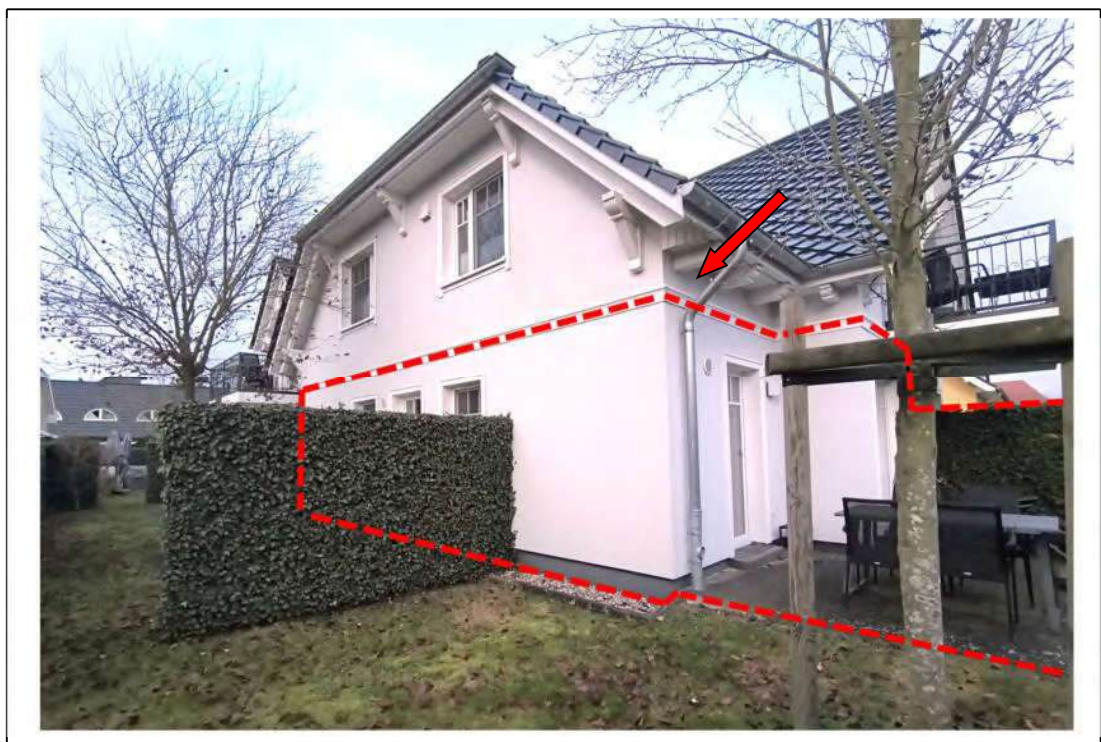


Amtsgericht Stralsund

GZ: 701 K 4/25

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
des Sondereigentums an der im Erdgeschoss gelegenen Wohnung Nr. 1
nebst Geräteraum Nr. 1 im Nebengebäude
nebst Sondernutzungsrecht an der Terrasse Nr. 1 und dem KFZ-Stellplatz Nr.1

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

Birkmaase 6 in 18374 Zingst

erstattet von

INGO KUHWARD

AZ: 4.905/25

*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 Erdgeschoss gelegenen Wohnung Nr. 1
nebst Geräteraum Nr. 1 im Nebengebäude
nebst Sondernutzungsrecht an der Terrasse Nr. 1 und dem KFZ-Stellplatz Nr. 1

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

Birkmaase 6 in 18374 Zingst

Land : Mecklenburg-Vorpommern
Amtsgericht : Stralsund
Grundbuch von : Zingst

Grundbuch von	Lfd. Nr.	Gemarkung / Flur	Flurstück	Größe
Zingst Blatt 7237	1.716/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück			
	1	Zingst / Flur 8	60/20	699 m ²
	• Verbunden mit dem Sondereigentums an der im Erdgeschoss gelegenen Wohnung Nr. 1 nebst Geräteraum 1 im Nebengebäude • Sondernutzungsrecht an der Terrasse Nr. 1 • Sondernutzungsrecht und dem KFZ-Stellplatz Nr. 1			

zum Wertermittlungstichtag : 08.12.2025
Verkehrswert : **284.000 €**

Dieses Gutachten enthält 33 Seiten und 29 Anlagen. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon 2 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

GA4905-25.docx

erstattet von Ingo Kuhwald

Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof

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

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES ZUM AUFTRAG UND ZUM GRUNDSTÜCK.....	4
1.1.1	<i>Zweck des Gutachtens</i>	4
1.1.2	<i>Ansprechpartner</i>	4
1.2	ORTSBESICHTIGUNG	4
1.3	GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE, BAULASTEN, ÜBERBAUUNGEN	4
2	ANGABEN ZUR WEG UND ZUM GEMEINSCHAFTSEIGENTUM.....	5
3	LAGE UND GRUNDSTÜCK.....	8
3.1	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	9
3.1.1	<i>weitere Zustandsmerkmale</i>	9
3.2	PLANUNG	10
4	BODENWERTERMITTLUNG	12
4.1.1	<i>Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes</i>	12
4.1.2	<i>Anpassung an die Grundstücksgröße</i>	13
4.1.3	<i>Anpassung des Bodenrichtwertes</i>	14
4.2	ZUSAMMENFASSUNG	14
4.2.1	<i>Ermittlung des anteiligen Grundstückswertes der WE 1</i>	14
5	WERTERMITTLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN.....	15
5.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN.....	15
5.1.1	<i>Auswahl des Wertermittlungsverfahrens</i>	16
6	ERTRAGSWERTERMITTLUNG.....	17
6.1	ERLÄUTERUNGEN DER VERWENDETEN BEGRIFFE	18
6.2	BAUBESCHREIBUNG	20
6.3	HISTORIE.....	20
6.3.1	<i>Beschreibung der Wohnung 1.....</i>	21
7	DARSTELLUNG DES ÖRTLICHEN MARKTES (2024/25).....	23
7.1.1	<i>Zimmerpreise und Auslastung</i>	23
7.1.2	<i>Restnutzungsdauer.....</i>	24
7.1.3	<i>Bewirtschaftungskosten/ Betriebskosten..... Fehler! Textmarke nicht definiert.</i>	
7.1.4	<i>Liegenschaftszins.....</i>	24
7.1.5	<i>Berechnung des EW.....</i>	25
8	VERGLEICHSWERTVERFAHREN	26
8.1	MARKTDATEN UND ERKENNTNISSE	27
9	VERKEHRSWERT	29
10	VERZEICHNIS DER ANLAGEN.....	30
11	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG.....	31
12	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	32
13	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	33

1 Allgemeines zum Auftrag und zum Grundstück

1.1.1 Zweck des Gutachtens

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
- Auftrag vom 25.08.2025 mit Fristsetzung zum 10.11.2025

1.1.2 Ansprechpartner

Auftraggeber	Auftragnehmer	Gläubiger
Amtsgericht Stralsund Frankendamm 17 18439 Stralsund Tel.: 0383 1 257 623	Ingo Kuhwald Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof Tel.: 0381 / 455 748 Fax: 0381 / 490 92 13	Verfahrensbevollmächtigte Rechtsanwälte
Ferienwohnungsvermietung		Zwangsverwalter
		Rechtsanwalt

1.2 Ortsbesichtigung

Der Ortsbesichtigungstermin wurde für den 20.11.2025 vorgeschlagen und durchgeführt.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

- Die Besichtigung wurde durch den Sachverständigen Ingo Kuhwald im Beisein folgender Personen durchgeführt:
 - Vertreter der Verfahrensbevollmächtigten der Gläubigerin
 - **Der Zwangsverwalter stellte die Zugänglichkeit über die Ferienwohnungsvermietung sicher.**
- Es konnte das Grundstück und die Ferienwohnung besichtigt werden.
- Der Technikraum mit der Heizungsanlage war verschlossen und konnte nicht von Innen besichtigt werden.
- Die Veröffentlichung von Innenaufnahmen wurde gestattet.

Unterlagen

- Einsicht in die Bauarchivakte durch den Sachverständigen
- Einsicht in die Grundakte durch den Sachverständigen
- Inbesitznahmebericht vom Zwangsverwalter

1.3 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

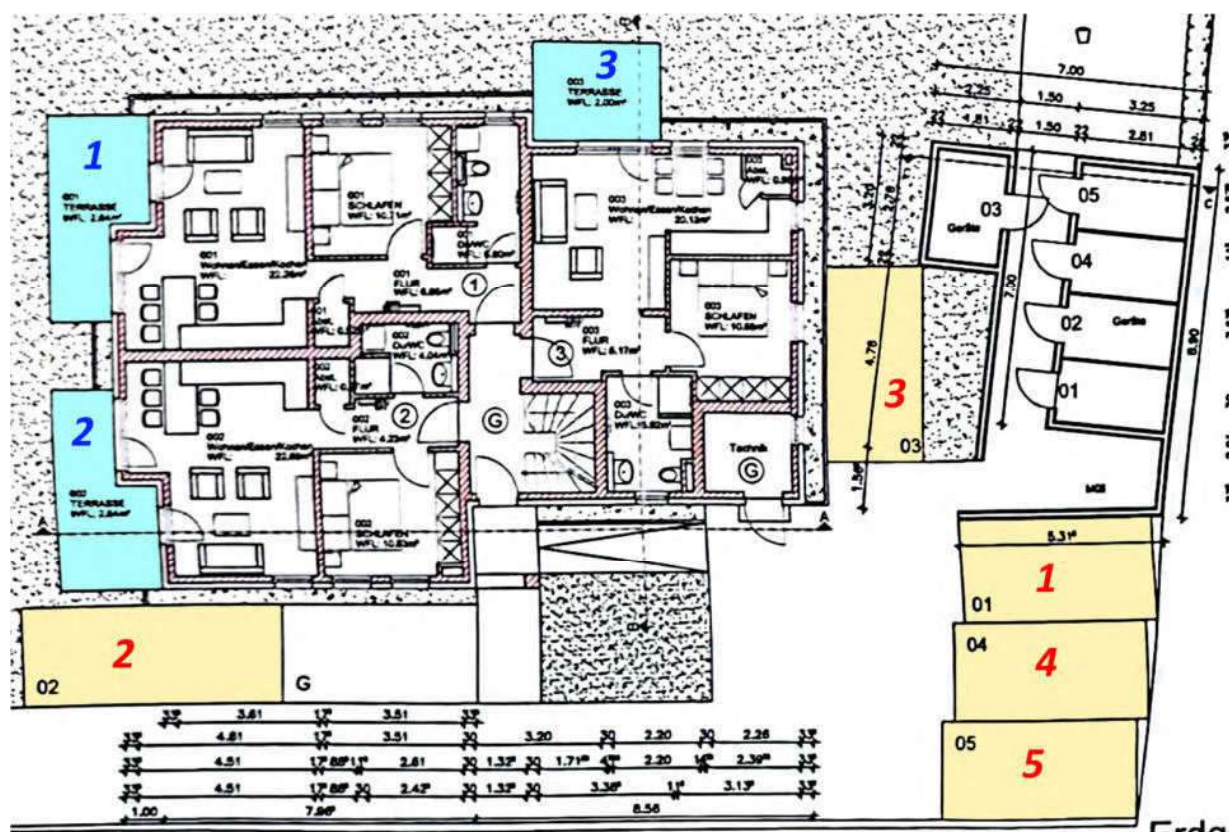
• Eigentümer	• Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt
• Rechte in Abt. II	• Lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk; = bleibt unberücksichtigt
• Baulast	• Vereinigungsbaulast (siehe Anlage), ohne Wertrelevanz, da die Vorgängerflurstücke verschmolzen wurden.
• Überbauungen	• Das Flurstück 60/20 wird augenscheinlich nicht überbaut und von dem Flurstück 60/20 geht keine Überbauung aus.

2 Angaben zur WEG und zum Gemeinschaftseigentum

WEG-Verwaltung:	Keine WEG-Verwaltung • Soweit dem Gutachter bekannt, wurde das Objekt in der Vergangenheit durch die Eigentümerin aller 5 Wohnungen eigenverwaltet.		
Auszug aus der Teilungserklärung			
IV. Verwalter			
1. Ein Verwalter wird zunächst nicht bestellt. Die Beschluss-Sammlung wird zunächst von dem teilenden Eigentümer geführt.			
2. Eine Bestellung nach den gesetzlichen Vorschriften erfolgt durch die erste Eigentümerversammlung, an der neben dem teilenden Eigentümer mindestens 1 weiterer stimmberechtigter Käufer bzw. Eigentümer teilnimmt.			
monatliches Hausgeld:	• Keine Hausgeldabrechnung		
Instandhaltungsrücklage:	• Keine Rücklage bekannt		
WEG-Versammlungen	• Wurden, soweit bekannt, nicht durchgeführt		
Ferienwohnungsvermietung	•		
Teilungserklärung	vom 24.05.2018 • UR 882/2018 der Notarin		
Änderungserklärung	keine		
WEG	bestehend aus 5 Wohnungen:		
- 8 -			
Anlage 5 zu UR Nr. K882...../2018			
Aufstellung der Miteigentumsanteile			
WE-Nr.	Etage/Lage	10.000stel	Fläche in m²
1	EG	1.716	49,00
2	EG	1.589	45,39
3	EG	1.571	44,85
4	DG, Spitzboden	2.792	79,74
5	DG	2.332	66,61
		10.000	285,59
Die Berechnung der Wohnflächen erfolgte auf der Grundlage der Wohnflächenverordnung. Terrassen und Balkone wurden mit 25 % berücksichtigt.			
Eine Änderung der Berechnung durch den teilenden Eigentümer erfolgt nur, wenn ein Festhalten an der bisherigen Regelung (analog § 10 Abs. 2 WEG) unbillig erscheint.			
Abstellräume (Auszug aus der Teilungserklärung)			
o Zu jedem Wohnungseigentum gehört das Sondereigentum an dem mit gleicher Nummer gekennzeichneten Geräteraum im Nebengebäude (siehe Anlage 12).			
Sondernutzungsrechte	• 5 KFZ-Stellplätze; 3 Terrassen		

§ 2 Sondernutzungsrechte

1. An den im beigefügten Plan (Anlage 1) eingezeichneten **Kraftfahrzeugstellplätzen 01 bis 05** bestehen Sondernutzungsrechte. Jeder Eigentümer einer Wohnung hat das ausschließliche Nutzungsrecht an dem mit gleicher Nummer versehenen Stellplatz, während die übrigen Miteigentümer von der Nutzung ausgeschlossen sind. Der Stellplatz G wird keiner Sondernutzung zugewiesen.
2. An den im beigefügten Plan (Anlage 1) eingezeichneten **Terrassen** bestehen Sondernutzungsrechte. Jeder Eigentümer einer Erdgeschosswohnung hat das ausschließliche Nutzungsrecht an der mit gleicher Nummer versehenen Terrasse, während die übrigen Miteigentümer von der Nutzung ausgeschlossen sind.



Darstellung der Sondernutzungsrechte (Markierung durch den Gutachter)

- Die Stellplätze wurden gelblich markiert (Achtung: die tatsächliche Nummerierung vor Ort, weicht teilweise von dem Plan ab).
- Die Terrassen wurden hellblau markiert.

Nutzung

- § 1 der Teilungserklärung

§ 1 Zweckbestimmung

Das gesamte Gebäude dient der Nutzung als Ferienwohnungen und die Vermietung zu diesem Zweck. Eine abweichende gewerbliche Nutzung und freiberufliche Praxen sind nur mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters zulässig. Die Zustimmung kann mit Auflagen zur Erhaltung des Ferienwohnungscharakters versehen werden; ein Rechtsanspruch besteht nicht.

- Gemeinschaftseigentum (Auszug aus der Teilungserklärung)

4. Alle Gebäudeteile, die nicht gemäß den vorstehenden Erklärungen im Sondereigentum stehen, sind gemeinschaftliches Eigentum. Die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Räume sind nicht mit Nummern bzw. mit „G“ gekennzeichnet. Gemeinschaftseigentum sind demnach der Grund und Boden des gesamten Grundstücks nebst allen Außenanlagen sowie alle Räume, Gebäudeteile und Anlagen, die nicht im Sondereigentum oder Eigentum eines Dritten stehen. Diejenigen Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder seine Sicherheit erforderlich sind sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden;

Gemeinschaftliches Eigentum sind also insbesondere:

- a) der Hauseingang;
- b) das Treppenhaus;
- c) der Technikraum;
- d) die Heizungsanlage; die Heizkörper und Leitungen in den Räumen des Sondereigentums jedoch nur, soweit ihr Vorhandensein Voraussetzung für das Funktionieren der Anlage ist;
- e) Fassade, Außenfenster, Dach und tragende Wände.

3 Lage und Grundstück



Allgemeines

- gelegen in M-V im Landkreis Vorpommern-Rügen
- Die Halbinsel **Zingst** liegt am östlichen Ende der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst an der Ostsee. Sie gehört zum Landkreis Vorpommern-Rügen in Mecklenburg-Vorpommern, Landesteil Vorpommern. Die Gemeinde Zingst ist seit 2002 ein staatlich anerkanntes Seeheilbad.
- Zingst ist mit dem Auto über die Landesstraße 21, die westlich am Ort vorbeiführt, zu erreichen. Die Stadt Ribnitz-Damgarten ist 45 km und die Stadt Barth 13 km von Zingst entfernt.
- Der Ort ist über die Buslinie 210 (Ribnitz-Damgarten – Born a. Darß – Barth – Stralsund) der Verkehrsgemeinschaft Nordvorpommern erreichbar. Die nächstliegende Zugverbindung ist die Usedomer Bäderbahn, welche von Barth im Stundentakt über Velgast nach Stralsund verkehrt. Von 1911 bis 1947 war Zingst über die Darßbahn an das Eisenbahnnetz angeschlossen.
 - Einwohner: 2.823 (31.Dezember 2024))
 - Fläche: 50,50 km²
 - Verwaltung: Hanshägerstr. 1 in 18374 Zingst

Mikrolage

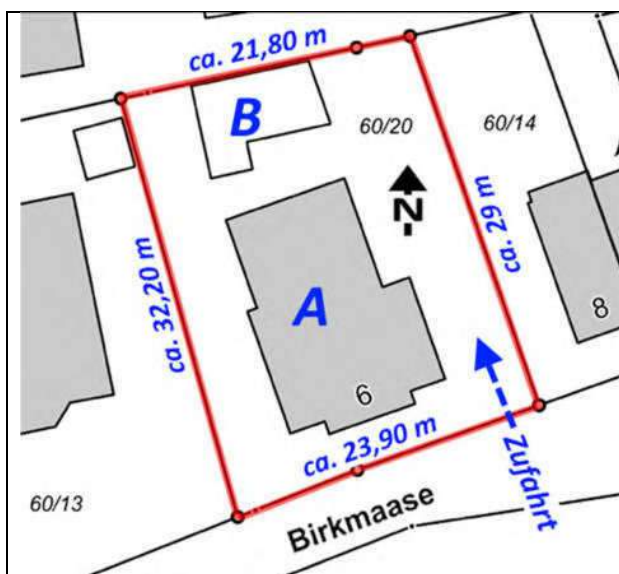
- im westlichen Teil von Zingst gelegen
- Entfernung zum Strand ca. 750 m (Luftlinie); ca. 1,1 km Fußweg
- Nachbarschaft: Wohnhäuser, Ferienhäuser



Birkmaase

- Innerortsstraße (überwiegend Anliegerverkehr)
- 1 spurige Straße, Betonpflaster
- keine Fußgängerwege
- mit Straßenbeleuchtung
- modernisierte Erschließungsanlagen
- **Annahme:** Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.

3.1 Grundstücksbeschreibung



Flurstück 60/20: 699 m²

- Reihengrundstück
- unregelmäßiger Zuschnitt
- trapezförmiger Zuschnitt

Bebautes Grundstück in 1. Reihe

- Straßenfrontbreite ca. 23,90 m
- Tiefe ca. 32,20 m (West) und ca. 29 m (Ost)
- ebene Lage
- 1 Zufahrt

Ausrichtung

- Terrassen nach West und Süd

A) Wohnhaus mit 5 Ferienwohnungen

B) Nebengebäude mit Geräteräumen

Erschließungsanlagen

- Trinkwasser-, Abwasser-, Regenwasser-, Strom-, Erdgas- und Telekomanschluss vorhanden
- Zufahrt/Stellplatz: befestigt mit Betonpflaster

Erschließungsbeiträge / Ausbaubeiträge (Annahme, etwas Anderes ist nicht bekannt)

- straßenausbaubeitragsfreier und kanalausbaubeitragsfreier Zustand für die vorhandene Erschließung

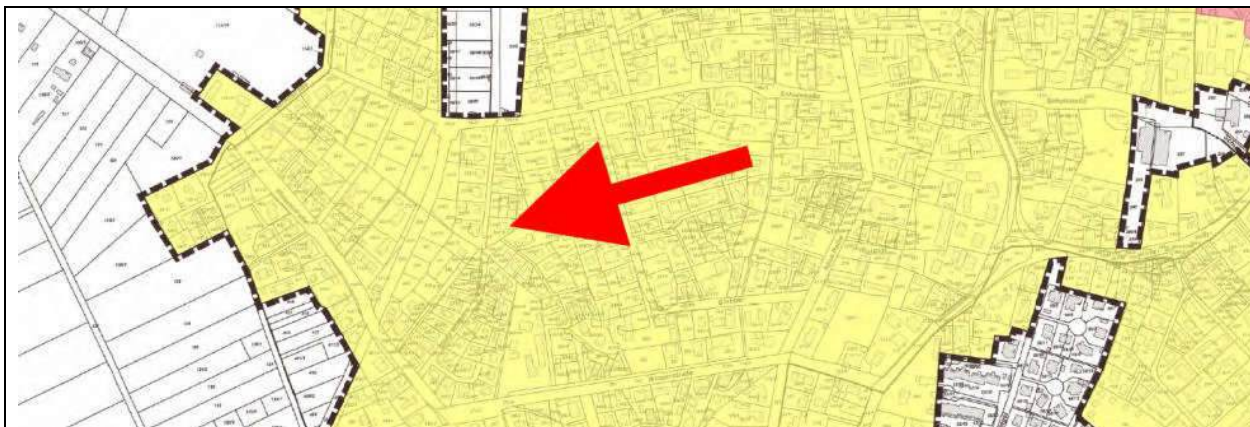
Baugrundverhältnisse

- 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.

3.1.1 weitere Zustandsmerkmale

Denkmalschutz	• Denkmalschutz besteht nicht
Altlasten	• Soweit äußerlich erkennbar sind keine Altlasten vorhanden.
Bodenordnung	• kein Bodenordnungsverfahren
Mietzustand	• Anmerkungen: Dem Gutachter wurden keine Miet- oder Pachtverträge zugereicht, so dass er vom unvermieteten/unverpachteten Zustand ausgeht. • Temporäre Ferienwohnungsvermietung
Hochwasser	• Das Grundstück befindet sich nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.
Bergbau	• Das Grundstück befindet sich nicht in einem aktiven bzw. ehemaligen Bergbaurevier.

3.2 Planung



Das Grundstück ist im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplan Nr. 31 gelegen.

Einfacher Bebauungsplan - Inhalte

Ein **Bebauungsplan einfacher Art weist somit nicht die notwendigen Inhalte auf**, die in einem qualifizierten Bebauungsplan in der Regel aufzufinden sind.

Das heißt, die nach § 30 Abs. 1 BauGB festgesetzten Inhalte wie

- die **Angabe über die Nutzung** in Bezug auf Baumaßnahmen,
- das **Ausmaß der baulichen Verwendung** und
- der **überbaubaren Grundstücksfläche** sowie die **Darstellung der örtlichen Verkehrsflächen**

fehlen auf einem Bebauungsplan einfacher Art.

Enthält ein Bebauungsplan die vorgenannten Angaben, so handelt es sich um einen sogenannten „qualifizierten“ Bebauungsplan.

Nach § 1 Absatz 1 BauGB ist es **Aufgabe der Bauleitplanung** (also nach § 1 Absatz 2 BauGB Flächennutzungsplan und Bebauungsplan), die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Nach § 1 Absatz 5 BauGB sollen sie eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen.

Im Gegensatz zum Bebauungsplan handelt es sich bei einem Flächennutzungsplan nach § 1 Abs 2 BauGB um einen **vorbereitenden Bauleitplan** eines Stadtgebiets. Durch den Flächennutzungsplan werden also die städtebaulichen Planungs- und Entwicklungsziele festgelegt.

Nach **§ 30 Absatz 1 BauGB** ist ein Bauvorhaben nur zulässig, wenn eine Festsetzungen über die Art und das Maß der Nutzung, die örtlichen Verkehrsflächen sowie die überbaubaren Grundstücksflächen vorhanden ist (sog. **qualifizierter Bebauungsplan**).

Sollten diese Voraussetzungen jedoch nicht vorliegen, so ist das Bauvorhaben gem. **§ 30 Absatz 3 BauGB** im Übrigen nur nach Maßgabe des **§ 34 BauGB (im Innenbereich)** oder des § 35 BauGB (im Außenbereich) zulässig (sog. **einfacher Bebauungsplan**).

Der Sachverständige schätzt fiktiv folgende Bebauungsmöglichkeit als örtlich ein:

- Wohnbaufläche (laut Flächennutzungsplan)
- Baurecht nach §34 BauGB
- Ferienwohnungen sind zulässig, da dies der Ortsüblichkeit entspricht

- Realisiertes Maß der baulichen Nutzung (entnommen der Bauzeichnung, überprüft durch Aufmaß)
 - Genauigkeit +/-3%

	Bebaute Fläche in m²
Wohnhaus mit 5 Ferienwohnungen (Birkmaase 6): • gesondert ermittelt mittels Aufmaß	184,63
Nebengebäude	52,44
Bebaute Fläche gesamt	237,07
Grundstücksgröße	699
GRZ (237/699)	0,34
Befestigte Wege, Flächen, Terrassen, Stellplätze ca. Wert	225
Bebaute Fläche inkl. Befestigte Flächen	462,07
GRZ gesamt	0,66

- Üblicherweise darf die GRZ in einem allgemeinen Wohngebiet (GRZ zulässig 0,40 laut BauNVO) bis zu 50 % mit befestigten Flächen und Nebenanlagen überschritten werden, so dass sich eine zulässige GRZ von 0,60 ergibt. Aus Gutachtersicht ist diese geringfügig überschritten, dies bedarf einer näheren Überprüfung.

4 Bodenwertermittlung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert 1. d. R. im Vergleichsverfahren zu ermitteln (vgl. § 24 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 24 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- o den örtlichen Verhältnissen
- o der Lage und
- o dem Entwicklungszustand gegliedert und
- o nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- o dem abgabenrechtlichen Zustand und
- o der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

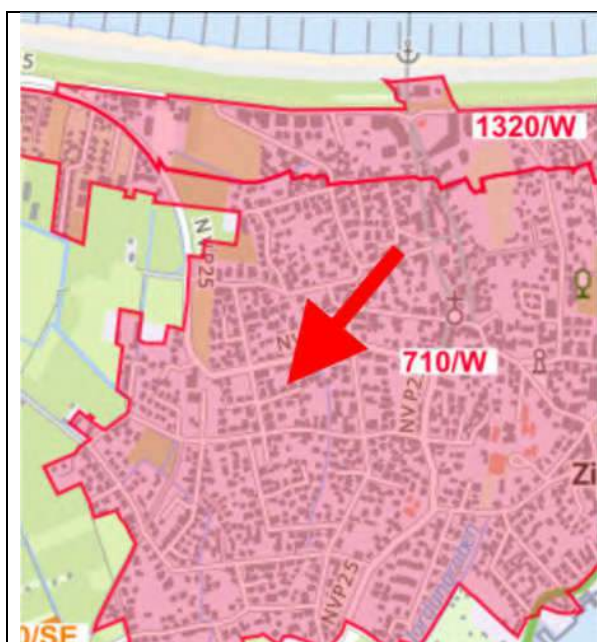
hinreichend bestimmt sind (vgl. § 26 Abs. 2 ImmoWertV).

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

Weiter werden Kaufpreise von vergleichbaren Grundstücken des mittelbaren und unmittelbaren Umfeldes herangezogen.

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.



710 €/m²

- Zonennummer: 1957
- Ortslage Zingst
- Baureifes Land
- Wohnbaufläche
- Offene Bauweise
- Geschosszahl: I
- Mittlere Größe: 950 m²
- erschließungsbeitragsfrei, kostenerstattungsfrei,
- abgabenpflichtig nach KAG
- Stand 01.01.24

4.1.2 Anpassung an die Grundstücksgröße

- Dem Bodenrichtwert liegt eine mittlere Größe von 950 m² zu Grunde. Das zu bewertende Grundstück hat eine „Mindergröße“ von 699 m², so dass eine Größenumrechnung erforderlich ist.

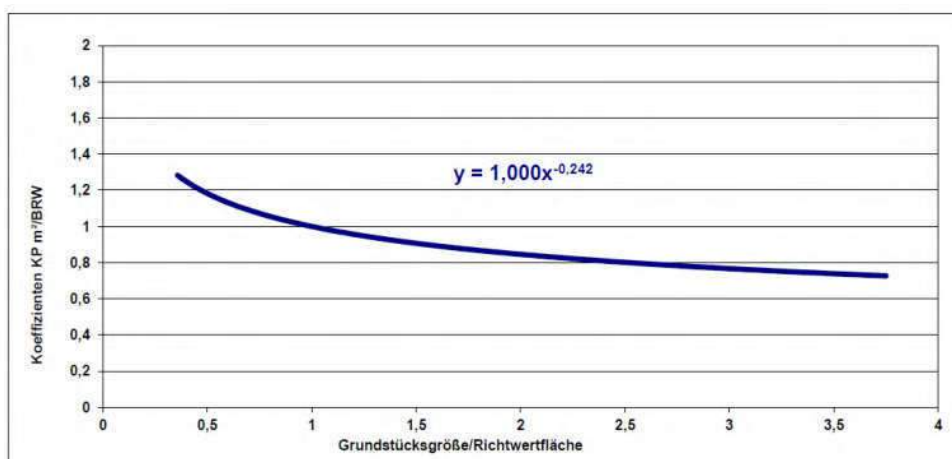
Grundstücksgröße und weitere Grundstücksmerkmale

(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 oder in sonstiger Weise berücksichtigt wurde.

Umrechnungskoeffizienten (§19 ImmoWertV 21)

- Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, **Größe**, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Der Sachverständige wählt folgende Ableitung, die sich in seiner Praxis bewährt hat.



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

Berechnung (Größe)

Bodenrichtwert in €/m²

mittlere Richtwertgröße = 950 m²

Grundstücksgröße

X = Grundstücksgröße : Richtwertgröße

Y (Umrechnungsfaktor) = $X^{-0,242} = 0,736^{-0,242}$

Eigene Anpassung des Korrekturfaktors

Formel

Stichtag/Größe- angepasster Bodenrichtwert

- 710 €/m²
- 950 m²
- 699 m²
- $699 / 950 = 0,736$
- $= 1,077$
- 1,077
- $= 710 \text{ €/m}^2 \times 1,077$
- **gerundet 765 €/m²**

4.1.3 Anpassung des Bodenrichtwertes

1.	Bodenrichtwert	
	Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes	765,00 €/m ²
	Bezüglich Größe angepasster Bodenrichtwert	
	abzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten	
2.	Dieser Wertanteil stellt in der Regel nicht den reinen Substanzwert der Erschließungsanlagen dar, sondern nur den Wertanteil welcher vom Bodenwert mitumfasst wird.	-70,00 €/m ²
3.	Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land	695,00 €/m ²
Zu- und Abschläge zur Anpassung an		
die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag		
	Richtwert mit Stand 01.01.2024	0 %
	Der Gutachter schätzt ein, dass der Bodenwert in Zingst stabil geblieben ist.	
	die Lage: Keine Anpassung	0 %
	die Art der baulichen Nutzung: keine Anpassung	0 %
	das Maß der baulichen Nutzung: vergleichbar, keine Anpassung	0 %
	die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften	
	Keine Besonderheiten	0 %
	Zu- und Abschläge insgesamt :	0,00 %
4.	Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes	695,00 €/m ²
	zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten	70,00 €/m ²
5.	Bodenwert für baureifes Land	765,00 €/m²

4.2 Zusammenfassung

Flurstück	Charakterisierung	Grundstücks- Größe in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstücks- wert in €
60/20	Bauland /-nebenfläche/Hofffläche	699	765	534.735,00
Gesamt		699		534.735,00

4.2.1 Ermittlung des anteiligen Grundstückswertes der WE 1

Grundstück	Grundstücksgröße in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstückswert in €
Gesamtgrundstück	699	765,00	534.735,00
Bodenwertanteil des Wohnungseigentums	1.716	10.000,00	91.760,53
Bodenwertanteil des Wohnungseigentums (gerundet)			91.760
Wohnfläche des Wohnungseigentums in m²			49,00
Bodenwertanteil in €/m² Wohnfläche			1.872,65

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.

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.

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

6 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.

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den § 27-34 ImmoWertV 21 beschrieben.

- Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).
- Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.
- Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.
- Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.
- Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.). Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz (Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.
- Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.
- Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.
- Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen. Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

6.1 Erläuterungen der verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

- Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.
- Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

- Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.
- Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).
- Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

- Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

- Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.
- Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

- Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus ‘üblicher Gesamtnutzungsdauer‘ abzüglich ‘tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag‘ zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

- Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

- Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i d. R. bereits von Anfang anhaften — z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.
- Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.
- Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da
 - nur zerstörungsfrei — augenscheinlich untersucht wird,
 - grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

6.2 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 und sind auch eher unwahrscheinlich (Massivbau, Neubau von ca. 2017).

6.3 Historie

(ungefähre Darstellung, basierend auf Erkenntnissen aus der Bauakte und den Erkenntnissen vor Ort)

In Auszügen (erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit):

- Bauantrag vom 01.11.2016
- Baugenehmigung Nr. 5644/16 vom 15.06.2017
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 11.12.2017 (AZ 05644-16)
- Ca. errichtet in 2016/2017
 - Der Gutachter geht von einer Fertigstellung **in 2017 aus.**

Rohbausubstanz

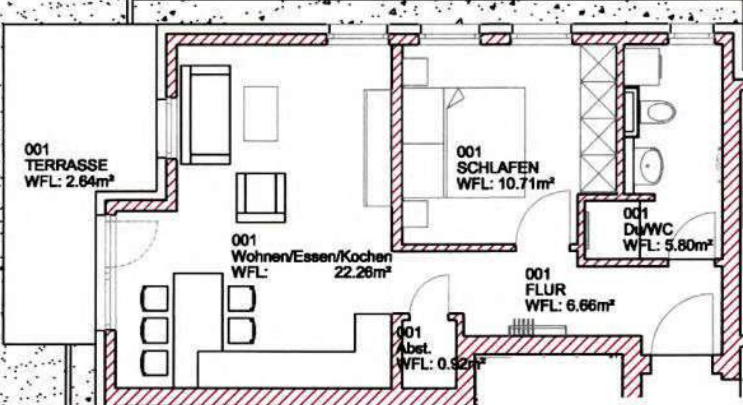
- **Typ: Massivhaus**
- Fundament: Bodenplatte, frostfrei gegründet (Streifenfundament)
- Außenwände: 17,5 cm Ksl-Mauerwerk + 16 cm Vollwärmeschutz
- Innenwände: massiv Stärke entsprechend den statischen Erfordernissen aus Ksl (11,5 und 17,5 cm)
- Decke über EG: Stahlbetondecke
- Decke über DG: Holzbalkendecke
- Dachgeschoss:
 - Satteldachkonstruktion, Dachneigung 45 grd., ausgebaut
 - Holzpfeifendach mit Tonziegeleindeckung
 - Vorhandene Dachgauben
 - Zinktraufenanlage
- Treppe: gewendelte Massivtreppe vom EG bis DG

Ausbausubstanz

- **Fenster (EG):** Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung untergebracht im Technikraum, zentrale Warmwasseraufbereitung
 - Anmerkung: Der Heizungsraum war nicht zugänglich, die Therme konnte nicht besichtigt werden
 - Fußbodenheizung im gesamten Haus
 - dezentrale Lüftungsanlage mit WRG
- **Elektro:** nach VDE-Norm, mittlere bis gute Ausstattung
- **Innentüren:** mit Futter und Bekleidung

6.3.1 Beschreibung der Wohnung 1

- basierend auf der Bauakte, überprüft durch eigenes Aufmaß (Genauigkeit +/- 3%).
- Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung

	Zimmer	Ca. Fläche in m²
	Wohnen/Kochen	22,26
	Schlafen	10,71
	Flur	6,66
	Du/WC	5,80
	AR	0,92
	Terrasse (1/4 Ansatz)	2,64
	Gesamt	48,99
Ansatz laut Teilung: 49,00 m² • wird zu Grunde gelegt		

- Innenhöhe ca. 2,47 m
- Terrasse nach Süd; Belichtung: gut; Grundriss: zweckmäßig

Ausstattung:

- **Fenster (EG):** Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
- **Heizung:**
 - Fußbodenheizung
- **Elektro:** nach VDE-Norm, mittlere bis gute Ausstattung
- **Innentüren:** mit Futter und Bekleidung
- **Fußböden:** Fliesen

Sanitär-Wohnung 1

- hochwertig
- bodenebene Dusche mit Echtglasabtrennung
- Wandhängendes WC
- Waschbecken mit Unterschrank
- Wände und Boden gefliest (Großformatfliesen)
- Mit Fenster

Möbliering: Hinweis: Bewertung zur Bewertung der Möbliering

- Verfahren nach Starnel:
 - Starnel geht in seiner Methode zur Ermittlung des Möblieringzuschlages von einer jährlichen Abschreibung des Neuwertes des Mobiliars in Höhe von 1/7 bzw. 15 % aus, wobei nach den 5 Jahren ein Restwert von ca. 25 % besteht und dieser im Anschluss geringer abgeschrieben wird.
 - **Standwert:** Der Sachverständige bewertet den Standwert der Möbliering (Möbliering verbleibt im Objekt).
 - Die Standwerte sind nicht identisch mit den Herstellungswerten der jeweiligen Bauteile/Einbauten bzw. Zubehörteilen. Der Standwert spiegelt den Wert wieder, mit denen diese Bauteile/Einbauten bei Verbleib in der Immobilie den Verkehrswert erhöhen können.
 - Der Standwert ist höher wie der Wiederveräußerungswert
 - Die Möbliering dürfte ca. aus dem Jahr 2017 sein (Alter ca. 8 Jahre). **Der Gutachter unterstellt pauschalisiert einen Restwert von ca. 30 bis 35 % des Neuanschaffungswertes.**

Anmerkungen:

- Das Inventar wurde durch den Zwangsverwalter überschlägig erfasst.
- In den Anlagen 26 bis 27 hat der Gutachter jedes Zimmer mit dem vorhandenen Inventar visualisiert.

Terrasse

- gepflasterte Terrasse mit Tisch, 4 Gartenstühlen, zwei Liegen, und einem Sonnenschirm

Wohnung 1

- weiße Einbauküche (einzeilig), Miele-Herd und Kühlschrank, Spüle, Kaffeemaschine Delongi, Toaster, Wasserkocher, Messerblock, Besteck für mindesten sechs Personen, Geschirrspüler Miele, weiteres Küchenbesteck, Geschirr für sechs Personen mit großen Tellern, kleinen Tellern, Schalen, Müslischalen, Kaffeebechern, Espressotassen sowie zehn Wassergläser, sechzehn Weingläser, vier Weizengläser, sechs Sektgläser.
- Esstisch mit vier Sitzplätzen, Hängelampe
- Wohnzimmer mit Ledercouch mit diversen Kissen und Couchtisch, Eckkommode mit TV und Stereoanlage.
- Schlafzimmer mit Doppelbett, 2 Nachtschän, 2 schmale Kleiderschränke, Kommode und TV
- Bad mit Waschmaschine
- Flur mit Garderobe und Sitzbank
- Vorhanden ist weitere Dekoration, Fensterjalousien, kleine Lampen, Bildern, Kerzen, eine Mikrowelle, Schirmständer, Einkaufstaschen, Regenschirm, Kleiderbügel, Bilder
- Standwert Inventar: pauschal **10.500 €**

Gerätehaus: 3 Fahrräder, Sonnenschirme, Spielzeug

- Standwert: **pauschal 750 €**

Gesamt: 11.250 €**Baumängel/Bauschäden**

- guter Instandhaltungszustand, dem Baujahr entsprechend
- tlw. Moos- und Algenbefall an der Fassade
- aktuell keine getrennte mediale Abrechenbarkeit der Wohnungen (Strom, Wasser, Heizung)
 - Keine Unterzähler Wasser- und Strom vorhanden, keine Heizkostenverteiler
 - Achtung: der Technikraum war nicht einsehbar, der Gutachter geht aber von der getroffenen Aussage aus.
 - Die Einbaumöglichkeit von Kalt- und Warmwasserzähler wurde augenscheinlich vorbereitet (siehe Badbilder).

7 Darstellung des örtlichen Marktes (2024/25)

Auslastung übers Jahr:

Die Halbinsel Fischland-Darss-Zingst war schon immer ein beliebtes Urlaubersziel und erlebte nach der Öffnung der innerdeutschen Grenze ab ca. Mitte der 90er Jahre einen großen touristischen Ansturm von Urlaubern, der nach wie vor ungebrochen anhält.

Mietkonditionen Fewo auf Fischland-Darss-Zingst

- o Saisonpreise je Übernachtung (einige Beispiele - sollen die Mieltendenz aufzeigen)
- o in den Ostseebädern Zingst, Prerow, Ahrendhoop, Dierhagen
- Ferienhäuser (100 bis 160 m²) 100 bis 250 €/Tag
- Ferienwohnungen (50 bis 80 m²) 65 bis 160 €/Tag
- Ferienwohnungen (kleiner 50 m²) 50 bis 150 €/Tag
- Top Appartements (>100 m²) 250 bis 500 €/Tag

Objekt "Birkmaase 6"

Die Wohnung 1 wird im Internet unter dem Namen „Meerle 1“ beworben. Die FEWO ist geeignet für bis zu 4 Personen.

7.1.1 Zimmerpreise und Auslastung

Dem Gutachter ist der Ferienwohnungsmarkt auf der Halbinsel Fischland-Darss-Zingst aufgrund seiner Wertermittlungspraxis bekannt.

- Aufgrund eigener Recherchen hält der Gutachter folgende Aufsplittung für marktkonform (er teilt das Jahr in 4 Kategorien).
- Er nimmt abweichend von den Angaben der Website die Erzielbarkeit folgender Vermietungspreise an:

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

- Die Einnahmen gelten für eine voll ausgestattete Ferienwohnung

Saison	Tage	Anzahl der Ferienwohnungen	mittlere Auslastung in %	Anzahl der Übernachtungen gerundet für die Ferienwohnung	Preis pro Tag in € (gerundet)	Einnahmen pro Saison in € (gerundet)
D	165	1	15,00	25	70,00	1.750,00
B	97	1	25,00	24	85,00	2.040,00
C	32	1	55,00	18	100,00	1.800,00
A	71	1	85,00	60	130,00	7.800,00
gesamt	365			127,00	105,43	13.390,00
gewährter Rabatt (z. B bei Mehrfachübernachtungen, Stammkunden, Aktionen etc.)					-3%	- 401,70
• Zusätzliche Einnahmen (Sonstige zugewiesene Einnahmen, Endreinigung)					3,5%	468,65
• Zusätzliche Einnahme					0%	0,00
Einnahmen pro Jahr (Netto inkl. Inventar einer FEWO-Vermietung)						13.456,95

Gesamt: 13.455 €

MwST-Problematik

Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird das Objekt ohne ausgewiesene MwSt. versteigert. Ein Ersteigerer kann demnach keine MwSt.-Rückerstattung beim Finanzamt geltend machen. Demzufolge muss er von den Bruttoeinnahmen auch keine MwSt. abführen.

7.1.2 Restnutzungsdauer

- 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 Objekt wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** angenommen. Der Gutachter hält folgenden Ansatz für gerechtfertigt:

	Gesamtnutzungsdauer in Jahren	Bemerkungen
Standardstufe 3-4 (Eigener Ansatz)	80	
Korrekturfaktor	0	Keine Besonderheiten
Gesamtnutzungsdauer	80	
Baujahr	2017	Bezugs-Fertigstellung in 2017
Gebäudealter (2025)	8 Jahre	
Rechnerischer Restnutzungsdauer	72 Jahre	
Angepasste RND	72 Jahre	•

7.1.3 Bewirtschaftungskosten/ Betriebskosten

Neben einer Provision für die Ferienwohnungsvermietung fällt zusätzlich folgender Kostenaufwand an:

- o Hausgeld für Wasser-, Heizungs-, Verwaltungs-, tlw. Reinigungskosten, Instandhaltungskosten, Instandhaltungsrücklage, Müllgebühren, Versicherungen etc.
- o zusätzlich tatsächliche Stromkosten

Ausgehend von einem Bruttoertrag fallen somit an:

- o ca. 20 bis 30% Provision; monatliches Hausgeld, tlw. Kosten für Reinigung
- o Mietausfallwagnis, Stromkosten, sonstige nicht erfasste Kosten
- o Rücklage für periodische Erneuerung des Inventars

Ansätze des Gutachters (BW-Kosten in % in Abhängigkeit von Wohnungsgröße)

Größe 40 bis 60 m²	Größe 60 bis 75 m²	Größe 75 bis 90 m²
55 %	52,5 %	50 %

7.1.4 Liegenschaftszins

Der Gutachterausschuss Vorpommern-Rügen hat keine Liegenschaftszinssätze für vergleichbare Ferienwohnungen/Ferienhäuser ausgewiesen.

Einen Anhaltspunkt liefert der Grundstücksmarktbericht 2025 des Landkreises Rostock mit einem ausgewiesenen Liegenschaftszins für die Ostseebäder.

Auszug aus dem GMB 2025 (Landkreis Rostock)

Gebäudetyp	Anzahl Kauffälle	Liegenschaftszinssatz in %				Kennzahlen [Mittelwert]	
		Min.	MW	Max.	Stabw.	RND in Jahre	mtl. Miete pro m ² Wfl/NF
Wohnungseigentum	74	0,5	2,6	7,3	1,5	47	7,72
Ostseebäder + Umfeld Ostseebäder	7	0,7	1,3	2,2	0,5	47	8,61

1,30%	Mittelwert Wohnungseigentum für Ostseebäder im Landkreis Rostock
0,05%	Tatsächliche Lage in Zingst (2025)
0,10%	Keine Instandhaltungsrücklage, keine aktive WEG-Verwaltung Keine getrennte mediale Abrechenbarkeit (Strom, Wasser, Heizung)
1,45%	Gesamt

7.1.5 Berechnung des EW

Mieteinheiten	Ca. Nutz- bzw. Wohnfläche in m ²	Nettokaltmiete		
		Monatlich		jährlich
		in €/m ²	in €	in €
Wohnung 1	49,00			13.455,00

- o jährliche Nettokaltmiete insgesamt: 13.455,00
- o Bewirtschaftungs-/Betriebskosten jährlich insgesamt in %:

Anteil des Vermieters insbesondere für:

- o Verwaltungskosten, Vermietungskosten, Provisionen für Reiseveranstalter, Reinigungskosten, Instandhaltungskosten; Werbung -55% -7.400,25
- o Mietsausfallwagnis, alle Betriebskosten
- o Mietsausfallwagnis

jährlicher Reinertrag = 6.054,75

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

Bodenwert in €	Miteigentums- anteil	anteiliger Bodenwert	Liegenschaftszins- satz in %	
534.735	1.716	91.760,53	1,45	-1.330,53
	10.000			

Ertrag des Eigentums 4.724,22

Vervielfältigter einschließlich Abschreibung

bei einem Liegenschaftszinssatz von (in %): 1,45

und einer Restnutzungsdauer von 72 Jahren x 44,504

vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage (in €) = 210.246,69

Behebung von Schäden pauschal in € 0,00

• zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung/Werterhöhung/Kosten in € 0,00

• *Bodenwertanteil des Grundstücks in € + 91.760,53*

Ertragswert des Wohnungseigentums + Miteigentumsanteil am Grundstück 302.007,22

in €/m² 6.163,41

8 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

- Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den § 24—26 ImmoWertV 21 beschrieben.
- Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (Vergleichspreisverfahren) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (Vergleichsfaktorverfahren) basieren.
- Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.
- Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels, Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=>objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).
- Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.
- Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

- Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

8.1 Marktdaten und Erkenntnisse

Quelle Marktbericht 2019 des Gutachterausschusses Vorpommern-Rügen s. S. 39 ff in Auszügen:

3.3.1 Wohnungseigentum (WF incl. 1 Stellplatz)

Wohnfläche	Art des Verkaufes	Lage	KP €/m²WF (gewogener MW)	Anzahl	Spanne KP €/m²WF		
0 - 45	Erstverkauf aus Neubau	Hansestadt Stralsund		0			
		Ostseebäder LK V-R	4.479	11	2.863	-	8.793
		Festland		0			
		Insel Rügen	3.243	13	2.791	-	3.792
	Erstverkauf aus Umwandlung	Hansestadt Stralsund		0			
		Ostseebäder LK V-R (ohne Prora)		1		-	
		Prora	5.516	44	4.374	-	6.990
		Festland		0			
		Insel Rügen	1.769	13	1.526	-	3.431
	Weiterverkauf	Hansestadt Stralsund	1.384	3	925	-	2.470
		Ostseebäder LK V-R	3.169	66	803	-	9.103
		Festland	3.002	5	1.287	-	3.997
		Insel Rügen	1.531	56	902	-	6.231

Anmerkung:

- Die Marktdaten sind aus dem Jahr 2017/2018 **und nicht mehr zeitgemäß**.
- Einen neueren Marktbericht hat der Gutachterausschuss Vorpommern-Rügen noch nicht herausgegeben.

Relevante Marktdaten wurden jedoch im Landesgrundstücksmarktbericht 2025 vom Oberen Gutachterausschuss veröffentlicht:

Abb. 4.24: Übersicht Wohnflächenpreise 2024 für Eigentumswohnungen - Erstverkäufe aus Neubau

	Landkreis/ Stadt	Anzahl Kauffälle	Mittlerer			
			Wohn- flächenpreis [€/m²]	Wohn- fläche [m²]	Gesamt- kaufpreis [€]	Boden- richtwert [€/m²]
			Erstverkäufe aus Neubau			
Küstenstreifen	HRO	67	5.681	38	183.414	430
	LRO	42	4.646	85	395.000	280
	VR	113	5.658	66	366.000	-
	NWM	11	6.965	61	459.900	490
	VG	131	4.807	62	270.600	275
	Gesamt	364	5.278	61		

Abb. 4.27: Übersicht Wohnflächenpreise 2024 für Eigentumswohnungen - Weiterverkäufe

	Landkreis/ Stadt	Anzahl Kauffälle	Mittlerer				Baujahr
			Wohn- flächenpreis [€/m²]	Wohn- fläche [m²]	Gesamt- kaufpreis [€]	Boden- richtwert [€/m²]	
Baujahre 1991 bis 2021							
Küstenstreifen	HRO	87	3.375	72	252.200	500	2000
	LRO	144	4.406	53	223.450	540	2002
	VR	278	3.810	56	212.595	-	1998
	NWM	64	2.893	56	169.000	200	1998
	VG	219	3.312	56	184.000	305	2001
	Gesamt	792	3.659	57			

Basierend auf vorhandenen Marktdaten (auch aus anderen Ostseebädern an der ostdeutschen Ostseeküste) hält der Sachverständige folgende Verkaufsfaktoren für angemessen. Die vorhandenen Zustandsmerkmale (keine Rücklage, keine WEG-Verwaltung, kein Wirtschaftsplan, keine mediale Abrechenbarkeit) finden im Ausgangswert Berücksichtigung.

- Gilt für FEWO's mit Größen 40 bis 60 m²

Wfl. in m ² ca.	Vergleichskaufpreis in € / m ² Wohnfläche	Vergleichskaufpreis für das Wohneigentum in €	Bemerkungen
49	5.000	245.000,00	• Wiederverkaufspreis (ohne Inventar) o Inkl. Abstellraum
+		11.250,00	• Standwert des Inventars
+		10.000,00	• SNR am Stellplatz 1
Gesamt		266.250	

Anmerkungen zu den Stellplatzpreisen (ebenerdiger Stellplatz)

Grundlage der Wertaussweisung ist eine Analyse des Gutachterausschusses des Landkreises Rostock (veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2025, Seite 60)

Wohnflächenpreis [Euro/m ² Wfl]	Außenstellplatz [Euro]	Tiefgaragenstellplatz [Euro]
1.500	4.700	16.500
2.000	5.600	18.000
2.500	6.400	19.300
3.000	7.200	20.400
3.500	8.000	21.400
4.000	8.700	22.200
4.500	9.300	23.100
5.000	10.000	23.800
5.500	10.600	24.500
6.000	11.200	25.100
6.500	11.800	25.800
7.000	12.300	26.300
7.500	12.900	26.900
8.000	13.400	27.400

Tabelle 25 Stellplatzpreise in Abhängigkeit vom Wohnflächenpreis

9 Verkehrswert

Der Vergleichsfaktorwert weicht vom Ertragswert ab. Der Sachverständige schätzt ein, dass ein Mittel, gebildet aus 0,5 Anteil Ertragswert und 0,5 Anteil Vergleichswert, dem vorläufigen Marktwert des Objektes am ehesten gerecht wird.

	Anteil	
o Ertragswert (inkl. Inventar und SNR am Stellplatz und der Terrasse)	0,5	302.000,00 €
o Vergleichswert (inkl. Inventar und SNR am Stellplatz und der Terrasse)	0,5	266.200,00 €
<i>vorläufiger Verkehrswert nach § 194 BauGB</i>		284.100,00 €
zusätzliche Marktanpassung in % (zur Rundung)	- 0,04	- 100,00 €
o Rundung		
Verkehrswert nach § 194 BauGB		284.000,00 €

Somit wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB
des Sondereigentums an der im Erdgeschoss gelegenen Wohnung Nr. 1
nebst Geräteraum 1 im Nebengebäude
nebst Sondernutzungsrecht an der Terrasse 1 und dem KFZ-Stellplatz 1

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

Birkmaase 6 in 18374 Zingst

zum Wertermittlungstichtag 8. Dezember 2025

geschätzt mit

284.000 €

10 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Auszug aus dem Stadtplan (lizensiert über geoport)
Anlage 2	Auszug aus dem aktuellen Katasterplan
Anlage 3	Luftbild
Anlage 4	Baulastauskunft
Anlage 5	Altlastenauskunft
Anlage 6	Auszug aus dem Flächennutzungsplan für das Ostseebad Zingst
Anlage 7	Darstellung von Bebauungsplänen im Umfeld
Anlage 8	Auszug aus dem einfachen B-Plan Nr. 31
Anlage 9	Abgeschlossenheitsbescheinigung
Anlage 10	Darstellung der WEG: Aufstellung der Miteigentumsanteile
Anlage 11-12	Lageplan, Grundriss vom EG
Anlage 13	Flächenberechnung, entnommen der Bauakte
Anlage 14-21	Wohnhaus: weitere Grundrisse, Schnitte und Ansichten
Anlage 22	Nebengebäude: Ansichten und Schnitt
Anlage 23 – 28	Fotoansichten
Anlage 29	Darstellung der Flurstücksdaten

11 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage

- o Gute Wohnlage / gute Geschäftslage für touristische Nutzungen

Postalische Anschrift

- o Birkmaase 6 in 18374 Zingst

Nutzungsberechtigte + weitere Ansprechpartner:

- o Nicht vermietet, Ferienwohnungsnutzung

Ferienwohnungsvermietung	Zwangsverwalter
Ferienwohnungen	Rechtsanwalt

WEG-Verwaltung:

- Keine WEG-Verwaltung, kein Hausgeld, keine Instandhaltungsrücklage

Gewerbebetrieb

- o Ferienwohnungen

Maschinen und Betriebseinrichtungen

- o Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- o **Das vorhandene Inventar 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

- 18445 Altenpleen OT Günz

Energiepass

- wurde nicht zugereicht

Überbauungen

- Nicht vorhanden

baubehördliche Beanstandungen

- Nicht bekannt
- Laut Baugenehmigung wurde im Spitzboden (Wohnung 4) ein Abstellraum genehmigt.
- Tatsächlich befindet sich im Spitzboden ein Schlafraum nebst WC. Ob dieser temporäre Aufenthaltsraum genehmigungsfähig ist, bedarf einer gesonderten Nachfrage beim Bauamt.
- Dies ist aber nicht wertrelevant für die Wohnung 1.

12 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 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 Nr. 6) geändert worden ist.

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 Nr. 6) geändert worden ist.

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, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

13 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 08.12.2025

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. Urheberrecht, 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.**

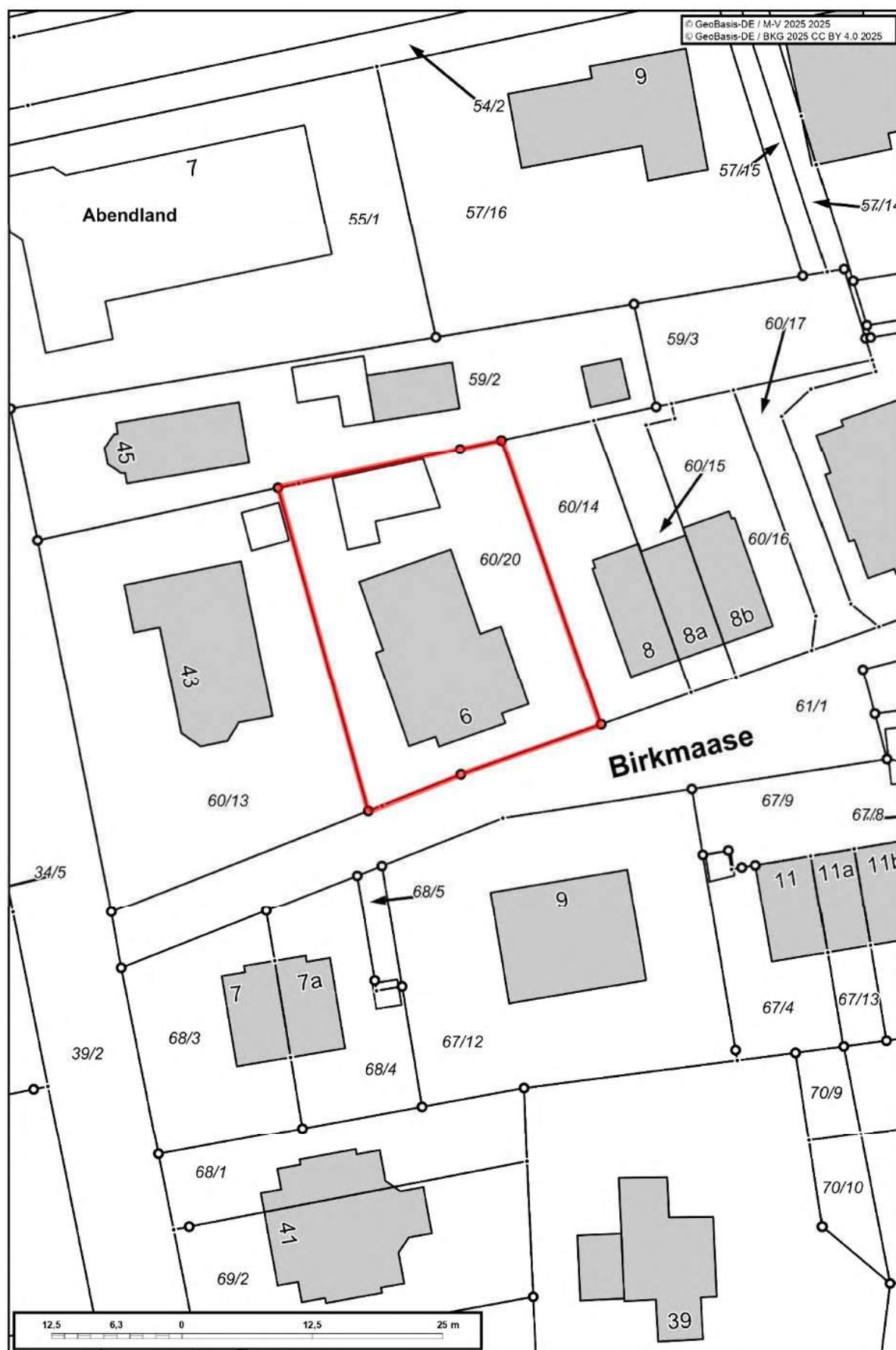


Quelle: Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2025)



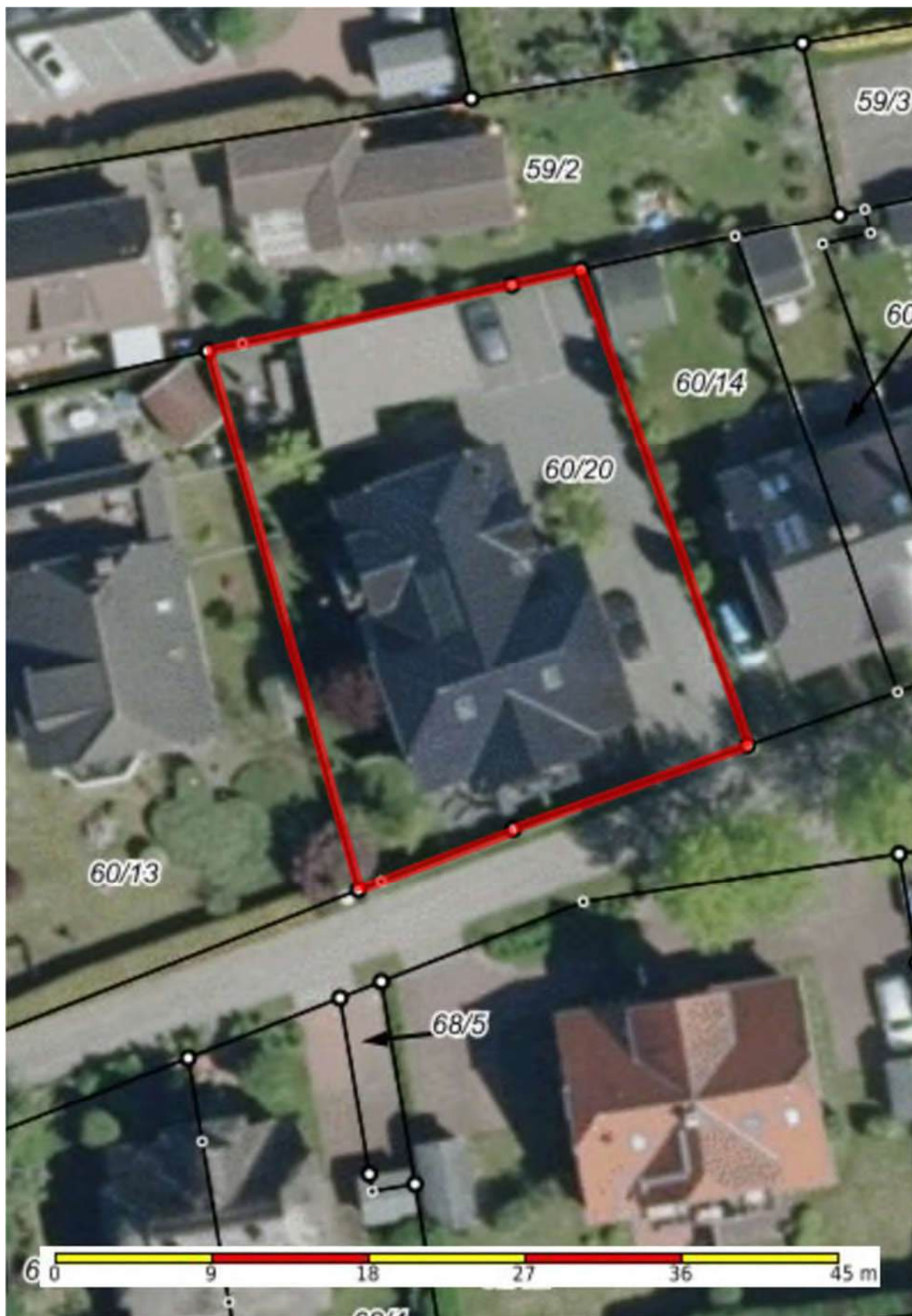
Quelle: Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2025)

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 (2025)



Luftbild (Befliegung 05/2024)

Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2025)

Datum:

27. Oktober 2025

Vorhaben Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis - Zingst

Grundstück Zingst, ~, Birkmaase 6

Gemarkung Zingst

Flur 8

Flurstück 60/20

Bescheinigung über Baulasteintragung

Hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf dem v. g. Grundstück mit den angeführten Katasterbezeichnungen eine Baulast eingetragen ist.

Das entsprechende Baulastenblatt ist in der Anlage beigelegt.

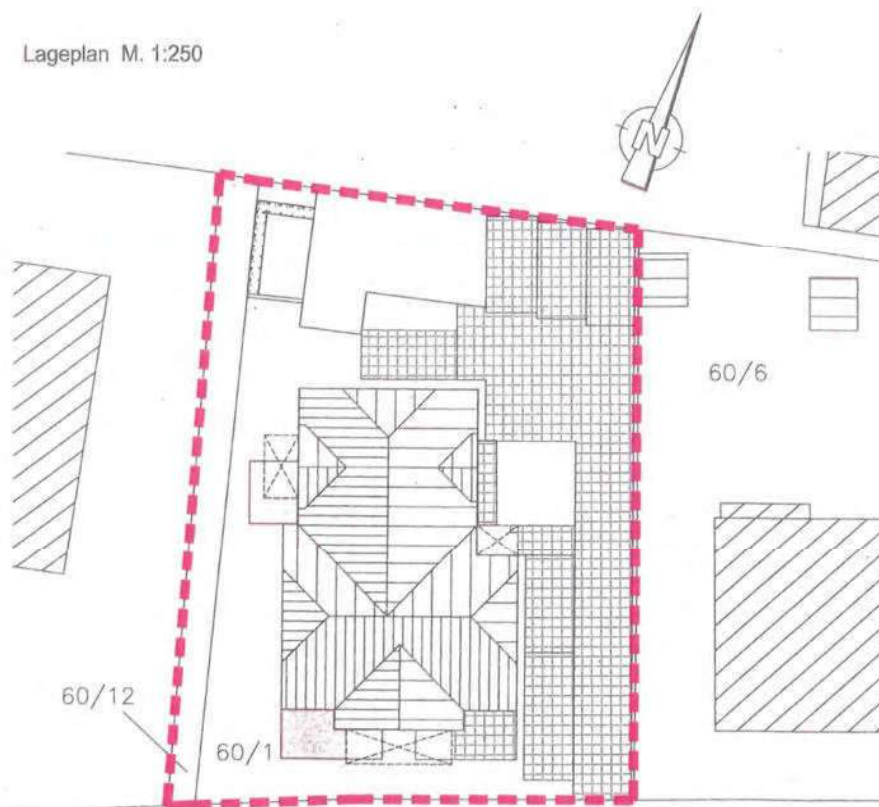
Aufgrund der Zusammenführung der vorherigen Flurstücke 60/1 und 60/12 zu dem bestehenden Flurstück 60/20, ist die auf dem Baulastenblatt 315 und 316 eingetragene und im Baulastenlageplan verzeichnete Vereinigung der Vorgängerflurstücke und die damit verbundene Zweckbestimmung hinfällig. Das Flurstück 60/20 bildet nun hinsichtlich des Baurechtes ein Grundstück sodass eine Löschung von Amtswegen veranlasst wird.

Für die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sind Gebühren zu entrichten. Die Gebührensatzung für diese Bescheinigung entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Gebührenbescheid.

Bauvorhaben: Neubau eines Wohnhauses mit Ferienwohnungen und eines Nebengebäudes
Seeheilbad Zingst, Birkmaase, Flur 8, Flurstück 60/1

Bauherr:

Lageplan M. 1:250

**Baulastauskunft Vereinigungsbaulast Flurstücke 60/1 und 60/2**

Die Flurstücke 60/1 und 60/2 wurden zusammengeführt zum Flurstück 60/20, die Vereinigungsbaulast ist somit gegenstandslos

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Mecklenburg-Vorpommern, Postfach 13 38, 18263 Güstrow



Landesamt für Umwelt,
Naturschutz und Geologie

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Bearbeiter: dBAK
Az.: LUNG-370c – 5872.1.1
Tel.: 0385 588-64375
Fax: 0385 588-649375
E-Mail: dBAK@lung.mv-regierung.de

Datum: 28.11.2025

Zugang zu Informationen über die Umwelt – Herausgabe von Informationen aus dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster MV (dBAK)

Auskunft (Stand 27.11.2025):

Gemarkung	Flur	Flurstück
Zingst (132552)	8	60/20

Sehr geehrte/r Anfragende/r,

Ihre Anfrage an das Altlastenkataster ergab, dass im dBAK **keine** Verdachtsfläche, schädliche Bodenveränderung, altlastverdächtige Fläche und Altlast im Sinne des § 2 Abs. 3 bis 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) auf dem o.g. Grundstück erfasst ist.

Gemäß § 7 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V) ist das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V zuständig für die Erfassung der aufgrund § 5 Abs. 1 LBodSchG M-V durch die unteren Bodenschutzbehörden mitgeteilten Verdachtsflächen, schädlichen Bodenveränderungen, altlastverdächtigen Flächen und Altlasten in einem Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landes als Teil des Bodeninformationssystems.

Aus dem Nichteintrag in das dBAK lässt sich jedoch nicht ableiten, dass sicher keine altlastverdächtigen Flächen, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen i.S.d. BBodSchG vorhanden sind. Es wird lediglich die Tatsache bestätigt, dass für das angefragte Grundstück zum jetzigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte für vorhandene Belastungen des Bodens vorliegen bzw. im dBAK erfasst sind.

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V sammelt und führt die Daten mit der zur Erfüllung seiner öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt. Es besteht nicht die Verpflichtung die Daten vor ihrer Herausgabe auf Richtigkeit zu prüfen, somit kann keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der mitgeteilten Informationen übernommen werden. Die Haftung für Schäden materieller oder ideeller Art, die durch die Nutzung der Inhalte verursacht werden kann, ist daher ausgeschlossen.

Von der Erhebung von Gebühren und Auslagen wird in diesem Fall ganz abgesehen, da dies aus Gründen der Billigkeit geboten ist.

Diese Auskunft wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dezernat Bodengeologie und Bodenschutz

Hausanschrift:
Goldberger Straße 12b
18273 Güstrow
Telefon: 0385 588-640
Telefax: 0385 588-64109
E-Mail: poststelle@lung.mv-regierung.de
http://www.lung.mv-regierung.de

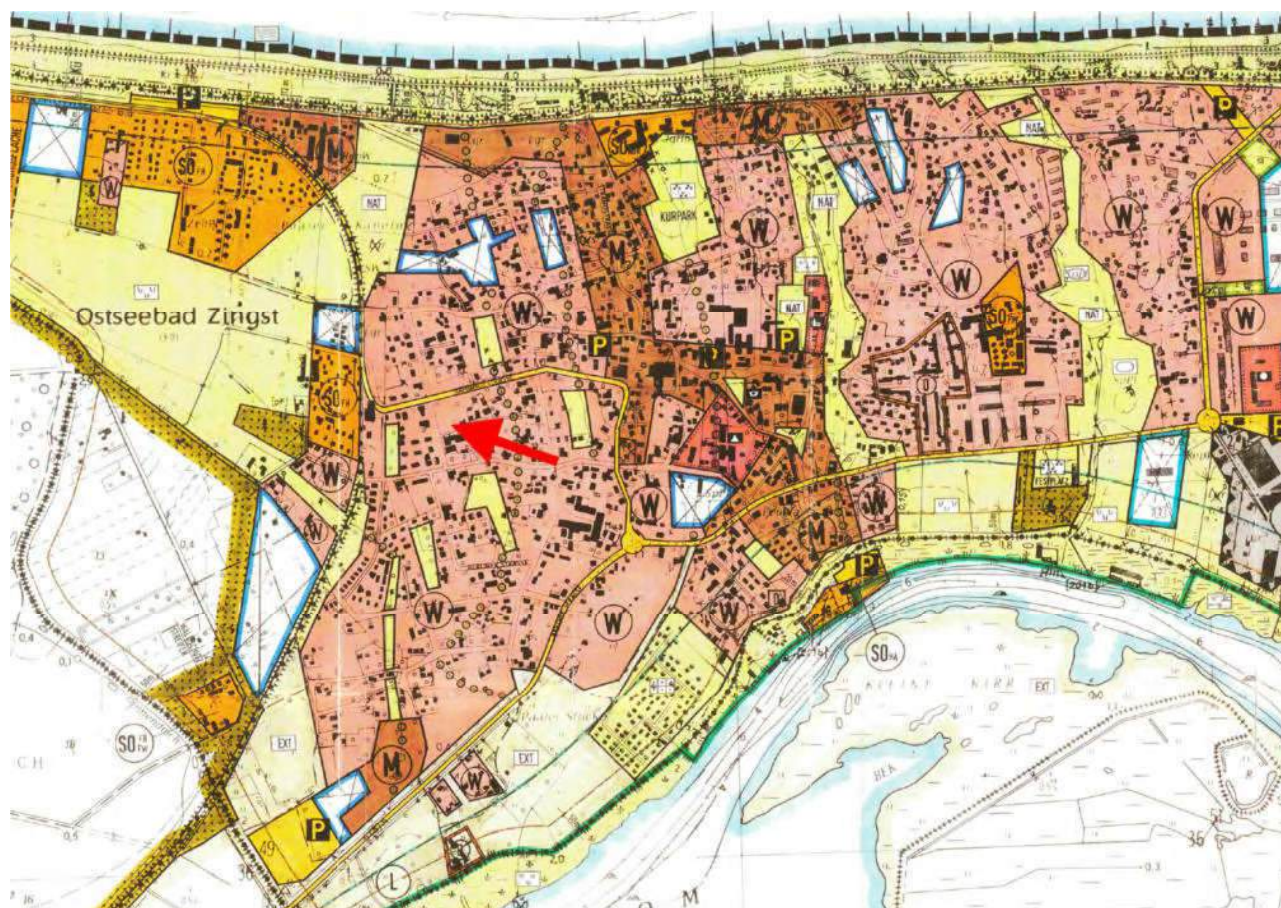
Hausanschrift:
Umweltradioaktivitätsüberwachung,
Küstengewässeruntersuchungen
Badenstraße 18
18439 Stralsund
Telefon: 03831 696-0
Telefax: 03831 696-667

Hausanschrift:
Bohrkernlager
Brüeler Chaussee 13
19406 Sternberg
Telefon: 03847 2257
Telefax: 03847 451009

Hausanschrift:
Abwasserabgabe, Wasserentnahmentgelt
Paulshöher Weg 1
19091 Schwenn
Telefon: 03843 777-300
Telefax: 03843 777-309

Allgemeine Datenschutzinformation:
Der Kontakt mit dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden.
(Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSGVO M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

Auskunft aus dem Altlastenkataster: keine Verdachtsfläche



1. DARSTELLUNGEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
- GEMEINDEGRENZE -



WOHNBAUFLÄCHE

§ 1 ABS. 1 NR. 1 BAUNVO



GEMISCHTE BAUFLÄCHEN

§ 1 ABS. 1 NR. 2 BAUNVO



GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN

§ 1 ABS. 1 NR. 3 BAUNVO



SONDERGEBIETE, DIE DER ERHÖLUNG DIENEN:

§ 10. BAUNVO

CAMP - CAMPINGPLATZ
FH - FERIENHÄUSER
FW - FERIENWOHNUNGEN



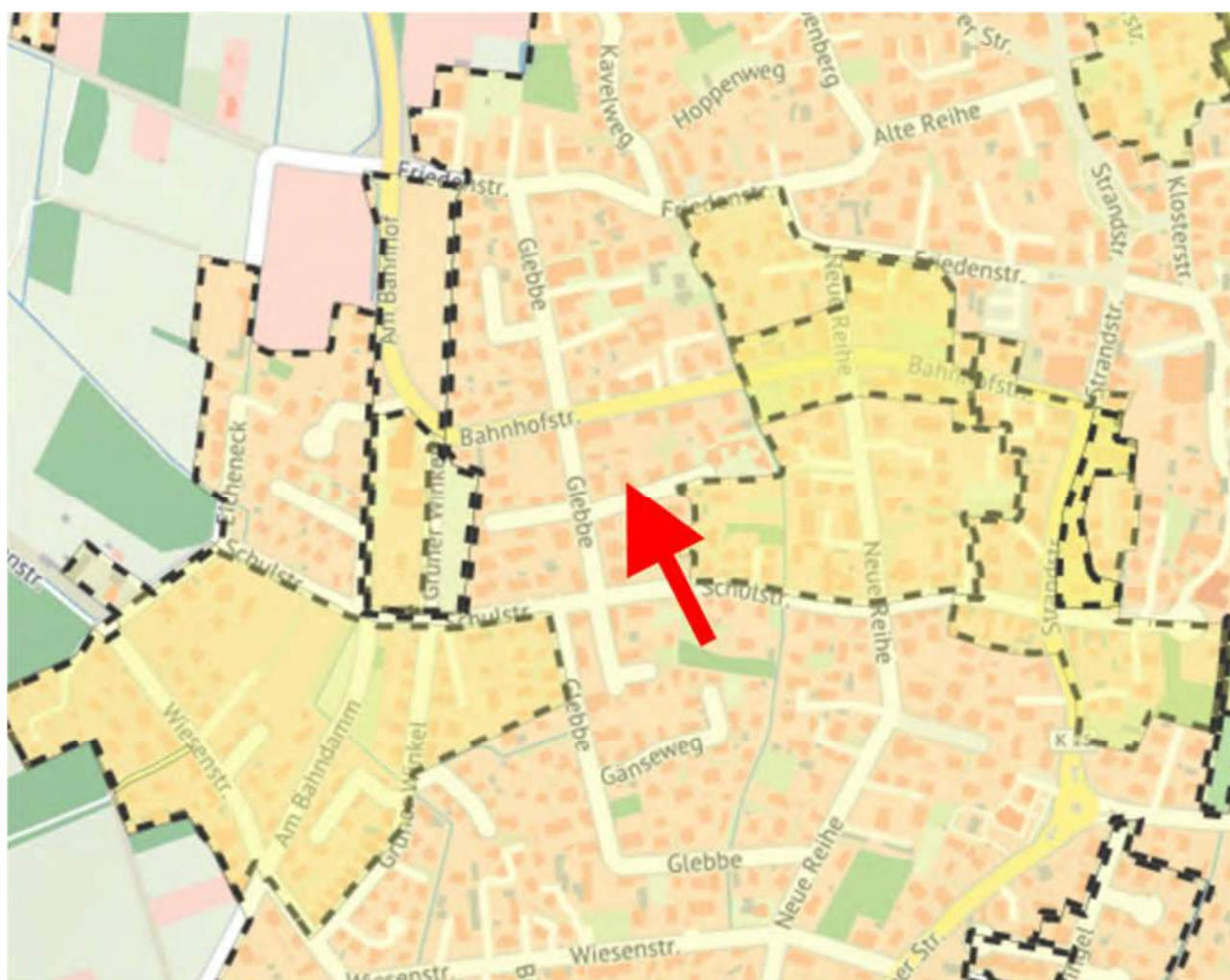
SONSTIGE SONDERGEBIETE:

§ 11 BAUNVO

KUR - KURERHEIMLICHUNGEN
HA - HAFENANLAGEN
BU - BUNDESEINRICHTUNGEN
KK - KURKLINIKEN

**Auszug aus dem Flächennutzungsplan für das Ostseebad Zingst
Rechtskraft 2002**

Der Bereich des Grundstückes ist ausgewiesen als Wohnbaufläche.



Bebauungspläne

Amtsbezeichnung	Zingst
aufstellende Gemeinde	Zingst, Ostseeheilbad
Art	B-Plan
Nummer	31
Bezeichnung	Schutz des zentralen Versorgungsbereiches
Fassung	Ursprungsplan

Gelegen im Geltungsbereich des einfachen B-Planes 31

Darstellung von Bebauungsplänen im Umfeld.
Das Grundstück ist im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gelegen.

Landkreis Vorpommern-Rügen Der Landrat



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

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 43.20.02.06 432018/003269/17G
Mein Zeichen:
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!
Fachdienst: Bau und Planung
Fachgebiet / Team: FG Bauordnung - Standort GMN
Auskunft erteilt:
Besucheranschrift: Heinrich-Heine-Straße 76
18507 Grimmen
201a
Zimmer: 03831 357-
Telefon: 03831 357-444597
Fax: @lk-vr.de
E-Mail:
Datum: 11.12.2017

Vorhaben: Neubau eines Hauses mit 5 Ferienwohnungen und eines Nebengebäudes Abgeschlossenheitsbescheinigung Az. 05644-16
Grundstück: Zingst, Birkmaase
Flurstück: 8
Flurstück: 60/1

Bescheinigung

aufgrund des § 7 Abs. 4 Nr.2 / § 32 Abs. 2 Nr. 2 des
Wohnungseigentumsgesetzes

Die in den beiliegenden Aufteilungsplänen Blatt Nr. 1 bis Blatt Nr. 4

- mit Nummer 1 bis 5 bezeichneten Wohnungen
- mit Nummer 1 bis 5 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume

in dem Gebäude auf dem o.g. Grundstück im Grundbuch von Zingst, Blatt 1244 sind in sich abgeschlossen.

Sie entsprechen somit dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 / § 32 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes.

Bei der Erteilung dieser Bescheinigung war die bebauungsrechtliche (bauplanungsrechtliche) Zulässigkeit der zu errichtenden Räume und ihrer Nutzung von Rechtswegen nicht zu prüfen.

Im Auftrag



Anlagen
Aufteilungspläne
Gebührenbescheid



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

allg. Kontaktdaten
Telefon: 115
+49 (3831) 357-1000
Fax: +49 (3831) 357-444100
E-Mail: poststelle@lk-vr.de
Internet: www.lk-vr.de

allg. Sprechzeiten
Di: 09:00-12:00 Uhr
13:30-18:00 Uhr
Do: 09:00-12:00 Uhr
13:30-16:00 Uhr
oder nach Terminvereinbarung

Bankverbindung
Sparkasse Vorpommern
IBAN: DE45 1505 0500 0530 0004 07
BIC: NOLADE21GRW



Abgeschlossenheitsbescheinigung, entnommen der Teilungserklärung

- 8 -

Anlage 5 zu UR Nr. K⁸⁸²...../2018**Aufstellung der Miteigentumsanteile**

WE -Nr.	Etage/Lage	10.000stel	Fläche in m ²
1	EG	1.716	49,00
2	EG	1.589	45,39
3	EG	1.571	44,85
4	DG, Spitzboden	2.792	79,74
5	DG	2.332	66,61
		10.000	285,59

Die Berechnung der Wohnflächen erfolgte auf der Grundlage der Wohnflächenverordnung. Terrassen und Balkone wurden mit 25 % berücksichtigt.

Eine Änderung der Berechnung durch den teilenden Eigentümer erfolgt nur, wenn ein Festhalten an der bisherigen Regelung (analog § 10 Abs. 2 WEG) unbillig erscheint.

Darstellung der WEG; Auszug aus der TE

vorhaben: Neubau eines Wohnhauses mit Ferienwohnungen und eines Nebengebäudes
Seeheilbad Zingst, Birkmaase, Flur 8, Flurstück 60/1

Bauherr: Wipprecht Bau GmbH

Anlage
4

Lageplan M. 1:500

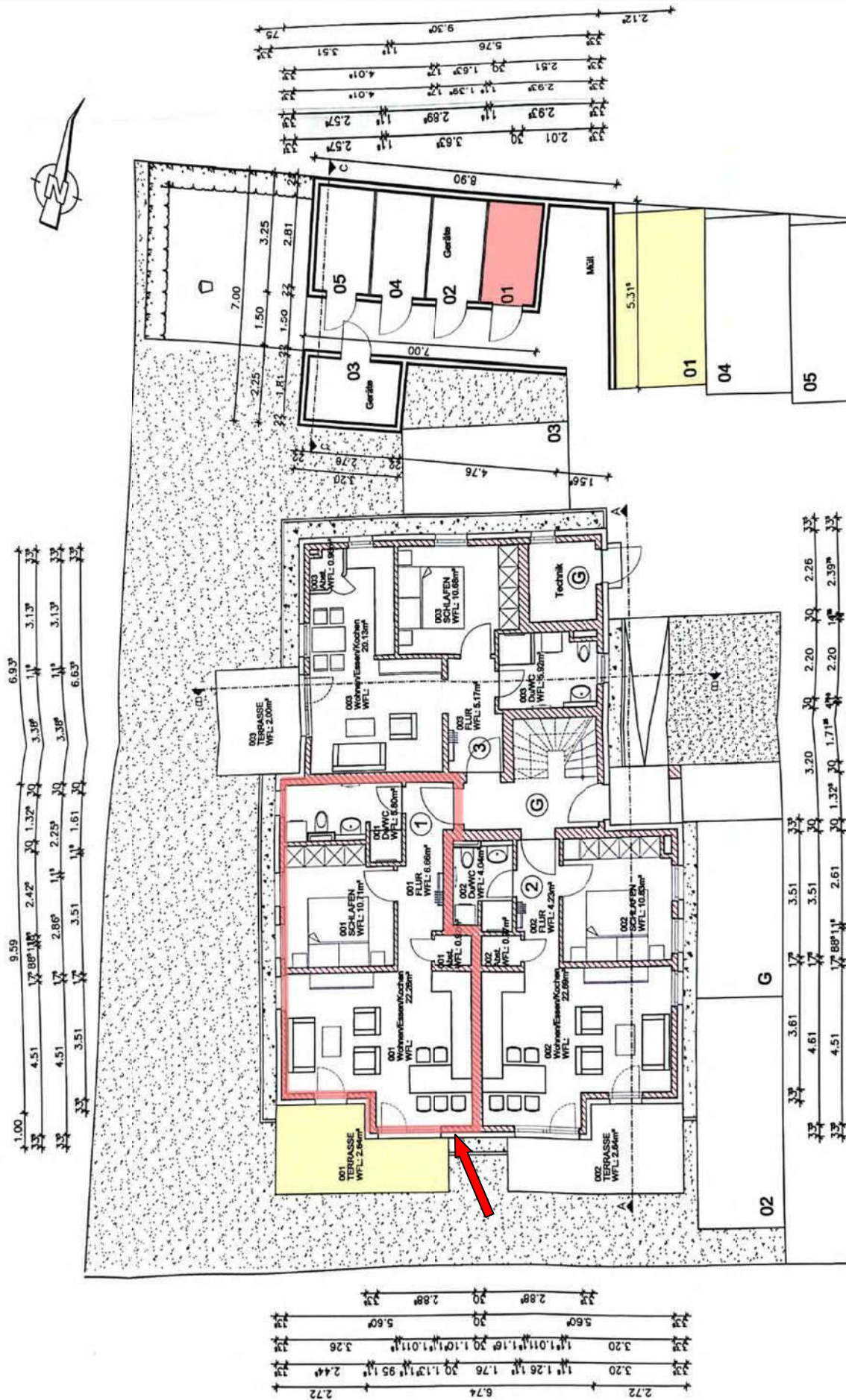


Ostseebad Wustrow, 01.11.2016

Architekt:

11. Dezember 2017
432013/003 031.17G

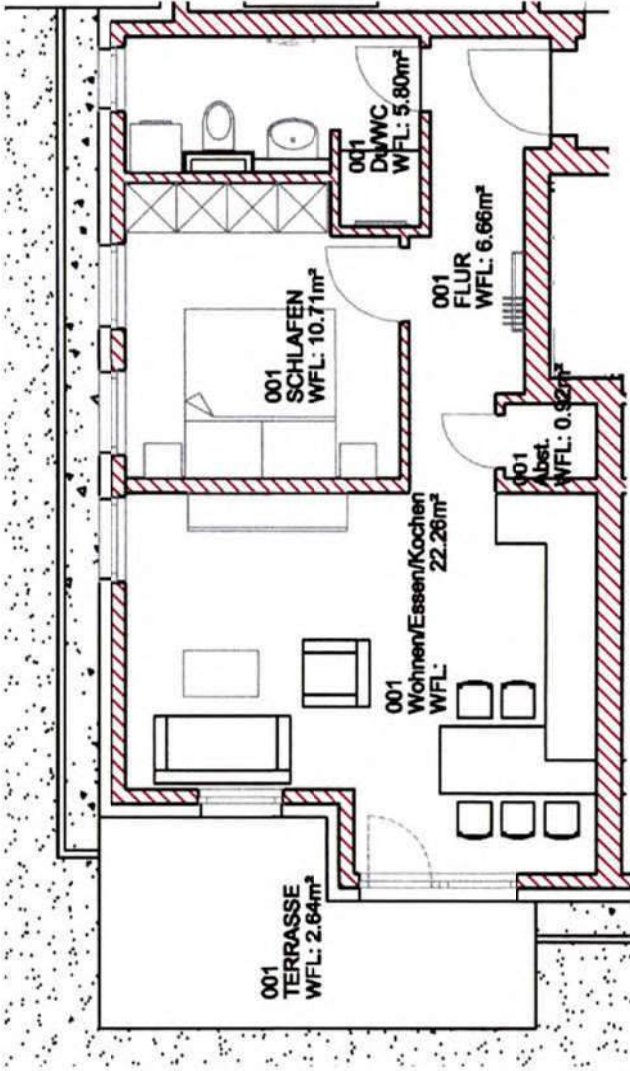
Lageplan; Auszug aus der TE



Grundriss vom Erdgeschoss (entnommen der TE); Durch den San/Foto leicht verzerrte Darstellung

Die Wohnung 1 und der Geräteraum 1 wurden rot markiert.

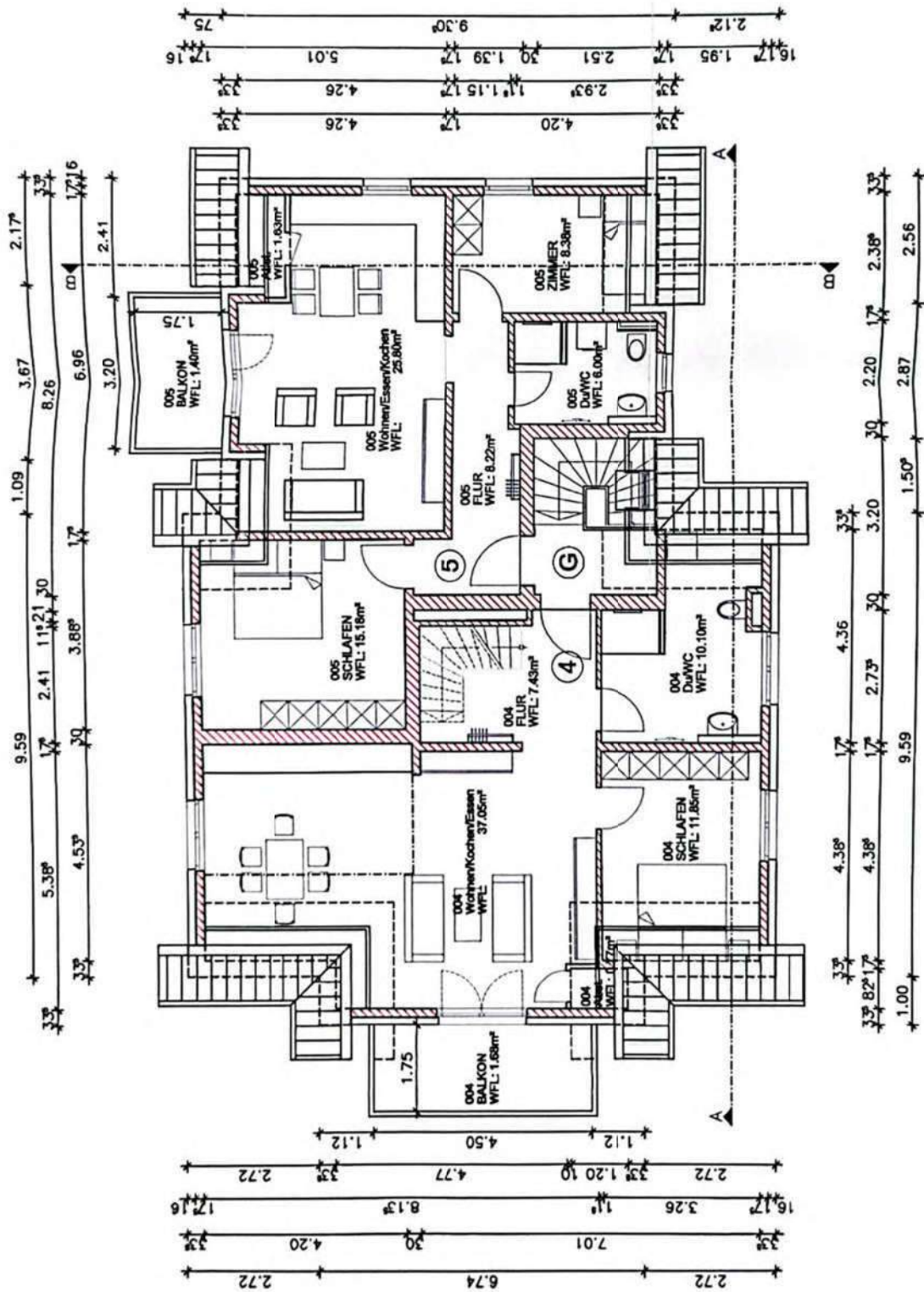
Die Sondernutzungsrechte an der Terrasse 1 und dem KFZ-Stellplatz 1 wurden gelblich markiert.

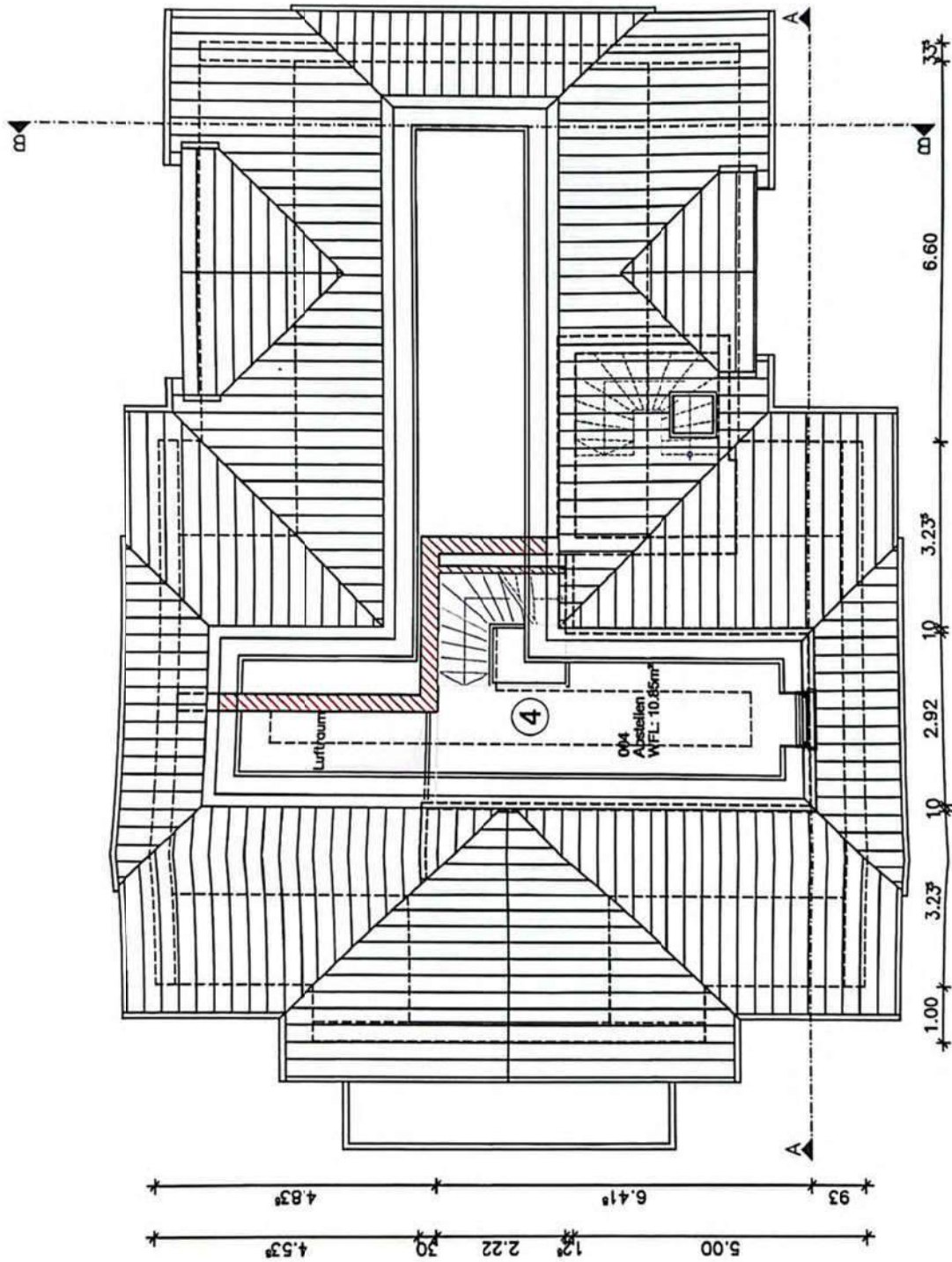


Berechnung der Wohnfläche nach der WofIV
Wohnung 1

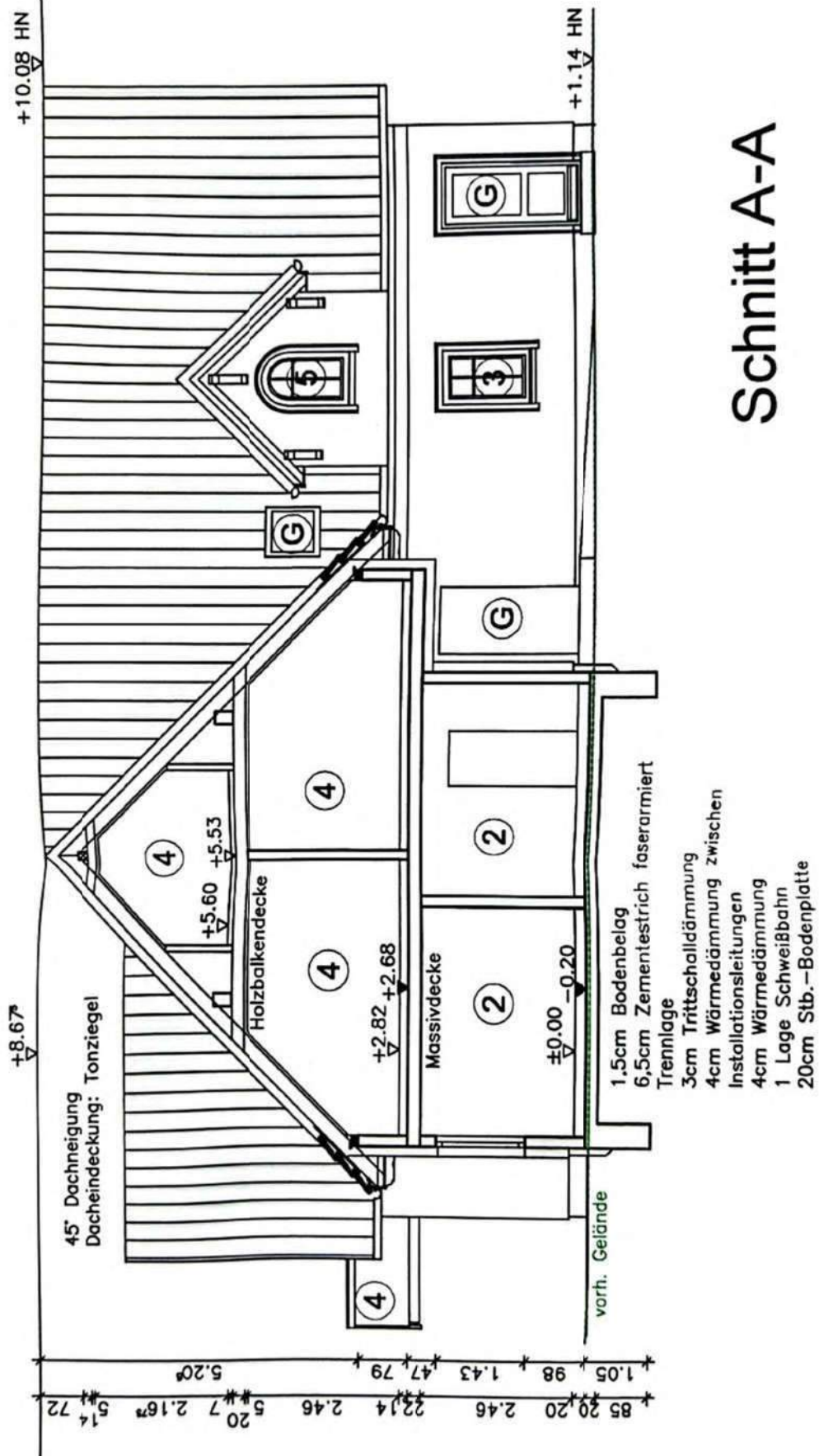
Wohnen/Essen/Kochen	+3,48 * 2,72	= 9,47 qm
	+4,48 * 1,65	= 7,39 qm
	+1,21 * 4,48	= 5,40 qm
		22,26 qm
Abst.	+1,08 * 0,85	= 0,92 qm
FLUR	+1,30 * 0,31	= 0,41 qm
	+4,20 * 0,38	= 1,58 qm
	+5,38 * 0,73	= 3,93 qm
	+3,01 * 0,25	= 0,75 qm
		6,66 qm
SCHLAFEN	+0,81 * 2,83	= 2,31 qm
	+3,48 * 2,42	= 8,40 qm
		10,71 qm
Du/WC	+0,66 * 0,25	= 0,16 qm
	+0,25 * 0,90	= 0,23 qm
	+2,42 * 0,25	= 0,60 qm
	+1,14 * 0,15	= 0,17 qm
	+1,14 * 0,11	= 0,12 qm
	+1,14 * 0,67	= 0,77 qm
	+3,48 * 1,08	= 3,76 qm
		5,80 qm
TERRASSE	+0,25 * (2,72 * 1,00)	= 0,68 qm
	+0,25 * (5,22 * 1,50)	= 1,96 qm
		2,64 qm
Wohnung 1		49,00 qm

Wohnflächenberechnung der Wohnung 1 – entnommen den Bauunterlagen



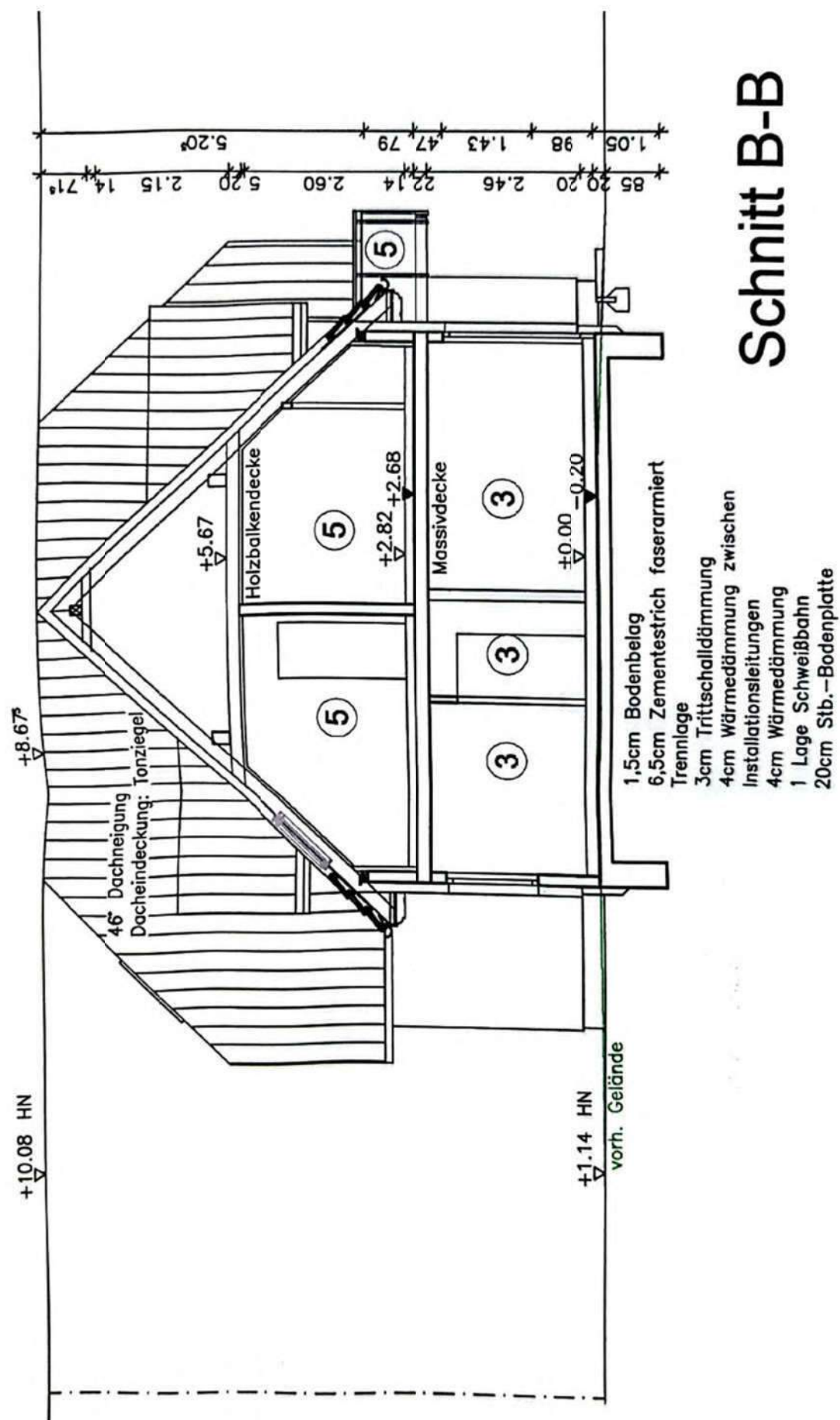


Grundriss vom Spitzboden (entnommen der TE)
 Durch den San/Foto leicht verzerrte Darstellung



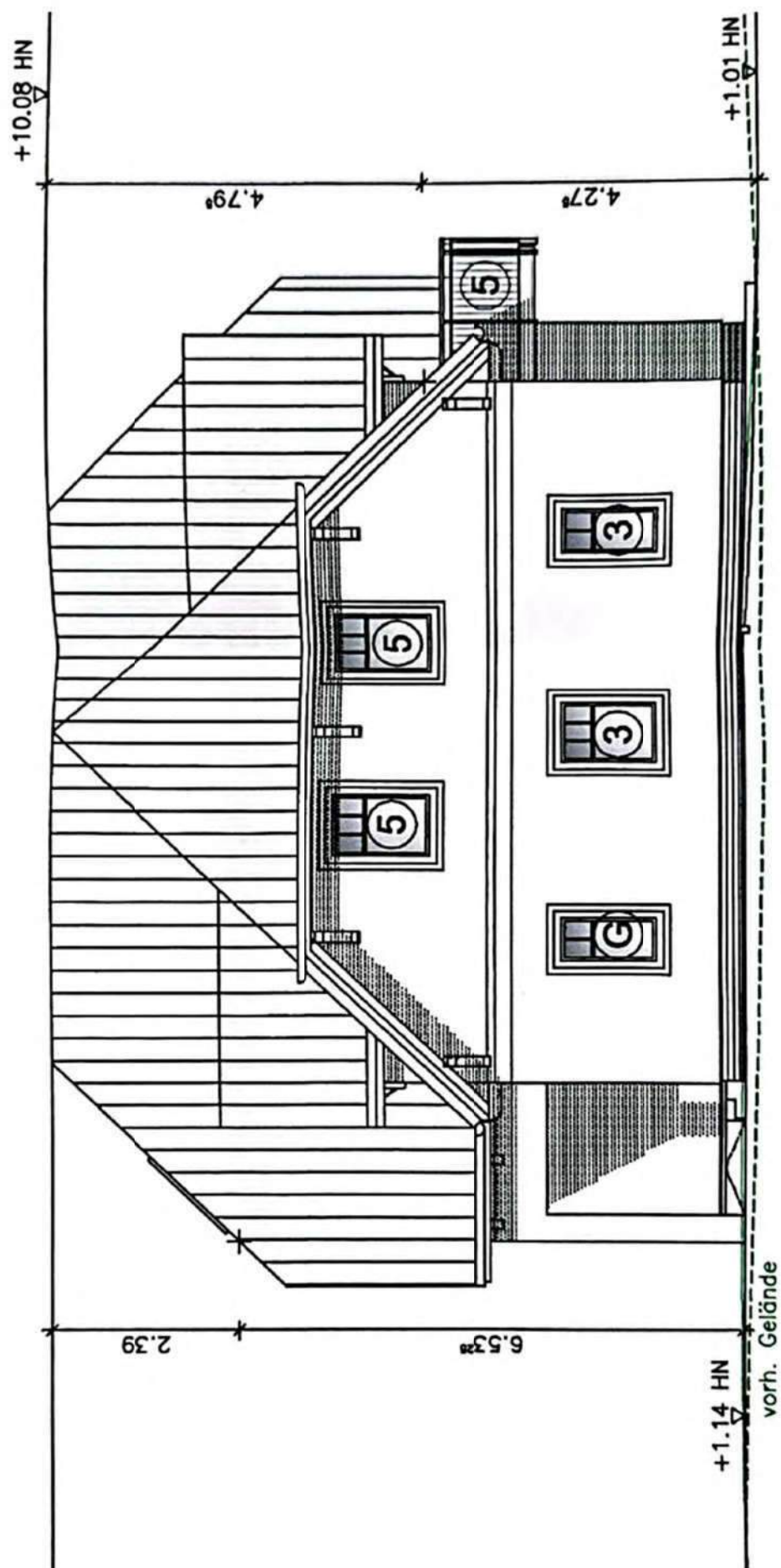
Schnitt A-A (entnommen der TE)

Durch den San/Foto leicht verzerrte Darstellung



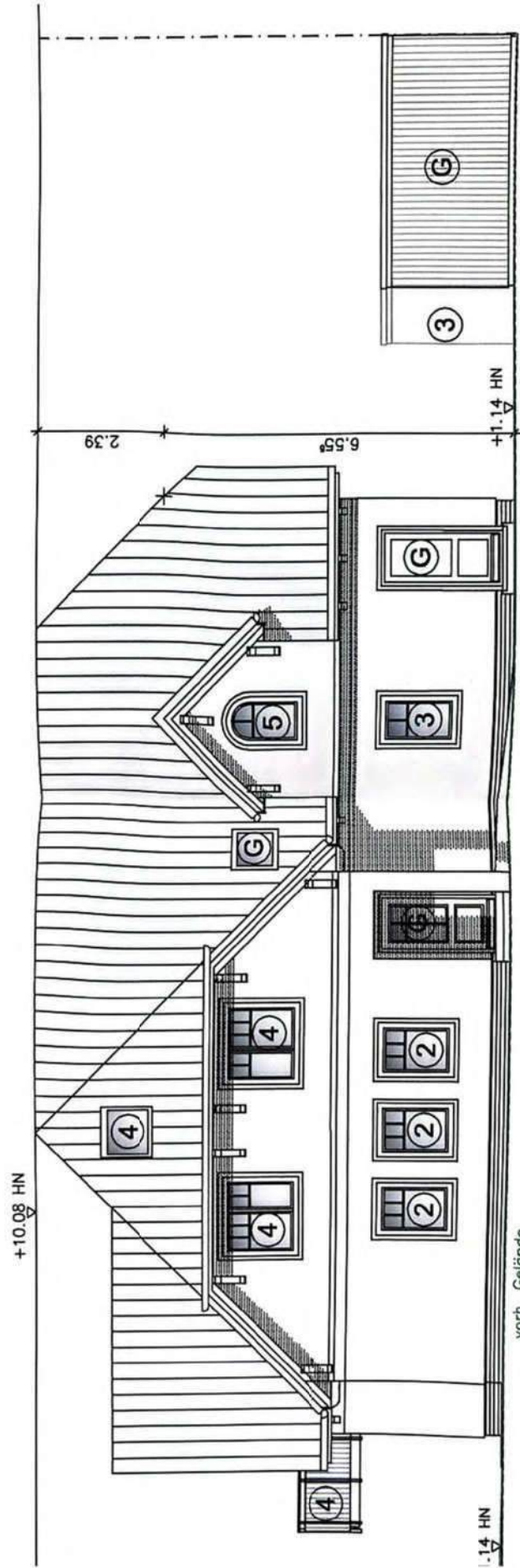
Schnitt B-B (entnommen der TE)

Durch den San/Foto leicht verzerrte Darstellung



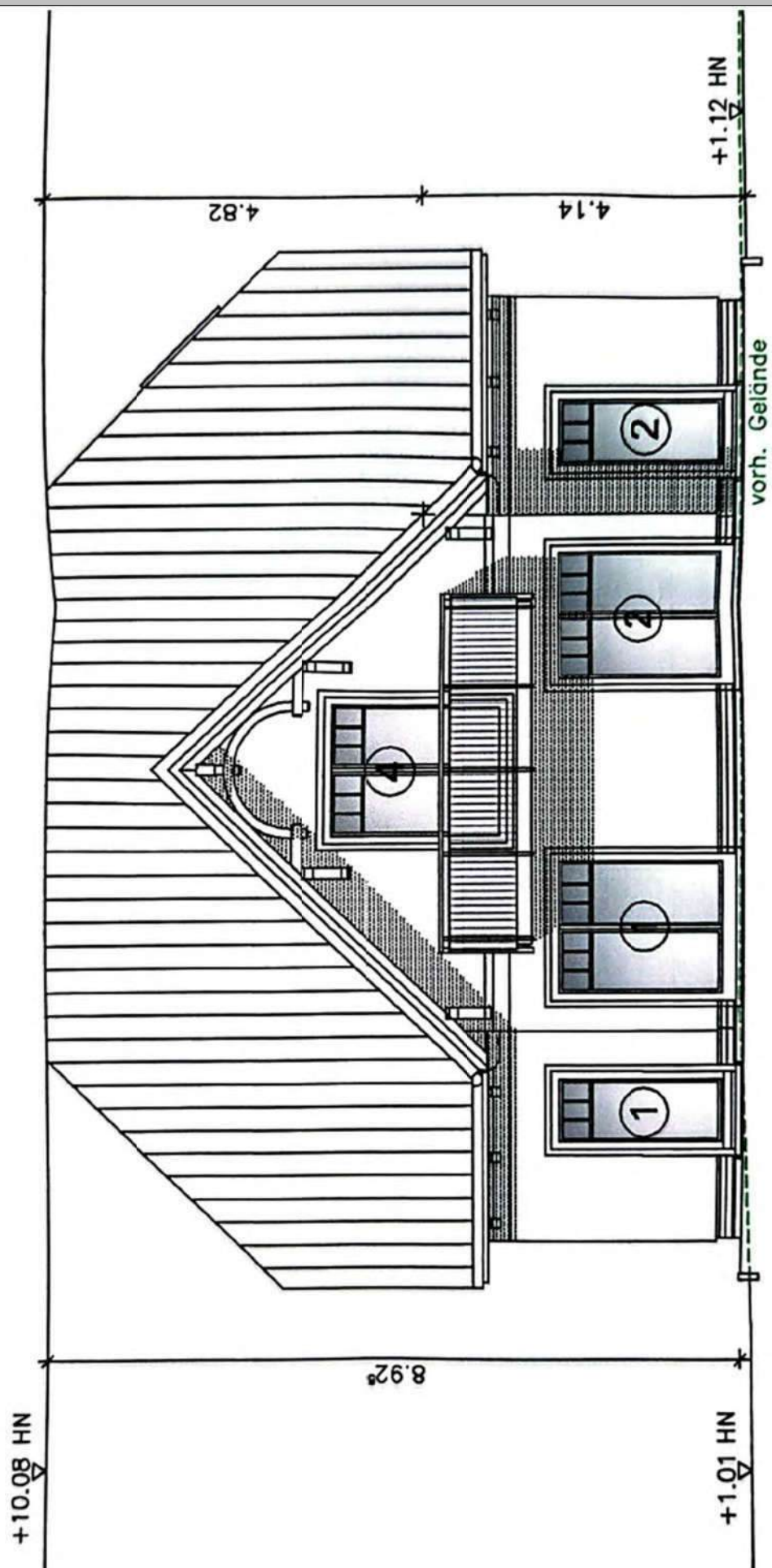
Norden

Ansicht Norden (entnommen der TE)
 Durch den San/Foto leicht verzerrte Darstellung



Osten

Ansicht Osten (entnommen der TE)
 Durch den San/Foto leicht verzerrte Darstellung



Süden

Ansicht Süden (entnommen der TE)
 Durch den San/Foto leicht verzerrte Darstellung

Ansicht Westen (entnommen der TE)
Durch den San/Foto leicht verzerrte Darstellung

Nebengebäude

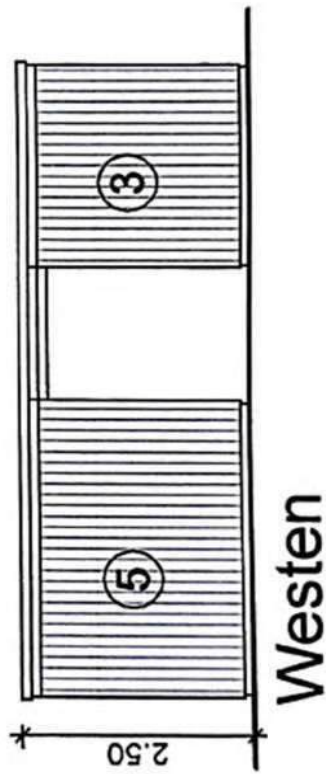
Nebengebäude:

Dacheindeckung:

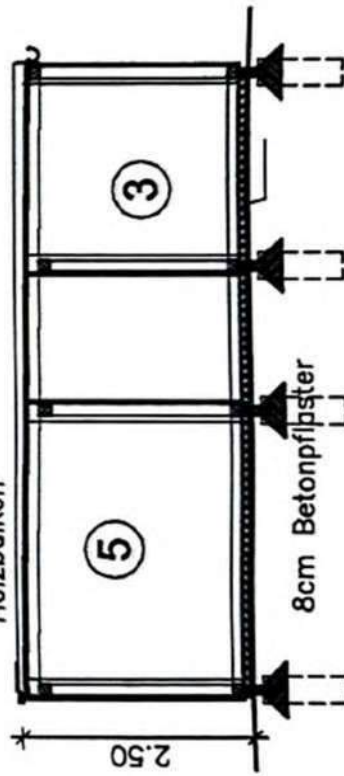
Bitumenschweißbahn
24mm sägerauhe Schalung

Fassade:

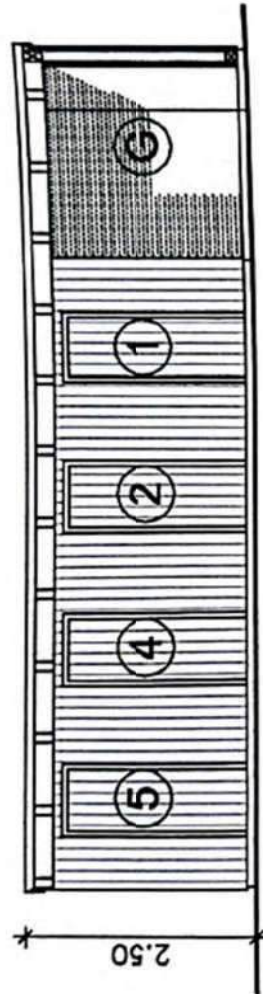
12 cm Holzständerkonstruktion
22mm senkrechte Schalung



Bitumenschweißbahn
24mm sägerauhe Schalung
Holzbalken



Schnitt C-C



Süden

Ansichten Nebengebäude (entnommen der TE)
Durch den San/Foto leicht verzerrte Darstellung



Bild 1-2 o Links: Ansicht des Wohngebiets (Birkmaase), die Lage des Objektes wurde markiert; rechts: Straßenfronansicht



Bild 3-4 o Links und rechts: Außenansichten



Bild 5-6 o Links und rechts: weitere Außenansichten

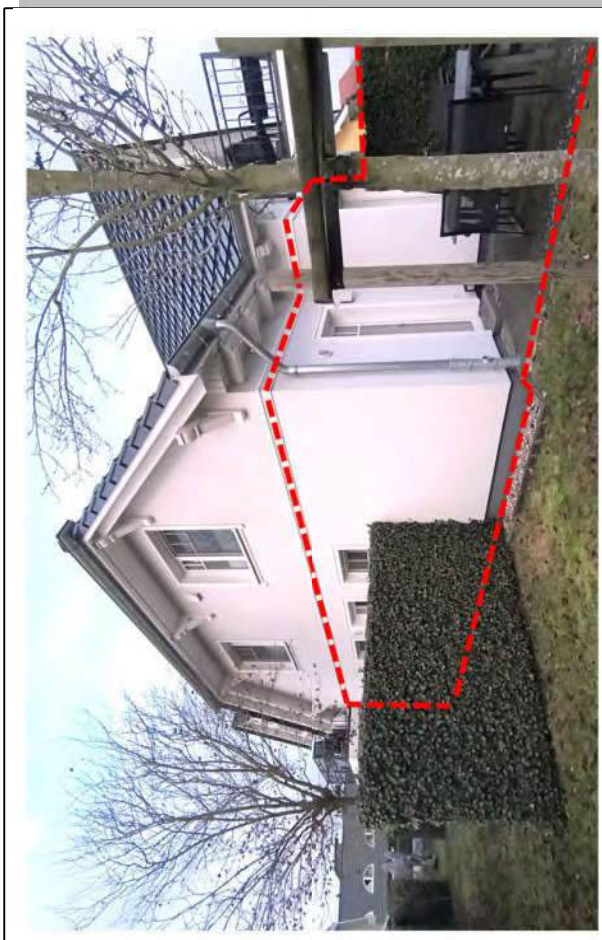


Bild 7-8 o Links und rechts: weitere Außenansichten, die Lage der Wohnung 1 wurde markiert



Bild 9-10 o Links: Stellplatz 1 und rechts: Ansichten vom Nebengebäude

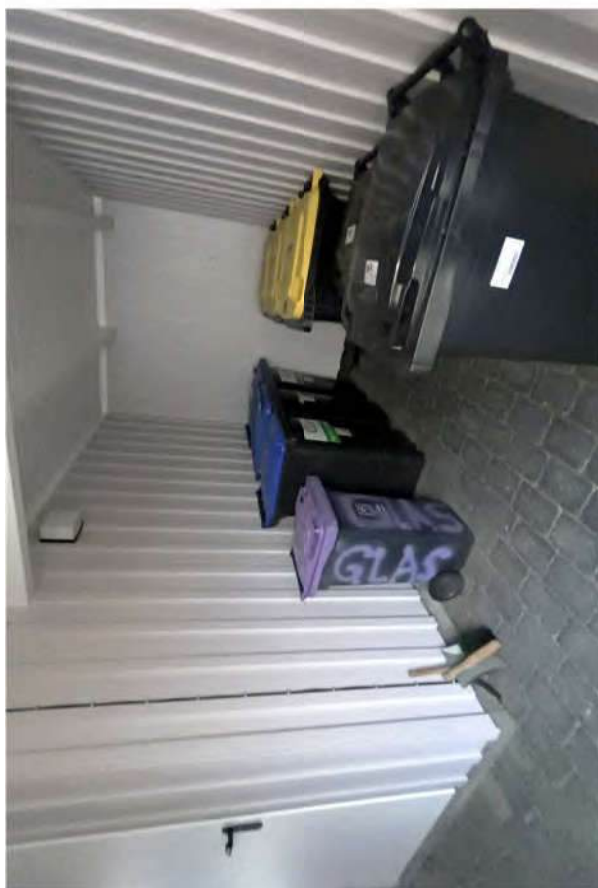


Bild 11-12 o Links: Mülltonnenabstellplatz im Nebengebäude und rechts: Innenansicht vom Geräteraum 1

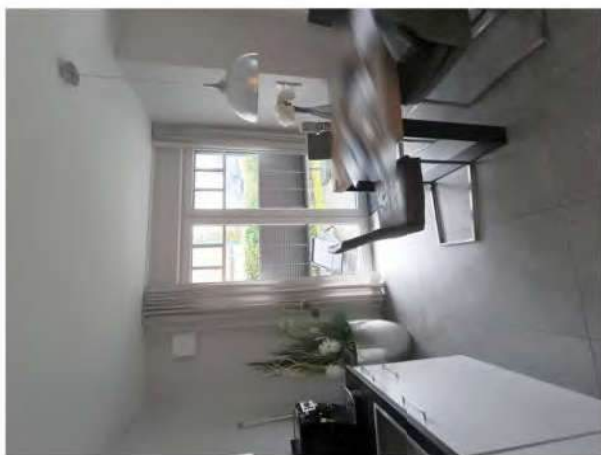
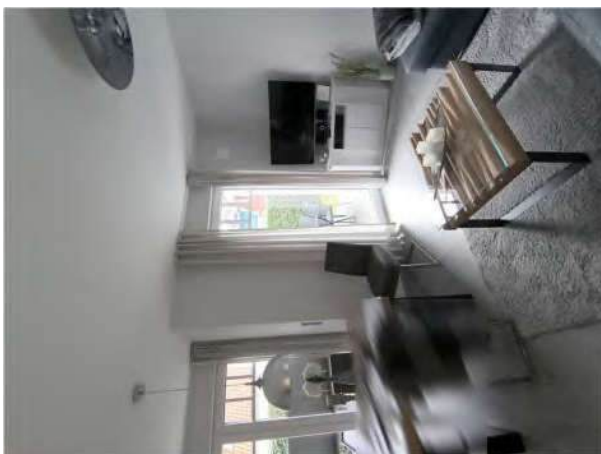


Bild 13-20 o Oben: Innenansichten vom Wohnzimmer
 o Unten: Ansichten der Küchenzeile

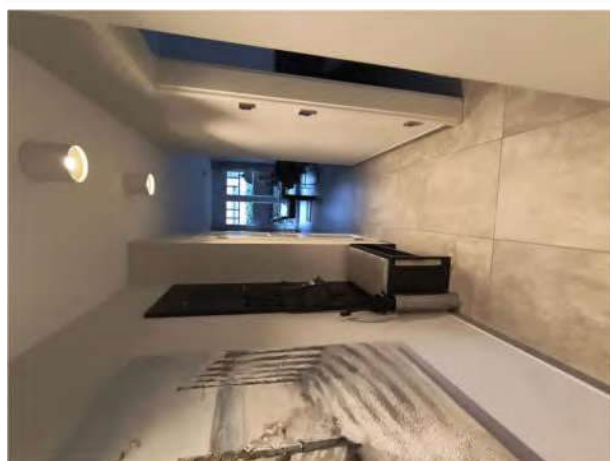


Bild 21-28 o Oben: Schlafzimmer und Flur
 o Unten: Badansichten

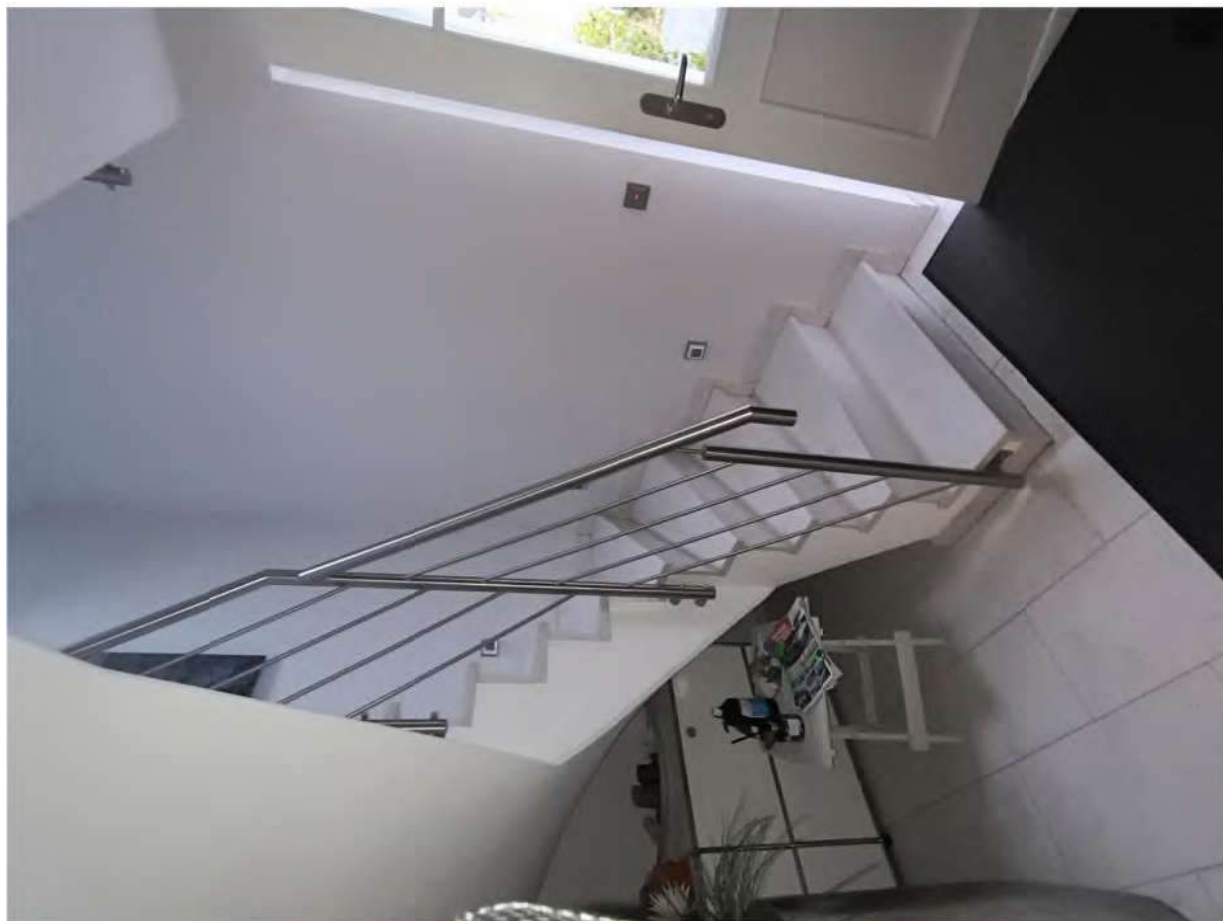


Bild 29-30

- o Links: Treppenhaus
- o rechts: nicht ausgebauter Spitzboden

Zingst Flur 8 Flst. 60/20 (Flurstückskennzeichen 132552008000600020)**Gebiet**

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Zingst, Ostseeheilbad (amtsfreie Gemeinde)	Zingst, Ostseeheilbad

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Zingst (132552)		()	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
8	60/20	699 m ²	div.

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		182 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	(S4A1) 25/26	699 m ²	182 EMZ
Tatsächliche Nutzung			
	Wohnbaufläche	699 m ²	
(ALKIS)			

Erläuterungen zu den Angaben des Liegenschaftskatasters:

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

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

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

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

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

Erläuterungen zur Wertermittlung**BodSchätzG § 9 Ertragsmesszahl**

(1) Die Ertragsmesszahl drückt die natürliche Ertragsfähigkeit einer bodengeschätzten Fläche aus. Sie ist das Produkt einer Fläche in Ar und der Acker- oder Grünlandzahl (Wertzahlen).

(2) Bestehen innerhalb einer Fläche mehrere Teilflächen mit verschiedenen Acker- oder Grünlandzahlen, so bildet die Summe der Produkte der einzelnen Teilflächen in Ar und der jeweiligen Wertzahl die Ertragsmesszahl der Gesamtfläche.

Darstellung der Flurstücksdaten

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

Amtsgericht Stralsund

GZ: 704 K 5/25

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
des Sondereigentums an der im Erdgeschoss gelegenen Wohnung Nr. 2
nebst Geräteraum Nr. 2 im Nebengebäude
nebst Sondernutzungsrecht an der Terrasse Nr. 2 und dem KFZ-Stellplatz Nr.2

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

Birkmaase 6 in 18374 Zingst

erstattet von

INGO KUHWARD

AZ: 4.906/25

*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 Erdgeschoss gelegenen Wohnung Nr. 2
nebst Geräteraum Nr. 2 im Nebengebäude
nebst Sondernutzungsrecht an der Terrasse Nr. 2 und dem KFZ-Stellplatz Nr. 2

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

Birkmaase 6 in 18374 Zingst

Land : Mecklenburg-Vorpommern
Amtsgericht : Stralsund
Grundbuch von : Zingst

Grundbuch von	Lfd. Nr.	Gemarkung / Flur	Flurstück	Größe
Zingst Blatt 7238	1.589/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück			
	1	Zingst / Flur 8	60/20	699 m ²
	• Verbunden mit dem Sondereigentums an der im Erdgeschoss gelegenen Wohnung Nr. 2 nebst Geräteraum 2 im Nebengebäude • Sondernutzungsrecht an der Terrasse Nr. 2 • Sondernutzungsrecht und dem KFZ-Stellplatz Nr. 2			

zum Wertermittlungstichtag : 08.12.2025
Verkehrswert : **274.000 €**

Dieses Gutachten enthält 33 Seiten und 29 Anlagen. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon 2 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

GA4906-25.docx

erstattet von Ingo Kuhwald

Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof

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

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES ZUM AUFTRAG UND ZUM GRUNDSTÜCK	4
1.1.1	Zweck des Gutachtens	4
1.1.2	Ansprechpartner	4
1.2	ORTSBESICHTIGUNG	4
1.3	GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE, BAULASTEN, ÜBERBAUUNGEN	4
2	ANGABEN ZUR WEG UND ZUM GEMEINSCHAFTSEIGENTUM	5
3	LAGE UND GRUNDSTÜCK	8
3.1	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	9
3.1.1	weitere Zustandsmerkmale	9
3.2	PLANUNG	10
4	BODENWERTERMITTLUNG	12
4.1.1	Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes	12
4.1.2	Anpassung an die Grundstücksgröße	13
4.1.3	Anpassung des Bodenrichtwertes	14
4.2	ZUSAMMENFASSUNG	14
4.2.1	Ermittlung des anteiligen Grundstückswertes der WE 2	14
5	WERTERMITTLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	15
5.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN	15
5.1.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	16
6	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	17
6.1	ERLÄUTERUNGEN DER VERWENDETEN BEGRIFFE	18
6.2	BAUBESCHREIBUNG	20
6.3	HISTORIE	20
6.3.1	Beschreibung der Wohnung 2	21
7	DARSTELLUNG DES ÖRTLICHEN MARKTES (2024/25)	23
7.1.1	Zimmerpreise und Auslastung	23
7.1.2	Restnutzungsdauer	24
7.1.3	Bewirtschaftungskosten/ Betriebskosten	Fehler! Textmarke nicht definiert.
7.1.4	Liegenschaftszins	24
7.1.5	Berechnung des EW	25
8	VERGLEICHSWERTVERFAHREN	26
8.1	MARKTDATEN UND ERKENNTNISSE	27
9	VERKEHRSWERT	29
10	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	30
11	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG	31
12	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	32
13	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	33

1 Allgemeines zum Auftrag und zum Grundstück

1.1.1 Zweck des Gutachtens

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
- Auftrag vom 25.08.2025 mit Fristsetzung zum 10.11.2025

1.1.2 Ansprechpartner

Auftraggeber	Auftragnehmer	Gläubiger
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	Verfahrensbevollmächtigte Rechtsanwälte
Ferienwohnungsvermietung		Zwangsverwalter
Ferienwohnungen		Rechtsanwalt

1.2 Ortsbesichtigung

Der Ortsbesichtigungstermin wurde für den 20.11.2025 vorgeschlagen und durchgeführt.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

- Die Besichtigung wurde durch den Sachverständigen Ingo Kuhwald im Beisein folgender Personen durchgeführt:
 - Vertreter der Verfahrensbevollmächtigten der Gläubigerin
 - **Der Zwangsverwalter stellte die Zugänglichkeit über die Ferienwohnungsvermietung sicher.**
- Es konnte das Grundstück und die Ferienwohnung besichtigt werden.
- Der Technikraum mit der Heizungsanlage war verschlossen und konnte nicht von Innen besichtigt werden.
- Die Veröffentlichung von Innenaufnahmen wurde gestattet.

Unterlagen

- Einsicht in die Bauarchivakte durch den Sachverständigen
- Einsicht in die Grundakte durch den Sachverständigen
- Inbesitznahmebericht vom Zwangsverwalter

1.3 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

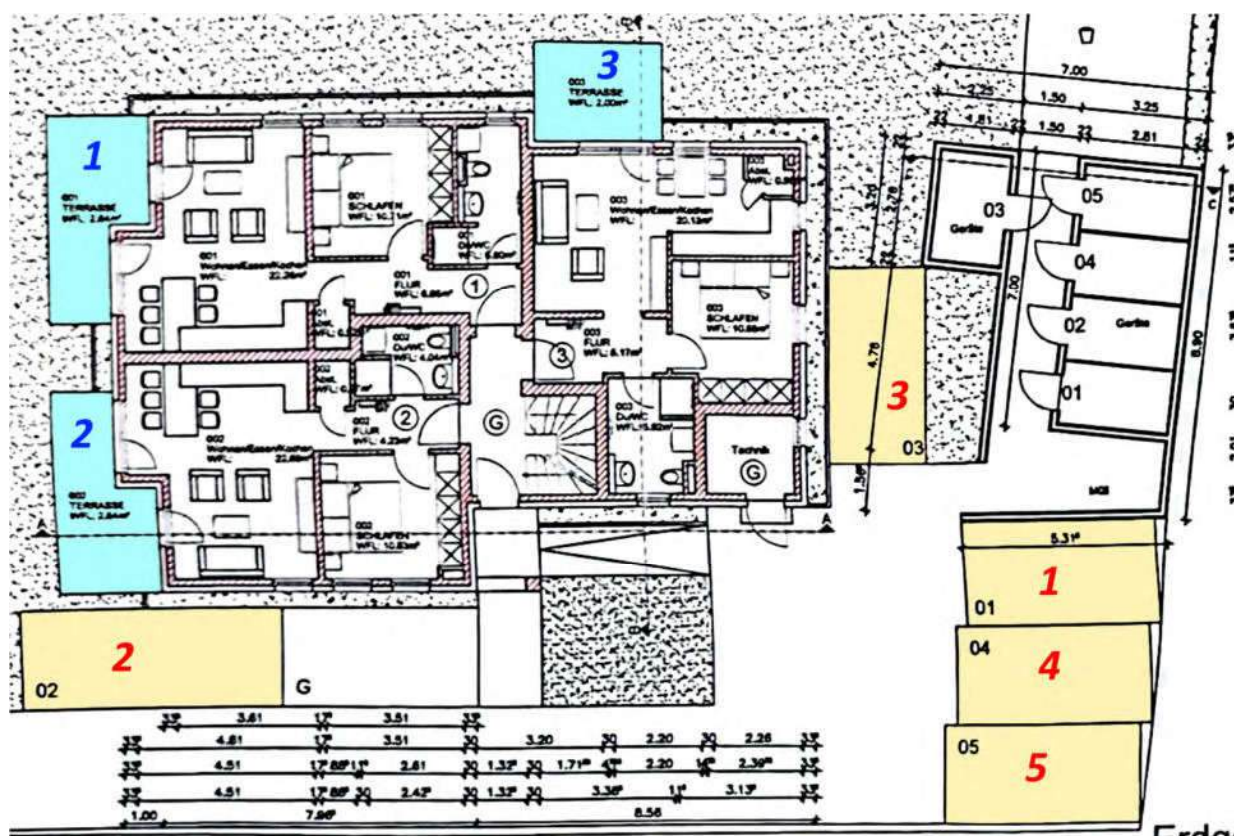
• Eigentümer	• Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt
• Rechte in Abt. II	• Lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk; = bleibt unberücksichtigt
• Baulast	• Vereinigungsbaulast (siehe Anlage), ohne Wertrelevanz, da die Vorgängerflurstücke verschmolzen wurden.
• Überbauungen	• Das Flurstück 60/20 wird augenscheinlich nicht überbaut und von dem Flurstück 60/20 geht keine Überbauung aus.

2 Angaben zur WEG und zum Gemeinschaftseigentum

WEG-Verwaltung:	Keine WEG-Verwaltung Soweit dem Gutachter bekannt, wurde das Objekt in der Vergangenheit durch die Eigentümerin aller 5 Wohnungen eigenverwaltet.		
Auszug aus der Teilungserklärung			
IV. Verwalter			
1. Ein Verwalter wird zunächst nicht bestellt. Die Beschluss-Sammlung wird zunächst von dem teilenden Eigentümer geführt.			
2. Eine Bestellung nach den gesetzlichen Vorschriften erfolgt durch die erste Eigentümerversammlung, an der neben dem teilenden Eigentümer mindestens 1 weiterer stimmberechtigter Käufer bzw. Eigentümer teilnimmt.			
monatliches Hausgeld:	Keine Hausgeldabrechnung		
Instandhaltungsrücklage:	Keine Rücklage bekannt		
WEG-Versammlungen	Wurden, soweit bekannt, nicht durchgeführt		
Ferienwohnungsvermietung	Ferienwohnungen		
Teilungserklärung	vom 24.05.2018 UR 882/2018 der Notarin		
Änderungserklärung	keine		
WEG	bestehend aus 5 Wohnungen:		
- 8 -			
Anlage 5 zu UR Nr. K882...../2018			
Aufstellung der Miteigentumsanteile			
WE-Nr.	Etage/Lage	10.000stel	Fläche in m²
1	EG	1.716	49,00
2	EG	1.589	45,39
3	EG	1.571	44,85
4	DG, Spitzboden	2.792	79,74
5	DG	2.332	66,61
		10.000	285,59
Die Berechnung der Wohnflächen erfolgte auf der Grundlage der Wohnflächenverordnung. Terrassen und Balkone wurden mit 25 % berücksichtigt.			
Eine Änderung der Berechnung durch den teilenden Eigentümer erfolgt nur, wenn ein Festhalten an der bisherigen Regelung (analog § 10 Abs. 2 WEG) unbillig erscheint.			
Abstellräume (Auszug aus der Teilungserklärung)			
o Zu jedem Wohnungseigentum gehört das Sondereigentum an dem mit gleicher Nummer gekennzeichneten Geräteraum im Nebengebäude (siehe Anlage 12).			
Sondernutzungsrechte	5 KFZ-Stellplätze; 3 Terrassen		

§ 2 Sondernutzungsrechte

1. An den im beigefügten Plan (Anlage 1) eingezeichneten **Kraftfahrzeugstellplätzen** 01 bis 05 bestehen Sondernutzungsrechte. Jeder Eigentümer einer Wohnung hat das ausschließliche Nutzungsrecht an dem mit gleicher Nummer versehenen Stellplatz, während die übrigen Miteigentümer von der Nutzung ausgeschlossen sind. Der Stellplatz G wird keiner Sondernutzung zugewiesen.
2. An den im beigefügten Plan (Anlage 1) eingezeichneten **Terrassen** bestehen Sondernutzungsrechte. Jeder Eigentümer einer Erdgeschosswohnung hat das ausschließliche Nutzungsrecht an der mit gleicher Nummer versehenen Terrasse, während die übrigen Miteigentümer von der Nutzung ausgeschlossen sind.



Darstellung der Sondernutzungsrechte (Markierung durch den Gutachter)

- Die Stellplätze wurden gelblich markiert (Achtung: die tatsächliche Nummerierung vor Ort, weicht teilweise von dem Plan ab).
- Die Terrassen wurden hellblau markiert.

Nutzung

- § 1 der Teilungserklärung

§ 1 Zweckbestimmung

Das gesamte Gebäude dient der Nutzung als Ferienwohnungen und die Vermietung zu diesem Zweck. Eine abweichende gewerbliche Nutzung und freiberufliche Praxen sind nur mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters zulässig. Die Zustimmung kann mit Auflagen zur Erhaltung des Ferienwohnungscharakters versehen werden; ein Rechtsanspruch besteht nicht.

- Gemeinschaftseigentum (Auszug aus der Teilungserklärung)

4. Alle Gebäudeteile, die nicht gemäß den vorstehenden Erklärungen im Sondereigentum stehen, sind gemeinschaftliches Eigentum. Die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Räume sind nicht mit Nummern bzw. mit „G“ gekennzeichnet. Gemeinschaftseigentum sind demnach der Grund und Boden des gesamten Grundstücks nebst allen Außenanlagen sowie alle Räume, Gebäudeteile und Anlagen, die nicht im Sondereigentum oder Eigentum eines Dritten stehen. Diejenigen Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder seine Sicherheit erforderlich sind sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden;

Gemeinschaftliches Eigentum sind also insbesondere:

- a) der Hauseingang;
- b) das Treppenhaus;
- c) der Technikraum;
- d) die Heizungsanlage; die Heizkörper und Leitungen in den Räumen des Sondereigentums jedoch nur, soweit ihr Vorhandensein Voraussetzung für das Funktionieren der Anlage ist;
- e) Fassade, Außenfenster, Dach und tragende Wände.

3 Lage und Grundstück



Allgemeines

- gelegen in M-V im Landkreis Vorpommern-Rügen
- Die Halbinsel **Zingst** liegt am östlichen Ende der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst an der Ostsee. Sie gehört zum Landkreis Vorpommern-Rügen in Mecklenburg-Vorpommern, Landesteil Vorpommern. Die Gemeinde Zingst ist seit 2002 ein staatlich anerkanntes Seeheilbad.
- Zingst ist mit dem Auto über die Landesstraße 21, die westlich am Ort vorbeiführt, zu erreichen. Die Stadt Ribnitz-Damgarten ist 45 km und die Stadt Barth 13 km von Zingst entfernt.
- Der Ort ist über die Buslinie 210 (Ribnitz-Damgarten – Born a. Darß – Barth – Stralsund) der Verkehrsgemeinschaft Nordvorpommern erreichbar. Die nächstliegende Zugverbindung ist die Usedomer Bäderbahn, welche von Barth im Stundentakt über Velgast nach Stralsund verkehrt. Von 1911 bis 1947 war Zingst über die Darßbahn an das Eisenbahnnetz angeschlossen.
 - Einwohner: 2.823 (31.Dezember 2024))
 - Fläche: 50,50 km²
 - Verwaltung: Hanshägerstr. 1 in 18374 Zingst

Mikrolage

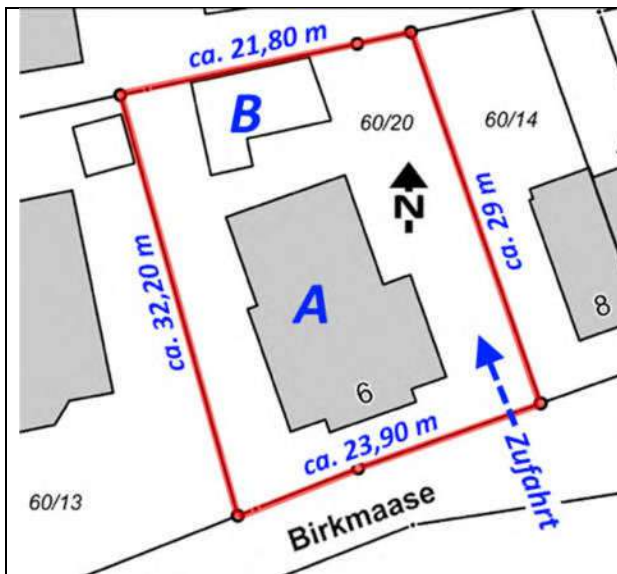
- im westlichen Teil von Zingst gelegen
- Entfernung zum Strand ca. 750 m (Luftlinie); ca. 1,1 km Fußweg
- Nachbarschaft: Wohnhäuser, Ferienhäuser



Birkmaase

- Innerortsstraße (überwiegend Anliegerverkehr)
- 1 spurige Straße, Betonpflaster
- keine Fußgängerwege
- mit Straßenbeleuchtung
- modernisierte Erschließungsanlagen
- **Annahme:** Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.

3.1 Grundstücksbeschreibung



Flurstück 60/20: 699 m²

- Reihengrundstück
- unregelmäßiger Zuschnitt
- trapezförmiger Zuschnitt

Bebautes Grundstück in 1. Reihe

- Straßenfrontbreite ca. 23,90 m
- Tiefe ca. 32,20 m (West) und ca. 29 m (Ost)
- ebene Lage
- 1 Zufahrt

Ausrichtung

- Terrassen nach West und Süd

A) Wohnhaus mit 5 Ferienwohnungen

B) Nebengebäude mit Geräteräumen

Erschließungsanlagen

- Trinkwasser-, Abwasser-, Regenwasser-, Strom-, Erdgas- und Telekomanschluss vorhanden
- Zufahrt/Stellplatz: befestigt mit Betonpflaster

Erschließungsbeiträge / Ausbaubeiträge (Annahme, etwas Anderes ist nicht bekannt)

- straßenausbaubeitragsfreier und kanalausbaubeitragsfreier Zustand für die vorhandene Erschließung

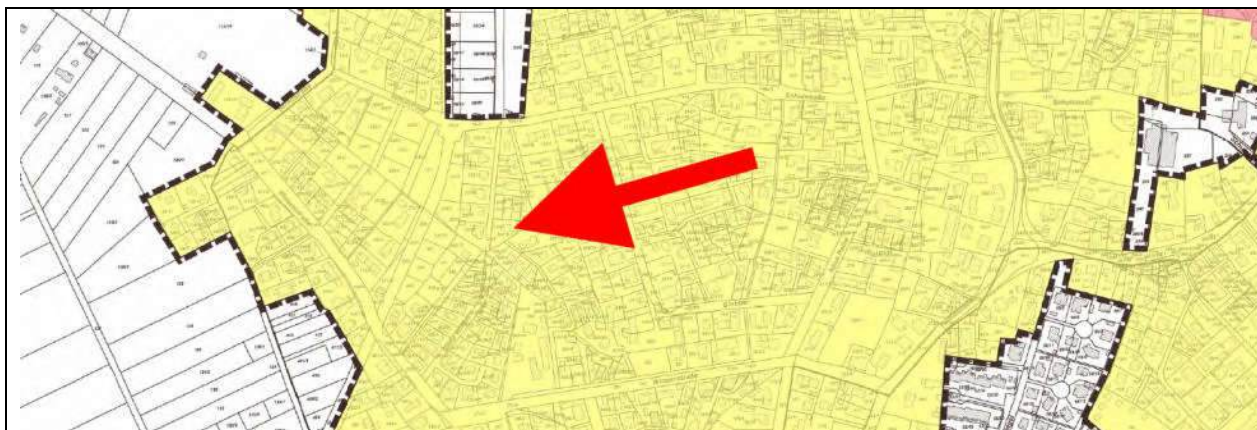
Baugrundverhältnisse

- 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.

3.1.1 weitere Zustandsmerkmale

Denkmalschutz	• Denkmalschutz besteht nicht
Altlasten	• Soweit äußerlich erkennbar sind keine Altlasten vorhanden.
Bodenordnung	• kein Bodenordnungsverfahren
Mietzustand	• Anmerkungen: Dem Gutachter wurden keine Miet- oder Pachtverträge zugereicht, so dass er vom unvermieteten/unverpachteten Zustand ausgeht. • Temporäre Ferienwohnungsvermietung
Hochwasser	• Das Grundstück befindet sich nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.
Bergbau	• Das Grundstück befindet sich nicht in einem aktiven bzw. ehemaligen Bergbaurevier.

3.2 Planung



Das Grundstück ist im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplan Nr. 31 gelegen.

Einfacher Bebauungsplan - Inhalte

Ein **Bebauungsplan einfacher Art weist somit nicht die notwendigen Inhalte auf**, die in einem qualifizierten Bebauungsplan in der Regel aufzufinden sind.

Das heißt, die nach § 30 Abs. 1 BauGB festgesetzten Inhalte wie

- die **Angabe über die Nutzung** in Bezug auf Baumaßnahmen,
- das **Ausmaß der baulichen Verwendung** und
- der **überbaubaren Grundstücksfläche** sowie die **Darstellung der örtlichen Verkehrsflächen**

fehlen auf einem Bebauungsplan einfacher Art.

Enthält ein Bebauungsplan die vorgenannten Angaben, so handelt es sich um einen sogenannten „qualifizierten“ Bebauungsplan.

Nach § 1 Absatz 1 BauGB ist es **Aufgabe der Bauleitplanung** (also nach § 1 Absatz 2 BauGB Flächennutzungsplan und Bebauungsplan), die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Nach § 1 Absatz 5 BauGB sollen sie eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen.

Im Gegensatz zum Bebauungsplan handelt es sich bei einem Flächennutzungsplan nach § 1 Abs 2 BauGB um einen **vorbereitenden Bauleitplan** eines Stadtgebiets. Durch den Flächennutzungsplan werden also die städtebaulichen Planungs- und Entwicklungsziele festgelegt.

Nach **§ 30 Absatz 1 BauGB** ist ein Bauvorhaben nur zulässig, wenn eine Festsetzungen über die Art und das Maß der Nutzung, die örtlichen Verkehrsflächen sowie die überbaubaren Grundstücksflächen vorhanden ist (sog. **qualifizierter Bebauungsplan**).

Sollten diese Voraussetzungen jedoch nicht vorliegen, so ist das Bauvorhaben gem. **§ 30 Absatz 3 BauGB** im Übrigen nur nach Maßgabe des **§ 34 BauGB (im Innenbereich)** oder des § 35 BauGB (im Außenbereich) zulässig (sog. **einfacher Bebauungsplan**).

Der Sachverständige schätzt fiktiv folgende Bebauungsmöglichkeit als örtlich ein:

- Wohnbaufläche (laut Flächennutzungsplan)
- Baurecht nach §34 BauGB
- Ferienwohnungen sind zulässig, da dies der Ortsüblichkeit entspricht

- Realisiertes Maß der baulichen Nutzung (entnommen der Bauzeichnung, überprüft durch Aufmaß)
 - Genauigkeit +/-3%

	Bebaute Fläche in m ²
Wohnhaus mit 5 Ferienwohnungen (Birkmaase 6):	184,63
• gesondert ermittelt mittels Aufmaß	
Nebengebäude	52,44
Bebaute Fläche gesamt	237,07
Grundstücksgröße	699
GRZ (237/699)	0,34
Befestigte Wege, Flächen, Terrassen, Stellplätze ca. Wert	225
Bebaute Fläche inkl. Befestigte Flächen	462,07
GRZ gesamt	0,66

- Üblicherweise darf die GRZ in einem allgemeinen Wohngebiet (GRZ zulässig 0,40 laut BauNVO) bis zu 50 % mit befestigten Flächen und Nebenanlagen überschritten werden, so dass sich eine zulässige GRZ von 0,60 ergibt. Aus Gutachtersicht ist diese geringfügig überschritten, dies bedarf einer näheren Überprüfung.

4 Bodenwertermittlung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert 1. d. R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 24 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 24 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- o den örtlichen Verhältnissen
- o der Lage und
- o dem Entwicklungszustand gegliedert und
- o nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- o dem abgabenrechtlichen Zustand und
- o der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

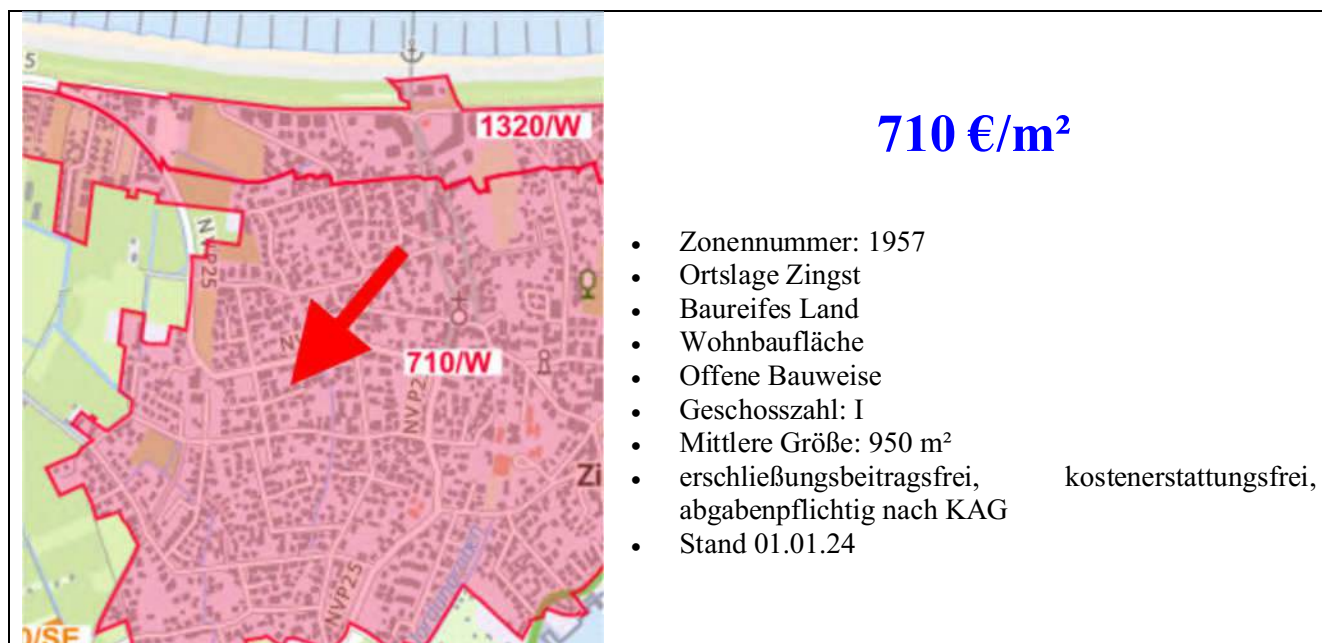
hinreichend bestimmt sind (vgl. § 26 Abs. 2 ImmoWertV).

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

Weiter werden Kaufpreise von vergleichbaren Grundstücken des mittelbaren und unmittelbaren Umfeldes herangezogen.

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 an die Grundstücksgröße

- Dem Bodenrichtwert liegt eine mittlere Größe von 950 m² zu Grunde. Das zu bewertende Grundstück hat eine „Mindergröße“ von 699 m², so dass eine Größenumrechnung erforderlich ist.

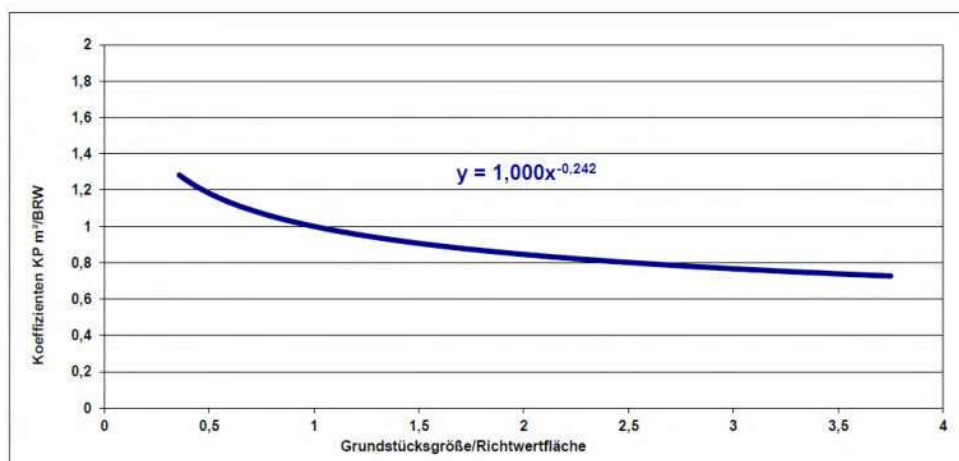
Grundstücksgröße und weitere Grundstücksmerkmale

(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 oder in sonstiger Weise berücksichtigt wurde.

Umrechnungskoeffizienten (§19 ImmoWertV 21)

- Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, **Größe**, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Der Sachverständige wählt folgende Ableitung, die sich in seiner Praxis bewährt hat.



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

Berechnung (Größe)

Bodenrichtwert in €/m²

mittlere Richtwertgröße = 950 m²

Grundstücksgröße

X = Grundstücksgröße : Richtwertgröße

Y (Umrechnungsfaktor) = $X^{-0,242} = 0,736^{-0,242}$

Eigene Anpassung des Korrekturfaktors

Formel

Stichtag/Größe- angepasster Bodenrichtwert

- 710 €/m²
- 950 m²
- 699 m²
- $699 / 950 = 0,736$
- $= 1,077$
- 1,077
- $= 710 \text{ €/m}^2 \times 1,077$
- **gerundet 765 €/m²**

4.1.3 Anpassung des Bodenrichtwertes

1.	Bodenrichtwert	
	Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes	765,00 €/m ²
	Bezüglich Größe angepasster Bodenrichtwert	
	abzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten	
2.	Dieser Wertanteil stellt in der Regel nicht den reinen Substanzwert der Erschließungsanlagen dar, sondern nur den Wertanteil welcher vom Bodenwert mitumfasst wird.	-70,00 €/m ²
3.	Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land	695,00 €/m ²
Zu- und Abschläge zur Anpassung an		
die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag		
	Richtwert mit Stand 01.01.2024	0 %
	Der Gutachter schätzt ein, dass der Bodenwert in Zingst stabil geblieben ist.	
	die Lage: Keine Anpassung	0 %
	die Art der baulichen Nutzung: keine Anpassung	0 %
	das Maß der baulichen Nutzung: vergleichbar, keine Anpassung	0 %
	die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften	0 %
	Keine Besonderheiten	
	Zu- und Abschläge insgesamt :	0,00 %
4.	Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes	695,00 €/m ²
	zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten	70,00 €/m ²
5.	Bodenwert für baureifes Land	765,00 €/m²

4.2 Zusammenfassung

Flurstück	Charakterisierung	Grundstücks-Größe in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstücks-wert in €
60/20	Bauland /-nebenfläche/Hofffläche	699	765	534.735,00
Gesamt		699		534.735,00

4.2.1 Ermittlung des anteiligen Grundstückswertes der WE 2

Grundstück	Grundstücksgröße in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstückswert in €
Gesamtgrundstück	699	765,00	534.735,00
Bodenwertanteil des Wohnungseigentums	1.589	10.000,00	84.969,39
Bodenwertanteil des Wohnungseigentums (gerundet)			84.969
Wohnfläche des Wohnungseigentums in m²			45,39
Bodenwertanteil in €/m² Wohnfläche			1.871,98

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.

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.

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

6 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.

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den § 27-34 ImmoWertV 21 beschrieben.

- Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).
- Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.
- Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.
- Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.
- Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.). Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz (Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.
- Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.
- Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.
- Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen. Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrags dar.

6.1 Erläuterungen der verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

- Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.
- Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

- Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.
- Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).
- Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

- Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

- Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.
- Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

- Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus ‘üblicher Gesamtnutzungsdauer‘ abzüglich ‘tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag‘ zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

- Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

- Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i d. R. bereits von Anfang anhaften — z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.
- Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.
- Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da
 - nur zerstörungsfrei — augenscheinlich untersucht wird,
 - grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

6.2 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 und sind auch eher unwahrscheinlich (Massivbau, Neubau von ca. 2017).

6.3 Historie

(ungefähre Darstellung, basierend auf Erkenntnissen aus der Bauakte und den Erkenntnissen vor Ort)

In Auszügen (erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit):

- Bauantrag vom 01.11.2016
- Baugenehmigung Nr. 5644/16 vom 15.06.2017
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 11.12.2017 (AZ 05644-16)
- Ca. errichtet in 2016/2017
 - Der Gutachter geht von einer Fertigstellung **in 2017 aus.**

Rohbaubsubstanz

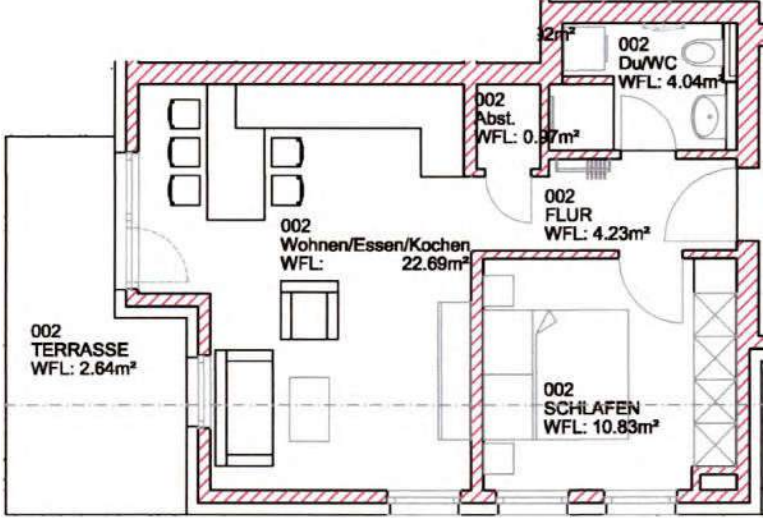
- **Typ: Massivhaus**
- Fundament: Bodenplatte, frostfrei gegründet (Streifenfundament)
- Außenwände: 17,5 cm Ksl-Mauerwerk + 16 cm Vollwärmeschutz
- Innenwände: massiv Stärke entsprechend den statischen Erfordernissen aus Ksl (11,5 und 17,5 cm)
- Trennwand zwischen beiden Hälften: 2 x 17,5 cm Ksv-Mauerwerk + Dämmung
- Decke über EG: Stahlbetondecke
- Decke über DG: Holzbalkendecke
- Dachgeschoss:
 - Satteldachkonstruktion, Dachneigung 45 grd., ausgebaut
 - Holzpfeifendach mit Tonziegeleindeckung
 - Vorhandene Dachgauben
 - Zinktraufenanlage
- Treppe: gewendelte Massivtreppe vom EG bis DG

Ausbaubsubstanz

- **Fenster (EG):** Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung untergebracht im Technikraum, zentrale Warmwasseraufbereitung
 - Anmerkung: Der Heizungsraum war nicht zugänglich, die Therme konnte nicht besichtigt werden
 - Fußbodenheizung im gesamten Haus
 - dezentrale Lüftungsanlage mit WRG
- **Elektro:** nach VDE-Norm, mittlere bis gute Ausstattung
- **Innentüren:** mit Futter und Bekleidung

6.3.1 Beschreibung der Wohnung 2

- basierend auf der Bauakte, überprüft durch eigenes Aufmaß (Genauigkeit +/- 3%).
- Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung

	Zimmer	Ca. Fläche in m²
	Wohnen/Kochen	22,69
	Schlafen	10,83
	Flur	4,23
	Du/WC	4,04
	AR	0,97
	Terrasse (1/4 Ansatz)	2,64
	Gesamt	45,4
	Ansatz laut Teilung: 45,39 m² • wird zu Grunde gelegt	

- Innenhöhe ca. 2,47 m
- Terrasse nach Süd; Belichtung: gut; Grundriss: zweckmäßig

Ausstattung:

- **Fenster (EG):** Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
- **Heizung:**
 - Fußbodenheizung
- **Elektro:** nach VDE-Norm, mittlere bis gute Ausstattung
- **Innentüren:** mit Futter und Bekleidung
- **Fußböden:** Fliesen

Sanitär-Wohnung 2

- hochwertig
- bodenebene Dusche mit Echtglasabtrennung
- Wandhängendes WC
- Waschbecken mit Unterschrank
- Wände und Boden gefliest (Großformatfliesen)
- Mit Fenster

Möblierung: Hinweis: Bewertung zur Bewertung der Möblierung

- Verfahren nach Starnel:
 - Starnel geht in seiner Methode zur Ermittlung des Möblierungszuschlages von einer jährlichen Abschreibung des Neuwertes des Mobiliars in Höhe von 1/7 bzw. 15 % aus, wobei nach den 5 Jahren ein Restwert von ca. 25 % besteht und dieser im Anschluss geringer abgeschrieben wird.
 - **Standwert:** Der Sachverständige bewertet den Standwert der Möblierung (Möblierung verbleibt im Objekt).
 - Die Standwerte sind nicht identisch mit den Herstellungswerten der jeweiligen Bauteile/Einbauten bzw. Zubehörteilen. Der Standwert spiegelt den Wert wieder, mit denen diese Bauteile/Einbauten bei Verbleib in der Immobilie den Verkehrswert erhöhen können.
 - Der Standwert ist höher wie der Wiederveräußerungswert
 - Die Möblierung dürfte ca. aus dem Jahr 2017 sein (Alter ca. 8 Jahre). **Der Gutachter unterstellt pauschalisiert einen Restwert von ca. 30 bis 35 % des Neuanschaffungswertes.**

Anmerkungen:

- Das Inventar wurde durch den Zwangsverwalter überschlägig erfasst.
- In den Anlagen 26 bis 27 hat der Gutachter jedes Zimmer mit dem vorhandenen Inventar visualisiert.

Terrasse

- gepflasterte Terrasse mit Tisch, 4 Gartenstühlen, zwei Liegen, und einem Sonnenschirm

Wohnung 2

- weiße Einbauküche (einzeilig), Miele-Herd und Kühlschrank, Spüle, Kaffeemaschine Delongi, Toaster, Wasserkocher, Messerblock, Besteck für mindesten sechs Personen, Geschirrspüler Miele, weiteres Küchenbesteck, Geschirr für sechs Personen mit großen Tellern, kleinen Tellern, Schalen, Müslischalen, Kaffeebechern, Espressotassen sowie zehn Wassergläser, sechzehn Weingläser, vier Weizengläser, sechs Sektgläser.
- Esstisch mit vier Sitzplätzen, Hängelampe
- Wohnzimmer mit Ledercouch mit diversen Kissen und Couchtisch, Eckkommode mit TV und Stereoanlage.
- Schlafzimmer mit Doppelbett, 2 Nachtschän, 2 schmale Kleiderschränke, Kommode und TV
- Bad mit Waschmaschine
- Flur mit Garderobe und Sitzbank
- Vorhanden ist weitere Dekoration, Fensterjalousien, kleine Lampen, Bildern, Kerzen, eine Mikrowelle, Schirmständer, Einkaufstaschen, Regenschirm, Kleiderbügel, Bilder
- Standwert Inventar: pauschal **10.500 €**

Gerätehaus: 2 Fahrräder, Sonnenschirme, Spielzeug

- Standwert: **pauschal 500 €**

Gesamt: 11.000 €**Baumängel/Bauschäden**

- guter Instandhaltungszustand, dem Baujahr entsprechend
- tlw. Moos- und Algenbefall an der Fassade
- aktuell keine getrennte mediale Abrechenbarkeit der Wohnungen (Strom, Wasser, Heizung)
 - Keine Unterzähler Wasser- und Strom vorhanden, keine Heizkostenverteiler
 - Achtung: der Technikraum war nicht einsehbar, der Gutachter geht aber von der getroffenen Aussage aus.
 - Die Einbaumöglichkeit von Kalt- und Warmwasserzähler wurde augenscheinlich vorbereitet (siehe Badbilder).

7 Darstellung des örtlichen Marktes (2024/25)

Auslastung übers Jahr:

Die Halbinsel Fischland-Darss-Zingst war schon immer ein beliebtes Urlauberziel und erlebte nach der Öffnung der innerdeutschen Grenze ab ca. Mitte der 90er Jahre einen großen touristischen Ansturm von Urlaubern, der nach wie vor ungebrochen anhält.

Mietkonditionen Fewo auf Fischland-Darss-Zingst

- o Saisonpreise je Übernachtung (einige Beispiele - sollen die Mieltendenz aufzeigen)
- o in den Ostseebädern Zingst, Prerow, Ahrendhoop, Dierhagen
- Ferienhäuser (100 bis 160 m²) 100 bis 250 €/Tag
- Ferienwohnungen (50 bis 80 m²) 65 bis 160 €/Tag
- Ferienwohnungen (kleiner 50 m²) 50 bis 150 €/Tag
- Top Appartements (>100 m²) 250 bis 500 €/Tag

Objekt "Birkmaase 6"

Die Wohnung 2 wird im Internet unter dem Namen „Meerle 2“ beworben. Die FEWO ist geeignet für bis zu 4 Personen

7.1.1 Zimmerpreise und Auslastung

Dem Gutachter ist der Ferienwohnungsmarkt auf der Halbinsel Fischland-Darss-Zingst aufgrund seiner Wertermittlungspraxis bekannt.

- Aufgrund eigener Recherchen hält der Gutachter folgende Aufsplittung für marktkonform (er teilt das Jahr in 4 Kategorien).
- Er nimmt abweichend von den Angaben der Website die Erzielbarkeit folgender Vermietungspreise an:

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

- Die Einnahmen gelten für eine voll ausgestattete Ferienwohnung

Saison	Tage	Anzahl der Ferienwohnungen	mittlere Auslastung in %	Anzahl der Übernachtungen gerundet für die Ferienwohnung	Preis pro Tag in € (gerundet)	Einnahmen pro Saison in € (gerundet)
D	165	1	15,00	25	70,00	1.750,00
B	97	1	25,00	24	85,00	2.040,00
C	32	1	55,00	18	100,00	1.800,00
A	71	1	85,00	60	130,00	7.800,00
gesamt	365			127,00	105,43	13.390,00
gewährter Rabatt (z. B bei Mehrfachübernachtungen, Stammkunden, Aktionen etc.)					-3%	- 401,70
• Zusätzliche Einnahmen (Sonstige zugewiesene Einnahmen, Endreinigung)					3,5%	468,65
• Zusätzliche Einnahme					0%	0,00
Einnahmen pro Jahr (Netto inkl. Inventar einer FEWO-Vermietung)						13.456,95

Gesamt: 13.455 €

MwST-Problematik

Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird das Objekt ohne ausgewiesene MwSt. versteigert. Ein Ersteigerer kann demnach keine MwSt.-Rückerstattung beim Finanzamt geltend machen. Demzufolge muss er von den Bruttoeinnahmen auch keine MwSt. abführen.

7.1.2 Restnutzungsdauer

- 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 Objekt wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** angenommen. Der Gutachter hält folgenden Ansatz für gerechtfertigt:

	Gesamtnutzungsdauer in Jahren	Bemerkungen
Standardstufe 3-4 (Eigener Ansatz)	80	
Korrekturfaktor	0	Keine Besonderheiten
Gesamtnutzungsdauer	80	
Baujahr	2017	Bezugs-Fertigstellung in 2017
Gebäudealter (2025)	8 Jahre	
Rechnerischer Restnutzungsdauer	72 Jahre	
Angepasste RND	72 Jahre	•

7.1.3 Bewirtschaftungskosten/ Betriebskosten

Neben einer Provision für die Ferienwohnungsvermietung fällt zusätzlich folgender Kostenaufwand an:

- o Hausgeld für Wasser-, Heizungs-, Verwaltungs-, tlw. Reinigungskosten, Instandhaltungskosten, Instandhaltungsrücklage, Müllgebühren, Versicherungen etc.
- o zusätzlich tatsächliche Stromkosten

Ausgehend von einem Bruttoertrag fallen somit an:

- o ca. 20 bis 30% Provision; monatliches Hausgeld, tlw. Kosten für Reinigung
- o Mietsausfallwagnis, Stromkosten, sonstige nicht erfasste Kosten
- o Rücklage für periodische Erneuerung des Inventars

Ansätze des Gutachters (BW-Kosten in % in Abhängigkeit von Wohnungsgröße)

Größe 40 bis 60 m²	Größe 60 bis 75 m²	Größe 75 bis 90 m²
55 %	52,5 %	50 %

7.1.4 Liegenschaftszins

Der Gutachterausschuss Vorpommern-Rügen hat keine Liegenschaftszinssätze für vergleichbare Ferienwohnungen/Ferienhäuser ausgewiesen.

Einen Anhaltspunkt liefert der Grundstücksmarktbericht 2025 des Landkreises Rostock mit einem ausgewiesenen Liegenschaftszins für die Ostseebäder.

Auszug aus dem GMB 2025 (Landkreis Rostock)

Gebäudetyp	Anzahl Kauffälle	Liegenschaftszinssatz in %				Kennzahlen [Mittelwert]	
		Min.	MW	Max.	Stabw.	RND in Jahre	mtl. Miete pro m ² Wfl/NF
Wohnungseigentum	74	0,5	2,6	7,3	1,5	47	7,72
Ostseebäder + Umfeld Ostseebäder	7	0,7	1,3	2,2	0,5	47	8,61

1,30%	Mittelwert Wohnungseigentum für Ostseebäder im Landkreis Rostock
0,05%	Tatsächliche Lage in Zingst (2025)
0,10%	Keine Instandhaltungsrücklage, keine aktive WEG-Verwaltung Keine getrennte mediale Abrechenbarkeit (Strom, Wasser, Heizung)
1,45%	Gesamt

7.1.5 Berechnung des EW

Mieteinheiten	Ca. Nutz- bzw. Wohnfläche in m ²	Nettokaltmiete		
		Monatlich		jährlich
		in €/m ²	in €	in €
Wohnung 2	45,39			13.455,00

- o jährliche Nettokaltmiete insgesamt: 13.455,00
 - o Bewirtschaftungs-/Betriebskosten jährlich insgesamt in %:
- Anteil des Vermieters insbesondere für:
- o Verwaltungskosten, Vermietungskosten, Provisionen für Reiseveranstalter, Reinigungskosten, Instandhaltungskosten; Werbung -55% -7.400,25
 - o Mietsausfallwagnis, alle Betriebskosten
 - o Mietsausfallwagnis

jährlicher Reinertrag = 6.054,75

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

Bodenwert in €	Miteigentums- anteil	anteiliger Bodenwert	Liegenschaftszins- satz in %	
534.735	1.589	84.969,39	1,45	-1.232,06
	10.000			
				<i>Ertrag des Eigentums</i> 4.822,69

Vervielfältigter einschließlich Abschreibung

bei einem Liegenschaftszinssatz von (in %): 1,45

und einer Restnutzungsdauer von 72 Jahren x 44,504

vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage (in €) = 214.629,00

Behebung von Schäden pauschal in € 0,00

•

zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung/Werterhöhung/Kosten in € 0,00

•

Bodenwertanteil des Grundstücks in € + 84.969,39

Ertragswert des Wohnungseigentums + Miteigentumsanteil am Grundstück 299.598,39

in €/m² 6.600,54

8 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

- Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den § 24—26 ImmoWertV 21 beschrieben.
- Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (Vergleichspreisverfahren) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (Vergleichsfaktorverfahren) basieren.
- Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.
- Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels, Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=>objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).
- Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.
- Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

- Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

8.1 Marktdaten und Erkenntnisse

Quelle Marktbericht 2019 des Gutachterausschusses Vorpommern-Rügen s. S. 39 ff in Auszügen:

3.3.1 Wohnungseigentum (WF incl. 1 Stellplatz)

Wohnfläche	Art des Verkaufes	Lage	KP €/m²WF (gewogener MW)	Anzahl	Spanne KP €/m²WF		
0 - 45	Erstverkauf aus Neubau	Hansestadt Stralsund		0			
		Ostseebäder LK V-R	4.479	11	2.863	-	8.793
		Festland		0			
		Insel Rügen	3.243	13	2.791	-	3.792
	Erstverkauf aus Umwandlung	Hansestadt Stralsund		0			
		Ostseebäder LK V-R (ohne Prora)		1		-	
		Prora	5.516	44	4.374	-	6.990
		Festland		0			
		Insel Rügen	1.769	13	1.526	-	3.431
	Weiterverkauf	Hansestadt Stralsund	1.384	3	925	-	2.470
		Ostseebäder LK V-R	3.169	66	803	-	9.103
		Festland	3.002	5	1.287	-	3.997
		Insel Rügen	1.531	56	902	-	6.231

Anmerkung:

- Die Marktdaten sind aus dem Jahr 2017/2018 **und nicht mehr zeitgemäß**.
- Einen neueren Marktbericht hat der Gutachterausschuss Vorpommern-Rügen noch nicht herausgegeben.

Relevante Marktdaten wurden jedoch im Landesgrundstücksmarktbericht 2025 vom Oberen Gutachterausschuss veröffentlicht:

Abb. 4.24: Übersicht Wohnflächenpreise 2024 für Eigentumswohnungen - Erstverkäufe aus Neubau

	Landkreis/ Stadt	Anzahl Kauffälle	Wohn- flächenpreis [€/m²]	Mittlerer Wohn- fläche [m²]	Gesamt- kaufpreis [€]	Boden- richtwert [€/m²]
	Erstverkäufe aus Neubau					
Küstenstreifen	HRO	67	5.681	38	183.414	430
	LRO	42	4.646	85	395.000	280
	VR	113	5.658	66	366.000	-
	NWM	11	6.965	61	459.900	490
	VG	131	4.807	62	270.600	275
	Gesamt	364	5.278	61		

Abb. 4.27: Übersicht Wohnflächenpreise 2024 für Eigentumswohnungen - Weiterverkäufe

	Landkreis/ Stadt	Anzahl Kauffälle	Mittlerer				Baujahr
			Wohn- flächenpreis [€/m²]	Wohn- fläche [m²]	Gesamt- kaufpreis [€]	Boden- richtwert [€/m²]	
Baujahre 1991 bis 2021							
Küstenstreifen	HRO	87	3.375	72	252.200	500	2000
	LRO	144	4.406	53	223.450	540	2002
	VR	278	3.810	56	212.595	-	1998
	NWM	64	2.893	56	169.000	200	1998
	VG	219	3.312	56	184.000	305	2001
	Gesamt	792	3.659	57			

Basierend auf vorhandenen Marktdaten (auch aus anderen Ostseebädern an der ostdeutschen Ostseeküste) hält der Sachverständige folgende Verkaufsfaktoren für angemessen. Die vorhandenen Zustandsmerkmale (keine Rücklage, keine WEG-Verwaltung, kein Wirtschaftsplan, keine mediale Abrechenbarkeit) finden im Ausgangswert Berücksichtigung.

- Gilt für FEWO's mit Größen 40 bis 60 m²

Wfl. in m² ca.	Vergleichskaufpreis in € / m² Wohnfläche	Vergleichskaufpreis für das Wohneigentum in €	Bemerkungen
45,39	5.000	226.950,00	- Wiederverkaufspreis (ohne Inventar) - Inkl. Abstellraum
+		11.000,00	Standwert des Inventars
+		10.000,00	SNR am Stellplatz 2
Gesamt		247.950	

Anmerkungen zu den Stellplatzpreisen (ebenerdiger Stellplatz)

Grundlage der Wertaussweisung ist eine Analyse des Gutachterausschusses des Landkreises Rostock (veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2025, Seite 60)

Wohnflächenpreis [Euro/m² Wfl]	Außenstellplatz [Euro]	Tiefgaragenstellplatz [Euro]
1.500	4.700	16.500
2.000	5.600	18.000
2.500	6.400	19.300
3.000	7.200	20.400
3.500	8.000	21.400
4.000	8.700	22.200
4.500	9.300	23.100
5.000	10.000	23.800
5.500	10.600	24.500
6.000	11.200	25.100
6.500	11.800	25.800
7.000	12.300	26.300
7.500	12.900	26.900
8.000	13.400	27.400

Tabelle 25 Stellplatzpreise in Abhängigkeit vom Wohnflächenpreis

9 Verkehrswert

Der Vergleichsfaktorwert weicht vom Ertragswert ab. Der Sachverständige schätzt ein, dass ein Mittel, gebildet aus 0,5 Anteil Ertragswert und 0,5 Anteil Vergleichswert, dem vorläufigen Marktwert des Objektes am ehesten gerecht wird.

	Anteil	
o Ertragswert (inkl. Inventar und SNR am Stellplatz und der Terrasse)	0,5	299.600,00 €
o Vergleichswert (inkl. Inventar und SNR am Stellplatz und der Terrasse)	0,5	248.000,00 €
<i>vorläufiger Verkehrswert nach § 194 BauGB</i>		<i>273.800,00 €</i>
zusätzliche Marktanpassung in % (zur Rundung)		
o Rundung	0,07	200,00 €
Verkehrswert nach § 194 BauGB		274.000,00 €

Somit wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB
des Sondereigentums an der im Erdgeschoss gelegenen Wohnung Nr. 2
nebst Geräteraum 2 im Nebengebäude
nebst Sondernutzungsrecht an der Terrasse 2 und dem KFZ-Stellplatz 2

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

Birkmaase 6 in 18374 Zingst

zum Wertermittlungstichtag 8. Dezember 2025

geschätzt mit

274.000 €

10 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	1	Auszug aus dem Stadtplan (lizensiert über geoport)
Anlage	2	Auszug aus dem aktuellen Katasterplan
Anlage	3	Luftbild
Anlage	4	Baulastauskunft
Anlage	5	Altlastenauskunft
Anlage	6	Auszug aus dem Flächennutzungsplan für das Ostseebad Zingst
Anlage	7	Darstellung von Bebauungsplänen im Umfeld
Anlage	8	Auszug aus dem einfachen B-Plan Nr. 31
Anlage	9	Abgeschlossenheitsbescheinigung
Anlage	10	Darstellung der WEG: Aufstellung der Miteigentumsanteile
Anlage	11-12	Lageplan, Grundriss vom EG
Anlage	13	Flächenberechnung, entnommen der Bauakte
Anlage	14-21	Wohnhaus: weitere Grundrisse, Schnitte und Ansichten
Anlage	22	Nebengebäude: Ansichten und Schnitt
Anlage	23 – 28	Fotoansichten
Anlage	29	Darstellung der Flurstücksdaten

11 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage

- o Gute Wohnlage / gute Geschäftslage für touristische Nutzungen

Postalische Anschrift

- o Birkmaase 6 in 18374 Zingst

Nutzungsberechtigte + weitere Ansprechpartner:

- o Nicht vermietet, Ferienwohnungsnutzung

Ferienwohnungsvermietung	Zwangsverwalter
Ferienwohnungen	Rechtsanwalt

WEG-Verwaltung:

- Keine WEG-Verwaltung, kein Hausgeld, keine Instandhaltungsrücklage

Gewerbebetrieb

- o Ferienwohnungen

Maschinen und Betriebseinrichtungen

- o Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- o **Das vorhandene Inventar 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

- 18445 Altenpleen OT Günz

Energiepass

- wurde nicht zugereicht

Überbauungen

- Nicht vorhanden

baubehördliche Beanstandungen

- Nicht bekannt
- Laut Baugenehmigung wurde im Spitzboden (Wohnung 4) ein Abstellraum genehmigt.
- Tatsächlich befindet sich im Spitzboden ein Schlafraum nebst WC. Ob dieser temporäre Aufenthaltsraum genehmigungsfähig ist, bedarf einer gesonderten Nachfrage beim Bauamt.
- Dies ist aber nicht wertrelevant für die Wohnung 2.

12 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 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 Nr. 6) geändert worden ist.

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 Nr. 6) geändert worden ist.

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, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

13 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 08.12.2025

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.**



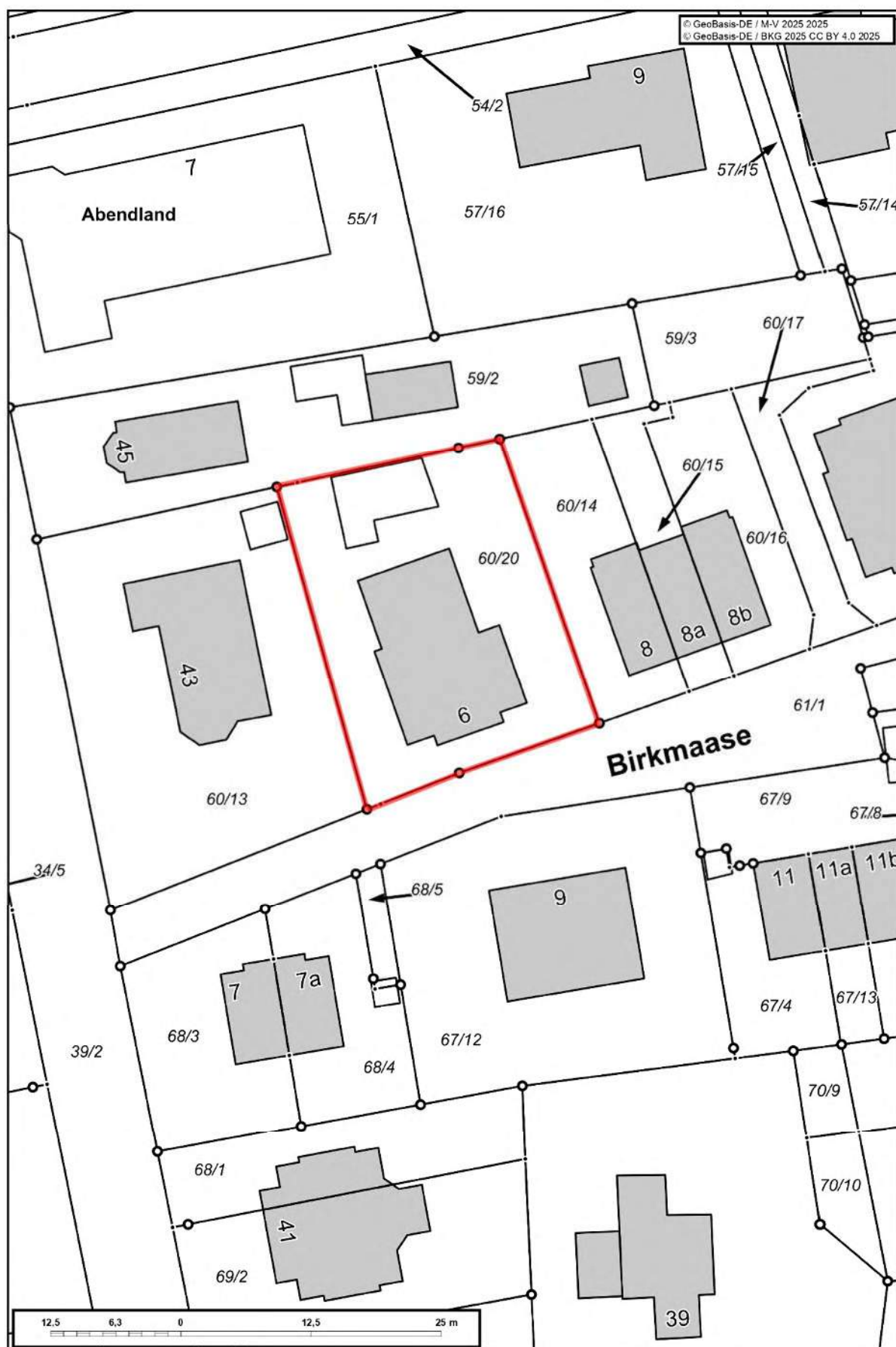
Quelle: Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2025)



Quelle: Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2025)

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 (2025)



Luftbild (Befliegung 05/2024)

Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2025)

Datum:

27. Oktober 2025

Vorhaben Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis - Zingst

Grundstück Zingst, ~, Birkmaase 6

Gemarkung Zingst

Flur 8

Flurstück 60/20

Bescheinigung über Baulasteintragung

Hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf dem v. g. Grundstück mit den angeführten Katasterbezeichnungen eine Baulast eingetragen ist.

Das entsprechende Baulastenblatt ist in der Anlage beigefügt.

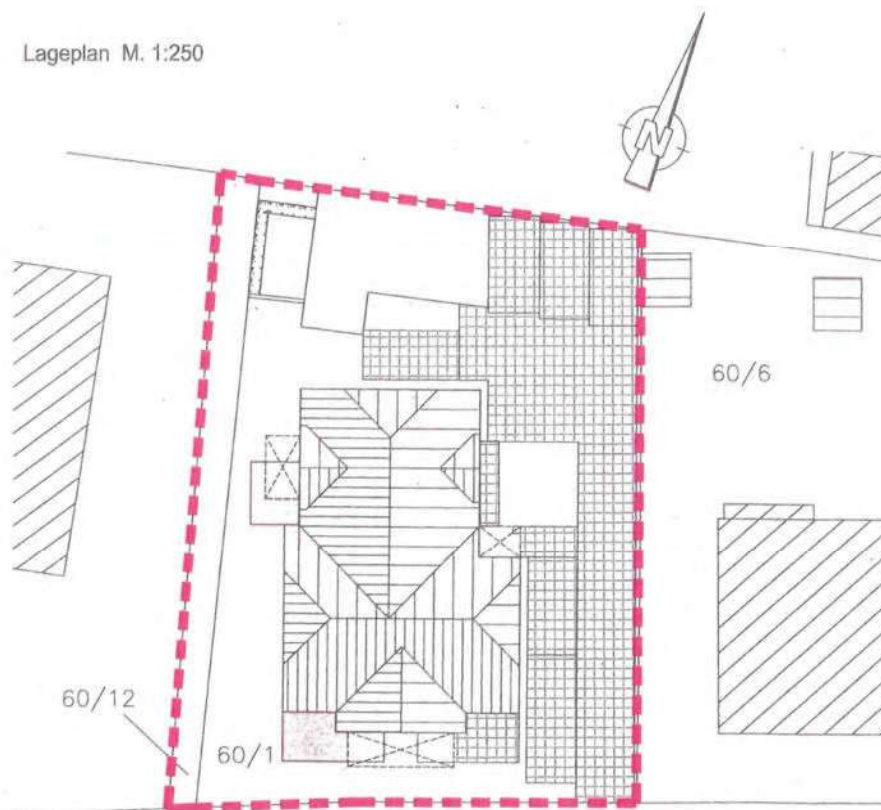
Aufgrund der Zusammenführung der vorherigen Flurstücke 60/1 und 60/12 zu dem bestehenden Flurstück 60/20, ist die auf dem Baulastenblatt 315 und 316 eingetragene und im Baulastenlageplan verzeichnete Vereinigung der Vorgängerflurstücke und die damit verbundene Zweckbestimmung hinfällig. Das Flurstück 60/20 bildet nun hinsichtlich des Bau-rechtes ein Grundstück sodass eine Löschung von Amtswegen veranlasst wird.

Für die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sind Gebühren zu entrichten. Die Gebüh-
renfestsetzung für diese Bescheinigung entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Gebührenbe-
scheid.

Bauvorhaben: Neubau eines Wohnhauses mit Ferienwohnungen und eines Nebengebäudes
Seeheilbad Zingst, Birkmaase, Flur 8, Flurstück 60/1

Bauherr:

Lageplan M. 1:250

**Baulastauskunft Vereinigungsbaulast Flurstücke 60/1 und 60/2**

**Die Flurstücke 60/1 und 60/2 wurden zusammengeführt zum Flurstück 60/20, die
Vereinigungsbaulast ist somit gegenstandslos**

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Mecklenburg-Vorpommern, Postfach 13 38, 18263 Güstrow



Landesamt für Umwelt,
Naturschutz und Geologie

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Bearbeiter: dBAK
Az.: LUNG-370c – 5872.1.1
Tel.: 0385 588-64375
Fax: 0385 588-649375
E-Mail: dBAK@lung.mv-regierung.de

Datum: 28.11.2025

Zugang zu Informationen über die Umwelt – Herausgabe von Informationen aus dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster MV (dBAK)

Auskunft (Stand 27.11.2025):

Gemarkung	Flur	Flurstück
Zingst (132552)	8	60/20

Sehr geehrte/r Anfragende/r,

Ihre Anfrage an das Altlastenkataster ergab, dass im dBAK **keine** Verdachtsfläche, schädliche Bodenveränderung, altlastverdächtige Fläche und Altlast im Sinne des § 2 Abs. 3 bis 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) auf dem o.g. Grundstück erfasst ist.

Gemäß § 7 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V) ist das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V zuständig für die Erfassung der aufgrund § 5 Abs. 1 LBodSchG M-V durch die unteren Bodenschutzbehörden mitgeteilten Verdachtsflächen, schädlichen Bodenveränderungen, altlastverdächtigen Flächen und Altlasten in einem Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landes als Teil des Bodeninformationssystems.

Aus dem Nichteintrag in das dBAK lässt sich jedoch nicht ableiten, dass sicher keine altlastverdächtigen Flächen, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen i.S.d. BBodSchG vorhanden sind. Es wird lediglich die Tatsache bestätigt, dass für das angefragte Grundstück zum jetzigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte für vorhandene Belastungen des Bodens vorliegen bzw. im dBAK erfasst sind.

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V sammelt und führt die Daten mit der zur Erfüllung seiner öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt. Es besteht nicht die Verpflichtung die Daten vor ihrer Herausgabe auf Richtigkeit zu prüfen, somit kann keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der mitgeteilten Informationen übernommen werden. Die Haftung für Schäden materieller oder ideeller Art, die durch die Nutzung der Inhalte verursacht werden kann, ist daher ausgeschlossen.

Von der Erhebung von Gebühren und Auslagen wird in diesem Fall ganz abgesehen, da dies aus Gründen der Billigkeit geboten ist.

Diese Auskunft wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dezernat Bodengeologie und Bodenschutz

Hausanschrift:
Goldberger Straße 12b
18273 Güstrow
Telefon: 0385 588-640
Telefax: 0385 588-64100
E-Mail: poststelle@lung.mv-regierung.de
http://www.lung.mv-regierung.de

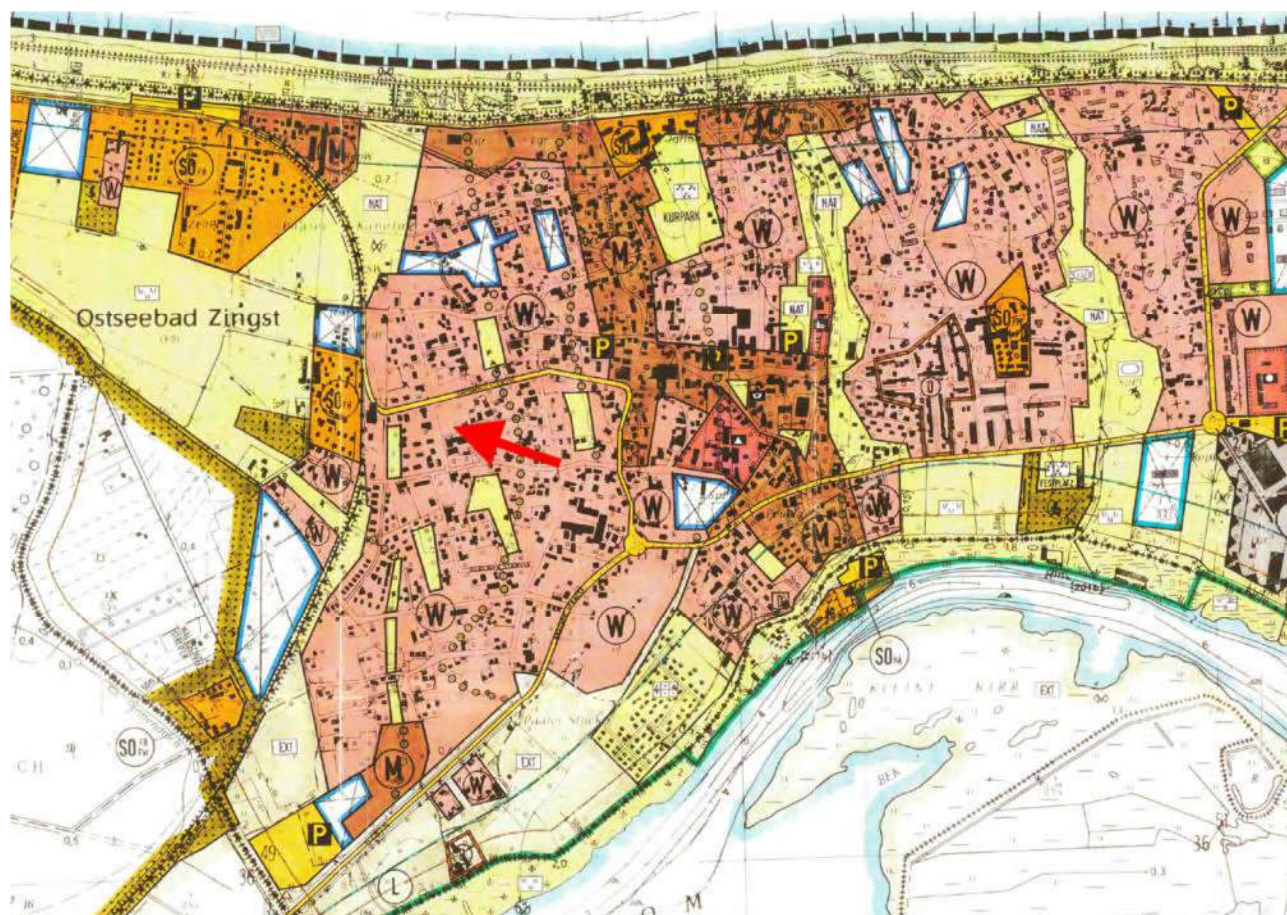
Hausanschrift:
Umweltradioaktivitätsüberwachung,
Küstengewässeruntersuchungen
Badenstraße 18
18439 Stralsund
Telefon: 03831 696-0
Telefax: 03831 696-667

Hausanschrift:
Bohrkernlager
Brüeler Chaussee 13
19406 Sternberg
Telefon: 03847 2257
Telefax: 03847 451069

Hausanschrift:
Abwasserabgabe, Wasserentnahmentgelt
Paulshöher Weg 1
19061 Schwerin
Telefon: 03843 777-300
Telefax: 03843 777-309

Allgemeine Datenschutzinformation:
Der Kontakt mit dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSGVO M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

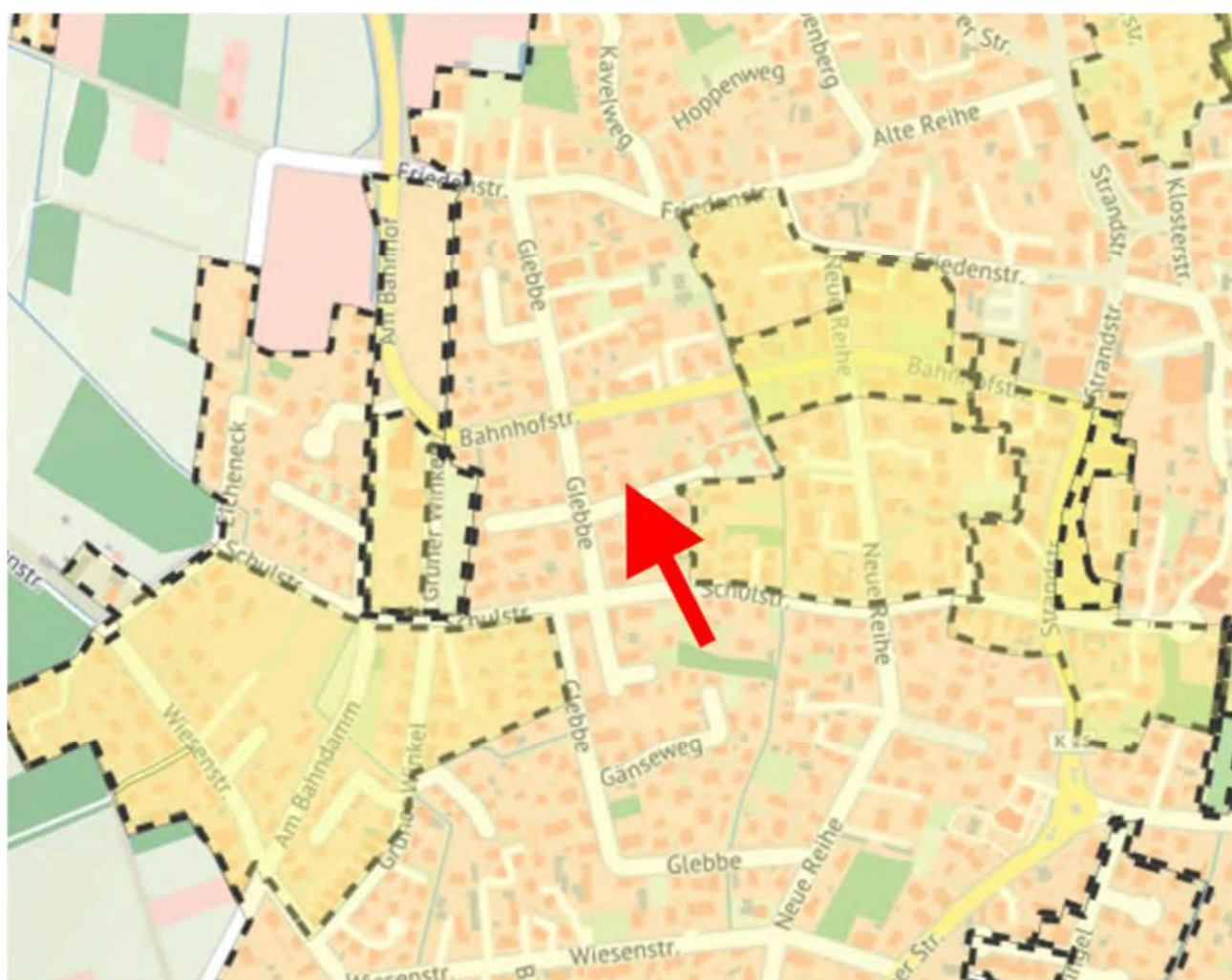
Auskunft aus dem Altlastenkataster: keine Verdachtsfläche



1. DARSTELLUNGEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES		
	- GEMEINDEGRENZE -		
	WOHNBAUFLÄCHE	§ 1 ABS. 1 NR. 1	BAUNVO
	GEMISCHTE BAUFLÄCHEN	§ 1 ABS. 1 NR. 2	BAUNVO
	GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN	§ 1 ABS. 1 NR. 3	BAUNVO
	SONDERGEBIETE, DIE DER ERHÖLUNG DIENEN:	§ 10	BAUNVO
	CAMP	- CAMPINGPLATZ	
	FH	- FERIENHÄUSER	
	FW	- FERIENWOHNUNGEN	
	SONSTIGE SONDERGEBIETE:	§ 11	BAUNVO
	KUR	- KUREINRICHTUNGEN	
	HA	- HAFENANLAGEN	
	BU	- BUNDESEINRICHTUNGEN	
	KK	- KURKLINIKEN	

Auszug aus dem Flächennutzungsplan für das Ostseebad Zingst
Rechtskraft 2002
Der Bereich des Grundstückes ist ausgewiesen als Wohnbaufläche.

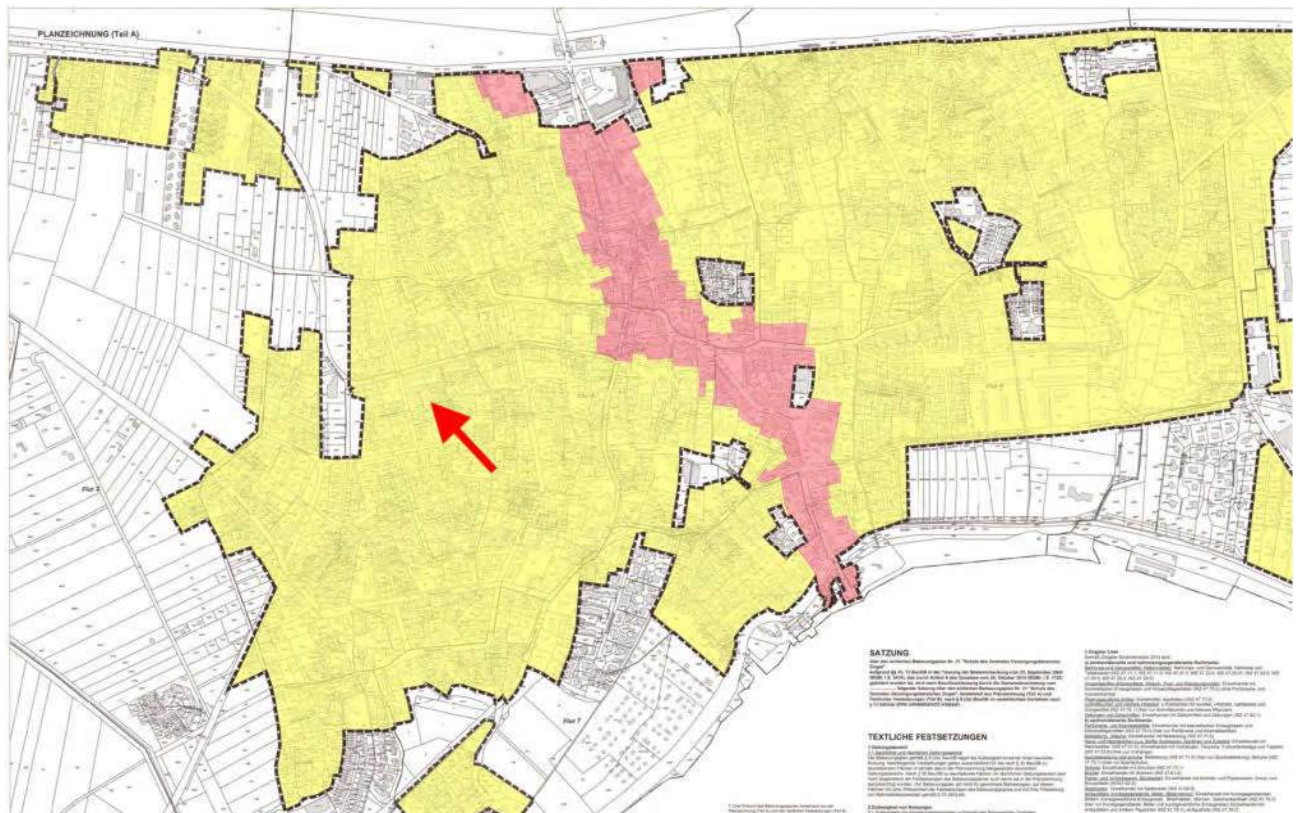


Bebauungspläne

Amtsbezeichnung	Zingst
aufstellende Gemeinde	Zingst, Ostseeheilbad
Art	B-Plan
Nummer	31
Bezeichnung	Schutz des zentralen Versorgungsbereiches
Fassung	Ursprungsplan

Gelegen im Geltungsbereich des einfachen B-Planes 31

Darstellung von Bebauungsplänen im Umfeld.
Das Grundstück ist im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gelegen.

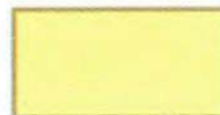


PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanZV

FLÄCHEN (§ 9 ABS. 2a BAUGB)



ZENTRALER
VERSORGUNGS-
BEREICH



RANDBEREICH

- o Rechtskraft des B-Planes 07.04.2017
- o Rechtskraft der 1. Änderung 03.02.2020 (Das zu bewertende Grundstück ist von der 1. Änderung betroffen)

Auszug aus dem einfachen B-Plan Nr. 31
Der Bereich des Grundstückes ist ausgewiesen als Randbereich

Landkreis Vorpommern-Rügen Der Landrat



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

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 43.20.02.06 432018/003269/17G
Mein Zeichen:
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!
Fachdienst: Bau und Planung
Fachgebiet / Team: FG Bauordnung - Standort GMN
Auskunft erteilt:
Besucheranschrift: Heinrich-Heine-Straße 76
18507 Grimmen
201a
Zimmer: 03831 357-
Telefon: 03831 357-444597
Fax: @lk-vr.de
E-Mail:
Datum: 11.12.2017

Vorhaben: Neubau eines Hauses mit 5 Ferienwohnungen und eines Nebengebäudes Abgeschlossenheitsbescheinigung Az. 05644-16
Grundstück: Zingst, Birkmaase
Flur: 8
Flurstück: 60/1

Bescheinigung

aufgrund des § 7 Abs. 4 Nr.2 / § 32 Abs. 2 Nr. 2 des
Wohnungseigentumsgesetzes

Die in den beiliegenden Aufteilungsplänen Blatt Nr. 1 bis Blatt Nr. 4

- mit Nummer 1 bis 5 bezeichneten Wohnungen
- mit Nummer 1 bis 5 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume

in dem Gebäude auf dem o.g. Grundstück im Grundbuch von Zingst, Blatt 1244 sind in sich abgeschlossen.

Sie entsprechen somit dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 / § 32 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes.

Bei der Erteilung dieser Bescheinigung war die bebauungsrechtliche (bauplanungsrechtliche) Zulässigkeit der zu errichtenden Räume und ihrer Nutzung von Rechtswegen nicht zu prüfen.

Im Auftrag



Anlagen
Aufteilungspläne
Gebührenbescheid



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

allg. Kontaktdaten
Telefon: 115
+49 (3831) 357-1000
Fax: +49 (3831) 357-444100
E-Mail: poststelle@lk-vr.de
Internet: www.lk-vr.de

allg. Sprechzeiten
Di: 09:00-12:00 Uhr
13:30-18:00 Uhr
Do: 09:00-12:00 Uhr
13:30-16:00 Uhr
oder nach Terminvereinbarung

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



Abgeschlossenheitsbescheinigung, entnommen der Teilungserklärung

- 8 -

Anlage 5 zu UR Nr. K882...../2018

Aufstellung der Miteigentumsanteile

WE -Nr.	Etage/Lage	10.000stel	Fläche in m ²
1	EG	1.716	49,00
2	EG	1.589	45,39
3	EG	1.571	44,85
4	DG, Spitzboden	2.792	79,74
5	DG	2.332	66,61
		10.000	285,59

Die Berechnung der Wohnflächen erfolgte auf der Grundlage der Wohnflächenverordnung. Terrassen und Balkone wurden mit 25 % berücksichtigt.

Eine Änderung der Berechnung durch den teilenden Eigentümer erfolgt nur, wenn ein Festhalten an der bisherigen Regelung (analog § 10 Abs. 2 WEG) unbillig erscheint.

Darstellung der WEG; Auszug aus der TE

vorhaben: Neubau eines Wohnhauses mit Ferienwohnungen und eines Nebengebäudes
Seeheilbad Zingst, Birkmaase, Flur 8, Flurstück 60/1

Bezeichnung:

Anlage
4

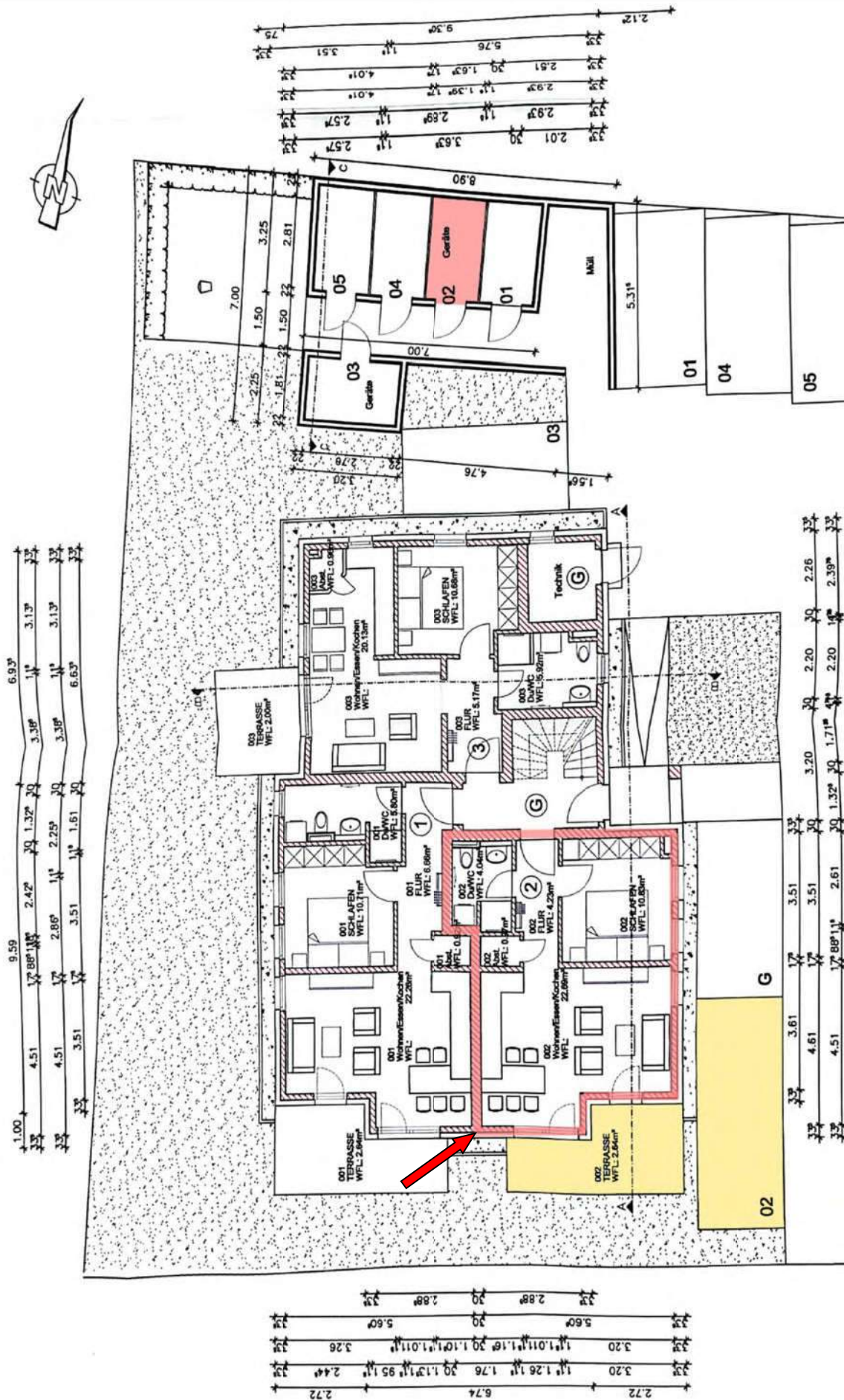
Lageplan M. 1:500



Ostseebad Wustrow, 01.11.2016

Architekt:

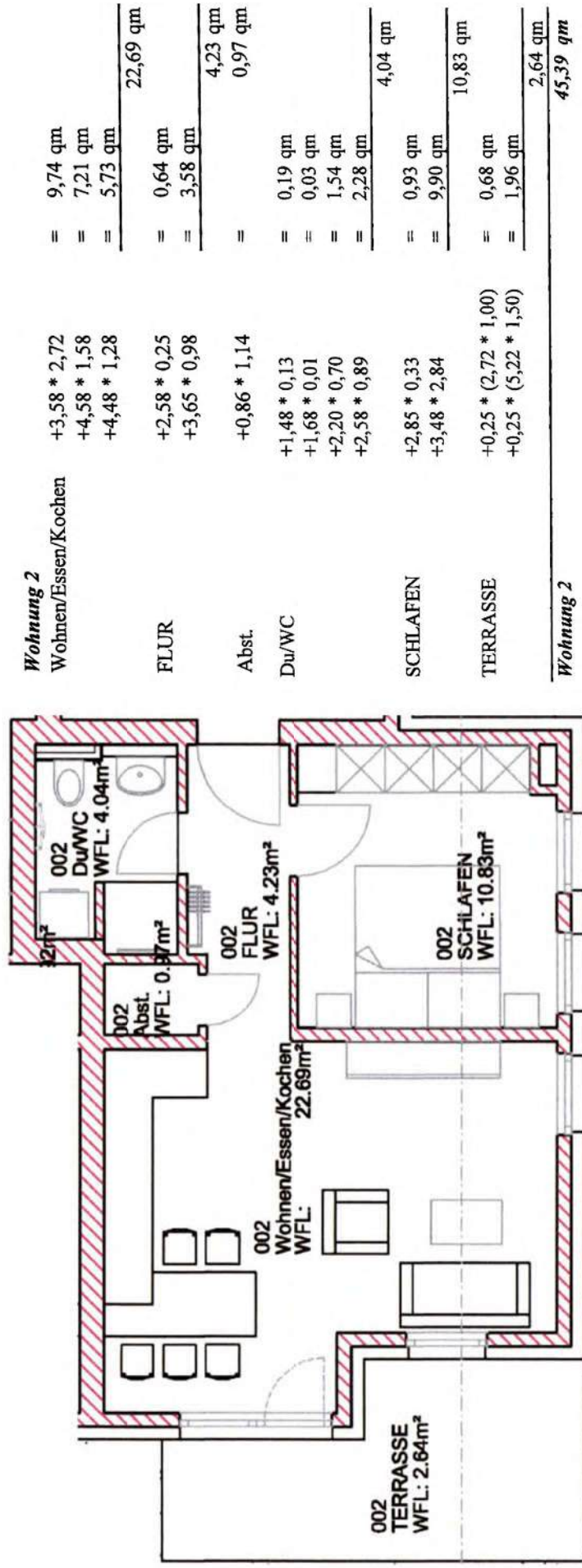
11. Dezember 2017
432013/035 091/17G



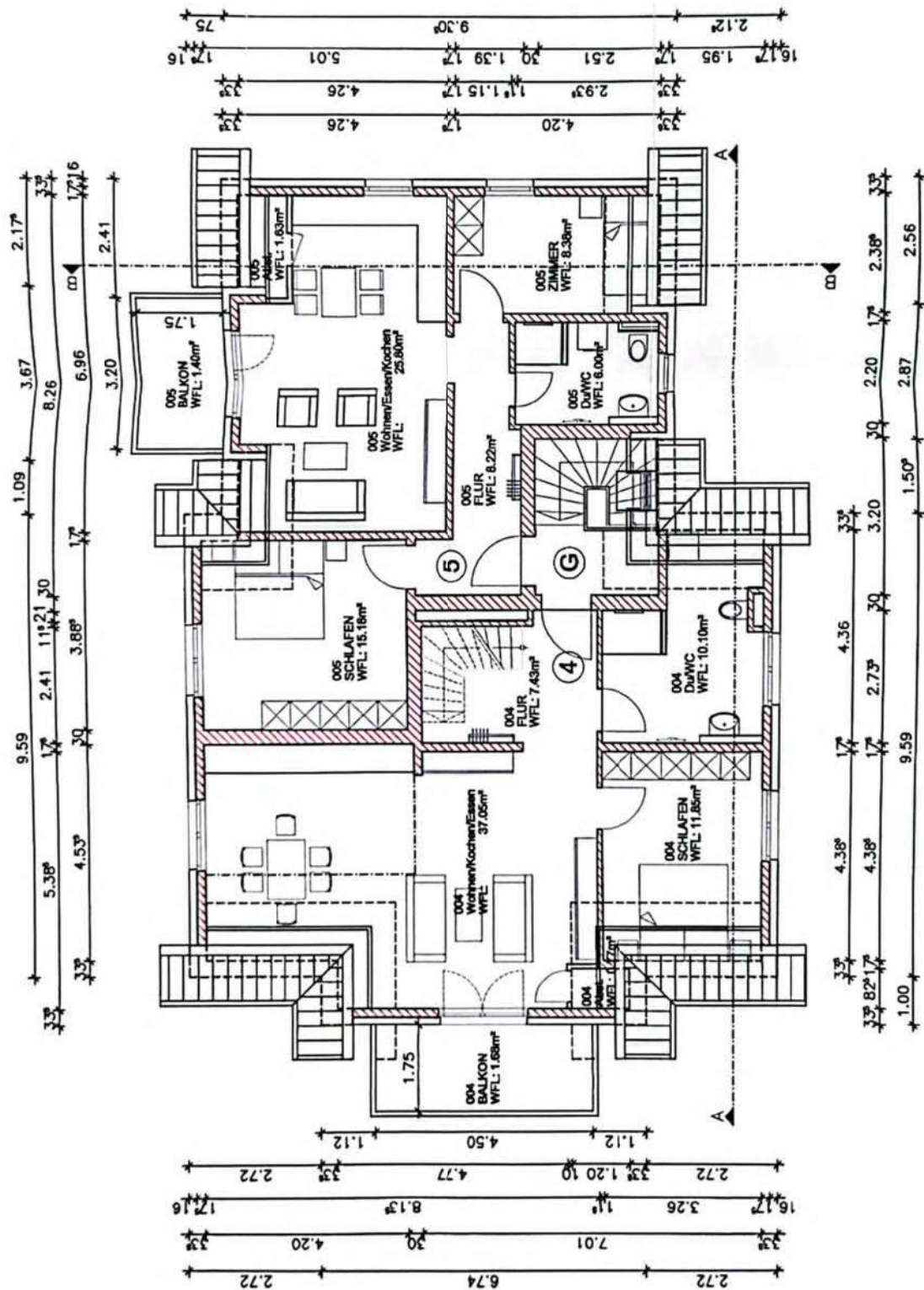
Grundriss vom Erdgeschoss (entnommen der TE); Durch den San/Foto leicht verzerrte Darstellung

Die Wohnung 2 und der Geräteraum 2 wurden rot markiert.

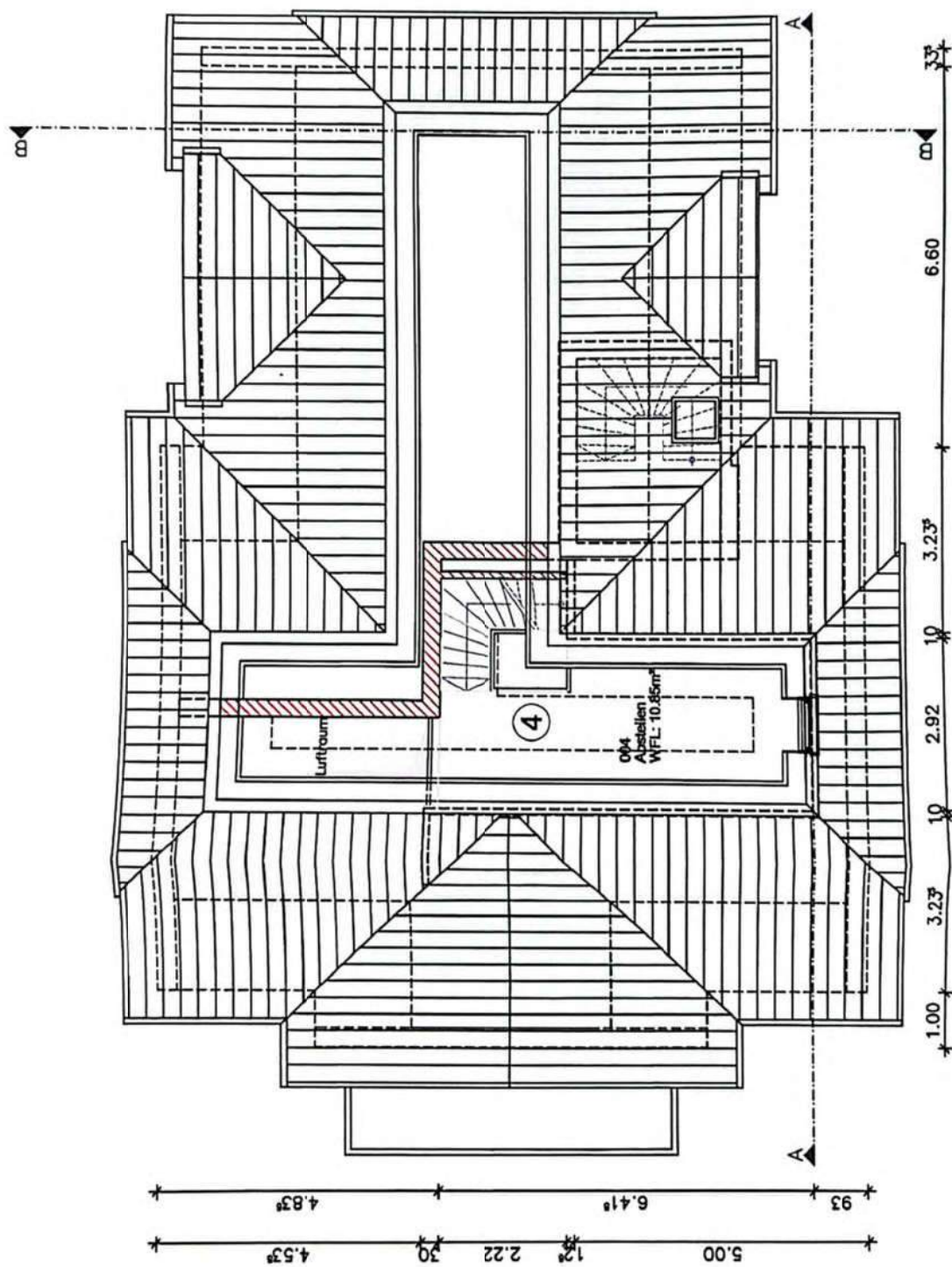
Die Sondernutzungsrechte an der Terrasse 2 und dem KFZ-Stellplatz 2 wurden gelblich markiert.



Wohnflächenberechnung der Wohnung 2 – entnommen den Bauunterlagen



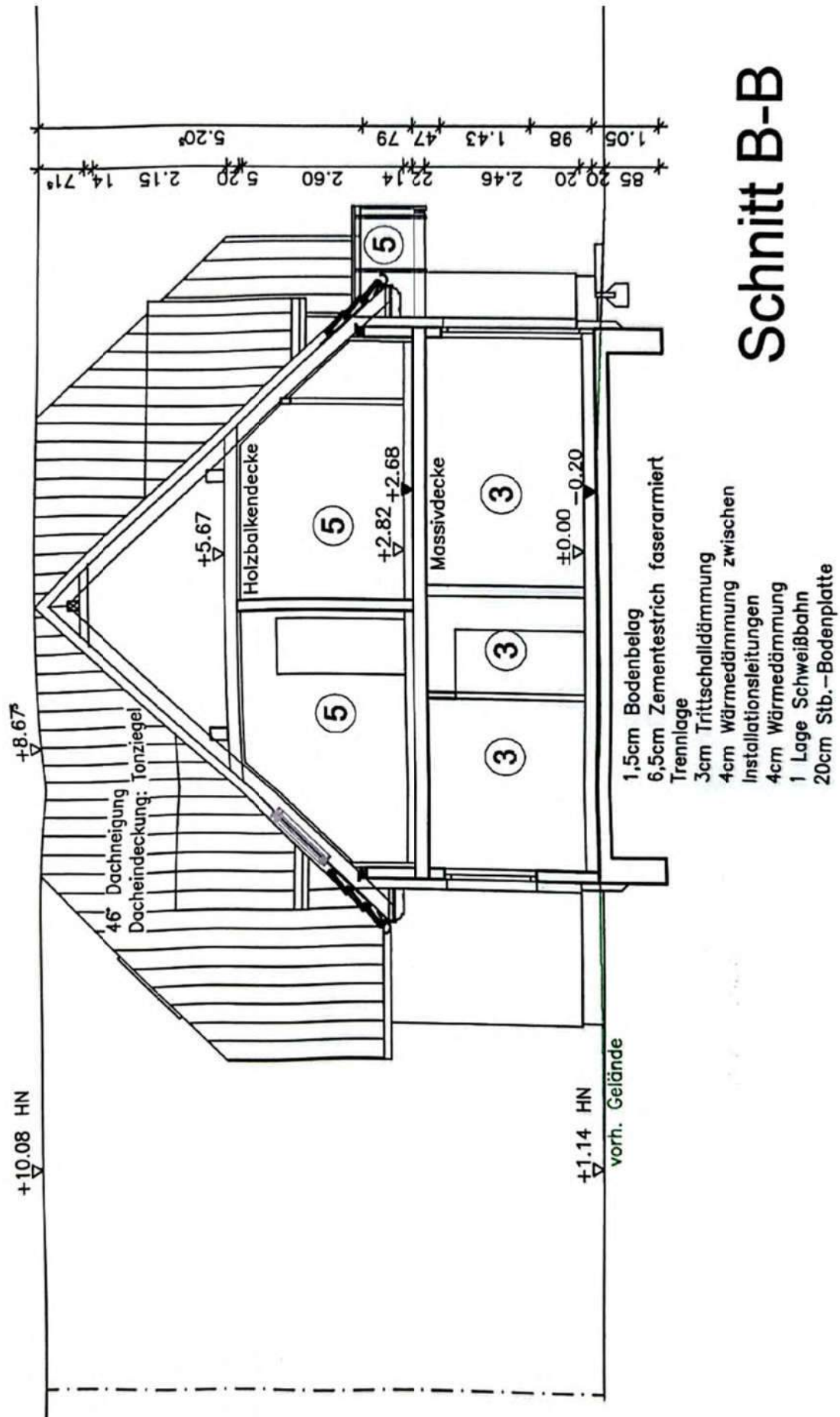
Grundriss vom Obergeschoss (entnommen der TE); Durch den San/Foto leicht verzerrte Darstellung



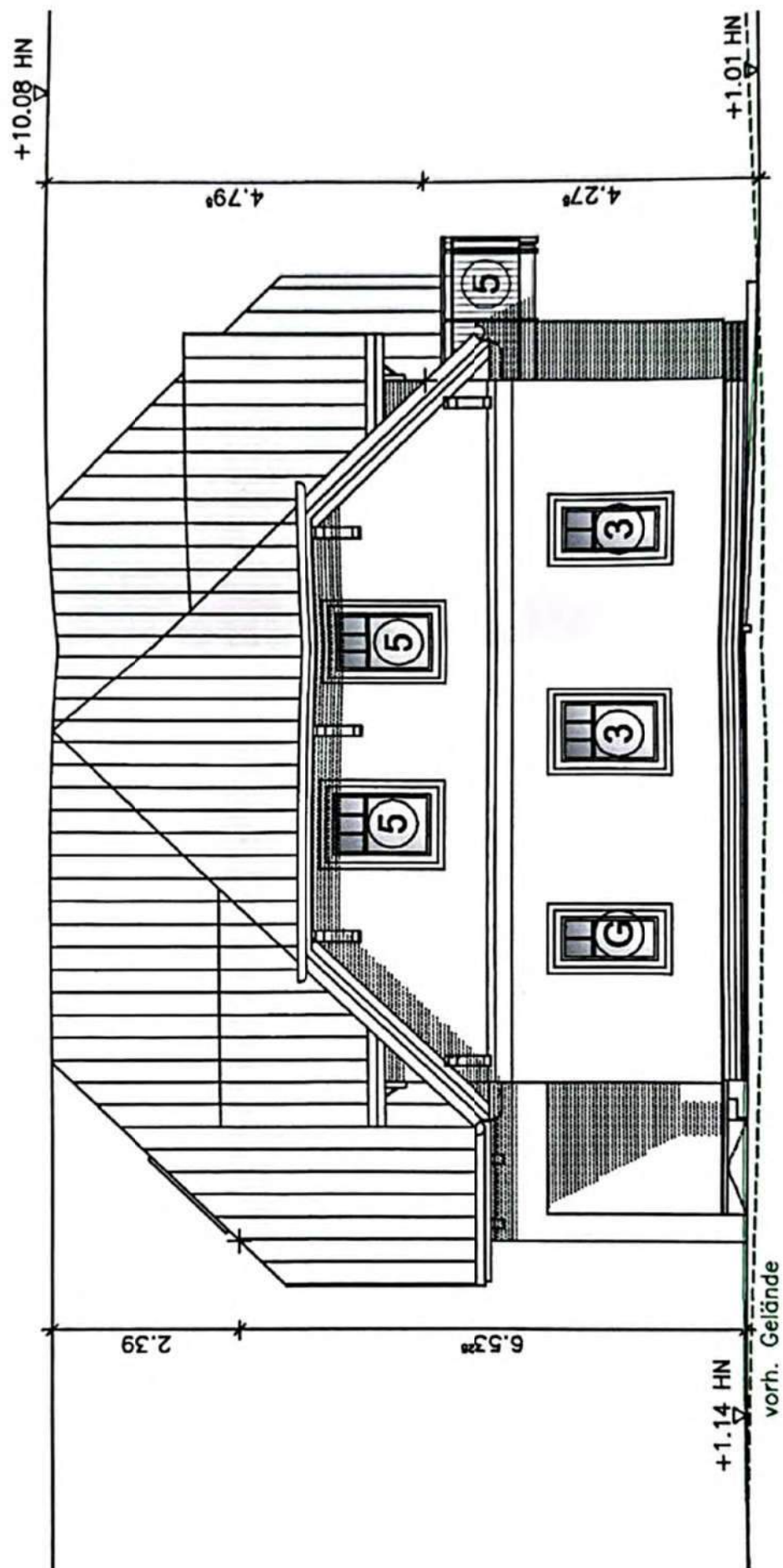
Grundriss vom Spitzboden (entnommen der TE)
 Durch den San/Foto leicht verzerrte Darstellung



Schnitt A-A (entnommen der TE)
Durch den San/Foto leicht verzerrte Darstellung

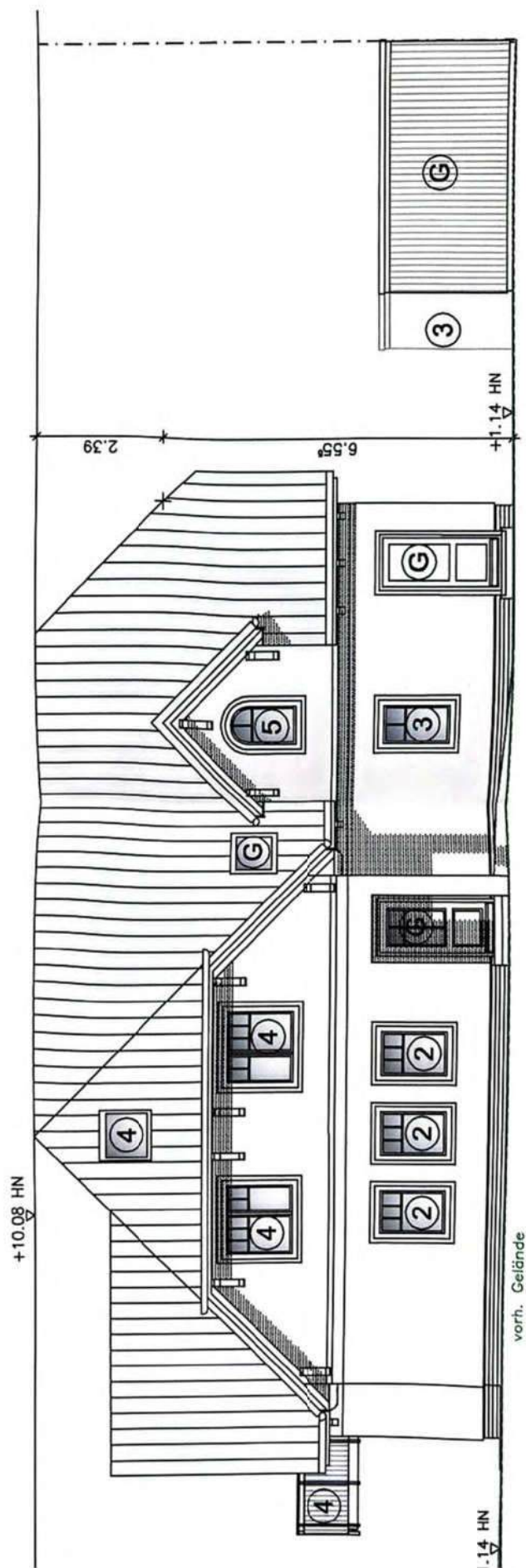


Schnitt B-B (entnommen der TE)
Durch den San/Foto leicht verzerrte Darstellung



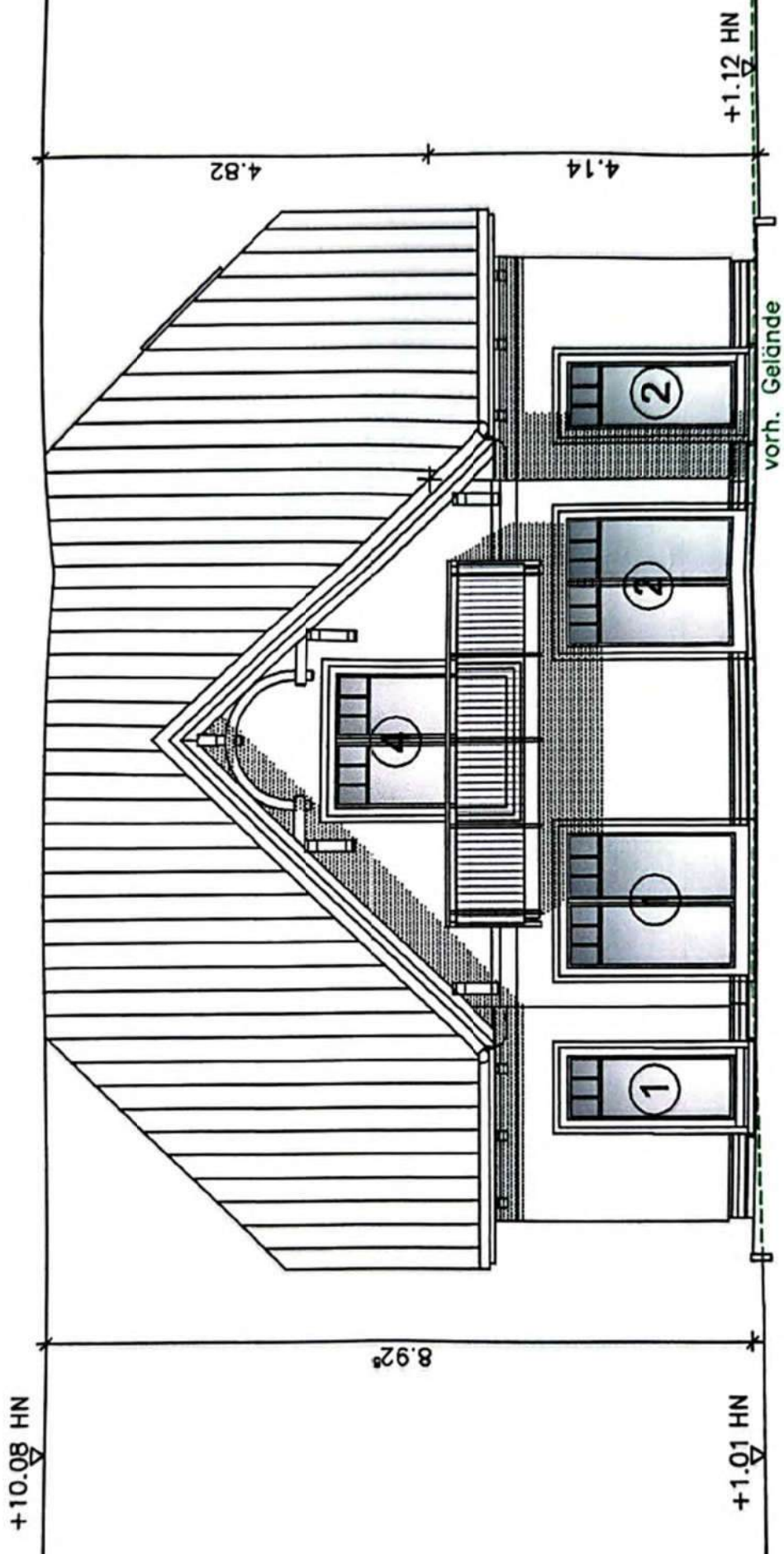
Norden

Ansicht Norden (entnommen der TE)
Durch den San/Foto leicht verzerrte Darstellung



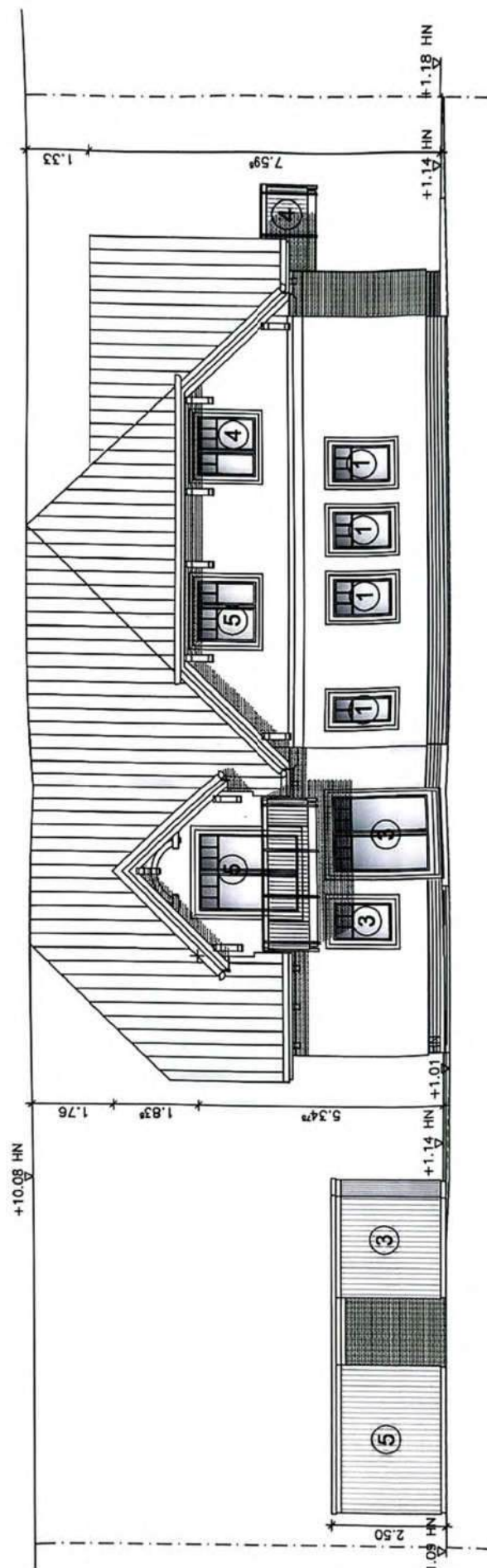
Osten

Ansicht Osten (entnommen der TE)
Durch den San/Foto leicht verzerrte Darstellung



Süden

Ansicht Süden (entnommen der TE)
 Durch den San/Foto leicht verzerrte Darstellung



Westen

Ansicht Westen (entnommen der TE)
Durch den San/Foto leicht verzerrte Darstellung

Nebengebäude

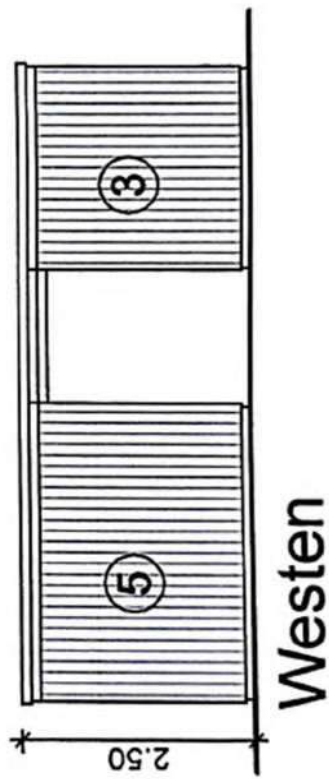
Nebengebäude:

Dacheindeckung:

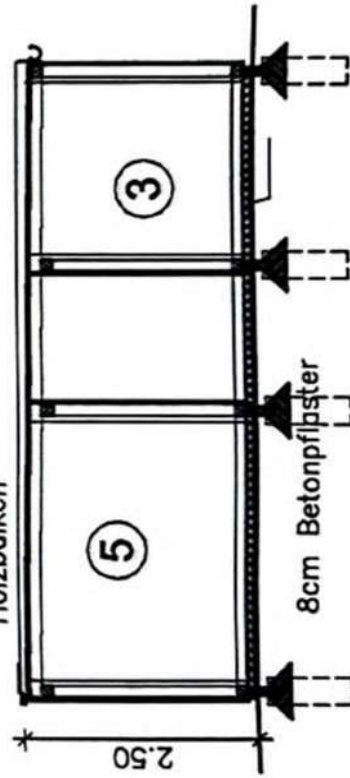
Bitumenschweißbahn
24mm sägerauhe Schalung

Fassade:

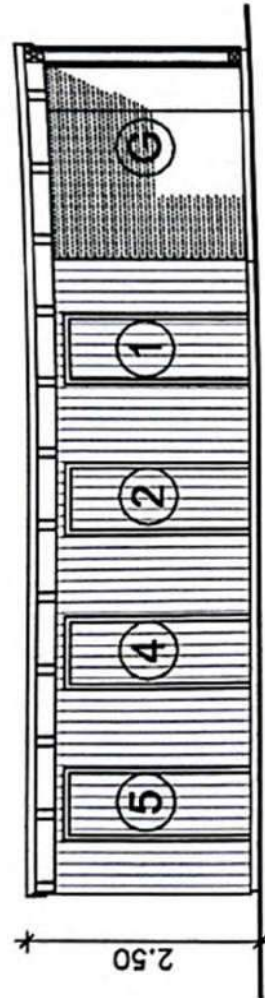
12 cm Holzständerkonstruktion
22mm senkrechte Schalung



Bitumenschweißbahn
24mm sägerauhe Schalung
Holzbalken



Schnitt C-C



Süden

Ansichten Nebengebäude (entnommen der TE)
Durch den San/Foto leicht verzerrte Darstellung



Bild 1-2 o Links: Ansicht des Wohngebiets (Birkmaase), die Lage des Objektes wurde markiert; rechts: Straßenfronansicht



Bild 3-4 o Links und rechts: Außenansichten



Bild 5-6 Links und rechts: weitere Außenansichten

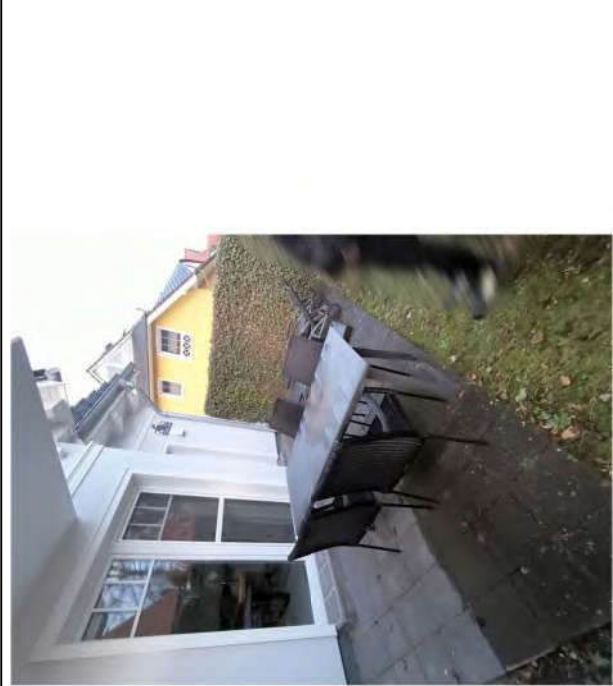


Bild 7-8 Links und rechts: weitere Außenansichten, die Lage der Wohnung 2 wurde markiert, Rechts Terrasse 2



Bild 9-10 o Links: Stellplatz 2 und rechts: Ansichten vom Nebengebäude

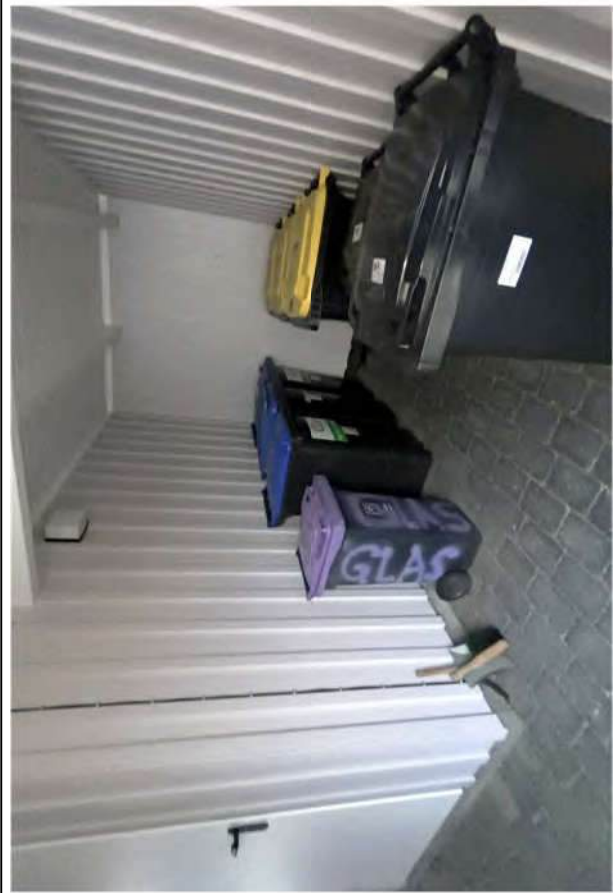


Bild 11-12 o Links: Mülltonnenabstellplatz im Nebengebäude und rechts: Innenansicht vom Geräteraum 2





Bild 20-26 o Oben: Schlafzimmer und Flur mit Abstellraum (E-Verteilung)
 o Unten: Badansichten

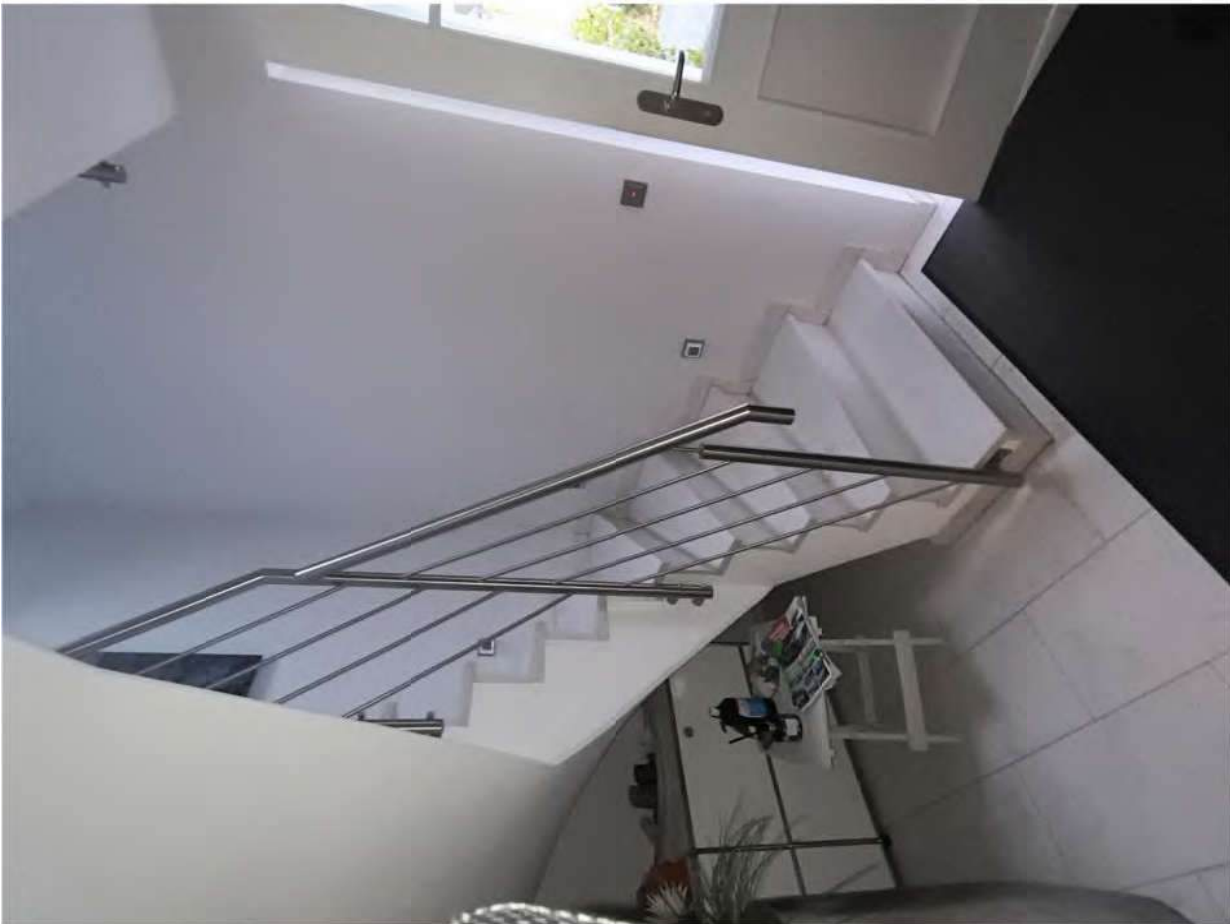
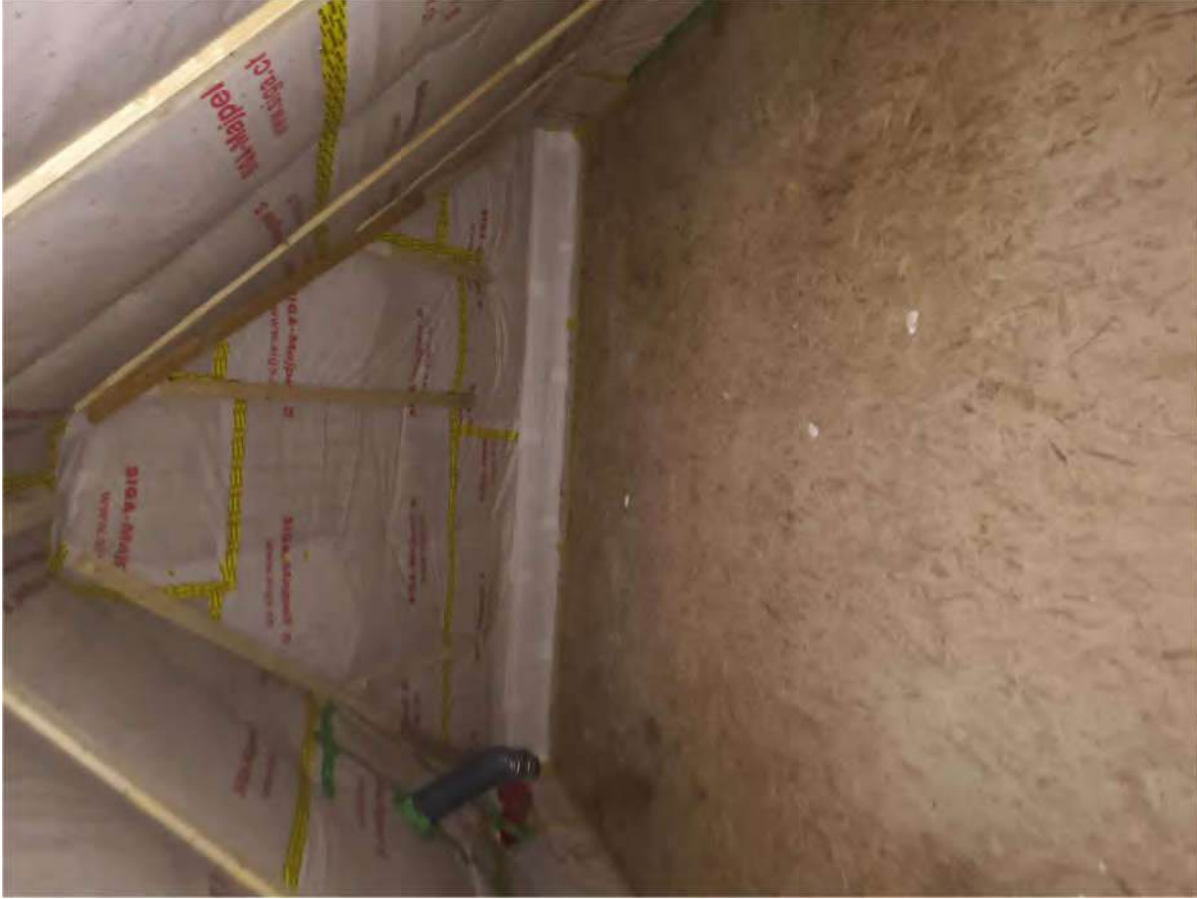


Bild 27-28 o Links: Treppenhaus
o rechts: nicht ausgebauter Spitzboden

Zingst Flur 8 Flst. 60/20 (Flurstückskennzeichen 132552008000600020)**Gebiet**

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Zingst, Ostseeheilbad (amtsfreie Gemeinde)	Zingst, Ostseeheilbad

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Zingst (132552)		()	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
8	60/20	699 m ²	div.

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		182 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	(S4A1) 25/26	699 m ²	182 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Wohnbaufläche	699 m ²	
(ALKIS)			

Erläuterungen zu den Angaben des Liegenschaftskatasters:

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

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

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

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

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

Erläuterungen zur Wertermittlung**BodSchätzG § 9 Ertragsmesszahl**

(1) Die Ertragsmesszahl drückt die natürliche Ertragsfähigkeit einer bodengeschätzten Fläche aus. Sie ist das Produkt einer Fläche in Ar und der Acker- oder Grünlandzahl (Wertzahlen).

(2) Bestehen innerhalb einer Fläche mehrere Teilflächen mit verschiedenen Acker- oder Grünlandzahlen, so bildet die Summe der Produkte der einzelnen Teilflächen in Ar und der jeweiligen Wertzahl die Ertragsmesszahl der Gesamtfläche.

Darstellung der Flurstücksdaten

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

Amtsgericht Stralsund

GZ: 704 K 6/25

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
des Sondereigentums an der im Erdgeschoss gelegenen Wohnung Nr. 3
nebst Geräteraum Nr. 3 im Nebengebäude
nebst Sondernutzungsrecht an der Terrasse Nr. 3 und dem KFZ-Stellplatz Nr. 3

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

Birkmaase 6 in 18374 Zingst

erstattet von

INGO KUHWARD

AZ: 4.907//25

*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 Erdgeschoss gelegenen Wohnung Nr. 3
nebst Geräteraum Nr. 3 im Nebengebäude
nebst Sondernutzungsrecht an der Terrasse Nr. 3 und dem KFZ-Stellplatz Nr. 3

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

Birkmaase 6 in 18374 Zingst

Land : Mecklenburg-Vorpommern
Amtsgericht : Stralsund
Grundbuch von : Zingst

Grundbuch von	Lfd. Nr.	Gemarkung / Flur	Flurstück	Größe
Zingst Blatt 7239	1.571/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück			
	1	Zingst / Flur 8	60/20	699 m ²
	• Verbunden mit dem Sondereigentums an der im Erdgeschoss gelegenen Wohnung Nr. 3 nebst Geräteraum 3 im Nebengebäude • Sondernutzungsrecht an der Terrasse Nr. 3 • Sondernutzungsrecht und dem KFZ-Stellplatz Nr. 3			

zum Wertermittlungstichtag : 08.12.2025
Verkehrswert : **272.000 €**

Dieses Gutachten enthält 33 Seiten und 29 Anlagen. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon 2 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

GA4907-25.docx

erstattet von Ingo Kuhwald

Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof

Te l.: 03 81 / 4 55 748; Fax.: 03 81 4909213

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES ZUM AUFTRAG UND ZUM GRUNDSTÜCK	4
1.1.1	<i>Zweck des Gutachtens</i>	4
1.1.2	<i>Ansprechpartner</i>	4
1.2	ORTSBESICHTIGUNG	4
1.3	GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE, BAULASTEN, ÜBERBAUUNGEN	4
2	ANGABEN ZUR WEG UND ZUM GEMEINSCHAFTSEIGENTUM.....	5
3	LAGE UND GRUNDSTÜCK.....	8
3.1	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	9
3.1.1	<i>weitere Zustandsmerkmale</i>	9
3.2	PLANUNG	10
4	BODENWERTERMITTLUNG	12
4.1.1	<i>Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes</i>	12
4.1.2	<i>Anpassung an die Grundstücksgröße</i>	13
4.1.3	<i>Anpassung des Bodenrichtwertes</i>	14
4.2	ZUSAMMENFASSUNG	14
4.2.1	<i>Ermittlung des anteiligen Grundstückswertes der WE 3</i>	14
5	WERTERMITTLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN.....	15
5.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN.....	15
5.1.1	<i>Auswahl des Wertermittlungsverfahrens</i>	16
6	ERTRAGSWERTERMITTLUNG.....	17
6.1	ERLÄUTERUNGEN DER VERWENDETEN BEGRIFFE	18
6.2	BAUBESCHREIBUNG	20
6.3	HISTORIE	20
6.3.1	<i>Beschreibung der Wohnung 3.....</i>	21
7	DARSTELLUNG DES ÖRTLICHEN MARKTES (2024/25).....	23
7.1.1	<i>Zimmerpreise und Auslastung</i>	23
7.1.2	<i>Restnutzungsdauer.....</i>	24
7.1.3	<i>Bewirtschaftungskosten/ Betriebskosten.....</i>	24
7.1.4	<i>Liegenschaftszins.....</i>	24
7.1.5	<i>Berechnung des EW.....</i>	25
8	VERGLEICHSWERTVERFAHREN	26
8.1	MARKTDATEN UND ERKENNTNISSE	27
9	VERKEHRSWERT	29
10	VERZEICHNIS DER ANLAGEN.....	30
11	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG.....	31
12	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	32
13	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	33

1 Allgemeines zum Auftrag und zum Grundstück

1.1.1 Zweck des Gutachtens

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
- Auftrag vom 25.08.2025 mit Fristsetzung zum 10.11.2025

1.1.2 Ansprechpartner

Auftraggeber	Auftragnehmer	Gläubiger
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	Verfahrensbevollmächtigte Rechtsanwälte
Ferienwohnungsvermietung		Zwangsverwalter
Ferienwohnungen		Rechtsanwalt

1.2 Ortsbesichtigung

Der Ortsbesichtigungstermin wurde für den 20.11.2025 vorgeschlagen und durchgeführt.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

- Die Besichtigung wurde durch den Sachverständigen Ingo Kuhwald im Beisein folgender Personen durchgeführt:
 - Vertreter der Verfahrensbevollmächtigten der Gläubigerin
 - **Der Zwangsverwalter stellte die Zugänglichkeit über die Ferienwohnungsvermietung sicher.**
- Es konnte das Grundstück und die Ferienwohnung besichtigt werden.
- Der Technikraum mit der Heizungsanlage war verschlossen und konnte nicht von Innen besichtigt werden.
- Die Veröffentlichung von Innenaufnahmen wurde gestattet.

Unterlagen

- Einsicht in die Bauarchivakte durch den Sachverständigen
- Einsicht in die Grundakte durch den Sachverständigen
- Inbesitznahmebericht vom Zwangsverwalter

1.3 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

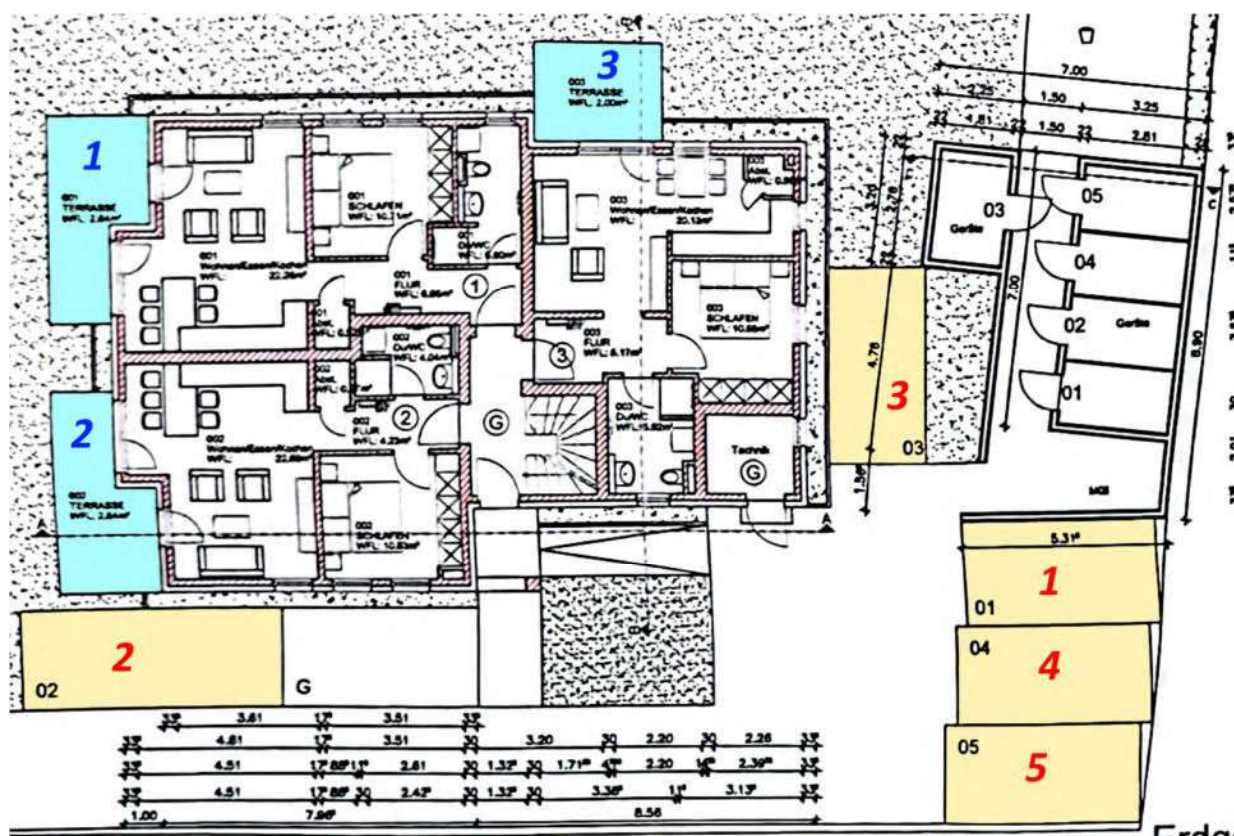
• Eigentümer	• Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt
• Rechte in Abt. II	• Lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk; = bleibt unberücksichtigt
• Baulast	• Vereinigungsbaulast (siehe Anlage), ohne Wertrelevanz, da die Vorgängerflurstücke verschmolzen wurden.
• Überbauungen	• Das Flurstück 60/20 wird augenscheinlich nicht überbaut und von dem Flurstück 60/20 geht keine Überbauung aus.

2 Angaben zur WEG und zum Gemeinschaftseigentum

WEG-Verwaltung:	Keine WEG-Verwaltung Soweit dem Gutachter bekannt, wurde das Objekt in der Vergangenheit durch die Eigentümerin aller 5 Wohnungen eigenverwaltet.		
Auszug aus der Teilungserklärung			
IV. Verwalter			
1. Ein Verwalter wird zunächst nicht bestellt. Die Beschluss-Sammlung wird zunächst von dem teilenden Eigentümer geführt.			
2. Eine Bestellung nach den gesetzlichen Vorschriften erfolgt durch die erste Eigentümerversammlung, an der neben dem teilenden Eigentümer mindestens 1 weiterer stimmberechtigter Käufer bzw. Eigentümer teilnimmt.			
monatliches Hausgeld:	Keine Hausgeldabrechnung		
Instandhaltungsrücklage:	Keine Rücklage bekannt		
WEG-Versammlungen	Wurden, soweit bekannt, nicht durchgeführt		
Ferienwohnungsvermietung			
Teilungserklärung	vom 24.05.2018 UR 882/2018 der Notarin Klopsch		
Änderungserklärung	keine		
WEG	bestehend aus 5 Wohnungen:		
- 8 -			
Anlage 5 zu UR Nr. K882...../2018			
Aufstellung der Miteigentumsanteile			
WE-Nr.	Etage/Lage	10.000stel	Fläche in m²
1	EG	1.716	49,00
2	EG	1.589	45,39
3	EG	1.571	44,85
4	DG, Spitzboden	2.792	79,74
5	DG	2.332	66,61
		10.000	285,59
Die Berechnung der Wohnflächen erfolgte auf der Grundlage der Wohnflächenverordnung. Terrassen und Balkone wurden mit 25 % berücksichtigt.			
Eine Änderung der Berechnung durch den teilenden Eigentümer erfolgt nur, wenn ein Festhalten an der bisherigen Regelung (analog § 10 Abs. 2 WEG) unbillig erscheint.			
Abstellräume (Auszug aus der Teilungserklärung)			
o Zu jedem Wohnungseigentum gehört das Sondereigentum an dem mit gleicher Nummer gekennzeichneten Geräteraum im Nebengebäude (siehe Anlage 12).			
Sondernutzungsrechte	5 KFZ-Stellplätze; 3 Terrassen		

§ 2 Sondernutzungsrechte

1. An den im beigefügten Plan (Anlage 1) eingezeichneten **Kraftfahrzeugstellplätzen** 01 bis 05 bestehen Sondernutzungsrechte. Jeder Eigentümer einer Wohnung hat das ausschließliche Nutzungsrecht an dem mit gleicher Nummer versehenen Stellplatz, während die übrigen Miteigentümer von der Nutzung ausgeschlossen sind. Der Stellplatz G wird keiner Sondernutzung zugewiesen.
2. An den im beigefügten Plan (Anlage 1) eingezeichneten **Terrassen** bestehen Sondernutzungsrechte. Jeder Eigentümer einer Erdgeschosswohnung hat das ausschließliche Nutzungsrecht an der mit gleicher Nummer versehenen Terrasse, während die übrigen Miteigentümer von der Nutzung ausgeschlossen sind.



Darstellung der Sondernutzungsrechte (Markierung durch den Gutachter)

- Die Stellplätze wurden gelblich markiert (Achtung: die tatsächliche Nummerierung vor Ort, weicht teilweise von dem Plan ab).
- Die Terrassen wurden hellblau markiert.

Nutzung

- § 1 der Teilungserklärung

§ 1 Zweckbestimmung

Das gesamte Gebäude dient der Nutzung als Ferienwohnungen und die Vermietung zu diesem Zweck. Eine abweichende gewerbliche Nutzung und freiberufliche Praxen sind nur mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters zulässig. Die Zustimmung kann mit Auflagen zur Erhaltung des Ferienwohnungscharakters versehen werden; ein Rechtsanspruch besteht nicht.

- Gemeinschaftseigentum (Auszug aus der Teilungserklärung)

4. Alle Gebäudeteile, die nicht gemäß den vorstehenden Erklärungen im Sondereigentum stehen, sind gemeinschaftliches Eigentum. Die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Räume sind nicht mit Nummern bzw. mit „G“ gekennzeichnet. Gemeinschaftseigentum sind demnach der Grund und Boden des gesamten Grundstücks nebst allen Außenanlagen sowie alle Räume, Gebäudeteile und Anlagen, die nicht im Sondereigentum oder Eigentum eines Dritten stehen. Diejenigen Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder seine Sicherheit erforderlich sind sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden;

Gemeinschaftliches Eigentum sind also insbesondere:

- a) der Hauseingang;
- b) das Treppenhaus;
- c) der Technikraum;
- d) die Heizungsanlage; die Heizkörper und Leitungen in den Räumen des Sondereigentums jedoch nur, soweit ihr Vorhandensein Voraussetzung für das Funktionieren der Anlage ist;
- e) Fassade, Außenfenster, Dach und tragende Wände.

3 Lage und Grundstück



Allgemeines

- gelegen in M-V im Landkreis Vorpommern-Rügen
- Die Halbinsel **Zingst** liegt am östlichen Ende der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst an der Ostsee. Sie gehört zum Landkreis Vorpommern-Rügen in Mecklenburg-Vorpommern, Landesteil Vorpommern. Die Gemeinde Zingst ist seit 2002 ein staatlich anerkanntes Seeheilbad.
- Zingst ist mit dem Auto über die Landesstraße 21, die westlich am Ort vorbeiführt, zu erreichen. Die Stadt Ribnitz-Damgarten ist 45 km und die Stadt Barth 13 km von Zingst entfernt.
- Der Ort ist über die Buslinie 210 (Ribnitz-Damgarten – Born a. Darß – Barth – Stralsund) der Verkehrsgemeinschaft Nordvorpommern erreichbar. Die nächstliegende Zugverbindung ist die Usedomer Bäderbahn, welche von Barth im Stundentakt über Velgast nach Stralsund verkehrt. Von 1911 bis 1947 war Zingst über die Darßbahn an das Eisenbahnnetz angeschlossen.
 - Einwohner: 2.823 (31.Dezember 2024))
 - Fläche: 50,50 km²
 - Verwaltung: Hanshägerstr. 1 in 18374 Zingst

Mikrolage

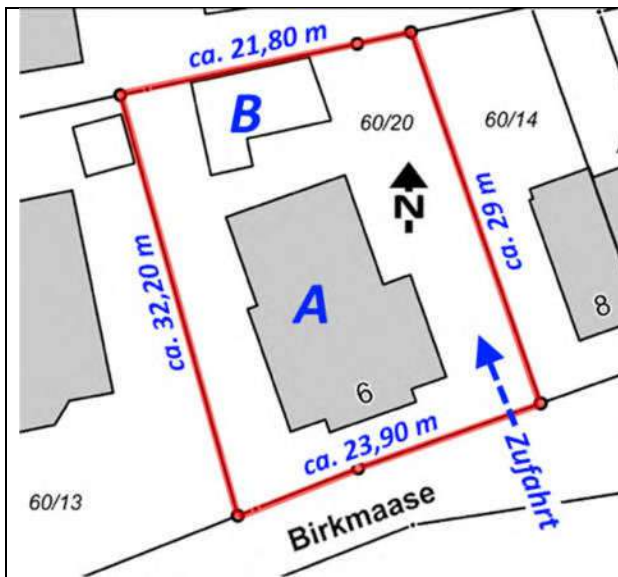
- im westlichen Teil von Zingst gelegen
- Entfernung zum Strand ca. 750 m (Luftlinie); ca. 1,1 km Fußweg
- Nachbarschaft: Wohnhäuser, Ferienhäuser



Birkmaase

- Innerortsstraße (überwiegend Anliegerverkehr)
- 1 spurige Straße, Betonpflaster
- keine Fußgängerwege
- mit Straßenbeleuchtung
- modernisierte Erschließungsanlagen
- **Annahme:** Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.

3.1 Grundstücksbeschreibung



Flurstück 60/20: 699 m²

- Reihengrundstück
- unregelmäßiger Zuschnitt
- trapezförmiger Zuschnitt

Bebautes Grundstück in 1. Reihe

- Straßenfrontbreite ca. 23,90 m
- Tiefe ca. 32,20 m (West) und ca. 29 m (Ost)
- ebene Lage
- 1 Zufahrt

Ausrichtung

- Terrassen nach West und Süd

A) Wohnhaus mit 5 Ferienwohnungen

B) Nebengebäude mit Geräteräumen

Erschließungsanlagen

- Trinkwasser-, Abwasser-, Regenwasser-, Strom-, Erdgas- und Telekomanschluss vorhanden
- Zufahrt/Stellplatz: befestigt mit Betonpflaster

Erschließungsbeiträge / Ausbaubeiträge (Annahme, etwas Anderes ist nicht bekannt)

- straßenausbaubeitragsfreier und kanalausbaubeitragsfreier Zustand für die vorhandene Erschließung

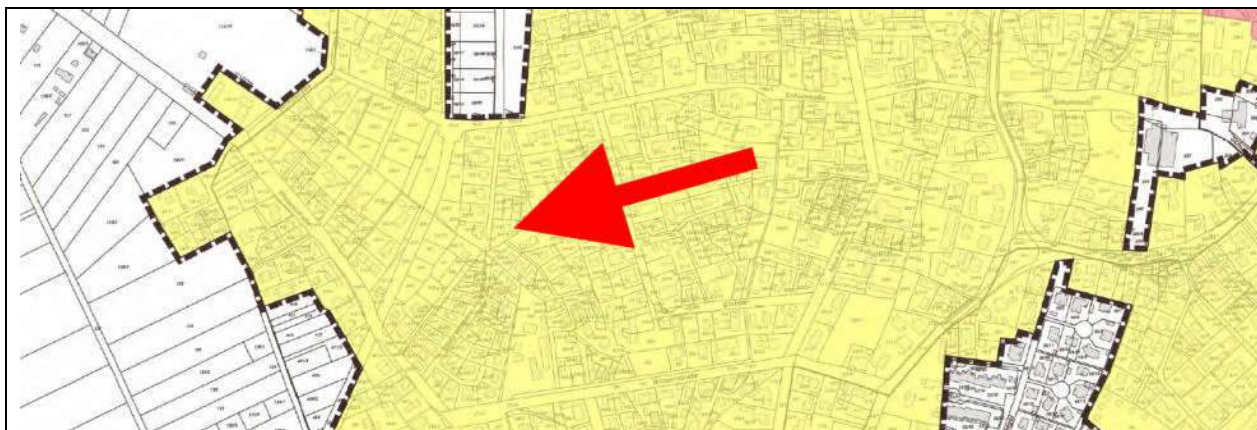
Baugrundverhältnisse

- 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.

3.1.1 weitere Zustandsmerkmale

Denkmalschutz	• Denkmalschutz besteht nicht
Altlasten	• Soweit äußerlich erkennbar sind keine Altlasten vorhanden.
Bodenordnung	• kein Bodenordnungsverfahren
Mietzustand	• Anmerkungen: Dem Gutachter wurden keine Miet- oder Pachtverträge zugereicht, so dass er vom unvermieteten/unverpachteten Zustand ausgeht. • Temporäre Ferienwohnungsvermietung
Hochwasser	• Das Grundstück befindet sich nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.
Bergbau	• Das Grundstück befindet sich nicht in einem aktiven bzw. ehemaligen Bergbaurevier.

3.2 Planung



Das Grundstück ist im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplan Nr. 31 gelegen.

Einfacher Bebauungsplan - Inhalte

Ein **Bebauungsplan einfacher Art weist somit nicht die notwendigen Inhalte auf**, die in einem qualifizierten Bebauungsplan in der Regel aufzufinden sind.

Das heißt, die nach § 30 Abs. 1 BauGB festgesetzten Inhalte wie

- die **Angabe über die Nutzung** in Bezug auf Baumaßnahmen,
- das **Ausmaß der baulichen Verwendung** und
- der **überbaubaren Grundstücksfläche** sowie die **Darstellung der örtlichen Verkehrsflächen**

fehlen auf einem Bebauungsplan einfacher Art.

Enthält ein Bebauungsplan die vorgenannten Angaben, so handelt es sich um einen sogenannten „qualifizierten“ Bebauungsplan.

Nach § 1 Absatz 1 BauGB ist es **Aufgabe der Bauleitplanung** (also nach § 1 Absatz 2 BauGB Flächennutzungsplan und Bebauungsplan), die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Nach § 1 Absatz 5 BauGB sollen sie eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen.

Im Gegensatz zum Bebauungsplan handelt es sich bei einem Flächennutzungsplan nach § 1 Abs 2 BauGB um einen **vorbereitenden Bauleitplan** eines Stadtgebiets. Durch den Flächennutzungsplan werden also die städtebaulichen Planungs- und Entwicklungsziele festgelegt.

Nach **§ 30 Absatz 1 BauGB** ist ein Bauvorhaben nur zulässig, wenn eine Festsetzungen über die Art und das Maß der Nutzung, die örtlichen Verkehrsflächen sowie die überbaubaren Grundstücksflächen vorhanden ist (sog. **qualifizierter Bebauungsplan**).

Sollten diese Voraussetzungen jedoch nicht vorliegen, so ist das Bauvorhaben gem. **§ 30 Absatz 3 BauGB** im Übrigen nur nach Maßgabe des **§ 34 BauGB (im Innenbereich)** oder des § 35 BauGB (im Außenbereich) zulässig (sog. **einfacher Bebauungsplan**).

Der Sachverständige schätzt fiktiv folgende Bebauungsmöglichkeit als örtlich ein:

- Wohnbaufläche (laut Flächennutzungsplan)
- Baurecht nach §34 BauGB
- Ferienwohnungen sind zulässig, da dies der Ortsüblichkeit entspricht

- Realisiertes Maß der baulichen Nutzung (entnommen der Bauzeichnung, überprüft durch Aufmaß)
 - Genauigkeit +/-3%

	Bebaute Fläche in m²
Wohnhaus mit 5 Ferienwohnungen (Birkmaase 6):	184,63
• gesondert ermittelt mittels Aufmaß	
Nebengebäude	52,44
Bebaute Fläche gesamt	237,07
Grundstücksgröße	699
GRZ (237/699)	0,34
Befestigte Wege, Flächen, Terrassen, Stellplätze ca. Wert	225
Bebaute Fläche inkl. Befestigte Flächen	462,07
GRZ gesamt	0,66

- Üblicherweise darf die GRZ in einem allgemeinen Wohngebiet (GRZ zulässig 0,40 laut BauNVO) bis zu 50 % mit befestigten Flächen und Nebenanlagen überschritten werden, so dass sich eine zulässige GRZ von 0,60 ergibt. Aus Gutachtersicht ist diese geringfügig überschritten, dies bedarf einer näheren Überprüfung.

4 Bodenwertermittlung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert 1. d. R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 24 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 24 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- o den örtlichen Verhältnissen
- o der Lage und
- o dem Entwicklungszustand gegliedert und
- o nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- o dem abgabenrechtlichen Zustand und
- o der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

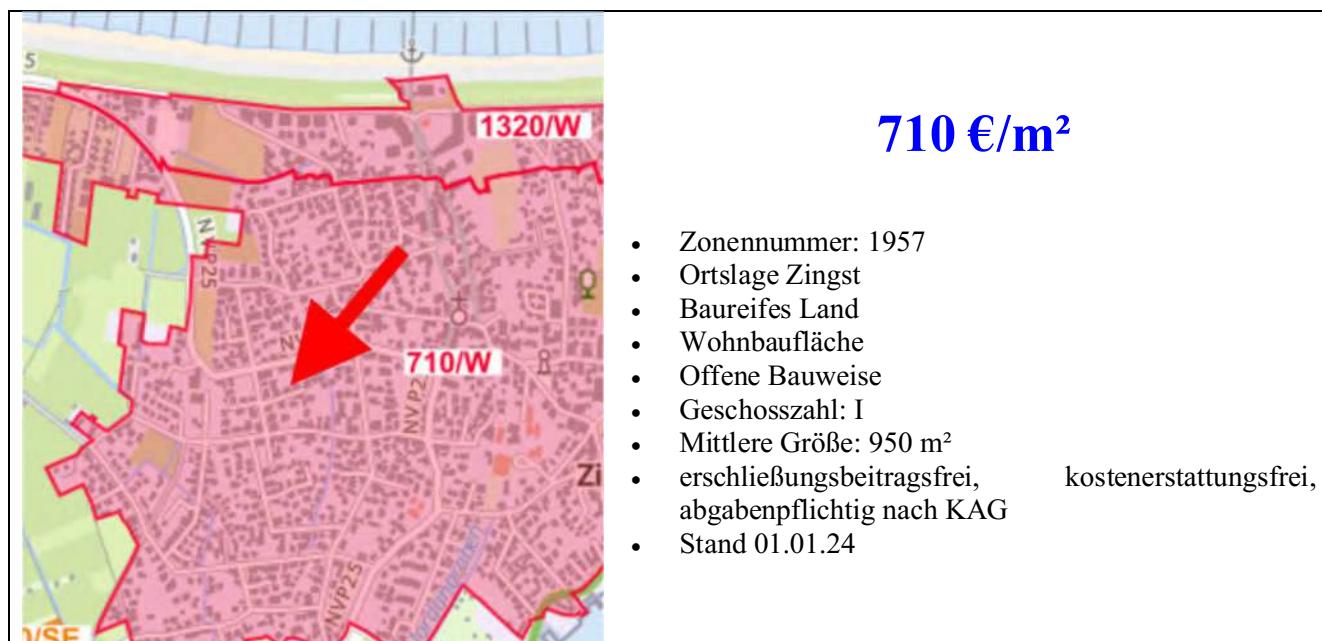
hinreichend bestimmt sind (vgl. § 26 Abs. 2 ImmoWertV).

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

Weiter werden Kaufpreise von vergleichbaren Grundstücken des mittelbaren und unmittelbaren Umfeldes herangezogen.

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 an die Grundstücksgröße

- Dem Bodenrichtwert liegt eine mittlere Größe von 950 m² zu Grunde. Das zu bewertende Grundstück hat eine „Mindergröße“ von 699 m², so dass eine Größenumrechnung erforderlich ist.

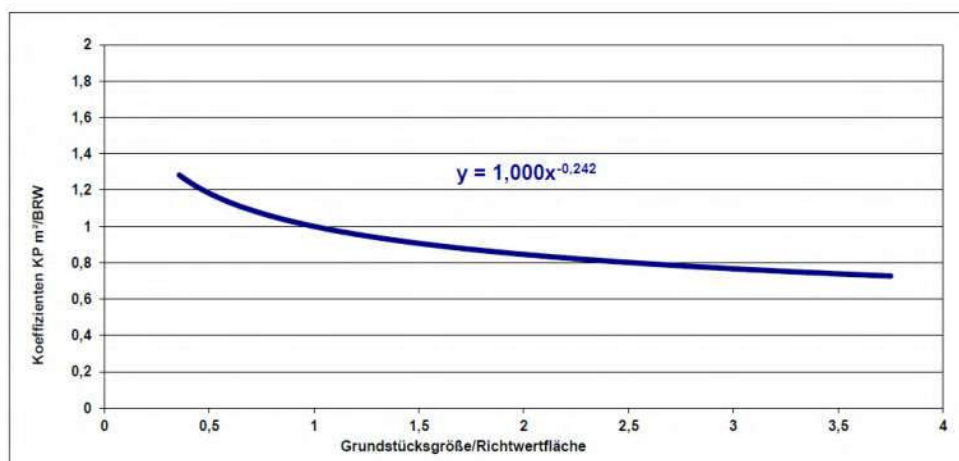
Grundstücksgröße und weitere Grundstücksmerkmale

(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 oder in sonstiger Weise berücksichtigt wurde.

Umrechnungskoeffizienten (§19 ImmoWertV 21)

- Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, **Größe**, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Der Sachverständige wählt folgende Ableitung, die sich in seiner Praxis bewährt hat.



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

Berechnung (Größe)

Bodenrichtwert in €/m²

mittlere Richtwertgröße = 950 m²

Grundstücksgröße

X = Grundstücksgröße : Richtwertgröße

Y (Umrechnungsfaktor) = $X^{-0,242} = 0,736^{-0,242}$

Eigene Anpassung des Korrekturfaktors

Formel

Stichtag/Größe- angepasster Bodenrichtwert

- 710 €/m²
- 950 m²
- 699 m²
- $699 / 950 = 0,736$
- $= 1,077$
- 1,077
- $= 710 \text{ €/m}^2 \times 1,077$
- **gerundet 765 €/m²**

4.1.3 Anpassung des Bodenrichtwertes

1.	Bodenrichtwert	
	Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes	765,00 €/m ²
	Bezüglich Größe angepasster Bodenrichtwert	
	abzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten	
2.	Dieser Wertanteil stellt in der Regel nicht den reinen Substanzwert der Erschließungsanlagen dar, sondern nur den Wertanteil welcher vom Bodenwert mitumfasst wird.	-70,00 €/m ²
3.	Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land	695,00 €/m ²
Zu- und Abschläge zur Anpassung an		
die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag		
	Richtwert mit Stand 01.01.2024	0 %
	Der Gutachter schätzt ein, dass der Bodenwert in Zingst stabil geblieben ist.	
	die Lage: Keine Anpassung	0 %
	die Art der baulichen Nutzung: keine Anpassung	0 %
	das Maß der baulichen Nutzung: vergleichbar, keine Anpassung	0 %
	die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften	0 %
	Keine Besonderheiten	
	Zu- und Abschläge insgesamt :	0,00 %
4.	Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes	695,00 €/m ²
	zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten	70,00 €/m ²
5.	Bodenwert für baureifes Land	765,00 €/m²

4.2 Zusammenfassung

Flurstück	Charakterisierung	Grundstücks-Größe in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstücks-wert in €
60/20	Bauland /-nebenfläche/Hofffläche	699	765	534.735,00
Gesamt		699		534.735,00

4.2.1 Ermittlung des anteiligen Grundstückswertes der WE 3

Grundstück	Grundstücksgröße in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstückswert in €
Gesamtgrundstück	699	765,00	534.735,00
Bodenwertanteil des Wohnungseigentums	1.571	10.000,00	84.006,87
Bodenwertanteil des Wohnungseigentums (gerundet)			84.007
Wohnfläche des Wohnungseigentums in m²			44,85
Bodenwertanteil in €/m² Wohnfläche			1.873,07

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.

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.

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

6 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.

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den § 27-34 ImmoWertV 21 beschrieben.

- Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe alter Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).
- Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.
- Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.
- Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.
- Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.). Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz (Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.
- Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.
- Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.
- Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen. Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

6.1 Erläuterungen der verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

- Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.
- Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

- Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.
- Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).
- Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

- Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

- Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.
- Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

- Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus ‘üblicher Gesamtnutzungsdauer‘ abzüglich ‘tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag‘ zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

- Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

- Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang anhaften — z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.
- Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.
- Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da
 - nur zerstörungsfrei — augenscheinlich untersucht wird,
 - grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

6.2 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 und sind auch eher unwahrscheinlich (Massivbau, Neubau von ca. 2017).

6.3 Historie

(ungefähre Darstellung, basierend auf Erkenntnissen aus der Bauakte und den Erkenntnissen vor Ort)

In Auszügen (erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit):

- Bauantrag vom 01.11.2016
- Baugenehmigung Nr. 5644/16 vom 15.06.2017
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 11.12.2017 (AZ 05644-16)
- Ca. errichtet in 2016/2017
 - Der Gutachter geht von einer Fertigstellung **in 2017 aus.**

Rohbaubsubstanz

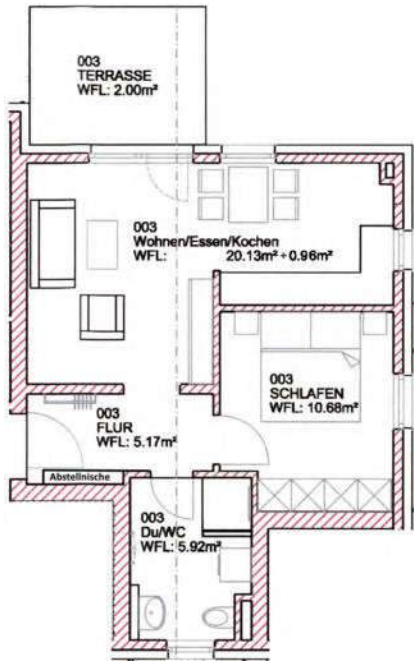
- **Typ: Massivhaus**
- Fundament: Bodenplatte, frostfrei gegründet (Streifenfundament)
- Außenwände: 17,5 cm Ksl-Mauerwerk + 16 cm Vollwärmeschutz
- Innenwände: massiv Stärke entsprechend den statischen Erfordernissen aus Ksl (11,5 und 17,5 cm)
- Trennwand zwischen beiden Hälften: 2 x 17,5 cm Ksv-Mauerwerk + Dämmung
- Decke über EG: Stahlbetondecke
- Decke über DG: Holzbalkendecke
- Dachgeschoss:
 - Satteldachkonstruktion, Dachneigung 45 grd., ausgebaut
 - Holzpfeifendach mit Tonziegeleindeckung
 - Vorhandene Dachgauben
 - Zinktraufenanlage
- Treppe: gewendelte Massivtreppe vom EG bis DG

Ausbaubsubstanz

- **Fenster (EG):** Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung untergebracht im Technikraum, zentrale Warmwasseraufbereitung
 - Anmerkung: Der Heizungsraum war nicht zugänglich, die Therme konnte nicht besichtigt werden
 - Fußbodenheizung im gesamten Haus
 - dezentrale Lüftungsanlage mit WRG
- **Elektro:** nach VDE-Norm, mittlere bis gute Ausstattung
- **Innentüren:** mit Futter und Bekleidung

6.3.1 Beschreibung der Wohnung 3

- basierend auf der Bauakte, überprüft durch eigenes Aufmaß (Genauigkeit +/- 3%).
- Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung

	Zimmer	Ca. Fläche in m²
	Wohnen/Kochen/Essen	21,09
	Schlafen	10,68
	Flur (inkl. Abstellnis)	5,17
	Du/WC	5,92
	AR (mit Wohnzimmer verschmolzen)	0,00
	Terrasse (1/4 Ansatz)	2,00
	Gesamt	44,86
	Ansatz laut Teilung: 44,85 m² • wird zu Grunde gelegt • Innenhöhe ca. 2,47 m Terrasse nach West; Belichtung: gut; Grundriss: zweckmäßig	

Ausstattung:

- **Fenster (EG):** Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
- **Heizung:**
 - Fußbodenheizung
- **Elektro:** nach VDE-Norm, mittlere bis gute Ausstattung
- **Innentüren:** mit Futter und Bekleidung
- **Fußböden:** Fliesen

Sanitär-Wohnung 3

- hochwertig
- bodenebene Dusche mit Echtglasabtrennung
- Wandhängendes WC
- Waschbecken mit Unterschrank
- Wände und Boden gefliest (Großformatfliesen)
- Mit Fenster

Möblierung: Hinweis: Bewertung zur Bewertung der Möblierung

- Verfahren nach Starnel:
 - Starnel geht in seiner Methode zur Ermittlung des Möblierungszuschlages von einer jährlichen Abschreibung des Neuwertes des Mobiliars in Höhe von 1/7 bzw. 15 % aus, wobei nach den 5 Jahren ein Restwert von ca. 25 % besteht und dieser im Anschluss geringer abgeschrieben wird.
 - **Standwert:** Der Sachverständige bewertet den Standwert der Möblierung (Möblierung verbleibt im Objekt).
 - Die Standwerte sind nicht identisch mit den Herstellungswerten der jeweiligen Bauteile/Einbauten bzw. Zubehörteilen. Der Standwert spiegelt den Wert wieder, mit denen diese Bauteile/Einbauten bei Verbleib in der Immobilie den Verkehrswert erhöhen können.
 - Der Standwert ist höher wie der Wiederveräußerungswert
 - Die Möblierung dürfte ca. aus dem Jahr 2017 sein (Alter ca. 8 Jahre). **Der Gutachter unterstellt pauschalisiert einen Restwert von ca. 30 bis 35 % des Neuanschaffungswertes.**

Anmerkungen:

- Das Inventar wurde durch den Zwangsverwalter überschlägig erfasst.
- In den Anlagen 26 bis 27 hat der Gutachter jedes Zimmer mit dem vorhandenen Inventar visualisiert.

Terrasse

- gepflasterte Terrasse mit Tisch, 4 Gartenstühlen, zwei Liegen, und einem Sonnenschirm

Wohnung 3

- weiße Einbauküche (einzeilig), Miele-Herd und Kühlschrank, Spüle, Kaffeemaschine Delongi, Toaster, Wasserkocher, Messerblock, Besteck für mindesten sechs Personen, Geschirrspüler Miele, weiteres Küchenbesteck, Geschirr für sechs Personen mit großen Tellern, kleinen Tellern, Schalen, Müslischalen, Kaffeebechern, Espressotassen sowie zehn Wassergläser, sechzehn Weingläser, vier Weizengläser, sechs Sektgläser.
- Esstisch mit vier Sitzplätzen, Hängelampe
- Wohnzimmer mit Ledercouch mit diversen Kissen und Couchtisch, Eckkommode mit TV und Stereoanlage.
- Schlafzimmer mit Doppelbett, 2 Nachtschän, 2 schmale Kleiderschränke, Kommode und TV
- Bad mit Waschmaschine
- Flur mit Garderobe und Sitzbank
- Vorhanden ist weitere Dekoration, Fensterjalousien, kleine Lampen, Bildern, Kerzen, eine Mikrowelle, Schirmständer, Einkaufstaschen, Regenschirm, Kleiderbügel, Bilder
- Standwert Inventar: pauschal **10.500 €**

Gerätehaus: 2 Fahrräder, Sonnenschirme, Spielzeug

- Standwert: **pauschal 500 €**

Gesamt: 11.000 €**Baumängel/Bauschäden**

- guter Instandhaltungszustand, dem Baujahr entsprechend
- tlw. Moos- und Algenbefall an der Fassade
- aktuell keine getrennte mediale Abrechenbarkeit der Wohnungen (Strom, Wasser, Heizung)
 - o Keine Unterzähler Wasser- und Strom vorhanden, keine Heizkostenverteiler
 - o Achtung: der Technikraum war nicht einsehbar, der Gutachter geht aber von der getroffenen Aussage aus.
 - o Die Einbaumöglichkeit von Kalt- und Warmwasserzähler wurde augenscheinlich vorbereitet (siehe Badbilder).

7 Darstellung des örtlichen Marktes (2024/25)

Auslastung übers Jahr:

Die Halbinsel Fischland-Darss-Zingst war schon immer ein beliebtes Urlauberziel und erlebte nach der Öffnung der innerdeutschen Grenze ab ca. Mitte der 90er Jahre einen großen touristischen Ansturm von Urlaubern, der nach wie vor ungebrochen anhält.

Mietkonditionen Fewo auf Fischland-Darss-Zingst

- o Saisonpreise je Übernachtung (einige Beispiele - sollen die Mieltendenz aufzeigen)
- o in den Ostseebädern Zingst, Prerow, Ahrendhoop, Dierhagen
- Ferienhäuser (100 bis 160 m²) 100 bis 250 €/Tag
- Ferienwohnungen (50 bis 80 m²) 65 bis 160 €/Tag
- Ferienwohnungen (kleiner 50 m²) 50 bis 150 €/Tag
- Top Appartements (>100 m²) 250 bis 500 €/Tag

Objekt "Birkmaase 6"

Die Wohnung 3 wird im Internet unter dem Namen „Meerle 3“ beworben. Die FEWO ist geeignet für bis zu 4 Personen

7.1.1 Zimmerpreise und Auslastung

Dem Gutachter ist der Ferienwohnungsmarkt auf der Halbinsel Fischland-Darss-Zingst aufgrund seiner Wertermittlungspraxis bekannt.

- Aufgrund eigener Recherchen hält der Gutachter folgende Aufsplittung für marktkonform (er teilt das Jahr in 4 Kategorien).
- Er nimmt abweichend von den Angaben der Website die Erzielbarkeit folgender Vermietungspreise an:

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

- Die Einnahmen gelten für eine voll ausgestattete Ferienwohnung

Saison	Tage	Anzahl der Ferienwohnungen	mittlere Auslastung in %	Anzahl der Übernachtungen gerundet für die Ferienwohnung	Preis pro Tag in € (gerundet)	Einnahmen pro Saison in € (gerundet)
D	165	1	15,00	25	70,00	1.750,00
B	97	1	25,00	24	85,00	2.040,00
C	32	1	55,00	18	100,00	1.800,00
A	71	1	85,00	60	130,00	7.800,00
gesamt	365			127,00	105,43	13.390,00
gewährter Rabatt (z. B bei Mehrfachübernachtungen, Stammkunden, Aktionen etc.)					-3%	- 401,70
• Zusätzliche Einnahmen (Sonstige zugewiesene Einnahmen, Endreinigung)					3,5%	468,65
• Zusätzliche Einnahme					0%	0,00
Einnahmen pro Jahr (Netto inkl. Inventar einer FEWO-Vermietung)						13.456,95

Gesamt: 13.455 €

MwST-Problematik

Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird das Objekt ohne ausgewiesene MwSt. versteigert. Ein Ersteigerer kann demnach keine MwSt.-Rückerstattung beim Finanzamt geltend machen. Demzufolge muss er von den Bruttoeinnahmen auch keine MwSt. abführen.

7.1.2 Restnutzungsdauer

- 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 Objekt wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** angenommen. Der Gutachter hält folgenden Ansatz für gerechtfertigt:

	Gesamtnutzungsdauer in Jahren	Bemerkungen
Standardstufe 3-4 (Eigener Ansatz)	80	
Korrekturfaktor	0	Keine Besonderheiten
Gesamtnutzungsdauer	80	
Baujahr	2017	Bezugs-Fertigstellung in 2017
Gebäudealter (2025)	8 Jahre	
Rechnerischer Restnutzungsdauer	72 Jahre	
Angepasste RND	72 Jahre	•

7.1.3 Bewirtschaftungskosten/ Betriebskosten

Neben einer Provision für die Ferienwohnungsvermietung fällt zusätzlich folgender Kostenaufwand an:

- o Hausgeld für Wasser-, Heizungs-, Verwaltungs-, tlw. Reinigungskosten, Instandhaltungskosten, Instandhaltungsrücklage, Müllgebühren, Versicherungen etc.
- o zusätzlich tatsächliche Stromkosten

Ausgehend von einem Bruttoertrag fallen somit an:

- o ca. 20 bis 30% Provision; monatliches Hausgeld, tlw. Kosten für Reinigung
- o Mietsausfallwagnis, Stromkosten, sonstige nicht erfasste Kosten
- o Rücklage für periodische Erneuerung des Inventars

Ansätze des Gutachters (BW-Kosten in % in Abhängigkeit von Wohnungsgröße)

Größe 40 bis 60 m²	Größe 60 bis 75 m²	Größe 75 bis 90 m²
55 %	52,5 %	50 %

7.1.4 Liegenschaftszins

Der Gutachterausschuss Vorpommern-Rügen hat keine Liegenschaftszinssätze für vergleichbare Ferienwohnungen/Ferienhäuser ausgewiesen.

Einen Anhaltspunkt liefert der Grundstücksmarktbericht 2025 des Landkreises Rostock mit einem ausgewiesenen Liegenschaftszins für die Ostseebäder.

Auszug aus dem GMB 2025 (Landkreis Rostock)

Gebäudetyp	Anzahl Kauffälle	Liegenschaftszinssatz in %				Kennzahlen [Mittelwert]	
		Min.	MW	Max.	Stabw.	RND in Jahre	mtl. Miete pro m ² Wfl/NF
Wohnungseigentum	74	0,5	2,6	7,3	1,5	47	7,72
Ostseebäder + Umfeld Ostseebäder	7	0,7	1,3	2,2	0,5	47	8,61

1,30%	Mittelwert Wohnungseigentum für Ostseebäder im Landkreis Rostock
0,05%	Tatsächliche Lage in Zingst (2025)
0,10%	Keine Instandhaltungsrücklage, keine aktive WEG-Verwaltung Keine getrennte mediale Abrechenbarkeit (Strom, Wasser, Heizung)
1,45%	Gesamt

7.1.5 Berechnung des EW

Mieteinheiten	Ca. Nutz- bzw. Wohnfläche in m ²	Nettokaltmiete		
		Monatlich		jährlich
		in €/m ²	in €	in €
Wohnung 3	44,85			13.455,00

- o jährliche Nettokaltmiete insgesamt: 13.455,00
 - o Bewirtschaftungs-/Betriebskosten jährlich insgesamt in %:
- Anteil des Vermieters insbesondere für:
- o Verwaltungskosten, Vermietungskosten, Provisionen für Reiseveranstalter, Reinigungskosten, Instandhaltungskosten; Werbung -55% -7.400,25
 - o Mietsausfallwagnis, alle Betriebskosten
 - o Mietsausfallwagnis

jährlicher Reinertrag = 6.054,75

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

Bodenwert in €	Miteigentums- anteil	anteiliger Bodenwert	Liegenschaftszins- satz in %	
534.735	1.571	84.006,87	1,45	-1.218,10
	10.000			
				<i>Ertrag des Eigentums</i> 4.836,65

Vervielfältigter einschließlich Abschreibung

bei einem Liegenschaftszinssatz von (in %): 1,45

und einer Restnutzungsdauer von 72 Jahren x 44,504

vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage (in €) = 215.250,27

Behebung von Schäden pauschal in € 0,00

•

zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung/Werterhöhung/Kosten in € 0,00

•

Bodenwertanteil des Grundstücks in € + 84.006,87

Ertragswert des Wohnungseigentums + Miteigentumsanteil am Grundstück 299.257,14

in €/m² 6.672,40

8 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

- Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den § 24—26 ImmoWertV 21 beschrieben.
- Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (Vergleichspreisverfahren) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (Vergleichsfaktorverfahren) basieren.
- Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.
- Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels, Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=>objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).
- Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.
- Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

- Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

8.1 Marktdaten und Erkenntnisse

Quelle Marktbericht 2019 des Gutachterausschusses Vorpommern-Rügen s. S. 39 ff in Auszügen:

3.3.1 Wohnungseigentum (WF incl. 1 Stellplatz)

Wohnfläche	Art des Verkaufes	Lage	KP €/m²WF (gewogener MW)	Anzahl	Spanne KP €/m²WF		
0 - 45	Erstverkauf aus Neubau	Hansestadt Stralsund		0			
		Ostseebäder LK V-R	4.479	11	2.863	-	8.793
		Festland		0			
		Insel Rügen	3.243	13	2.791	-	3.792
	Erstverkauf aus Umwandlung	Hansestadt Stralsund		0			
		Ostseebäder LK V-R (ohne Prora)		1		-	
		Prora	5.516	44	4.374	-	6.990
		Festland		0			
		Insel Rügen	1.769	13	1.526	-	3.431
	Weiterverkauf	Hansestadt Stralsund	1.384	3	925	-	2.470
		Ostseebäder LK V-R	3.169	66	803	-	9.103
		Festland	3.002	5	1.287	-	3.997
		Insel Rügen	1.531	56	902	-	6.231

Anmerkung:

- Die Marktdaten sind aus dem Jahr 2017/2018 **und nicht mehr zeitgemäß**.
- Einen neueren Marktbericht hat der Gutachterausschuss Vorpommern-Rügen noch nicht herausgegeben.

Relevante Marktdaten wurden jedoch im Landesgrundstücksmarktbericht 2025 vom Oberen Gutachterausschuss veröffentlicht:

Abb. 4.24: Übersicht Wohnflächenpreise 2024 für Eigentumswohnungen - Erstverkäufe aus Neubau

	Landkreis/ Stadt	Anzahl Kauffälle	Mittlerer			
			Wohn- flächenpreis [€/m²]	Wohn- fläche [m²]	Gesamt- kaufpreis [€]	Boden- richtwert [€/m²]
			Erstverkäufe aus Neubau			
Küstenstreifen	HRO	67	5.681	38	183.414	430
	LRO	42	4.646	85	395.000	280
	VR	113	5.658	66	366.000	-
	NWM	11	6.965	61	459.900	490
	VG	131	4.807	62	270.600	275
	Gesamt	364	5.278	61		

Abb. 4.27: Übersicht Wohnflächenpreise 2024 für Eigentumswohnungen - Weiterverkäufe

	Landkreis/ Stadt	Anzahl Kauffälle	Mittlerer				Baujahr
			Wohn- flächenpreis [€/m²]	Wohn- fläche [m²]	Gesamt- kaufpreis [€]	Boden- richtwert [€/m²]	
Baujahre 1991 bis 2021							
Küstenstreifen	HRO	87	3.375	72	252.200	500	2000
	LRO	144	4.406	53	223.450	540	2002
	VR	278	3.810	56	212.595	-	1998
	NWM	64	2.893	56	169.000	200	1998
	VG	219	3.312	56	184.000	305	2001
	Gesamt	792	3.659	57			

Basierend auf vorhandenen Marktdaten (auch aus anderen Ostseebädern an der ostdeutschen Ostseeküste) hält der Sachverständige folgende Verkaufsfaktoren für angemessen. Die vorhandenen Zustandsmerkmale (keine Rücklage, keine WEG-Verwaltung, kein Wirtschaftsplan, keine mediale Abrechenbarkeit) finden im Ausgangswert Berücksichtigung.

- Gilt für FEWO's mit Größen 40 bis 60 m²

Wfl. in m² ca.	Vergleichskaufpreis in € / m² Wohnfläche	Vergleichskaufpreis für das Wohneigentum in €	Bemerkungen
44,85	5.000	224.250,00	• Wiederverkaufspreis (ohne Inventar) o Inkl. Abstellraum
+		11.000,00	• Standwert des Inventars
+		10.000,00	• SNR am Stellplatz 3
Gesamt		245.250	

Anmerkungen zu den Stellplatzpreisen (ebenerdiger Stellplatz)

Grundlage der Wertaussweisung ist eine Analyse des Gutachterausschusses des Landkreises Rostock (veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2025, Seite 60)

Wohnflächenpreis [Euro/m² Wfl]	Außenstellplatz [Euro]	Tiefgaragenstellplatz [Euro]
1.500	4.700	16.500
2.000	5.600	18.000
2.500	6.400	19.300
3.000	7.200	20.400
3.500	8.000	21.400
4.000	8.700	22.200
4.500	9.300	23.100
5.000	10.000	23.800
5.500	10.600	24.500
6.000	11.200	25.100
6.500	11.800	25.800
7.000	12.300	26.300
7.500	12.900	26.900
8.000	13.400	27.400

Tabelle 25 Stellplatzpreise in Abhängigkeit vom Wohnflächenpreis

9 Verkehrswert

Der Vergleichsfaktorwert weicht vom Ertragswert ab. Der Sachverständige schätzt ein, dass ein Mittel, gebildet aus 0,5 Anteil Ertragswert und 0,5 Anteil Vergleichswert, dem vorläufigen Marktwert des Objektes am ehesten gerecht wird.

	Anteil	
o Ertragswert (inkl. Inventar und SNR am Stellplatz und der Terrasse)	0,5	299.300,00 €
o Vergleichswert (inkl. Inventar und SNR am Stellplatz und der Terrasse)	0,5	245.200,00 €
<i>vorläufiger Verkehrswert nach § 194 BauGB</i>		272.250,00 €
zusätzliche Marktanpassung in % (zur Rundung)	- 0,09	- 250,00 €
o Rundung		
Verkehrswert nach § 194 BauGB		272.000,00 €

Somit wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB
des Sondereigentums an der im Erdgeschoss gelegenen Wohnung Nr. 3
nebst Geräteraum 3 im Nebengebäude
nebst Sondernutzungsrecht an der Terrasse 3 und dem KFZ-Stellplatz 3

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

Birkmaase 6 in 18374 Zingst

zum Wertermittlungstichtag 8. Dezember 2025

geschätzt mit

272.000 €

10 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	1	Auszug aus dem Stadtplan (lizensiert über geoport)
Anlage	2	Auszug aus dem aktuellen Katasterplan
Anlage	3	Luftbild
Anlage	4	Baulastauskunft
Anlage	5	Altlastenauskunft
Anlage	6	Auszug aus dem Flächennutzungsplan für das Ostseebad Zingst
Anlage	7	Darstellung von Bebauungsplänen im Umfeld
Anlage	8	Auszug aus dem einfachen B-Plan Nr. 31
Anlage	9	Abgeschlossenheitsbescheinigung
Anlage	10	Darstellung der WEG: Aufstellung der Miteigentumsanteile
Anlage	11-12	Lageplan, Grundriss vom EG
Anlage	13	Flächenberechnung, entnommen der Bauakte
Anlage	14-21	Wohnhaus: weitere Grundrisse, Schnitte und Ansichten
Anlage	22	Nebengebäude: Ansichten und Schnitt
Anlage	23 – 28	Fotoansichten
Anlage	29	Darstellung der Flurstücksdaten

11 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage

- o Gute Wohnlage / gute Geschäftslage für touristische Nutzungen

Postalische Anschrift

- o Birkmaase 6 in 18374 Zingst

Nutzungsberechtigte + weitere Ansprechpartner:

- o Nicht vermietet, Ferienwohnungsnutzung

Ferienwohnungsvermietung	Zwangsverwalter
Ferienwohnungen	Rechtsanwalt

WEG-Verwaltung:

- Keine WEG-Verwaltung, kein Hausgeld, keine Instandhaltungsrücklage

Gewerbebetrieb

- o Ferienwohnungen

Maschinen und Betriebseinrichtungen

- o Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- o **Das vorhandene Inventar 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

- 18445 Altenpleen OT Günz

Energiepass

- wurde nicht zugereicht

Überbauungen

- Nicht vorhanden

baubehördliche Beanstandungen

- Nicht bekannt
- Laut Baugenehmigung wurde im Spitzboden (Wohnung 4) ein Abstellraum genehmigt.
- Tatsächlich befindet sich im Spitzboden ein Schlafraum nebst WC. Ob dieser temporäre Aufenthaltsraum genehmigungsfähig ist, bedarf einer gesonderten Nachfrage beim Bauamt.
- Dies ist aber nicht wertrelevant für die Wohnung 3.

12 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 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 Nr. 6) geändert worden ist.

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 Nr. 6) geändert worden ist.

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, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

13 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 08.12.2025

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*

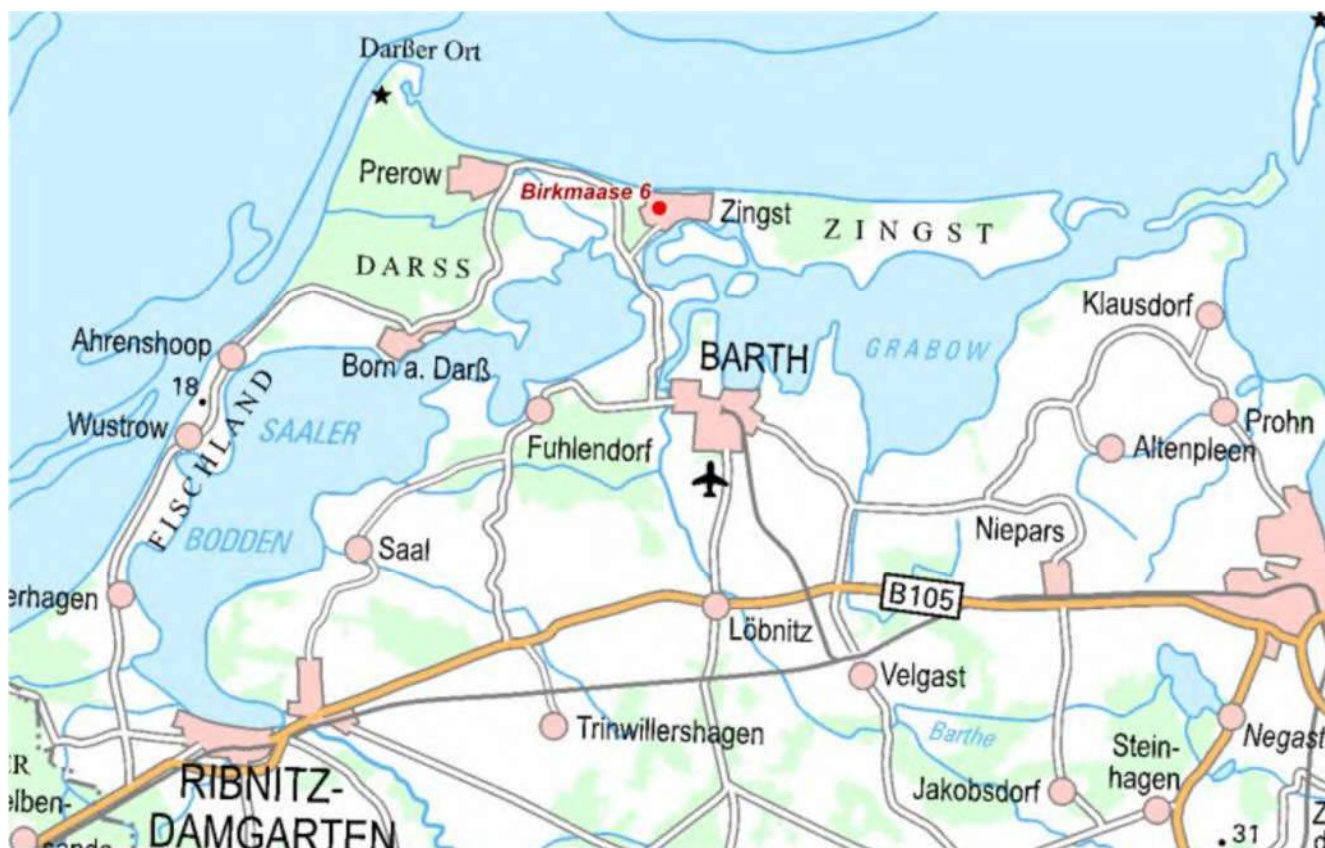
Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass Ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.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



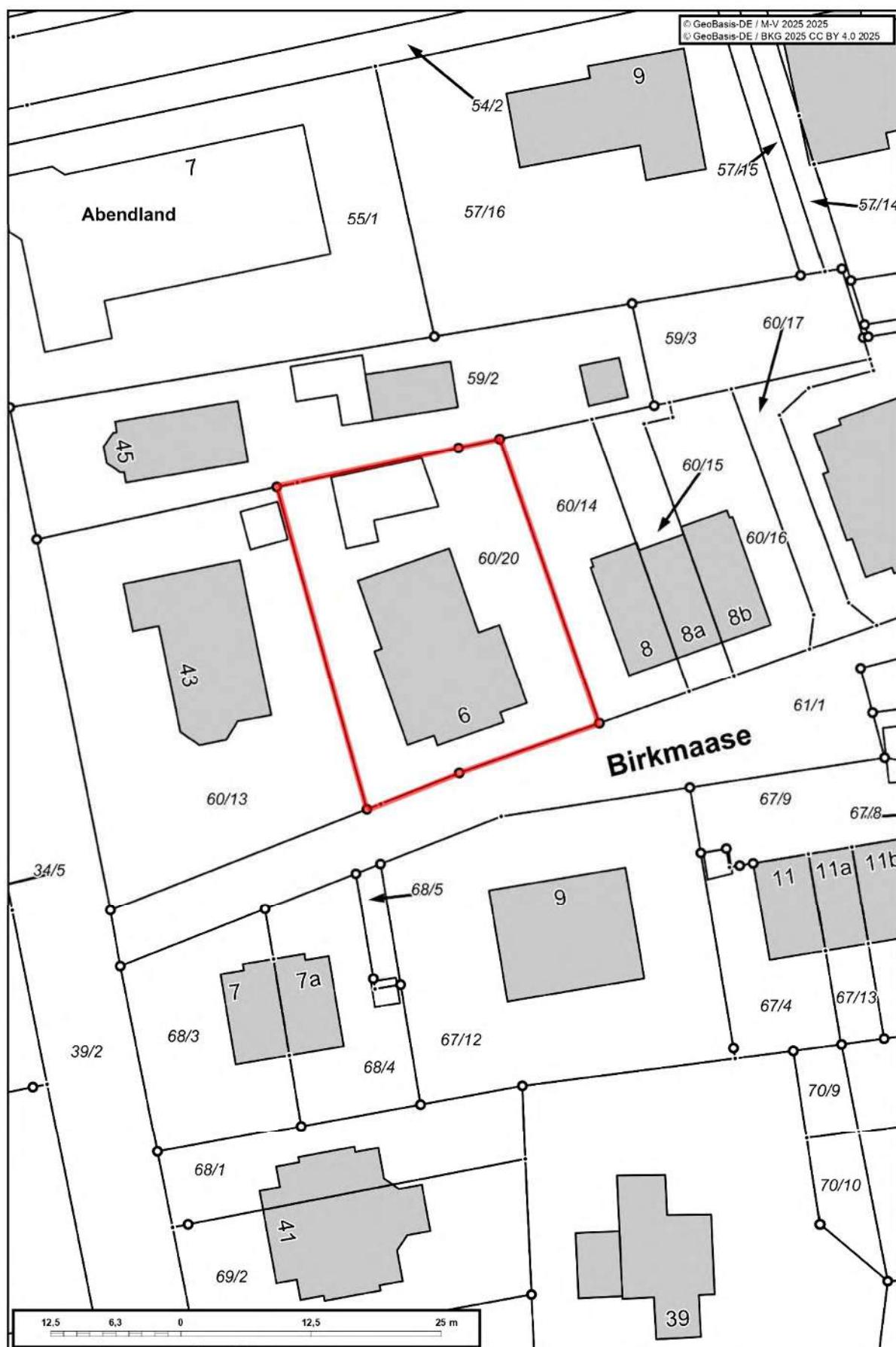
Quelle: Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2025)



Quelle: Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2025)

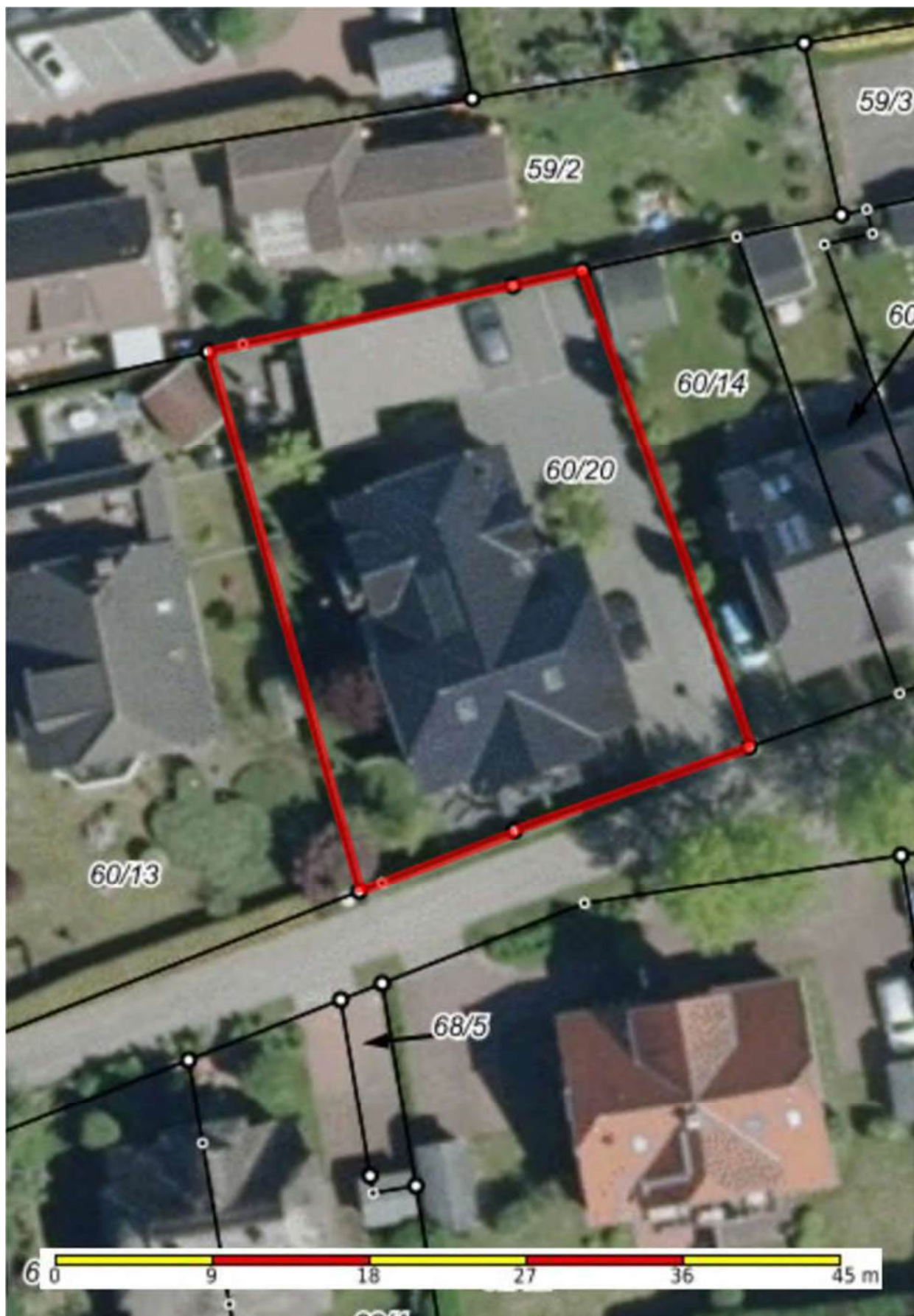
Darstellung der Lage des Grundstücks (Regionalplan + Stadtplanauszug)

lizenziert für Ingo Kuhwald



Auszug aus dem Katasterplan mit Darstellung des Flurstückes

Quelle: Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2025)



Luftbild (Befliegung 05/2024)

Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2025)

Datum:

27. Oktober 2025

Vorhaben Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis - Zingst

Grundstück Zingst, ~, Birkmaase 6

Gemarkung Zingst

Flur 8

Flurstück 60/20

Bescheinigung über Baulasteintragung

Hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf dem v. g. Grundstück mit den angeführten Katasterbezeichnungen eine Baulast eingetragen ist.

Das entsprechende Baulastenblatt ist in der Anlage beigefügt.

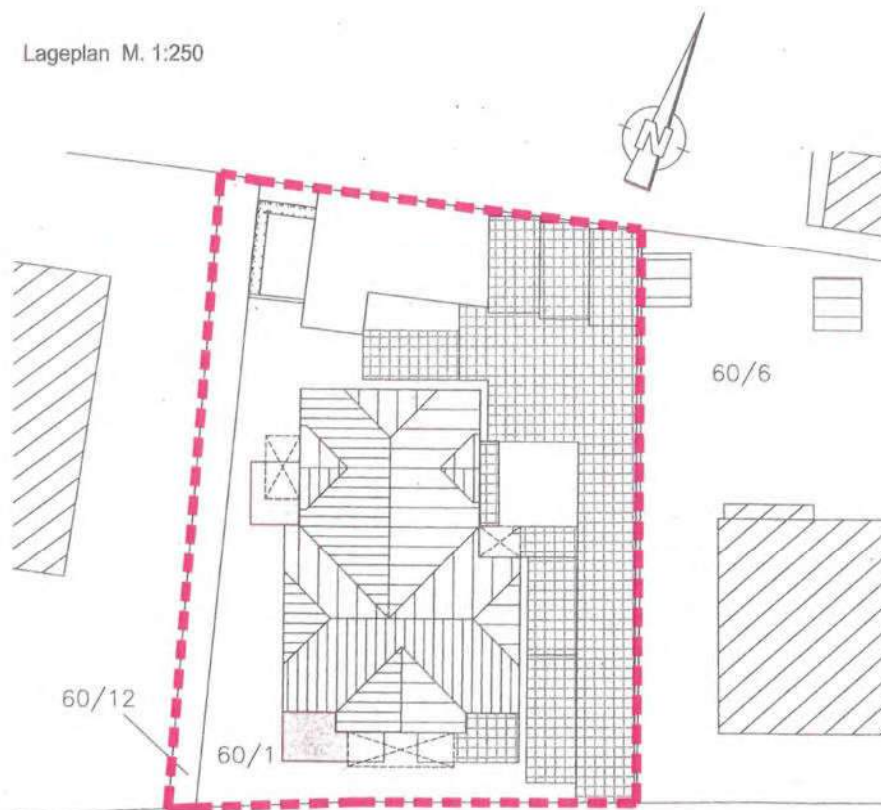
Aufgrund der Zusammenführung der vorherigen Flurstücke 60/1 und 60/12 zu dem bestehenden Flurstück 60/20, ist die auf dem Baulastenblatt 315 und 316 eingetragene und im Baulastenlageplan verzeichnete Vereinigung der Vorgängerflurstücke und die damit verbundene Zweckbestimmung hinfällig. Das Flurstück 60/20 bildet nun hinsichtlich des Bau-rechtes ein Grundstück sodass eine Löschung von Amtswegen veranlasst wird.

Für die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sind Gebühren zu entrichten. Die Gebührens-festsetzung für diese Bescheinigung entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Gebührenbe-scheid.

Bauvorhaben: Neubau eines Wohnhauses mit Ferienwohnungen und eines Nebengebäudes
Seeheilbad Zingst, Birkmaase, Flur 8, Flurstück 60/1

Bauherr:

Lageplan M. 1:250



Baulastauskunft Vereinigungsbaulast Flurstücke 60/1 und 60/2

Die Flurstücke 60/1 und 60/2 wurden zusammengeführt zum Flurstück 60/20, die Vereinigungsbaulast ist somit gegenstandslos

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Mecklenburg-Vorpommern, Postfach 13 38, 18263 Güstrow



Landesamt für Umwelt,
Naturschutz und Geologie

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Bearbeiter: dBAK
Az.: LUNG-370c – 5872.1.1
Tel.: 0385 588-64375
Fax: 0385 588-649375
E-Mail: dBAK@lung.mv-regierung.de

Datum: 28.11.2025

Zugang zu Informationen über die Umwelt – Herausgabe von Informationen aus dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster MV (dBAK)

Auskunft (Stand 27.11.2025):

Gemarkung	Flur	Flurstück
Zingst (132552)	8	60/20

Sehr geehrte/r Anfragende/r,

Ihre Anfrage an das Altlastenkataster ergab, dass im dBAK **keine** Verdachtsfläche, schädliche Bodenveränderung, altlastverdächtige Fläche und Altlast im Sinne des § 2 Abs. 3 bis 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) auf dem o.g. Grundstück erfasst ist.

Gemäß § 7 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V) ist das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V zuständig für die Erfassung der aufgrund § 5 Abs. 1 LBodSchG M-V durch die unteren Bodenschutzbehörden mitgeteilten Verdachtsflächen, schädlichen Bodenveränderungen, altlastverdächtigen Flächen und Altlasten in einem Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landes als Teil des Bodeninformationssystems.

Aus dem Nichteintrag in das dBAK lässt sich jedoch nicht ableiten, dass sicher keine altlastverdächtigen Flächen, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen i.S.d. BBodSchG vorhanden sind. Es wird lediglich die Tatsache bestätigt, dass für das angefragte Grundstück zum jetzigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte für vorhandene Belastungen des Bodens vorliegen bzw. im dBAK erfasst sind.

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V sammelt und führt die Daten mit der zur Erfüllung seiner öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt. Es besteht nicht die Verpflichtung die Daten vor ihrer Herausgabe auf Richtigkeit zu prüfen, somit kann keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der mitgeteilten Informationen übernommen werden. Die Haftung für Schäden materieller oder ideeller Art, die durch die Nutzung der Inhalte verursacht werden kann, ist daher ausgeschlossen.

Von der Erhebung von Gebühren und Auslagen wird in diesem Fall ganz abgesehen, da dies aus Gründen der Billigkeit geboten ist.

Diese Auskunft wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dezernat Bodengeologie und Bodenschutz

Hausanschrift:
Goldberger Straße 12b
18273 Güstrow
Telefon: 0385 588-640
Telefax: 0385 588-64100
E-Mail: poststelle@lung.mv-regierung.de
http://www.lung.mv-regierung.de

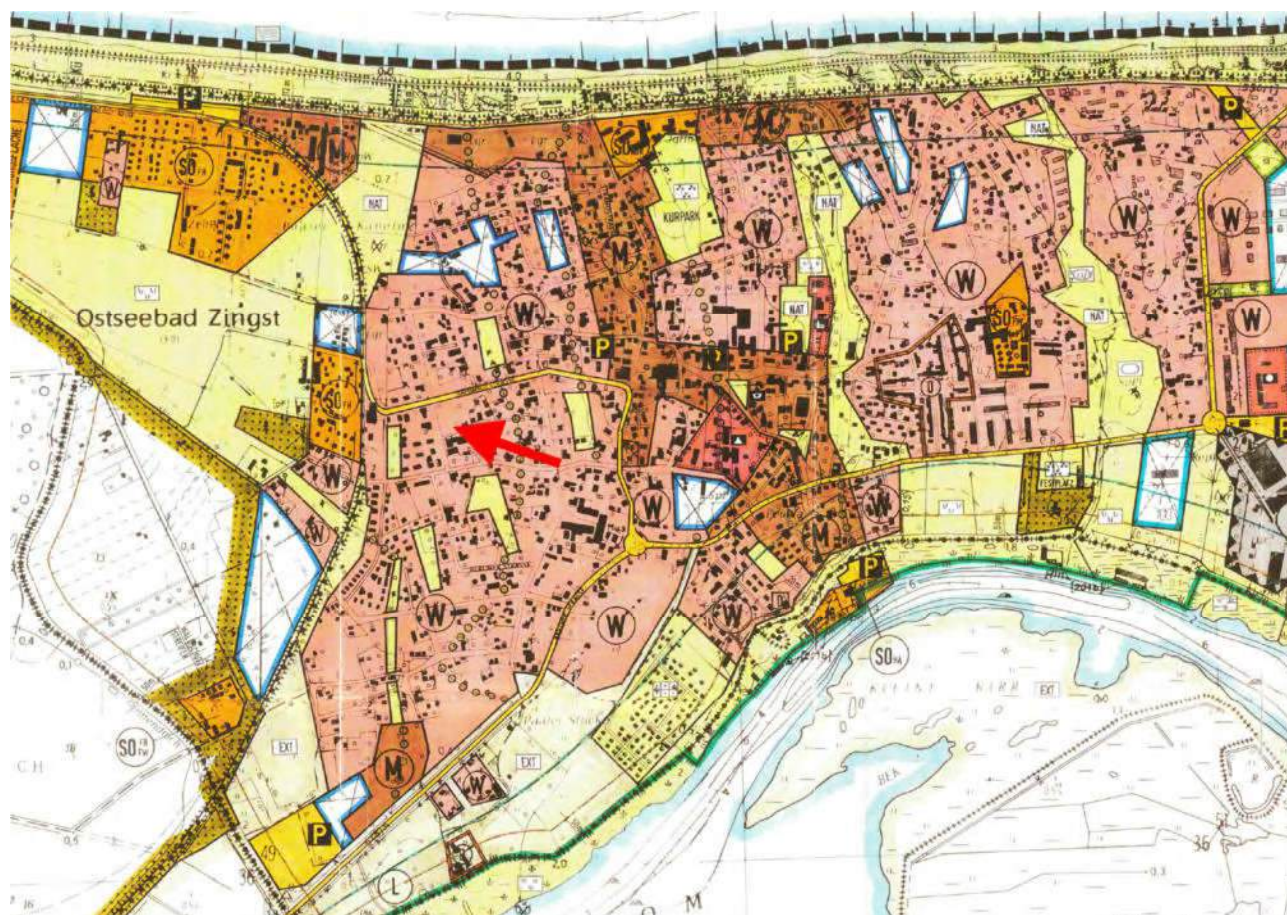
Hausanschrift:
Umweltradioaktivitätsüberwachung,
Küstengewässeruntersuchungen
Badenstraße 18
18439 Stralsund
Telefon: 03831 696-0
Telefax: 03831 696-667

Hausanschrift:
Bohrkernlager
Brüeler Chaussee 13
19406 Sternberg
Telefon: 03847 2257
Telefax: 03847 451069

Hausanschrift:
Abwasserabgabe, Wasserentnahmentgelt
Paulshöher Weg 1
19061 Schwerin
Telefon: 03843 777-300
Telefax: 03843 777-309

Allgemeine Datenschutzinformation:
Der Kontakt mit dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSGVO M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

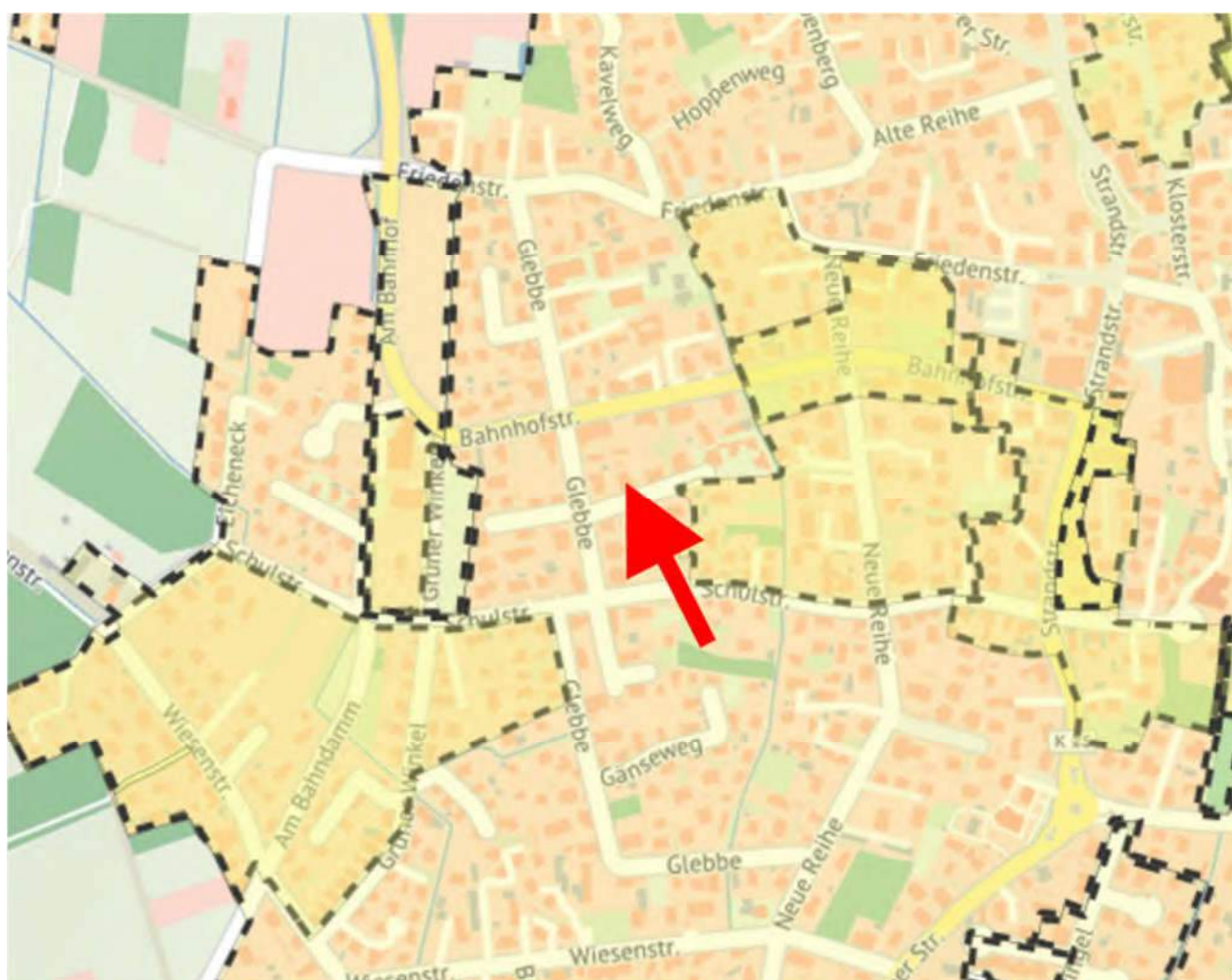
Auskunft aus dem Altlastenkataster: keine Verdachtsfläche



1. DARSTELLUNGEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES - GEMEINDEGRENZE -		
	WOHNBAUFLÄCHE	§ 1 ABS. 1 NR. 1	BAUNVO
	GEMISCHTE BAUFLÄCHEN	§ 1 ABS. 1 NR. 2	BAUNVO
	GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN	§ 1 ABS. 1 NR. 3	BAUNVO
	SONDERGEBIETE, DIE DER ERHÖLUNG DIENEN:	§ 10	BAUNVO
	CAMP - CAMPINGPLATZ		
	FH - FERIENHÄUSER		
	FW - FERIENWOHNUNGEN		
	SONSTIGE SONDERGEBIETE:	§ 11	BAUNVO
	KUR - KUREINRICHTUNGEN		
	HA - HAFENANLAGEN		
	BU - BUNDESEINRICHTUNGEN		
	KK - KURKLINIKEN		

Auszug aus dem Flächennutzungsplan für das Ostseebad Zingst
Rechtskraft 2002
Der Bereich des Grundstückes ist ausgewiesen als Wohnbaufläche.

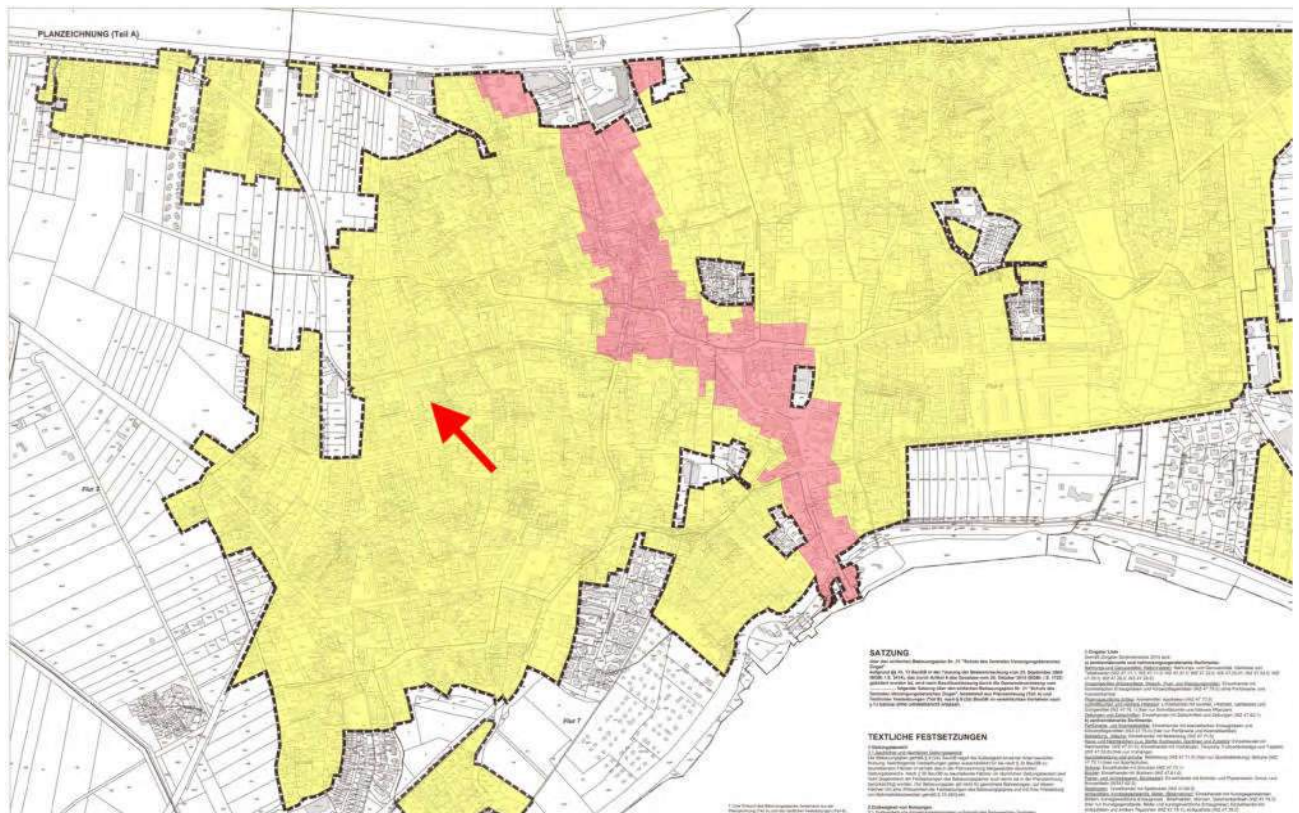


Bebauungspläne

Amtsbezeichnung	Zingst
aufstellende Gemeinde	Zingst, Ostseeheilbad
Art	B-Plan
Nummer	31
Bezeichnung	Schutz des zentralen Versorgungsbereiches
Fassung	Ursprungsplan

Gelegen im Geltungsbereich des einfachen B-Planes 31

Darstellung von Bebauungsplänen im Umfeld.
Das Grundstück ist im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gelegen.

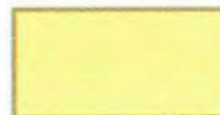


PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanZV

FLÄCHEN (§ 9 ABS. 2a BAUGB)



ZENTRALER
VERSORGUNGS-
BEREICH



RANDBEREICH

- o Rechtskraft des B-Planes 07.04.2017
- o Rechtskraft der 1. Änderung 03.02.2020 (Das zu bewertende Grundstück ist von der 1. Änderung betroffen)

Auszug aus dem einfachen B-Plan Nr. 31
Der Bereich des Grundstückes ist ausgewiesen als Randbereich

Landkreis Vorpommern-Rügen Der Landrat



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

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 43.20.02.06 432018/003269/17G
Mein Zeichen:
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!
Fachdienst: Bau und Planung
Fachgebiet / Team: FG Bauordnung - Standort GMN
Auskunft erteilt:
Besucheranschrift: Heinrich-Heine-Straße 76
18507 Grimmen
201a
Zimmer: 03831 357-
Telefon: 03831 357-444597
Fax: @lk-vr.de
E-Mail:
Datum: 11.12.2017

Vorhaben: Neubau eines Hauses mit 5 Ferienwohnungen und eines Nebengebäudes Abgeschlossenheitsbescheinigung Az. 05644-16
Grundstück: Zingst, Birkmaase
Flur: 8
Flurstück: 60/1

Bescheinigung

aufgrund des § 7 Abs. 4 Nr.2 / § 32 Abs. 2 Nr. 2 des
Wohnungseigentumsgesetzes

Die in den beiliegenden Aufteilungsplänen Blatt Nr. 1 bis Blatt Nr. 4

- mit Nummer 1 bis 5 bezeichneten Wohnungen
- mit Nummer 1 bis 5 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume

in dem Gebäude auf dem o.g. Grundstück im Grundbuch von Zingst, Blatt 1244 sind in sich abgeschlossen.

Sie entsprechen somit dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 / § 32 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes.

Bei der Erteilung dieser Bescheinigung war die bebauungsrechtliche (bauplanungsrechtliche) Zulässigkeit der zu errichtenden Räume und ihrer Nutzung von Rechtswegen nicht zu prüfen.

Im Auftrag



Anlagen
Aufteilungspläne
Gebührenbescheid



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

allg. Kontaktdaten
Telefon: 115
+49 (3831) 357-1000
Fax: +49 (3831) 357-444100
E-Mail: poststelle@lk-vr.de
Internet: www.lk-vr.de

allg. Sprechzeiten
Di: 09:00-12:00 Uhr
13:30-18:00 Uhr
Do: 09:00-12:00 Uhr
13:30-16:00 Uhr
oder nach Terminvereinbarung

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



Abgeschlossenheitsbescheinigung, entnommen der Teilungserklärung

- 8 -

Anlage 5 zu UR Nr. K882...../2018

Aufstellung der Miteigentumsanteile

WE -Nr.	Etage/Lage	10.000stel	Fläche in m²
1	EG	1.716	49,00
2	EG	1.589	45,39
3	EG	1.571	44,85
4	DG, Spitzboden	2.792	79,74
5	DG	2.332	66,61
		10.000	285,59

Die Berechnung der Wohnflächen erfolgte auf der Grundlage der Wohnflächenverordnung. Terrassen und Balkone wurden mit 25 % berücksichtigt.

Eine Änderung der Berechnung durch den teilenden Eigentümer erfolgt nur, wenn ein Festhalten an der bisherigen Regelung (analog § 10 Abs. 2 WEG) unbillig erscheint.

Darstellung der WEG; Auszug aus der TE

vorhaben: Neubau eines Wohnhauses mit Ferienwohnungen und eines Nebengebäudes
Seeheilbad Zingst, Birkmaase, Flur 8, Flurstück 60/1

Bezeichnet:

Anlage
4

Lageplan M. 1:500

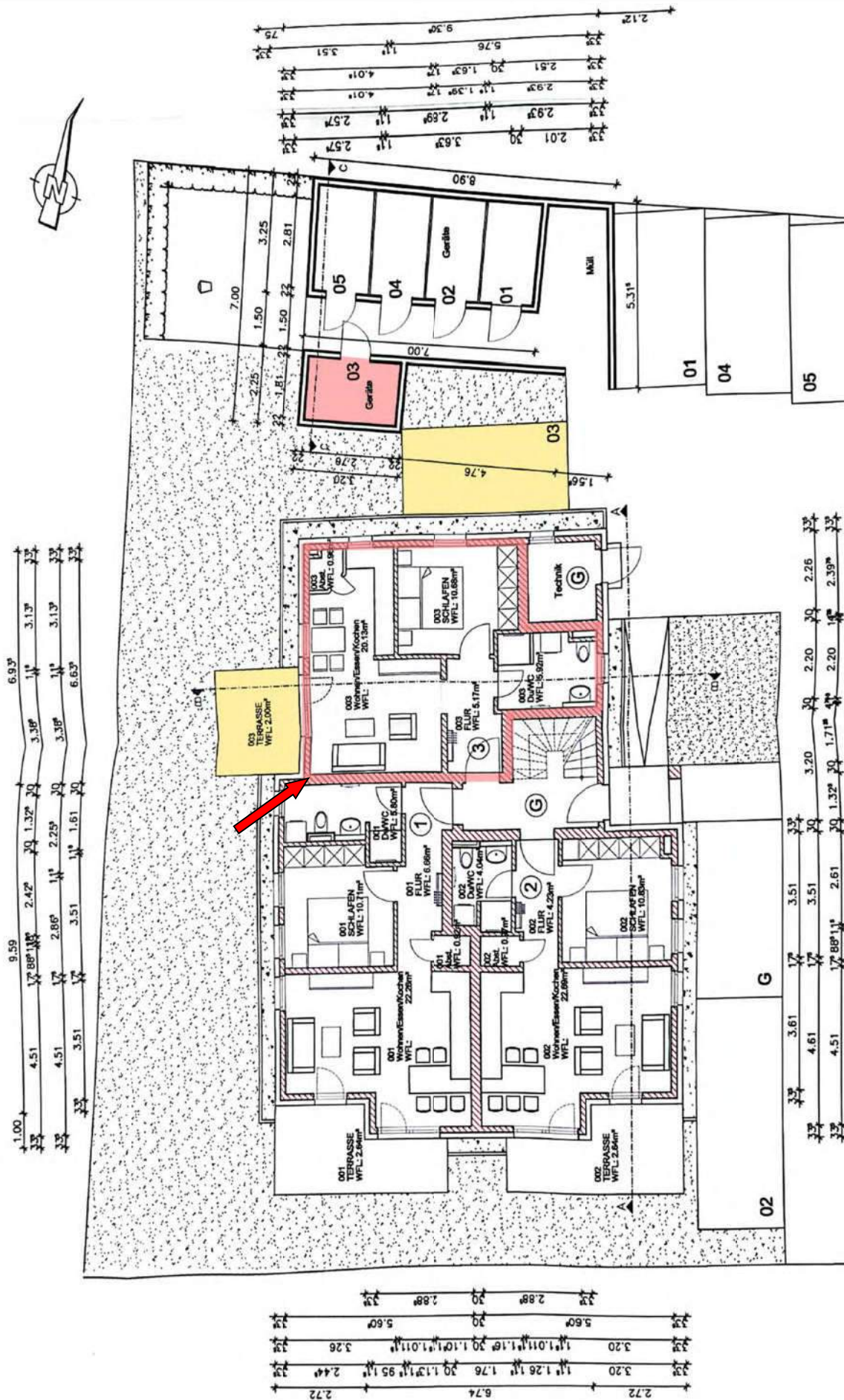


Ostseebad Wustrow, 01.11.2016

Architekt:

11. Dezember 2017
432013/033 09.11.17G

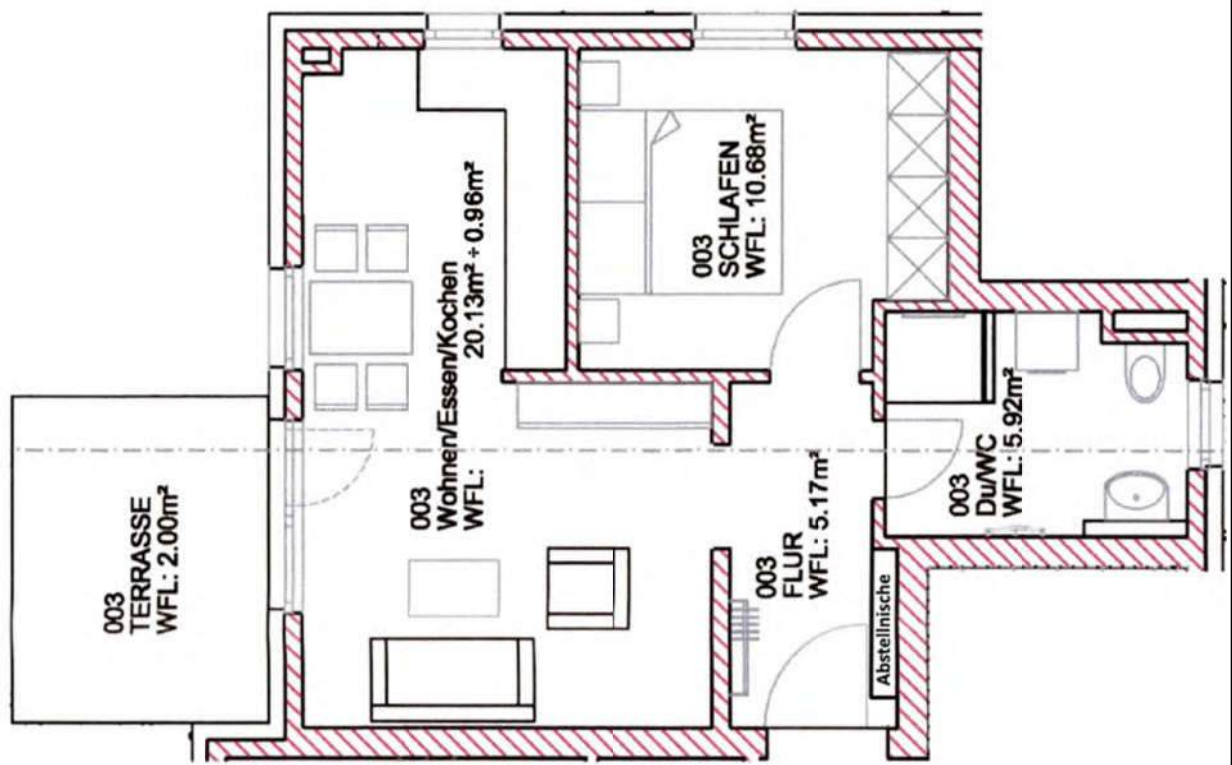
Lageplan; Auszug aus der TE



Grundriss vom Erdgeschoss (entnommen der TE); Durch den San/Foto leicht verzerrte Darstellung

Die Wohnung 3 und der Geräteraum 3 wurden rot markiert.

Die Sondernutzungsrechte an der Terrasse 3 und dem KFZ-Stellplatz 3 wurden gelblich markiert.



Wohnung 3
FLUR

=	+1,73 * 0,24	=	0,42 qm
=	+3,36 * 1,37	=	4,58 qm
=	+0,98 * 0,17	=	0,17 qm
			5,17 qm

Wohnen/Essen/Kochen

=	+2,06 * 1,61	=	3,32 qm
=	+1,75 * 2,06	=	3,60 qm
=	+0,62 * 3,11	=	1,94 qm
=	+6,61 * 0,78	=	5,18 qm
=	+(5,81 + 5,18) * 0,62 / 2	=	3,43 qm
=	+5,18 * 0,51	=	2,65 qm
			20,13 qm

Abst.

=	+(1,15 + 0,69) * 0,47 / 2	=	0,43 qm
=	+1,15 * 0,16	=	0,19 qm
=	+0,90 * 0,38	=	0,34 qm
			0,96 qm

SCHLAFEN

=	+0,69 * 2,86	=	1,98 qm
=	+3,61 * 2,41	=	8,71 qm
			10,68 qm

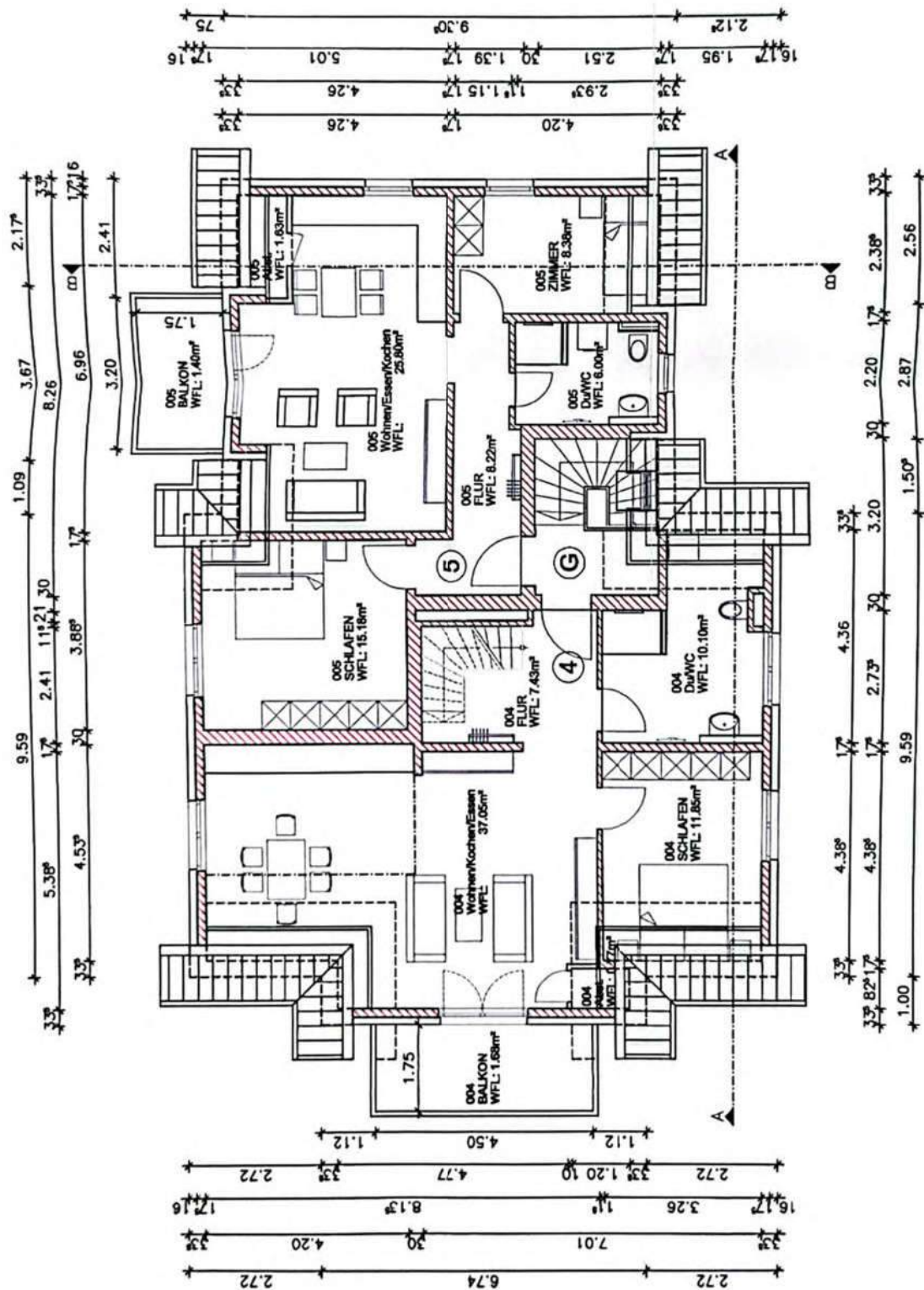
Du/WC

=	+1,00 * 0,30	=	0,30 qm
=	+1,83 * 0,60	=	1,10 qm
=	+0,90 * 0,92	=	0,83 qm
=	+2,91 * 1,27	=	3,69 qm
			5,92 qm

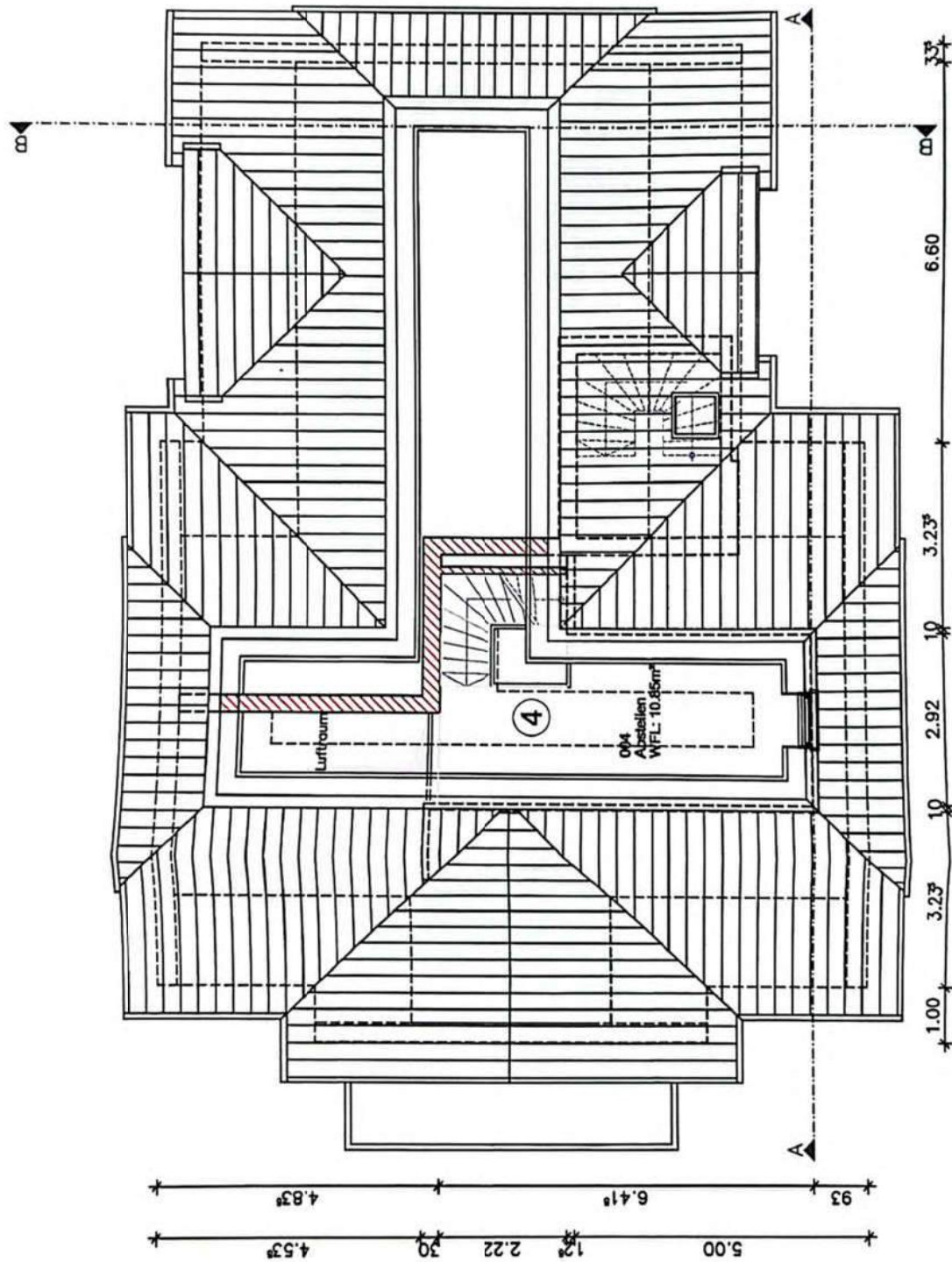
TERRASSE
Wohnung 3

=	+0,25 * (3,20 * 2,50)	=	q m
			44,85 qm

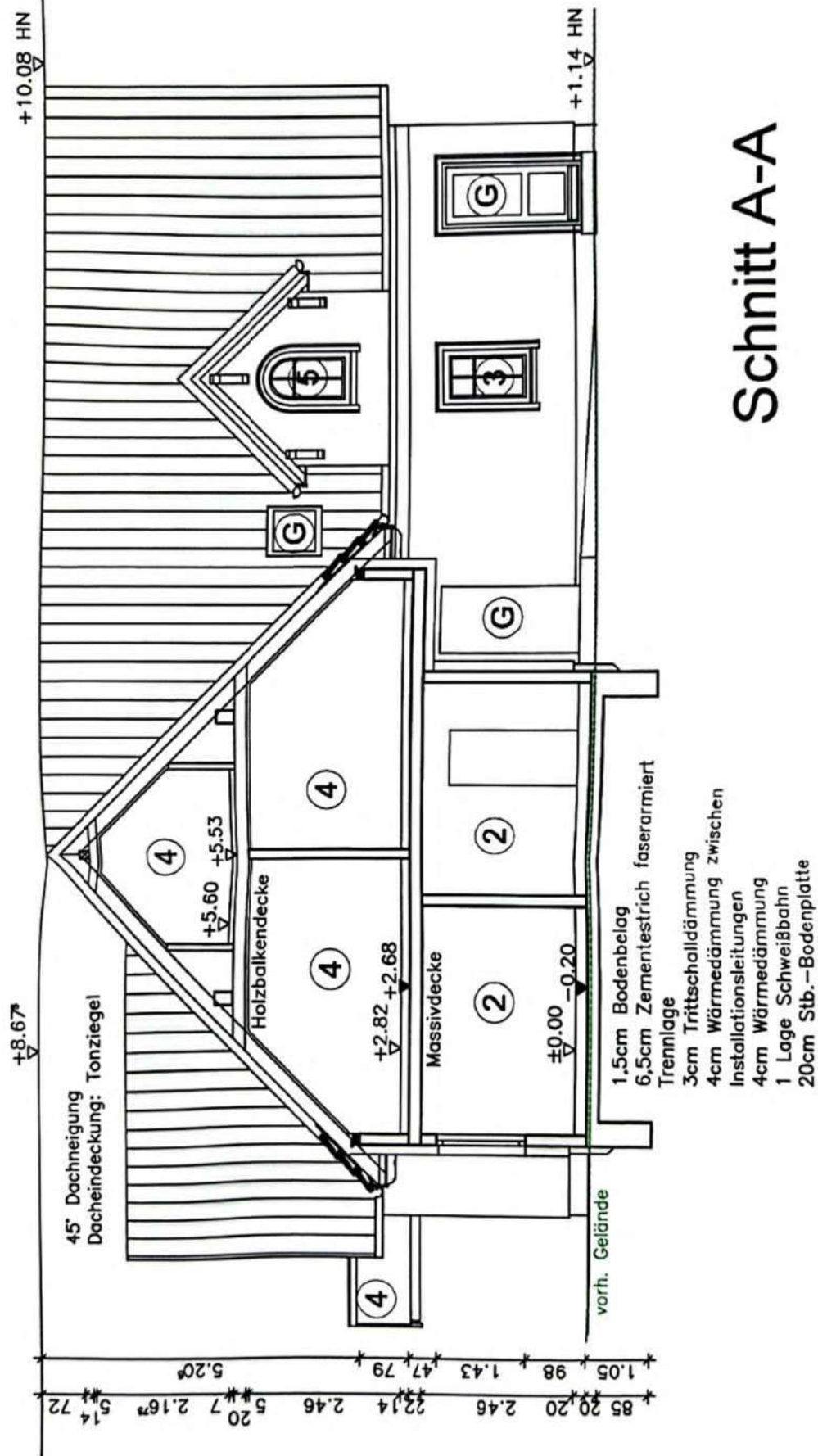
Wohnflächenberechnung der Wohnung 3 – entnommen den Bauunterlagen
Geändert gemäß Bestand: der Abstellraum wurde vom Wohnzimmer in den Flur verlegt.



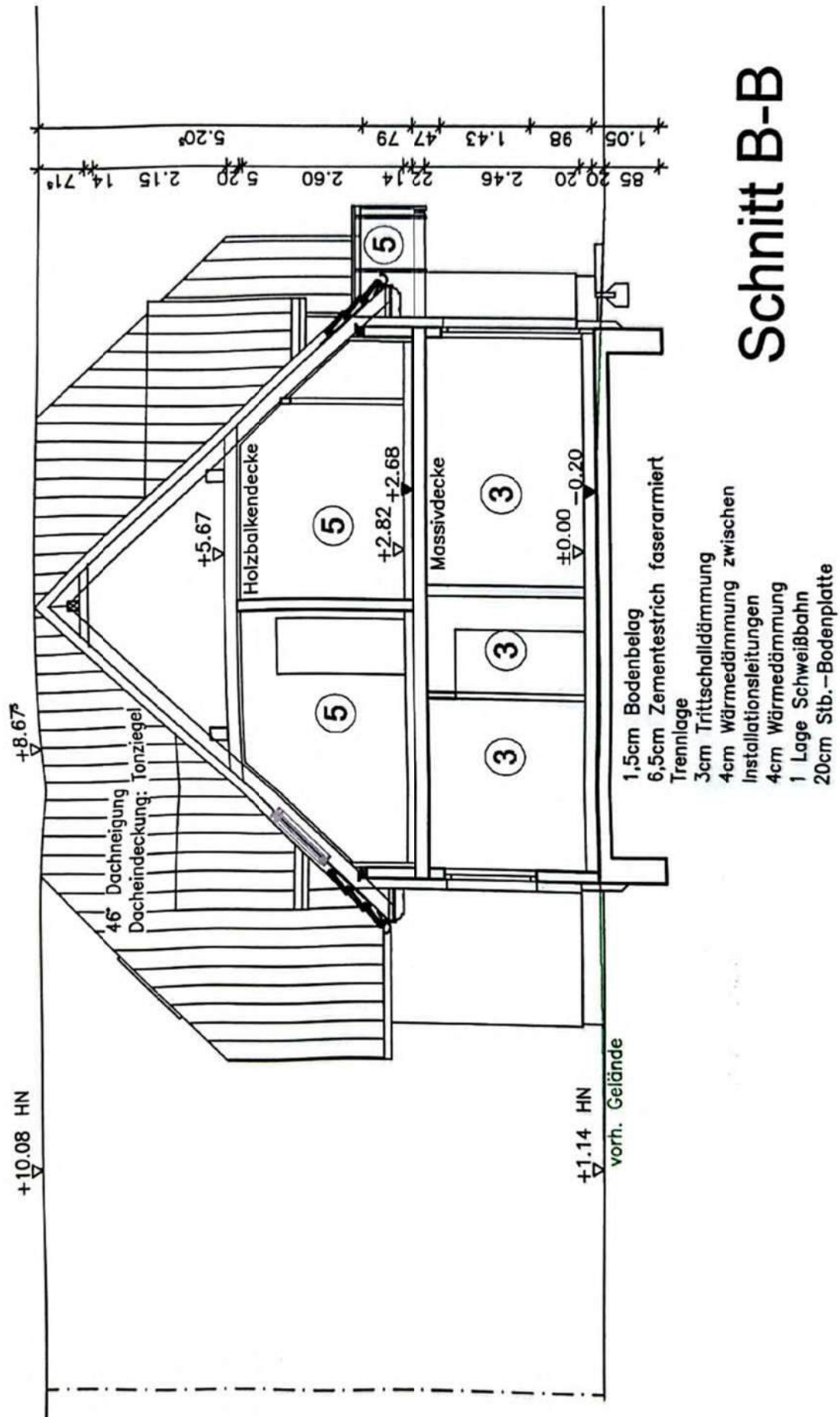
Grundriss vom Obergeschoss (entnommen der TE); Durch den San/Foto leicht verzerrte Darstellung



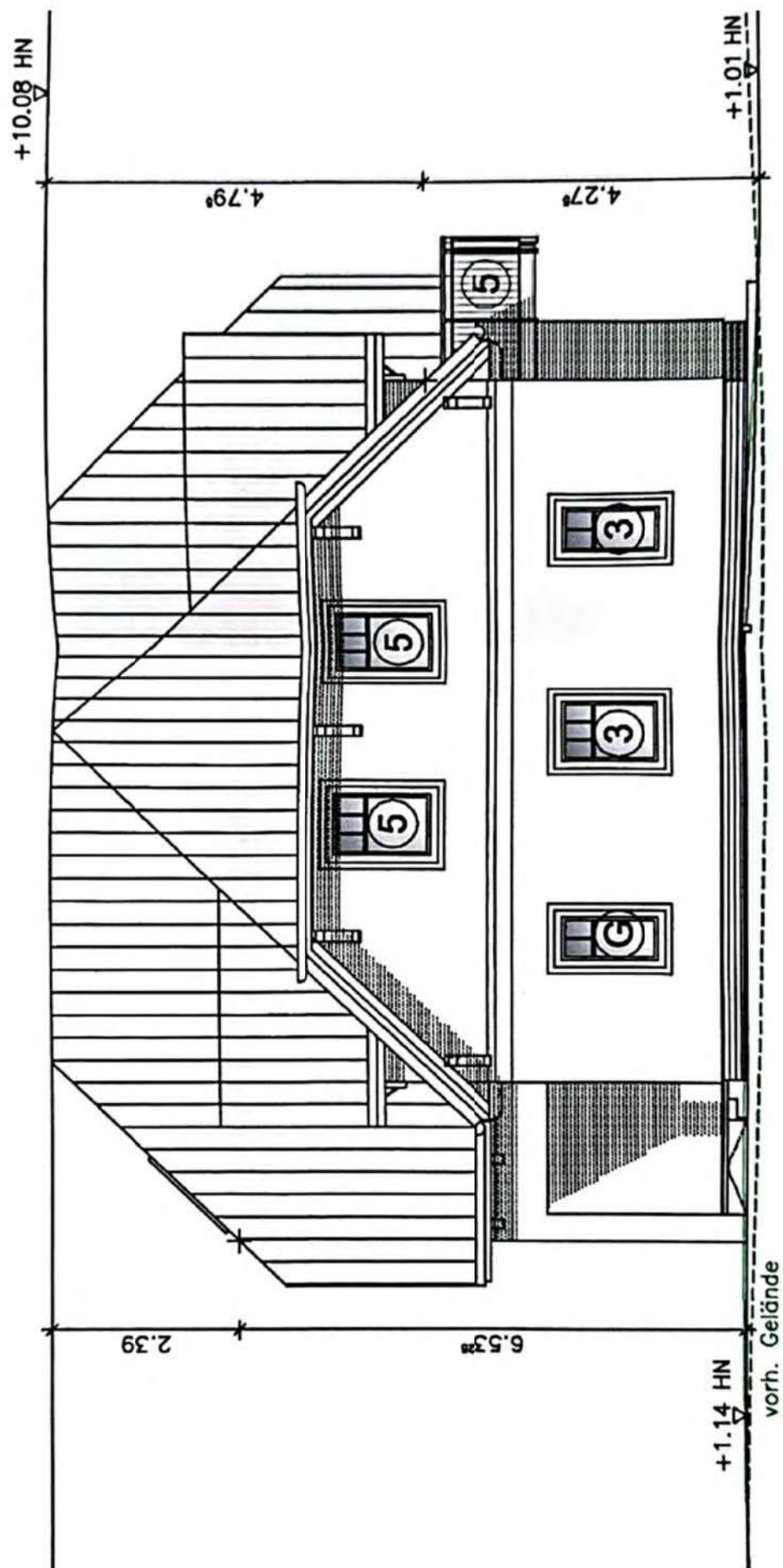
Grundriss vom Spitzboden (entnommen der TE)
 Durch den San/Foto leicht verzerrte Darstellung



Schnitt A-A (entnommen der TE)
Durch den San/Foto leicht verzerrte Darstellung

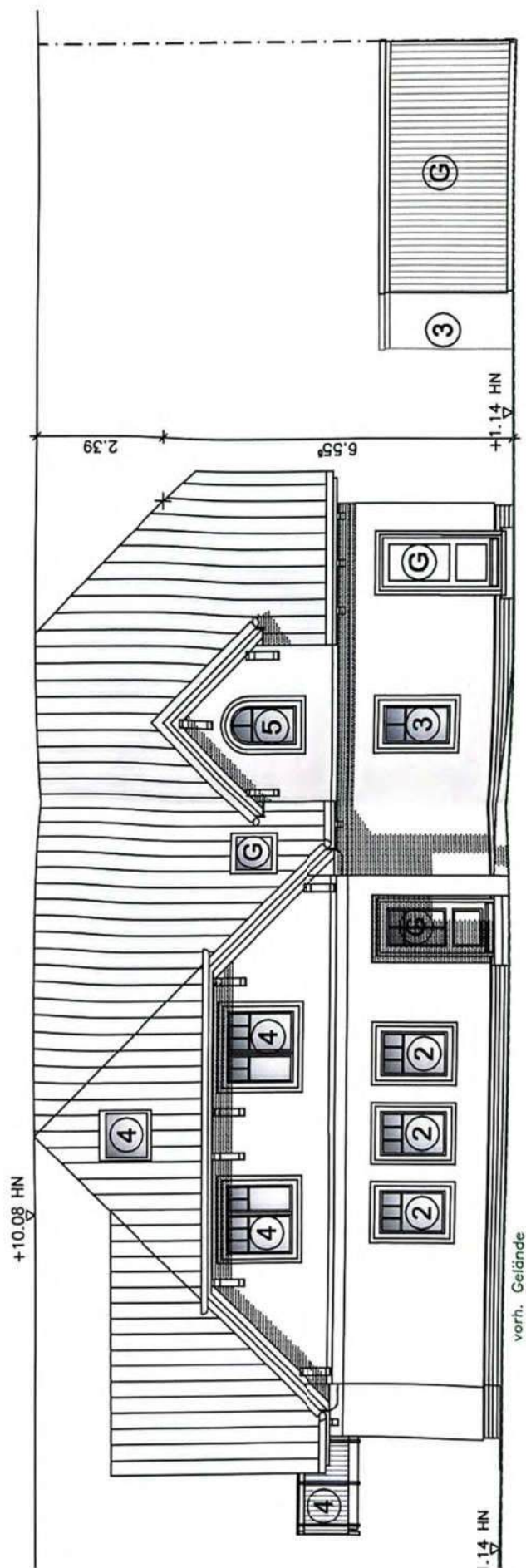


Schnitt B-B (entnommen der TE)
Durch den San/Foto leicht verzerrte Darstellung



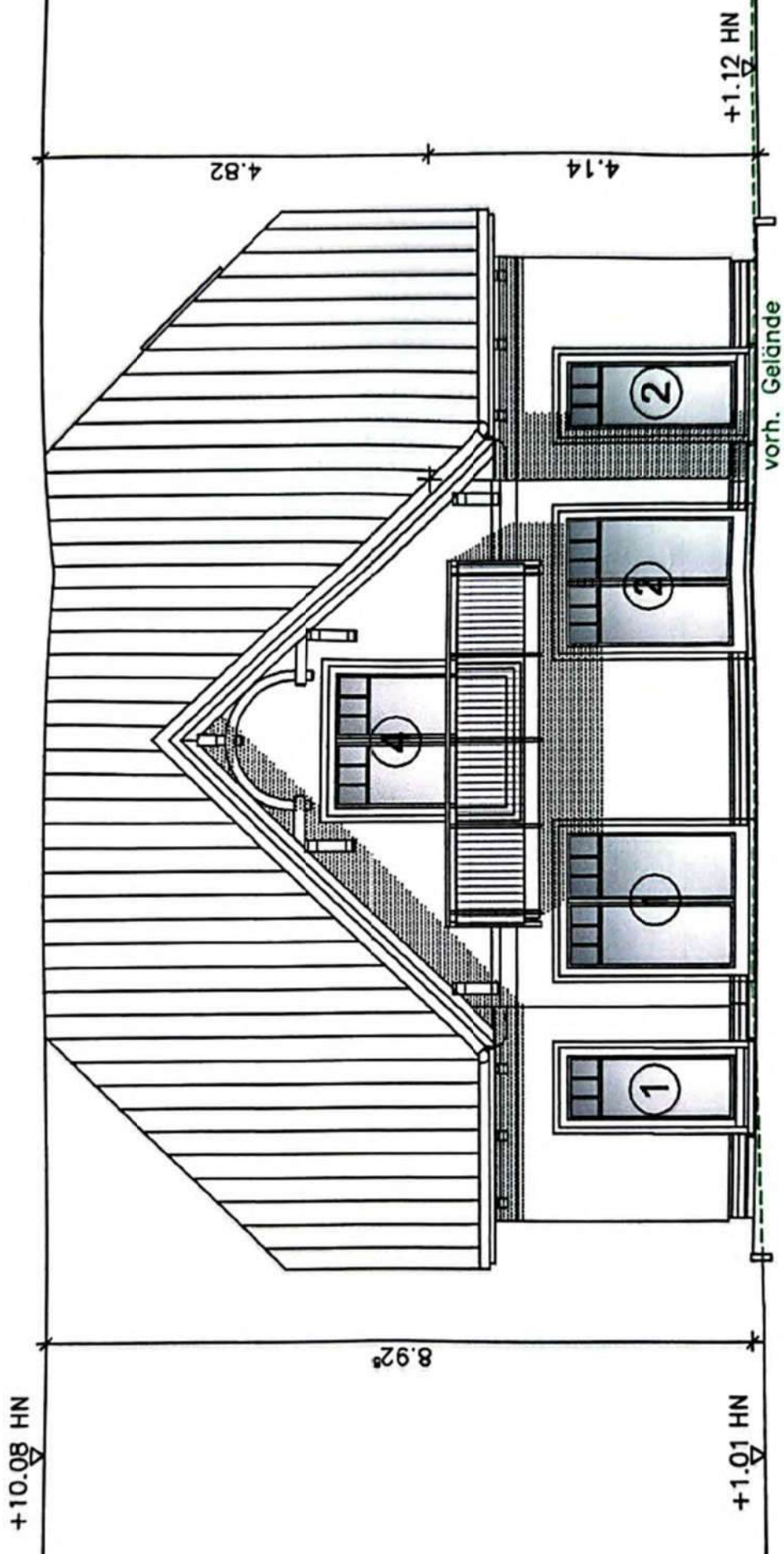
Norden

Ansicht Norden (entnommen der TE)
Durch den San/Foto leicht verzerrte Darstellung



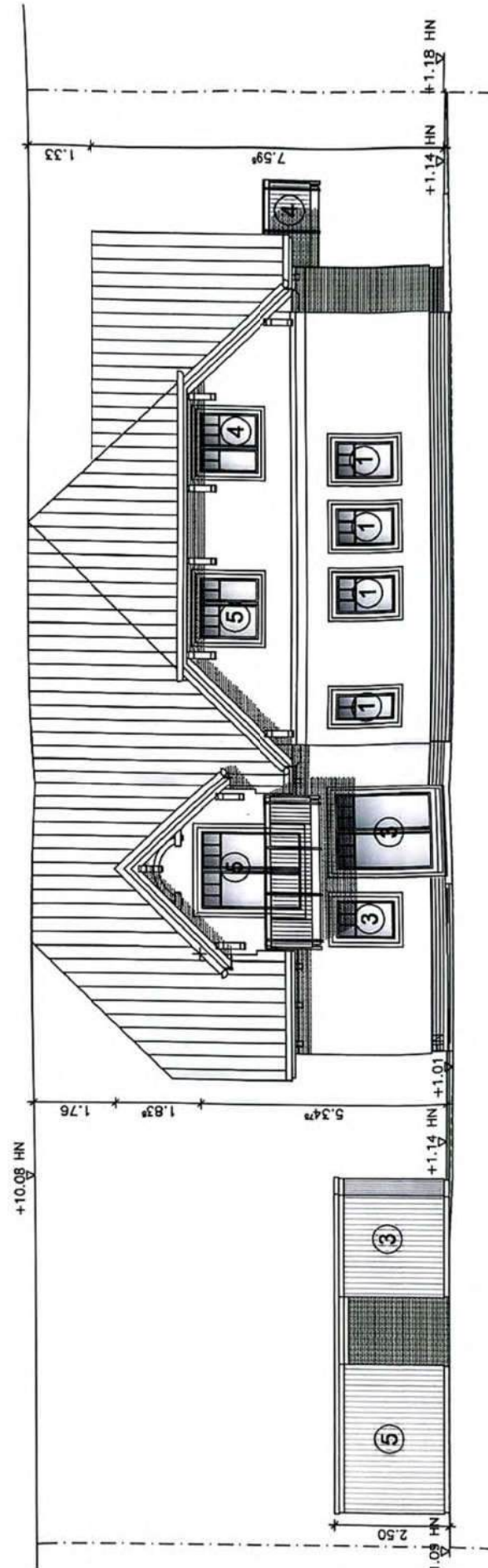
Osten

Ansicht Osten (entnommen der TE)
Durch den San/Foto leicht verzerrte Darstellung



Süden

Ansicht Süden (entnommen der TE)
 Durch den San/Foto leicht verzerrte Darstellung



Westen

Ansicht Westen (entnommen der TE)
Durch den San/Foto leicht verzerrte Darstellung

Nebengebäude

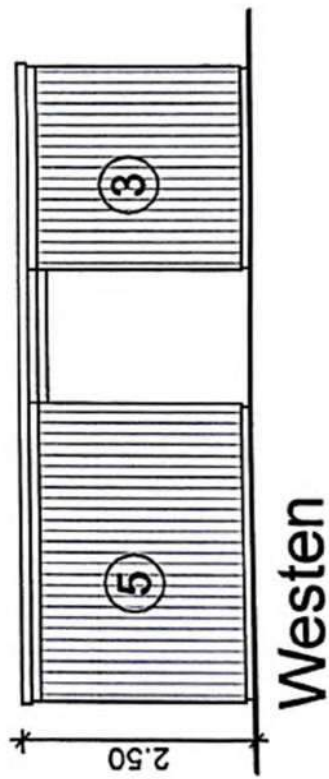
Nebengebäude:

Dacheindeckung:

Bitumenschweißbahn
24mm sägerauhe Schalung

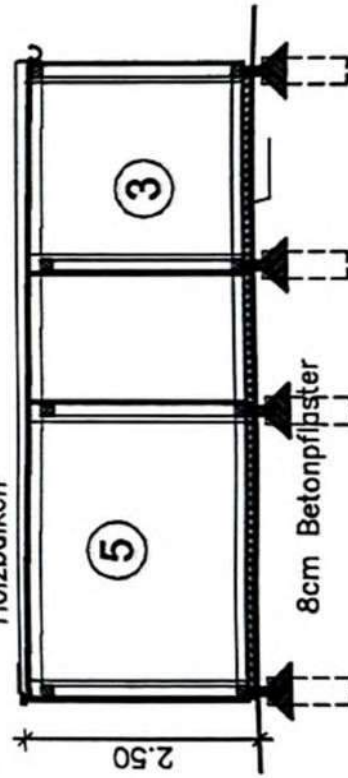
Fassade:

12 cm Holzständerkonstruktion
22mm senkrechte Schalung

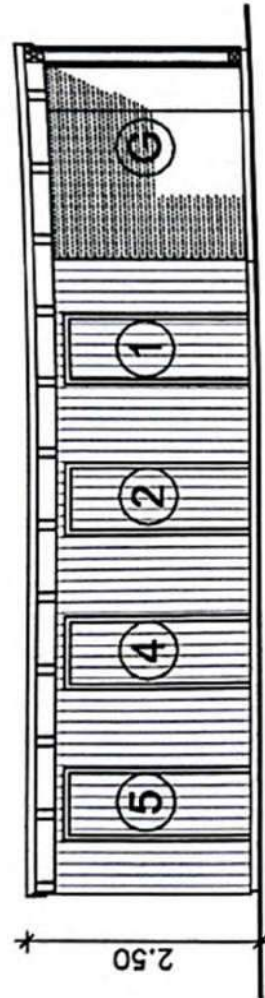


Westen

Bitumenschweißbahn
24mm sägerauhe Schalung
Holzbalken



Schnitt C-C



Süden

Ansichten Nebengebäude (entnommen der TE)
Durch den San/Foto leicht verzerrte Darstellung

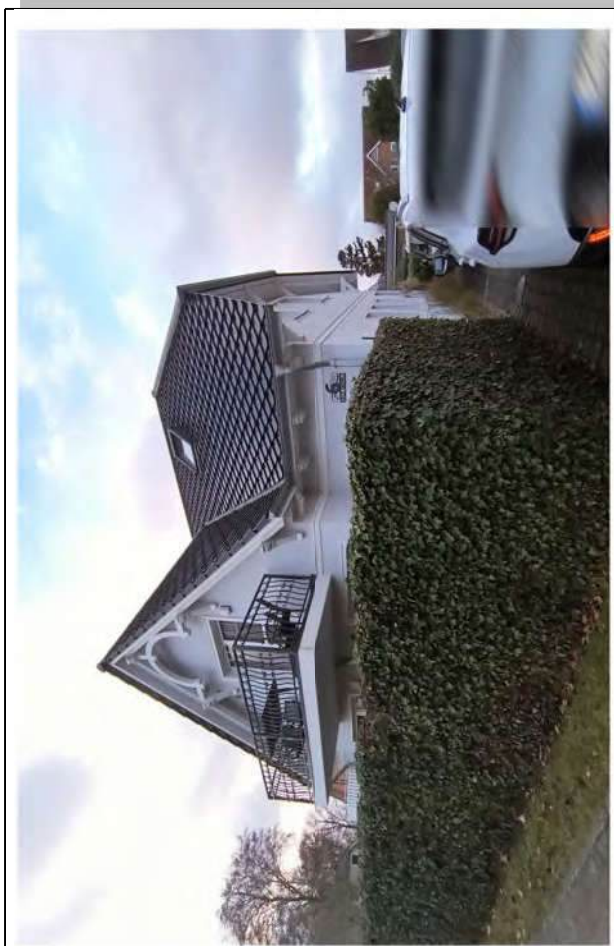


Bild 1-2 o Links: Ansicht des Wohngebiets (Birkmaase), die Lage des Objektes wurde markiert; rechts: Straßenfronansicht

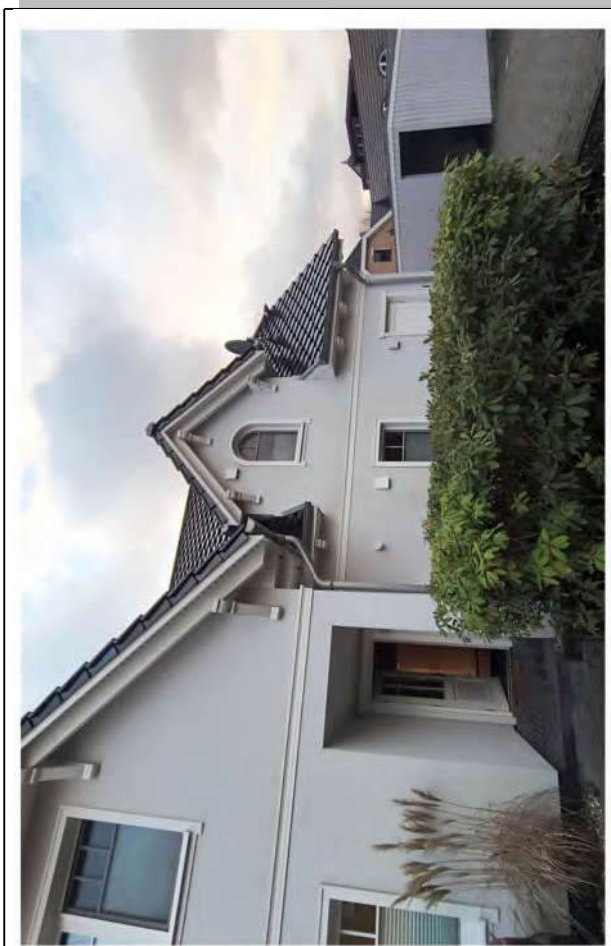


Bild 3-4 o Links und rechts: Außenansichten



Bild 5-6 o Links und rechts: weitere Außenansichten



Bild 7-8 o Links und rechts: weitere Außenansichten, die Lage der Wohnung 3 wurde markiert, rechts: Terrasse 3



Bild 9-10 o Links: Stellplatz 3 und rechts: Ansichten vom Nebengebäude

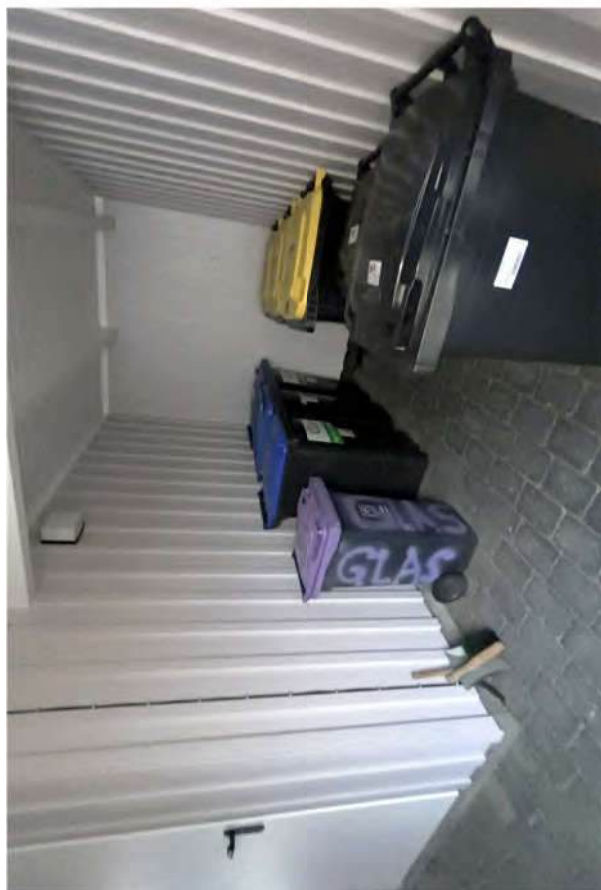


Bild 11-12 o Links: Mülltonnenabstellplatz im Nebengebäude und rechts: Innenansicht vom Geräteraum 3



o Oben: Innenansichten vom Wohnzimmer
o Unten: Ansichten der Küchezeile



Bild 21-28 o Oben: Schlafzimmer und Flur
 o Unten: Badansichten; Unten rechts: E-Verteilung (Abstellnische, Flur)

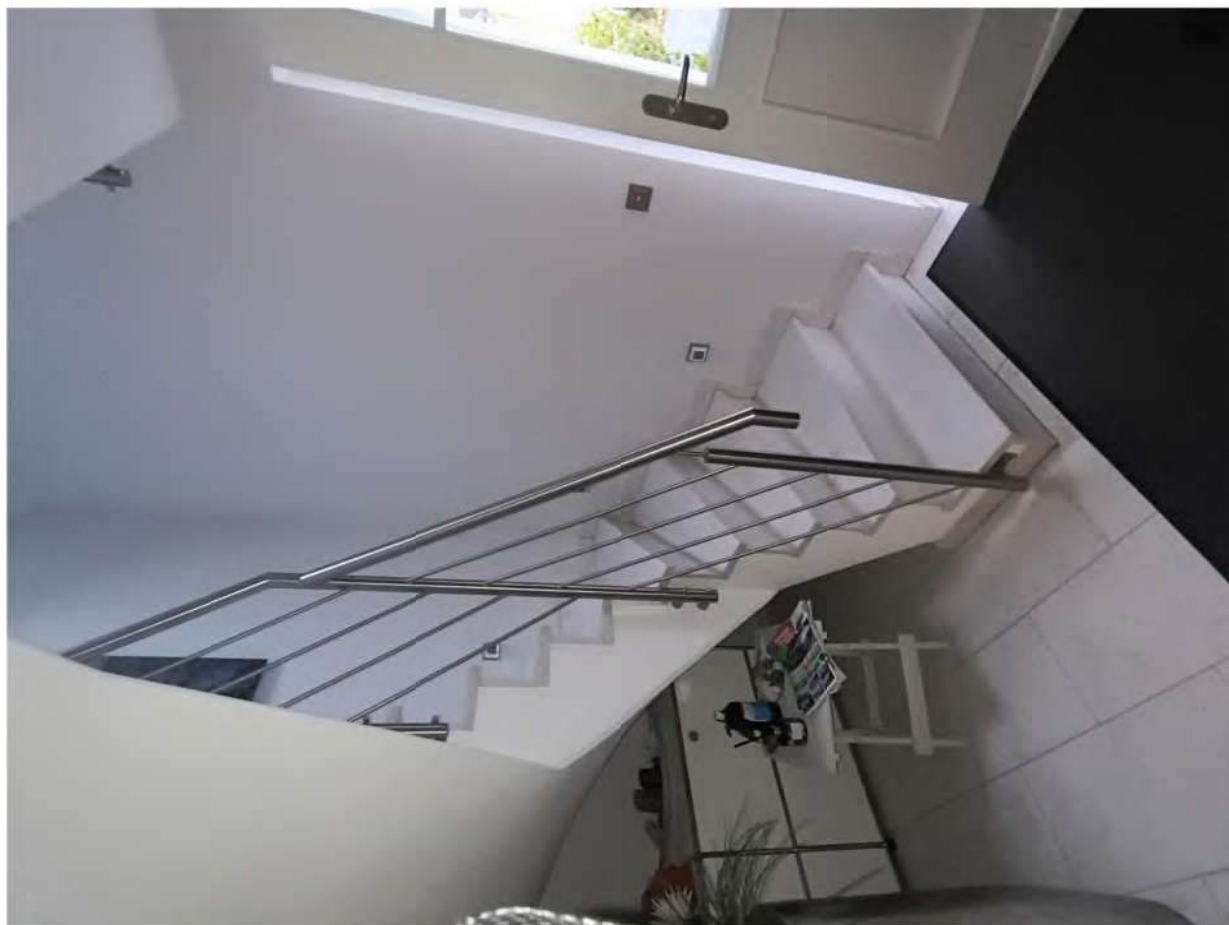


Bild 29-30

- o Links: Treppenhaus
- o rechts: nicht ausgebauter Spitzboden

Zingst Flur 8 Flst. 60/20 (Flurstückskennzeichen 132552008000600020)**Gebiet**

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Zingst, Ostseeheilbad (amtsfreie Gemeinde)	Zingst, Ostseeheilbad

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Zingst (132552)		()	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
8	60/20	699 m ²	div.

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		182 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	(S4A1) 25/26	699 m ²	182 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Wohnbaufläche	699 m ²	
(ALKIS)			

Erläuterungen zu den Angaben des Liegenschaftskatasters:

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

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

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

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

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

Erläuterungen zur Wertermittlung**BodSchätzG § 9 Ertragsmesszahl**

(1) Die Ertragsmesszahl drückt die natürliche Ertragsfähigkeit einer bodengeschätzten Fläche aus. Sie ist das Produkt einer Fläche in Ar und der Acker- oder Grünlandzahl (Wertzahlen).

(2) Bestehen innerhalb einer Fläche mehrere Teilflächen mit verschiedenen Acker- oder Grünlandzahlen, so bildet die Summe der Produkte der einzelnen Teilflächen in Ar und der jeweiligen Wertzahl die Ertragsmesszahl der Gesamtfläche.

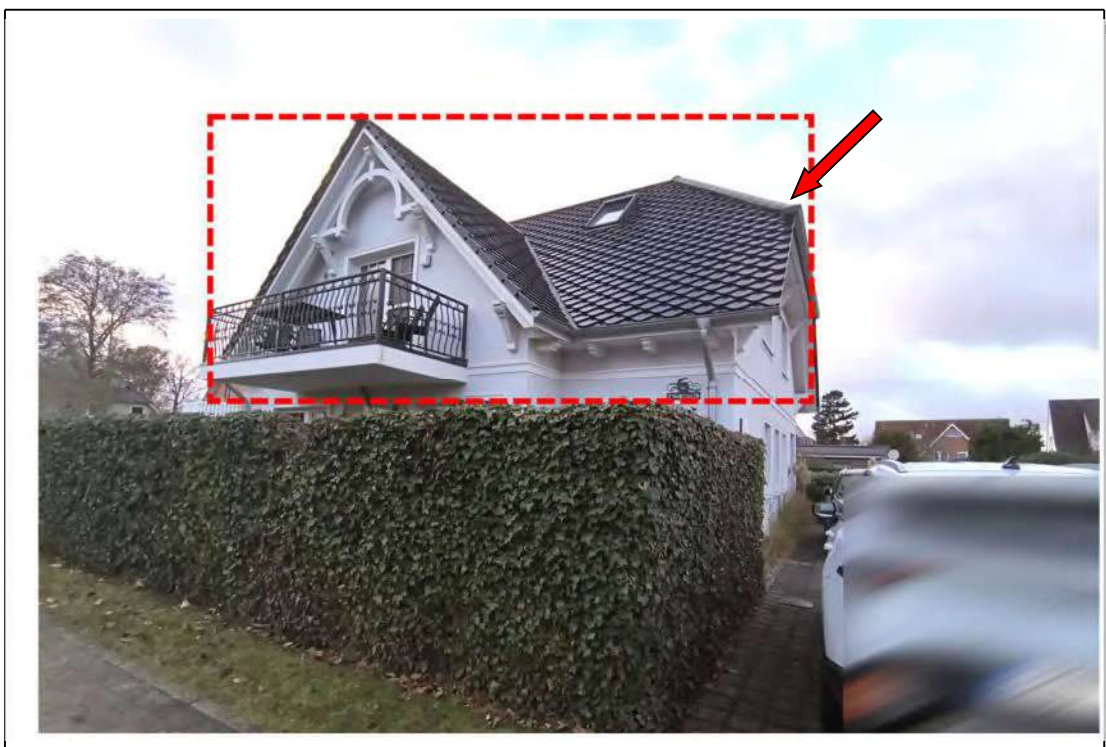
Darstellung der Flurstücksdaten

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

Amtsgericht Stralsund

GZ: 704 K 7/25

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
des Sondereigentums an der im Dachgeschoss und Spitzboden gelegenen
Wohnung nebst Balkon Nr. 4 und dem im Nebengebäude
gelegenen Geräteraum Nr. 4
nebst Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Stellplatz Nr. 4

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

Birkmaase 6 in 18374 Zingst

erstattet von

INGO KUHWARD

AZ: 4.908/25

*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 Dachgeschoss und Spitzboden gelegenen
Wohnung nebst Balkon Nr. 4 und dem im Nebengebäude
gelegenen Geräteraum Nr. 4
nebst Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Stellplatz Nr. 4

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

Birkmaase 6 in 18374 Zingst

Land : Mecklenburg-Vorpommern
Amtsgericht : Stralsund
Grundbuch von : Zingst

Grundbuch von	Lfd. Nr.	Gemarkung / Flur	Flurstück	Größe
Zingst Blatt 7240	2.792/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück			
	1	Zingst / Flur 8	60/20	699 m ²
	- Verbunden mit dem Sondereigentums an der im Dachgeschoss und Spitzboden gelegenen Wohnung nebst Balkon Nr. 4 und dem im Nebengebäude gelegenen Geräteraum Nr. 4 - Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Stellplatz Nr. 4			

zum Wertermittlungstichtag : 09.12.2025
Verkehrswert : **400.000 €**

Dieses Gutachten enthält 33 Seiten und 31 Anlagen. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon 2 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

GA4908-25.docx

erstattet von Ingo Kuhwald

Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof

Te1.: 0381 / 455 748; Fax.: 0381 4909213

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES ZUM AUFTRAG UND ZUM GRUNDSTÜCK	4
1.1.1	<i>Zweck des Gutachtens</i>	4
1.1.2	<i>Ansprechpartner</i>	4
1.2	ORTSBESICHTIGUNG	4
1.3	GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE, BAULASTEN, ÜBERBAUUNGEN	4
2	ANGABEN ZUR WEG UND ZUM GEMEINSCHAFTSEIGENTUM	5
3	LAGE UND GRUNDSTÜCK	8
3.1	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	9
3.1.1	<i>weitere Zustandsmerkmale</i>	9
3.2	PLANUNG	10
4	BODENWERTERMITTLUNG	12
4.1.1	<i>Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes</i>	12
4.1.2	<i>Anpassung an die Grundstücksgröße</i>	13
4.1.3	<i>Anpassung des Bodenrichtwertes</i>	14
4.2	ZUSAMMENFASSUNG	14
4.2.1	<i>Ermittlung des anteiligen Grundstückswertes der WE 4</i>	14
5	WERTERMITTLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	15
5.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN	15
5.1.1	<i>Auswahl des Wertermittlungsverfahrens</i>	16
6	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	17
6.1	ERLÄUTERUNGEN DER VERWENDETEN BEGRIFFE	18
6.2	BAUBESCHREIBUNG	20
6.3	HISTORIE	20
6.3.1	<i>Beschreibung der Wohnung 4</i>	21
7	DARSTELLUNG DES ÖRTLICHEN MARKTES (2024/25)	23
7.1.1	<i>Zimmerpreise und Auslastung</i>	23
7.1.2	<i>Restnutzungsdauer</i>	24
7.1.3	<i>Bewirtschaftungskosten/ Betriebskosten</i>	24
7.1.4	<i>Liegenschaftszins</i>	24
7.1.5	<i>Berechnung des EW</i>	25
8	VERGLEICHSWERTVERFAHREN	26
8.1	MARKTDATEN UND ERKENNTNISSE	27
9	VERKEHRSWERT	29
10	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	30
11	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG	31
12	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	32
13	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	33

1 Allgemeines zum Auftrag und zum Grundstück

1.1.1 Zweck des Gutachtens

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
- Auftrag vom 25.08.2025 mit Fristsetzung zum 10.11.2025

1.1.2 Ansprechpartner

Auftraggeber	Auftragnehmer	Gläubiger
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	Verfahrensbevollmächtigte Rechtsanwälte
Ferienwohnungsvermietung		Zwangsverwalter
Ferienwohnungen		Rechtsanwalt

1.2 Ortsbesichtigung

Der Ortsbesichtigungstermin wurde für den 20.11.2025 vorgeschlagen und durchgeführt.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

- Die Besichtigung wurde durch den Sachverständigen Ingo Kuhwald im Beisein folgender Personen durchgeführt:
 - Vertreter der Verfahrensbevollmächtigten der Gläubigerin
 - **Der Zwangsverwalter stellte die Zugänglichkeit über die Ferienwohnungsvermietung sicher.**
- Es konnte das Grundstück und die Ferienwohnung besichtigt werden.
- Der Technikraum mit der Heizungsanlage war verschlossen und konnte nicht von Innen besichtigt werden.
- Die Veröffentlichung von Innenaufnahmen wurde gestattet.

Unterlagen

- Einsicht in die Bauarchivakte durch den Sachverständigen
- Einsicht in die Grundakte durch den Sachverständigen
- Inbesitznahmebericht vom Zwangsverwalter

1.3 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

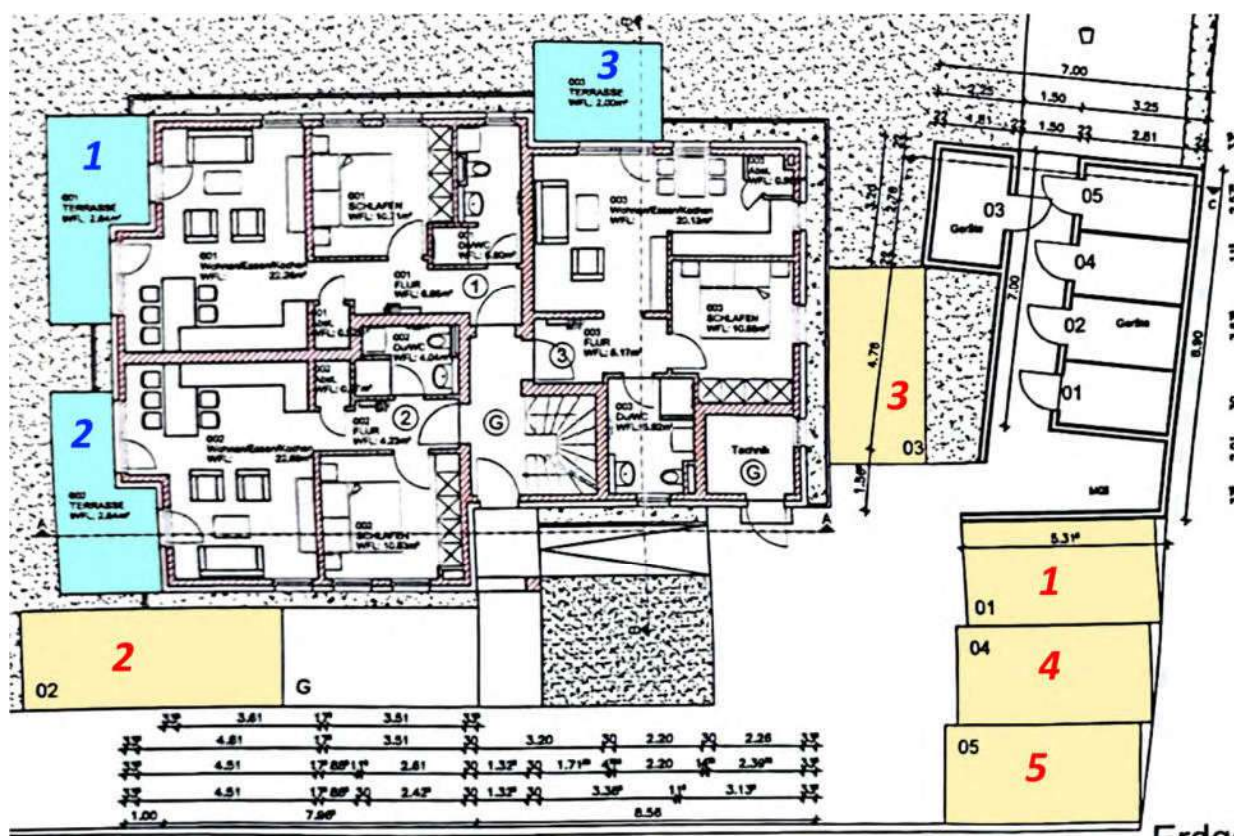
• Eigentümer	• Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt
• Rechte in Abt. II	• Lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk; = bleibt unberücksichtigt
• Baulast	• Vereinigungsbaulast (siehe Anlage), ohne Wertrelevanz, da die Vorgängerflurstücke verschmolzen wurden.
• Überbauungen	• Das Flurstück 60/20 wird augenscheinlich nicht überbaut und von dem Flurstück 60/20 geht keine Überbauung aus.

2 Angaben zur WEG und zum Gemeinschaftseigentum

WEG-Verwaltung:	Keine WEG-Verwaltung Soweit dem Gutachter bekannt, wurde das Objekt in der Vergangenheit durch die Eigentümerin aller 5 Wohnungen eigenverwaltet.		
Auszug aus der Teilungserklärung			
IV. Verwalter			
1. Ein Verwalter wird zunächst nicht bestellt. Die Beschluss-Sammlung wird zunächst von dem teilenden Eigentümer geführt.			
2. Eine Bestellung nach den gesetzlichen Vorschriften erfolgt durch die erste Eigentümerversammlung, an der neben dem teilenden Eigentümer mindestens 1 weiterer stimmberechtigter Käufer bzw. Eigentümer teilnimmt.			
monatliches Hausgeld:	Keine Hausgeldabrechnung		
Instandhaltungsrücklage:	Keine Rücklage bekannt		
WEG-Versammlungen	Wurden, soweit bekannt, nicht durchgeführt		
Ferienwohnungsvermietung			
Teilungserklärung	vom 24.05.2018 UR 882/2018 der Notarin Klopsch		
Änderungserklärung	keine		
WEG	bestehend aus 5 Wohnungen:		
- 8 -			
Anlage 5 zu UR Nr. K882...../2018			
Aufstellung der Miteigentumsanteile			
WE-Nr.	Etage/Lage	10.000stel	Fläche in m²
1	EG	1.716	49,00
2	EG	1.589	45,39
3	EG	1.571	44,85
4	DG, Spitzboden	2.792	79,74
5	DG	2.332	66,61
		10.000	285,59
Die Berechnung der Wohnflächen erfolgte auf der Grundlage der Wohnflächenverordnung. Terrassen und Balkone wurden mit 25 % berücksichtigt.			
Eine Änderung der Berechnung durch den teilenden Eigentümer erfolgt nur, wenn ein Festhalten an der bisherigen Regelung (analog § 10 Abs. 2 WEG) unbillig erscheint.			
Abstellräume (Auszug aus der Teilungserklärung) Zu jedem Wohnungseigentum gehört das Sondereigentum an dem mit gleicher Nummer gekennzeichneten Geräteraum im Nebengebäude (siehe Anlage 12).			
Sondernutzungsrechte	5 KFZ-Stellplätze; 3 Terrassen		

§ 2 Sondernutzungsrechte

1. An den im beigefügten Plan (Anlage 1) eingezeichneten **Kraftfahrzeugstellplätzen** 01 bis 05 bestehen Sondernutzungsrechte. Jeder Eigentümer einer Wohnung hat das ausschließliche Nutzungsrecht an dem mit gleicher Nummer versehenen Stellplatz, während die übrigen Miteigentümer von der Nutzung ausgeschlossen sind. Der Stellplatz G wird keiner Sondernutzung zugewiesen.
2. An den im beigefügten Plan (Anlage 1) eingezeichneten **Terrassen** bestehen Sondernutzungsrechte. Jeder Eigentümer einer Erdgeschosswohnung hat das ausschließliche Nutzungsrecht an der mit gleicher Nummer versehenen Terrasse, während die übrigen Miteigentümer von der Nutzung ausgeschlossen sind.



Darstellung der Sondernutzungsrechte (Markierung durch den Gutachter)

- Die Stellplätze wurden gelblich markiert (Achtung: die tatsächliche Nummerierung vor Ort, weicht teilweise von dem Plan ab).
- Die Terrassen wurden hellblau markiert.

Nutzung

- § 1 der Teilungserklärung

§ 1 Zweckbestimmung

Das gesamte Gebäude dient der Nutzung als Ferienwohnungen und die Vermietung zu diesem Zweck. Eine abweichende gewerbliche Nutzung und freiberufliche Praxen sind nur mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters zulässig. Die Zustimmung kann mit Auflagen zur Erhaltung des Ferienwohnungscharakters versehen werden; ein Rechtsanspruch besteht nicht.

- Gemeinschaftseigentum (Auszug aus der Teilungserklärung)

4. Alle Gebäudeteile, die nicht gemäß den vorstehenden Erklärungen im Sondereigentum stehen, sind gemeinschaftliches Eigentum. Die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Räume sind nicht mit Nummern bzw. mit „G“ gekennzeichnet. Gemeinschaftseigentum sind demnach der Grund und Boden des gesamten Grundstücks nebst allen Außenanlagen sowie alle Räume, Gebäudeteile und Anlagen, die nicht im Sondereigentum oder Eigentum eines Dritten stehen. Diejenigen Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder seine Sicherheit erforderlich sind sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden;

Gemeinschaftliches Eigentum sind also insbesondere:

- a) der Hauseingang;
- b) das Treppenhaus;
- c) der Technikraum;
- d) die Heizungsanlage; die Heizkörper und Leitungen in den Räumen des Sondereigentums jedoch nur, soweit ihr Vorhandensein Voraussetzung für das Funktionieren der Anlage ist;
- e) Fassade, Außenfenster, Dach und tragende Wände.

3 Lage und Grundstück



Allgemeines

- gelegen in M-V im Landkreis Vorpommern-Rügen
- Die Halbinsel **Zingst** liegt am östlichen Ende der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst an der Ostsee. Sie gehört zum Landkreis Vorpommern-Rügen in Mecklenburg-Vorpommern, Landesteil Vorpommern. Die Gemeinde Zingst ist seit 2002 ein staatlich anerkanntes Seeheilbad.
- Zingst ist mit dem Auto über die Landesstraße 21, die westlich am Ort vorbeiführt, zu erreichen. Die Stadt Ribnitz-Damgarten ist 45 km und die Stadt Barth 13 km von Zingst entfernt.
- Der Ort ist über die Buslinie 210 (Ribnitz-Damgarten – Born a. Darß – Barth – Stralsund) der Verkehrsgemeinschaft Nordvorpommern erreichbar. Die nächstliegende Zugverbindung ist die Usedomer Bäderbahn, welche von Barth im Stundentakt über Velgast nach Stralsund verkehrt. Von 1911 bis 1947 war Zingst über die Darßbahn an das Eisenbahnnetz angeschlossen.
 - Einwohner: 2.823 (31.Dezember 2024))
 - Fläche: 50,50 km²
 - Verwaltung: Hanshägerstr. 1 in 18374 Zingst

Mikrolage

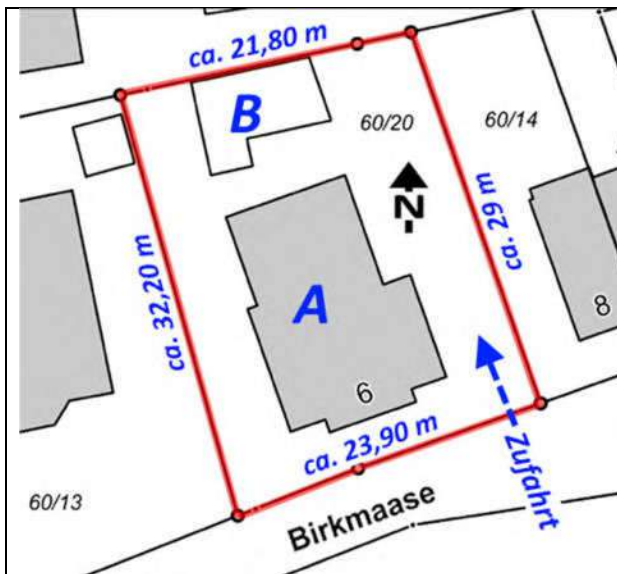
- im westlichen Teil von Zingst gelegen
- Entfernung zum Strand ca. 750 m (Luftlinie); ca. 1,1 km Fußweg
- Nachbarschaft: Wohnhäuser, Ferienhäuser



Birkmaase

- Innerortsstraße (überwiegend Anliegerverkehr)
- 1 spurige Straße, Betonpflaster
- keine Fußgängerwege
- mit Straßenbeleuchtung
- modernisierte Erschließungsanlagen
- **Annahme:** Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.

3.1 Grundstücksbeschreibung



Flurstück 60/20: 699 m²

- Reihengrundstück
- unregelmäßiger Zuschnitt
- trapezförmiger Zuschnitt

Bebautes Grundstück in 1. Reihe

- Straßenfrontbreite ca. 23,90 m
- Tiefe ca. 32,20 m (West) und ca. 29 m (Ost)
- ebene Lage
- 1 Zufahrt

Ausrichtung

- Terrassen nach West und Süd

A) Wohnhaus mit 5 Ferienwohnungen

B) Nebengebäude mit Geräteräumen

Erschließungsanlagen

- Trinkwasser-, Abwasser-, Regenwasser-, Strom-, Erdgas- und Telekomanschluss vorhanden
- Zufahrt/Stellplatz: befestigt mit Betonpflaster

Erschließungsbeiträge / Ausbaubeiträge (Annahme, etwas Anderes ist nicht bekannt)

- straßenausbaubeitragsfreier und kanalausbaubeitragsfreier Zustand für die vorhandene Erschließung

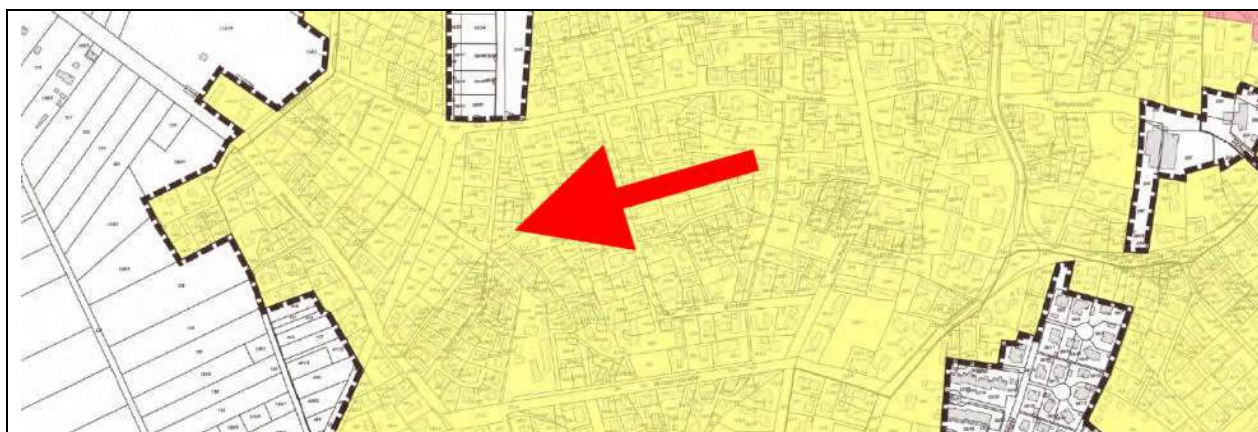
Baugrundverhältnisse

- 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.

3.1.1 weitere Zustandsmerkmale

Denkmalschutz	• Denkmalschutz besteht nicht
Altlasten	• Soweit äußerlich erkennbar sind keine Altlasten vorhanden.
Bodenordnung	• kein Bodenordnungsverfahren
Mietzustand	• Anmerkungen: Dem Gutachter wurden keine Miet- oder Pachtverträge zugereicht, so dass er vom unvermieteten/unverpachteten Zustand ausgeht. • Temporäre Ferienwohnungsvermietung
Hochwasser	• Das Grundstück befindet sich nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.
Bergbau	• Das Grundstück befindet sich nicht in einem aktiven bzw. ehemaligen Bergbaurevier.

3.2 Planung



Das Grundstück ist im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplan Nr. 31 gelegen.

Einfacher Bebauungsplan - Inhalte

Ein **Bebauungsplan einfacher Art weist somit nicht die notwendigen Inhalte auf**, die in einem qualifizierten Bebauungsplan in der Regel aufzufinden sind.

Das heißt, die nach § 30 Abs. 1 BauGB festgesetzten Inhalte wie

- die **Angabe über die Nutzung** in Bezug auf Baumaßnahmen,
- das **Ausmaß der baulichen Verwendung** und
- der **überbaubaren Grundstücksfläche** sowie die **Darstellung der örtlichen Verkehrsflächen**

fehlen auf einem Bebauungsplan einfacher Art.

Enthält ein Bebauungsplan die vorgenannten Angaben, so handelt es sich um einen sogenannten „qualifizierten“ Bebauungsplan.

Nach § 1 Absatz 1 BauGB ist es **Aufgabe der Bauleitplanung** (also nach § 1 Absatz 2 BauGB Flächennutzungsplan und Bebauungsplan), die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Nach § 1 Absatz 5 BauGB sollen sie eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen.

Im Gegensatz zum Bebauungsplan handelt es sich bei einem Flächennutzungsplan nach § 1 Abs 2 BauGB um einen **vorbereitenden Bauleitplan** eines Stadtgebiets. Durch den Flächennutzungsplan werden also die städtebaulichen Planungs- und Entwicklungsziele festgelegt.

Nach **§ 30 Absatz 1 BauGB** ist ein Bauvorhaben nur zulässig, wenn eine Festsetzungen über die Art und das Maß der Nutzung, die örtlichen Verkehrsflächen sowie die überbaubaren Grundstücksflächen vorhanden ist (sog. **qualifizierter Bebauungsplan**).

Sollten diese Voraussetzungen jedoch nicht vorliegen, so ist das Bauvorhaben gem. **§ 30 Absatz 3 BauGB** im Übrigen nur nach Maßgabe des **§ 34 BauGB (im Innenbereich)** oder des § 35 BauGB (im Außenbereich) zulässig (sog. **einfacher Bebauungsplan**).

Der Sachverständige schätzt fiktiv folgende Bebauungsmöglichkeit als örtlich ein:

- Wohnbaufläche (laut Flächennutzungsplan)
- Baurecht nach §34 BauGB
- Ferienwohnungen sind zulässig, da dies der Ortsüblichkeit entspricht

- Realisiertes Maß der baulichen Nutzung (entnommen der Bauzeichnung, überprüft durch Aufmaß)
 - Genauigkeit +/-3%

	Bebaute Fläche in m²
Wohnhaus mit 5 Ferienwohnungen (Birkmaase 6):	184,63
• gesondert ermittelt mittels Aufmaß	
Nebengebäude	52,44
Bebaute Fläche gesamt	237,07
Grundstücksgröße	699
GRZ (237/699)	0,34
Befestigte Wege, Flächen, Terrassen, Stellplätze ca. Wert	225
Bebaute Fläche inkl. Befestigte Flächen	462,07
GRZ gesamt	0,66

- Üblicherweise darf die GRZ in einem allgemeinen Wohngebiet (GRZ zulässig 0,40 laut BauNVO) bis zu 50 % mit befestigten Flächen und Nebenanlagen überschritten werden, so dass sich eine zulässige GRZ von 0,60 ergibt. Aus Gutachtersicht ist diese geringfügig überschritten, dies bedarf einer näheren Überprüfung.

4 Bodenwertermittlung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert 1. d. R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 24 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 24 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- o den örtlichen Verhältnissen
- o der Lage und
- o dem Entwicklungszustand gegliedert und
- o nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- o dem abgabenrechtlichen Zustand und
- o der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

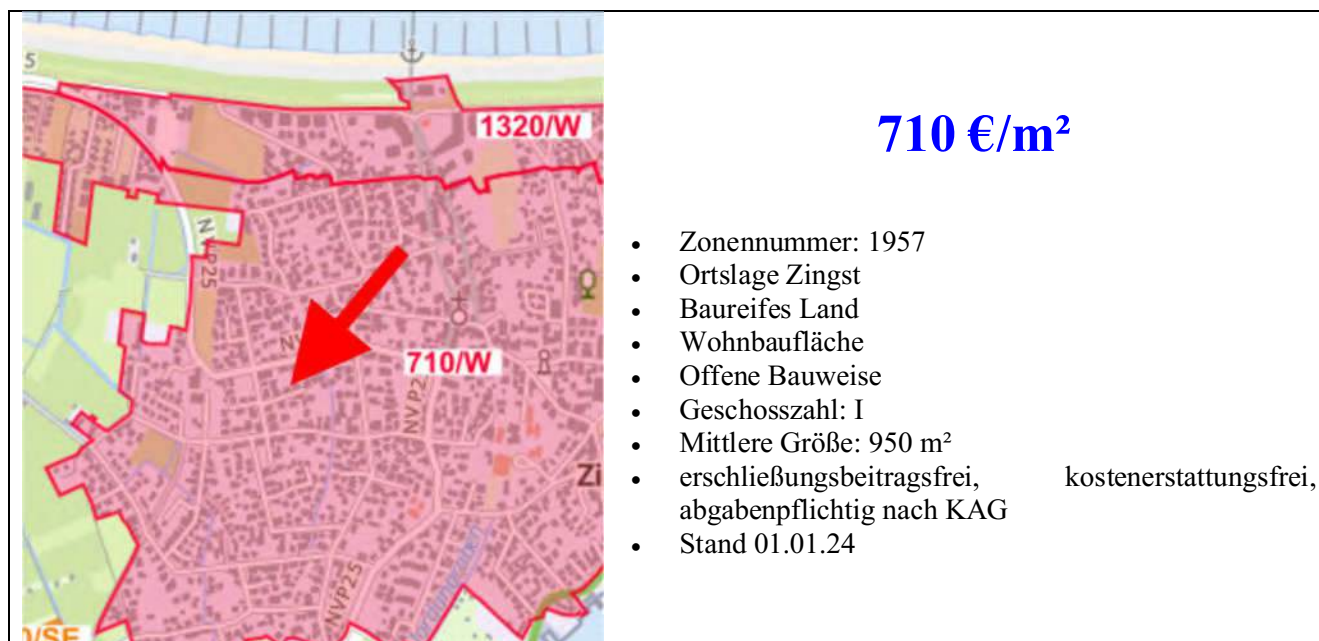
hinreichend bestimmt sind (vgl. § 26 Abs. 2 ImmoWertV).

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

Weiter werden Kaufpreise von vergleichbaren Grundstücken des mittelbaren und unmittelbaren Umfeldes herangezogen.

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 an die Grundstücksgröße

- Dem Bodenrichtwert liegt eine mittlere Größe von 950 m² zu Grunde. Das zu bewertende Grundstück hat eine „Mindergröße“ von 699 m², so dass eine Größenumrechnung erforderlich ist.

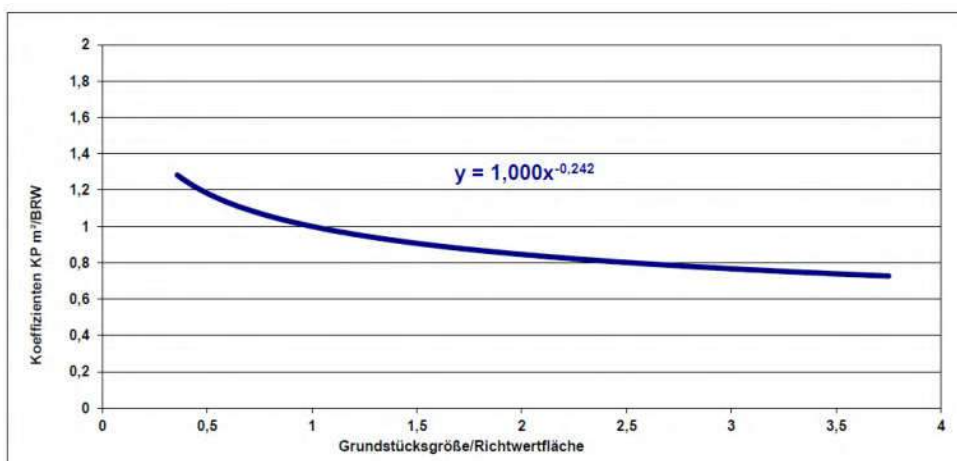
Grundstücksgröße und weitere Grundstücksmerkmale

(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 oder in sonstiger Weise berücksichtigt wurde.

Umrechnungskoeffizienten (§19 ImmoWertV 21)

- Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, **Größe**, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Der Sachverständige wählt folgende Ableitung, die sich in seiner Praxis bewährt hat.



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

Berechnung (Größe)

Bodenrichtwert in €/m²

mittlere Richtwertgröße = 950 m²

Grundstücksgröße

X = Grundstücksgröße : Richtwertgröße

Y (Umrechnungsfaktor) = $X^{-0,242} = 0,736^{-0,242}$

Eigene Anpassung des Korrekturfaktors

Formel

Stichtag/Größe- angepasster Bodenrichtwert

- 710 €/m²
- 950 m²
- 699 m²
- $699 / 950 = 0,736$
- $= 1,077$
- 1,077
- $= 710 \text{ €/m}^2 \times 1,077$
- **gerundet 765 €/m²**

4.1.3 Anpassung des Bodenrichtwertes

1.	Bodenrichtwert	
	Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes	765,00 €/m ²
	Bezüglich Größe angepasster Bodenrichtwert	
	abzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten	
2.	Dieser Wertanteil stellt in der Regel nicht den reinen Substanzwert der Erschließungsanlagen dar, sondern nur den Wertanteil welcher vom Bodenwert mitumfasst wird.	-70,00 €/m ²
3.	Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land	695,00 €/m ²
Zu- und Abschläge zur Anpassung an		
die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag		
	Richtwert mit Stand 01.01.2024	0 %
	Der Gutachter schätzt ein, dass der Bodenwert in Zingst stabil geblieben ist.	
	die Lage: Keine Anpassung	0 %
	die Art der baulichen Nutzung: keine Anpassung	0 %
	das Maß der baulichen Nutzung: vergleichbar, keine Anpassung	0 %
	die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften	0 %
	Keine Besonderheiten	
	Zu- und Abschläge insgesamt :	0,00 %
4.	Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes	695,00 €/m ²
	zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten	70,00 €/m ²
5.	Bodenwert für baureifes Land	765,00 €/m²

4.2 Zusammenfassung

Flurstück	Charakterisierung	Grundstücks-Größe in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstücks-wert in €
60/20	Bauland /-nebenfläche/Hofffläche	699	765	534.735,00
Gesamt		699		534.735,00

4.2.1 Ermittlung des anteiligen Grundstückswertes der WE 4

Grundstück	Grundstücksgröße in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstückswert in €
Gesamtgrundstück	699	765,00	534.735,00
Bodenwertanteil des Wohnungseigentums	2.792	10.000,00	149.298,01
Bodenwertanteil des Wohnungseigentums (gerundet)			149.298
Wohnfläche des Wohnungseigentums in m²			79,74
Bodenwertanteil in €/m² Wohnfläche			1.872,31

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.

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.

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

6 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.

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den § 27-34 ImmoWertV 21 beschrieben.

- Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe alter Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).
- Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.
- Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.
- Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.
- Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.). Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz (Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.
- Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.
- Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.
- Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen. Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

6.1 Erläuterungen der verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

- Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.
- Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

- Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.
- Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).
- Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

- Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

- Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.
- Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

- Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus ‘üblicher Gesamtnutzungsdauer‘ abzüglich ‘tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag‘ zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

- Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

- Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang anhaften — z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.
- Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.
- Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da
 - nur zerstörungsfrei — augenscheinlich untersucht wird,
 - grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

6.2 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 und sind auch eher unwahrscheinlich (Massivbau, Neubau von ca. 2017).

6.3 Historie

(ungefähre Darstellung, basierend auf Erkenntnissen aus der Bauakte und den Erkenntnissen vor Ort)

In Auszügen (erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit):

- Bauantrag vom 01.11.2016
- Baugenehmigung Nr. 5644/16 vom 15.06.2017
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 11.12.2017 (AZ 05644-16)
- Ca. errichtet in 2016/2017
 - Der Gutachter geht von einer Fertigstellung **in 2017 aus.**

Rohbausubstanz

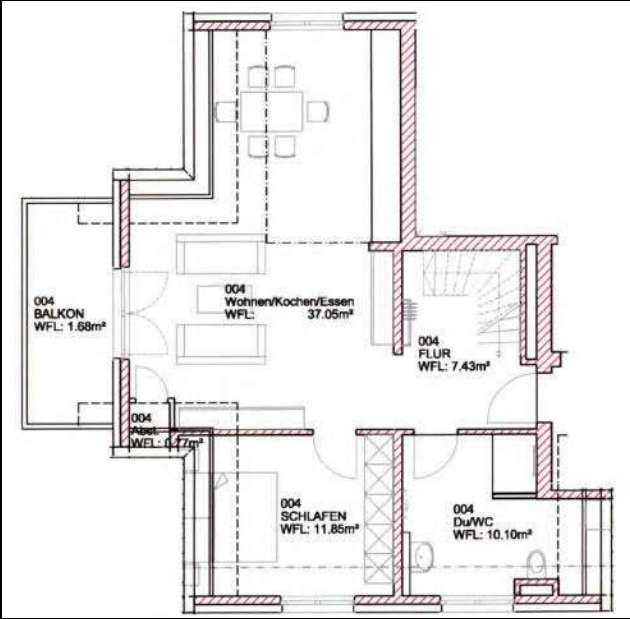
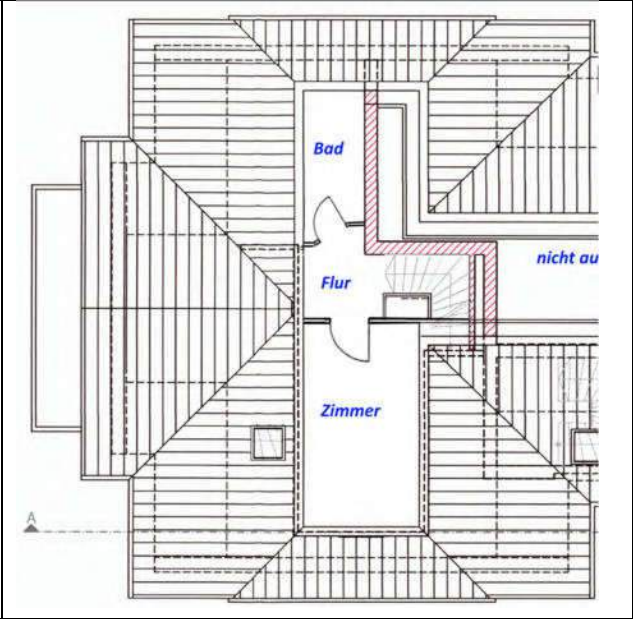
- **Typ: Massivhaus**
- Fundament: Bodenplatte, frostfrei gegründet (Streifenfundament)
- Außenwände: 17,5 cm Ksl-Mauerwerk + 16 cm Vollwärmeschutz
- Innenwände: massiv Stärke entsprechend den statischen Erfordernissen aus Ksl (11,5 und 17,5 cm)
- Trennwand zwischen beiden Hälften: 2 x 17,5 cm Ksv-Mauerwerk + Dämmung
- Decke über EG: Stahlbetondecke
- Decke über DG: Holzbalkendecke
- Dachgeschoss:
 - Satteldachkonstruktion, Dachneigung 45 grd., ausgebaut
 - Holzpfeifendach mit Tonziegeleindeckung
 - Vorhandene Dachgauben
 - Zinktraufenanlage
- Treppe: gewendelte Massivtreppe vom EG bis DG

Ausbausubstanz

- **Fenster (EG):** Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung untergebracht im Technikraum, zentrale Warmwasseraufbereitung
 - Anmerkung: Der Heizungsraum war nicht zugänglich, die Therme konnte nicht besichtigt werden
 - Fußbodenheizung im gesamten Haus
 - dezentrale Lüftungsanlage mit WRG
- **Elektro:** nach VDE-Norm, mittlere bis gute Ausstattung
- **Innentüren:** mit Futter und Bekleidung

6.3.1 Beschreibung der Wohnung 4

- basierend auf der Bauakte, überprüft durch eigenes Aufmaß (Genauigkeit +/- 3%).
- Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung

	
Zimmer	Ca. Fläche in m²
Wohnen/Kochen/Essen	37,05
Schlafen	11,85
Flur	7,43
Du/WC	10,10
AR (mit Wohnzimmer verschmolzen)	0,77
Balkon (1/4 Ansatz)	1,68
Spitzboden (1 Zimmer, Flur, Bad)	10,85
Gesamt	79,73
Ansatz laut Teilung: 79,74 m² (wird zu Grunde gelegt)	
• Innenhöhe ca. 2,45 m (DG); maximal 2,23 m im Spitzboden • Balkon nach Süd; Belichtung: gut; Grundriss: zweckmäßig	

Ausstattung:

- **Fenster (DG):** Kunststofffenster mit Dreifachverglasung, liegende Dachfenster im Spitzboden
- **Heizung:**
 - Fußbodenheizung
- **Elektro:** nach VDE-Norm, mittlere bis gute Ausstattung
- **Innentüren:** mit Futter und Bekleidung
- **Fußböden:** Fliesen, Spitzbodenzimmer mit Parkett
- **Treppe:** innenliegende Treppe (offene, gewendelte Holztreppe)

Sanitär-Wohnung 4 (DG)

- Hochwertig, großräumig
- bodenebene Dusche mit Echtglasabtrennung
- Wandhängendes WC
- Waschbecken mit Unterschränk
- Wände und Boden gefliest (Großformatfliesen)
- Mit Fenster

Sanitär-Wohnung 4 (Spitzboden)

- Wandhängendes WC
- Waschbecken mit Unterschränk
- Boden gefliest (Großformatfliesen)
- Wände überwiegend gefliest
- Mit Fenster

Möblierung: Hinweis: Bewertung zur Bewertung der Möblierung

- Verfahren nach Sternel:

- o Sternel geht in seiner Methode zur Ermittlung des Möblierungszuschlages von einer jährlichen Abschreibung des Neuwertes des Mobiliars in Höhe von 1/7 bzw. 15 % aus, wobei nach den 5 Jahren ein Restwert von ca. 25 % besteht und dieser im Anschluss geringer abgeschrieben wird.
- o **Standwert:** Der Sachverständige bewertet den Standwert der Möblierung (Möblierung verbleibt im Objekt).
- o Die Standwerte sind nicht identisch mit den Herstellungswerten der jeweiligen Bauteile/Einbauten bzw. Zubehörteilen. Der Standwert spiegelt den Wert wieder, mit denen diese Bauteile/Einbauten bei Verbleib in der Immobilie den Verkehrswert erhöhen können.
- o Der Standwert ist höher wie der Wiederveräußerungswert
- o Die Möblierung dürfte ca. aus dem Jahr 2017 sein (Alter ca. 8 Jahre). **Der Gutachter unterstellt pauschalisiert einen Restwert von ca. 30 bis 35 % des Neuanschaffungswertes.**

Anmerkungen:

- Das Inventar wurde durch den Zwangsverwalter überschlägig erfasst.
- In den Anlagen 27 bis 29 hat der Gutachter jedes Zimmer mit dem vorhandenen Inventar visualisiert.

Wohnung 4

- weiße Einbauküche (einzeilig), Miele-Herd und Kühlschrank, Spüle, Kaffeemaschine Delongi, Toaster, Wasserkocher, Messerblock, Besteck für mindesten sechs Personen, Geschirrspüler Miele, weiteres Küchenbesteck, Geschirr für sechs Personen mit großen Tellern, kleinen Tellern, Schalen, Müslischalen, Kaffeebechern, Espressotassen sowie zehn Wassergläser, sechzehn Weingläser, vier Weizengläser, sechs Sektglaser.
- Esstisch mit sechs Sitzplätzen, Hängelampe
- Wohnzimmer mit Ledercoach mit diversen Kissen und Couchtisch, Eckkommode mit TV und Stereoanlage.
- Schlafzimmer mit Doppelbett, 2 Nachtschen, 2 schmale Kleiderschränke, Kommode und TV
- Bad mit Waschmaschine
- Flur mit Garderobe und Sitzbank
- Balkon mit Tisch und Stühlen
- Spitzboden mit 3 Betten, Nachtsch, Nachtschlampen, TV, Kommode, Sideboard, TV-Unterschrank
- Vorhanden ist weitere Dekoration, Fensterjalousien, kleine Lampen, Bildern, Kerzen, eine Mikrowelle, Schirmständer, Einkaufstaschen, Regenschirm, Kleiderbügel, Bilder
- Standwert Inventar: pauschal **13.000 €**

Gerätehaus: 4 Fahrräder

- Standwert: **pauschal 1.000 €**

Gesamt: 14.000 €

Baumängel/Bauschäden

- guter Instandhaltungszustand, dem Baujahr entsprechend
- tlw. Moos- und Algenbefall an der Fassade
- aktuell keine getrennte mediale Abrechenbarkeit der Wohnungen (Strom, Wasser, Heizung)
 - o Keine Unterzähler Wasser- und Strom vorhanden, keine Heizkostenverteiler
 - o Achtung: der Technikraum war nicht einsehbar, der Gutachter geht aber von der getroffenen Aussage aus.
 - o Die Einbaumöglichkeit von Kalt- und Warmwasserzähler wurde augenscheinlich vorbereitet (siehe Badbilder).

7 Darstellung des örtlichen Marktes (2024/25)

Auslastung übers Jahr:

Die Halbinsel Fischland-Darss-Zingst war schon immer ein beliebtes Urlaubersziel und erlebte nach der Öffnung der innerdeutschen Grenze ab ca. Mitte der 90er Jahre einen großen touristischen Ansturm von Urlaubern, der nach wie vor ungebrochen anhält.

Mietkonditionen Fewo auf Fischland-Darss-Zingst

- o Saisonpreise je Übernachtung (einige Beispiele - sollen die Mieltendenz aufzeigen)
- o in den Ostseebädern Zingst, Prerow, Ahrendhoop, Dierhagen
- Ferienhäuser (100 bis 160 m²) 100 bis 250 €/Tag
- Ferienwohnungen (50 bis 80 m²) 65 bis 160 €/Tag
- Ferienwohnungen (kleiner 50 m²) 50 bis 150 €/Tag
- Top Appartements (>100 m²) 250 bis 500 €/Tag

Objekt "Birkmaase 6"

Die Wohnung 4 wird im Internet unter dem Namen „Meerle 4“ beworben. Die FEWO ist geeignet für bis zu 5 Personen (laut Internetwerbung); aus Gutachtersicht könnten auch 6 Personen die Wohnung nutzen

7.1.1 Zimmerpreise und Auslastung

Dem Gutachter ist der Ferienwohnungsmarkt auf der Halbinsel Fischland-Darss-Zingst aufgrund seiner Wertermittlungspraxis bekannt.

- Aufgrund eigener Recherchen hält der Gutachter folgende Aufsplittung für marktkonform (er teilt das Jahr in 4 Kategorien).
- Er nimmt abweichend von den Angaben der Website die Erzielbarkeit folgender Vermietungspreise an:

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

- Die Einnahmen gelten für eine voll ausgestattete Ferienwohnung

Saison	Tage	Anzahl der Ferienwohnungen	mittlere Auslastung in %	Anzahl der Übernachtungen gerundet für die Ferienwohnung	Preis pro Tag in € (gerundet)	Einnahmen pro Saison in € (gerundet)
D	165	1	15,00	25	80,00	2.000,00
B	97	1	25,00	24	100,00	2.400,00
C	32	1	55,00	18	120,00	2.160,00
A	71	1	85,00	60	155,00	9.300,00
gesamt	365			127,00	124,88	15.860,00
gewährter Rabatt (z. B bei Mehrfachübernachtungen, Stammkunden, Aktionen etc.)					-3%	- 475,80
• Zusätzliche Einnahmen (Sonstige zugewiesene Einnahmen, Endreinigung)					3,5%	555,10
• Zusätzliche Einnahme					0%	0,00
Einnahmen pro Jahr (Netto inkl. Inventar einer FEWO-Vermietung)						15.939,30

Gesamt: 15.940 €

MwST-Problematik

Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird das Objekt ohne ausgewiesene MwSt. versteigert. Ein Ersteigerer kann demnach keine MwSt.-Rückerstattung beim Finanzamt geltend machen. Demzufolge muss er von den Bruttoeinnahmen auch keine MwSt. abführen.

7.1.2 Restnutzungsdauer

- 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 Objekt wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** angenommen. Der Gutachter hält folgenden Ansatz für gerechtfertigt:

	Gesamtnutzungsdauer in Jahren	Bemerkungen
Standardstufe 3-4 (Eigener Ansatz)	80	
Korrekturfaktor	0	Keine Besonderheiten
Gesamtnutzungsdauer	80	
Baujahr	2017	Bezugs-Fertigstellung in 2017
Gebäudealter (2025)	8 Jahre	
Rechnerischer Restnutzungsdauer	72 Jahre	
Angepasste RND	72 Jahre	•

7.1.3 Bewirtschaftungskosten/ Betriebskosten

Neben einer Provision für die Ferienwohnungsvermietung fällt zusätzlich folgender Kostenaufwand an:

- o Hausgeld für Wasser-, Heizungs-, Verwaltungs-, tlw. Reinigungskosten, Instandhaltungskosten, Instandhaltungsrücklage, Müllgebühren, Versicherungen etc.
- o zusätzlich tatsächliche Stromkosten

Ausgehend von einem Bruttoertrag fallen somit an:

- o ca. 20 bis 30% Provision; monatliches Hausgeld, tlw. Kosten für Reinigung
- o Mietausfallwagnis, Stromkosten, sonstige nicht erfasste Kosten
- o Rücklage für periodische Erneuerung des Inventars

Ansätze des Gutachters (BW-Kosten in % in Abhängigkeit von Wohnungsgröße)

Größe 40 bis 60 m ²	Größe 60 bis 75 m ²	Größe 75 bis 90 m ²
55 %	52,5 %	50 %

7.1.4 Liegenschaftszins

Der Gutachterausschuss Vorpommern-Rügen hat keine Liegenschaftszinssätze für vergleichbare Ferienwohnungen/Ferienhäuser ausgewiesen.

Einen Anhaltspunkt liefert der Grundstücksmarktbericht 2025 des Landkreises Rostock mit einem ausgewiesenen Liegenschaftszins für die Ostseebäder.

Auszug aus dem GMB 2025 (Landkreis Rostock)

Gebäudetyp	Anzahl Kauffälle	Liegenschaftszinssatz in %				Kennzahlen [Mittelwert]	
		Min.	MW	Max.	Stabw.	RND in Jahre	mtl. Miete pro m ² Wfl/NF
Wohnungseigentum	74	0,5	2,6	7,3	1,5	47	7,72
Ostseebäder + Umfeld Ostseebäder	7	0,7	1,3	2,2	0,5	47	8,61

1,30%	Mittelwert Wohnungseigentum für Ostseebäder im Landkreis Rostock
0,05%	Tatsächliche Lage in Zingst (2025)
0,10%	Keine Instandhaltungsrücklage, keine aktive WEG-Verwaltung Keine getrennte mediale Abrechenbarkeit (Strom, Wasser, Heizung)
1,45%	Gesamt

7.1.5 Berechnung des EW

Mieteinheiten	Ca. Nutz- bzw. Wohnfläche in m ²	Nettokaltmiete		
		Monatlich		jährlich
		in €/m ²	in €	in €
Wohnung 4	79,74			15.940,00

- o jährliche Nettokaltmiete insgesamt: 15.940,00
 - o Bewirtschaftungs-/Betriebskosten jährlich insgesamt in %:
- Anteil des Vermieters insbesondere für:
- o Verwaltungskosten, Vermietungskosten, Provisionen für Reiseveranstalter, Reinigungskosten, Instandhaltungskosten; Werbung -50% -7.970,00
 - o Mietsausfallwagnis, alle Betriebskosten
 - o Mietsausfallwagnis

jährlicher Reinertrag = 7.970,00

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

Bodenwert in €	Miteigentums- anteil	anteiliger Bodenwert	Liegenschaftszins- satz in %	
534.735	2.792	149.298,01	1,45	-2.164,82
	10.000			
				<i>Ertrag des Eigentums</i> 5.805,18

Vervielfältigter einschließlich Abschreibung

bei einem Liegenschaftszinssatz von (in %): 1,45

und einer Restnutzungsdauer von 72 Jahren x 44,504

vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage (in €) = 258.353,73

Behebung von Schäden pauschal in € 0,00

•

zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung/Werterhöhung/Kosten in € 0,00

•

Bodenwertanteil des Grundstücks in € + 149.298,01

Ertragswert des Wohnungseigentums + Miteigentumsanteil am Grundstück 407.651,74

in €/m² 5.112,26

8 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

- Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den § 24—26 ImmoWertV 21 beschrieben.
- Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (Vergleichspreisverfahren) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (Vergleichsfaktorverfahren) basieren.
- Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.
- Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels, Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=>objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).
- Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.
- Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

- Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

8.1 Marktdaten und Erkenntnisse

Quelle Marktbericht 2019 des Gutachterausschusses Vorpommern-Rügen s. S. 39 ff in Auszügen:

3.3.1 Wohnungseigentum (WF incl. 1 Stellplatz)

Wohnfläche	Art des Verkaufes	Lage	KP €/m²WF (gewogener MW)	Anzahl	Spanne KP €/m²WF		
0 - 45	Erstverkauf aus Neubau	Hansestadt Stralsund		0			
		Ostseebäder LK V-R	4.479	11	2.863	-	8.793
		Festland		0			
		Insel Rügen	3.243	13	2.791	-	3.792
	Erstverkauf aus Umwandlung	Hansestadt Stralsund		0			
		Ostseebäder LK V-R (ohne Prora)		1		-	
		Prora	5.516	44	4.374	-	6.990
		Festland		0			
		Insel Rügen	1.769	13	1.526	-	3.431
	Weiterverkauf	Hansestadt Stralsund	1.384	3	925	-	2.470
		Ostseebäder LK V-R	3.169	66	803	-	9.103
		Festland	3.002	5	1.287	-	3.997
		Insel Rügen	1.531	56	902	-	6.231

Anmerkung:

- Die Marktdaten sind aus dem Jahr 2017/2018 **und nicht mehr zeitgemäß**.
- Einen neueren Marktbericht hat der Gutachterausschuss Vorpommern-Rügen noch nicht herausgegeben.

Relevante Marktdaten wurden jedoch im Landesgrundstücksmarktbericht 2025 vom Oberen Gutachterausschuss veröffentlicht:

Abb. 4.24: Übersicht Wohnflächenpreise 2024 für Eigentumswohnungen - Erstverkäufe aus Neubau

	Landkreis/ Stadt	Anzahl Kauffälle	Mittlerer			
			Wohn- flächenpreis [€/m²]	Wohn- fläche [m²]	Gesamt- kaufpreis [€]	Boden- richtwert [€/m²]
			Erstverkäufe aus Neubau			
Küstenstreifen	HRO	67	5.681	38	183.414	430
	LRO	42	4.646	85	395.000	280
	VR	113	5.658	66	366.000	-
	NWM	11	6.965	61	459.900	490
	VG	131	4.807	62	270.600	275
	Gesamt	364	5.278	61		

Abb. 4.27: Übersicht Wohnflächenpreise 2024 für Eigentumswohnungen - Weiterverkäufe

	Landkreis/ Stadt	Anzahl Kauffälle	Mittlerer				Baujahr
			Wohn- flächenpreis [€/m²]	Wohn- fläche [m²]	Gesamt- kaufpreis [€]	Boden- richtwert [€/m²]	
Baujahre 1991 bis 2021							
Küstenstreifen	HRO	87	3.375	72	252.200	500	2000
	LRO	144	4.406	53	223.450	540	2002
	VR	278	3.810	56	212.595	-	1998
	NWM	64	2.893	56	169.000	200	1998
	VG	219	3.312	56	184.000	305	2001
	Gesamt	792	3.659	57			

Basierend auf vorhandenen Marktdaten (auch aus anderen Ostseebädern an der ostdeutschen Ostseeküste) hält der Sachverständige folgende Verkaufsfaktoren für angemessen. Die vorhandenen Zustandsmerkmale (keine Rücklage, keine WEG-Verwaltung, kein Wirtschaftsplan, keine mediale Abrechenbarkeit) finden im Ausgangswert Berücksichtigung.

- Gilt für FEWO's mit Größen 75 bis 90 m²

Wfl. in m² ca.	Vergleichskaufpreis in € / m² Wohnfläche	Vergleichskaufpreis für das Wohneigentum in €	Bemerkungen
79,74	4.800	382.752,00	• Wiederverkaufspreis (ohne Inventar) o Inkl. Abstellraum
+		14.000,00	• Standwert des Inventars
+		10.000,00	• SNR am Stellplatz 4 o Gerundet in der Kategorie 5.000 €/m²
Gesamt		406.752	

Anmerkungen zu den Stellplatzpreisen (ebenerdiger Stellplatz)

Grundlage der Wertaussweisung ist eine Analyse des Gutachterausschusses des Landkreises Rostock (veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2025, Seite 60)

Wohnflächenpreis [Euro/m² Wfl]	Außenstellplatz [Euro]	Tiefgaragenstellplatz [Euro]
1.500	4.700	16.500
2.000	5.600	18.000
2.500	6.400	19.300
3.000	7.200	20.400
3.500	8.000	21.400
4.000	8.700	22.200
4.500	9.300	23.100
5.000	10.000	23.800
5.500	10.600	24.500
6.000	11.200	25.100
6.500	11.800	25.800
7.000	12.300	26.300
7.500	12.900	26.900
8.000	13.400	27.400

Tabelle 25 Stellplatzpreise in Abhängigkeit vom Wohnflächenpreis

9 Verkehrswert

Der Vergleichsfaktorwert weicht vom Ertragswert ab. Der Sachverständige schätzt ein, dass ein Mittel, gebildet aus 0,5 Anteil Ertragswert und 0,5 Anteil Vergleichswert, dem vorläufigen Marktwert des Objektes am ehesten gerecht wird.

	Anteil	
o Ertragswert (inkl. Inventar und SNR am Stellplatz)	0,5	407.800,00 €
o Vergleichswert (inkl. Inventar und SNR am Stellplatz)	0,5	406.800,00 €
<i>vorläufiger Verkehrswert nach § 194 BauGB</i>		<i>407.300,00 €</i>
zusätzliche Marktanpassung in % (zur Rundung)		
o Risikoabschlag (im Spitzboden ist nur ein Abstellraum genehmigt)	- 1,79	-7.300,00 €
o Rundung		
Verkehrswert nach § 194 BauGB		400.000,00 €

Somit wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB
des Sondereigentums an der im Dachgeschoss und Spitzboden gelegenen
Wohnung nebst Balkon Nr. 4 und dem im Nebengebäude
gelegenen Geräteraum Nr. 4
nebst Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Stellplatz Nr. 4

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

Birkmaase 6 in 18374 Zingst

zum Wertermittlungstichtag 9. Dezember 2025

geschätzt mit

400.000 €

10 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Auszug aus dem Stadtplan (lizensiert über geoport)
Anlage 2	Auszug aus dem aktuellen Katasterplan
Anlage 3	Luftbild
Anlage 4	Baulastauskunft
Anlage 5	Altlastenauskunft
Anlage 6	Auszug aus dem Flächennutzungsplan für das Ostseebad Zingst
Anlage 7	Darstellung von Bebauungsplänen im Umfeld
Anlage 8	Auszug aus dem einfachen B-Plan Nr. 31
Anlage 9	Abgeschlossenheitsbescheinigung
Anlage 10	Darstellung der WEG: Aufstellung der Miteigentumsanteile
Anlage 11-12	Lageplan,
Anlage 13	Grundriss vom DG
Anlage 14	Grundriss vom Spitzboden
Anlage 15-16	Flächenberechnung, entnommen der Bauakte
Anlage 17-22	Wohnhaus: weitere Schnitte und Ansichten
Anlage 23	Nebengebäude: Ansichten und Schnitt
Anlage 24 – 30	Fotoansichten
Anlage 31	Darstellung der Flurstücksdaten

11 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage

- o Gute Wohnlage / gute Geschäftslage für touristische Nutzungen

Postalische Anschrift

- o Birkmaase 6 in 18374 Zingst

Nutzungsberechtigte + weitere Ansprechpartner:

- o Nicht vermietet, Ferienwohnungsnutzung

Ferienwohnungsvermietung	Zwangsverwalter
Ferienwohnungen	Rechtsanwalt

WEG-Verwaltung:

- Keine WEG-Verwaltung, kein Hausgeld, keine Instandhaltungsrücklage

Gewerbebetrieb

- o Ferienwohnungen

Maschinen und Betriebseinrichtungen

- o Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- o **Das vorhandene Inventar 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

- 18445 Altenpleen OT Günz

Energiepass

- wurde nicht zugereicht

Überbauungen

- Nicht vorhanden

baubehördliche Beanstandungen

- Nicht bekannt
- Laut Baugenehmigung wurde im Spitzboden (Wohnung 4) ein Abstellraum genehmigt.
- Tatsächlich befindet sich im Spitzboden ein Schlafraum nebst WC. Ob dieser temporäre Aufenthaltsraum genehmigungsfähig ist, bedarf einer gesonderten Nachfrage beim Bauamt.
- Der Gutachter hat diesen Umstand bei seiner Wertaussweisung mit einem Risikoabschlag berücksichtigt.

12 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 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 Nr. 6) geändert worden ist.

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 Nr. 6) geändert worden ist.

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, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

13 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 09.12.2025

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*

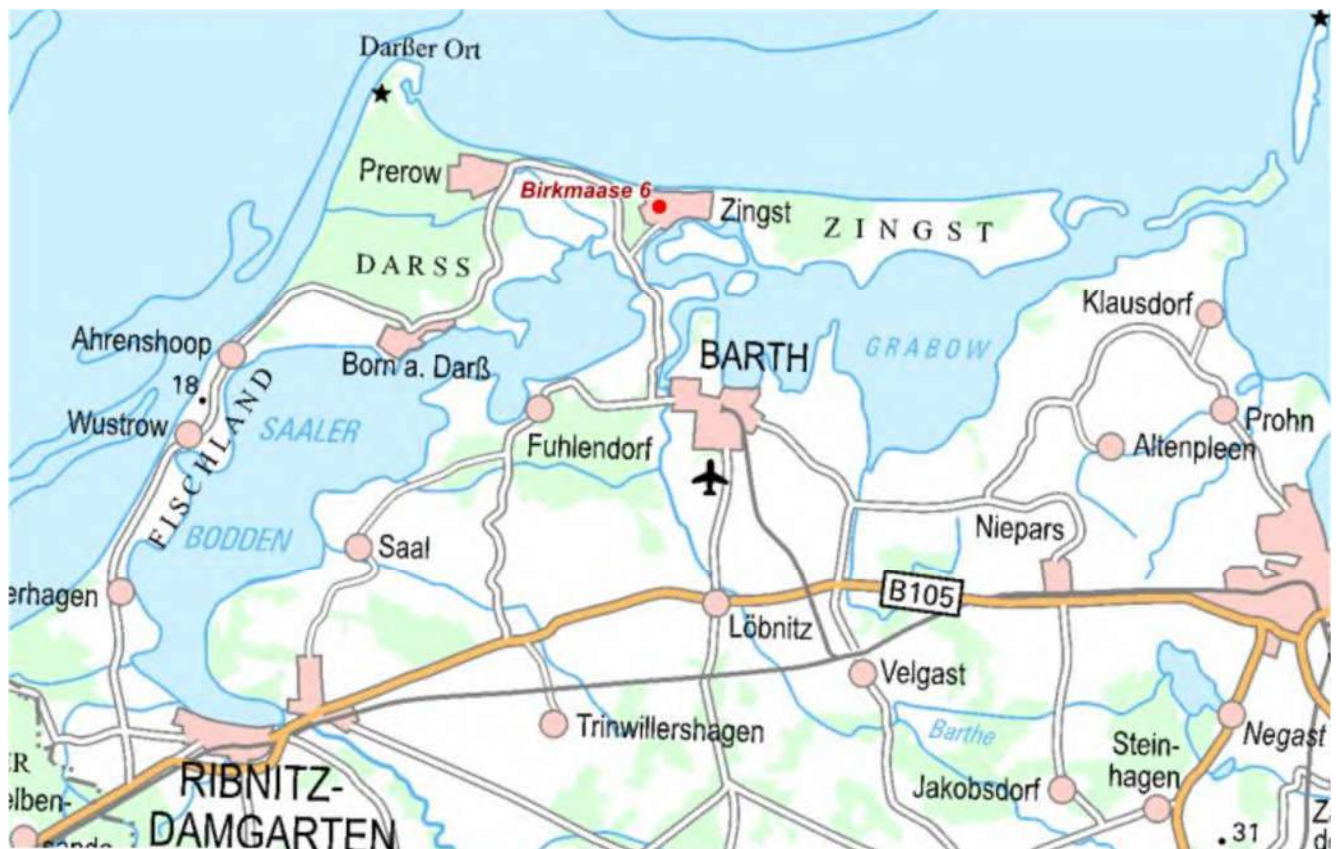
Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass Ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.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

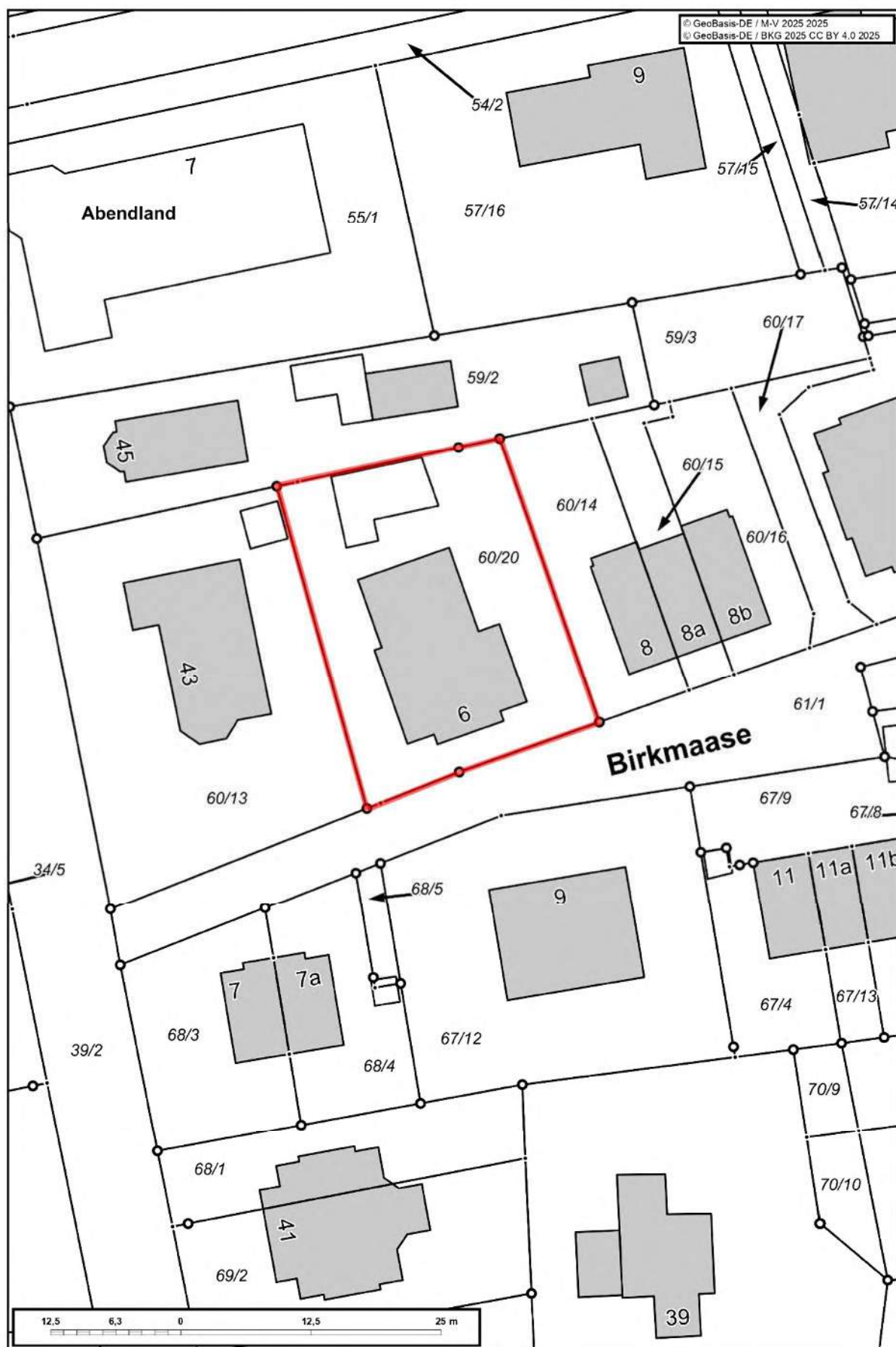


Quelle: Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2025)



Quelle: Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2025)

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 (2025)



Luftbild (Befliegung 05/2024)

Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2025)

Datum: 27. Oktober 2025

Vorhaben Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis - Zingst

Grundstück Zingst, ~, Birkmaase 6

Gemarkung Zingst

Flur 8

Flurstück 60/20

Bescheinigung über Baulasteintragung

Hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf dem v. g. Grundstück mit den angeführten Katasterbezeichnungen eine Baulast eingetragen ist.

Das entsprechende Baulastenblatt ist in der Anlage beigelegt.

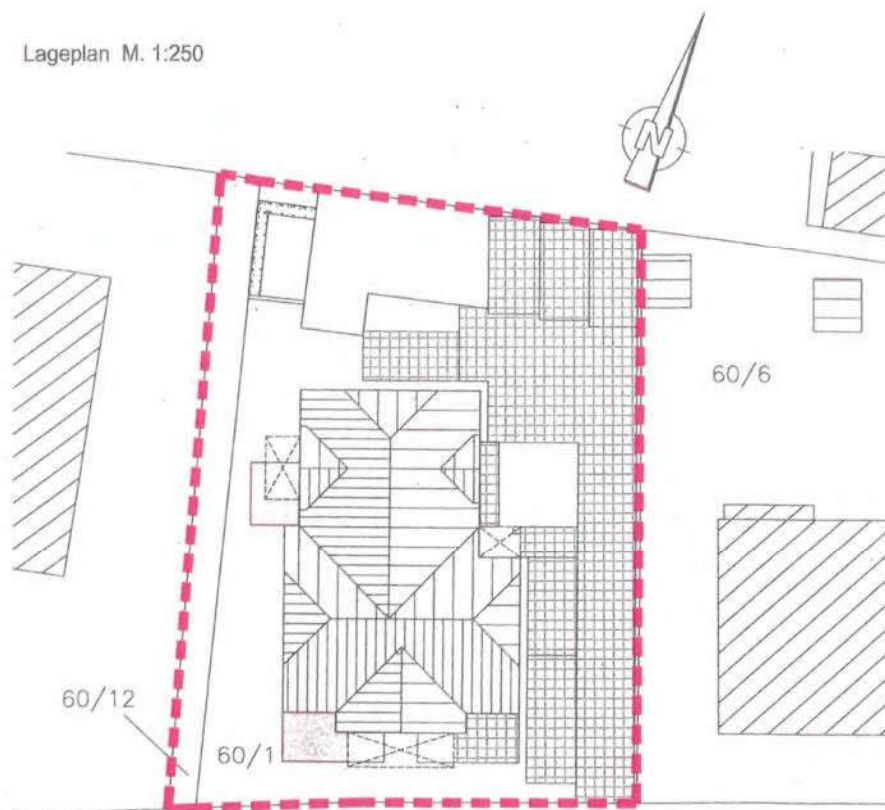
Aufgrund der Zusammenführung der vorherigen Flurstücke 60/1 und 60/12 zu dem bestehenden Flurstück 60/20, ist die auf dem Baulastenblatt 315 und 316 eingetragene und im Baulastanlageplan verzeichnete Vereinigung der Vorgängerflurstücke und die damit verbundene Zweckbestimmung hinfällig. Das Flurstück 60/20 bildet nun hinsichtlich des Bau-rechtes ein Grundstück sodass eine Löschung von Amtswegen veranlasst wird.

Für die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sind Gebühren zu entrichten. Die Gebüh-
renfestsetzung für diese Bescheinigung entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Gebührenbe-
scheid.

Bauvorhaben: Neubau eines Wohnhauses mit Ferienwohnungen und eines Nebengebäudes
Seeheilbad Zingst, Birkmaase, Flur 8, Flurstück 60/1

Bauherr:

Lageplan M. 1:250



Baulastauskunft Vereinigungsbaulast Flurstücke 60/1 und 60/2

**Die Flurstücke 60/1 und 60/2 wurden zusammengeführt zum Flurstück 60/20, die
Vereinigungsbaulast ist somit gegenstandslos**

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Mecklenburg-Vorpommern, Postfach 13 38, 18263 Güstrow



Landesamt für Umwelt,
Naturschutz und Geologie

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Bearbeiter: dBAK
Az.: LUNG-370c – 5872.1.1
Tel.: 0385 588-64375
Fax: 0385 588-649375
E-Mail: dBAK@lung.mv-regierung.de

Datum: 28.11.2025

Zugang zu Informationen über die Umwelt – Herausgabe von Informationen aus dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster MV (dBAK)

Auskunft (Stand 27.11.2025):

Gemarkung	Flur	Flurstück
Zingst (132552)	8	60/20

Sehr geehrte/r Anfragende/r,

Ihre Anfrage an das Altlastenkataster ergab, dass im dBAK **keine** Verdachtsfläche, schädliche Bodenveränderung, altlastverdächtige Fläche und Altlast im Sinne des § 2 Abs. 3 bis 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) auf dem o.g. Grundstück erfasst ist.

Gemäß § 7 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V) ist das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V zuständig für die Erfassung der aufgrund § 5 Abs. 1 LBodSchG M-V durch die unteren Bodenschutzbehörden mitgeteilten Verdachtsflächen, schädlichen Bodenveränderungen, altlastverdächtigen Flächen und Altlasten in einem Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landes als Teil des Bodeninformationssystems.

Aus dem Nichteintrag in das dBAK lässt sich jedoch nicht ableiten, dass sicher keine altlastverdächtigen Flächen, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen i.S.d. BBodSchG vorhanden sind. Es wird lediglich die Tatsache bestätigt, dass für das angefragte Grundstück zum jetzigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte für vorhandene Belastungen des Bodens vorliegen bzw. im dBAK erfasst sind.

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V sammelt und führt die Daten mit der zur Erfüllung seiner öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt. Es besteht nicht die Verpflichtung die Daten vor ihrer Herausgabe auf Richtigkeit zu prüfen, somit kann keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der mitgeteilten Informationen übernommen werden. Die Haftung für Schäden materieller oder ideeller Art, die durch die Nutzung der Inhalte verursacht werden kann, ist daher ausgeschlossen.

Von der Erhebung von Gebühren und Auslagen wird in diesem Fall ganz abgesehen, da dies aus Gründen der Billigkeit geboten ist.

Diese Auskunft wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dezernat Bodengeologie und Bodenschutz

Hausanschrift:
Goldberger Straße 12b
18273 Güstrow
Telefon: 0385 588-640
Telefax: 0385 588-64100
E-Mail: poststelle@lung.mv-regierung.de
http://www.lung.mv-regierung.de

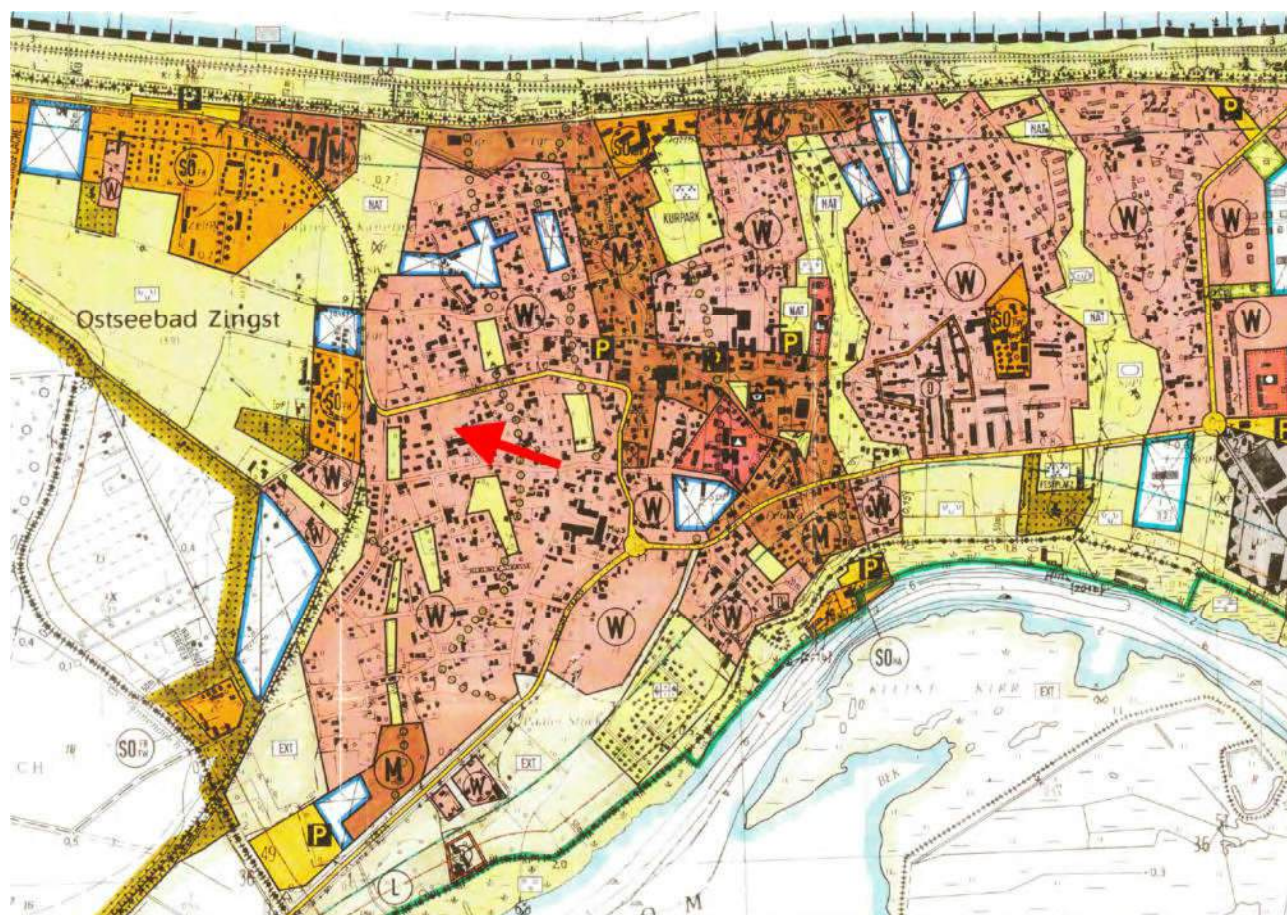
Hausanschrift:
Umweltradioaktivitätsüberwachung,
Küstengewässeruntersuchungen
Badenstraße 18
18439 Stralsund
Telefon: 03831 696-0
Telefax: 03831 696-667

Hausanschrift:
Bohnenlager
Brüeler Chaussee 13
19406 Sternberg
Telefon: 03847 2257
Telefax: 03847 451069

Hausanschrift:
Abwasserabgabe, Wasserentnahmeentgelt
Paulshöher Weg 1
19061 Schwerin
Telefon: 03843 777-300
Telefax: 03843 777-309

Allgemeine Datenschutzinformation:
Der Kontakt mit dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden.
(Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSGVO M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz

Auskunft aus dem Altlastenkataster: keine Verdachtsfläche



1. DARSTELLUNGEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
- GEMEINDEGRENZE -



WOHNBAUFLÄCHE

§ 1 ABS. 1 NR. 1 BAUNVO



GEMISCHTE BAUFLÄCHEN

§ 1 ABS. 1 NR. 2 BAUNVO



GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN

§ 1 ABS. 1 NR. 3 BAUNVO



SONDERGEBIETE, DIE DER ERHÖLUNG DIENEN:

§ 10 BAUNVO

CAMP - CAMPINGPLATZ
FH - FERIENHÄUSER
FW - FERIENWOHNUNGEN



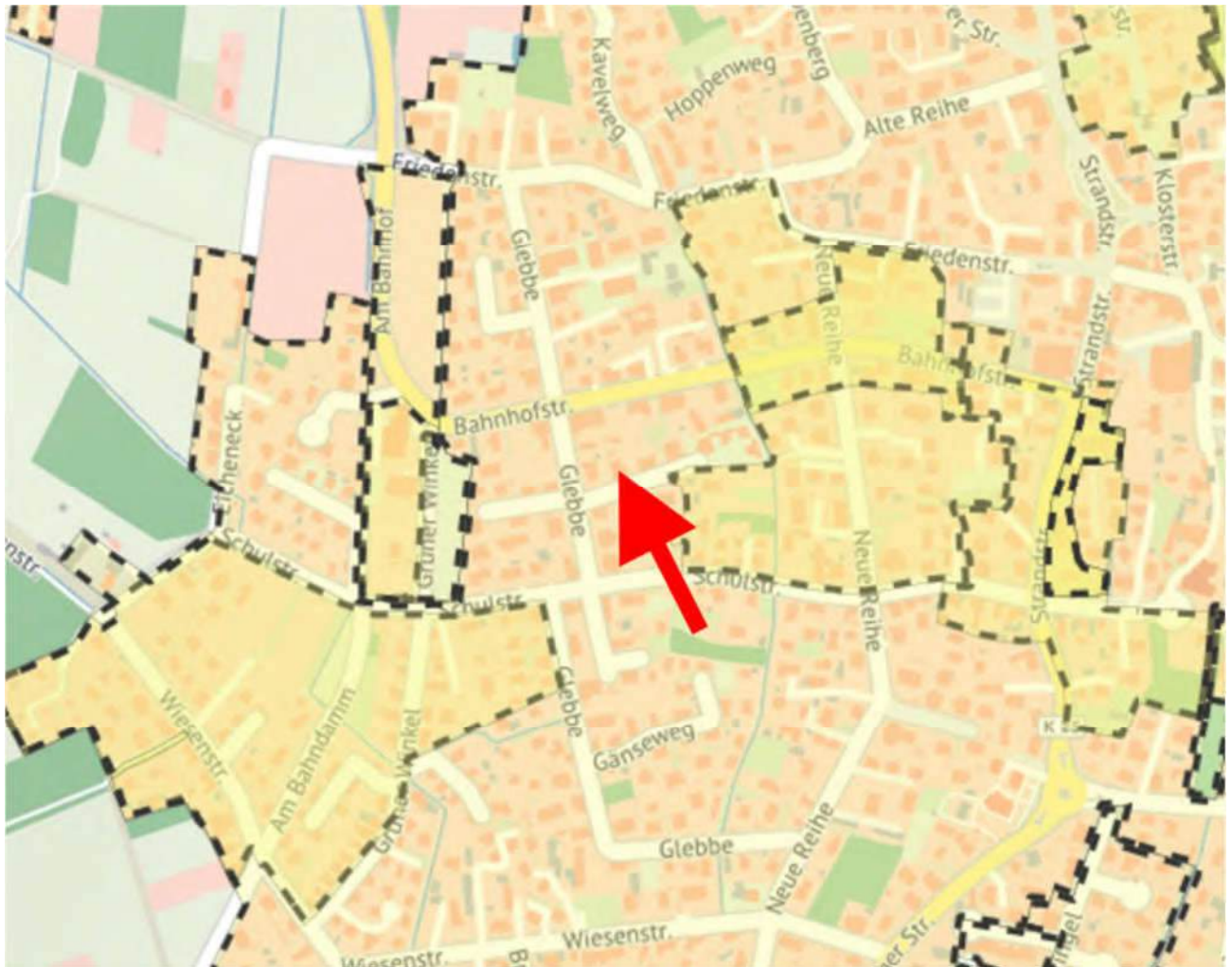
SONSTIGE SONDERGEBIETE:

§ 11 BAUNVO

KUR - KUREINRICHTUNGEN
HA - HAFENANLAGEN
BU - BUNDESEINRICHTUNGEN
KK - KURKLINIKEN

Auszug aus dem Flächennutzungsplan für das Ostseebad Zingst
Rechtskraft 2002

Der Bereich des Grundstückes ist ausgewiesen als Wohnbaufläche.

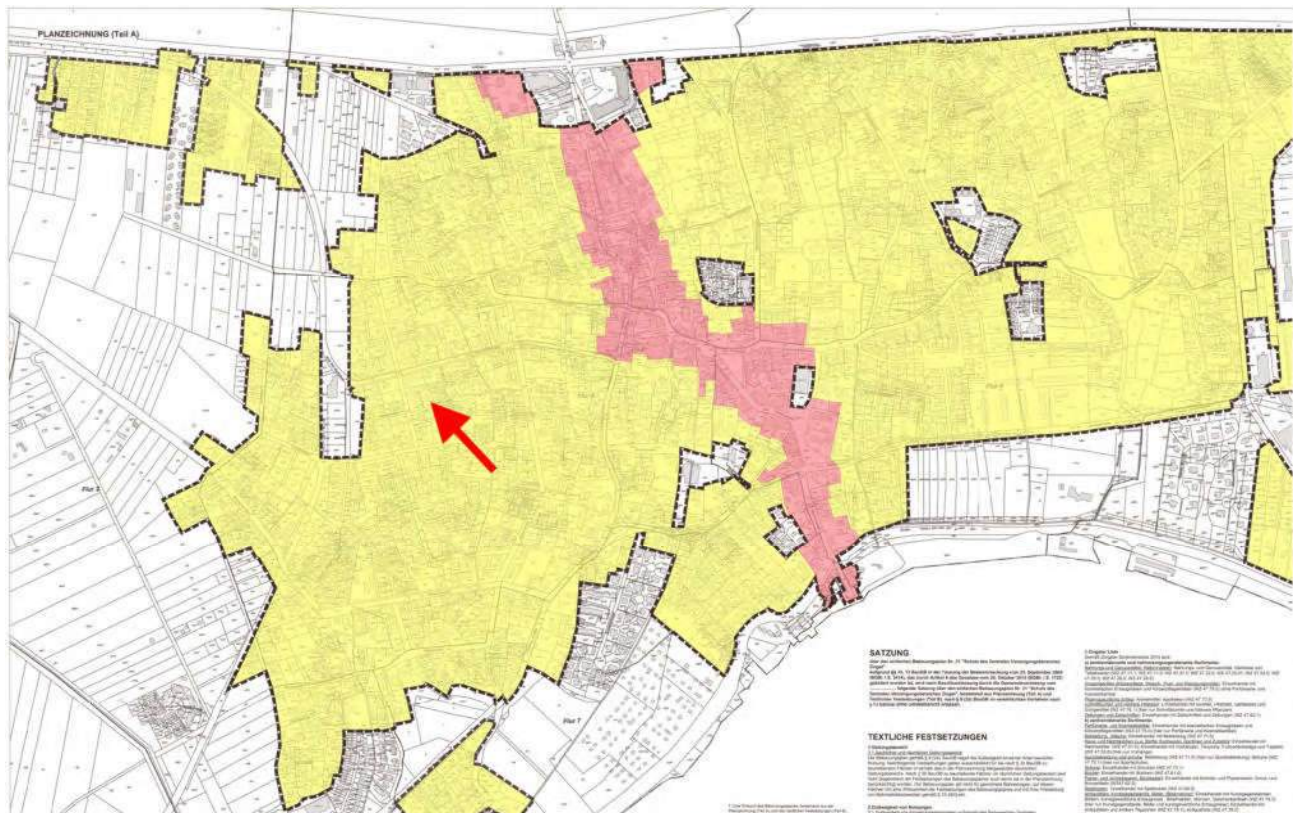


Bebauungspläne

Amtsbezeichnung	Zingst
aufstellende Gemeinde	Zingst, Ostseeheilbad
Art	B-Plan
Nummer	31
Bezeichnung	Schutz des zentralen Versorgungsbereiches
Fassung	Ursprungsplan

Gelegen im Geltungsbereich des einfachen B-Planes 31

Darstellung von Bebauungsplänen im Umfeld.
Das Grundstück ist im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gelegen.

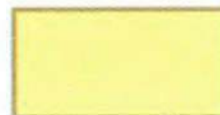


PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanZV

FLÄCHEN (§ 9 ABS. 2a BAUGB)



ZENTRALER
VERSORGUNGS-
BEREICH



RANDBEREICH

- o Rechtskraft des B-Planes 07.04.2017
- o Rechtskraft der 1. Änderung 03.02.2020 (Das zu bewertende Grundstück ist von der 1. Änderung betroffen)

Auszug aus dem einfachen B-Plan Nr. 31
Der Bereich des Grundstückes ist ausgewiesen als Randbereich

Landkreis Vorpommern-Rügen Der Landrat



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

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 43.20.02.06 432018/003269/17G
Mein Zeichen:
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!
Fachdienst: Bau und Planung
Fachgebiet / Team: FG Bauordnung - Standort GMN
Auskunft erteilt:
Besucheranschrift: Heinrich-Heine-Straße 76
18507 Grimmen
201a
Zimmer: 03831 357-
Telefon: 03831 357-444597
Fax: @lk-vr.de
E-Mail:
Datum: 11.12.2017

Vorhaben: Neubau eines Hauses mit 5 Ferienwohnungen und eines Nebengebäudes Abgeschlossenheitsbescheinigung Az. 05644-16
Grundstück: Zingst, Birkmaase
Flur: 8
Flurstück: 60/1

Bescheinigung

aufgrund des § 7 Abs. 4 Nr.2 / § 32 Abs. 2 Nr. 2 des
Wohnungseigentumsgesetzes

Die in den beiliegenden Aufteilungsplänen Blatt Nr. 1 bis Blatt Nr. 4

- mit Nummer 1 bis 5 bezeichneten Wohnungen
- mit Nummer 1 bis 5 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume

in dem Gebäude auf dem o.g. Grundstück im Grundbuch von Zingst, Blatt 1244 sind in sich abgeschlossen.

Sie entsprechen somit dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 / § 32 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes.

Bei der Erteilung dieser Bescheinigung war die bebauungsrechtliche (bauplanungsrechtliche) Zulässigkeit der zu errichtenden Räume und ihrer Nutzung von Rechtswegen nicht zu prüfen.

Im Auftrag



Anlagen
Aufteilungspläne
Gebührenbescheid



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

allg. Kontaktdaten
Telefon: 115
+49 (3831) 357-1000
Fax: +49 (3831) 357-444100
E-Mail: poststelle@lk-vr.de
Internet: www.lk-vr.de

allg. Sprechzeiten
Di: 09:00-12:00 Uhr
13:30-18:00 Uhr
Do: 09:00-12:00 Uhr
13:30-16:00 Uhr
oder nach Terminvereinbarung

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



Abgeschlossenheitsbescheinigung, entnommen der Teilungserklärung

- 8 -

Anlage 5 zu UR Nr. K882...../2018

Aufstellung der Miteigentumsanteile

WE -Nr.	Etage/Lage	10.000stel	Fläche in m²
1	EG	1.716	49,00
2	EG	1.589	45,39
3	EG	1.571	44,85
4	DG, Spitzboden	2.792	79,74
5	DG	2.332	66,61
		10.000	285,59

Die Berechnung der Wohnflächen erfolgte auf der Grundlage der Wohnflächenverordnung. Terrassen und Balkone wurden mit 25 % berücksichtigt.

Eine Änderung der Berechnung durch den teilenden Eigentümer erfolgt nur, wenn ein Festhalten an der bisherigen Regelung (analog § 10 Abs. 2 WEG) unbillig erscheint.

Darstellung der WEG; Auszug aus der TE

vorhaben: Neubau eines Wohnhauses mit Ferienwohnungen und eines Nebengebäudes
Seeheilbad Zingst, Birkmaase, Flur 8, Flurstück 60/1

Besitzer:

Anlage
4

Lageplan M. 1:500

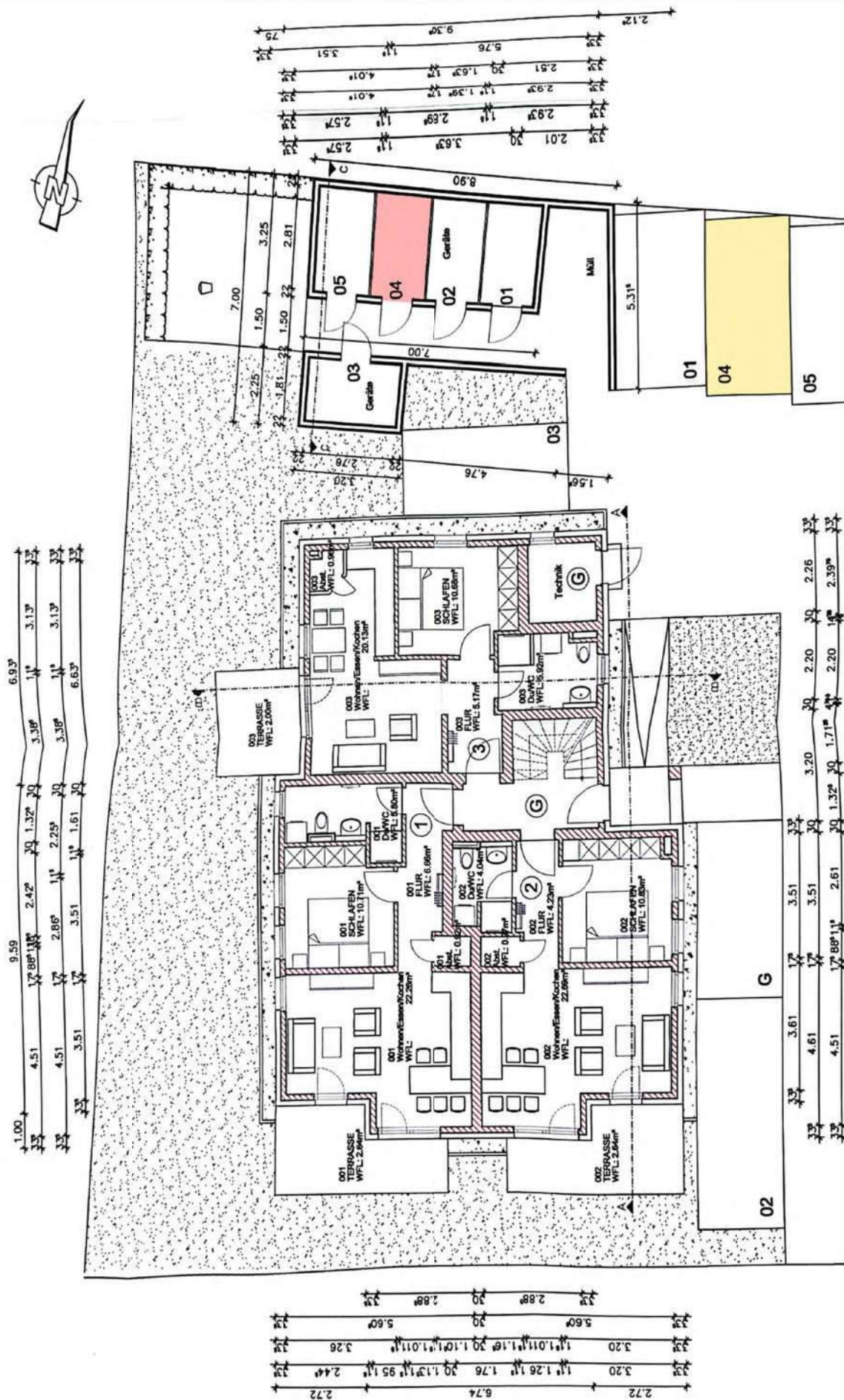


Ostseebad Wustrow, 01.11.2016

Architekt:

11. Dezember 2017
432013/033 031.17G

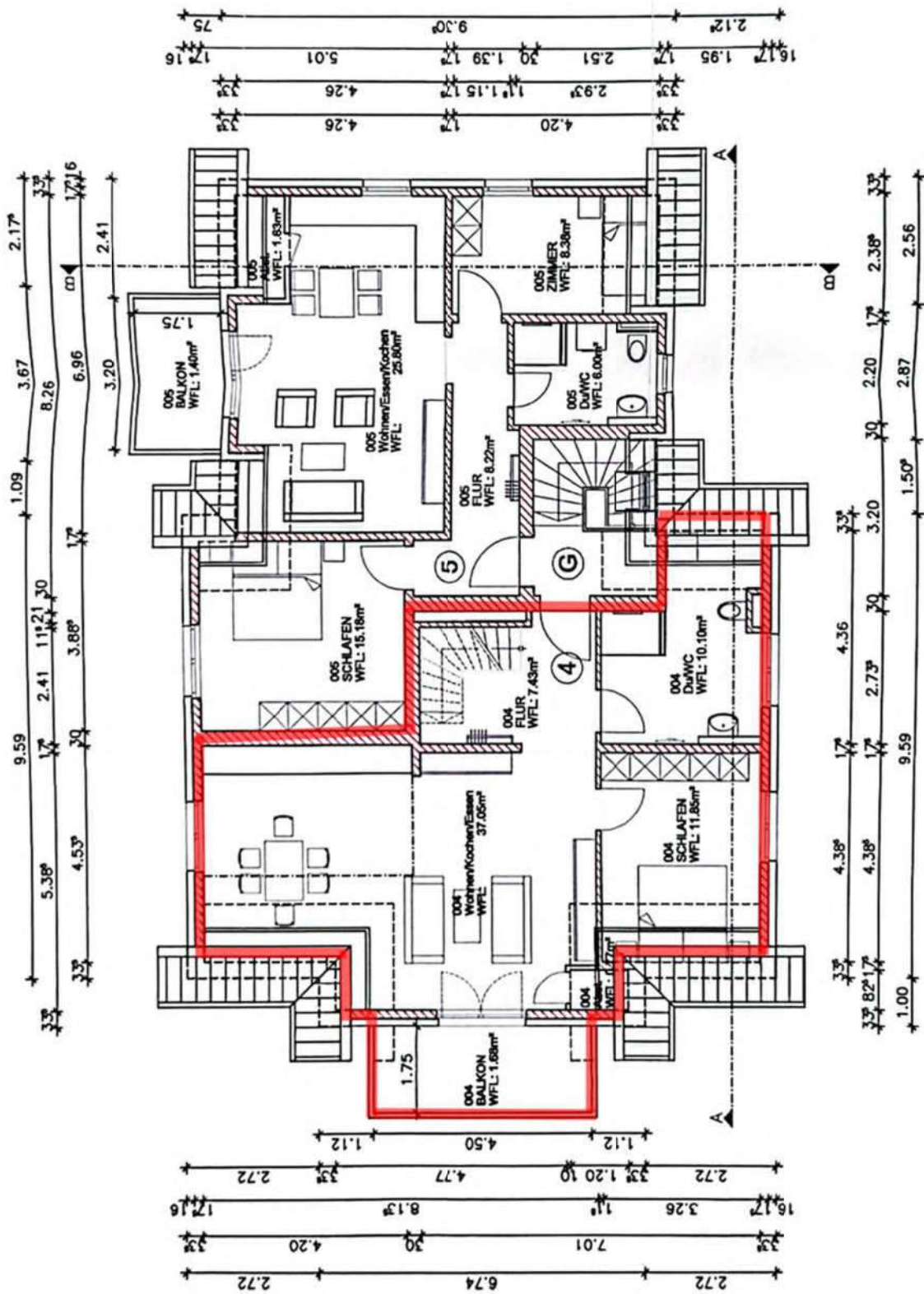
Lageplan; Auszug aus der TE



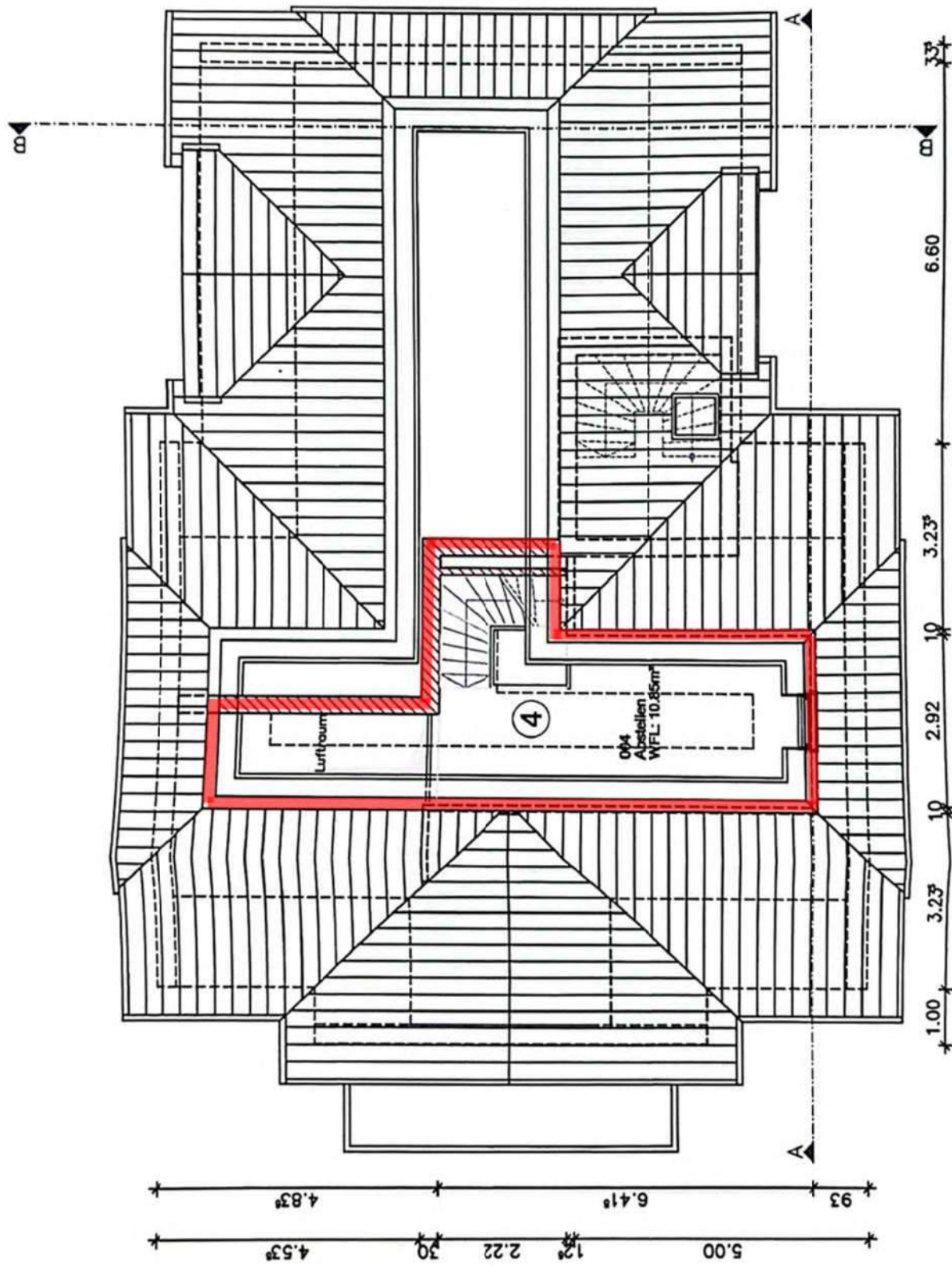
Grundriss vom Erdgeschoss (entnommen der TE); Durch den San/Foto leicht verzerrte Darstellung

Der Geräteraum 4 wurde rot markiert.

Das Sondernutzungsrechte am KFZ-Stellplatz 4 wurden gelblich markiert.



Grundriss vom Dachgeschoss (entnommen der TE); Durch den San/Foto leicht verzerrte Darstellung
Die Wohnung 4 wurde rot umrandet.



Grundriss vom Spitzboden (entnommen der TE); Durch den San/Foto leicht verzerrte Darstellung
 Die Wohnung 4 wurde rot umrandet (**Achtung: tatsächlich geänderter Bestand**)

Wohnung 4
FLUR

=	+0,15 * 1,21	=	0,19 qm
=	+(0,46 * 0,90) / 2	=	0,21 qm
=	+2,11 * 1,33	=	2,79 qm
=	+2,55 * 0,23	=	0,58 qm
=	+2,88 * 1,27	=	3,66 qm

7,43 qm
11,85 qm

SCHLAFEN

=	+4,15 * 3,23	=	13,42 qm
=	-0,50 * (0,97 * 3,23)	=	-1,57 qm

Wohnen/Kochen/Essen

=	+3,60 * 0,50	=	1,80 qm
=	+0,65 * 4,29	=	2,79 qm
=	+8,11 * 3,65	=	29,62 qm
=	+5,19 * 0,28	=	1,43 qm
=	+4,54 * 0,92	=	4,20 qm
=	-0,50 * (0,97 * 1,20)	=	-0,58 qm
=	-0,50 * (3,89 * 0,97)	=	-1,89 qm
=	-0,50 * (0,52 * 1,24)	=	-0,32 qm

37,05 qm

BALKON

=	+0,25 * (1,75 * 4,50)	=	1,97 qm
=	-0,50 * (0,70 * 0,41)	=	-0,15 qm
=	-0,50 * (0,70 * 0,41)	=	-0,15 qm

1,68 qm

Du/WC

=	+0,33 * 0,45	=	0,14 qm
=	+0,33 * 0,95	=	0,31 qm
=	+2,32 * 1,59	=	3,71 qm
=	+0,90 * 1,16	=	1,04 qm
=	+3,23 * 1,80	=	5,83 qm
=	-0,50 * (1,59 * 0,02)	=	-0,02 qm
=	-0,50 * (1,92 * 0,95)	=	-0,91 qm

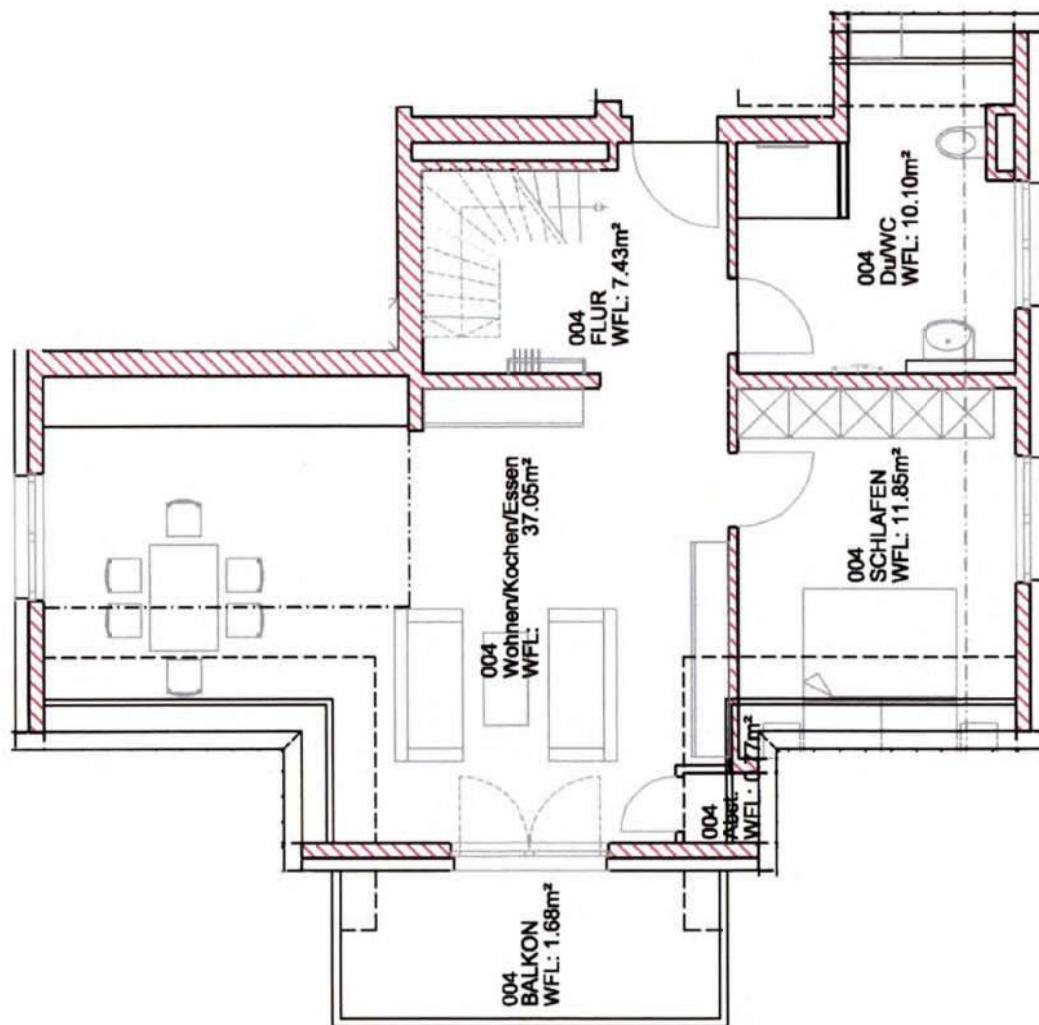
10,10 qm
0,77 qm

Abst.
Abstellen

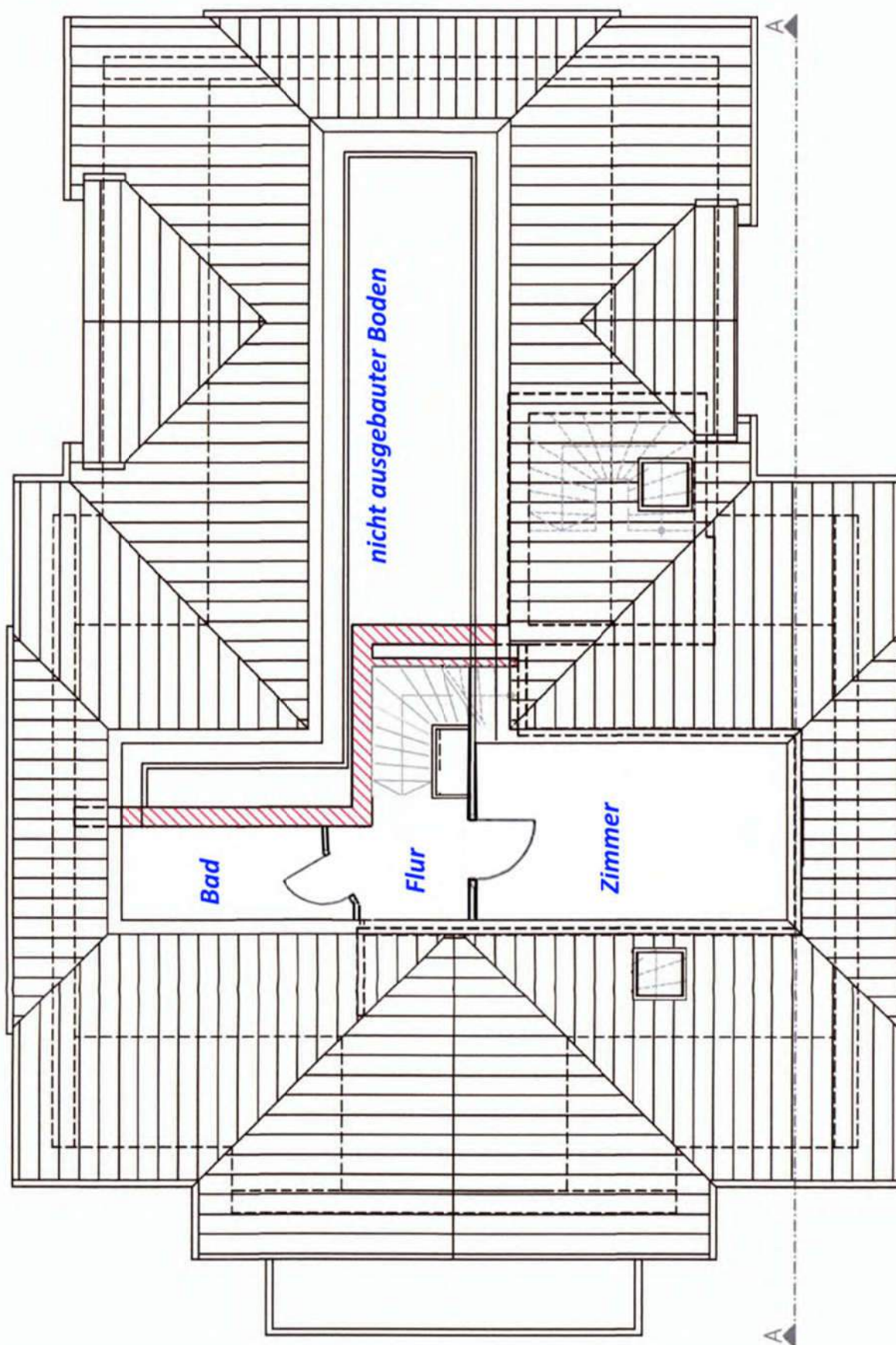
=	+0,79 * 0,97	=	0,48 qm
=	+4,07 * 0,12	=	0,49 qm
=	+(4,19 + 4,19) * 0,81 / 2	=	3,40 qm
=	+(6,41 + 6,41) * 0,46 / 2	=	2,93 qm
=	+6,41 * 1,54	=	9,85 qm
=	-0,50 * (4,19 * 0,93)	=	-1,95 qm
=	-0,50 * (5,40 * 0,07)	=	-0,19 qm
=	-0,50 * (1,00 * 0,92)	=	-0,46 qm
=	-0,50 * (6,42 * 1,00)	=	-3,21 qm

10,85 qm
79,74 qm

Wohnung 4

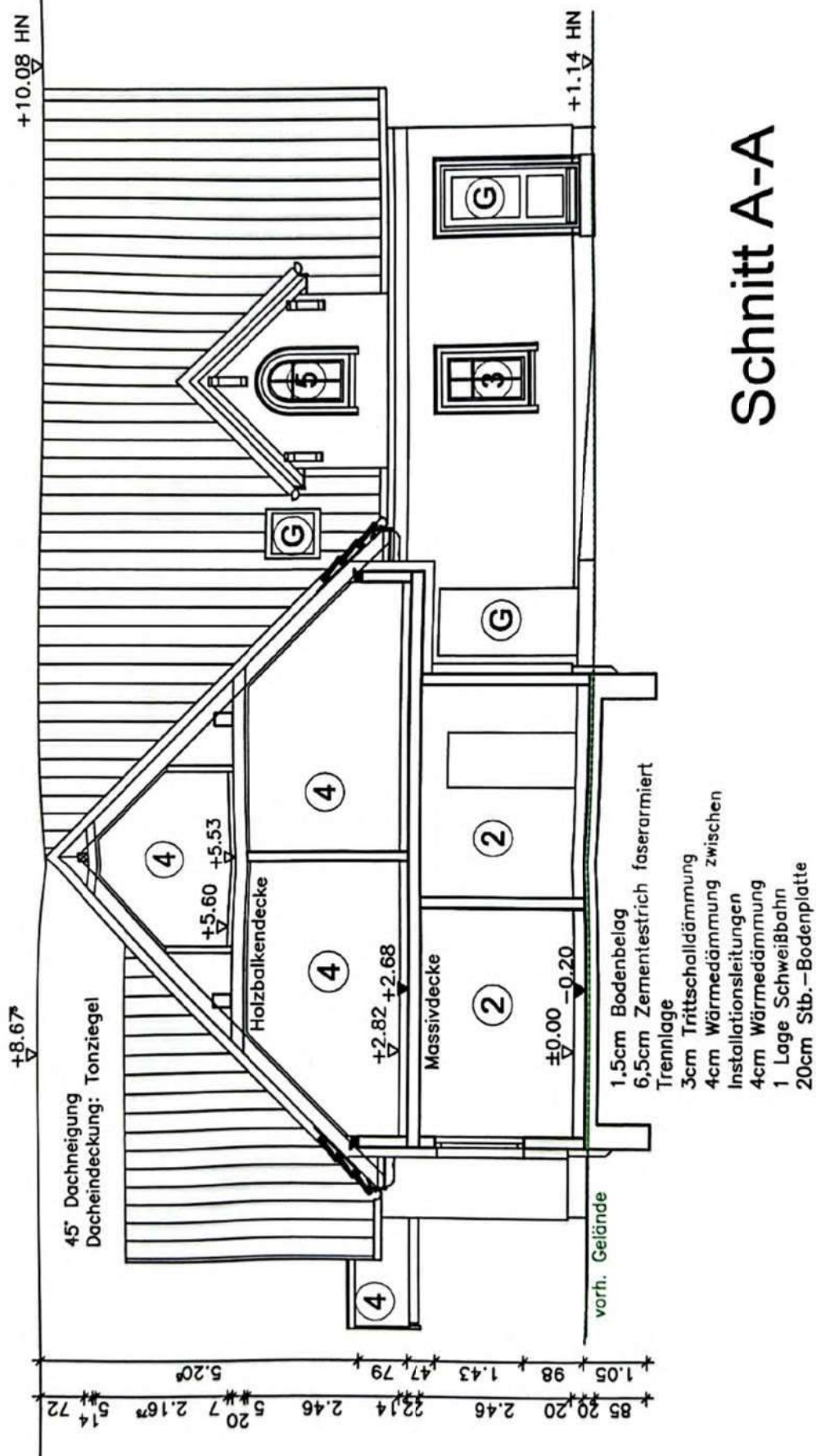


Wohnflächenberechnung der Wohnung 4 (OG) – entnommen den Bauunterlagen



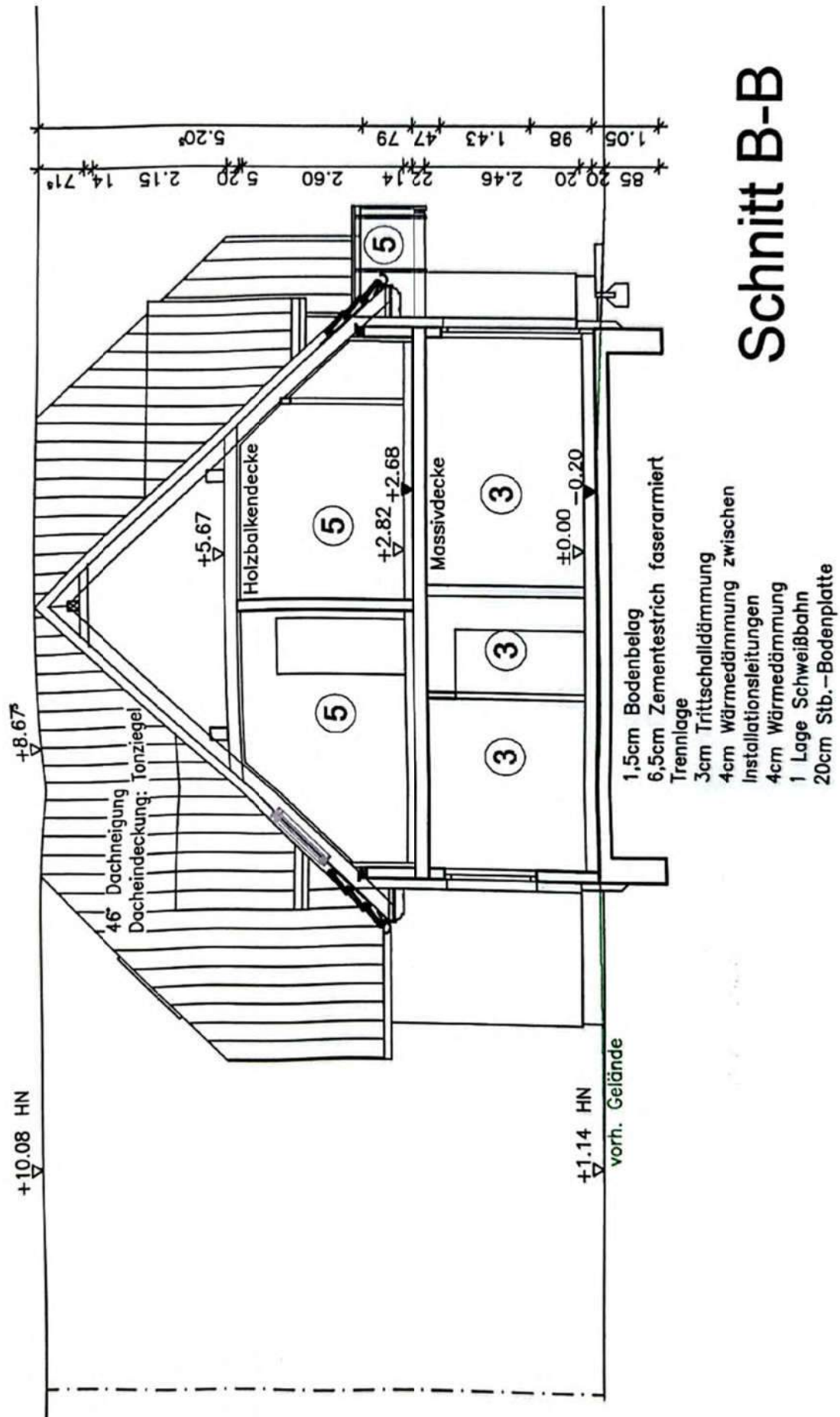
Ungefäher Grundriss vom Spitzboden gemäß Bestand

Der Ausbau zu einem Zimmer nebst Bad erfolgte ohne Änderung der Baugenehmigung !
Die anrechenbare Wohnfläche von 10,85 m² wird durch das Aufmaß bestätigt.

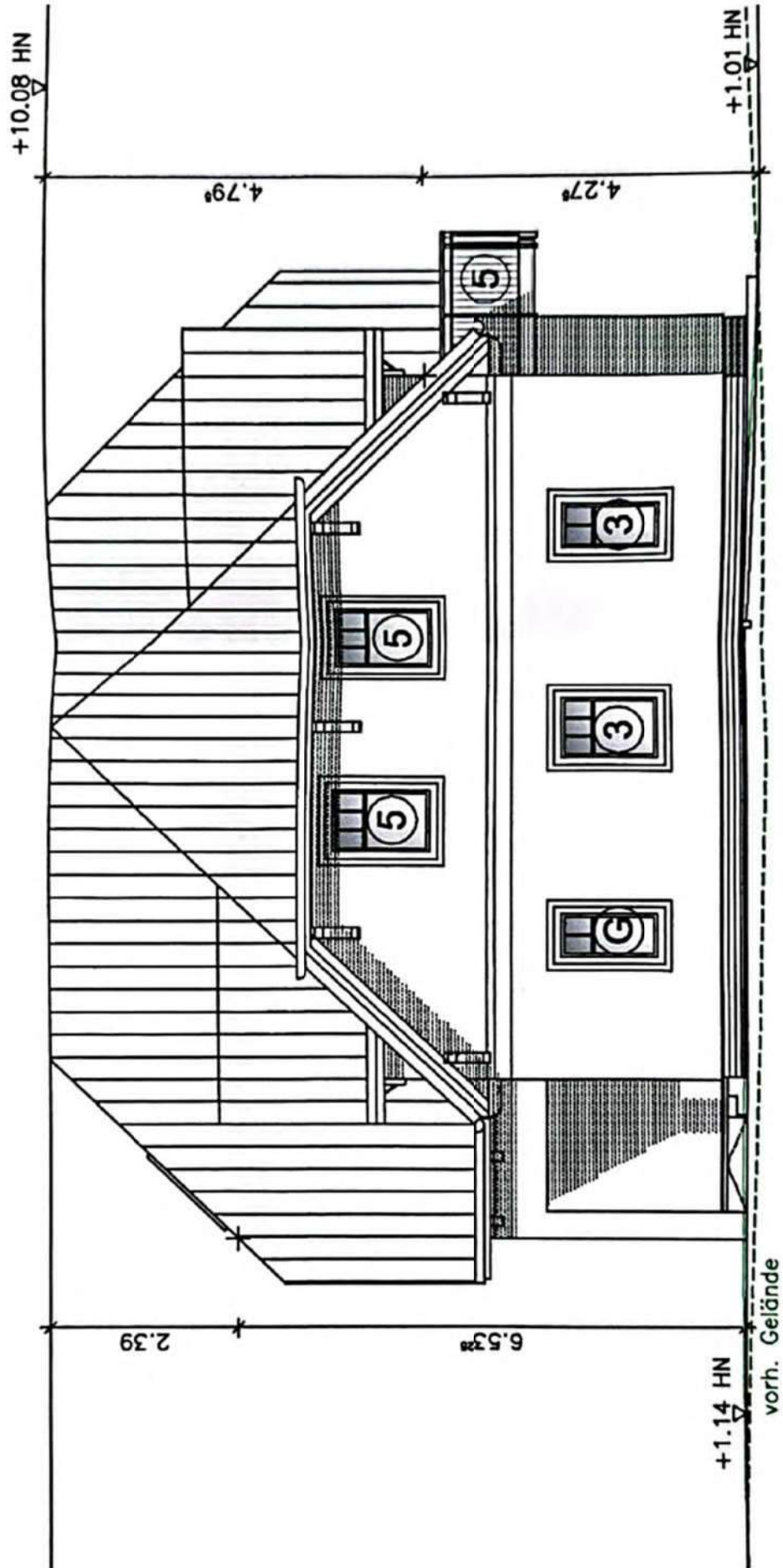


Schnitt A-A (entnommen der TE)

Durch den San/Foto leicht verzerrte Darstellung

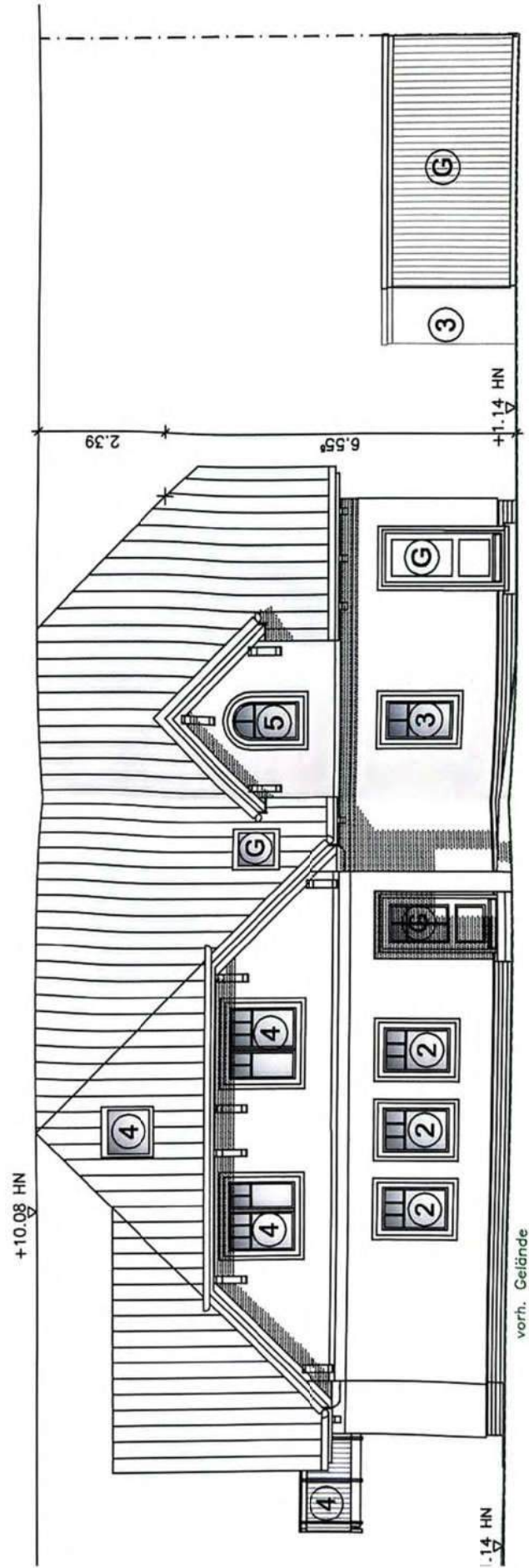


Schnitt B-B (entnommen der TE)
Durch den San/Foto leicht verzerrte Darstellung



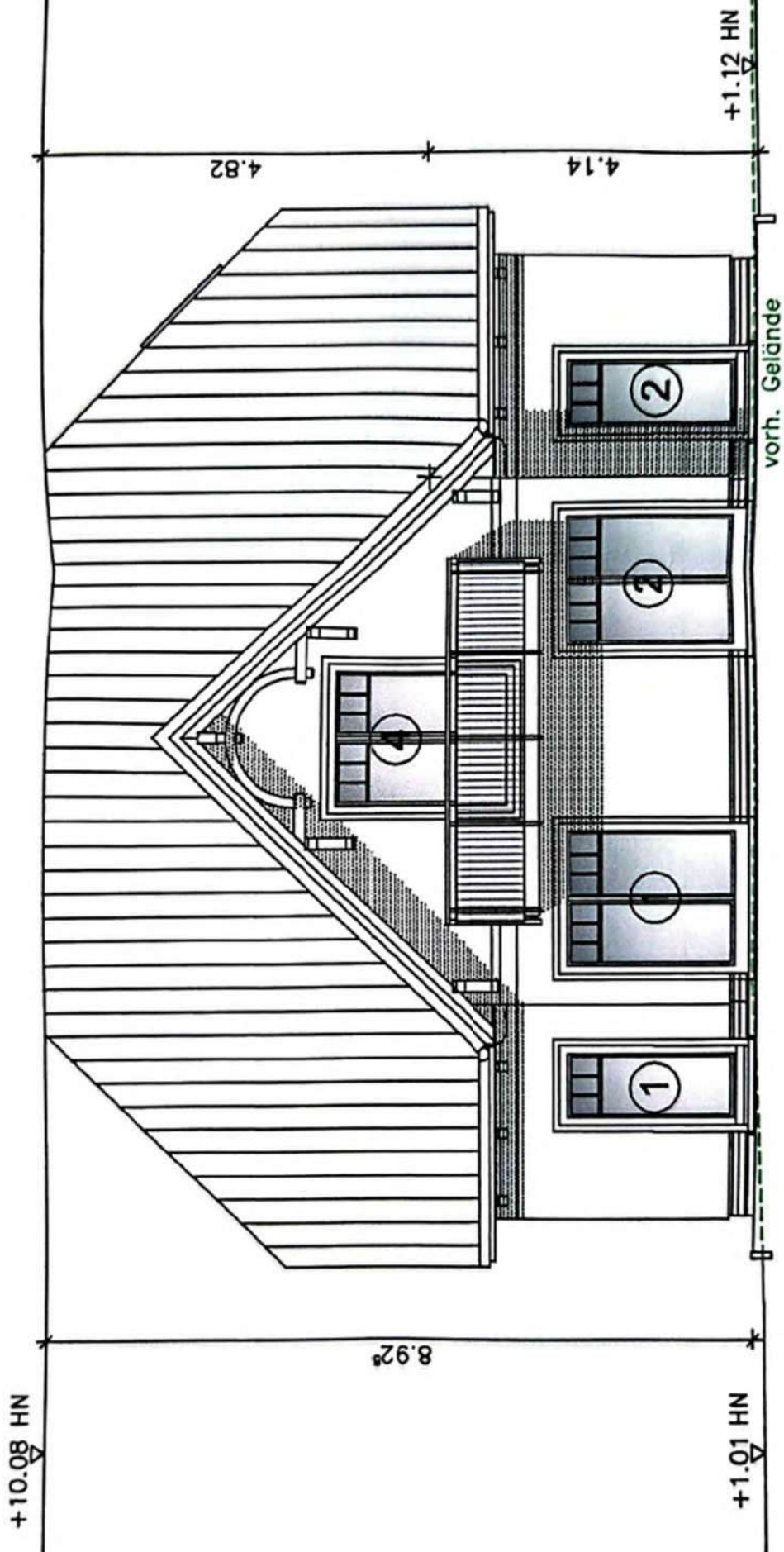
Norden

Ansicht Norden (entnommen der TE)
Durch den San/Foto leicht verzerrte Darstellung



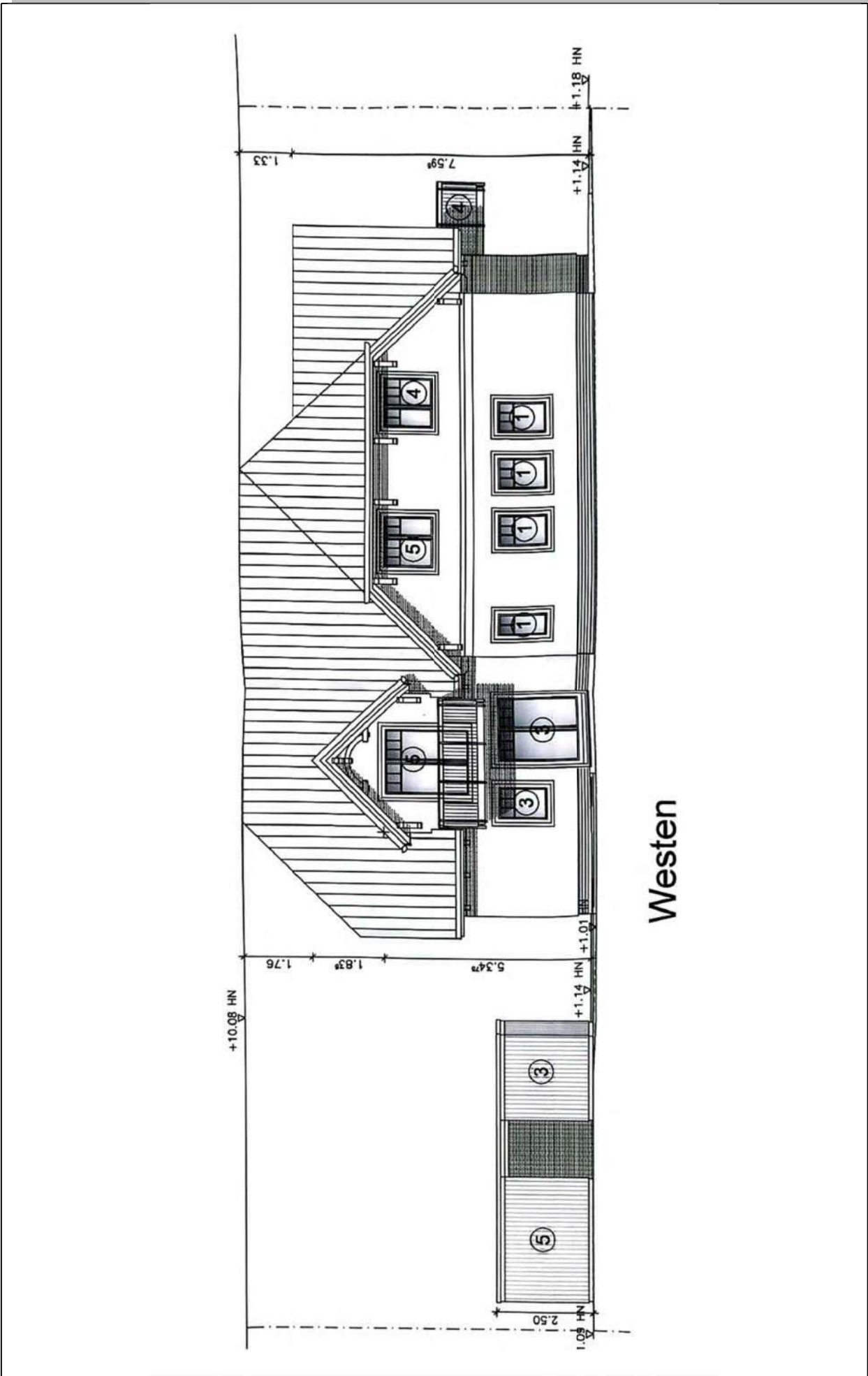
Osten

Ansicht Osten (entnommen der TE)
 Durch den San/Foto leicht verzerrte Darstellung



Süden

Ansicht Süden (entnommen der TE)
 Durch den San/Foto leicht verzerrte Darstellung



Westen

Ansicht Westen (entnommen der TE)

Durch den San/Foto leicht verzerrte Darstellung

Nebengebäude

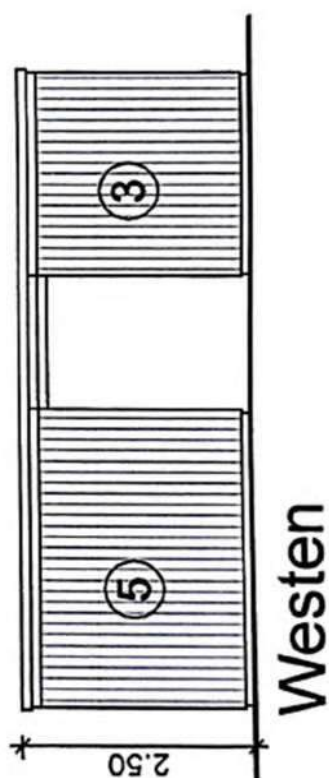
Nebengebäude:

Dacheindeckung:

Bitumenschweißbahn
24mm sägerauhe Schalung

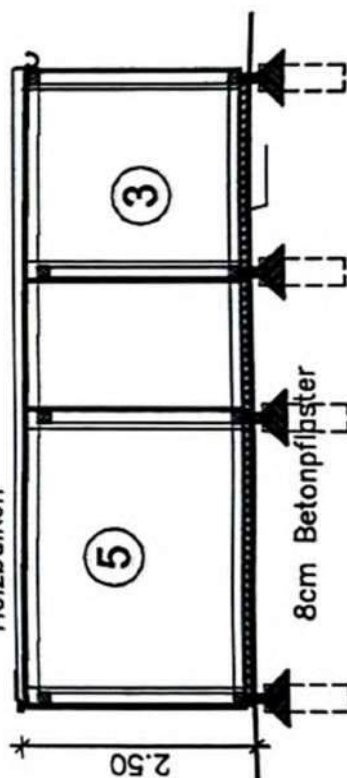
Fassade:

12 cm Holzständerkonstruktion
22mm senkrechte Schalung

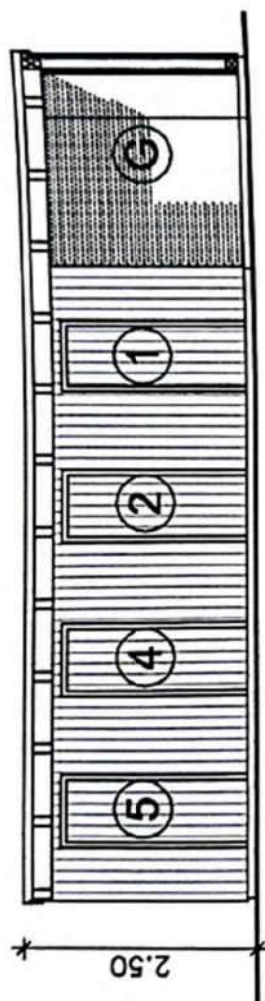


Westen

Bitumenschweißbahn
24mm sägerauhe Schalung
Holzbalken



Schnitt C-C



Süden

Ansichten Nebengebäude (entnommen der TE)
Durch den San/Foto leicht verzerrte Darstellung



Bild 1-2 o Links: Ansicht des Wohngebiets (Birkmaase), die Lage des Objektes wurde markiert; rechts: Straßenfronansicht



Bild 3-4 o Links und rechts: Außenansichten



Bild 5-6 o Links und rechts: weitere Außenansichten

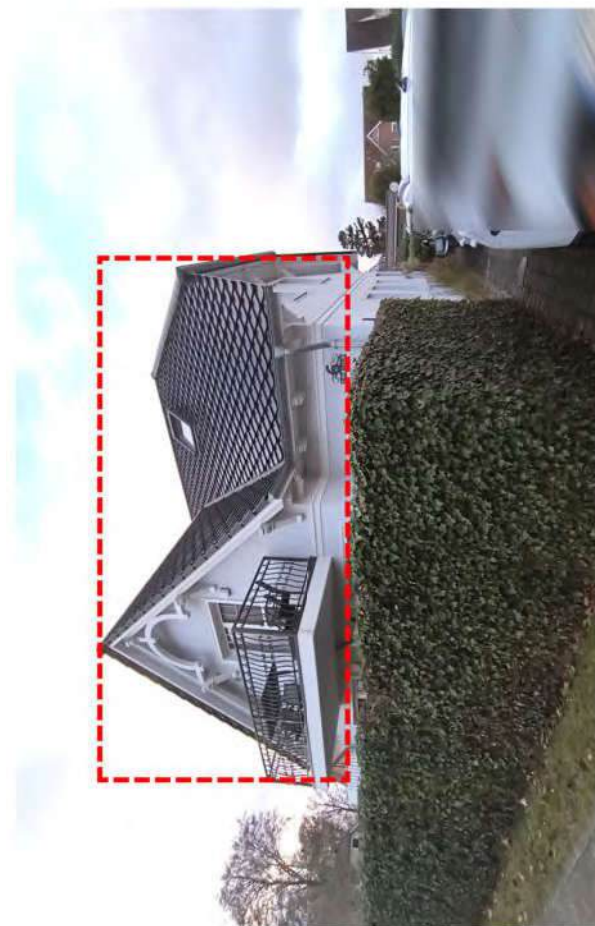


Bild 7-8 o Links und rechts: weitere Außenansichten, die Lage der Wohnung 4 wurde markiert

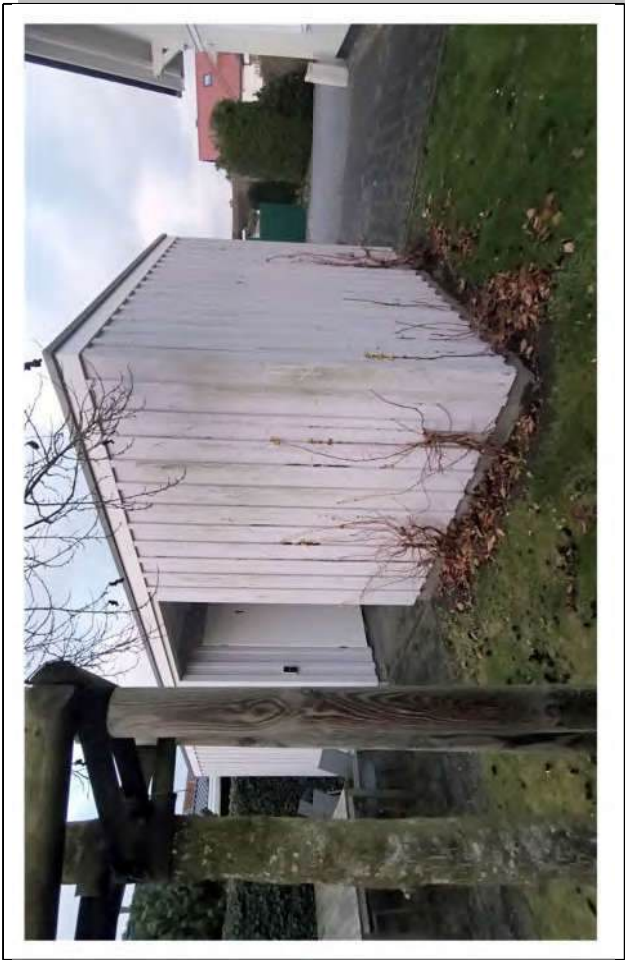


Bild 9-10 o Links: Stellplatz 4 und rechts: Ansichten vom Nebengebäude

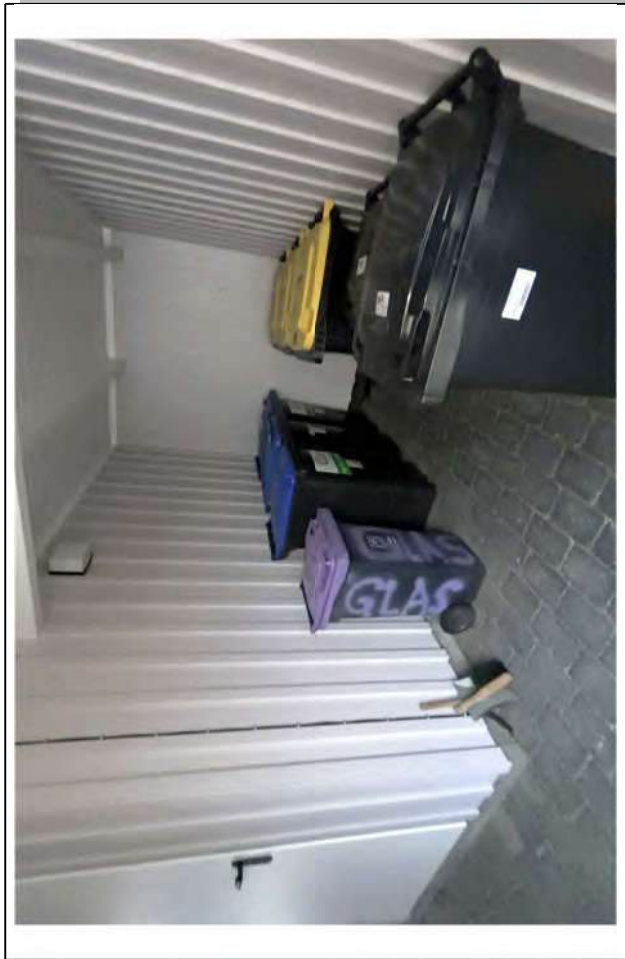


Bild 11-12 o Links: Mülltonnenabstellplatz im Nebengebäude und rechts: Innenansicht vom Geräteraum 4

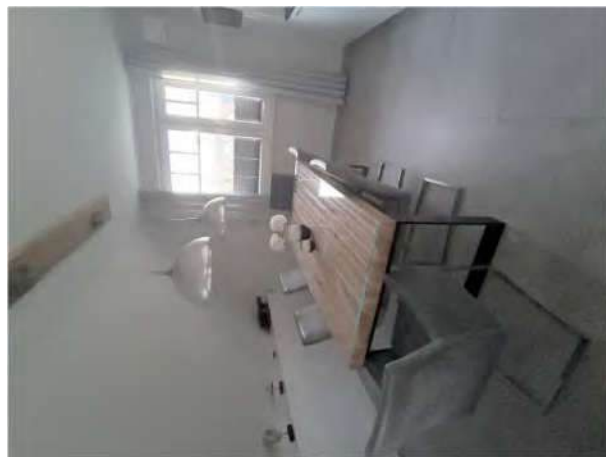
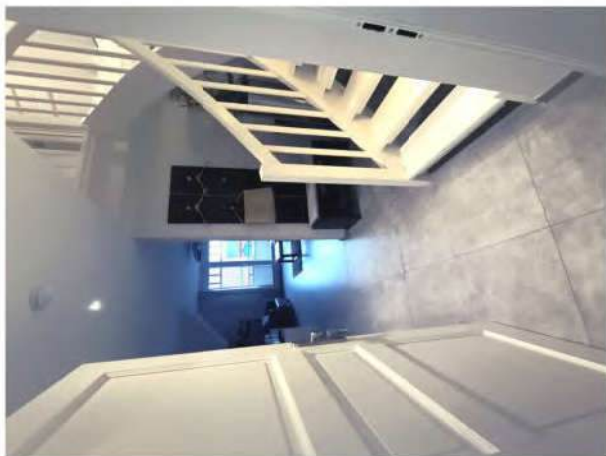
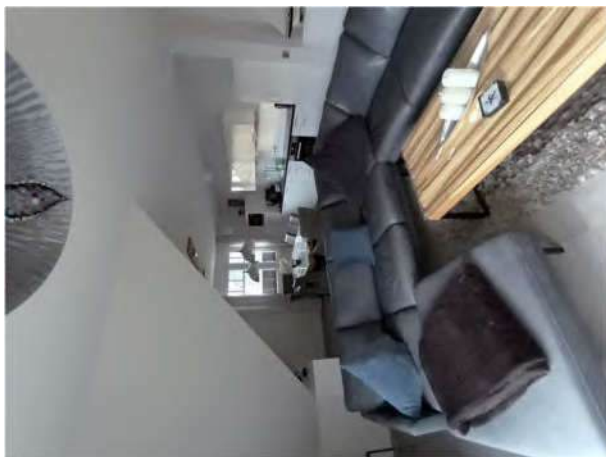
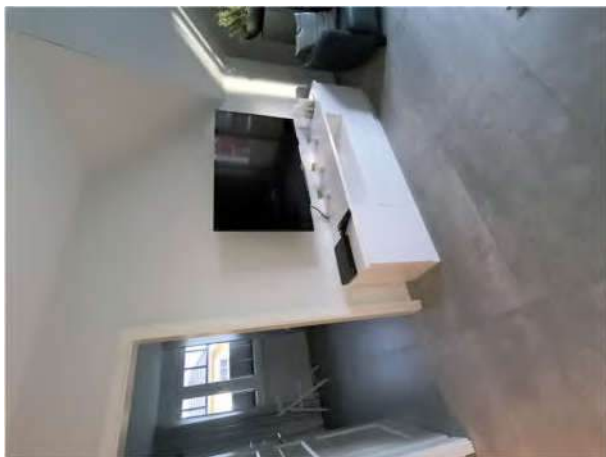


Bild 13-19 o Oben: Innenansichten vom Flur und Wohnzimmer im OG
 o Unten: Ansichten vom Wohnzimmer, Essbereich und Küchezeile

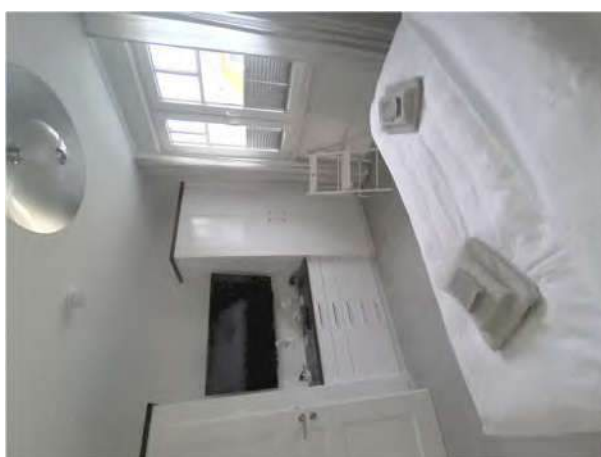


Bild 20-26 o Oben: Ansichten der Küchenzeile (OG)
 o Unten: Schlafzimmer und Balkon (OG)

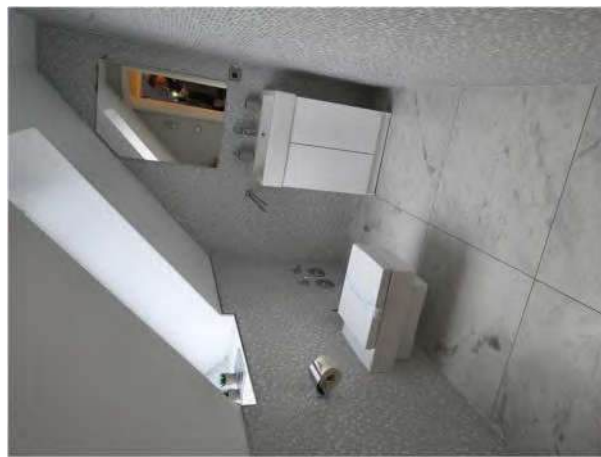


Bild 27-34 o Oben: Innenansichten vom Bad im OG
 o Unten: Ansichten vom Spitzboden, Flur, WC, und Zimmer mit 2 Betten

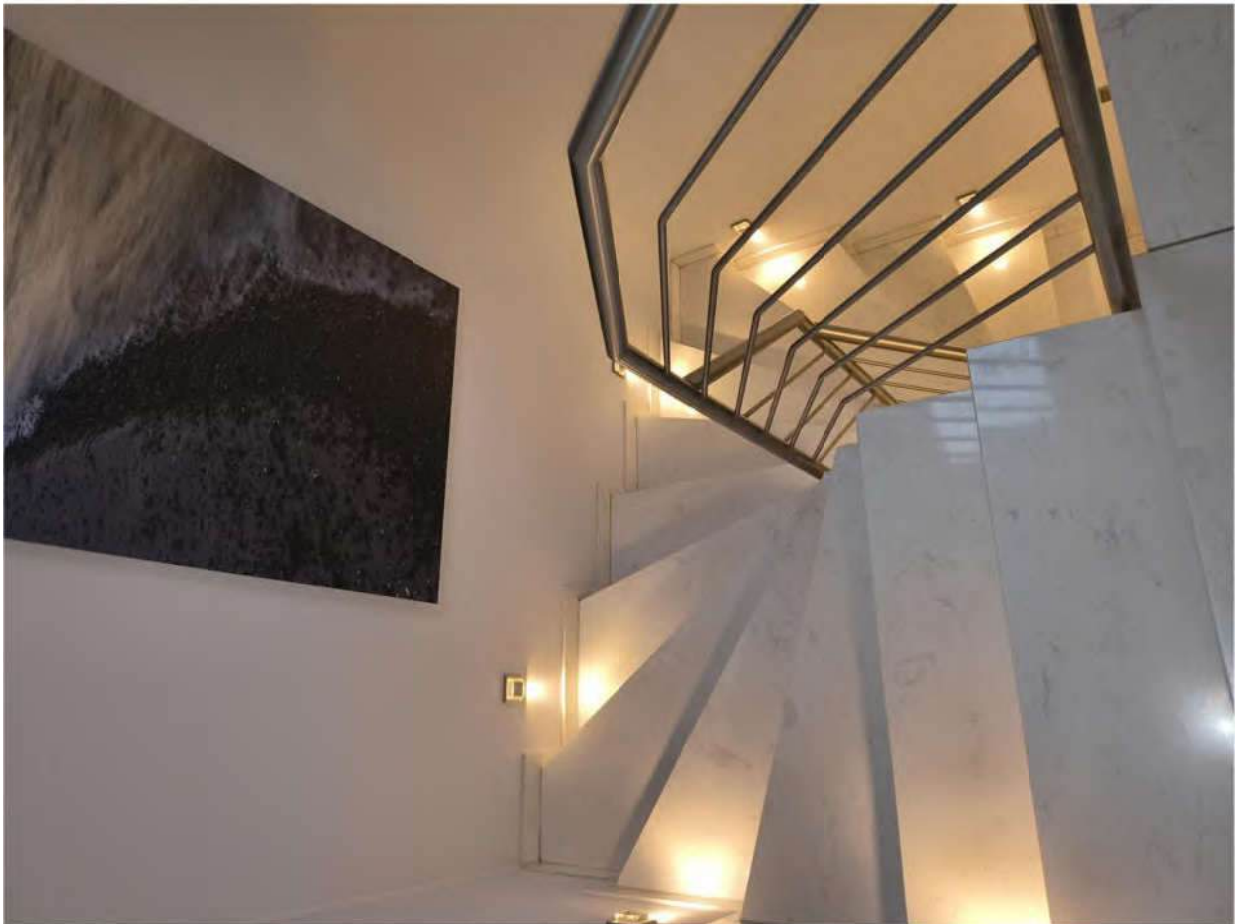


Bild 35-36 o Links: Treppenhaus
 o rechts: nicht ausgebauter Spitzboden

Zingst Flur 8 Flst. 60/20 (Flurstückskennzeichen 132552008000600020)**Gebiet**

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Zingst, Ostseeheilbad (amtsfreie Gemeinde)	Zingst, Ostseeheilbad

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Zingst (132552)		()	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
8	60/20	699 m ²	div.

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		182 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	(S4A1) 25/26	699 m ²	182 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Wohnbaufläche	699 m ²	
(ALKIS)			

Erläuterungen zu den Angaben des Liegenschaftskatasters:

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

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

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

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

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

Erläuterungen zur Wertermittlung**BodSchätzG § 9 Ertragsmesszahl**

(1) Die Ertragsmesszahl drückt die natürliche Ertragsfähigkeit einer bodengeschätzten Fläche aus. Sie ist das Produkt einer Fläche in Ar und der Acker- oder Grünlandzahl (Wertzahlen).

(2) Bestehen innerhalb einer Fläche mehrere Teilflächen mit verschiedenen Acker- oder Grünlandzahlen, so bildet die Summe der Produkte der einzelnen Teilflächen in Ar und der jeweiligen Wertzahl die Ertragsmesszahl der Gesamtfläche.

Darstellung der Flurstücksdaten

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

Amtsgericht Stralsund

GZ: 703 K 8/25

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
des Sondereigentums an der im Dachgeschoss gelegenen
Wohnung nebst Balkon Nr. 5 und dem im Nebengebäude
gelegenen Geräteraum Nr. 5
nebst Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Stellplatz Nr. 5

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

Birkmaase 6 in 18374 Zingst

erstattet von

INGO KUHWARD

AZ: 4.909/25

*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 Dachgeschoss gelegenen
Wohnung nebst Balkon Nr. 5 und dem im Nebengebäude
gelegenen Geräteraum Nr. 5
nebst Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Stellplatz Nr. 5

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

Birkmaase 6 in 18374 Zingst

Land : Mecklenburg-Vorpommern
Amtsgericht : Stralsund
Grundbuch von : Zingst

Grundbuch von	Lfd. Nr.	Gemarkung / Flur	Flurstück	Größe
Zingst Blatt 7241	2.332/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück			
	1	Zingst / Flur 8	60/20	699 m ²
	- Verbunden mit dem Sondereigentums an der im Dachgeschoss gelegenen Wohnung nebst Balkon Nr. 5 und dem im Nebengebäude gelegenen Geräteraum Nr. 5 - Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Stellplatz Nr. 5			

zum Wertermittlungstichtag : 09.12.2025
Verkehrswert : **351.000 €**

Dieses Gutachten enthält 33 Seiten und 30 Anlagen. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon 2 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

GA4909-25.docx

erstattet von Ingo Kuhwald

Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof

Te l.: 0381 / 455 748; Fax.: 0381 4909213

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES ZUM AUFTRAG UND ZUM GRUNDSTÜCK	4
1.1.1	<i>Zweck des Gutachtens</i>	4
1.1.2	<i>Ansprechpartner</i>	4
1.2	ORTSBESICHTIGUNG	4
1.3	GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE, BAULASTEN, ÜBERBAUUNGEN	4
2	ANGABEN ZUR WEG UND ZUM GEMEINSCHAFTSEIGENTUM.....	5
3	LAGE UND GRUNDSTÜCK.....	8
3.1	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	9
3.1.1	<i>weitere Zustandsmerkmale</i>	9
3.2	PLANUNG	10
4	BODENWERTERMITTLUNG	12
4.1.1	<i>Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes</i>	12
4.1.2	<i>Anpassung an die Grundstücksgröße</i>	13
4.1.3	<i>Anpassung des Bodenrichtwertes</i>	14
4.2	ZUSAMMENFASSUNG	14
4.2.1	<i>Ermittlung des anteiligen Grundstückswertes der WE 5</i>	14
5	WERTERMITTLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN.....	15
5.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN.....	15
5.1.1	<i>Auswahl des Wertermittlungsverfahrens</i>	16
6	ERTRAGSWERTERMITTLUNG.....	17
6.1	ERLÄUTERUNGEN DER VERWENDETEN BEGRIFFE	18
6.2	BAUBESCHREIBUNG	20
6.3	HISTORIE	20
6.3.1	<i>Beschreibung der Wohnung 5.....</i>	21
7	DARSTELLUNG DES ÖRTLICHEN MARKTES (2024/25).....	23
7.1.1	<i>Zimmerpreise und Auslastung</i>	23
7.1.2	<i>Restnutzungsdauer.....</i>	24
7.1.3	<i>Bewirtschaftungskosten/ Betriebskosten.....</i>	24
7.1.4	<i>Liegenschaftszins.....</i>	24
7.1.5	<i>Berechnung des EW.....</i>	25
8	VERGLEICHSWERTVERFAHREN	26
8.1	MARKTDATEN UND ERKENNTNISSE	27
9	VERKEHRSWERT	29
10	VERZEICHNIS DER ANLAGEN.....	30
11	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG.....	31
12	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	32
13	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	33

1 Allgemeines zum Auftrag und zum Grundstück

1.1.1 Zweck des Gutachtens

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
- Auftrag vom 25.08.2025 mit Fristsetzung zum 10.11.2025

1.1.2 Ansprechpartner

Auftraggeber	Auftragnehmer	Gläubiger
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	Verfahrensbevollmächtigte Rechtsanwälte
Ferienwohnungsvermietung		Zwangsverwalter
Ferienwohnungen		Rechtsanwalt

1.2 Ortsbesichtigung

Der Ortsbesichtigungstermin wurde für den 20.11.2025 vorgeschlagen und durchgeführt.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

- Die Besichtigung wurde durch den Sachverständigen Ingo Kuhwald im Beisein folgender Personen durchgeführt:
 - Vertreter der Verfahrensbevollmächtigten der Gläubigerin
 - **Der Zwangsverwalter stellte die Zugänglichkeit über die Ferienwohnungsvermietung sicher.**
- Es konnte das Grundstück und die Ferienwohnung besichtigt werden.
- Der Technikraum mit der Heizungsanlage war verschlossen und konnte nicht von Innen besichtigt werden.
- Die Veröffentlichung von Innenaufnahmen wurde gestattet.

Unterlagen

- Einsicht in die Bauarchivakte durch den Sachverständigen
- Einsicht in die Grundakte durch den Sachverständigen
- Inbesitznahmebericht vom Zwangsverwalter

1.3 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

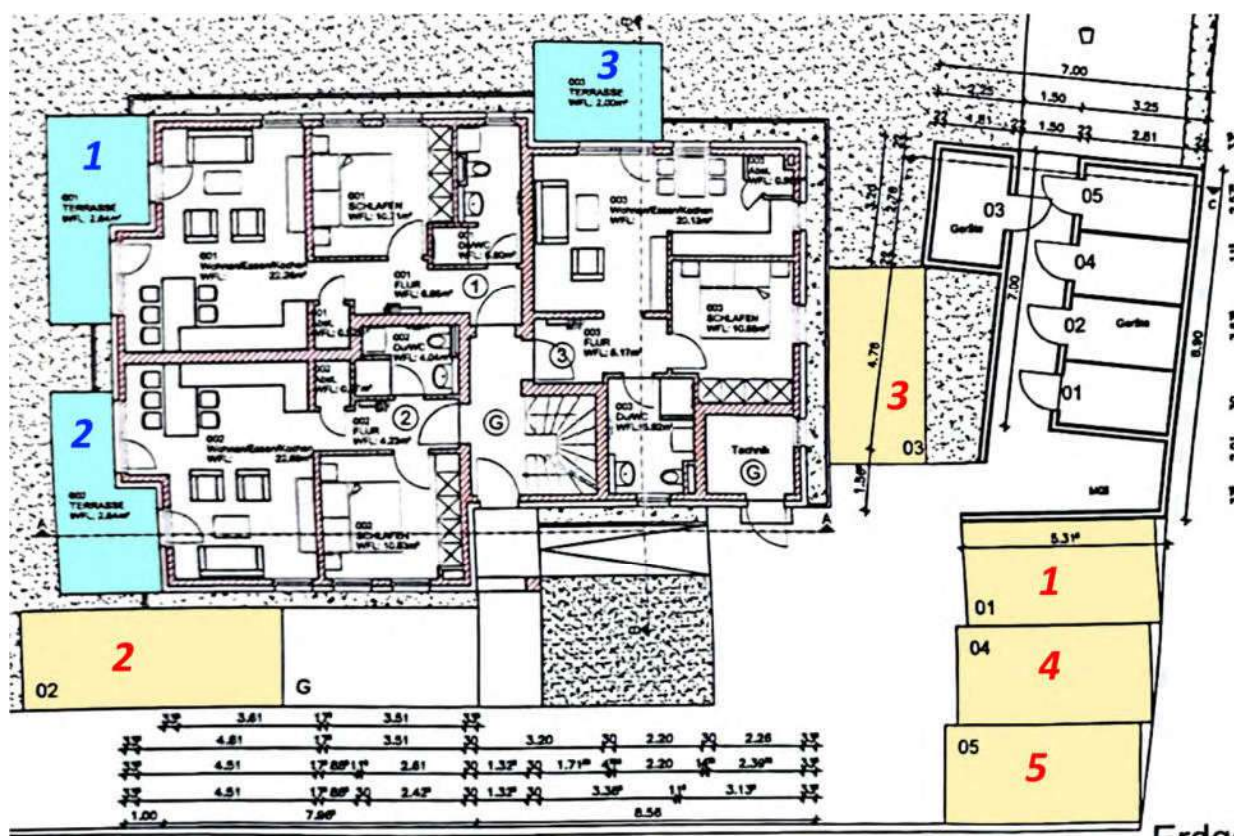
• Eigentümer	• Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt
• Rechte in Abt. II	• Lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk; = bleibt unberücksichtigt
• Baulast	• Vereinigungsbaulast (siehe Anlage), ohne Wertrelevanz, da die Vorgängerflurstücke verschmolzen wurden.
• Überbauungen	• Das Flurstück 60/20 wird augenscheinlich nicht überbaut und von dem Flurstück 60/20 geht keine Überbauung aus.

2 Angaben zur WEG und zum Gemeinschaftseigentum

WEG-Verwaltung:	Keine WEG-Verwaltung Soweit dem Gutachter bekannt, wurde das Objekt in der Vergangenheit durch die Eigentümerin aller 5 Wohnungen eigenverwaltet.		
Auszug aus der Teilungserklärung			
IV. Verwalter			
1. Ein Verwalter wird zunächst nicht bestellt. Die Beschluss-Sammlung wird zunächst von dem teilenden Eigentümer geführt.			
2. Eine Bestellung nach den gesetzlichen Vorschriften erfolgt durch die erste Eigentümerversammlung, an der neben dem teilenden Eigentümer mindestens 1 weiterer stimmberechtigter Käufer bzw. Eigentümer teilnimmt.			
monatliches Hausgeld:	Keine Hausgeldabrechnung		
Instandhaltungsrücklage:	Keine Rücklage bekannt		
WEG-Versammlungen	Wurden, soweit bekannt, nicht durchgeführt		
Ferienwohnungsvermietung			
Teilungserklärung	vom 24.05.2018 UR 882/2018 der Notarin Klopsch		
Änderungserklärung	keine		
WEG	bestehend aus 5 Wohnungen:		
- 8 -			
Anlage 5 zu UR Nr. K882...../2018			
Aufstellung der Miteigentumsanteile			
WE-Nr.	Etage/Lage	10.000stel	Fläche in m²
1	EG	1.716	49,00
2	EG	1.589	45,39
3	EG	1.571	44,85
4	DG, Spitzboden	2.792	79,74
5	DG	2.332	66,61
		10.000	285,59
Die Berechnung der Wohnflächen erfolgte auf der Grundlage der Wohnflächenverordnung. Terrassen und Balkone wurden mit 25 % berücksichtigt.			
Eine Änderung der Berechnung durch den teilenden Eigentümer erfolgt nur, wenn ein Festhalten an der bisherigen Regelung (analog § 10 Abs. 2 WEG) unbillig erscheint.			
Abstellräume (Auszug aus der Teilungserklärung) Zu jedem Wohnungseigentum gehört das Sondereigentum an dem mit gleicher Nummer gekennzeichneten Geräteraum im Nebengebäude (siehe Anlage 12).			
Sondernutzungsrechte	5 KFZ-Stellplätze; 3 Terrassen		

§ 2 Sondernutzungsrechte

1. An den im beigefügten Plan (Anlage 1) eingezeichneten **Kraftfahrzeugstellplätzen** 01 bis 05 bestehen Sondernutzungsrechte. Jeder Eigentümer einer Wohnung hat das ausschließliche Nutzungsrecht an dem mit gleicher Nummer versehenen Stellplatz, während die übrigen Miteigentümer von der Nutzung ausgeschlossen sind. Der Stellplatz G wird keiner Sondernutzung zugewiesen.
2. An den im beigefügten Plan (Anlage 1) eingezeichneten **Terrassen** bestehen Sondernutzungsrechte. Jeder Eigentümer einer Erdgeschosswohnung hat das ausschließliche Nutzungsrecht an der mit gleicher Nummer versehenen Terrasse, während die übrigen Miteigentümer von der Nutzung ausgeschlossen sind.



Darstellung der Sondernutzungsrechte (Markierung durch den Gutachter)

- Die Stellplätze wurden gelblich markiert (Achtung: die tatsächliche Nummerierung vor Ort, weicht teilweise von dem Plan ab).
- Die Terrassen wurden hellblau markiert.

Nutzung

- § 1 der Teilungserklärung

§ 1 Zweckbestimmung

Das gesamte Gebäude dient der Nutzung als Ferienwohnungen und die Vermietung zu diesem Zweck. Eine abweichende gewerbliche Nutzung und freiberufliche Praxen sind nur mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters zulässig. Die Zustimmung kann mit Auflagen zur Erhaltung des Ferienwohnungscharakters versehen werden; ein Rechtsanspruch besteht nicht.

- Gemeinschaftseigentum (Auszug aus der Teilungserklärung)

4. Alle Gebäudeteile, die nicht gemäß den vorstehenden Erklärungen im Sondereigentum stehen, sind gemeinschaftliches Eigentum. Die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Räume sind nicht mit Nummern bzw. mit „G“ gekennzeichnet. Gemeinschaftseigentum sind demnach der Grund und Boden des gesamten Grundstücks nebst allen Außenanlagen sowie alle Räume, Gebäudeteile und Anlagen, die nicht im Sondereigentum oder Eigentum eines Dritten stehen. Diejenigen Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder seine Sicherheit erforderlich sind sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden;

Gemeinschaftliches Eigentum sind also insbesondere:

- a) der Hauseingang;
- b) das Treppenhaus;
- c) der Technikraum;
- d) die Heizungsanlage; die Heizkörper und Leitungen in den Räumen des Sondereigentums jedoch nur, soweit ihr Vorhandensein Voraussetzung für das Funktionieren der Anlage ist;
- e) Fassade, Außenfenster, Dach und tragende Wände.

3 Lage und Grundstück



Allgemeines

- gelegen in M-V im Landkreis Vorpommern-Rügen
- Die Halbinsel **Zingst** liegt am östlichen Ende der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst an der Ostsee. Sie gehört zum Landkreis Vorpommern-Rügen in Mecklenburg-Vorpommern, Landesteil Vorpommern. Die Gemeinde Zingst ist seit 2002 ein staatlich anerkanntes Seeheilbad.
- Zingst ist mit dem Auto über die Landesstraße 21, die westlich am Ort vorbeiführt, zu erreichen. Die Stadt Ribnitz-Damgarten ist 45 km und die Stadt Barth 13 km von Zingst entfernt.
- Der Ort ist über die Buslinie 210 (Ribnitz-Damgarten – Born a. Darß – Barth – Stralsund) der Verkehrsgemeinschaft Nordvorpommern erreichbar. Die nächstliegende Zugverbindung ist die Usedomer Bäderbahn, welche von Barth im Stundentakt über Velgast nach Stralsund verkehrt. Von 1911 bis 1947 war Zingst über die Darßbahn an das Eisenbahnnetz angeschlossen.
 - Einwohner: 2.823 (31.Dezember 2024))
 - Fläche: 50,50 km²
 - Verwaltung: Hanshägerstr. 1 in 18374 Zingst

Mikrolage

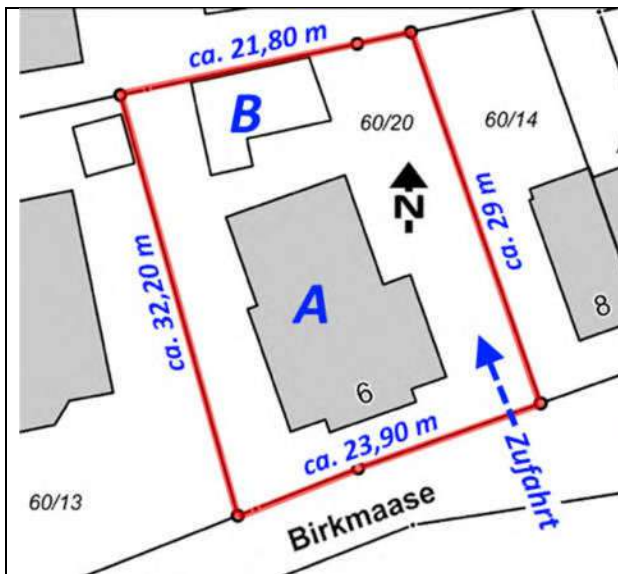
- im westlichen Teil von Zingst gelegen
- Entfernung zum Strand ca. 750 m (Luftlinie); ca. 1,1 km Fußweg
- Nachbarschaft: Wohnhäuser, Ferienhäuser



Birkmaase

- Innerortsstraße (überwiegend Anliegerverkehr)
- 1 spurige Straße, Betonpflaster
- keine Fußgängerwege
- mit Straßenbeleuchtung
- modernisierte Erschließungsanlagen
- **Annahme:** Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.

3.1 Grundstücksbeschreibung



Flurstück 60/20: 699 m²

- Reihengrundstück
- unregelmäßiger Zuschnitt
- trapezförmiger Zuschnitt

Bebautes Grundstück in 1. Reihe

- Straßenfrontbreite ca. 23,90 m
- Tiefe ca. 32,20 m (West) und ca. 29 m (Ost)
- ebene Lage
- 1 Zufahrt

Ausrichtung

- Terrassen nach West und Süd

A) Wohnhaus mit 5 Ferienwohnungen

B) Nebengebäude mit Geräteräumen

Erschließungsanlagen

- Trinkwasser-, Abwasser-, Regenwasser-, Strom-, Erdgas- und Telekomanschluss vorhanden
- Zufahrt/Stellplatz: befestigt mit Betonpflaster

Erschließungsbeiträge / Ausbaubeiträge (Annahme, etwas Anderes ist nicht bekannt)

- straßenausbaubeitragsfreier und kanalausbaubeitragsfreier Zustand für die vorhandene Erschließung

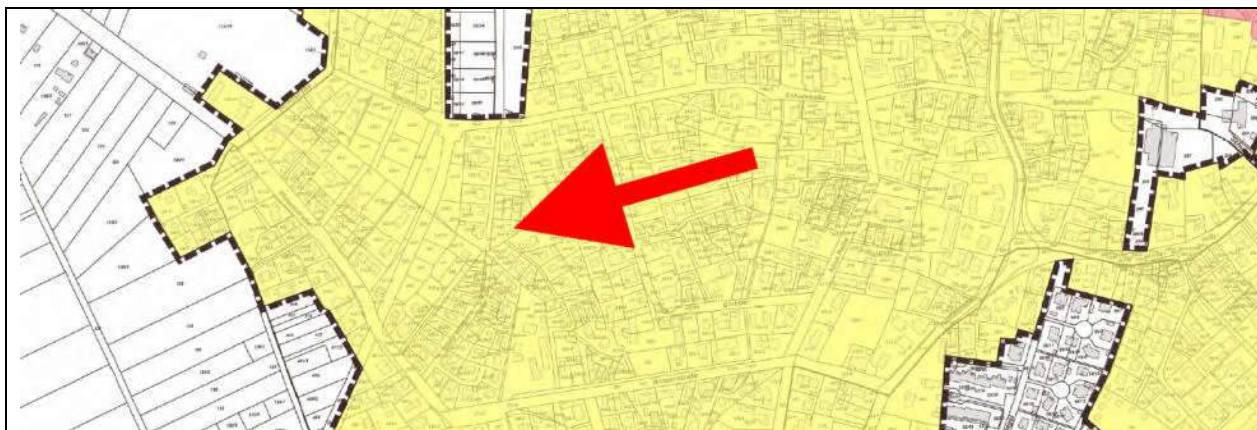
Baugrundverhältnisse

- 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.

3.1.1 weitere Zustandsmerkmale

Denkmalschutz	• Denkmalschutz besteht nicht
Altlasten	• Soweit äußerlich erkennbar sind keine Altlasten vorhanden.
Bodenordnung	• kein Bodenordnungsverfahren
Mietzustand	• Anmerkungen: Dem Gutachter wurden keine Miet- oder Pachtverträge zugereicht, so dass er vom unvermieteten/unverpachteten Zustand ausgeht. • Temporäre Ferienwohnungsvermietung
Hochwasser	• Das Grundstück befindet sich nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.
Bergbau	• Das Grundstück befindet sich nicht in einem aktiven bzw. ehemaligen Bergbaurevier.

3.2 Planung



Das Grundstück ist im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplan Nr. 31 gelegen.

Einfacher Bebauungsplan - Inhalte

Ein **Bebauungsplan einfacher Art weist somit nicht die notwendigen Inhalte auf**, die in einem qualifizierten Bebauungsplan in der Regel aufzufinden sind.

Das heißt, die nach § 30 Abs. 1 BauGB festgesetzten Inhalte wie

- die **Angabe über die Nutzung** in Bezug auf Baumaßnahmen,
- das **Ausmaß der baulichen Verwendung** und
- der **überbaubaren Grundstücksfläche** sowie die **Darstellung der örtlichen Verkehrsflächen**

fehlen auf einem Bebauungsplan einfacher Art.

Enthält ein Bebauungsplan die vorgenannten Angaben, so handelt es sich um einen sogenannten „qualifizierten“ Bebauungsplan.

Nach § 1 Absatz 1 BauGB ist es **Aufgabe der Bauleitplanung** (also nach § 1 Absatz 2 BauGB Flächennutzungsplan und Bebauungsplan), die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Nach § 1 Absatz 5 BauGB sollen sie eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen.

Im Gegensatz zum Bebauungsplan handelt es sich bei einem Flächennutzungsplan nach § 1 Abs 2 BauGB um einen **vorbereitenden Bauleitplan** eines Stadtgebiets. Durch den Flächennutzungsplan werden also die städtebaulichen Planungs- und Entwicklungsziele festgelegt.

Nach **§ 30 Absatz 1 BauGB** ist ein Bauvorhaben nur zulässig, wenn eine Festsetzungen über die Art und das Maß der Nutzung, die örtlichen Verkehrsflächen sowie die überbaubaren Grundstücksflächen vorhanden ist (sog. **qualifizierter Bebauungsplan**).

Sollten diese Voraussetzungen jedoch nicht vorliegen, so ist das Bauvorhaben gem. **§ 30 Absatz 3 BauGB** im Übrigen nur nach Maßgabe des **§ 34 BauGB (im Innenbereich)** oder des § 35 BauGB (im Außenbereich) zulässig (sog. **einfacher Bebauungsplan**).

Der Sachverständige schätzt fiktiv folgende Bebauungsmöglichkeit als örtlich ein:

- Wohnbaufläche (laut Flächennutzungsplan)
- Baurecht nach §34 BauGB
- Ferienwohnungen sind zulässig, da dies der Ortsüblichkeit entspricht

- Realisiertes Maß der baulichen Nutzung (entnommen der Bauzeichnung, überprüft durch Aufmaß)
 - Genauigkeit +/-3%

	Bebaute Fläche in m²
Wohnhaus mit 5 Ferienwohnungen (Birkmaase 6):	184,63
• gesondert ermittelt mittels Aufmaß	
Nebengebäude	52,44
Bebaute Fläche gesamt	237,07
Grundstücksgröße	699
GRZ (237/699)	0,34
Befestigte Wege, Flächen, Terrassen, Stellplätze ca. Wert	225
Bebaute Fläche inkl. Befestigte Flächen	462,07
GRZ gesamt	0,66

- Üblicherweise darf die GRZ in einem allgemeinen Wohngebiet (GRZ zulässig 0,40 laut BauNVO) bis zu 50 % mit befestigten Flächen und Nebenanlagen überschritten werden, so dass sich eine zulässige GRZ von 0,60 ergibt. Aus Gutachtersicht ist diese geringfügig überschritten, dies bedarf einer näheren Überprüfung.

4 Bodenwertermittlung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert 1. d. R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 24 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 24 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- o den örtlichen Verhältnissen
- o der Lage und
- o dem Entwicklungszustand gegliedert und
- o nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- o dem abgabenrechtlichen Zustand und
- o der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

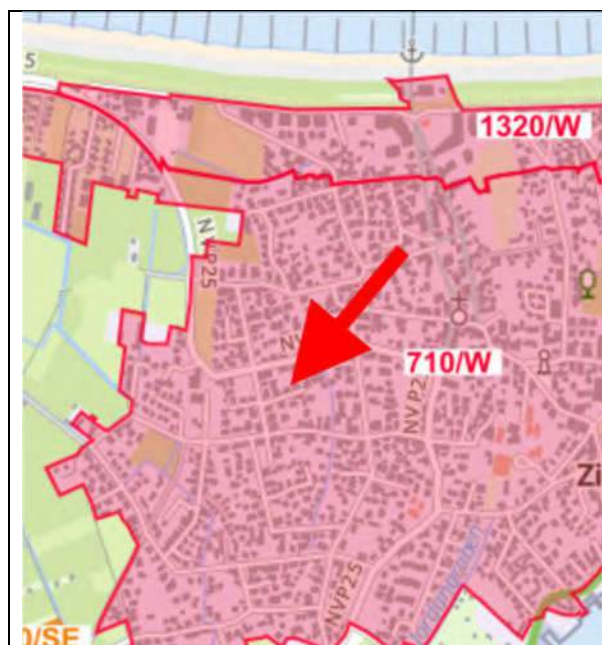
hinreichend bestimmt sind (vgl. § 26 Abs. 2 ImmoWertV).

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

Weiter werden Kaufpreise von vergleichbaren Grundstücken des mittelbaren und unmittelbaren Umfeldes herangezogen.

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.



710 €/m²

- Zonennummer: 1957
 - Ortslage Zingst
 - Baureifes Land
 - Wohnbaufläche
 - Offene Bauweise
 - Geschosszahl: I
 - Mittlere Größe: 950 m²
 - erschließungsbeitragsfrei, abgabenpflichtig nach KAG
 - Stand 01.01.24
- kostenerstattungsfrei,

4.1.2 Anpassung an die Grundstücksgröße

- Dem Bodenrichtwert liegt eine mittlere Größe von 950 m² zu Grunde. Das zu bewertende Grundstück hat eine „Mindergröße“ von 699 m², so dass eine Größenumrechnung erforderlich ist.

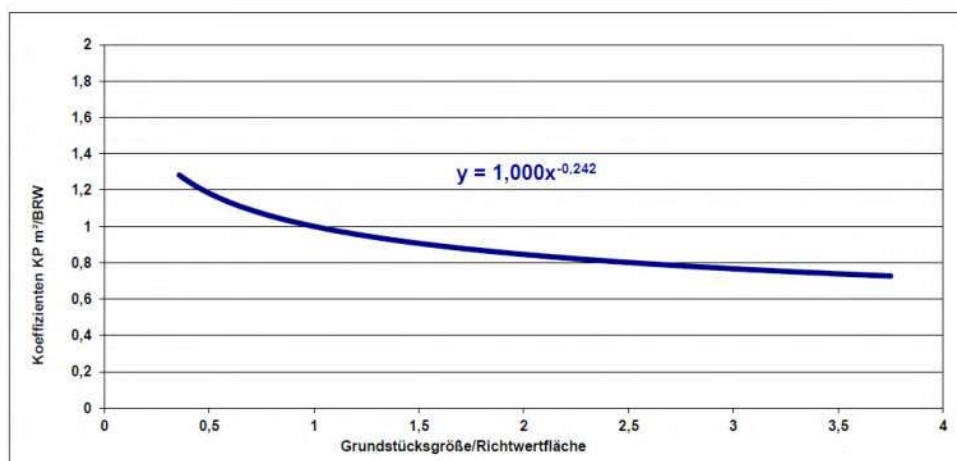
Grundstücksgröße und weitere Grundstücksmerkmale

(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 oder in sonstiger Weise berücksichtigt wurde.

Umrechnungskoeffizienten (§19 ImmoWertV 21)

- Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, **Größe**, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Der Sachverständige wählt folgende Ableitung, die sich in seiner Praxis bewährt hat.



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

Berechnung (Größe)

Bodenrichtwert in €/m²

mittlere Richtwertgröße = 950 m²

Grundstücksgröße

X = Grundstücksgröße : Richtwertgröße

Y (Umrechnungsfaktor) = $X^{-0,242} = 0,736^{-0,242}$

Eigene Anpassung des Korrekturfaktors

Formel

Stichtag/Größe- angepasster Bodenrichtwert

- 710 €/m²
- 950 m²
- 699 m²
- $699 / 950 = 0,736$
- $= 1,077$
- 1,077
- $= 710 \text{ €/m}^2 \times 1,077$
- **gerundet 765 €/m²**

4.1.3 Anpassung des Bodenrichtwertes

1.	Bodenrichtwert	
	Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes	765,00 €/m ²
	Bezüglich Größe angepasster Bodenrichtwert	
	abzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten	
2.	Dieser Wertanteil stellt in der Regel nicht den reinen Substanzwert der Erschließungsanlagen dar, sondern nur den Wertanteil welcher vom Bodenwert mitumfasst wird.	-70,00 €/m ²
3.	Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land	695,00 €/m ²
Zu- und Abschläge zur Anpassung an		
die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag		
	Richtwert mit Stand 01.01.2024	0 %
	Der Gutachter schätzt ein, dass der Bodenwert in Zingst stabil geblieben ist.	
	die Lage: Keine Anpassung	0 %
	die Art der baulichen Nutzung: keine Anpassung	0 %
	das Maß der baulichen Nutzung: vergleichbar, keine Anpassung	0 %
	die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften	0 %
	Keine Besonderheiten	
	Zu- und Abschläge insgesamt :	0,00 %
4.	Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes	695,00 €/m ²
	zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten	70,00 €/m ²
5.	Bodenwert für baureifes Land	765,00 €/m²

4.2 Zusammenfassung

Flurstück	Charakterisierung	Grundstücks-Größe in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstücks-wert in €
60/20	Bauland /-nebenfläche/Hofffläche	699	765	534.735,00
Gesamt		699		534.735,00

4.2.1 Ermittlung des anteiligen Grundstückswertes der WE 5

Grundstück	Grundstücksgröße in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstückswert in €
Gesamtgrundstück	699	765,00	534.735,00
Bodenwertanteil des Wohnungseigentums	2.332	10.000,00	124.700,20
Bodenwertanteil des Wohnungseigentums (gerundet)			124.700
Wohnfläche des Wohnungseigentums in m²			66,61
Bodenwertanteil in €/m² Wohnfläche			1.872,09

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.

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.

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

6 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.

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den § 27-34 ImmoWertV 21 beschrieben.

- Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).
- Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.
- Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.
- Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.
- Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.). Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz (Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.
- Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.
- Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.
- Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen. Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrags dar.

6.1 Erläuterungen der verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

- Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.
- Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

- Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.
- Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).
- Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

- Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

- Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.
- Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

- Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus ‘üblicher Gesamtnutzungsdauer‘ abzüglich ‘tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag‘ zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

- Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

- Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i d. R. bereits von Anfang anhaften — z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.
- Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.
- Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da
 - nur zerstörungsfrei — augenscheinlich untersucht wird,
 - grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

6.2 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 und sind auch eher unwahrscheinlich (Massivbau, Neubau von ca. 2017).

6.3 Historie

(ungefähre Darstellung, basierend auf Erkenntnissen aus der Bauakte und den Erkenntnissen vor Ort)

In Auszügen (erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit):

- Bauantrag vom 01.11.2016
- Baugenehmigung Nr. 5644/16 vom 15.06.2017
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 11.12.2017 (AZ 05644-16)
- Ca. errichtet in 2016/2017
 - Der Gutachter geht von einer Fertigstellung **in 2017 aus.**

Rohbaubsubstanz

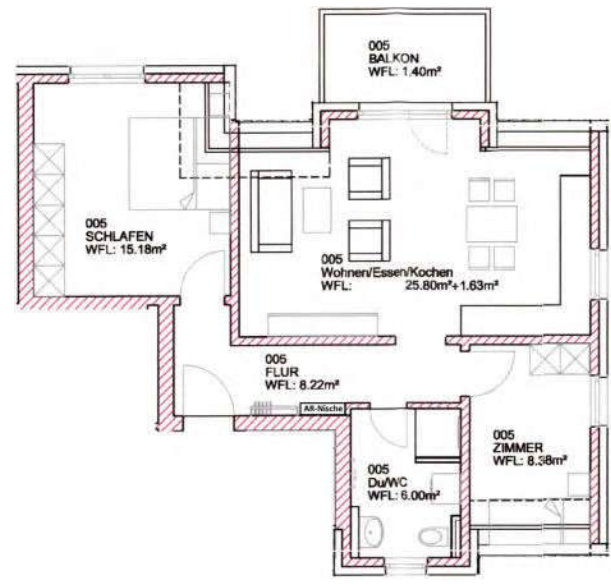
- **Typ: Massivhaus**
- Fundament: Bodenplatte, frostfrei gegründet (Streifenfundament)
- Außenwände: 17,5 cm Ksl-Mauerwerk + 16 cm Vollwärmeschutz
- Innenwände: massiv Stärke entsprechend den statischen Erfordernissen aus Ksl (11,5 und 17,5 cm)
- Trennwand zwischen beiden Hälften: 2 x 17,5 cm Ksv-Mauerwerk + Dämmung
- Decke über EG: Stahlbetondecke
- Decke über DG: Holzbalkendecke
- Dachgeschoss:
 - Satteldachkonstruktion, Dachneigung 45 grd., ausgebaut
 - Holzpfeifendach mit Tonziegeleindeckung
 - Vorhandene Dachgauben
 - Zinktraufenanlage
- Treppe: gewendelte Massivtreppe vom EG bis DG

Ausbaubsubstanz

- **Fenster (EG):** Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung untergebracht im Technikraum, zentrale Warmwasseraufbereitung
 - Anmerkung: Der Heizungsraum war nicht zugänglich, die Therme konnte nicht besichtigt werden
 - Fußbodenheizung im gesamten Haus
 - dezentrale Lüftungsanlage mit WRG
- **Elektro:** nach VDE-Norm, mittlere bis gute Ausstattung
- **Innentüren:** mit Futter und Bekleidung

6.3.1 Beschreibung der Wohnung 5

- basierend auf der Bauakte, überprüft durch eigenes Aufmaß (Genauigkeit +/- 3%).
- Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung

 • Balkon nach West; Belichtung: gut; Grundriss: zweckmäßig	Zimmer	Ca. Fläche in m ²
	Wohnen/Kochen/Essen	27,43
	Schlafen	15,18
	Zimmer	8,38
	Flur (inkl. Abstellnische)	8,22
	Du/WC	6,00
	AR (mit Wohnzimmer verschmolzen)	0,00
	Balkon (1/4 Ansatz)	1,40
	Gesamt	66,61
	Ansatz laut Teilung: 66,61 m² • wird zu Grunde gelegt • Innenhöhe ca. 2,45 m	

Ausstattung:

- **Fenster (DG):** Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
- **Heizung:**
 - Fußbodenheizung
- **Elektro:** nach VDE-Norm, mittlere bis gute Ausstattung
- **Innentüren:** mit Futter und Bekleidung
- **Fußböden:** Fliesen

Sanitär-Wohnung 5 (DG)

- Hochwertig, großräumig
- bodenebene Dusche mit Echtglasabtrennung
- Wandhängendes WC
- Waschbecken mit Unterschrank
- Wände und Boden gefliest (Großformatfliesen)
- Mit Fenster

Möbliering: Hinweis: Bewertung zur Bewertung der Möbliering

- Verfahren nach Sternel:
 - Sternel geht in seiner Methode zur Ermittlung des Möblieringzuschlages von einer jährlichen Abschreibung des Neuwertes des Mobiliars in Höhe von 1/7 bzw. 15 % aus, wobei nach den 5 Jahren ein Restwert von ca. 25 % besteht und dieser im Anschluss geringer abgeschrieben wird.
 - **Standwert:** Der Sachverständige bewertet den Standwert der Möbliering (Möbliering verbleibt im Objekt).
 - Die Standwerte sind nicht identisch mit den Herstellungswerten der jeweiligen Bauteile/Einbauten bzw. Zubehörteilen. Der Standwert spiegelt den Wert wieder, mit denen diese Bauteile/Einbauten bei Verbleib in der Immobilie den Verkehrswert erhöhen können.
 - Der Standwert ist höher wie der Wiederveräußerungswert
 - Die Möbliering dürfte ca. aus dem Jahr 2017 sein (Alter ca. 8 Jahre). **Der Gutachter unterstellt pauschalisiert einen Restwert von ca. 30 bis 35 % des Neuanschaffungswertes.**

Anmerkungen:

- Das Inventar wurde durch den Zwangsverwalter überschlägig erfasst.
- In den Anlagen 26 bis 28 hat der Gutachter jedes Zimmer mit dem vorhandenen Inventar visualisiert.

Wohnung 5

- weiße Einbauküche (einzeilig), Miele-Herd und Kühlschrank, Spüle, Kaffeemaschine Delongi, Toaster, Wasserkocher, Messerblock, Besteck für mindesten sechs Personen, Geschirrspüler Miele, weiteres Küchenbesteck, Geschirr für sechs Personen mit großen Tellern, kleinen Tellern, Schalen, Müslischalen, Kaffeebechern, Espressotassen sowie zehn Wassergläser, sechzehn Weingläser, vier Weizengläser, sechs Sektgläser.
- Esstisch mit sechs Sitzplätzen, Hängelampe
- Wohnzimmer mit Ledercouch mit diversen Kissen und Couchtisch, Eckkommode mit TV und Stereoanlage.
- Schlafzimmer mit Doppelbett, 2 Nachtschen, 2 schmale Kleiderschränke, Kommode und TV
- Kleines Zimmer mit Doppelbett, 2 Nachtschen, Highboard mit TV
- Bad mit Waschmaschine
- Flur mit Garderobe und Sitzbank
- Balkon mit Tisch und Stühlen
- Vorhanden ist weitere Dekoration, Fensterjalousien, kleine Lampen, Bildern, Kerzen, eine Mikrowelle, Schirmständer, Einkaufstaschen, Regenschirm, Kleiderbügel, Bilder
- Standwert Inventar: pauschal **12.500 €**

Gerätehaus: 3 Fahrräder

- Standwert: **pauschal 750 €**

Gesamt: 13.250 €

Baumängel/Bauschäden

- guter Instandhaltungszustand, dem Baujahr entsprechend
- tlw. Moos- und Algenbefall an der Fassade
- aktuell keine getrennte mediale Abrechenbarkeit der Wohnungen (Strom, Wasser, Heizung)
 - Keine Unterzähler Wasser- und Strom vorhanden, keine Heizkostenverteiler
 - Achtung: der Technikraum war nicht einsehbar, der Gutachter geht aber von der getroffenen Aussage aus.
 - Die Einbaumöglichkeit von Kalt- und Warmwasserzähler wurde augenscheinlich vorbereitet (siehe Badbilder).

7 Darstellung des örtlichen Marktes (2024/25)

Auslastung übers Jahr:

Die Halbinsel Fischland-Darss-Zingst war schon immer ein beliebtes Urlauberziel und erlebte nach der Öffnung der innerdeutschen Grenze ab ca. Mitte der 90er Jahre einen großen touristischen Ansturm von Urlaubern, der nach wie vor ungebrochen anhält.

Mietkonditionen Fewo auf Fischland-Darss-Zingst

- o Saisonpreise je Übernachtung (einige Beispiele - sollen die Mieltendenz aufzeigen)
- o in den Ostseebädern Zingst, Prerow, Ahrendhoop, Dierhagen
- Ferienhäuser (100 bis 160 m²) 100 bis 250 €/Tag
- Ferienwohnungen (50 bis 80 m²) 65 bis 160 €/Tag
- Ferienwohnungen (kleiner 50 m²) 50 bis 150 €/Tag
- Top Appartements (>100 m²) 250 bis 500 €/Tag

Objekt "Birkmaase 6"

Die Wohnung 5 wird im Internet unter dem Namen „Meerle 5“ beworben. Die FEWO ist geeignet für bis zu 4 Personen (laut Internetwerbung); aus Gutachtersicht könnten auch 5 Personen die Wohnung nutzen

7.1.1 Zimmerpreise und Auslastung

Dem Gutachter ist der Ferienwohnungsmarkt auf der Halbinsel Fischland-Darss-Zingst aufgrund seiner Wertermittlungspraxis bekannt.

- Aufgrund eigener Recherchen hält der Gutachter folgende Aufsplittung für marktkonform (er teilt das Jahr in 4 Kategorien).
- Er nimmt abweichend von den Angaben der Website die Erzielbarkeit folgender Vermietungspreise an:

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

- Die Einnahmen gelten für eine voll ausgestattete Ferienwohnung

Saison	Tage	Anzahl der Ferienwohnungen	mittlere Auslastung in %	Anzahl der Übernachtungen gerundet für die Ferienwohnung	Preis pro Tag in € (gerundet)	Einnahmen pro Saison in € (gerundet)
D	165	1	15,00	25	80,00	2.000,00
B	97	1	25,00	24	95,00	2.280,00
C	32	1	55,00	18	110,00	1.980,00
A	71	1	85,00	60	140,00	8.400,00
gesamt	365			127,00	115,43	14.660,00
gewährter Rabatt (z. B bei Mehrfachübernachtungen, Stammkunden, Aktionen etc.)					-3%	- 439,80
• Zusätzliche Einnahmen (Sonstige zugewiesene Einnahmen, Endreinigung)					3,5%	513,10
• Zusätzliche Einnahme					0%	0,00
Einnahmen pro Jahr (Netto inkl. Inventar einer FEWO-Vermietung)						14.733,30

Gesamt: 14.735 €

MwST-Problematik

Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird das Objekt ohne ausgewiesene MwSt. versteigert. Ein Ersteigerer kann demnach keine MwSt.-Rückerstattung beim Finanzamt geltend machen. Demzufolge muss er von den Bruttoeinnahmen auch keine MwSt. abführen.

7.1.2 Restnutzungsdauer

- 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 Objekt wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** angenommen. Der Gutachter hält folgenden Ansatz für gerechtfertigt:

	Gesamtnutzungsdauer in Jahren	Bemerkungen
Standardstufe 3-4 (Eigener Ansatz)	80	
Korrekturfaktor	0	Keine Besonderheiten
Gesamtnutzungsdauer	80	
Baujahr	2017	Bezugs-Fertigstellung in 2017
Gebäudealter (2025)	8 Jahre	
Rechnerischer Restnutzungsdauer	72 Jahre	
Angepasste RND	72 Jahre	•

7.1.3 Bewirtschaftungskosten/ Betriebskosten

Neben einer Provision für die Ferienwohnungsvermietung fällt zusätzlich folgender Kostenaufwand an:

- o Hausgeld für Wasser-, Heizungs-, Verwaltungs-, tlw. Reinigungskosten, Instandhaltungskosten, Instandhaltungsrücklage, Müllgebühren, Versicherungen etc.
- o zusätzlich tatsächliche Stromkosten

Ausgehend von einem Bruttoertrag fallen somit an:

- o ca. 20 bis 30% Provision; monatliches Hausgeld, tlw. Kosten für Reinigung
- o Mietausfallwagnis, Stromkosten, sonstige nicht erfasste Kosten
- o Rücklage für periodische Erneuerung des Inventars

Ansätze des Gutachters (BW-Kosten in % in Abhängigkeit von Wohnungsgröße)

Größe 40 bis 60 m²	Größe 60 bis 75 m²	Größe 75 bis 90 m²
55 %	52,5 %	50 %

7.1.4 Liegenschaftszins

Der Gutachterausschuss Vorpommern-Rügen hat keine Liegenschaftszinssätze für vergleichbare Ferienwohnungen/Ferienhäuser ausgewiesen.

Einen Anhaltspunkt liefert der Grundstücksmarktbericht 2025 des Landkreises Rostock mit einem ausgewiesenen Liegenschaftszins für die Ostseebäder.

Auszug aus dem GMB 2025 (Landkreis Rostock)

Gebäudetyp	Anzahl Kauffälle	Liegenschaftszinssatz in %				Kennzahlen [Mittelwert]	
		Min.	MW	Max.	Stabw.	RND in Jahre	mtl. Miete pro m ² Wfl/NF
Wohnungseigentum	74	0,5	2,6	7,3	1,5	47	7,72
Ostseebäder + Umfeld Ostseebäder	7	0,7	1,3	2,2	0,5	47	8,61

1,30%	Mittelwert Wohnungseigentum für Ostseebäder im Landkreis Rostock
0,05%	Tatsächliche Lage in Zingst (2025)
0,10%	Keine Instandhaltungsrücklage, keine aktive WEG-Verwaltung Keine getrennte mediale Abrechenbarkeit (Strom, Wasser, Heizung)
1,45%	Gesamt

7.1.5 Berechnung des EW

Mieteinheiten	Ca. Nutz- bzw. Wohnfläche in m ²	Nettokaltmiete		
		Monatlich		jährlich
		in €/m ²	in €	in €
Wohnung 5	66,61			14.735,00

- o jährliche Nettokaltmiete insgesamt: 14.735,00
- o Bewirtschaftungs-/Betriebskosten jährlich insgesamt in %:

Anteil des Vermieters insbesondere für:

- o Verwaltungskosten, Vermietungskosten, Provisionen für Reiseveranstalter, Reinigungskosten, Instandhaltungskosten; Werbung -52,5% -7.735,88
- o Mietsausfallwagnis, alle Betriebskosten
- o Mietsausfallwagnis

jährlicher Reinertrag = 6.999,12

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

Bodenwert in €	Miteigentums- anteil	anteiliger Bodenwert	Liegenschaftszins- satz in %	
534.735	2.332	124.700,20	1,45	-1.808,15
	10.000			
				<i>Ertrag des Eigentums</i> 5.190,97

Vervielfältigter einschließlich Abschreibung

bei einem Liegenschaftszinssatz von (in %): 1,45

und einer Restnutzungsdauer von 72 Jahren x 44,504

vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage (in €) = 231.018,93

Behebung von Schäden pauschal in € 0,00

•

zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung/Werterhöhung/Kosten in € 0,00

•

Bodenwertanteil des Grundstücks in € + 124.700,20

Ertragswert des Wohnungseigentums + Miteigentumsanteil am Grundstück 355.719,13

in €/m² 5.340,33

8 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

- Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den § 24—26 ImmoWertV 21 beschrieben.
- Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (Vergleichspreisverfahren) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (Vergleichsfaktorverfahren) basieren.
- Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.
- Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels, Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=>objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).
- Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.
- Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

- Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

8.1 Marktdaten und Erkenntnisse

Quelle Marktbericht 2019 des Gutachterausschusses Vorpommern-Rügen s. S. 39 ff in Auszügen:

3.3.1 Wohnungseigentum (WF incl. 1 Stellplatz)

Wohnfläche	Art des Verkaufes	Lage	KP €/m²WF (gewogener MW)	Anzahl	Spanne KP €/m²WF		
0 - 45	Erstverkauf aus Neubau	Hansestadt Stralsund		0			
		Ostseebäder LK V-R	4.479	11	2.863	-	8.793
		Festland		0			
		Insel Rügen	3.243	13	2.791	-	3.792
	Erstverkauf aus Umwandlung	Hansestadt Stralsund		0			
		Ostseebäder LK V-R (ohne Prora)		1		-	
		Prora	5.516	44	4.374	-	6.990
		Festland		0			
		Insel Rügen	1.769	13	1.526	-	3.431
	Weiterverkauf	Hansestadt Stralsund	1.384	3	925	-	2.470
		Ostseebäder LK V-R	3.169	66	803	-	9.103
		Festland	3.002	5	1.287	-	3.997
		Insel Rügen	1.531	56	902	-	6.231

Anmerkung:

- Die Marktdaten sind aus dem Jahr 2017/2018 **und nicht mehr zeitgemäß**.
- Einen neueren Marktbericht hat der Gutachterausschuss Vorpommern-Rügen noch nicht herausgegeben.

Relevante Marktdaten wurden jedoch im Landesgrundstücksmarktbericht 2025 vom Oberen Gutachterausschuss veröffentlicht:

Abb. 4.24: Übersicht Wohnflächenpreise 2024 für Eigentumswohnungen - Erstverkäufe aus Neubau

	Landkreis/ Stadt	Anzahl Kauffälle	Mittlerer			
			Wohn- flächenpreis [€/m²]	Wohn- fläche [m²]	Gesamt- kaufpreis [€]	Boden- richtwert [€/m²]
			Erstverkäufe aus Neubau			
Küstenstreifen	HRO	67	5.681	38	183.414	430
	LRO	42	4.646	85	395.000	280
	VR	113	5.658	66	366.000	-
	NWM	11	6.965	61	459.900	490
	VG	131	4.807	62	270.600	275
	Gesamt	364	5.278	61		

Abb. 4.27: Übersicht Wohnflächenpreise 2024 für Eigentumswohnungen - Weiterverkäufe

	Landkreis/ Stadt	Anzahl Kauffälle	Mittlerer				Baujahr
			Wohn- flächenpreis [€/m²]	Wohn- fläche [m²]	Gesamt- kaufpreis [€]	Boden- richtwert [€/m²]	
Baujahre 1991 bis 2021							
Küstenstreifen	HRO	87	3.375	72	252.200	500	2000
	LRO	144	4.406	53	223.450	540	2002
	VR	278	3.810	56	212.595	-	1998
	NWM	64	2.893	56	169.000	200	1998
	VG	219	3.312	56	184.000	305	2001
	Gesamt	792	3.659	57			

Basierend auf vorhandenen Marktdaten (auch aus anderen Ostseebäder an der ostdeutschen Ostseeküste) hält der Sachverständige folgende Verkaufsfaktoren für angemessen. Die vorhandenen Zustandsmerkmale (keine Rücklage, keine WEG-Verwaltung, kein Wirtschaftsplan, keine mediale Abrechenbarkeit) finden im Ausgangswert Berücksichtigung.

- Gilt für FEWO's mit Größen 60 bis 75 m²

Wfl. in m² ca.	Vergleichskaufpreis in € / m² Wohnfläche	Vergleichskaufpreis für das Wohneigentum in €	Bemerkungen
66,61	4.850	323.058,50	• Wiederverkaufspreis (ohne Inventar) ◦ Inkl. Abstellraum
+		13.250,00	• Standwert des Inventars
+		10.000,00	• SNR am Stellplatz 5 ◦ Gerundet in der Kategorie 5.000 €/m²
Gesamt		346.308,5	

Anmerkungen zu den Stellplatzpreisen (ebenerdiger Stellplatz)

Grundlage der Wertausweisung ist eine Analyse des Gutachterausschusses des Landkreises Rostock (veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2025, Seite 60)

Wohnflächenpreis [Euro/m² Wfl]	Außenstellplatz [Euro]	Tiefgaragenstellplatz [Euro]
1.500	4.700	16.500
2.000	5.600	18.000
2.500	6.400	19.300
3.000	7.200	20.400
3.500	8.000	21.400
4.000	8.700	22.200
4.500	9.300	23.100
5.000	10.000	23.800
5.500	10.600	24.500
6.000	11.200	25.100
6.500	11.800	25.800
7.000	12.300	26.300
7.500	12.900	26.900
8.000	13.400	27.400

Tabelle 25 Stellplatzpreise in Abhängigkeit vom Wohnflächenpreis

9 Verkehrswert

Der Vergleichsfaktorwert weicht vom Ertragswert ab. Der Sachverständige schätzt ein, dass ein Mittel, gebildet aus 0,5 Anteil Ertragswert und 0,5 Anteil Vergleichswert, dem vorläufigen Marktwert des Objektes am ehesten gerecht wird.

	Anteil	
o Ertragswert (inkl. Inventar und SNR am Stellplatz)	0,5	355.700,00 €
o Vergleichswert (inkl. Inventar und SNR am Stellplatz)	0,5	346.300,00 €
<i>vorläufiger Verkehrswert nach § 194 BauGB</i>		<i>351.000,00 €</i>
zusätzliche Marktanpassung in % (zur Rundung)		
o Rundung	0,00	0,00 €
Verkehrswert nach § 194 BauGB		351.000,00 €

Somit wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB
des Sondereigentums an der im Dachgeschoss gelegenen
Wohnung nebst Balkon Nr. 5 und dem im Nebengebäude
gelegenen Geräteraum Nr. 5
nebst Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Stellplatz Nr. 5
*verbunden mit dem Miteigentumsanteil an dem Grundstück
und dem Gemeinschaftseigentum*

Birkmaase 6 in 18374 Zingst

zum Wertermittlungstichtag 9. Dezember 2025

geschätzt mit

351.000 €

10 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	1	Auszug aus dem Stadtplan (lizensiert über geoport)
Anlage	2	Auszug aus dem aktuellen Katasterplan
Anlage	3	Luftbild
Anlage	4	Baulastauskunft
Anlage	5	Altlastenauskunft
Anlage	6	Auszug aus dem Flächennutzungsplan für das Ostseebad Zingst
Anlage	7	Darstellung von Bebauungsplänen im Umfeld
Anlage	8	Auszug aus dem einfachen B-Plan Nr. 31
Anlage	9	Abgeschlossenheitsbescheinigung
Anlage	10	Darstellung der WEG: Aufstellung der Miteigentumsanteile
Anlage	11-12	Lageplan,
Anlage	13	Grundriss vom DG
Anlage	14	Grundriss vom Spitzboden
Anlage	15	Flächenberechnung, entnommen der Bauakte
Anlage	16-21	Wohnhaus: weitere Schnitte und Ansichten
Anlage	22	Nebengebäude: Ansichten und Schnitt
Anlage	23 – 29	Fotoansichten
Anlage	30	Darstellung der Flurstücksdaten

11 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage

- o Gute Wohnlage / gute Geschäftslage für touristische Nutzungen

Postalische Anschrift

- o Birkmaase 6 in 18374 Zingst

Nutzungsberechtigte + weitere Ansprechpartner:

- o Nicht vermietet, Ferienwohnungsnutzung

Ferienwohnungsvermietung	Zwangsverwalter
Ferienwohnungen	Rechtsanwalt

WEG-Verwaltung:

- Keine WEG-Verwaltung, kein Hausgeld, keine Instandhaltungsrücklage

Gewerbebetrieb

- o Ferienwohnungen

Maschinen und Betriebseinrichtungen

- o Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- o **Das vorhandene Inventar 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

- 18445 Altenpleen OT Günz

Energiepass

- wurde nicht zugereicht

Überbauungen

- Nicht vorhanden

baubehördliche Beanstandungen

- Nicht bekannt
- Laut Baugenehmigung wurde im Spitzboden (Wohnung 4) ein Abstellraum genehmigt.
- Tatsächlich befindet sich im Spitzboden ein Schlafraum nebst WC. Ob dieser temporäre Aufenthaltsraum genehmigungsfähig ist, bedarf einer gesonderten Nachfrage beim Bauamt.
- Dies ist aber nicht wertrelevant für die Wohnung 5.

12 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 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 Nr. 6) geändert worden ist.

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 Nr. 6) geändert worden ist.

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, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

13 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 09.12.2025

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*

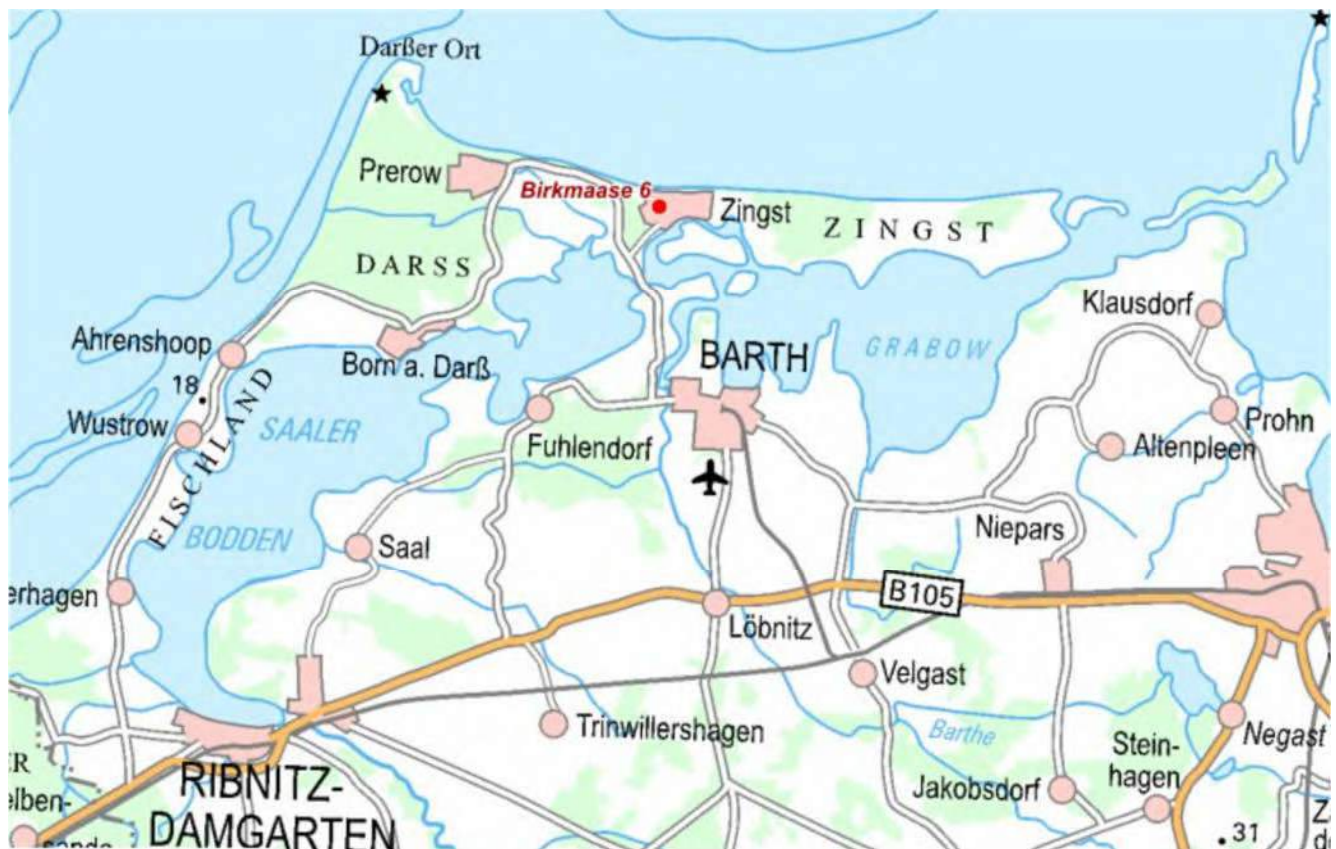
Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass Ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.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

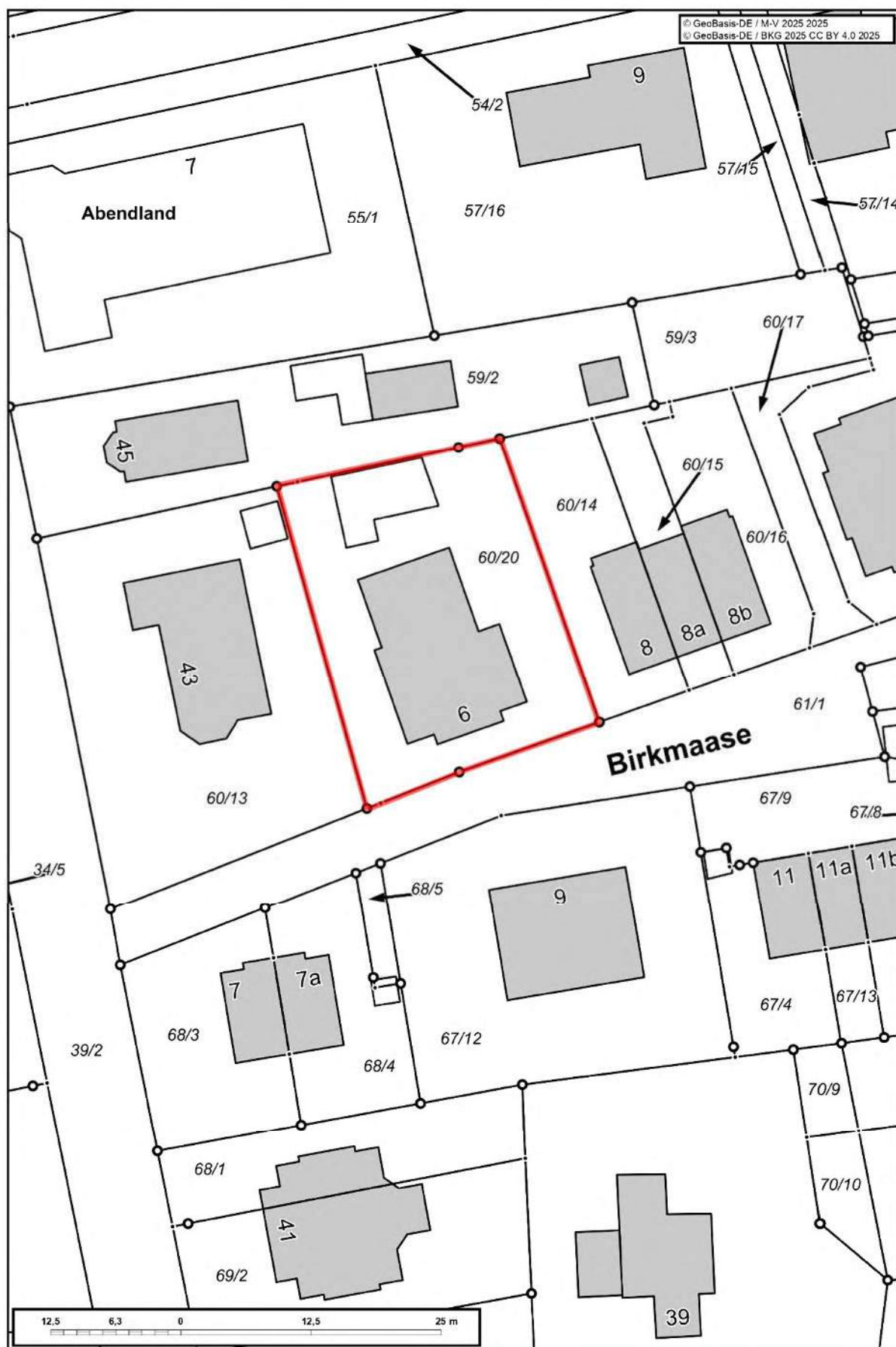


Quelle: Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2025)



Quelle: Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2025)

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 (2025)



Luftbild (Befliegung 05/2024)

Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2025)

Datum: 27. Oktober 2025

Vorhaben Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis - Zingst

Grundstück Zingst, ~, Birkmaase 6

Gemarkung Zingst

Flur 8

Flurstück 60/20

Bescheinigung über Baulasteintragung

Hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf dem v. g. Grundstück mit den angeführten Katasterbezeichnungen eine Baulast eingetragen ist.

Das entsprechende Baulastenblatt ist in der Anlage beigelegt.

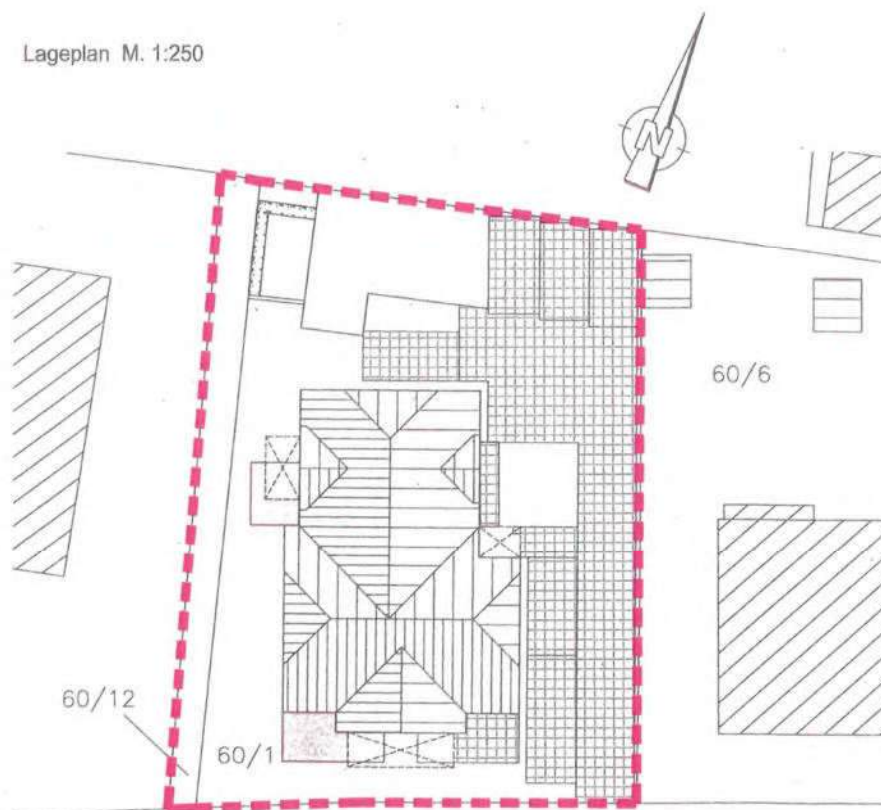
Aufgrund der Zusammenführung der vorherigen Flurstücke 60/1 und 60/12 zu dem bestehenden Flurstück 60/20, ist die auf dem Baulastenblatt 315 und 316 eingetragene und im Baulastenlageplan verzeichnete Vereinigung der Vorgängerflurstücke und die damit verbundene Zweckbestimmung hinfällig. Das Flurstück 60/20 bildet nun hinsichtlich des Bau-rechtes ein Grundstück sodass eine Löschung von Amtswegen veranlasst wird.

Für die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sind Gebühren zu entrichten. Die Gebüh-
renfestsetzung für diese Bescheinigung entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Gebührenbe-
scheid.

Bauvorhaben: Neubau eines Wohnhauses mit Ferienwohnungen und eines Nebengebäudes
Seeheilbad Zingst, Birkmaase, Flur 8, Flurstück 60/1

Bauherr:

Lageplan M. 1:250



Baulastauskunft Vereinigungsbaulast Flurstücke 60/1 und 60/2

**Die Flurstücke 60/1 und 60/2 wurden zusammengeführt zum Flurstück 60/20, die
Vereinigungsbaulast ist somit gegenstandslos**

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Mecklenburg-Vorpommern, Postfach 13 38, 18263 Güstrow



Landesamt für Umwelt,
Naturschutz und Geologie

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Bearbeiter: dBAK
Az.: LUNG-370c – 5872.1.1
Tel.: 0385 588-64375
Fax: 0385 588-649375
E-Mail: dBAK@lung.mv-regierung.de

Datum: 28.11.2025

Zugang zu Informationen über die Umwelt – Herausgabe von Informationen aus dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster MV (dBAK)

Auskunft (Stand 27.11.2025):

Gemarkung	Flur	Flurstück
Zingst (132552)	8	60/20

Sehr geehrte/r Anfragende/r,

Ihre Anfrage an das Altlastenkataster ergab, dass im dBAK **keine** Verdachtsfläche, schädliche Bodenveränderung, altlastverdächtige Fläche und Altlast im Sinne des § 2 Abs. 3 bis 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) auf dem o.g. Grundstück erfasst ist.

Gemäß § 7 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V) ist das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V zuständig für die Erfassung der aufgrund § 5 Abs. 1 LBodSchG M-V durch die unteren Bodenschutzbehörden mitgeteilten Verdachtsflächen, schädlichen Bodenveränderungen, altlastverdächtigen Flächen und Altlasten in einem Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landes als Teil des Bodeninformationssystems.

Aus dem Nichteintrag in das dBAK lässt sich jedoch nicht ableiten, dass sicher keine altlastverdächtigen Flächen, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen i.S.d. BBodSchG vorhanden sind. Es wird lediglich die Tatsache bestätigt, dass für das angefragte Grundstück zum jetzigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte für vorhandene Belastungen des Bodens vorliegen bzw. im dBAK erfasst sind.

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V sammelt und führt die Daten mit der zur Erfüllung seiner öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt. Es besteht nicht die Verpflichtung die Daten vor ihrer Herausgabe auf Richtigkeit zu prüfen, somit kann keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der mitgeteilten Informationen übernommen werden. Die Haftung für Schäden materieller oder ideeller Art, die durch die Nutzung der Inhalte verursacht werden kann, ist daher ausgeschlossen.

Von der Erhebung von Gebühren und Auslagen wird in diesem Fall ganz abgesehen, da dies aus Gründen der Billigkeit geboten ist.

Diese Auskunft wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dezernat Bodengeologie und Bodenschutz

Hausanschrift:
Goldberger Straße 12b
18273 Güstrow
Telefon: 0385 588-640
Telefax: 0385 588-64100
E-Mail: poststelle@lung.mv-regierung.de
http://www.lung.mv-regierung.de

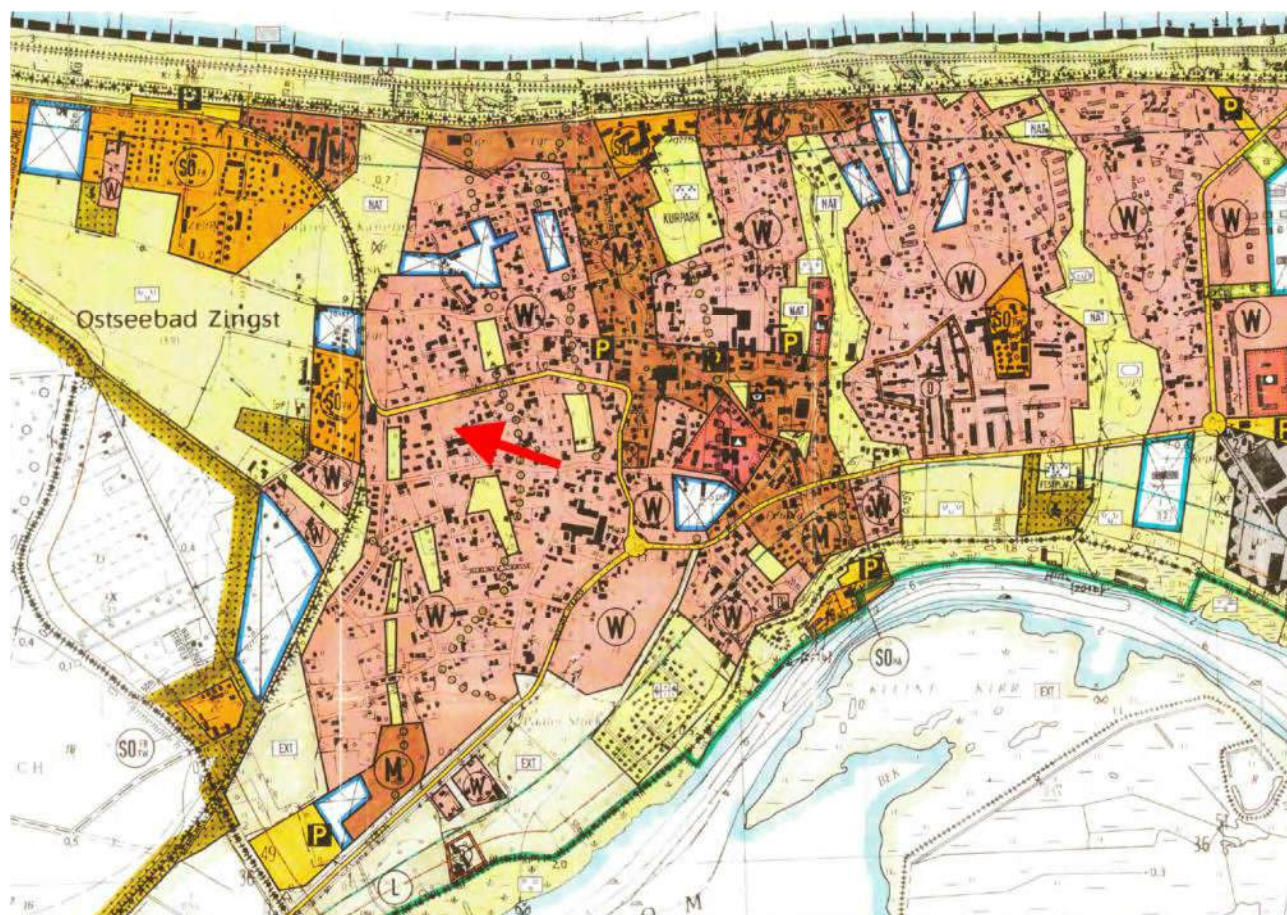
Hausanschrift:
Umweltradioaktivitätsüberwachung,
Küstengewässeruntersuchungen
Badenstraße 18
18439 Stralsund
Telefon: 03831 696-0
Telefax: 03831 696-667

Hausanschrift:
Bohrerlager
Brüeler Chaussee 13
19406 Sternberg
Telefon: 03847 2257
Telefax: 03847 451069

Hausanschrift:
Abwasserabgabe, Wasserentnahmetgelt
Paulshöher Weg 1
19061 Schwerin
Telefon: 03843 777-300
Telefax: 03843 777-309

Allgemeine Datenschutzinformation:
Der Kontakt mit dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden.
(Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSGVO M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz

Auskunft aus dem Altlastenkataster: keine Verdachtsfläche



1. DARSTELLUNGEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
- GEMEINDEGRENZE -



WOHNBAUFLÄCHE

§ 1 ABS. 1 NR. 1 BAUNVO



GEMISCHTE BAUFLÄCHEN

§ 1 ABS. 1 NR. 2 BAUNVO



GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN

§ 1 ABS. 1 NR. 3 BAUNVO



SONDERGEBIETE, DIE DER ERHÖLUNG DIENEN:

§ 10 BAUNVO

CAMP - CAMPINGPLATZ
FH - FERIENHÄUSER
FW - FERIENWOHNUNGEN



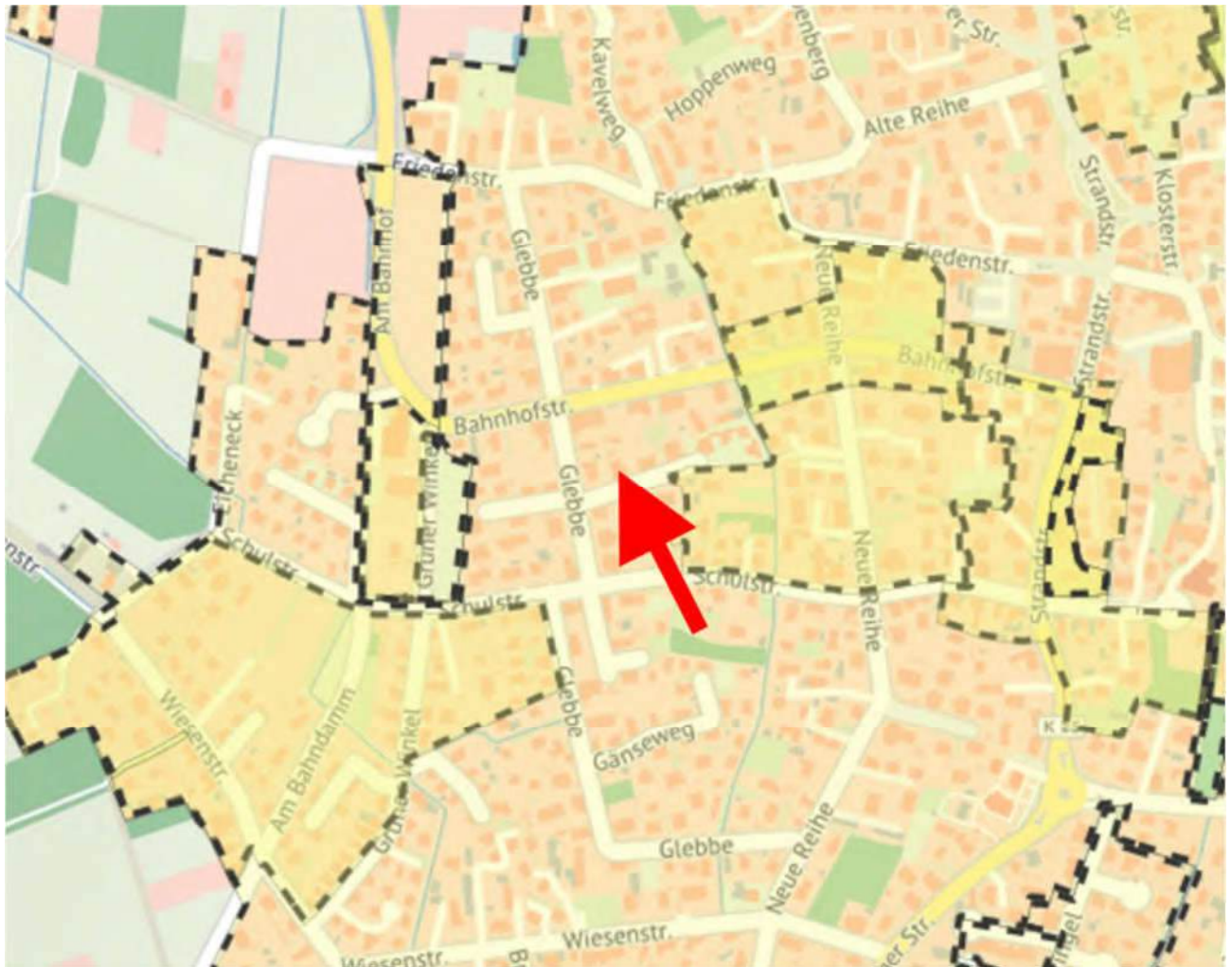
SONSTIGE SONDERGEBIETE:

§ 11 BAUNVO

KUR - KUREINRICHTUNGEN
HA - HAFENANLAGEN
BU - BUNDESEINRICHTUNGEN
KK - KURKLINIKEN

Auszug aus dem Flächennutzungsplan für das Ostseebad Zingst
Rechtskraft 2002

Der Bereich des Grundstückes ist ausgewiesen als Wohnbaufläche.

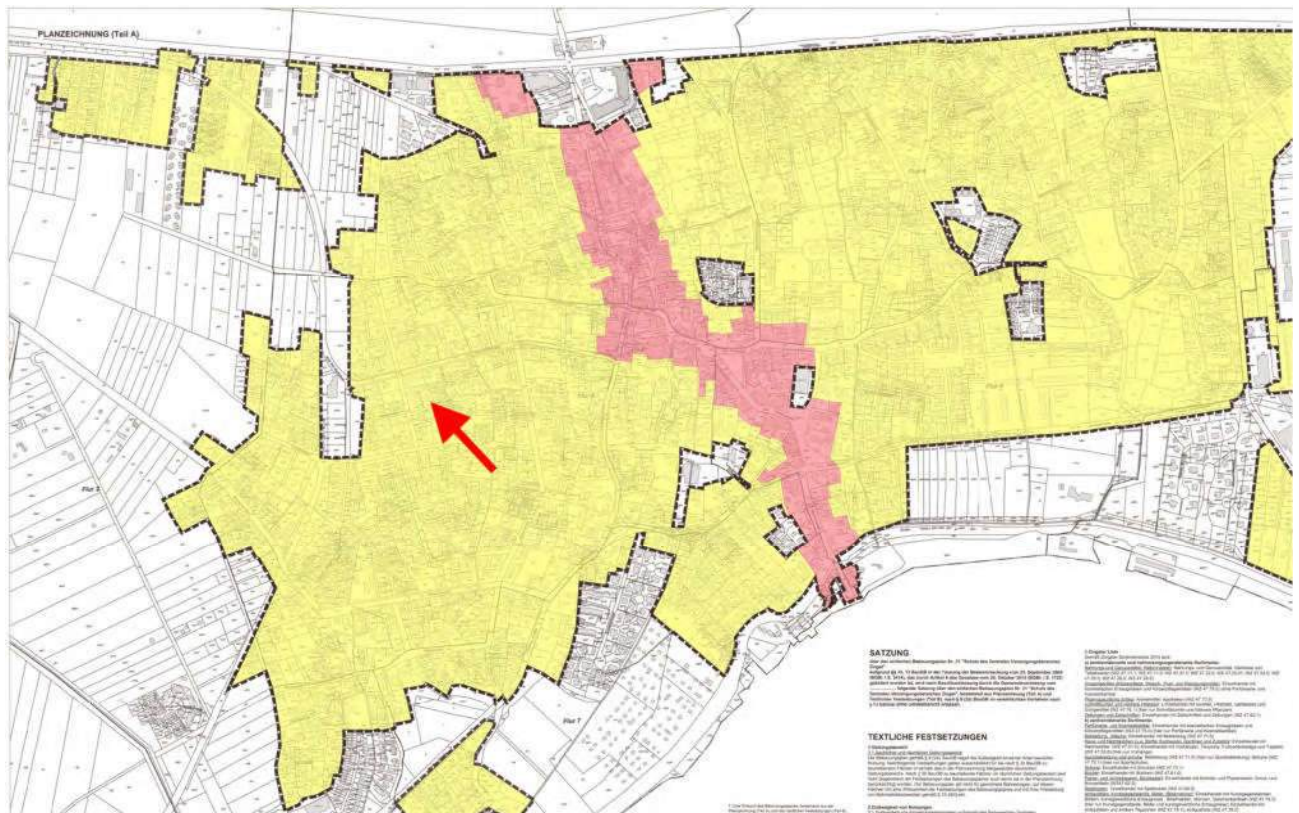


Bebauungspläne

Amtsbezeichnung	Zingst
aufstellende Gemeinde	Zingst, Ostseeheilbad
Art	B-Plan
Nummer	31
Bezeichnung	Schutz des zentralen Versorgungsbereiches
Fassung	Ursprungsplan

Gelegen im Geltungsbereich des einfachen B-Planes 31

Darstellung von Bebauungsplänen im Umfeld.
Das Grundstück ist im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gelegen.

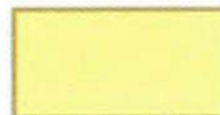


PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanZV

FLÄCHEN (§ 9 ABS. 2a BAUGB)



ZENTRALER
VERSORGUNGS-
BEREICH



RANDBEREICH

- o Rechtskraft des B-Planes 07.04.2017
- o Rechtskraft der 1. Änderung 03.02.2020 (Das zu bewertende Grundstück ist von der 1. Änderung betroffen)

Auszug aus dem einfachen B-Plan Nr. 31
Der Bereich des Grundstückes ist ausgewiesen als Randbereich

Landkreis Vorpommern-Rügen Der Landrat



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

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 43.20.02.06 432018/003269/17G
Mein Zeichen:
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!
Fachdienst: Bau und Planung
Fachgebiet / Team: FG Bauordnung - Standort GMN
Auskunft erteilt:
Besucheranschrift: Heinrich-Heine-Straße 76
18507 Grimmen
201a
Zimmer: 03831 357-
Telefon: 03831 357-444597
Fax: @lk-vr.de
E-Mail:
Datum: 11.12.2017

Vorhaben: Neubau eines Hauses mit 5 Ferienwohnungen und eines Nebengebäudes Abgeschlossenheitsbescheinigung Az. 05644-16
Grundstück: Zingst, Birkmaase
Flur: 8
Flurstück: 60/1

Bescheinigung

aufgrund des § 7 Abs. 4 Nr.2 / § 32 Abs. 2 Nr. 2 des
Wohnungseigentumsgesetzes

Die in den beiliegenden Aufteilungsplänen Blatt Nr. 1 bis Blatt Nr. 4

- mit Nummer 1 bis 5 bezeichneten Wohnungen
- mit Nummer 1 bis 5 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume

in dem Gebäude auf dem o.g. Grundstück im Grundbuch von Zingst, Blatt 1244 sind in sich abgeschlossen.

Sie entsprechen somit dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 / § 32 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes.

Bei der Erteilung dieser Bescheinigung war die bebauungsrechtliche (bauplanungsrechtliche) Zulässigkeit der zu errichtenden Räume und ihrer Nutzung von Rechtswegen nicht zu prüfen.

Im Auftrag



Anlagen
Aufteilungspläne
Gebührenbescheid



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

allg. Kontaktdaten
Telefon: 115
+49 (3831) 357-1000
Fax: +49 (3831) 357-444100
E-Mail: poststelle@lk-vr.de
Internet: www.lk-vr.de

allg. Sprechzeiten
Di: 09:00-12:00 Uhr
13:30-18:00 Uhr
Do: 09:00-12:00 Uhr
13:30-16:00 Uhr
oder nach Terminvereinbarung

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



Abgeschlossenheitsbescheinigung, entnommen der Teilungserklärung

- 8 -

Anlage 5 zu UR Nr. K882...../2018

Aufstellung der Miteigentumsanteile

WE -Nr.	Etage/Lage	10.000stel	Fläche in m²
1	EG	1.716	49,00
2	EG	1.589	45,39
3	EG	1.571	44,85
4	DG, Spitzboden	2.792	79,74
5	DG	2.332	66,61
		10.000	285,59

Die Berechnung der Wohnflächen erfolgte auf der Grundlage der Wohnflächenverordnung. Terrassen und Balkone wurden mit 25 % berücksichtigt.

Eine Änderung der Berechnung durch den teilenden Eigentümer erfolgt nur, wenn ein Festhalten an der bisherigen Regelung (analog § 10 Abs. 2 WEG) unbillig erscheint.

Darstellung der WEG; Auszug aus der TE

vorhaben: Neubau eines Wohnhauses mit Ferienwohnungen und eines Nebengebäudes
Seeheilbad Zingst, Birkmaase, Flur 8, Flurstück 60/1

Bezeichnung:

Anlage
4

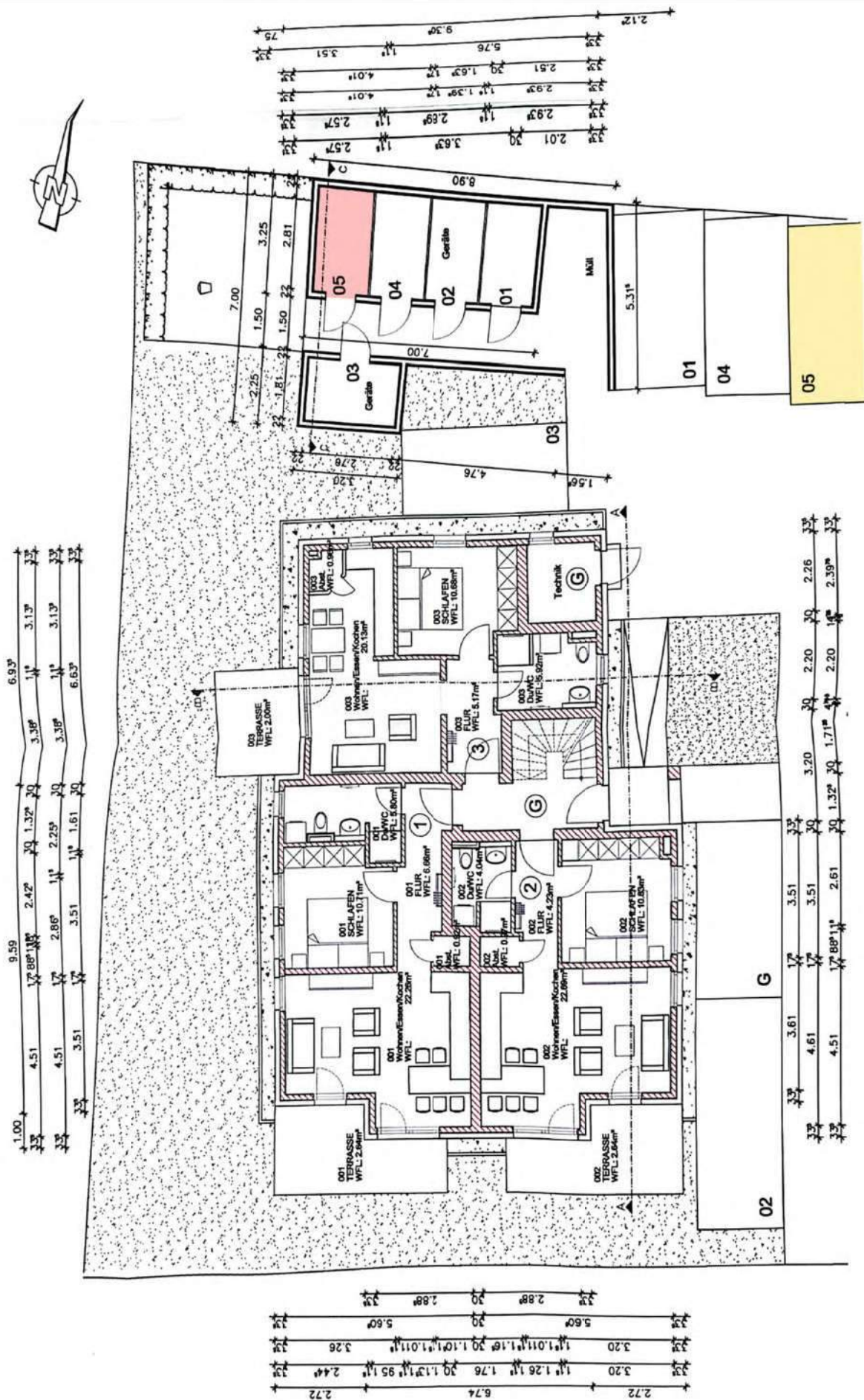
Lageplan M. 1:500



Ostseebad Wustrow, 01.11.2016

Architekt:

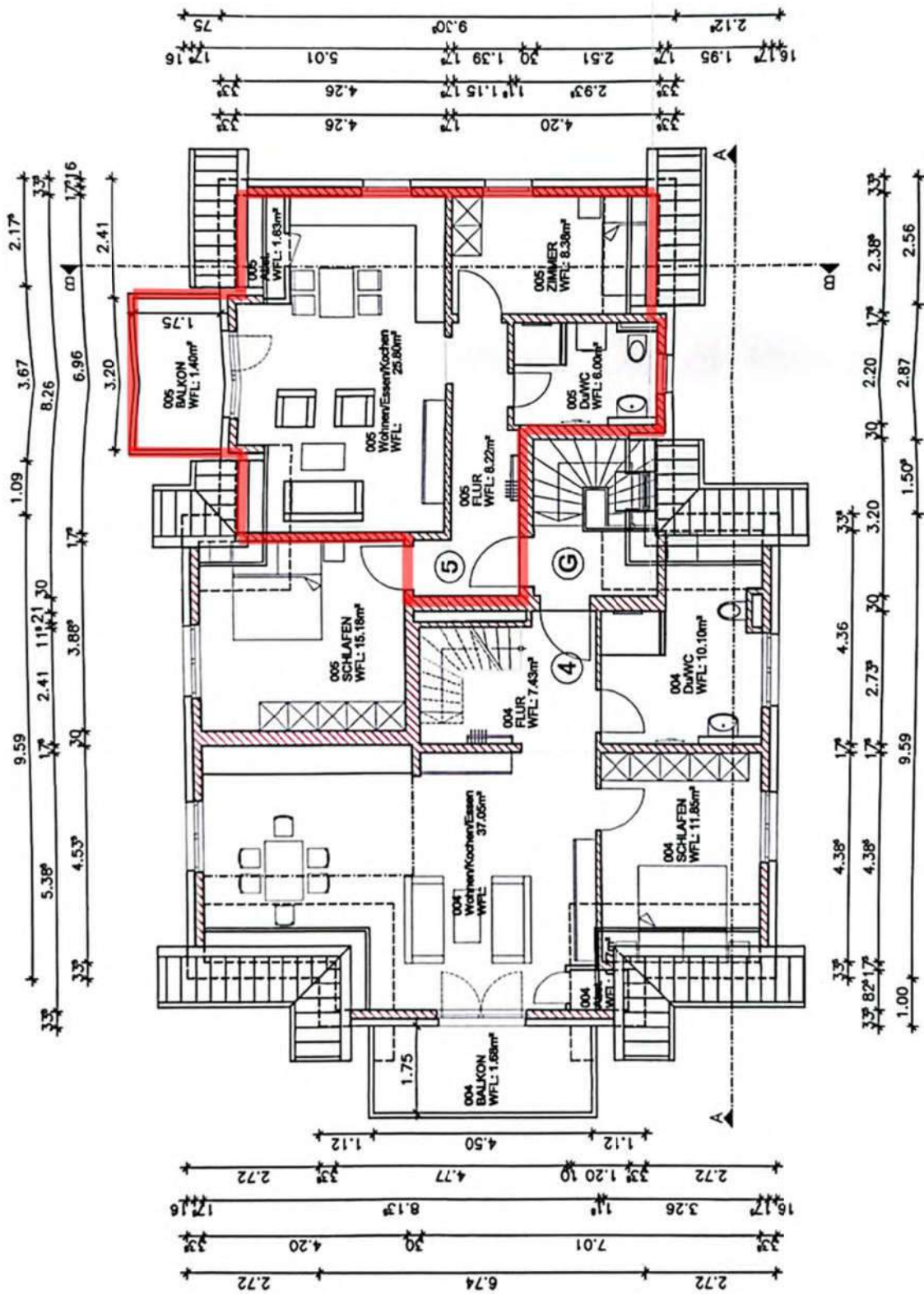
11. Dezember 2017
432013/035 09.11.17G



Grundriss vom Erdgeschoss (entnommen der TE); Durch den San/Foto leicht verzerrte Darstellung

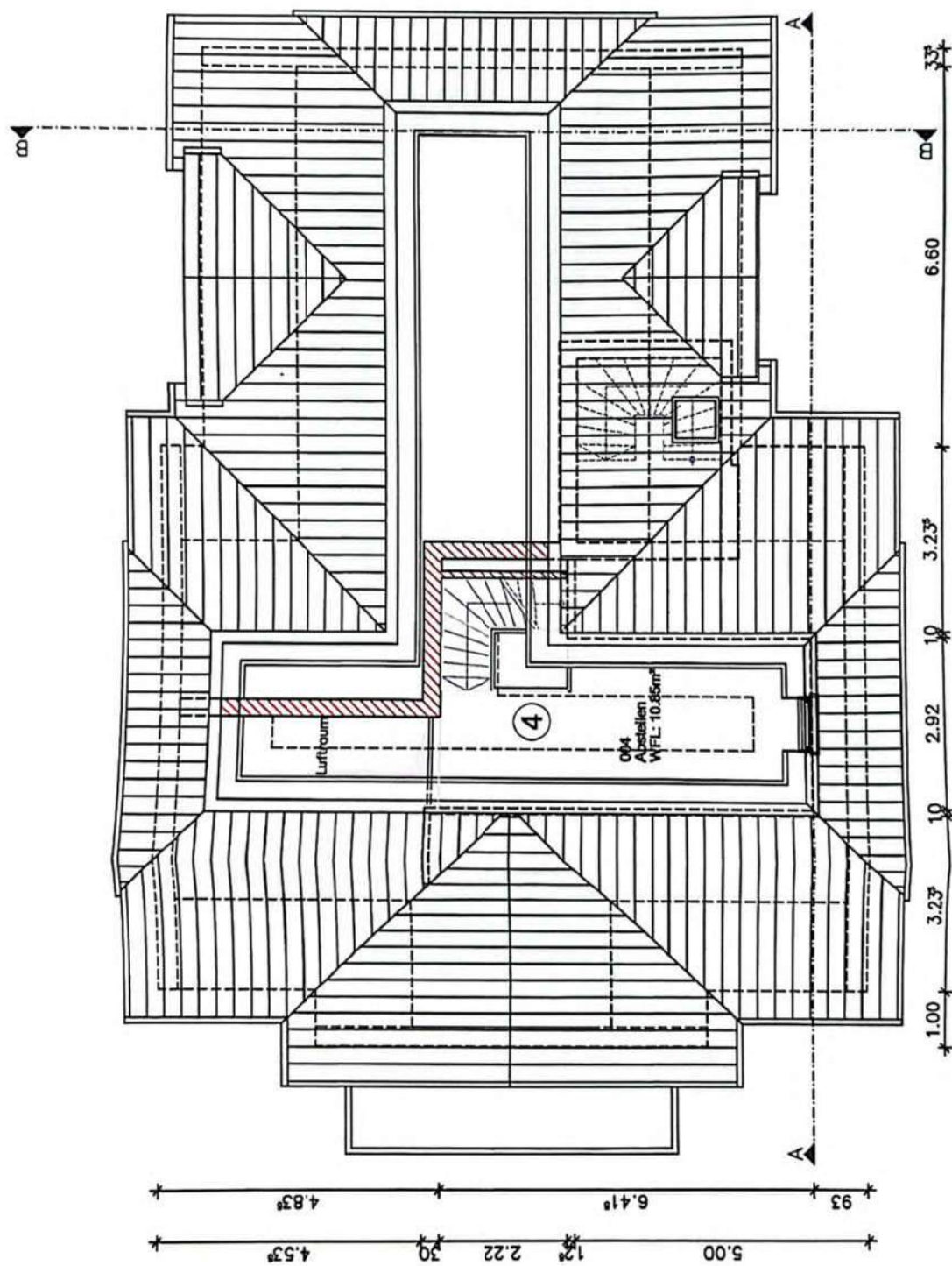
Der Geräteraum 5 wurde rot markiert.

Das Sondernutzungsrechte am KFZ-Stellplatz 5 wurden gelblich markiert.



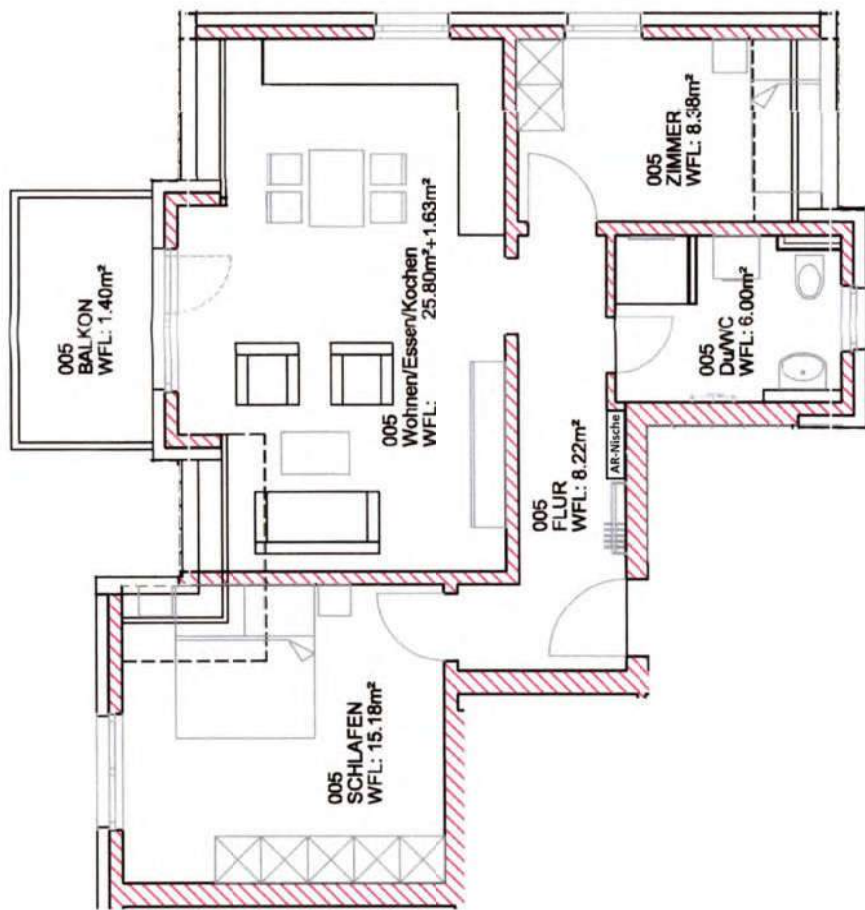
Grundriss vom Dachgeschoss (entnommen der TE); Durch den San/Foto leicht verzerrte Darstellung

Die Wohnung 5 wurde rot umrandet.



Grundriss vom Spitzboden (entnommen der TE)
 Durch den San/Foto leicht verzerrte Darstellung

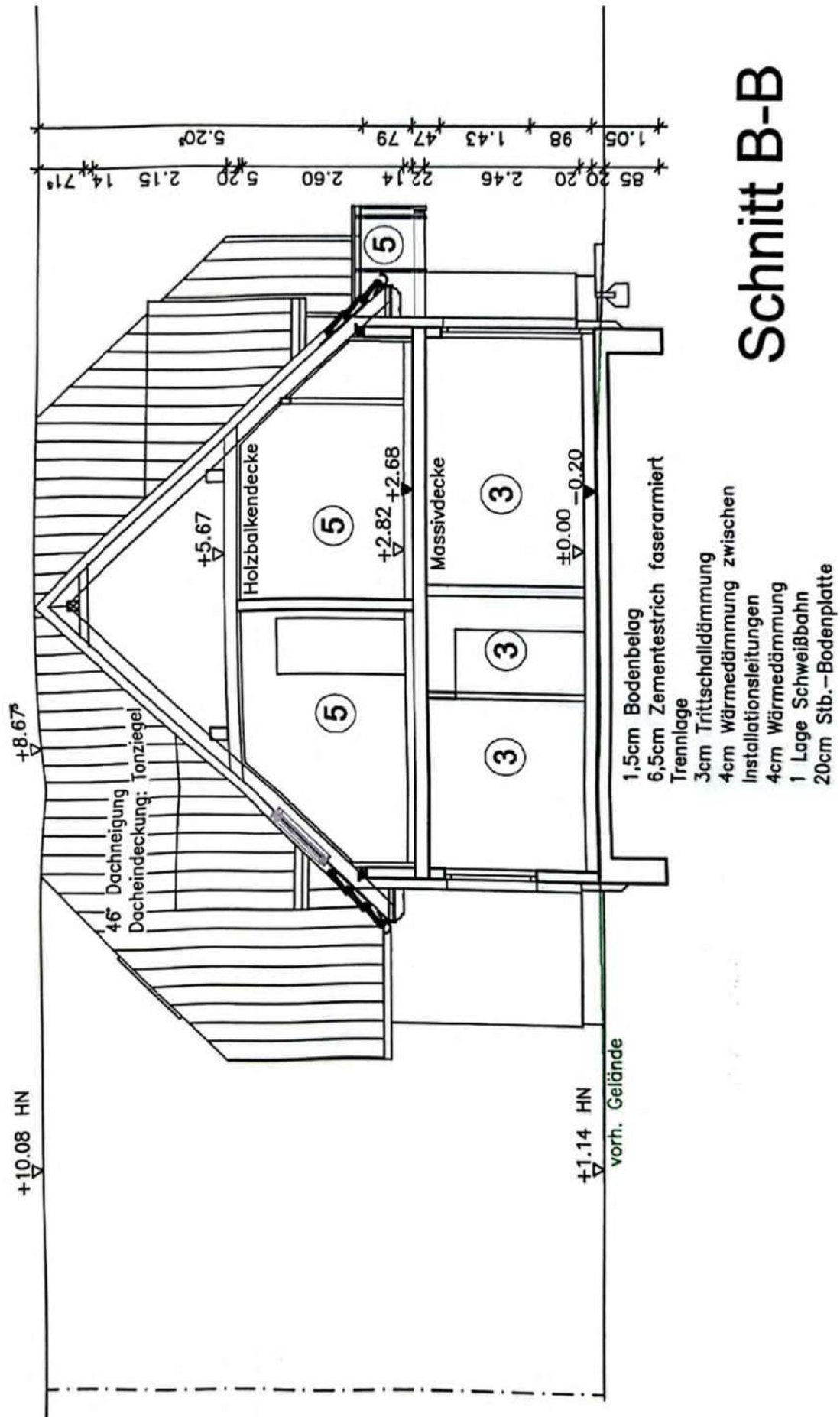
Wohnung 5			
FLUR	+1,10 * 0,81 = 0,89 qm +0,98 * 0,17 = 0,17 qm +5,67 * 1,12 = 6,36 qm +3,36 * 0,24 = 0,80 qm		8,22 qm
Du/WC	+1,00 * 0,20 = 0,20 qm +1,83 * 0,70 = 1,28 qm +(0,92 + 0,92) * 0,90 / 2 = 0,83 qm +(2,90 + 2,90) * 1,27 / 2 = 3,69 qm		6,00 qm 1,40 qm
BALKON	+0,25 * (3,20 * 1,75) =		1,63 qm
Abst.	+1,81 * 0,47 = 0,86 qm +2,05 * 0,38 = 0,77 qm		
Wohnen/Essen/Kochen	+2,97 * 0,14 = 0,41 qm +4,75 * 0,98 = 4,67 qm +3,11 * 6,93 = 21,56 qm -0,50 * (0,95 * 1,75) = -0,84 qm		25,80 qm
ZIMMER	+(4,03 + 4,03) * 0,14 / 2 = 0,58 qm +4,03 * 2,21 = 8,91 qm -0,50 * (0,95 * 2,36) = -1,12 qm		8,38 qm
SCHLAFEN	+4,17 * 3,85 = 16,08 qm -0,50 * (1,84 * 0,97) = -0,89 qm		15,18 qm
Wohnung 5			66,61 qm



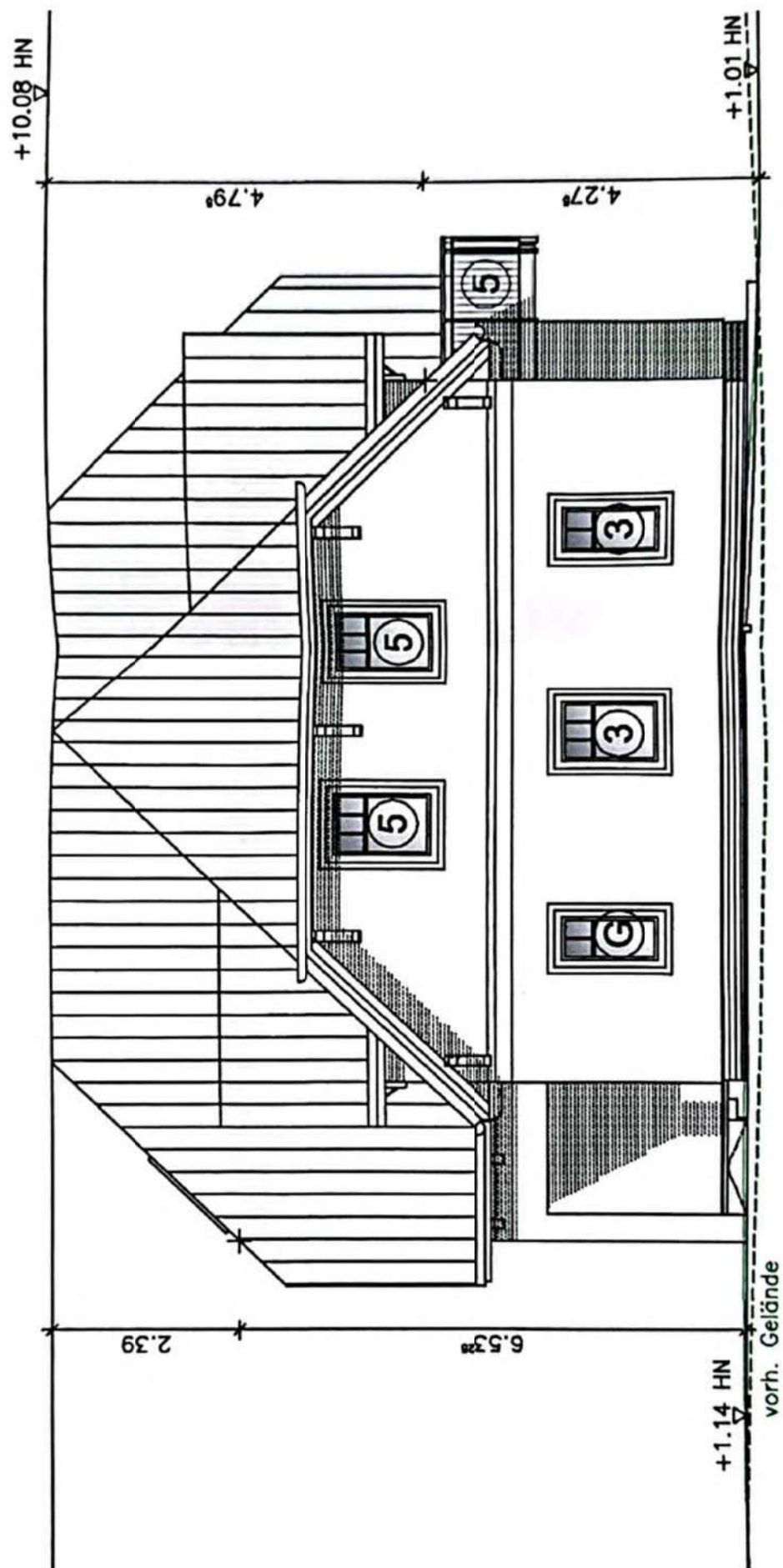
Wohnflächenberechnung der Wohnung 5 (OG) – entnommen den Bauunterlagen
Geändert gemäß Bestand: der Abstellraum wurde vom Wohnzimmer in den Flur verlegt.



Schnitt A-A (entnommen der TE)
Durch den San/Foto leicht verzerrte Darstellung

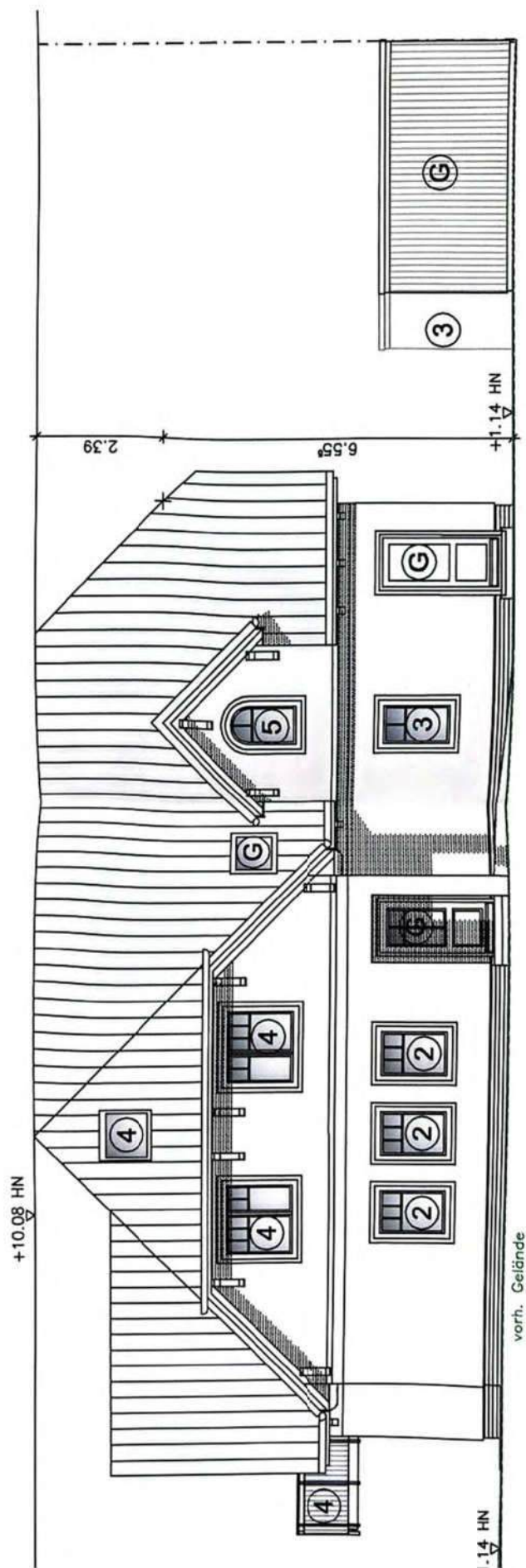


Schnitt B-B (entnommen der TE)
Durch den San/Foto leicht verzerrte Darstellung



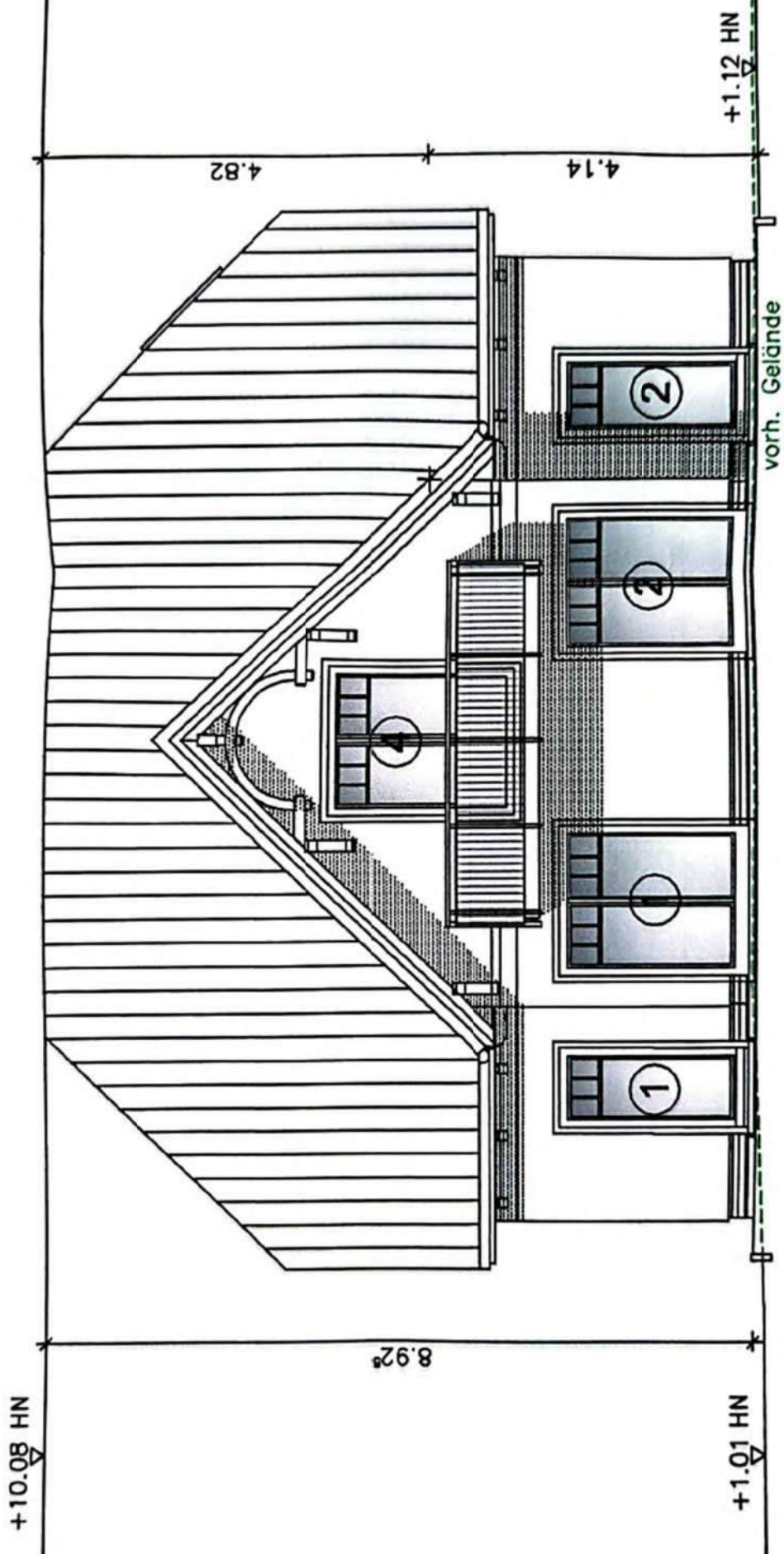
Norden

Ansicht Norden (entnommen der TE)
Durch den San/Foto leicht verzerrte Darstellung



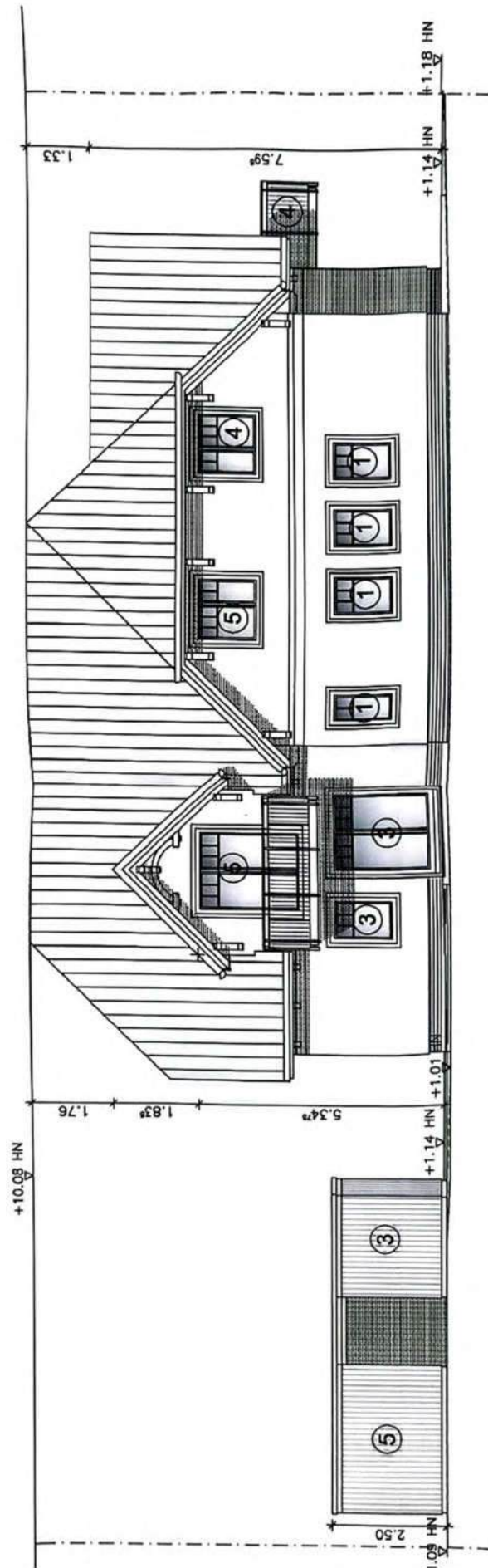
Osten

Ansicht Osten (entnommen der TE)
Durch den San/Foto leicht verzerrte Darstellung



Süden

Ansicht Süden (entnommen der TE)
 Durch den San/Foto leicht verzerrte Darstellung



Westen

Ansicht Westen (entnommen der TE)
Durch den San/Foto leicht verzerrte Darstellung

Nebengebäude

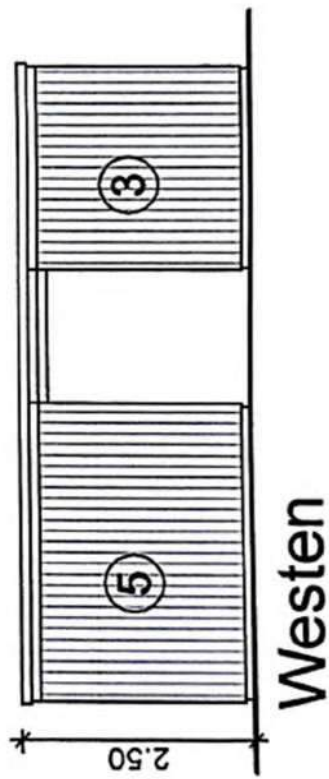
Nebengebäude:

Dacheindeckung:

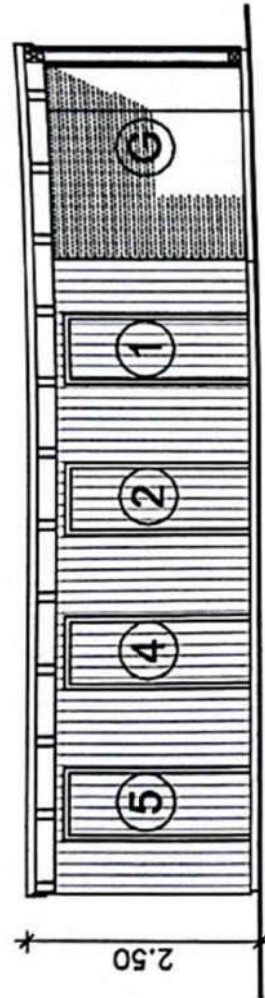
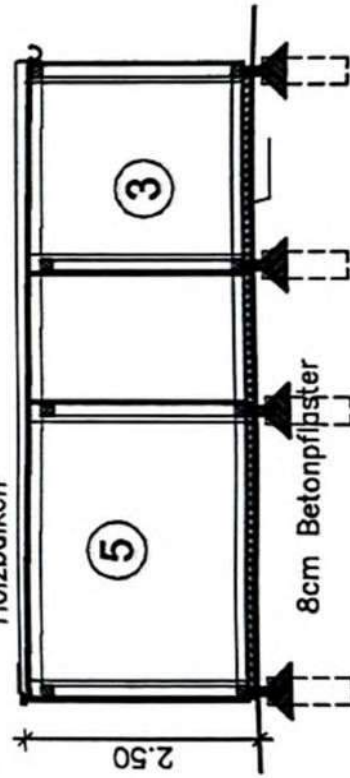
Bitumenschweißbahn
24mm sägerauhe Schalung

Fassade:

12 cm Holzständerkonstruktion
22mm senkrechte Schalung



Bitumenschweißbahn
24mm sägerauhe Schalung
Holzbalken



Ansichten Nebengebäude (entnommen der TE)
Durch den San/Foto leicht verzerrte Darstellung

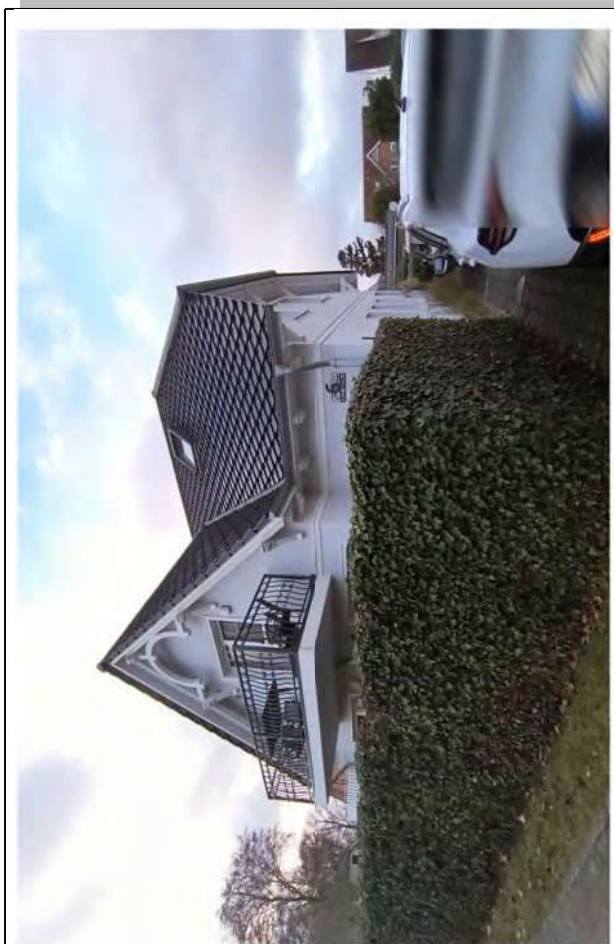


Bild 1-2 o Links: Ansicht des Wohngebiets (Birkmaase), die Lage des Objektes wurde markiert; rechts: Straßenfronansicht

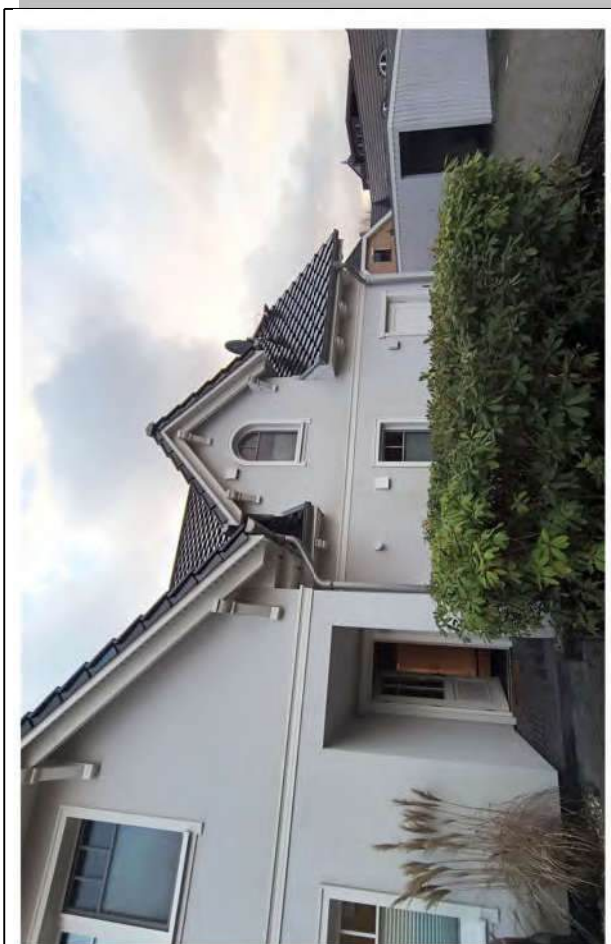


Bild 3-4 o Links und rechts: Außenansichten



Bild 5-6 o Links und rechts: weitere Außenansichten

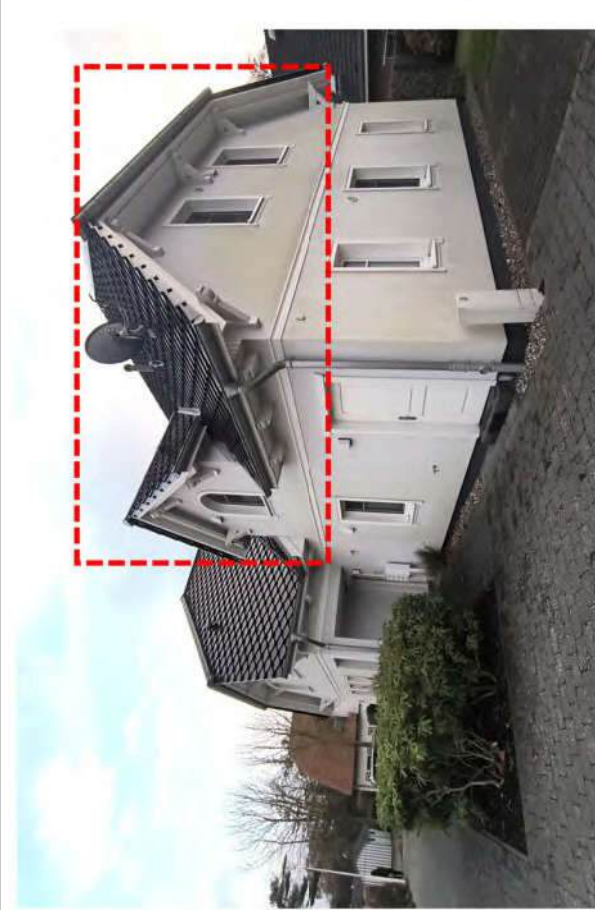


Bild 7-8 o Links und rechts: weitere Außenansichten, die Lage der Wohnung 5 wurde markiert



Bild 9-10 o Links: Stellplatz 5 und rechts: Ansichten vom Nebengebäude

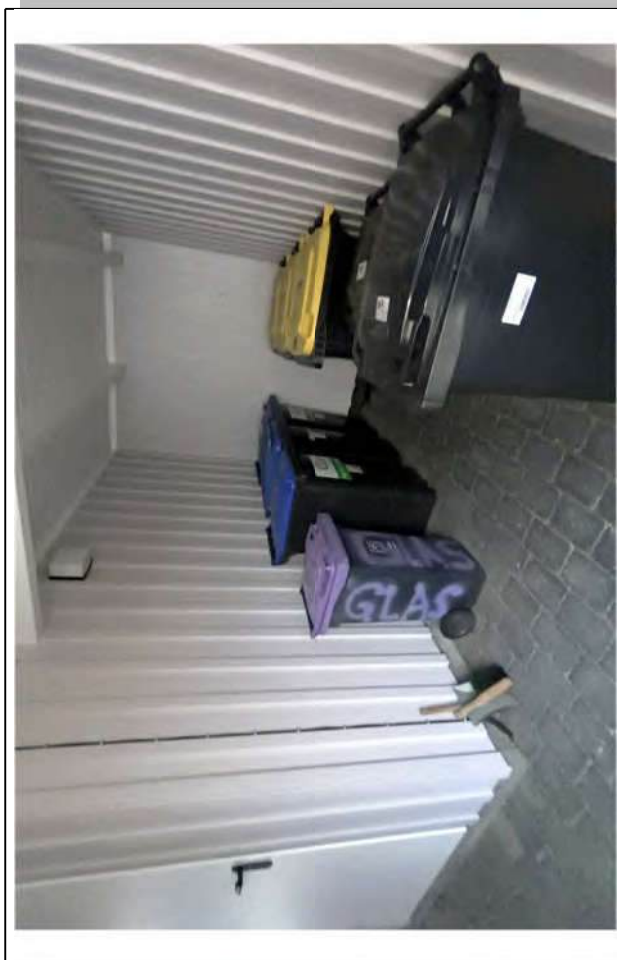
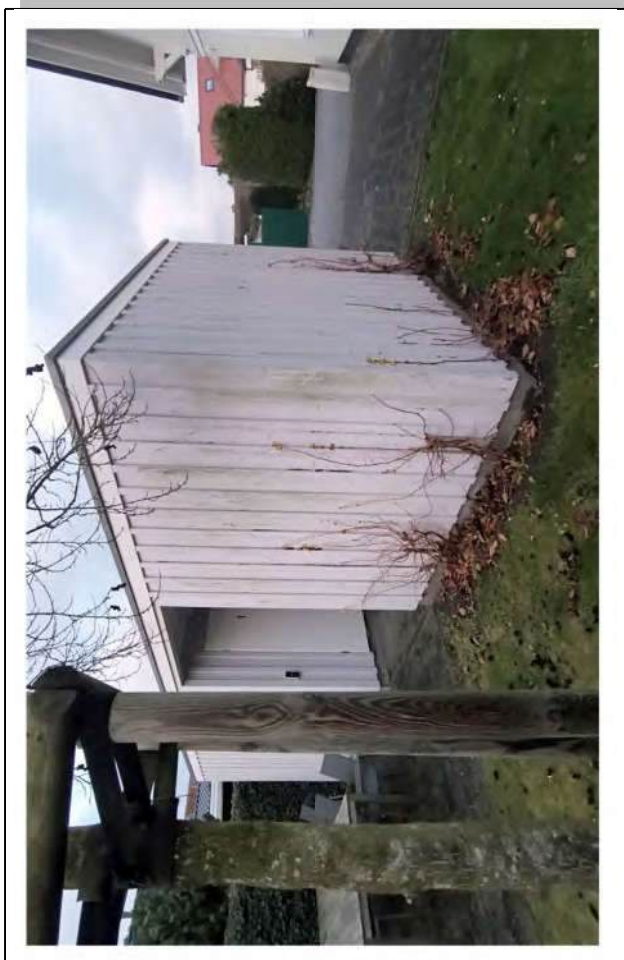


Bild 11-12 o Links: Mülltonnenabstellplatz im Nebengebäude und rechts: Innenansicht vom Geräteraum 5



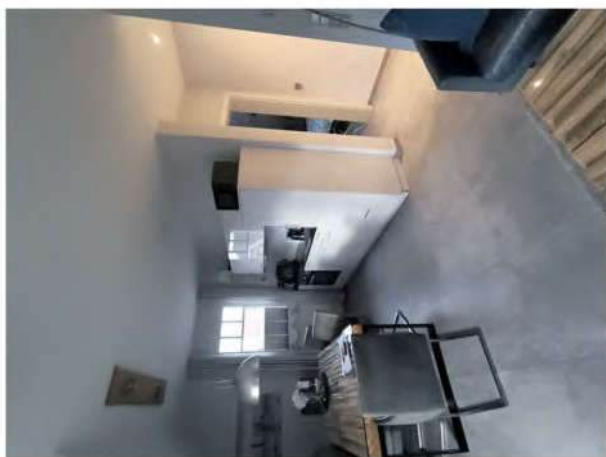
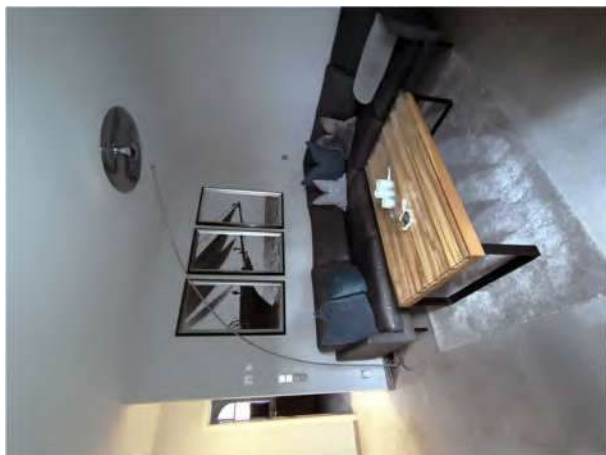
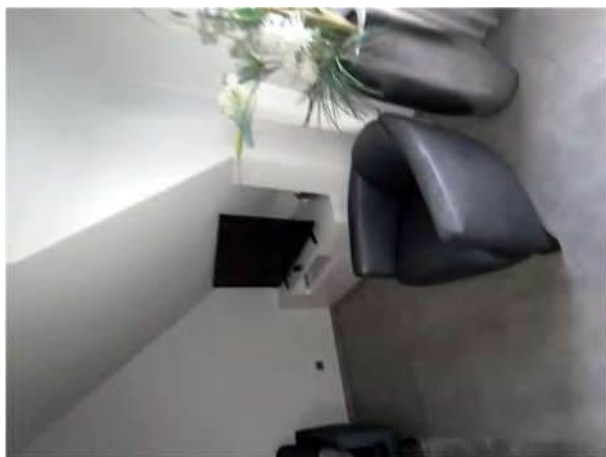


Bild 13-19 o Oben: Innenansichten vom Wohnzimmer mit Essbereich
 o Unten: Flur mit Abstellnische und Ansicht vom Balkon

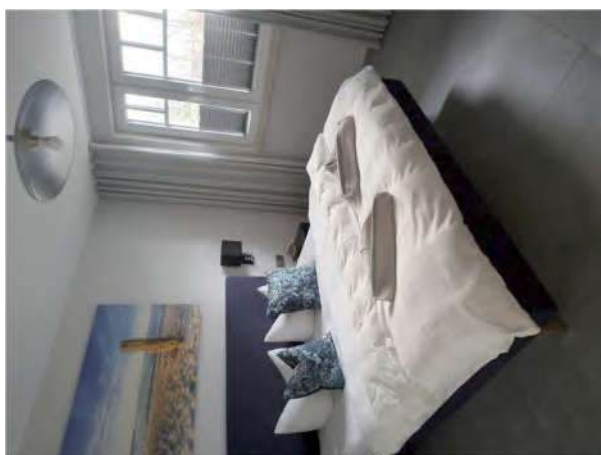
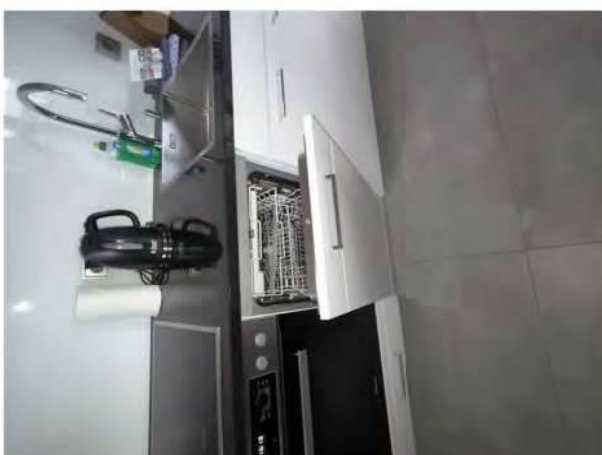
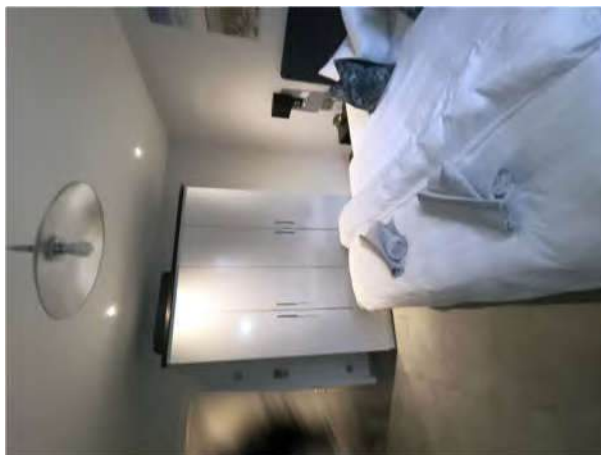
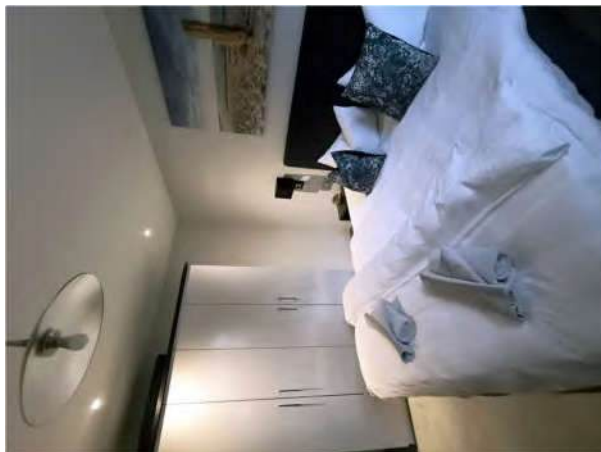


Bild 20-27 o Oben: Ansichten der Küchenzeile (OG)
 o Unten: Schlafzimmer (groß)



Bild 28-34 o Oben: Innenansichten vom Bad im OG
 o Unten: Ansichten vom kleinen Schlafzimmer; unten rechts: Verteilung Fußbodenheizung

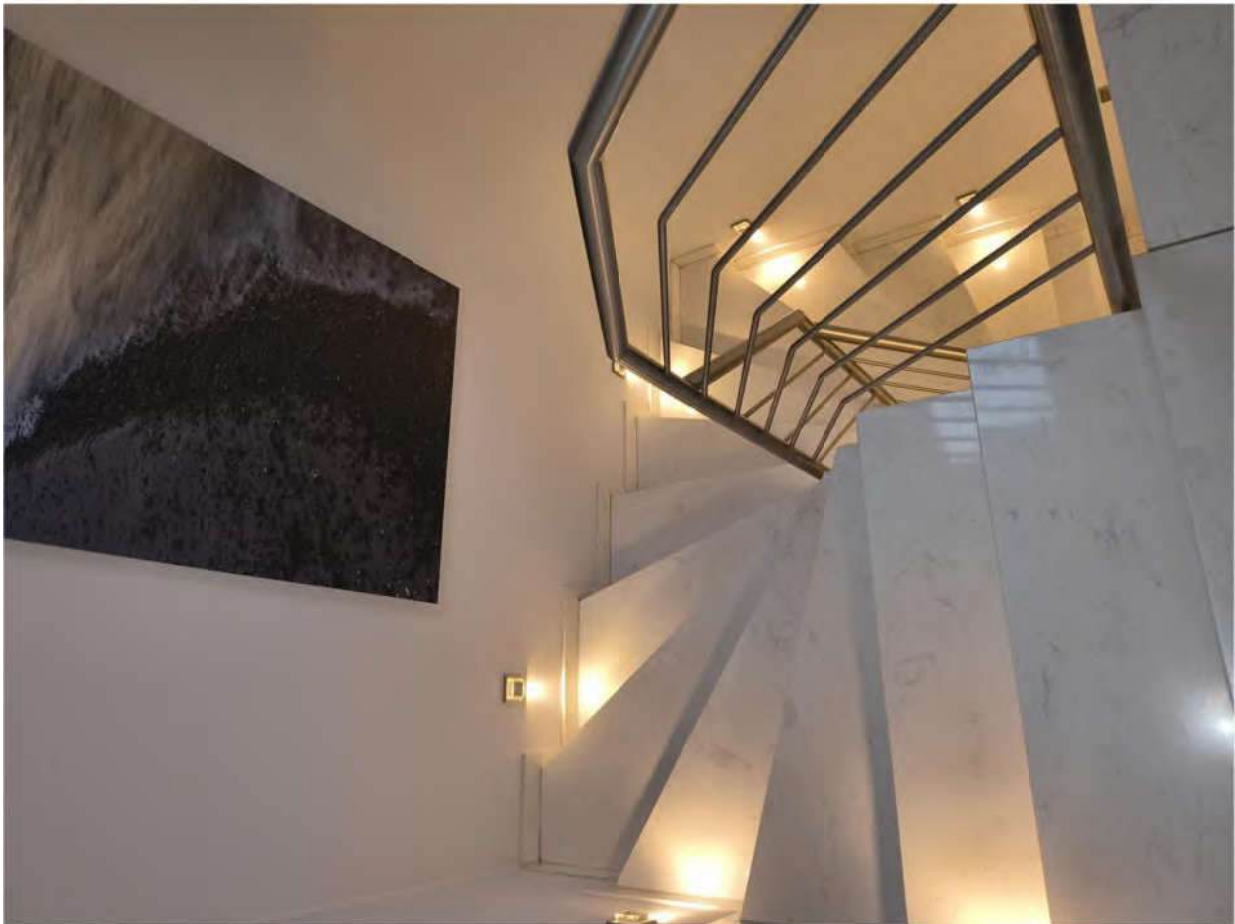


Bild 35-36 o Links: Treppenhaus
 o rechts: nicht ausgebauter Spitzboden

Zingst Flur 8 Flst. 60/20 (Flurstückskennzeichen 132552008000600020)**Gebiet**

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Zingst, Ostseeheilbad (amtsfreie Gemeinde)	Zingst, Ostseeheilbad

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Zingst (132552)		()	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
8	60/20	699 m ²	div.

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		182 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	(S4A1) 25/26	699 m ²	182 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Wohnbaufläche	699 m ²	
(ALKIS)			

Erläuterungen zu den Angaben des Liegenschaftskatasters:

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

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

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

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

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

Erläuterungen zur Wertermittlung**BodSchätzG § 9 Ertragsmesszahl**

(1) Die Ertragsmesszahl drückt die natürliche Ertragsfähigkeit einer bodengeschätzten Fläche aus. Sie ist das Produkt einer Fläche in Ar und der Acker- oder Grünlandzahl (Wertzahlen).

(2) Bestehen innerhalb einer Fläche mehrere Teilflächen mit verschiedenen Acker- oder Grünlandzahlen, so bildet die Summe der Produkte der einzelnen Teilflächen in Ar und der jeweiligen Wertzahl die Ertragsmesszahl der Gesamtfläche.

Darstellung der Flurstücksdaten

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