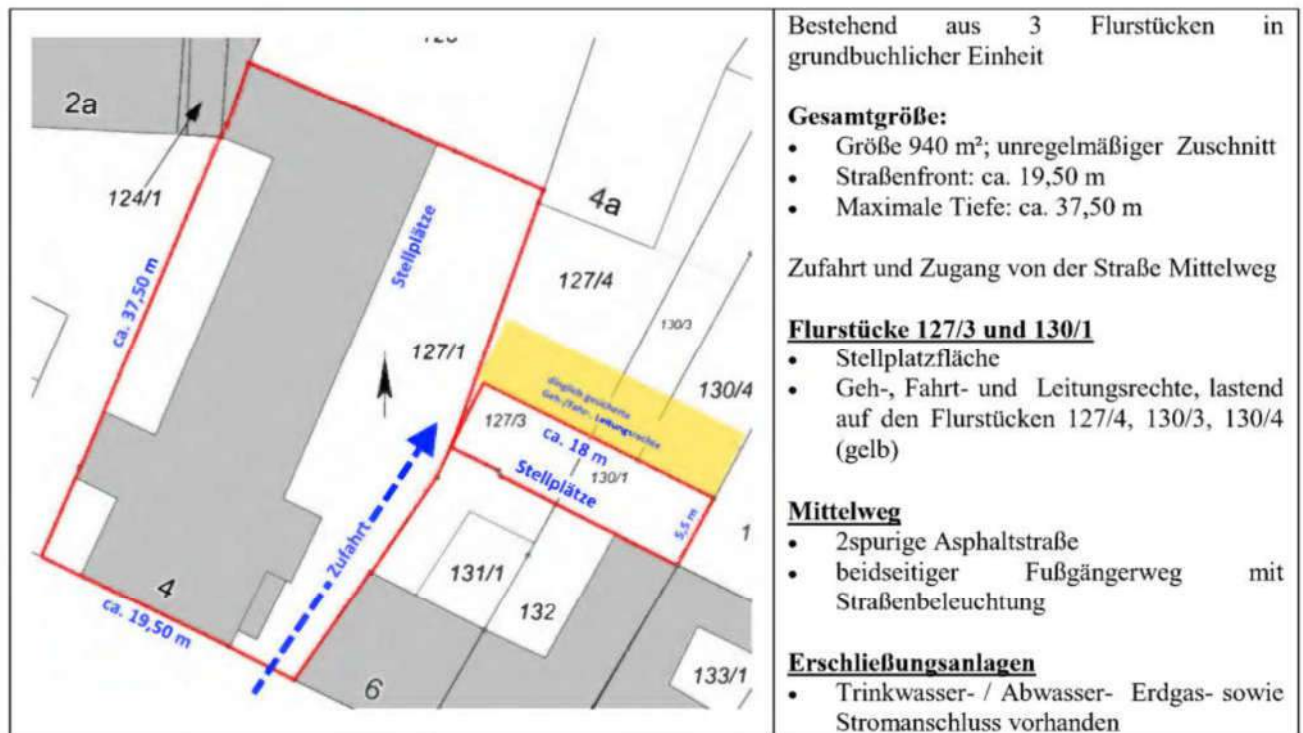
- o Einwohner: 15.729 (31. Dez. 2023)
- o Fläche: 122,48 km²
- o Stadtverwaltung: Am Markt 1 in 18311 Ribnitz-Damgarten

Quelle: Fahrländer Partner AG; Standortanalyse:

- „Ribnitz-Damgarten zählt 15.729 Einwohner (31.12.2023), verteilt auf 7.786 Haushalte (2023), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,02 Personen beträgt. Ribnitz-Damgarten weist eine mittlere Besiedlungsdichte auf und liegt gemäß Definition des BBSR innerhalb des Verdichtungsraumes kein Verdichtungsraum.
- Ribnitz-Damgarten weist per Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 8.869 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 3.132 Einfamilienhäuser und 5.737 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 35,3% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) überdurchschnittlich.
- Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Landkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2021 bis 2040 um -5,4% oder -12.200 Personen (Deutschland: 2,6%). Auf Ebene Haushalt wird von 2021 bis 2040 mit einer Veränderung von -3,5% bzw. einer Abnahme von 4.183 Haushalten gerechnet (Deutschland: 4,8%).“

Mikrolage des Grundstücks

- o Östlich des Stadtzentrums gelegen
- o Entfernung zum Zentrum ca. 500 m
- o Einschätzung des Gutachters: mittlere Wohnlage innerhalb von Ribnitz-Damgarten



3.1.1 weitere Zustandsmerkmale

Die Beschreibung des Zustandes reflektiert aus dem rein optisch erkennbaren Zustand. Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen werden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute. Es werden keine zerstörerischen Untersuchungen angestellt. Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet.

Erschließungsbeiträge Ausbaubeiträge	• Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.
Denkmalschutz	• kein Denkmalschutz gemäß Denkmalliste
Altlasten	• keine Hinweise auf Altlasten bekannt
Bodenordnung	• Keine aktive Bodenordnung
Bauleitplanung	• Gelegen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 32: allgemeines Wohngebiet • Baurecht nach § 30 BauGB (siehe Anlage 5 und 6)
Flächennutzungsplan	• Gelegen in einem Wohngebiet (siehe Anlage 4)
Erhaltungsgebiet	• Das Grundstück befindet sich nicht innerhalb einer Erhaltungsverordnung
Sanierungsgebiet	• Kein Sanierungsgebiet
Sonstiges	• Keine Besonderheiten
Baugrund	• Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet. ◦ Nähere Hinweise unter: https://www.berlin.de/umweltatlas/
Hochwasser	• Das Grundstück befindet sich nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.
Bergbau	• Das Grundstück befindet sich nicht in einem aktiven bzw. ehemaligen Bergbaurevier.

4 Baubeschreibung

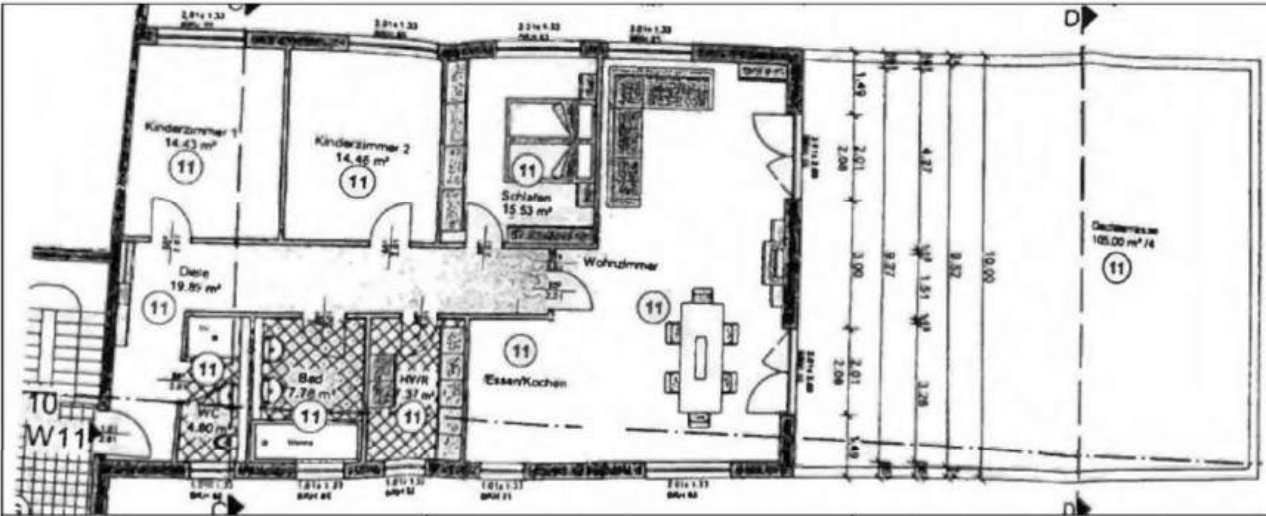
- Es wurden keine zerstörerischen Untersuchungen angestellt. Demzufolge konnte auch nicht festgestellt werden ob in den Holzbauteilen gegebenenfalls ein Schwammbefall besteht. Visuell konnte an den sichtbaren Holzbauteilen kein Schwammbefall, bzw. der Befall mit tierischen oder pflanzlichen Holzschädlingen erkannt werden. Es handelt sich um einen Neubau, deshalb ist der Befall relativ unwahrscheinlich bzw. praktisch unmöglich (Massivbau)

Historie: Baujahr ca. 2016/2017: Der Gutachter geht von einer Fertigstellung in 2017 aus

Rohbausubstanz (Basierend auf der Aktenlage und den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung)

- 2 Vollgeschosse + Staffelgeschoss, teilunterkellert
- Gründung: Stahlbeton-Streifenfundamente, Stahlbeton-Bodenplatte
- Keller: Stahlbeton, Kellerinnenwände: Kalksandstein
- Außenwände: 36,5 cm Porenbetonmauerwerk + Putz
- Innenwände: Kalksandstein, Stärke entsprechend den statischen Erfordernissen
- Decken: Betonfertigteiltreppe
- Dach: flaches Satteldach mit Betondachsteinen
- Treppe: Stahlbetonfertigteiltreppe, Trittstufen mit Fliesen, Geländer Edelstahlhandlauf, sonst verzinkt
- Sonstiges: Fahrstuhl

4.1.1 Beschreibung der Wohnung Nr. 5



Wohnung Nr. 11	Flächen laut Aufteilungsplan in m ²	Flächen in m ² (lt. Aufmaß) Genauigkeit +/-5%
Diele	19,89	19,68
WC	4,80	4,73
Bad	7,78	7,56
HWR	7,37	7,22
Gäste	9,24	0,00
WZ/Küche	42,13	51,69
Ki-Zi 1	14,43	14,28
Ki-Zi 2	14,46	14,30
Schlafen	15,53	15,16
Gesamt (Räume)	135,63	134,62
Terrasse (1/4 Ansatz)	26,25	25,55
Gesamt Wohnung (Zeichnung)	161,88	160,17
Gesamt Wohnung (TE)	160,13	

Das eigene Aufmaß bestätigt die Wohnfläche laut Teilungserklärung

- In der Zeichnung sind Rohbaumaße erfasst.

- Gelegen im Staffelgeschoss (Hofseite)
- Ausrichtung: Terrasse nach Nord
- Grundriss: zweckmäßig; Belichtung: gut (alle Räume mit Fenster, außer Diele)

Ausstattung

- Heizung: Haus mit zentraler Gasheizungsanlage und zentraler Warmwasseraufbereitung
 - Solarthermieanlage zur Brauchwassererwärmung auf dem Dach
 - In der Wohnung: Konvektoren, Bäder wahrscheinlich mit FB-Heizung (Rücklauf)
- Fenster: Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
- Innentüren: Holztürblätter mit Futter und Bekleidung, Farbe weiß
- Elektro: nach VDE-Norm, mittlere Ausstattung
- Fußboden: Zementestrich mit Fliesen
- Sanitär (Bad 1): zeitgemäßes Bad mit Dusche (bodeneben, Echtglas), wandhängendes WC, Handwaschbecken
- Sanitär (Bad 2): zeitgemäßes Bad mit Wanne, Doppelwaschtische mit Unterschrank
 - Die Wände in Bad 1 und 2 sind ca. 2/3 hoch gefliest
- HWR mit Waschmaschinenanschluss
- Zähler zur Abrechenbarkeit vorhanden (Strom, Heizung, Wasser)
- Terrasse: mittige Flächen mit Betonplatten im Sand/Kiesbett, umliegende Dielung (Annahme WPC-Dielen)
 - Außenmarkise

Stellplatz: befestigt mit Betonpflaster

Allgemeine Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum

- Baumängel/Bauschäden im KG (aufsteigende Nässe, Putz- und Mauerwerksschäden)

Anmerkungen dazu:

- ggf. notwendige Erneuerung der Fundamentabdichtung am Mauerwerk (mögliche Ursache: eindringendes Regenwasser im Kellerbereich/ Fenster der Lichtschächte). Als Folge gibt es erhebliche Feuchtigkeitsschäden in den Wänden/ Estrich des Kellergeschosses, welche umfangreiche technische Trocknungen erforderlich machen. Diese Mängel sind 2022, vor Ablauf der Gewährleistungsfrist, durch einen Sachverständigen festgestellt und fristgerecht der Bauträgerfirma Buck MCF Wohn- u. Gewerbeprojekt GmbH & Co. KG übermittelt worden. Abstimmungen zur weiteren Verfahrensweise mit Fa. Buck sind erfolgt. Ein Vor-Ort-Termin mit einer Baufirma steht noch an. Die anfallenden Kosten können noch nicht benannt werden.

Allgemeine Baumängel / Bauschäden an der Wohnung

- Tlw. Verschleißerscheinungen an Wand-, Boden- und Deckenbelägen entsprechend dem Gebrauch
- Tlw. Verschleißerscheinungen an Fliesen, Fugen, Keramik und Armaturen entsprechend dem Gebrauch
- Geruchsbelästigungen in den Nassbereichen (Ursache unklar, möglicherweise durch Leerstand)

Ansatz für Baumängel/Bauschäden (pauschal) in €	25.000
Probleme WEG (Hausgeldrückstände) in € (pauschal)	20.000
Gesamt	45.000
Miteigentumsanteil WE 11	1.623,18/10.000
Anteil für die Wohnung 11	7.304,31
gerundet	7.300 €

Anmerkungen zu den Bauschäden im Keller

- Ob sämtliche Baumängel/Bauschäden im Rahmen der Gewährleistungsfrist (ohne Rechtsstreit) beseitigt werden, ist nicht gesichert.

Anmerkung zu den Hausgeldrückständen

- Es ist nicht zu erwarten, dass der Eigentümer der Wohnung 11 die bestehenden Rückstände ausgleicht und in Zukunft Hausgelder zahlt.
- In Abhängigkeit vom Termin der Zwangsversteigerung summieren sich die Hausgeldschulden
- Ein Teil der Hausgeldrückstände kann durch den Zwangsversteigerungserlös ausgeglichen werden, dies wird aber nicht ausreichen, um alle Rückstände zu neutralisieren.

5 Wertermittlung

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.

5.1.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Wohnungseigentum wird in der Regel mittels Vergleichswertverfahren bewertet. Hierzu benötigt man Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Eigentumswohnungen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Wertermittlungsmethoden die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als "**Vergleichskaufpreisverfahren**" bezeichnet.

Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohneigentum z.B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden "**Vergleichsfaktorverfahren**" genannt (vgl. § 13 ImmoWertV).

Zur Stützung des Vergleichswertverfahrens wird zur Bewertung des Wohneigentums das **Ertragswertverfahren** zur Anwendung kommen.

Bei der Auswahl des Wertermittlungsverfahrens bezüglich der Wertermittlung des Grund und Bodens wird entsprechend den Gewohnheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die Bewertung von unbebauten und auch bebauten Grundstücken das **Vergleichswertverfahren** (§ 15 ImmoWertV) genutzt.

Das Vergleichswertverfahren kann entweder auf der Grundlage geeigneter Vergleichskaufpreise oder von Bodenrichtwerten (§ 10 ImmoWertV) durchgeführt werden. Bodenrichtwerte sind jedoch nur geeignet, wenn sie in Verbindung mit dem zu bewertenden Grundstück in ihren wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen übereinstimmen.

6 Bodenwertermittlung

6.1.1 Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes

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



Bodenrichtwert 120 €/m² (Wohnbaufläche) Lage und Wert <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Gemeinde</td> <td>Ribnitz-Damgarten, Bernsteins</td> </tr> <tr> <td>Postleitzahl</td> <td>18311</td> </tr> <tr> <td>Gemarkungsname</td> <td>Ribnitz</td> </tr> <tr> <td>Ortsteil</td> <td>Ribnitz</td> </tr> <tr> <td>Bodenrichtwertnummer</td> <td>00001954</td> </tr> <tr> <td>Bodenrichtwert</td> <td>120 €/m² (Wohnbaufläche)</td> </tr> <tr> <td>Stichtag des Bodenrichtwertes</td> <td>01.01.2022</td> </tr> </table>	Gemeinde	Ribnitz-Damgarten, Bernsteins	Postleitzahl	18311	Gemarkungsname	Ribnitz	Ortsteil	Ribnitz	Bodenrichtwertnummer	00001954	Bodenrichtwert	120 €/m ² (Wohnbaufläche)	Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022	Beschreibende Merkmale <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Entwicklungszustand</td> <td>Baureifes Land</td> </tr> <tr> <td>Beitragsrechtlicher Zustand</td> <td>erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz</td> </tr> <tr> <td>Art der Nutzung</td> <td>Wohnbaufläche</td> </tr> <tr> <td>Bedarfswert</td> <td>0.00 €/m²</td> </tr> <tr> <td>Bauweise</td> <td>offene Bauweise</td> </tr> <tr> <td>Geschosszahl</td> <td>I</td> </tr> <tr> <td>Fläche</td> <td>650 m²</td> </tr> <tr> <td>Bodenrichtwertkennung</td> <td>zonal</td> </tr> <tr> <td>Basiskarte-Bezeichnung</td> <td>ALKISDOP</td> </tr> <tr> <td>Basiskarte-Maßstab</td> <td>1000</td> </tr> <tr> <td>Bemerkung</td> <td>NVP-04.099</td> </tr> </table>	Entwicklungszustand	Baureifes Land	Beitragsrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz	Art der Nutzung	Wohnbaufläche	Bedarfswert	0.00 €/m ²	Bauweise	offene Bauweise	Geschosszahl	I	Fläche	650 m ²	Bodenrichtwertkennung	zonal	Basiskarte-Bezeichnung	ALKISDOP	Basiskarte-Maßstab	1000	Bemerkung	NVP-04.099
Gemeinde	Ribnitz-Damgarten, Bernsteins																																				
Postleitzahl	18311																																				
Gemarkungsname	Ribnitz																																				
Ortsteil	Ribnitz																																				
Bodenrichtwertnummer	00001954																																				
Bodenrichtwert	120 €/m ² (Wohnbaufläche)																																				
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022																																				
Entwicklungszustand	Baureifes Land																																				
Beitragsrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz																																				
Art der Nutzung	Wohnbaufläche																																				
Bedarfswert	0.00 €/m ²																																				
Bauweise	offene Bauweise																																				
Geschosszahl	I																																				
Fläche	650 m ²																																				
Bodenrichtwertkennung	zonal																																				
Basiskarte-Bezeichnung	ALKISDOP																																				
Basiskarte-Maßstab	1000																																				
Bemerkung	NVP-04.099																																				

- 120 €/m²**
- Wohnbaufläche
- Offene Bauweise
- Geschosse: 1
- Fläche 650 m²

Stand 01.01.2022

- o Die Richtwerte zum Stichtag 01.01.2024 wurden noch nicht veröffentlicht.

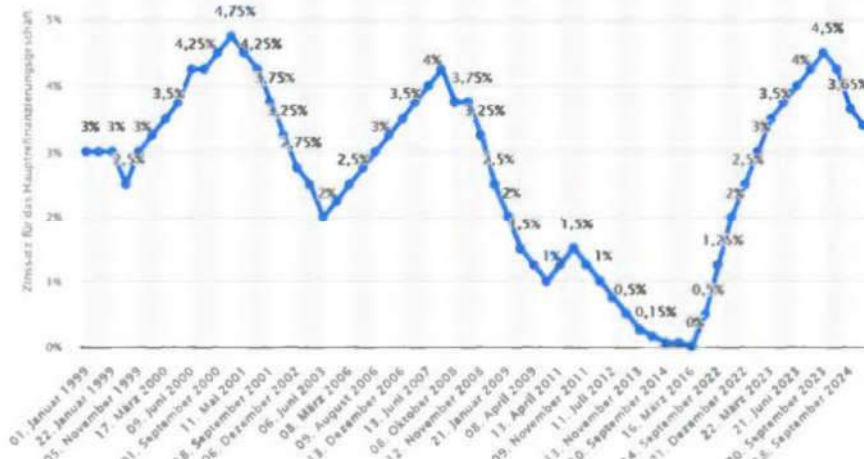
6.2 Aktuelle Marktlage

Die aktuellen Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 wurden vom Gutachterausschuss noch nicht veröffentlicht.

Seit Juli 2022 steigen die Leitzinsen der EZB (1. Leitzinserhöhung am 27. Juli 2022 von 0 auf 0,5%)

Entwicklung des Zinssatzes der Europäischen Zentralbank für das Hauptrefinanzierungsgeschäft von 1999 bis 2024

(Stand: Oktober 2024)

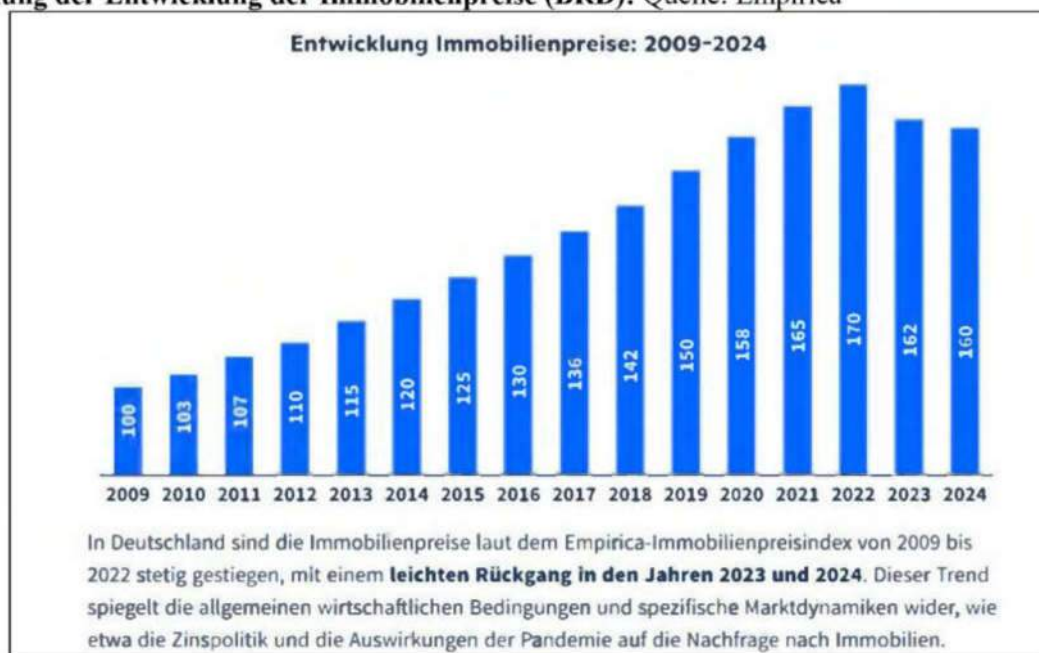


In Abhängigkeit von den Leitzinsen steigen auch die Baufinanzierungszinsen.

- o **Aktuell beträgt der Leitzins 3,40 %**

- Während die Immobilienpreise in den Jahren 2020, 2021 und 2022 noch gestiegen sind, begann ab ca. dem 4. Quartal 2022 eine Stagnation der Preise.

Darstellung der Entwicklung der Immobilienpreise (BRD): Quelle: Empirica



Vorläufige Tendenzen der konjunkturellen Marktentwicklung (von 2022 zu 11/2024)

- Einschätzung des Gutachters, basierend auf empirischen Untersuchungen und den Erkenntnissen aus den Beratungen in verschiedenen Gutachterausschüssen

Unbebaute Grundstücke • Wohnbaunutzung • Bodenrichtwert 2022 (300 bis 500 €/m ²)	• Tendenz 0 bis -7,5 %
Unbebaute Grundstücke • Wohnbaunutzung • Bodenrichtwert 2022 (< 300 €/m ²)	• Keine Tendenz feststellbar, stagnierende Preise

Der Sachverständige hält eine Beibehaltung des Bodenrichtwertes (01.01.2022) für gerechtfertigt

6.2.1 Anpassung des Bodenrichtwertes

- Der Gutachter betrachtet alle 3 Flurstücke als 1 Grundstück mit 940 m²

1. Bodenrichtwert

- Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes 120,00 €/m²

abzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten

- Dieser Wertanteil stellt in der Regel nicht den reinen Substanzwert der Erschließungsanlagen dar, sondern nur den Wertanteil welcher vom Bodenwert mitumfasst wird. -40,00 €/m²

- Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land 80,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an

die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag

- 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 § 30 BauGB 0 %

das Maß der baulichen Nutzung

- o Realisierte WGFZ ca. 1,33 (2 Vollgeschosse + Staffelgeschoss 40 %
- o Dem Richtwert liegt keine GFZ zu Grunde jedoch das Zustandsmerkmal 1 Geschoss, der Gutachter schätzt die mittlere GFZ im Richtwertgebiet auf ca. 0,6

die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften

- o Übergroßes Grundstück, bestehend aus 3 Flurstücken -5 %

Zu- und Abschläge insgesamt :

35,00 %

- Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes 108,00 €/m²

- o zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten 40,00 €/m²

- 5. Bodenwert für baureifes Land (§ 34 BauGB) 148,00 €/m²**

Ermittlung des anteiligen Grundstückswertes der WE 11

Grundstück	Grundstücksgröße in m² (ca.)	Bodenwert in €/m²	Grundstückswert in €
Gesamtgrundstück	940	148	139.120,00
Bodenwertanteil des Wohnungseigentums	1.623,18	10.000,00	22.581,68
Bodenwertanteil des Wohnungseigentums (gerundet)			22.582
Wohnfläche des Wohnungseigentums in m²			160,13
Bodenwertanteil in €/m² Wohnfläche			141,02

7 Ertragswertermittlung

7.1.1 Wohnflächen

Ansatz: 160,13 m²

7.1.2 Mietvertragsangaben

Das Wohnungseigentum steht leer bzw. wird durch die Berechtigten (Dauerwohnrecht) bzw. andere Personen temporär genutzt, Mietverträge wurden nicht zugereicht

7.1.3 Marktanalyse – Mieten

marktüblicher Mietertrag:

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

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

Mietspiegel: Einen Mietspiegel gibt es für die Stadt Ribnitz-Damgarten nicht

Weitere Marktdaten:

Quelle: Fahrländer Partner AG: Standortanalyse

- o **nur als Bestandteil des Gutachtens nutzbar, nicht zur Veröffentlichung bestimmt**

Kennzahlen Wohnungsmarkt: Gemeinde Ribnitz-Damgarten									
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl Haushalte*	8.060	8.093	8.092	8.081	8.123	8.164	7.500	7.552	7.786
Wohnungsbestand	8.312	8.356	8.420	8.491	8.551	8.668	8.726	8.768	8.869
davon Einfamilienhäuser	2.877	2.906	2.928	2.955	2.978	3.033	3.055	3.076	3.132
Wohnungsbestand mit 1 Raum	190	190	190	190	191	193	193	193	194
Wohnungsbestand mit 2 Räumen	969	969	968	994	1.012	1.045	1.048	1.063	1.069
Wohnungsbestand mit 3 Räumen	2.117	2.125	2.136	2.151	2.163	2.175	2.198	2.204	2.241
Wohnungsbestand mit 4 Räumen	2.333	2.338	2.368	2.376	2.388	2.424	2.441	2.445	2.454
Wohnungsbestand mit 5 Räumen	1.431	1.456	1.470	1.485	1.496	1.512	1.519	1.523	1.560
Wohnungsbestand mit 6 Räumen	825	830	836	843	845	858	864	873	877
Wohnungsbestand mit 7+ Räumen	447	448	452	452	456	461	463	467	474
Neubau Anzahl Wohnungen	59	43	37	70	49	110	54	42	-
Neubau Wohnfläche in 1'000 m ²	5	5	5	6	5	12	5	4	-
Wohnungszugang (netto)	61	44	64	71	60	117	58	42	101
Baubewilligte Wohnungen	54	37	78	48	97	74	53	107	-
Baubewilligte Wohnfläche in 1'000 m ²	6	5	7	5	9	8	6	12	-

* Bis 2019 Hochrechnung Fahrländer Partner, danach Daten von GfK.
Quelle: BBSR Bonn, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Fahrländer Partner.



Leerstehende Wohnungen 2022

	Leerstand absolut	Leerstandsquote
Gemeinde Ribnitz-Damgarten	348	3,8%
Landkreis Vorpommern-Rügen	8.523	6,3%
Bundesland Mecklenburg-Vorpommern	51.169	5,5%
Deutschland	1.924.985	4,5%

Quelle: Zensus 2022 mit Stichtag 15. Mai 2022, FPPE.

Mieten (eigene Markterhebung und Erfahrungen):

- Bestandswohnungen, gute Ausstattung (kein Neubau nach 2020), mit Balkon

Größe 60 – 100 m ²	Größe 60 – 100 m ²	> 100 m ²
7,50 €/m ² - 9,50 €/m ²	7,00 €/m ² - 9,00 €/m ²	6,50 bis 8,50

Resümè

- Der Sachverständige hält die Erzielbarkeit folgender Miete für marktüblich.

Miete	7,50	€/m ²
o Mittelwert für Wohnungen > 100 m ²		
Anpassungsfaktor	0,95	
o Übergroße Wohnung, großer Dachterrassenanteil, großer Flächenanteil für die Diele		
o Nachfrage nach übergroßen Wohnung ist beschränkt		
Marktübliche Miete	7,13	
Angenommene Wohnfläche	160,13	m ²
Marktübliche Miete je Monat (netto-kalt)	1.141,73	€
Stellplatzmiete	25,00	
Gesamtmieter	1.166,73	
Jährliche Gesamtmieter (netto-kalt)	14.000,76	
gerundet	14.000	

7.2 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

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	Minimum	Mittelwert	Maximum
MFH - 2019	31	1,80	4,84	8,18
BRW < 50	6	3,70	5,26	8,18
BRW 50 : 100	20	2,14	5,06	7,61
BRW > 100	5	1,80	3,47	7,13

Tabelle 50 - Liegenschaftszinssatz MFH (Minimum, Mittelwert, Maximum in %-Angabe)

Für Wohnungseigentum hat der Marktbericht keine Liegenschaftszinssätze ausgewiesen, deshalb wird auf Mehrfamilienhäuser Bezug genommen.

3,47%	Mittelwert Mehrfamilienhäuser (BRW > 100 €/m²)
-0,35%	Anpassung an das Jahr 2024
-0,15%	Lage in Ribnitz-Damgarten
-0,60%	Wohnungseigentum, kein Mehrfamilienhaus
0,15%	Aktuelle Marktlage (steigende Zinsen, Inflation, Unsicherheiten auf dem Immobilienmarkt)
2,52%	Gesamt

7.3 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.
- Bei dem zu bewertenden Wohnhaus wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von **75 Jahren** angenommen (Quelle: Sprengnetter)

Der Gutachter hält folgenden Ansatz für gerechtfertigt:

Baujahr des Hauses	2017	
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	75	Jahre
Alter des Hauses in 2024	7	Jahre
Rechnerische Restnutzungsdauer (RND)	68	Jahre

7.4 Bewirtschaftungskosten

- o abgeleitet nach Literaturangaben in Anlehnung an die II. BV – pauschal im Ansatz
- o die Angaben müssen nicht mit den tatsächlichen Aufwendungen identisch sein

Verwaltungskosten Wohnung+Stellplatz	:	... € je Einheit pro Jahr (eigener Ansatz)	350 €	X	1	=	350,00
Verwaltungskosten	:	... € je Stellplatz pro Jahr (eigener Ansatz)	0 €	X	1	=	0
Instandhaltungskosten Eigener Ansatz	:	... €/m² Nfl. pro Jahr eigener Ansatz	13 €/m²	X	160,13 m²	=	2.081,69
Verwaltung und Instandhaltungskosten	:	Nebenflächen/ Gemeinschaftsflächen /Stellplätze Anteilig in €/Jahr (pauschal)	200 €	X	1	=	200,00
Mietausfallwagnis Wohnung+SP Gesamt in €	:	.. % der Netto-Kaltmiete x 12 Monate = (siehe WertR 91)	2 %	X	14.000 €		280,00
							2.911,69

7.5 Berechnung des EW der Wohnung

Mieteinheiten	Nutz- bzw. Wohnfläche in ca. m²	Nettokaltmiete		
		Monatlich		jährlich
		in €/m²	in €	in €
Wohnung	160,13	7,29	1.166,67	14.000,00

jährliche Nettokaltmiete insgesamt: 14.000,00

- o Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt in € (siehe Einzelaufschlüsselung); -20,80% -2.911,69
- o angesetzte Bewirtschaftungskosten entsprechen

jährlicher Reinertrag = 11.088,31

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

Bodenwert in €	Miteigentumsanteil	anteiliger Bodenwert	Liegenschaftszinssatz in %
139.120	1.623,18	22.581,68	2,52
	10.000		

Ertrag des Eigentums 10.519,25

Vervielfältigter einschließlich Abschreibung

bei einem Liegenschaftszinssatz von (in %): 2,52

und einer Restnutzungsdauer von 68 Jahren x 32,378

vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage (in €) = 340.592,28

Behebung von Schäden pauschal in € -7.300,00

o siehe Berechnung

zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung/Werterhöhung in € 0,00

o

Bodenwertanteil des Grundstücks in € + 22.581,68

vorl. Ertragswert des Wohnungseigentums + Miteigentumsanteil am Grundstück 355.873,96

in €/m² 2.222,41

gerundet 356.000

8 Vergleichswertverfahren

Bei dem zu bewertenden Grundbesitz handelt es sich um das Sondereigentum an einer Wohnung verbunden mit dem Miteigentumsanteil am Grundstück (Wohnungseigentum). Der Wert eines diesbezüglichen Wohnungseigentums bemisst sich in der Regel nicht nach dem Ertragswert, sondern überwiegend nach dem individuellen Nutzungswert, wenn dieser im Vordergrund steht. Ein großer Teil von veräußerten Wohnungseigentümern wird auch durch Selbstnutzer bewohnt (Eigentumswohnungen). Der tatsächliche Vergleichswert von Eigentumswohnungen liegt zumeist über dem rechnerischen Ertragswert, wenn dieser nicht im Vordergrund steht.

8.1.1 Marktdaten und Erkenntnisse aus dem Grundstücksmarktbericht

Quelle Marktbericht 2019 des Gutachterausschusses Vorpommern-Rügen s. S. 41 ff in Auszügen:

Anmerkung: In der Wohnungsgrößeklasse > 90 m² wurden keine relevanten Verkäufe erfasst, deshalb wird auf die Größenklasse 76 bis 90 m² Bezug genommen

3.3.1 Wohnungseigentum (WF incl. 1 Stellplatz)

Wohnfläche	Art des Verkaufes	Lage	KP €/m ² WF (gewogener MW)	Anzahl	Spanne KP €/m ² WF		
76 - 90	Erstverkauf aus Neubau	Hansestadt Stralsund	2.719	5	2.400	-	2.930
		Ostseebad Baabe		0			
		Ostseebad Binz		1			
		Ostseebad Dierhagen	4.300	3	3.974	-	4.904
		Ostseebad Göhren	4.182	8	3.025	-	4.827
		Ostseebad Sellin	4.899	15	2.867	-	6.162
		Ostseebad Wustrow	4.150	4	4.098	-	4.306
		Ostseebäder LK V-R	4.178	20	3.025	-	7.250
		Festland		1			
		Insel Rügen	2.728	4	2.609	-	2.820
	Erstverkauf aus Umwandlung	Hansestadt Stralsund	2.654	2	2.564	-	2.744
		Ostseebäder LK V-R	2.654	2	2.564	-	2.744
		Prora	4.428	22	4.029	-	6.233
		Festland	1.301	3	1.273	-	1.332
		Insel Rügen	2.817	4	1.163	-	3.693
	Weiterverkauf	Hansestadt Stralsund	1.265	16	822	-	3.085
		Ostseebäder LK V-R	2.990	29	1.034	-	7.164
		Festland	2.341	5	1.064	-	4.179
		Insel Rügen	1.914	12	591	-	3.125

Anmerkung: obige Statistik ist wenig aussagekräftig

8.1.2 Weitere Marktdaten

Es wird auf den Grundstücksmarktbericht des benachbarten Landkreises Rostock Bezug genommen

Quelle: Grundstücksmarktbericht Landkreis Rostock

- Es werden nur relevante Klein- und Mittelstädte dargestellt, welche nicht im Umfeld Rostock gelegen sind.

	Anzahl Wohnungen	Wohnungspreis [Euro/m ² Wfl]			Ø Wfl [m ²]
		Min.	Mittelwert	Max.	
Bad Doberan	6 (3)	1.678 (2.821)	2.056 (3.497)	3.000 (3.924)	65,0 (102,3)
Sanitz	5 (5)	1.039 (1.743)	2.194 (2.593)	2.669 (3.444)	81,7 (95,7)
Schwaan	3 (1)	742 (-)	1.023 (-)	1.367 (-)	61,7 (-)
Güstrow	10 (14)	832 (1.106)	1.297 (1.857)	2.075 (3.169)	71,1 (84,2)
Bützow	2 (9)	- (665)	- (1.425)	- (1.947)	- (64,4)
Teterow	7 (3)	895 (1.078)	1.445 (1.153)	1.735 (1.199)	73,1 (65,4)

Tabelle 23 Preise von Wohnungseigentum - Weiterverkauf - Dauerwohnnutzung

Quelle: Fahrländer Partner AG: Standortanalyse

- o **nur als Bestandteil des Gutachtens nutzbar, nicht zur Veröffentlichung bestimmt**
- o **Die Statistik wurde von Angebotspreisen aus gängigen Immobilienportalen abgeleitet**

Marktwerte von Eigentumswohnungen	Neubau*		Bestand**	
	EUR/m ²	EUR	EUR/m ²	EUR
4-Raum-Wohnung (120 m ² / 110 m ²)	3.883	466.000	2.491	274.000
3-Raum-Wohnung (100 m ² / 80 m ²)	3.910	391.000	2.488	199.000
2-Raum-Wohnung (80 m ² / 60 m ²)	3.875	310.000	2.517	151.000

* 1. OG, durchschnittlich ausgebaut, Balkon vorhanden, gute Mikrolage, 1 TG-Platz.
 ** Baujahr vor 30 Jahren, Zustand intakt gut, im 1. OG, Balkon vorhanden, gute Mikrolage, 1 TG-Platz.
 Quelle: Angebotsdaten aus Immobilienportalen, Modellierungen Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2024.

* Bestand: Objekte mit Baujahr vor 2017.

Quelle: Angebotsdaten aus Immobilienportalen, Modellierungen Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2024.

Als Bestand zählen Wohnungen, die vor 2017 fertiggestellt wurden

Der Gutachter nimmt folgende Anpassung vor

3.883	Mittelwert Wohnungseigentum aktuelle Angebotspreise (Quelle: Fahrländer)
	• Neubau • Größe 110 bis 120 m² • Stand 30.09.2024
0,70	Korrekturfaktor: • Angebotspreise, keine tatsächlichen Verkäufe • Es wurden in den letzten Jahren keine Verkäufe vergleichbarer Wohnungen in Ribnitz-Damgarten erfasst • Objekt ist bereits 7 Jahre alt
2.718,1	In €/m² (ohne Stellplatz)

Ausgangswert: gerundet 2.720 € je m² Wohnfläche ohne Stellplatz

Aktuelles Immobilienangebot (Quelle: Immobilienscout24)

	• Gelegen in Ribnitz-Damgarten • 3 Zimmer-Wohnung; mit Balkon • gepflegter Zustand; 77,30 m² Wohnfläche • Baujahr 1993 • Kaufpreis: 195.000 € • = 2.523 €/m² • Das Angebot bestätigt den abgeleiteten Wohnflächenpreis von 2.720 €/m²
---	--

8.1.3 Wohnwertermittlung

Diese Werte beziehen sich sowohl auf vermietete wie auch auf bezugsfreie Eigentumswohnungen, da zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine ausreichende Anzahl von Vergleichswerten vorliegt. Für die Streuung der Verkaufspreise ist eine Vielzahl objektiver Merkmale von Bedeutung. Die wesentlichsten Einflüsse auf die Preisbildung haben die Lage und der Ausstattungsgrad der Wohnung sowie die Größe der Miteigentumsanteile. Da die oben genannten Daten eine relativ große Spanne angeben, wird zur Präzisierung des Vergleichswertes der Wohnwert zugrundegelegt. Die Wohnwertfeststellung stellt eine zusätzliche nachvollziehbare Größe bei der Verkehrswertermittlung von Eigentumswohnungen dar. Aufgrund allgemeiner Erfahrungen aus der Sachverständigenpraxis erreicht der angegebene Mittelwert in der Regel ca. 80 % des Wohnwertes.

Hiervon ausgehend wird der Vergleichswert für eine Eigentumswohnung vergleichbar dem Baujahr, der Ausstattung, der Größe, der Lage und anderer den Wert beeinflussender Merkmale der zu bewertenden Eigentumswohnung ermittelt. Die Ermittlung des Wohnwertes erfolgt über ein Punktsystem nach U. Springer. Die anteilige Gewichtung wird entsprechend den Erfahrungen aus der Sachverständigenpraxis gewählt.

WOHNWERTERMITTLUNG		Punkte	Punkte	%
1.	Wohnwert der Umgebung			
1.1	Lage innerhalb des Bezirks		= 55	Mittlere Wohnlage in RD
	• einfache	= 40		
	• mittlere	= 55		
	• bevorzugt	= 70		
1.2.	Straße		= 7	Nebenstraße
	• Hauptstraße	= 1		
	• Durchgangsstraße	= 5		
	• Nebenstraße	= 10		
1.3.	Entfernung zum nächsten Einkaufszentrum und Schulen		= 5	
	• unmittelbar	= 9		
	• nähere Umgebung	= 5		
	• größere Entfernung	= 1		
1.4	Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln		= 2	
	• Bus/ Straßenbahn bis 1 km	= 2		
	• U-Bahn/S Bahn bis 1 km	= 2		
	• Deutsche Bahn bis 1 km	= 2		
1.5	Entfernung zu Naherholungsgebieten		= 2	
	• zu Fuß erreichbar	= 5		
	• mit Fahrzeug erreichbar	= 1		
			71	x 0,25 = 17,75

2. Wert der Wohnung					
2.1 Größe der Wohnung		=	2		Ausgangswert gilt für Wohnungen 110 bis 120 m²
• bis 110 m²	=	20			
• bis 120 m²	=	15			
• bis 140 m²	=	10			
• darüber	=	5			
2.2 Geschoss		=	15		
• EG und ab 4. OG (o. Aufzug)	=	0			
• 1. bis 3. OG (ohne Aufzug)	=	10			
• 1. bis X. OG (mit Aufzug)	=	15			
• DG mit Aufzug	=	20			
2.3 Grundrissgestaltung (Raumordnung)		=	10		Mittel
• alle Räume v. Flur zugänglich	=	25			• übergroße Diele
• Wohnung mit Alkoven	=	10			• übergroße Terrasse
• unzweckmäßige Gestaltung	=	5			
• Sonstiges					
2.4 Himmelsrichtung und Aussicht		=	12		Aussicht zum Innenhof Terrasse nach Nord
• Himmelsrichtung und Aussicht	=	20			
2.5 Ausstattung		=	14		mittel
• Ausstattung bis	=	20			
			53	x	0,20 = 10,6
3. Wert der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit					
3.1 Wohnung für Eigennutzung frei		=	80		Die Punktzahl ist bei vermieteter WE auch von der Miethöhe abhängig
• Wohnung mieterfrei	=	80			unvermietet
3.2 Höhe der Instandhaltungsrücklage		=	0		IR ist nicht vorhanden Hausgeldschulden
• Instandhaltung wird betrieben bzw. Rücklage ist vorhanden	=	20			
		80	80	x	0,30 = 24
4. Wert des Gebäudes					
4.1 Baujahr		=	80		
• Altbau vor 1914 (modernisiert)	=	60			
• Altbau zw. 1914 – 1939 (mod.)	=	65			
• Wiederaufbau bis 1955	=	50			
• DDR-Plattenbau 1960-70	=	25			
• DDR-Plattenbau 1970-80	=	30			
• DDR-Plattenbau 1980-89	=	35			
• freifinanz. Wohnungen 56-70	=	55			
• freifinanz. Wohnungen 71-80	=	60			
• freifinanz. Wohnungen 81-89	=	65			
• freifinanz. Wohnungen > 90	=	80			
4.2 Bauweise und Qualität		=	4		
• Bauweise und Qualität	=	5			
4.3 Wärmedämmung		=	4		
• ausreichend	=	5			
4.4 Vorhandensein von Gemeinschafts- und Abstellräumen		=	1		
• Waschküche, Fahrradkeller, zusätzliche Abstellräume bis	=	5			
			89	x	0,15 = 13,35
5. Wert des Grundstücksanteils					
5.1 %-Anteil am Gesamtgrundstück		=	60		50 Punkte + 10 Punkte SNR am Stellplatz
• Miteigentumsanteil am Grundstück - normal	=	50			
• Anteil + Sondernutzungsrechte	=	60			
5.2 Vorhandensein von Grünflächen		=	0		Stellplätze werden als SNR berücksichtigt
• Vorhandensein von Grünfläche	=	10			

• Parkplatz	=	10			
• Kinderspielplatz	=	10			
5.3 Erschließungsanlagen	=	10			
• Hauanschlüsse normal, Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Tel.	=	5			
• zusätzliche Regenentwässerung	=	2			
• Straße ausgebaut und bezahlt	=	3			
			<u>70</u>	x	0,10 = 7
6. Zu- und Abschläge					
• Abschläge für störende Einflüsse Lärm- und Geruchsbelästigung	=	0,00			
• Zu- und Abschläge für besondere Wertgesichtspunkte	=	-5			Schwache Nachfrage nach vergleichbaren übergroßen Wohnungen
			<u>-5</u>	x	1 = -5
			Wohnwert = 67,7		
Wohnwert-Ausgangswert	=	80 %	=	2.720 €/m² Wfl.	
VERGLEICHSWERT	=	67,7 %	=	2.302 €/m² Wfl.	

8.1.4 Zusammenfassung Vergleichswert

Vergleichswert

Wfl. in m² ca.	Vergleichskaufpreis in € / m² Wohnfläche	Vergleichskaufpreis für das Wohneigentum in €	Bemerkungen
160,13	2.302	368.619,26	•
+		-7.300	• Baumängel/Bauschäden, Hausgeldrückstände
Gesamt		361.319,26	
gerundet		361.500	

8.5 Verkehrswert (unbelastet)

Der Vergleichsfaktorwert weicht etwas vom Ertragswert ab. Der Sachverständige schätzt ein, dass ein Mittel, gebildet aus 0,67 Anteil Ertragswert und 0,33 Anteil Vergleichswert, dem vorläufigen Marktwert des Objektes am ehesten gerecht wird.

	Anteil	
o Ertragswert (inkl. SNR am Stellplatz)	2/3	356.000,00 €
o Vergleichswert (inkl. SNR am Stellplatz)	1/3	361.500,00 €
vorläufiger Verkehrswert nach § 194 BauGB		357.833,33 €
o weitere Sondernutzungsrechte (bereits berücksichtigt)		0,00 €
vorläufiger Verkehrswert nach § 194 BauGB		357.833,33 €
zusätzliche Marktanpassung in % (und zur Rundung)	0,05	166,67 €
o Rundung		
Verkehrswert nach § 194 BauGB		358.000,00 €

9 Rechte in Abt. II, lfd.Nr. 1, 2, 3

- Rechte Abt. II; lfd. Nr. 1 bis 3
- Siehe Anlagen 16-18

Darstellung der Rechte an Hand des aktuellen Katasterplanes:



Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte verlaufen in dem blau markierten Schutzstreifen.
Die Wertminderung je Wohnungseigentum ist gering und nur symbolischer Natur.

Recht Abt. II, lfd.Nr.1 „Leitungsrecht“	• Dienendes Grundstück: Flurstück 127 (heute 127/1) • Herrschendes Grundstück: Flurstück 131 (heute 131/1) ◦ Minderungsbetrag: 50 €
Recht Abt. II, lfd.Nr.2 „Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht“	• Dienendes Grundstück: Flurstück 127/1 • Herrschendes Grundstück: Flurstück 130 (heute 130/3 und 130/4) • Herrschendes Grundstück: Flurstück 134 (heute 134/1) ◦ Minderungsbetrag: 100 €
Recht Abt. II, lfd.Nr.3 „Leitungsrecht“	• Dienendes Grundstück: Flurstück 127 (heute 127/3) • Herrschendes Grundstück: Flurstück 131 (heute 131/1) ◦ Minderungsbetrag: 50 € ◦ Anmerkung: Aus Gutachtersicht ist das Flurstück 127/3 nicht betroffen, das Recht kann gelöscht werden

10 Rechte in Abt. II, lfd. Nr. 5

5	7	Dauerwohnrecht nach § 31 Absatz 1 WEG für: - männlich , geb. am 1970 - weiblich geb. 1965 als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Gemäß Bewilligungen vom 07.05.2018 und 20.08.2021 (UR 689/2018 und UR 1140/2021, Notar Dr. Deecke in Ribnitz-Damgarten) eingetragen am 26.08.2021. (ON: RIDA-11358-20)
---	---	--

Auszug aus dem Vertrag 689/2018

§ 2 Bestellung des Rechts

Der Eigentümer bestellt hiermit für den Berechtigten ein Dauerwohnrecht nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes an der im Staffelgeschoss gelegenen Wohnung, bestehend aus vier Zimmern, Diele, Küche, Bad/WC und einer Dachterasse, nebst einem Kfz-Stellplatz mit der Nr. 11. Alle zu dieser Wohnung gehörenden Räume sind im Aufteilungsplan mit der Nummer 11 und umrandet gekennzeichnet.

Die betroffenen Räume sind in sich abgeschlossen im Sinne von §§ 32 Abs. 1, 3 Abs. 2 WEG. Der Aufteilungsplan und die Abgeschlossenheitsbescheinigung der zuständigen Behörde sind angeschlossen und stellen einen Bestandteil dieser Urkunde dar. Auf sie wird verwiesen.

Der Berechtigte darf die gemeinschaftlichen Einrichtungen und Anlagen, insbesondere die Zugänge innerhalb und außerhalb des Gebäudes, mitbenutzen.

§ 3 Gegenleistung, Entgelt

Der Berechtigte erbringt für die Einräumung des Dauerwohnrechts folgende Gegenleistungen:

1. Er übernimmt die Ausführung und die Kosten für den Innenausbau, d.h.: Sanitärinstallation, Fliesenarbeiten, Malerarbeiten, Bodenbelagsarbeiten.
2. Er verpflichtet sich ferner, an den Grundstückseigentümer ein monatliches Nutzungsentgelt i.H.v. **550,00 Euro** zu entrichten, zahlbar im Voraus bis spätestens zum dritten Werktag eines Monats.

§ 4 Inhalt des Rechts

Als Inhalt des Dauerwohnrechts wird im Einzelnen vereinbart:

1. Das Recht wird unbefristet eingeräumt.
2. Eine andere Nutzung als zu Wohnzwecken bedarf der Zustimmung des Eigentümers.
3. Dem Berechtigten obliegt die Instandhaltung und Instandsetzung der ihm überlassenen Räume, Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen.
4. Der Eigentümer ist verpflichtet, das Gebäude, insbesondere die zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen, sowie das Grundstück stets in einem ordnungsgemäßen, funktionsfähigen Zustand zu erhalten. Im Falle einer Beschädigung oder Zerstörung des Gebäudes oder von Teilen des Gebäudes ist er zum Wiederaufbau in dem Umfang verpflichtet, wie dies zur Ausübung des Dauernutzungsrechts erforderlich ist.
5. Der Berechtigte hat sich an folgenden Abgaben zu beteiligen:
 - Grundsteuer zu **15%** (Beteiligungsverhältnis).
 - Versicherungsbeiträge für folgende Gemeinschaftsversicherungen und mit folgendem Anteil: **15%** (Aufzählung und Beteiligungsverhältnis).
 - Kosten für Allgemeinstrom zu **15%** (Beteiligungsverhältnis).
6. Die laufenden Betriebskosten für Strom, Wasser/Abwasser und Gas für die ihm überlassenen Räume hat der Berechtigte selbst zu tragen; hierfür sind getrennte Messvorrichtungen vorhanden.
7. Der Berechtigte ist verpflichtet, für die dem Dauerwohnrecht unterliegenden Räume folgende Versicherungen abzuschließen: Leitungswasserschadenversicherung, Haftpflichtversicherung
8. Die Veräußerung des Rechts bedarf der Zustimmung des Eigentümers.
9. Die Vermietung, Verpachtung oder sonstige Nutzungsüberlassung an Dritte bedarf der Zustimmung des Eigentümers.
10. Das Dauerwohnrecht bleibt im Falle einer Zwangsversteigerung des Grundstücks auf Betreiben des Gläubigers einer dem Dauerwohnrecht vorgehenden oder gleichstehenden Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld oder Reallast bestehen.

Auszug aus dem Vertrag 1140/2021

„§ 2 Bestellung des Rechts

Der Eigentümer bestellt hiermit für _____ und _____ – als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB - ein Dauerwohnrecht nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes an der im Staffelgeschoss gelegenen Wohnung, bestehend aus vier Zimmern, Diele, Küche, Bad/WC und einer Dachterrasse, nebst einem Kfz-Stellplatz mit der Nr. 11. Die Lage der Wohnung ergibt sich aus den der Eintragung des o.g. Wohnungseigentums zugrundeliegenden und für die Wohnung Nr. 11 maßgeblichen Pläne des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 11.09.2015 – Az.: 432018/002742/15R.,

- Keine weiteren relevanten Änderungen des Dauerwohnrechtes

10.1.1 Gesetzliche Grundlage

- Ein Dauerwohnrecht berechtigt unter Ausschluss des Eigentümers dazu, eine bestimmte Wohnung in einem Gebäude zu bewohnen oder in anderer Weise zu nutzen. Eine Erstreckung auf einen außerhalb des Gebäudes liegenden Teil des Grundstücks ist möglich, sofern die Wohnung wirtschaftlich die Hauptsache bleibt. Die Grundstücksbelastung ist ebenso an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen möglich (Dauernutzungsrecht).
- Anders als das dingliche Wohnrecht des § 1093 BGB, ist das Dauerwohnrecht veräußerlich und vererbbar. Diese sog. Verkehrsfähigkeit und der Bestandsschutz sind zwingend und unterliegen nicht der Disposition der Parteien (§ 33 Abs. 1 WEG).
- Zwar ist mit dem am 1.12.2020 in Kraft getretenen Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) die umfassendste Änderung des WEG seit dessen Inkrafttreten im Jahr 1951 verbunden, allerdings haben diese Änderungen keine Auswirkungen auf die gesetzlichen Regelungen der §§ 31 ff. WEG, die das Dauerwohnrecht zum Inhalt haben.

Gesetze, Vorschriften und Rechtsprechung

- Das Dauerwohnrecht ist geregelt in Teil 2 des Wohnungseigentumsgesetzes. Begründet wird das Dauerwohnrecht durch Einigung der Beteiligten und Eintragung der Grundstücksbelastung in das Grundbuch nach § 873 Abs. 1 BGB. Eine besondere Form, wie für die Auflassung nach § 925 BGB, ist aber nicht vorgeschrieben, womit die Bestellung sogar mündlich erfolgen kann.

10.1.2 Berechtigte

Der Sachverständige hat beide Berechtigte angeschrieben und zum Besichtigungstermin geladen.

- Die Post an den Berechtigten 1 (männlich) und Berechtigten 2 (weiblich) konnte nicht zugestellt werden.

- Üblicherweise wird der Wert des Dauerwohnrechtes einer Pacht bzw. Miete ermittelt.

Berechtigter 1	Männlich geb. 1970 o Vollendetes Alter 54 Jahre
Berechtigte 2	weiblich geb. 1965 o Vollendetes Alter 59 Jahre
Restlebenserwartung gemäß aktueller Sterbetafel 2021/2023	Berechtigter 1: 26 Jahre
Restlebenserwartung gemäß aktueller Sterbetafel 2021/2023	Berechtigte 2: 26 Jahre
Befristung des Dauerwohnrechtes	keine
Anmerkung: Im Unterschied zum Wohnrecht erlischt das Dauerwohnrecht nicht mit dem Tod der Berechtigten sondern kann vererbt werden, es kann auch veräußert werden. Demnach ist nicht die Restlebenserwartung der Berechtigten wertbestimmend, sondern die Restnutzungsdauer des Gebäudes/Wohnung	
Mietansatz (gesamt pro Jahr) laut Ertragswertverfahren in € • Wohnung 11 + SNR Stellplatz • Jahreswert: 14.000 €	14.000
BW-Kosten (-20,69%): mittlerer Ansatz gemäß Ertragswert	-2.911,69
Nutzungsentgelt der Berechtigten (550/Monat) pro Jahr	-6.600,00
Übernahme zusätzlicher Kosten 15 % von Grundsteuer, Allgemeinstrom und Versicherung	-200,00
Reinertrag (Jahreswert des Dauerwohnrechtes)	4.288,31
Zinssatz (siehe EW-Berechnung)	2,52%
Vervielfältiger bei 68 Restnutzungsdauer des Gebäudes	32,378
Vorläufiger Wert des Dauerwohnrechtes	138.846,90
Korrekturfaktor*	0,85
Wert des Dauerwohnrechtes	118.019,87 Gerundet 118.000 €
Baumängel/Bauschäden	Trägt der Eigentümer

Anmerkung zum Korrekturfaktor

- Dauerwohnrechte werden im Grundstücksverkehr selten vereinbart, deshalb gibt es auch nur wenige empirische Erfahrungen.
- Es besteht immer die Möglichkeit, dass der Eigentümer das Recht von den Berechtigten abkauft. So weit dem Gutachter bekannt, werden vergleichbare Rechte unter ihrem eigentlichen rechnerischen Wert gehandelt/berücksichtigt. Der Korrekturfaktor ist um so höher, um so mehr die Restnutzungsdauer des Gebäudes die Restlebenserwartung der Berechtigten übersteigt, das heißt die Berechtigten können ihr Dauerwohnrecht nicht über die gesamte Restnutzungsdauer des Gebäudes ausschöpfen.

11 Verkehrswert

Somit wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB des Sondereigentums
des Sondereigentums an der im Staffelgeschoss gelegenen Wohnung Nr. 11
nebst Abstellraum Nr. 11 im Kellergeschoss
nebst Sondernutzungsrecht am KFZ-Stellplatz Nr.11

*verbunden mit dem Miteigentumsanteil an dem Grundstück
und dem Gemeinschaftseigentum*

Mittelweg 4 in 18311 Ribnitz-Damgarten

zum Wertermittlungstichtag 30.11.2024
geschätzt mit gerundet

358.000 €

11.1 Minderungsbeträge

Recht Abt. II, lfd.Nr.1 „Leitungsrecht“	-50 €
Rechtes Abt. II, lfd.Nr.2 „Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht“	-100 €
Recht Abt. II, lfd.Nr.3 „Leitungsrecht“	-50 €
Recht Abt. II, lfd.Nr.5 „Dauerwohnrecht“	-118.000 €

12 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

a) Nutzungsberechtigte + weitere Ansprechpartner

WEG-Verwaltung:	
monatliches Hausgeld:	410 €/Monat (ab 01.07.2024)

- o **Mieter: leerstehend**

b) Gewerbebetrieb

- Kein Gewerbebetrieb

c) Maschinen und Betriebseinrichtungen / Zubehör im Sinne des § 97 BGB

- Nicht vorhanden

d) Hausschwamm

- Der Befall mit Echtem Hausschwamm konnte visuell nicht festgestellt werden. Und ist auch unwahrscheinlich (Massivbau, Neubau aus 2017)

e) baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

- keine dem Sachverständigen bekannt gemachte offiziellen Einwendungen seitens des Bauamtes und der Gemeinde

f) Überbauungen

- wurden nicht festgestellt

g) Energiepass

- Wurde zugereicht, siehe Anlage

h) Schornsteinfeger

- 18311 Ribnitz-Damgarten

i) Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG

- nein

13 Anlagen

Anlage	1	Darstellung der Lage des Grundstücks © GeoBasis-DE/M-V 2023
Anlage	2	Auszug aus der Flurkarte – (ohne Maßstab)
Anlage	3	Oben: Luftbild (Quelle: gaia-mv.de, lizenziert für Ingo Kuhwald)
Anlage	4	Darstellung der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)
Anlage	5-6	Auszug aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32
Anlage	7	Darstellung der WEG; Auszug aus der Teilungserklärung (TE)
Anlage	8	Lageplan der Stellplätze (Sondernutzungsrechte), entnommen der TE
Anlage	9-15	Grundrisse, Ansichten, Schnitte
Anlage	16-18	Darstellung der Rechte
Anlage	19-25	Fotoansichten
Anlage	26-27	Wirtschaftsplan 2023
Anlage	28-29	Wirtschaftsplan 2024
Anlage	30	Auszug aus dem Energieausweis
Anlage	31	Baulastauskunft

Unterlagen zum Grundstück

- o Auszug aus dem Katasterplan / Grundbuch
- o Auskünfte seitens der WEG-Verwaltung

14 Urheberrecht/Datenschutz

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

Hinweise zur Datenspeicherung

Die Auftraggeber erteilen ihre Einwilligung in die Datenspeicherung für alle Zwecke des beauftragten Gutachtens, soweit diese Speicherung erforderlich ist. Alle Daten werden nach den Maßstäben des Datenschutzgrundverordnung DSGVO verarbeitet. Die Daten stellen sie uns im Interesse des Auftrags bereit, was wir als konkludente Einwilligung zur Verarbeitung betrachten. Sie werden, wenn nötig, in ein Gutachten einfließen, was Sie zu Ihrer Verwendung erhalten. Bei uns werden Ihre Daten nach Beendigung des Vertragsverhältnisses nach dem Grundsatz der Datensparsamkeit regulär gelöscht, soweit andere Aufbewahrungsfristen nicht entgegenstehen.

15 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- mit den bis zum Tag des Antrags auf das Verkehrswertgutachten erfolgten Änderungen und in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. 6. 2021 (BGBl. I S. 1802)

ImmoWertV2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

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; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1, 3 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2947) geändert worden ist

WoFlV:

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

EnEV:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG:

Erbbaurechtsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-6, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719) geändert worden ist

Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2020

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2020

[3] Kleiber – Simon – Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9., vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2020

16 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, verschleierte und visuell nicht erkennbare Mängel (insbesondere Altlasten) sowie falsche Angaben des Auftraggebers und der Ämter übernimmt der Unterzeichner keine Haftung. Der Gutachter haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswertes. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der 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 30.11.2024

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*

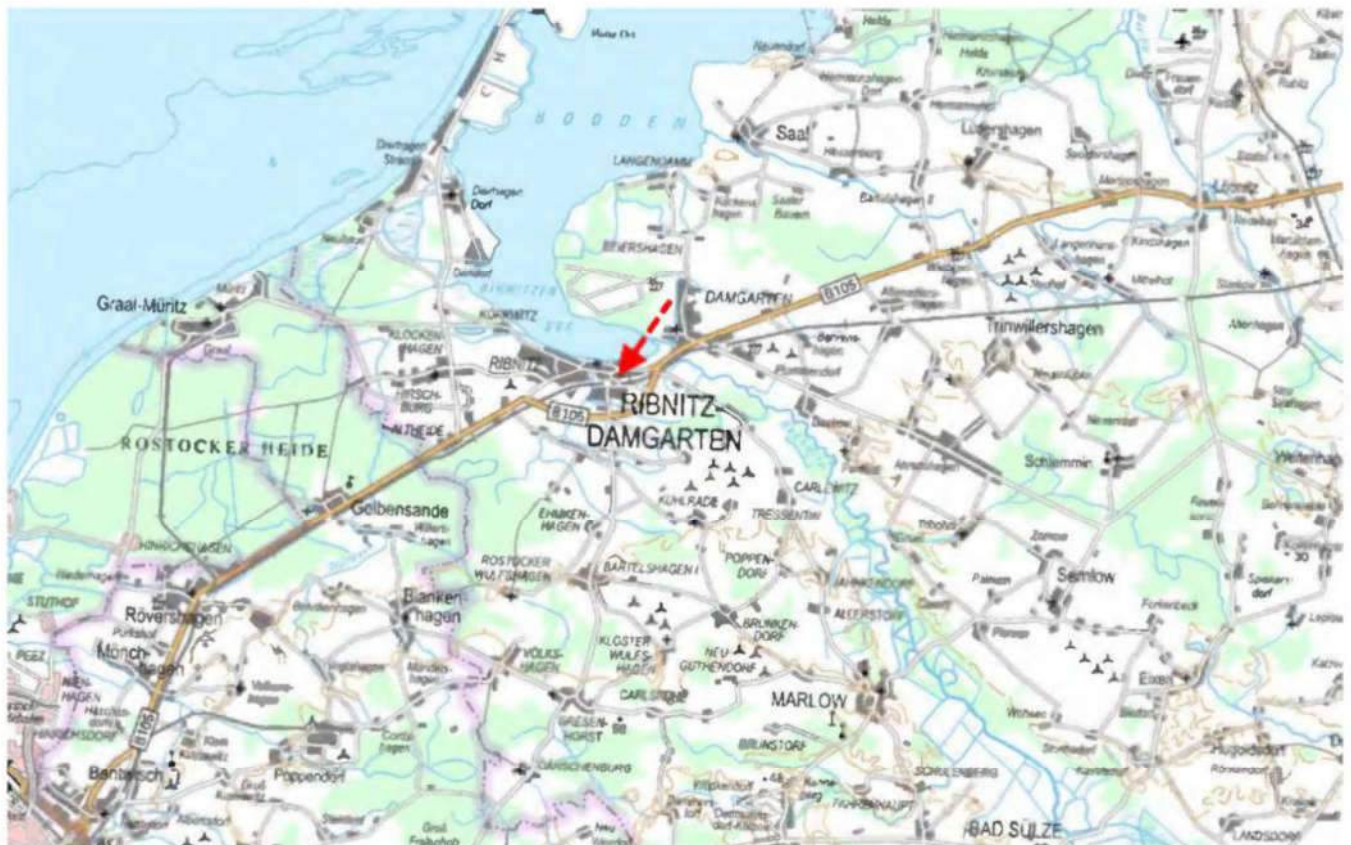
Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass Ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. 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.

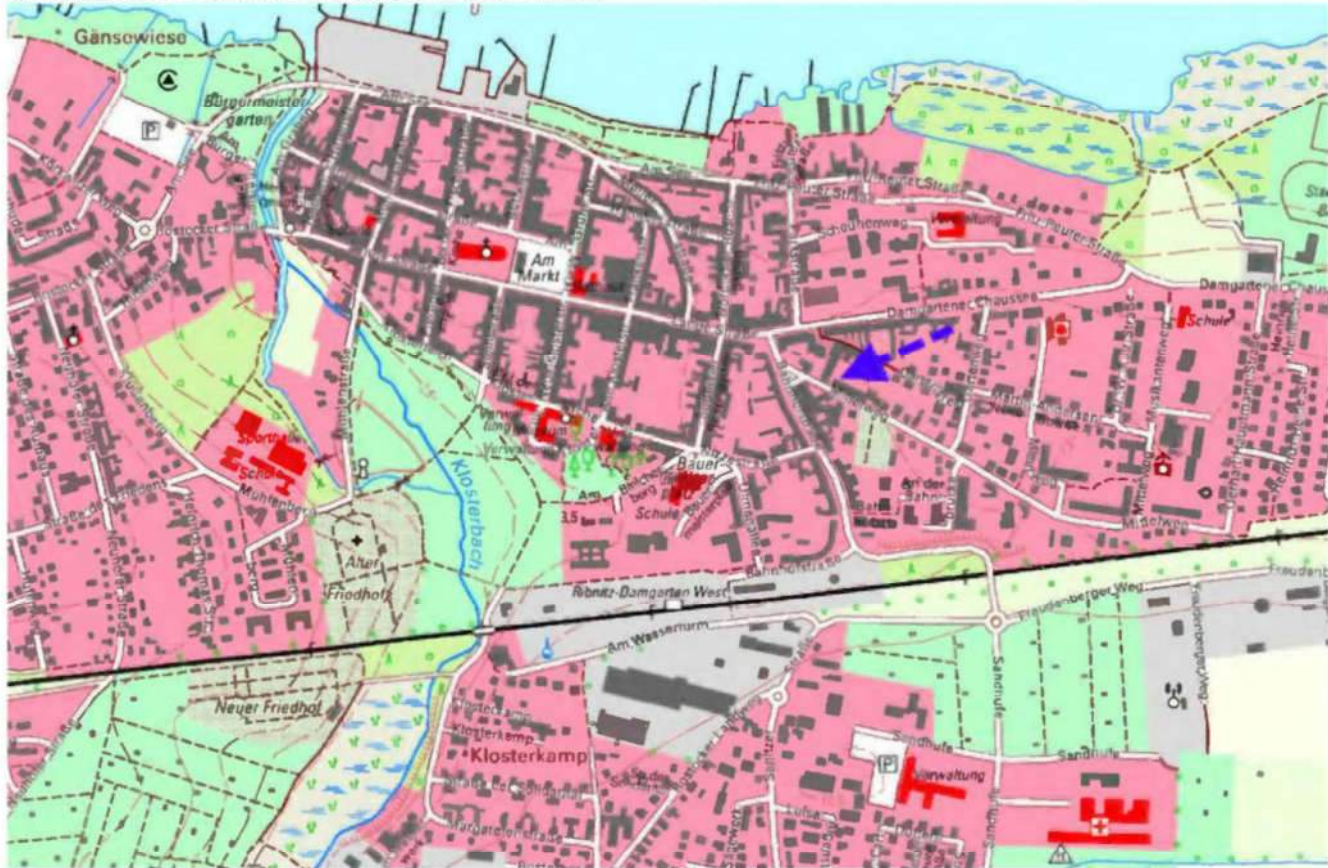
Die Haftung des Auftragnehmers wird der Höhe nach beschränkt auf den Umfang des Versicherungsschutzes seiner Haftpflichtversicherung, mit Ausnahme der Haftung für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Die Haftung des Sachverständigen ist auf Vermögensschäden von **10 % des ermittelten 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)

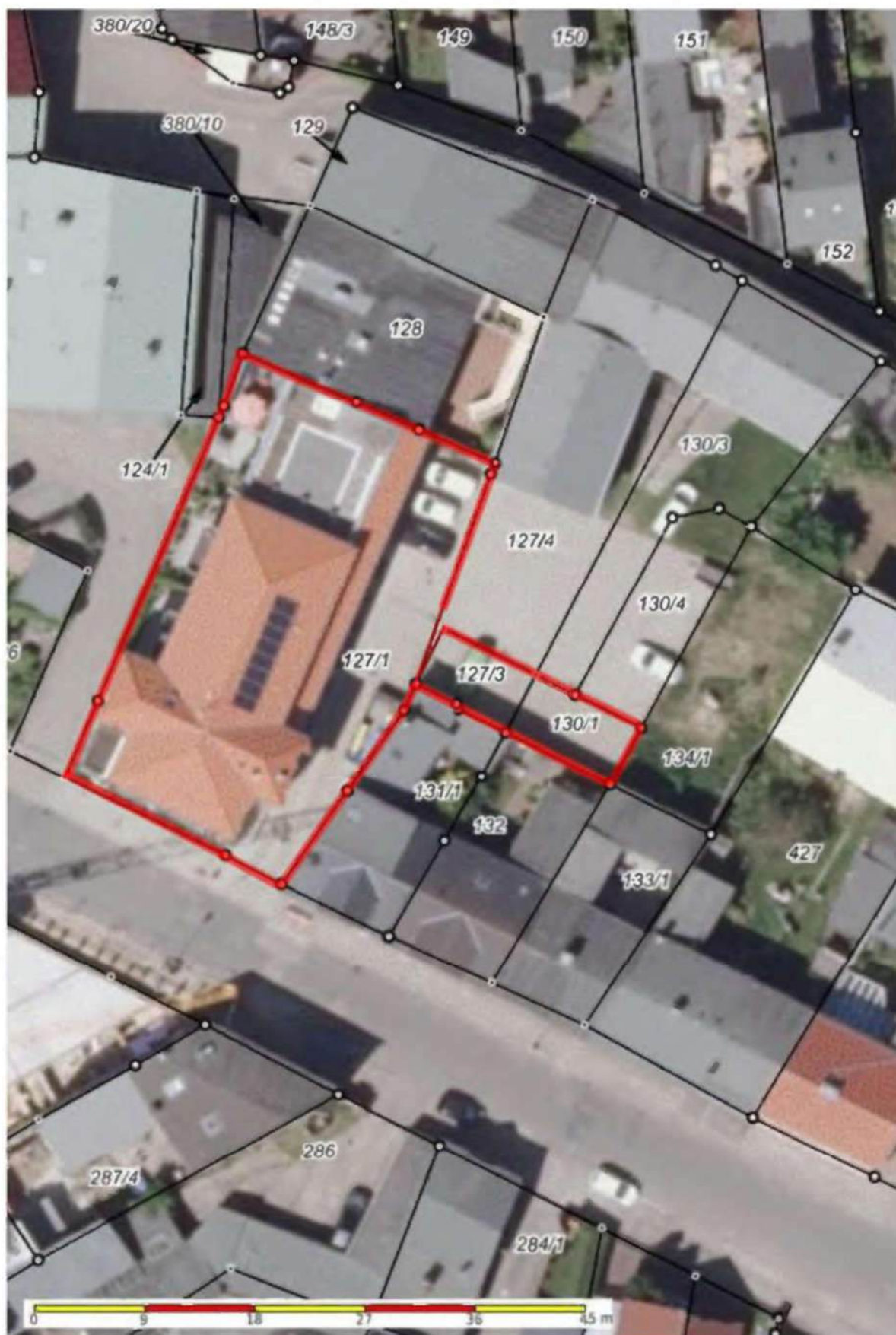


Quelle: Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2023)

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



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

**Luftbild (Befliegung 06/2022)**

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



Auszug aus dem Flächennutzungsplan von 2011

- o Das Grundstück liegt im "Wohngebiet".

Zeichenerklärung

Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung 1990

1. Art der baulichen Nutzung

(§5 Abs. 2 Nr.1 BauGB §1 Abs. 1 und 2 BauNVO)

	Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
	Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
	Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
	Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
	Öffentliche Parkfläche
	Öffentliche Parkfläche

Darstellung der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Teil A: Planzeichnung - M 1:250



1. Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung 1990:

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
OK 16,85 Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß
in m über HN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
4. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Parkanlage
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
p Grünfläche, privat

5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Stellplätze, privat
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Stellplätze, überdacht, privat
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebiets
(§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Ribnitz-Damgarten und der Anwohner
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**Auszug aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32
Wohnbebauung „Mittelweg 4“; Rechtskraft 11.05.2015**

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 I Nr.1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Zulässig nach § 4 Absatz 2 BauNVO sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig nach § 4 Absatz 3 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nach § 4 Absatz 3 BauNVO, werden nicht zugelassen (§ 1 VI Nr.1 BauNVO).

1.2 Im Rahmen der nach Nr.1.1 festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 12 IIIa BauGB).

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 I Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

2.1 Auf der in Teil A bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche dürfen die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen mit notwendigen Brüstungen oder Umwehrungen um max. 1,00 m bis zu einer Gesamthöhe von max. 17,85 m über HN überschritten werden. Abweichend von Teil A ist für das Maschinenhaus einer Aufzugsanlage und für notwendige Haustechnik (Abluft- und Zuluftleitungen) eine Oberkante von 18,85 m über HN zulässig.

2.2 Stellplätze: § 9 I Nr.11 BauGB

Gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Ribnitz-Damgarten wird die Anzahl der Stellplätze auf dem Grundstück festgesetzt.

3. Bauweise § 9 I Nr.2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

3.1 Auf der in Teil A bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ist das Gebäude in geschlossener Bauweise zu errichten.

3.2 Auf der in Teil A bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Überschreitung der Baugrenze unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Balkone mit einer Tiefe bis 2,50 m.

4. Niederschlagswasser § 9 I Nr.14 BauGB

Das anfallende Niederschlagswasser und das unbelastete Regenwasser der Dachentwässerung der Grundstücke werden über einen Regenwassersammler abgeleitet.

§ 2 Teilung

Der Grundstückseigentümer teilt das Eigentum an dem in § 1 Nr. 1 bezeichneten Grundstück gemäß § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in Miteigentumsanteile in der Weise, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) nach Maßgabe der folgenden Aufstellung verbunden wird:

Wohnung Nr.	Lage	Größe in m ²	Miteigentumsanteil in 10.000stel
1	Erdgeschoss	107,23	1.086,95
2	Erdgeschoss	74,59	756,09
3	Erdgeschoss	74,79	758,12
4	Erdgeschoss	127,12	1.288,57
5	Obergeschoss	109,74	1.112,40
6	Obergeschoss	69,52	704,70
7	Obergeschoss	69,50	704,50
8	Obergeschoss nebst Abstell- raum im Kellergeschoss	49,11	497,81
9	Obergeschoss nebst Abstell- raum im Kellergeschoss	57,90	586,91
10	Staffelgeschoss	86,89	880,77
11	Staffelgeschoss	160,13	1.623,18

Die Maßnahme

Darstellung der WEG; Auszug aus der TE





Ungefährer Grundriss vom Kellergeschoss – der Keller 3 wurde markiert, entnommen der Änderungserklärung 2122/2016
Durch den San/Foto leicht verzerrte Darstellung

6/2015



Anlage zur Teilungserklärung

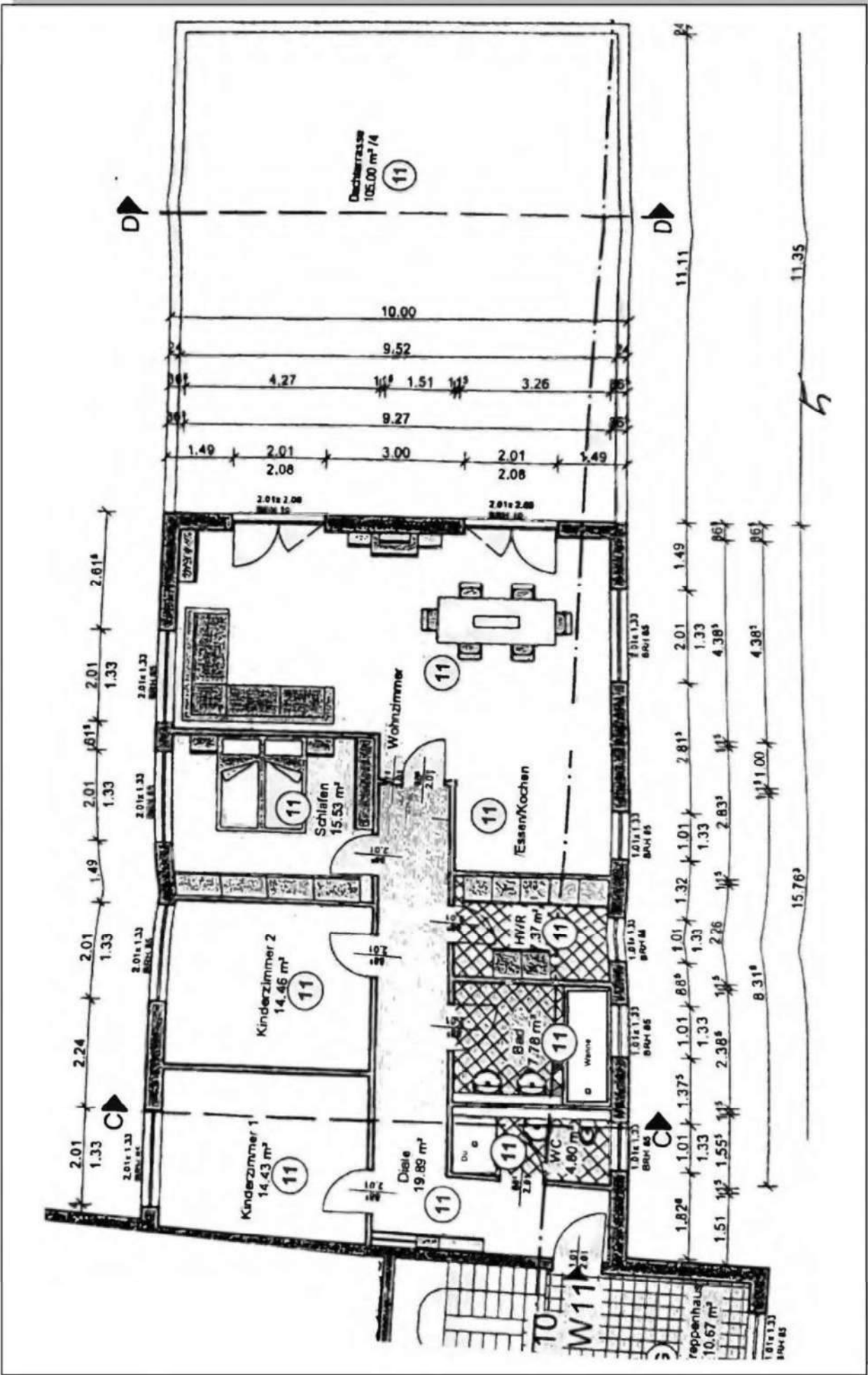
Plan zur
Abgrenzung der Teilungserklärung
11.09.2015

STAFFELGESCHOSS	M 1:100
Bezeichnung	Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 11 Wohneinheiten
Standort	
Maßstab	



STAFFELGESCHOSS

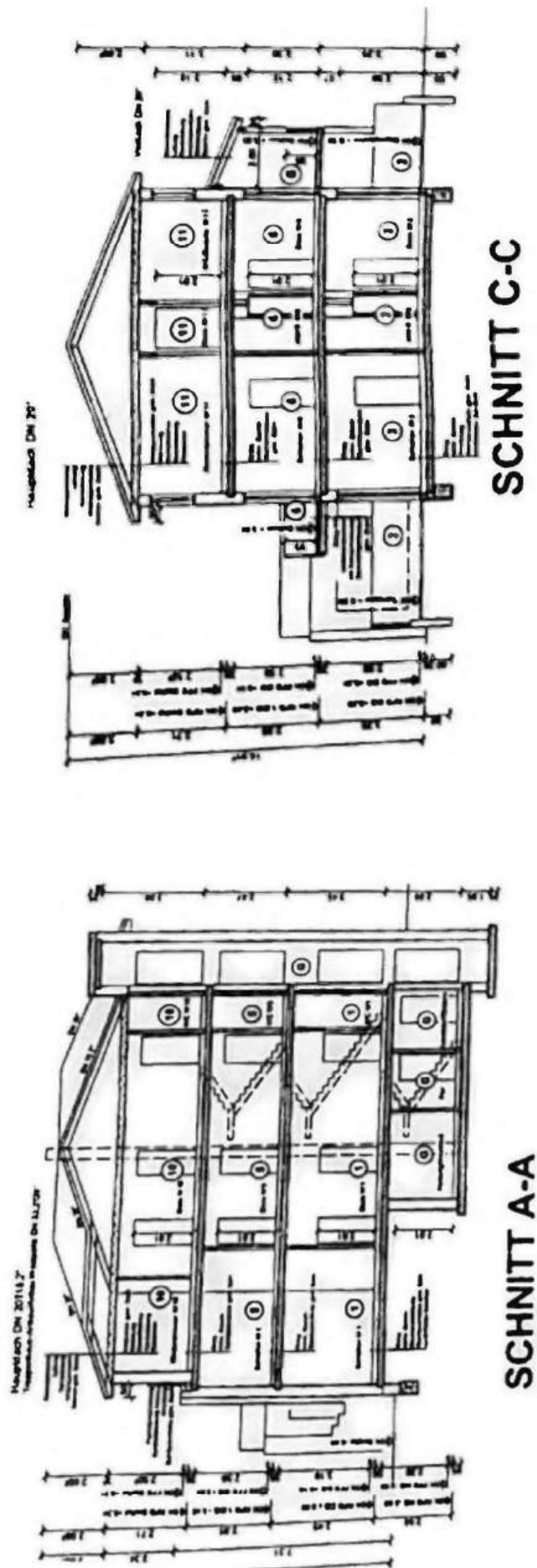
Grundriss vom Staffelgeschoss, die Wohnung 11 wurde markiert, entnommen der UR-Nr. 2220/2015
Durch den San/Foto leicht verzerrte Darstellung



Grundriss der Wohnung 11 wurde markiert, entnommen der UR-Nr. 2220/2015

Durch den San/Foto leicht verzerrte Darstellung

Achtung: leicht geänderter Bestand (z.B. Gästezimmer = Küche, offen zum WZ): siehe obige Zeichnung



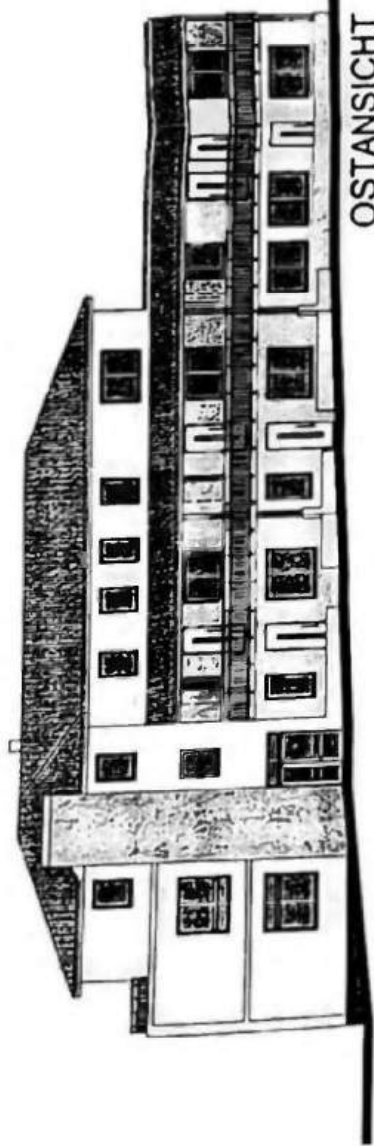
Schnitte vom Haus, entnommen der UR-Nr. 2220/2015
Durch den San/Foto leicht verzerrte Darstellung



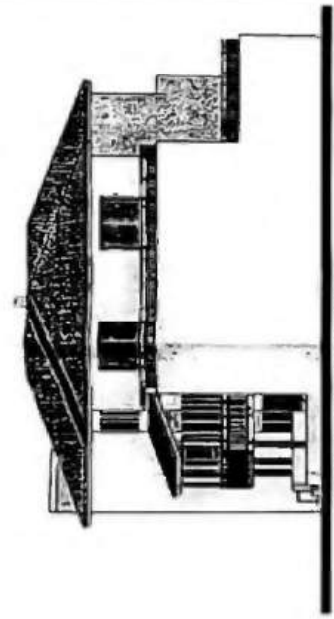
SCHNITT B-B

Schnitt vom Haus, entnommen der UR-Nr. 2220/2015
Durch den San/Foto leicht verzerrte Darstellung

Durch den San/Foto leicht verzerrte Darstellung

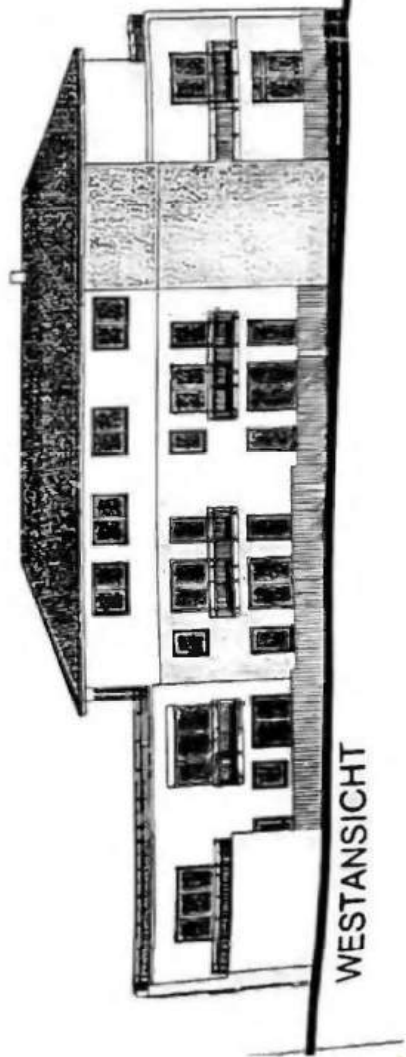


OSTANSICHT

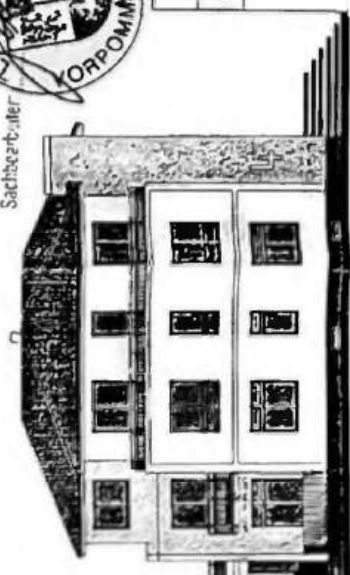


NORDANSICHT
Licht-Nr. 7

Plan zur
Abgeschlossenheitsbescheinigung
Datum 1. 09. 2015
Az. 4.2.2018
Sachbearbeiter



WESTANSICHT



SÜDANSICHT (Straße)

ANSICHTEN

Ansichten vom Haus, entnommen der UR-Nr. 2220/2015
Durch den San/Foto leicht verzerrte Darstellung



1	2	3
		Belastung des in Miteigentum aufgeteilten Grundstücks: Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer Ribnitz-Damgarten Blatt 2299 BV-Nr. 1. Gemäß Bewilligung vom 08.02.2000 (UR 412/2000, Notar Müller in Ribnitz-Damgarten) eingetragen am 02.12.2008 und hierher übertragen am 15.03.2016. (ON: RIDA-6143-23)

Ich, der unterzeichnende Eigentümer
des im Grundbuch von Ribnitz-Damgarten, Blatt 6143
Flurstück 127, Flur 17, Gemarkung Ribnitz
eingetragenen Grundstücks
bewillige und beantrage
für den jeweiligen Eigentümer
des im Grundbuch von Ribnitz-Damgarten, Blatt 2299
Flurstück 131, Flur 17, Gemarkung Ribnitz
eingetragenen Grundstücks
ein Leitungsrecht zur Entsorgung der Abwässer einzutragen.
Das Recht umfasst das Legen und Benutzen der Abwasserleitung, die zum Grund-
stück führt. Die genaue Lage ergibt sich aus anliegendem Lageplan, in dem das
Recht rot gekennzeichnet ist.

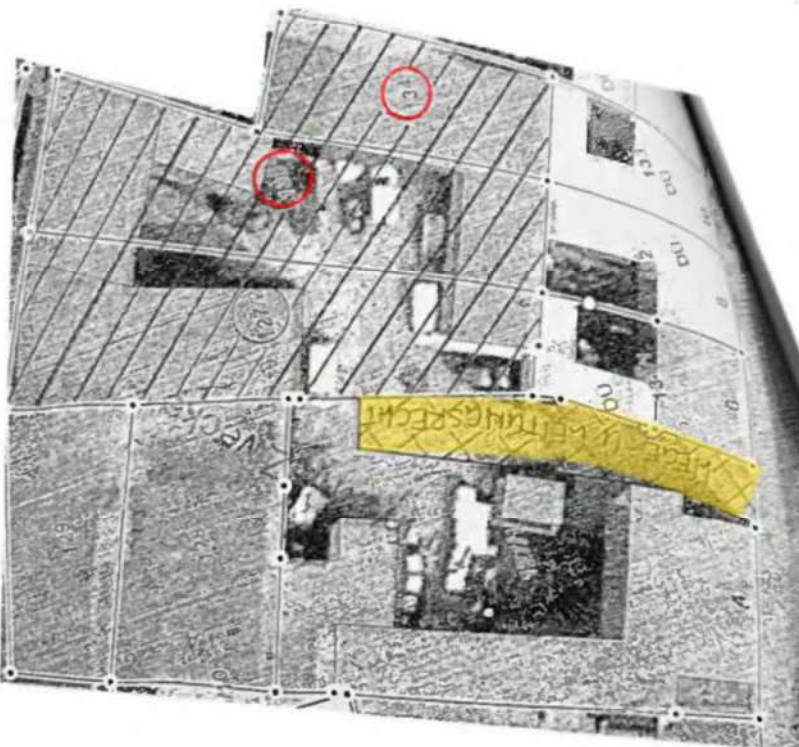
15. FEB. 2016
14.11.10
[Signature]

- o Dienendes Grundstück: Flurstück 127 (heute 127/I)
- o Herrschendes Grundstück: Flurstück 131 (heute 131/I)

Darstellung des Rechtes Abt. II, lfd.Nr.1 „Leitungsrecht“

Entnommen der UR-Nr. 412/2000

Belastung des in Miteigentum aufgeteilten Grundstücks:
Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht) für
den jeweiligen Eigentümer:
- Ribnitz-Damgarten Blatt 5890 BV-Nr. 1.
dort vermerkt gemäß § 9 GBO
- Ribnitz-Damgarten Blatt 5053 BV-Nr. 1.
dort vermerkt gemäß § 9 GBO
- Ribnitz-Damgarten Blatt 11002 BV-Nr. 34.
dort vermerkt gemäß § 9 GBO
Gemäß Bewilligungen vom 09.12.2011 (UR 1136/2011, Notar
Dr. Bauer in Ribnitz-Damgarten) und 21.09.2015 (UR 1749/
2015, Notar Dr. Deecke in Ribnitz-Damgarten) eingetragen
am 12.04.2012 und hierher übertragen am 15.03.2016.
(ON: RIDA-6143-23)



- o Anmerkung der Gutachter hat die belastete Fläche gelb eingefärbt

§ 8 Geh- und Fahrrecht, Leitungsrecht

1. Der Veräußerer bestellt lastend auf dem Flurstück 127/1 der Gemarkung Ribnitz. Flur 17 verzeichnet im Grundbuch von Ribnitz-Damgarten Blatt 6143 für den jeweiligen Eigentümer des Grundbesitzes,

Gemarkung Ribnitz
Flur 17
Flurstück 127/2
verzeichnet im Grundbuch von Ribnitz-Damgarten Blatt 6143

Gemarkung Ribnitz
Flur 17
Flurstück 130
verzeichnet im Grundbuch von Ribnitz-Damgarten Blatt 5890

Gemarkung Ribnitz
Flur 17
Flurstück 134
verzeichnet im Grundbuch von Ribnitz-Damgarten Blatt 6053

folgende, in ihrer Ausübung auf einen 4,00 m breiten Streifen entlang der südöstlichen Grenze des dienenden Grundbesitzes beschränkten Rechte:

Geh- und Fahrrecht,

das Recht, Versorgungs- und Entsorgungsleitungen in den vorgenannten Grundstücksbereich einzulegen, zu benutzen, Instand zu halten und zu erneuern.

Der Ausübungsbereich ist im beigefügten Lageplan kreuzschraffiert gekennzeichnet. Der Lageplan, auf den verwiesen wird, wurde zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt.

- o Dienendes Grundstück: Flurstück 127/1
- o Herrschendes Grundstück: Flurstück 130 (heute 130/3 und 130/4)
- o Herrschendes Grundstück: Flurstück 134 (heute 134/1)

Darstellung des Rechtes Abt. II, lfd.Nr.2 „Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht“
Entnommen der UR-Nr. 1136/11



3 3

Belastung des in Streitgenuss aufgeteilten Grundstücks:
Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für den jeweiligen
Eigentümer Ribnitz-Damgarten Blatt 2299 BV Nr. 1. Gesamt-
Belastigung vom 08.02.2000 (UR 412/2000, Notar Müller in
Ribnitz-Damgarten) eingetragen am 10.08.2000 und hierher
übertragen am 05.10.2016.
(ON: RIDA-11901-2)

Ich, der unterzeichnende Eigentümer
des im Grundbuch von Ribnitz-Damgarten, Blatt 6143
Flurstück 127, Flur 17, Gemarkung Ribnitz
eingetragenen Grundstücks
bewillige und beantrage
für den jeweiligen Eigentümer
des im Grundbuch von Ribnitz-Damgarten, Blatt 2299
Flurstück 131, Flur 17, Gemarkung Ribnitz
eingetragenen Grundstücks
ein Leitungsrecht zur Entsorgung der Abwässer einzutragen.

- o Dienendes Grundstück: Flurstück 127 (**heute 127/3**)
o Herrschendes Grundstück: Flurstück 131 (**heute 131/1**)



Bild 1-2 o Links und rechts: Ansichten des Wohngebiets (Mittelweg), die Lage des Objektes wurde markiert.

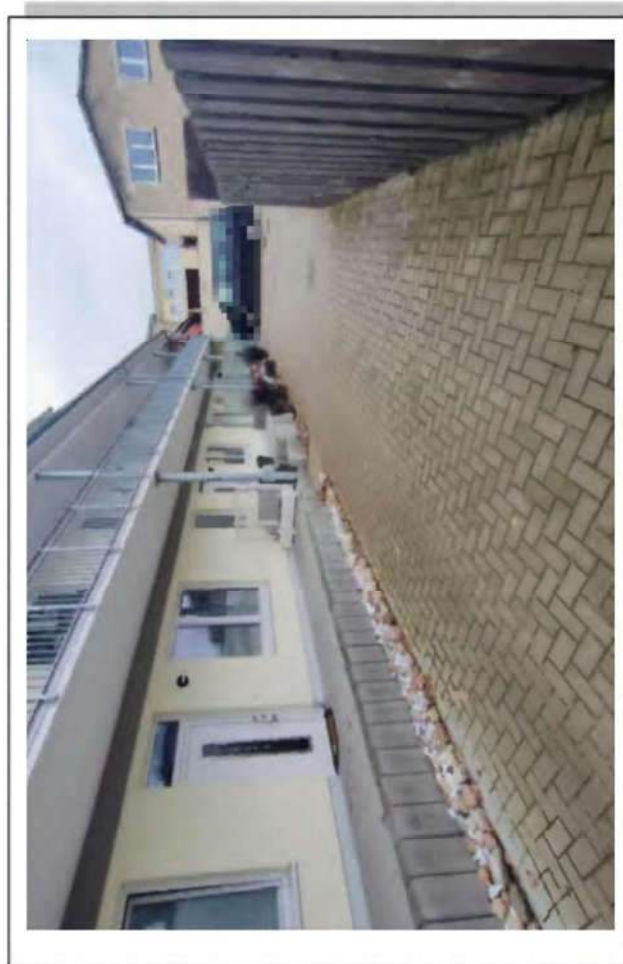


Bild 3-4 o Links: Zufahrt, belastet mit Geh-/Fahrt- und Leitungsrecht

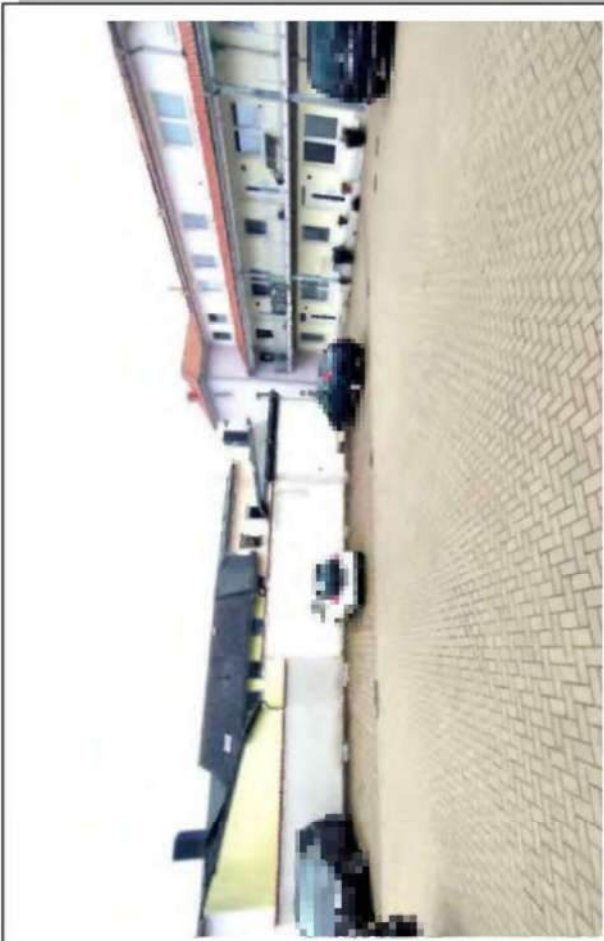


Bild 5-6 o Links und rechts: Ansichten der Stellplätze 5-11, der Stellplatz 11 wurde markiert



Bild 7 o Innenhofansicht, die Lage der Wohnung 11 wurde markiert



Bild 8-9 o Links und rechts: Straßenfrontansichten der Bebauung



Bild 10-11 o Links und rechts: Seitenansichten, die Lage der Wohnung 11 wurde markiert

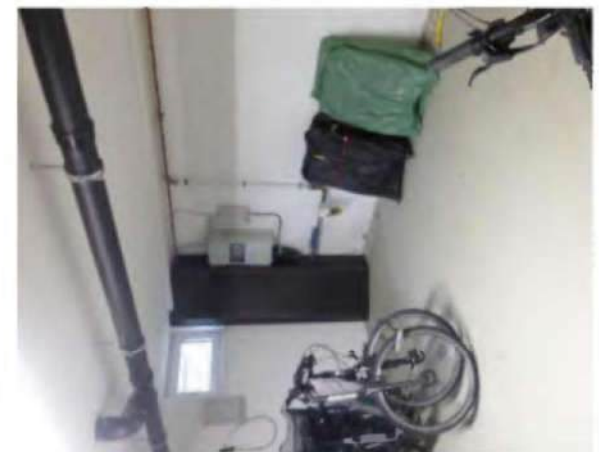


Bild 12-19 o Oben: Kelleransicht; rechts Keller Nr.11
 o Unten: Ansicht von Bauschäden im Keller (aufsteigende Nässe)

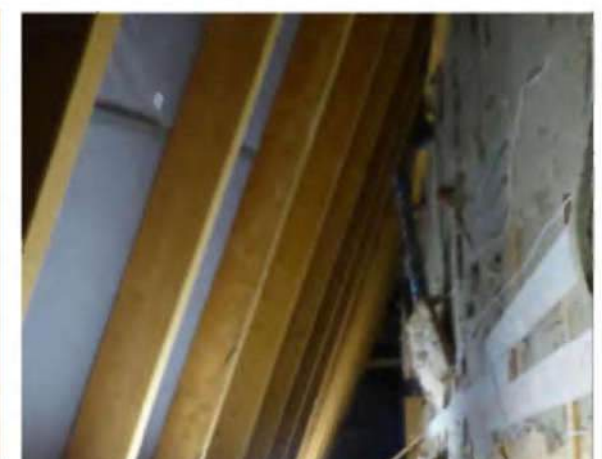
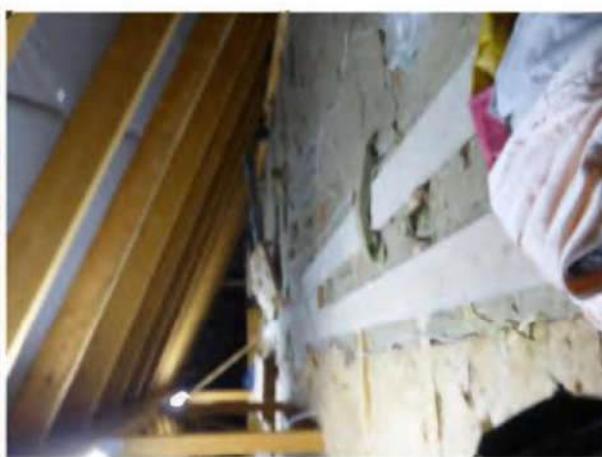


Bild 20-26 o Oben: Treppenhausansichten
 o Unten: Ansichten vom Spitzboden

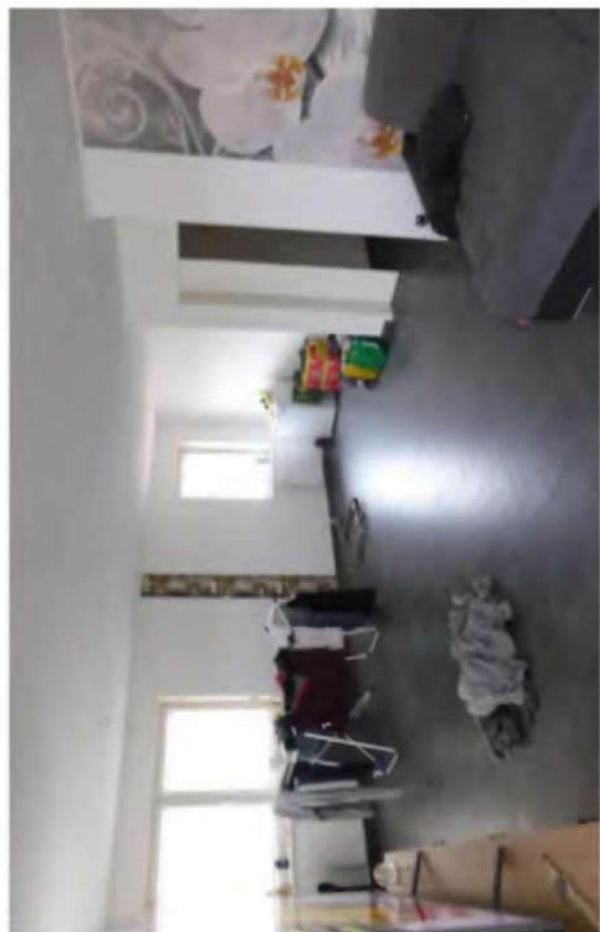
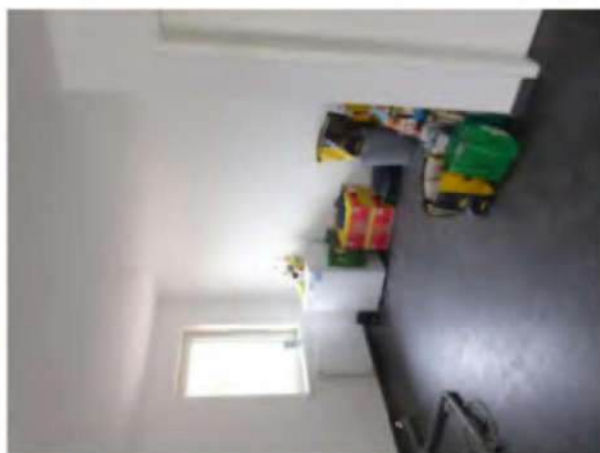
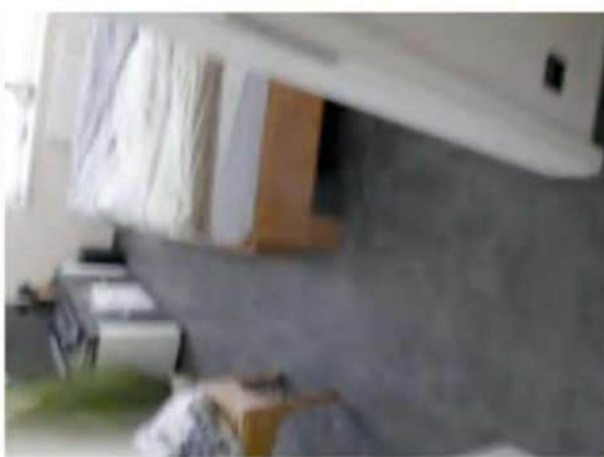


Bild 27-33 o Oben: Wohnzimmer mit Küche o Unten: Fluransichten und Schlafzimmer

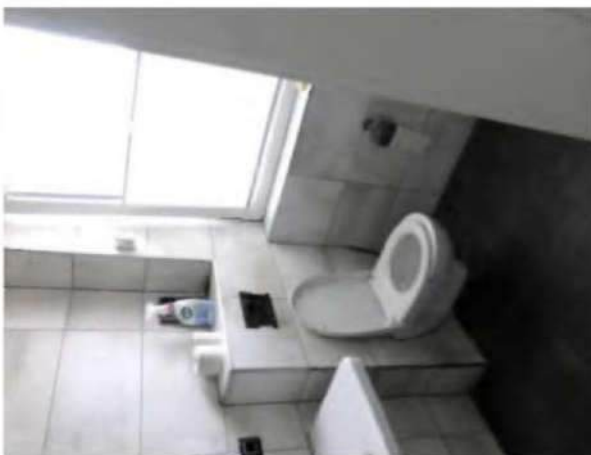


Bild 34-39 o Oben: Ansicht der beiden Bäder: Bad 1 mit Wanne, Bad 2 mit WC und Dusche; rechts: Abstellraum mit WM-Anschluss
o Terrassenansichten

Jahresabrechnung

24.04.2024 - Seite 2

Mittelweg 4, Ribnitz-Damgarten / 01.01.2023 - 31.12.2023

92.101102 / 11-ÖG, 5-Zi.-Wohnung
Nutzungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

1. Einzelabrechnungsrelevante Ausgaben

Konto	Verteilung	Abrechnungsmengen		Ausgaben	
		Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
1) Betriebskosten (auf Mieter umlegbar nach BetrKV)					
Hausmeistervergütung	Wohnfläche m²	974,560	160,130	4.678,08	768,66
Winterdienst/Schneebes...	Wohnfläche m²	974,560	160,130	806,59	132,53
Service RWM	Stück RWM	36,000	5,000	88,25	12,26
Müllabfuhr Allgemein	Wohnfläche m²	974,560	160,130	1.161,72	190,88
Allgemeinstrom	Wohnfläche m²	974,560	160,130	680,21	111,77
Aufzugsanl. Service Allge...	Wohnfläche m²	974,560	160,130	2.492,15	409,49
Gebäudeversicherung ink...	Wohnfläche m²	974,560	160,130	2.562,76	421,09
Haftpflchtversicherung	Wohnfläche m²	974,560	160,130	105,70	17,37
Zwischensumme:				12.575,46	2.064,05
2) Heizkosten (auf Mieter umlegbar nach BetrKV)					
Heizkosten-Abrechnung ... lt. Abrechnungsdie...				9.357,60	814,39
3) Sonstige Kosten (nicht auf Mieter umlegbar)					
Anteil CO2-Kosten Vermi...	Miteigentum	10.000,000	1.643,100	40,77	6,70
Miete RWM	Stück RWM	36,000	5,000	323,76	44,97
Giro Kontoführung	Miteigentum	10.000,000	1.643,100	60,00	9,86
Rechts- und Beratungskö...	Miteigentum	10.000,000	1.643,100	20,00	3,29
Instandhaltung	Miteigentum	10.000,000	1.643,100	510,76	83,92
Eigentümerversammlung	Einheiten	11,000	1,000	29,75	2,70
Verwaltungskosten	Einheiten	11,000	1,000	4.280,43	389,13
Abrechnungsrest	Miteigentum	10.000,000	1.643,100	0,05	0,01
Zwischensumme:				5.265,52	540,58
Summe einzelabrechnungsrelevanter Ausgaben				27.198,58	3.419,02

2. Ihre Vorschüsse zur Kostentragung (Bewirtschaftungskosten)

Konto	Gefordert	Bezahlt	Saldo
Hausgeld	3.872,11	0,00	-3.872,11

3. Ihr Vorschuss zur Erhaltungsrücklage

Konto	Übertrag Vorjahre	Gefordert akt. Jahr	Bezahlt	Saldo
Rücklage	-1.478,88	492,89	0,00	-1.971,77

Jahresabrechnung

92.

24.04.2024 - Seite 3

/ 01.01.2023 - 31.12.2023

92.101102 / 11-DG, 5-Zi.-Wohnung
Nutzungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023**4. Summe Vorschüsse und Erhaltungsrücklage**

Summe bezahlt 0,00

5. Aufstellung der direkt zugeordneten Posten

Konto	Saldo:	Gesamt
Abrechnungsergebnis E		-14.051,83
direkte Belastung		0,00
Gesamt		-14.051,83

6. Ergebnis der Einzelabrechnung

Bewirtschaftungskosten gem. Einzelabrechnung	3.419,02
abzgl. Vorschüsse: Hausgeld gefordert	-3.872,11

Abrechnungsspitze Anpassung Vorschüsse (Guthaben)	453,09
Rückstand gegenüber Hausgeld gefordert	3.872,11

Ergebnis nach IST Vorschüsse	3.419,02
------------------------------	----------

zzgl. direkt zugeordnete Posten	14.051,83
---------------------------------	-----------

Ihr Abrechnungsergebnis Nachschuss (Nachzahlung)	17.470,85
---	------------------

Saldo Vorschuss zur Erhaltungsrücklage Vorjahre	1.478,88
zzgl. Saldo Vorschuss zur Erhaltungsrücklage aktuelles Jahr	492,89
ergibt Saldo Vorschuss zur Erhaltungsrücklage gesamt	1.971,77

Nachrichtlich: Abrechnungssaldo Nachschuss (Nachzahlung)	19.442,62
---	------------------

7. Entwicklung der Erhaltungsrücklage

Inst.Rückl.	Anfangsstand	Zugang	Abgang	Endstand	Ihr Anteil (rechn.)
Anfangsbestand	16.326,19	0,00	0,00		2.682,56
Zugang IR		2.506,68	0,00		411,87
Zinszugang IR		23,55	0,00		3,87
Kapitalertragssteuer IR		0,00	5,89		-0,97
Solizuschlag IR		0,00	0,30		-0,05
Kontoführung IR		0,00	24,00		-3,94
Summe Inst.Rückl.	16.326,19	2.530,23	30,19	18.826,23	3.093,34

* Der rechnerische Anteil ergibt sich durch Anwendung des Verteilungsschlüssels 'Miteigentum' auf den Gesamtbetrag.
Ihr Anteil an der Gesamtmenge von 10.000,000 beträgt 1.643,100.

Zahlungen bitte nur auf:

Wirtschaftsplan

24.04.2024 - Seite 1

92-

01.01.2024 - 31.12.2024, Einzelwirtschaftsplan

92.101102 / 11-DG, 5-Zi.-Wohnung

Berechnungszeitraum: 01.01.2024 - 31.12.2024

1. Ausgaben

Konto	Verteilung	Abrechnungsmengen		Ausgaben	
		Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
1) Betriebskosten (auf Mieter umlegbar nach BetrKV)					
Hausmeistervergütung	Wohnfläche m²	974,560	160,130	4.820,00	791,97
Winterdienst/Schneebes...	Wohnfläche m²	974,560	160,130	1.000,00	164,31
Service RWM	Stück RWM	36,000	5,000	97,00	13,47
Kosten TVO Beprobung	Wohnfläche m²	974,560	160,130	480,00	78,87
Müllabfuhr Allgemein	Wohnfläche m²	974,560	160,130	1.110,00	182,38
Allgemeinstrom	Wohnfläche m²	974,560	160,130	700,00	115,02
Aufzugsanl. Service Allge...	Wohnfläche m²	974,560	160,130	2.492,00	409,46
Gebäudeversicherung ink...	Wohnfläche m²	974,560	160,130	2.755,00	452,67
Haftpflichtversicherung	Wohnfläche m²	974,560	160,130	105,00	17,25
Zwischensumme:				13.559,00	2.225,40
2) Heizkosten (auf Mieter umlegbar nach BetrKV)					
Heizkosten-Abrechnung ...	Heizkostenabrech...	9.357,600	814,390	12.700,00	1.105,28
3) Sonstige Kosten (nicht auf Mieter umlegbar)					
Reparatur Heizung	Miteigentum	10.000,000	1.643,100	300,00	49,29
Miete RWM	Stück RWM	36,000	5,000	325,00	45,14
Giro Kontoführung	Miteigentum	10.000,000	1.643,100	108,00	17,75
Reparaturen Aufzug Allg...	Miteigentum	10.000,000	1.643,100	500,00	82,16
Rechts- und Beratungsk...	Miteigentum	10.000,000	1.643,100	1.500,00	246,47
Instandhaltung	Miteigentum	10.000,000	1.643,100	1.000,00	164,31
Eigentümerversammlung	Einheiten	11,000	1,000	30,00	2,73
Verwaltungskosten	Einheiten	11,000	1,000	5.184,00	471,27

Wirtschaftsplan 2024; Hausgeld ab 01.07.24: 410 €

Wirtschaftsplan

24.04.2024 - Seite 2

/ 01.01.2024 - 31.12.2024

92.101102 / 11-DG, 5-Zi.-Wohnung
Berechnungszeitraum: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konto	Verteilung	Abrechnungsmengen		Ausgaben	
		Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
		Zwischensumme:		8.947,00	1.079,12
Ausgaben Voranschlag				35.206,00	4.409,80
Einnahmen Voranschlag				0,00	0,00

2. Vorschuss zur Erhaltungsrücklage

Konto	Verteilung	Abrechnungsmengen		Vorschuss	
		Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
Zuführ. Inst.Rücklage	Miteigentum	10.000,000	1.643,100	3.000,00	492,93
Gesamt				3.000,00	492,93

3. Gesamtsummen

	Gesamt	Ihr Anteil
Ausgaben	35.206,00	4.409,80
Einnahmen	0,00	0,00
Vorschuss zur Erhaltungsrücklage	3.000,00	492,93
Gesamt	38.206,00	4.902,73

4. Neufestsetzung der Beträge

Betrag	bisher	ab 1.7.24	Differenz	
Hausgeld	328,93	368,92	39,99	monatlich
Rücklage	41,07	41,08	0,01	monatlich
Gesamt	370,00	410,00	40,00	monatlich

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Gültig bis: 27.11.2026

Registriernummer ² MV-2016-001120824

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Mittelweg 4, 18311 Ribnitz-Damgarten	
Gebäudeteil	ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	2016	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2016	
Anzahl Wohnungen	11	
Gebäudenutzfläche (A _N)	1040 m ² ☐ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas H	
Erneuerbare Energien	Art: — Verwendung: —	
Art der Lüftung/Kühlung	☐ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☒ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☒ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig) ☐ Vermietung/Verkauf	

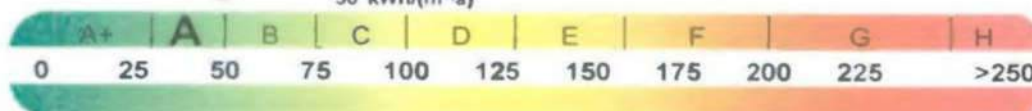
Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³

13 kg/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

50 kWh/(m²·a)



57 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 57 kWh/(m²·a) Anforderungswert 65 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert 0,31 W/(m²·K) Anforderungswert 0,50 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☒ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

☐ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

☐ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

50 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Solaranlage	15 %
Art:	Deckungsanteil:
	0 %
	0 %

Ersatzmaßnahmen ⁶

Vergleichswerte Endenergie



Effizienzklass A+
 MfH Neubau
 EPH Neubau
 EPH saniert
 gut modernisiert
 Durchschnitt
 Vollgebäudebestand
 MfH saniert
 nicht energetisch modernisiert
 EPH saniert
 nicht energetisch modernisiert

Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



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

Postversand

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

Ihr Zeichen: 704 K 26/24
Ihre Nachricht vom:
Mein Zeichen: 521.100.06.01568.24
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!
Fachdienst: Bau und Planung
Fachgebiet / Team: Bauordnung
Auskunft erteilt: Manon Palm
Besucheranschrift: Heinrich-Heine-Straße 76
18507 Grimmen
Zimmer: 206
Telefon: 03831 357-2985
Fax: 03831 357-444588
E-Mail: manon.palm@lk-vr.de
Datum: 5. November 2024

Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Grundstück Ribnitz-Damgarten, Mittelweg 4
Gemarkung Ribnitz Ribnitz Ribnitz
Flur 17 17 17
Flurstück 127/1 127/3 130/1

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

Manon Palm