

Amtsgericht Stralsund

GZ: 704 K 6/24

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
§ 194 BauGB des Sondereigentums
an der Wohnung 1

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

Waldstraße 7b in 18586 Göhren

Die Veröffentlichung von Innenaufnahmen wurde nicht gestattet.

erstattet von

INGO KUHWALD

AZ: 4.852/25

*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 Wohnung 1

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

Waldstraße 7b in 18586 Göhren

Land : Mecklenburg-Vorpommern
Amtsgericht : Stralsund (Bergen/Rügen)

Grundbuch von	Lfd. Nr.	Gemarkung / Flur	Flurstück	Größe
Göhren Blatt 1255	4.241.381/100.0000.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück			
	1	Göhren / Flur 1	184/1	1.236 m ²
	• Verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss			

zum Wertermittlungstichtag : 10.03.2025
Verkehrswert : **213.000 €**

Dieses Gutachten enthält 31 Seiten und 15 Anlagen. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon 2 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

- Die Veröffentlichung von Innenaufnahmen wurde nicht gestattet.

GA4852-25.doc

erstattet von Ingo Kuhwald

Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof

Te l.: 0 3 8 1 / 4 5 5 7 4 8; Fa x.: 0 3 8 1 4 9 0 9 2 1 3

Mitglied im
Oberem Gutachterausschuss
Von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im
Gutachterausschuss
der Hansestadt Rostock

Mitglied im
Gutachterausschuss
des Landkreises Rostock

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	5
2	ANGABEN ZUR WEG UND ZUM GEMEINSCHAFTSEIGENTUM.....	6
3	LAGE.....	8
3.1	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG.....	9
3.1.1	<i>weitere Zustandsmerkmale</i>	9
4	BAUBESCHREIBUNG.....	10
4.1	BAUBESCHREIBUNG DER WOHNUNG 1	10
4.1.1	<i>Zubehör</i>	12
4.1.2	<i>Weitere Zustandsmerkmale der Wohnung</i>	12
5	BODENWERTERMITTLUNG	13
5.1	ANPASSUNG AUF DER GRUNDLAGE DES BODENRICHTWERTES.....	13
5.2	ANPASSUNG GRÖÖE	14
5.2.1	<i>Anpassung des Bodenrichtwertes</i>	15
5.2.2	<i>Ermittlung des anteiligen Grundstückswertes der WE 1</i>	15
6	WERTERMITTLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN.....	16
6.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN.....	16
6.1.1	<i>Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....</i>	17
7	ERTRAGSWERTERMITTLUNG.....	18
7.1.1	<i>Darstellung des örtlichen Marktes (2023/24)</i>	18
7.1.2	<i>Zimmerpreise und Auslastung</i>	18
7.1.3	<i>Bewirtschaftungskosten/ Betriebskosten.....</i>	19
7.1.4	<i>Liegenschaftszins</i>	19
7.1.5	<i>Alterswertminderung - Wahl der Abschreibungsmethode.....</i>	20
7.1.6	<i>Berechnung des EW.....</i>	20
8	VERGLEICHSWERTVERFAHREN	22
8.1.1	<i>Marktdaten und Erkenntnisse aus dem Grundstücksmarktbericht</i>	22
8.1.2	<i>Wohnwertermittlung.....</i>	23
9	VERKEHRSWERT	26
9.1	RECHT IN ABT. II LFD. NR. 1	26
10	VERZEICHNIS DER ANLAGEN.....	27
11	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG.....	28
12	URHEBERRECHT/DATENSCHUTZ.....	29
13	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	30
14	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	31

1 Allgemeines zum Auftrag und zum Grundstück

1.1.1 Zweck des Gutachtens

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft

1.1.2 Ansprechpartner

Auftraggeber	Auftragnehmer	Antragsteller
Amtsgericht Stralsund Frankendamm 17 18439 Stralsund Tel.: 03831 257 623	Ingo Kuhwald von der Vater und Kuhwald Partnerschaft Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof Tel.: 0381 / 455 748 Fax: 0381 / 490 92 13	Vertreten durch Rechtsanwälte 22391 Hamburg

Antragsgegner gemäß Beschluss 704 K 6/24

- 1) ... wird aus Datenschutzgründen nicht genannt
 - Vertreten durch RA , 42799 Leichlingen
- 2) ... wird aus Datenschutzgründen nicht genannt

1.2 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde am 18.02.2025 durchgeführt, die Parteien wurden geladen.

- Der Antragsteller nebst Prozessbevollmächtigten verzichtete auf eine Teilnahme.
- Die Antragsgegner/in zu 1) und 2) waren beide zugegen.

Folgendes konnte besichtigt werden:

- Wohnung Nr. 1
- Treppenhaus
- Keller Nr. 1
- Objekt von Außen
- Die Heizungsanlage konnte nicht besichtigt werden (Heizungsraum war verschlossen, von der Verwaltung war niemand zugegen).

Unterlagen

- Einsicht in die Grundakte
- Recherche im Bauarchiv
- Mündliche/schriftliche Aussagen der Antragsgegnerinnen zu 1) und 2)

Die WEG-Verwaltung und FEWO-Verwaltung wurden ebenfalls um Zuarbeiten/Unterlagen gebeten, kamen dieser Bitte jedoch nicht nach.

1.3 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

Grundbuchangaben	
Eigentümer	Werden aus Datenschutzgründen nicht genannt
Rechte in Abt. II	- Lfd. Nr. 1: Nießbrauchrecht - Nießbrauch für geb. am 1906 Die Nießbrauchberechtigte ist am 2008 verstorben (Sterbeurkunde liegt dem Gutachter vor). Das Nießbrauchrecht kann gelöscht werden und hat keine wertmethodische Relevanz - Lfd. Nr. 7: Zwangsversteigerungsvermerk: = bleibt unberücksichtigt

Überbauungen

Luftbild 2010	Luftbild 2006
	
- Laut Luftbildrecherche wurde zwischen 2006 und 2010 ein Zwischenbau errichtet, welcher die Gebäude A und B verbindet (siehe Pfeil). - Vom Flurstück 184/1 gehen somit Überbauungen aus. Unabhängig von der bauordnungsrechtlichen Legitimation, ist dieser Zwischenbau nicht durch die Teilungserklärung legitimiert. - Dieser Zwischenbau ist eine Erweiterung der Teileigentumseinheit 3. - Die Teilungserklärung enthält keine Legitimation zur baulichen Erweiterung des TE 3 und Einbeziehung von Gemeinschaftsflächen. Die erfolgte bauliche Erweiterung bedarf der Zustimmung der WEG (einstimmig) und einer entsprechenden Änderung der Teilungserklärung, diese erfolgt nicht.	
	

2 Angaben zur WEG und zum Gemeinschaftseigentum

WEG-Verwaltung:	18586 Sellin
monatliches Hausgeld:	• 192 €/Monat (Stand 2023)
Instandhaltungsrücklage:	Stand am 31.12.2023 = ca. 43.000 €
WEG-Versammlung 2023	• Durchgeführt am 28.04.2023 TOP 2 <u>Durchgeführte Maßnahmen im Abrechnungsjahr 2022</u> • Befestigung Regenfallrohr – Kosten 214,20 € • Gebrauchsabnahme Heizungsanlage – Kosten 202,78 € • Austausch Filterkerzen, Defekt Hebeanlage, Rep. Absperrventile – Kosten 1.069,57 € • Lieferung & Montage Schließanlage – Kosten 1.680,88 € • Selbstbehalt LW Schäden – Kosten 4.101,73 € • Vorschuss Gerichtskosten – Kosten 1.689,00 € Entnahme Rücklage – Austausch Heizungsanlage – Kosten 18.933,98 € • Entsprechend geht der Gutachter davon aus, dass 2021/2022 der Heizungskessel ausgetauscht wurde.
WEG-Versammlung 2024	• Durchgeführt am 26.04.2024 TOP 2 <u>Durchgeführte Maßnahmen im Abrechnungsjahr 2023</u> • Störungen Heizungsanlage – Kosten 1.747,79 € • Austausch Pumpen (Hebeanlage, Umwälzpumpe) – Kosten 2.397,07 € • Austausch Absperrventile – Kosten 132,09 € • Dachwartungen (Frühjahr & Herbst) – Kosten 2.682,26 € • Austausch Dachluke – Kosten 380,80 € • Wartung & Instandsetzung Wohnungseingangstüren – Kosten 1.182,86 € Entnahme Rücklage – Rechtsanwaltskosten Rechtsstreit gegen Firma Bließ – 2.224,23 € • Keine weiteren wertrelevanten Beschlüsse
Ferienwohnungsvermieteung	in 18586 Ostseebad Göhren
Abgeschlossenheitsbescheinigung	Vom 08.07.1993; AZ 630644
Teilungserklärung	vom 14.07.1993 (UR-Nr. 172/1993) Notar Traugott König
WEG	bestehend aus: • Teileigentum 3 • Teileigentum 20 • Teileigentum 21 • Wohnungen 1,2,4 bis 19 • Insgesamt: 18 Wohnungen und 3 Teileigentum = 21 Einheiten
Keller	Jeder Einheit wurde ein Abstellraum im Keller zugeordnet
Sondernutzungsrechte	• Wohnung 1: Sondernutzungsrecht an Terrasse • Wohnung 2: Sondernutzungsrecht an Terrasse • Teileigentum 3: Sondernutzungsrecht an Terrasse • Wohnung 18: Sondernutzungsrecht an Terrasse • Wohnung 19: Sondernutzungsrecht an Terrasse • Teileigentum 20: Sondernutzungsrecht an Terrasse, dem Sommergarten nebst Verkaufspavillon • Teileigentum 21: Sondernutzungsrecht an Terrasse

Darstellung der Sondernutzungsrechtsflächen



Weitere Regelungen der WEG

Auszug aus der Teilungserklärung Punkt III

1. Das gesamte Anwesen Flurstück 184 / 1 ist ausschließlich für Nutzung als Wohnung, Ferienwohnung bzw. als Hotel garni Zimmer bestimmt.

Die jeweiligen Eigentümer der Teileigentumsanteile Nr. 3, Nr. 20 und Nr. 21 sind jedoch berechtigt, die jeweiligen Flächen der Büroeinheiten einzubeziehen zum angrenzenden Hotelbereich.

Sie erhalten, soweit erforderlich, schon jetzt vorsorglich die Zustimmung zur Nutzungsänderung, z. B. für Konferenzräume, Arztpraxis, Café, Speiserestaurant, Gaststätte etc., ohne daß es hierzu einer besonderen Genehmigung der anderen Miteigentümer bzw. des Verwalters bedarf.

Resümé

- Die Teilungserklärung schließt eine Nutzung als Wohnung (z.B. Eigennutzung) nicht aus.

3 Lage



Das Ostseebad **Göhren** ist eine Gemeinde auf der Halbinsel Mönchgut im Landkreis Vorpommern-Rügen auf der Insel Rügen in Mecklenburg-Vorpommern (Deutschland). Sie wird vom Amt Mönchgut-Granitz mit Sitz in Baabe verwaltet.

Göhren ist mit dem Auto über die Europastraße 22/B 96 (bis Bergen) und ab dort über die B 196 erreichbar. Der nächste Fernbahnhof mit IC- und ICE-Verkehr befindet sich in Ostseebad Binz. Dorthin wiederum verkehrt die Schmalspurbahn Rügensch Kleinbahn auf ihrer Fahrt von Göhren über Sellin und Binz nach Putbus.

Das Gebiet der Gemeinde Göhren schließt den östlichsten Punkt Rügens mit ein – das Nordperd; das Kap trennt den Südstrand vom Nordstrand, dem eigentlichen Badestrand des Ostseebades. Hinter dem Nordstrand lädt die Kurpromenade zum Flanieren ein. Im Ostseewasser, zwischen der Göhrener Seebrücke und Nordperd, liegt der „Buskam“, der bisher größte in Deutschland gefundene Findling.

- Einwohner: 1.442 (31.12.2023)
- Fläche: 7,39 km
- Amtsverwaltung: Göhrener Weg 1 in 18586 Baabe

Mikrolage

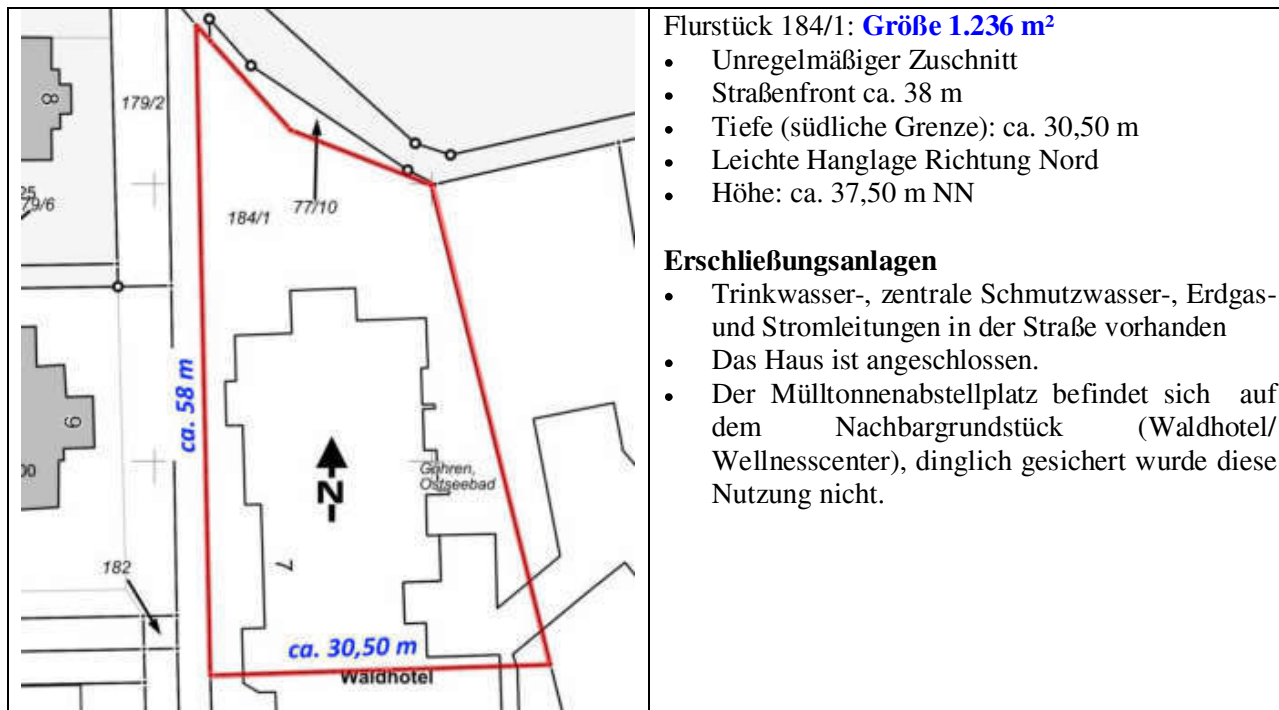
- gelegen ca. 200 m vom Strand (Seebrücke) entfernt, erreichbar mittels Treppe oder Schrägaufzug
- Das Objekt liegt ca. 37,50 m über HNN. Ortszentrum ca. 250 m entfernt.
- Gelegen in 1. Reihe (Steilküste), keine Bebauung vor dem Objekt
- Nachbarschaft: überwiegend touristische Nutzungen (angrenzendes 4 Sterne Akzentwaldhotel), gegenüberliegende Strandvillen mit Ferienwohnungen



Waldstraße

- Innerortsstraße
- 2 spurige Straße (Betonpflaster)
- mit Fußgängerwege, mit Straßenbeleuchtung
- Die Erschließungsanlagen wurden im Rahmen der Sanierung erneuert.
 - Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.

3.1 Grundstücksbeschreibung



3.1.1 weitere Zustandsmerkmale

Erschließungsbeiträge	• Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.
Ausbaubeiträge	
Denkmalschutz	• Denkmalschutz besteht nicht
Altlasten	• Soweit äußerlich erkennbar sind keine Altlasten vorhanden.
Bodenordnung	• Keine aktive Bodenordnung
Sanierungsgebiet	• Das Sanierungsgebiet der Gemeinde Göhren ist aufgehoben.
Baugrund	• Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet.
Mietzustand	• Nicht vermietet, genutzt als Ferienwohnung
Hochwasser	• Das Grundstück befindet sich nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.
Bergbau	• Das Grundstück befindet sich nicht in einem aktiven bzw. ehemaligen Bergbaurevier.
Bauleitplanung	• Gelegen im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes der Stadt Göhren von 2006; das Flurstück liegt im Wohngebiet
Baulasten	• Baurecht nach § 34 BauGB
	• Unbekannt
	• Während der Bearbeitungszeit dieses Gutachtens hat der Gutachter die beantragte Baulastauskunft nicht erhalten
	• Theoretisch müsste eine Vereinigungsbaulast eingetragen sein.

4 Baubeschreibung

Historie:

- Baugenehmigung 930644 vom 18.06.1993
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 08.07.1993; AZ 630644
- Baujahr ca. 1993
 - Der Gutachter geht von einem Fertigstellungsjahr 1993 aus.

Gebäudekonstruktion (basierend auf der Bauakte und Erkenntnissen vor Ort)



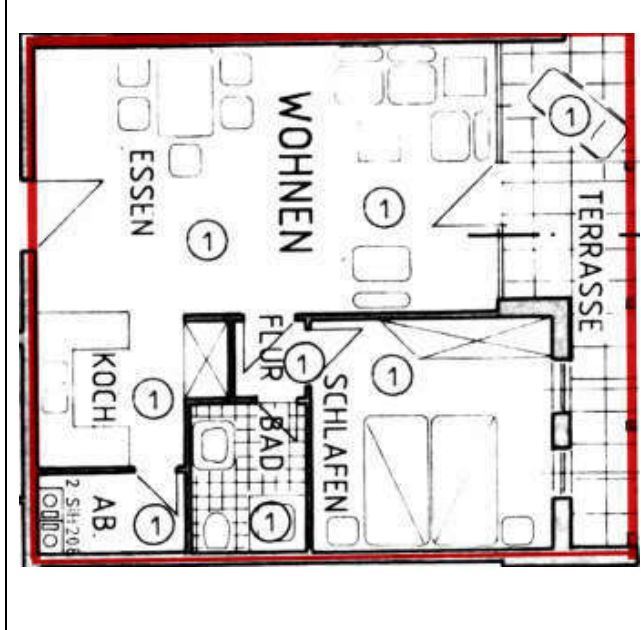
- Massivbau, Bäderarchitektur, 3 Vollgeschosse
- Teil eines Hotelkomplexes (angrenzendes 4 Sterne Waldhotel)
- Teilunterkellert
- Außenwände KG: 30 cm Kalksandstein
- Außenwände EG/OG: 24 cm Kalksandstein + vorgesetzte Dämmung (= WDVS) und Putz
- Decken: Stahlbetondecken + Estrich
 - Über 2.OG: Holzbalkendecke als Brettbinderkonstruktion
- Treppe: Stahlbetontreppe Plattenbelag, Geländer aus Metall
- Dach: 15 grd. Satteldach, Brettbinder, Harteindeckung
- Balkone: selbsttragende Konstruktion in Bäderarchitektur
- Heizung (Annahme, wurde nicht besichtigt): Zentralheizung auf Erdgasbasis (Kessel wurde wahrscheinlich 2021/2022 erneuert)
 - Zentrale Warmwasserversorgung

4.1 Baubeschreibung der Wohnung 1

Bezeichnung laut Teilungserklärung

Wohnung Nr 1:

**42,41381/1.000-stel Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit
Nr.1 bezeichneten Wohnung, linker Eingang, Erdgeschoß, hinten
rechts,
bestehend aus Wohnen, Essen, Kochen, Schlafen, Bad, Flur, Ab-
stellraum sowie einem Abstellraum im Keller und dem Sondernut-
zungsrecht des jeweiligen Wohnungseigentümers an der Terrasse.**

	Wohnung 1 • Gelegen im Erdgeschoss • Fenster nach Ost • Blick von der Terrasse auf die Ostsee • Lage im Haus (siehe Bild, rot markiert) • angrenzendes Teileigentum (Restaurant mit Terrasse und Verbindungsbau), dadurch Einsehbarkeit der Terrasse von den Gästen des Restaurants
	• 1 Zimmer (Wohnen/Kochen) • 1 Schlafzimmer, 1 Flur, 1 Bad • 1 Abstellraum Wohnfläche laut Bauakte: 57,82 m² Wfl. Wohnfläche gemäß Aufmaß ◦ Genauigkeit des Aufmaßes ca. +/-3% • Ca. 51,25 m² • + Terrasse (1/2 Ansatz): 5,75 m² • Gesamt: 57 m² Der Gutachter geht im Folgenden von 57 m² Wfl. aus. • Die Maßangabe laut Bauakte sind Rohbaumaße Keller: ca. 9,30 m² Nfl.

Ausstattung der Wohnung

- Innenhöhe ca. 2,70 m
- Kunststofffenster mit doppelter Isolierverglasung
- Heizung: Konvektoren mit Thermostaten und Heizkostenverteiler, Kupferinstallation
- Elektro nach VDE-Norm, mittlere Ausstattung
- Sanitär: Dusche mit EckEinstieg, stehendes WC mit Spülkasten, Handwaschbecken, ohne Fenster, Fußboden gefliest, Wände 2/3 hoch gefliest
- Warmwasser- und Kaltwasserzähler vorhanden
- Innentüren: Röhrenspantüren
- Fußböden: Bad mit Fliesen, sonst Laminat
- Terrasse: Fußboden mit Betonpflaster, Brüstung/Balkonständerwerk: beschichtetes Metall

Baumängel/Bauschäden

- Verschleißerscheinungen an Wand-, Boden- und Deckenbelägen entsprechend dem langjährigen Gebrauch seit ca. 1993
- Verschleißerscheinungen an Sanitärkeramik, Fliesen und Fugen
- Schlafzimmer (hinten rechts zur Terrasse) mit leichtem Schimmelbefall (Kältebrücke)
- Balkonbrüstung mit vereinzelten Lack- und Rostschäden
- Kleinstschäden

4.1.1 Zubehör

Folgendes Zubehör im Sinne der § 97, 98 BGB wurde erfasst. Dabei handelt es sich um Mobiliar für eine Ferienwohnung bestehend aus (**in Auszügen**):

Wohnzimmer

- 2 Korbessel, 1 kleiner Tisch mit Fernseher
- 1 Couchtisch, 1 Couch
- Esstisch mit 4 Stühlen, 1 Sideboard, 1 Beistelltisch mit Radio
- 1 Hochschrank mit Büchern, kleiner Schrank mit 5 Schubladen
- Bilder, Lampen, Fenstervorhänge

Kochen

- Einbauküche, L-Zeile, ca. 2,75 m x 1,25 m
 - Hänge- und Unterschränke, Herd, Ceranfeld, Edelstahlspüle
 - Kühlschrank
- Geschirr und Besteck für ca. 4 Personen, 1 Wasserkocher, 1 Toaster, Kaffeemaschine

Schlafzimmer

- 1 Doppelbett, 2 Nachttische mit Lampen
- 1 Kleiderschrank, 1 Hocker
- Wandbild, Fenstervorhänge, Hängelampe

Flur:

- Wandgarderobe (Metall), 1 Hocker, kleiner Schrank

Das gesamte Inventar inkl. der Küchenzeile hat ein geschätztes Alter von mehr ca. 25 Jahren und hat demnach Verschleißerscheinungen bzw. in Teilen Mängel/Schäden

- **Pauschalierter Standwert: 3.500 €**

4.1.2 Weitere Zustandsmerkmale der Wohnung

- Wohnung hat keinen eigenen Stellplatz
- Lage neben dem Restaurantbereich des Hotels (Teileigentum 3), Einsehbarkeit der Terrasse durch die Restaurantgäste, tlw. Geräuschimmissionen durch den Restaurantbetrieb
- Mülltonnenabstellplatz befindet sich außerhalb der Hotelanlage auf einem fremden Grundstück

5 Bodenwertermittlung

Allgemeines

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

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

5.1 Anpassung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes

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



395 €/m²

Diesem Richtwert liegt folgende Charakteristik zugrunde:

- Bauland
- offene Bauweise
- Wohnbaufläche
- mittlere Grundstücksgröße: 900 m²
- Geschosszahl I-III
- erschließungsbeitragsfrei, kostenerstattungsfrei, abgabenpflichtig nach KAG
- Stand 01.01.22
- Unverändert übernommen zum **01.01.2024**

- Der Sachverständige geht vom Richtwert 395 €/m² aus.

5.2 Anpassung Größe

Anpassung an die Grundstücksgröße

- Dem Bodenrichtwert liegt eine mittlere Größe von 900 m² zu Grunde. Das zu bewertende Grundstück, hat eine Größe von 1.236 m² so dass eine Größenanpassung erforderlich ist.

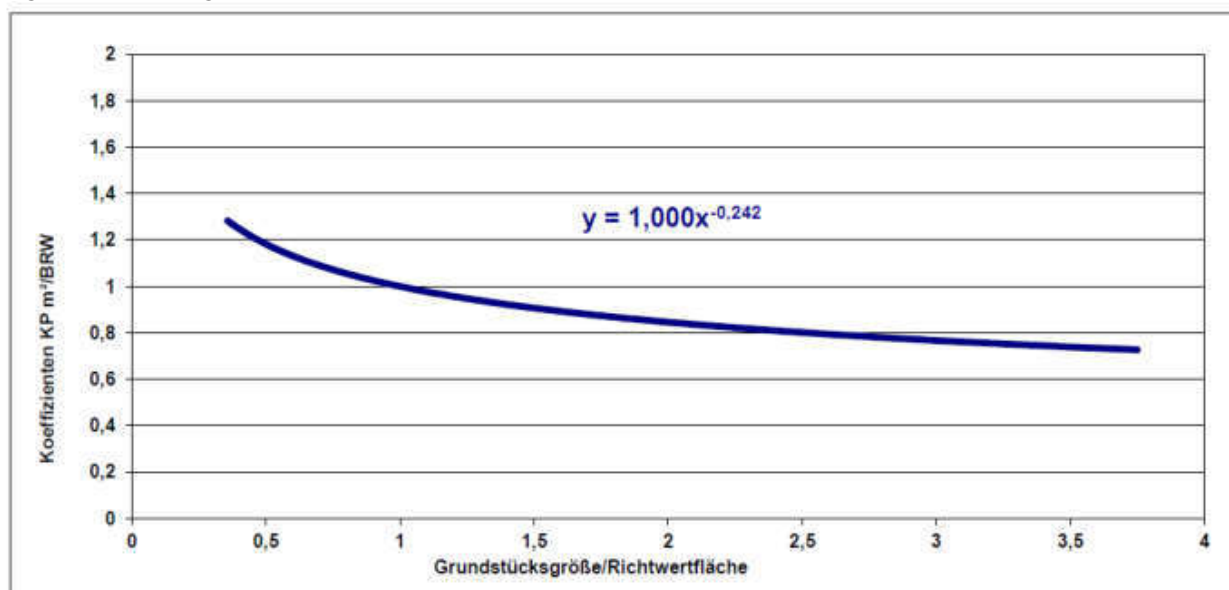
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL)
Maß der baulichen Nutzung

4.3.3 Grundstücksgröße und weitere Grundstücksmerkmale

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

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

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



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

Berechnung (Größe)

Bodenrichtwert in €/m²

mittlere Richtwertgröße = 900 m²

Grundstücksgröße

X = Grundstücksgröße : Richtwertgröße

Y (Umrechnungsfaktor) = $X^{-0,242} = 1,373^{-0,242}$

Eigene Anpassung des Korrekturfaktors

Formel

Stichtag/Größe- angepasster Bodenrichtwert

- 395 €/m²
- 900 m²
- 1.236 m²
- $1.236 / 900 = 0,455$
- = ca. 0,926
- 0,95
- = $395 \text{ €/m}^2 \times 0,95$
- **gerundet 375 €/m²**

5.2.1 Anpassung des Bodenrichtwertes

1. Bodenrichtwert

- Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes 375,00 €/m²
- Bezüglich Größe angepasster Bodenrichtwert**

abzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten

- Dieser Wertanteil stellt in der Regel nicht den reinen Substanzwert der Erschließungsanlagen dar, sondern nur den Wertanteil welcher vom Bodenwert mitumfasst wird. -60,00 €/m²

- Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land 315,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an

die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

- Richtwert mit Stand 01.01.2024 0 %
- Keine weitere konjunkturelle Anpassung

die Lage

- das zu bewertende Grundstück ist innerhalb des Richtwertgebietes gelegen 40 %
- gelegen in 1. Reihe, unverbauter Blick
- unweit gelegener Schrägaufzug zum Strand

die Art der baulichen Nutzung

- keine Anpassung 0 %

das Maß der baulichen Nutzung

- baulich gut ausgenutzt (geschätzte WGFZ ca. 1,45 (+/- 10%) 20 %

die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften

- leichte Hanglage, tlw. unzuweckmäßige Grundstücksgeometrie -3 %

Zu- und Abschläge insgesamt : 57,00 %

- Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes 494,55 €/m²

- o zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten 60,00 €/m²

5. Bodenwert für baureifes Land 554,55 €/m²

Flurstück	Charakterisierung	Grundstücks-Größe in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstückswert in €
184/1	Bauland /-nebenfläche/Hofffläche Bebautes Grundstück	1.236	554,55	685.423,80
Gesamt		1.236		685.423,80

5.2.2 Ermittlung des anteiligen Grundstückswertes der WE 1

Grundstück	Grundstücksgröße in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstückswert in €
Gesamtgrundstück	1.236	554,55	685.423,80
Bodenwertanteil des Wohnungseigentums	4.241.381	100.000.000	29.071,43
Bodenwertanteil des Wohnungseigentums (gerundet)			29.071
Wohnfläche des Wohnungseigentums in m²			57,00
Bodenwertanteil in €/m² Wohnfläche			510,02

6 Wertermittlung der baulichen Anlagen

6.1 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.

6.1.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

7 Ertragswertermittlung

7.1.1 Darstellung des örtlichen Marktes (2023/24)

Auslastung übers Jahr:

Die Insel Rügen 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 der Insel Rügen

- o Saisonpreise je Übernachtung (einige Beispiele - sollen die Miettendenz aufzeigen)
- o in den Ostseebädern Binz, Sellin, Baabe, Göhren
- 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 "Anbau Waldhotel in Göhren"

Vergleichbare Ferienwohnungen werden aktuell wie folgt angeboten:

(Quelle: <https://buchen.info-goehren.de>)

Beispiel

- Wohnung mit 62 m², 1 Schlafzimmer, 1 Kochen/Wohnen, Bad, AR, Balkon)
 - o Hauptsaison: 100 bis 115 €/Nacht
 - o Zwischensaison: 80 bis 95 €/Nacht
 - o Nebensaison: 70 bis 80 €/Nacht

7.1.2 Zimmerpreise und Auslastung

Dem Gutachter ist der Ferienwohnungsmarkt auf der Insel Rügen aufgrund seiner Wertermittlungspraxis bekannt.

- Aufgrund eigener Recherchen hält der Gutachter folgende Aufsplittung für marktkonform (er teilt das Jahr in 4 Kategorien).
 - o Er nimmt abweichend 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 Wohnung

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	80,00	1.920,00
C	32	1	55,00	18	100,00	1.800,00
A	71	1	75,00	53	115,00	6.095,00
gesamt	365			120,00	96,38	11.565,00
gewährter Rabatt (z. B. bei Mehrfachübernachtungen, Stammkunden, Aktionen etc.)					-2%	- 231,30
• Zusätzliche Einnahmen (Endreinigungsgebühren)					5%	578,25
Einnahmen pro Jahr (Brutto inkl. Inventar einer FEWO-Vermietung)						11.911,95

Gerundeter Ansatz: **15.280 €/Jahr** (Brutto), bei einer mittleren Auslastung von ca. 120 Tagen/Jahr.

- Die Einnahmen werden mit Inventar generiert.
- Nachfolgender Ertragswert enthält demnach auch den Wertanteil für das Inventar.
 - Dem Gutachter wurde von der Antragsgegnerin zu 1) die Buchungsliste für das Jahr 2024 übergeben.
 - **Laut dieser Buchungsliste wurde die Ferienwohnung im Jahr 2024 nur für 91 Tage vermietet, das erscheint für diese Lage in Göhren zu wenig.**

MwST-Problematik

Der Errichter des Gebäudes bzw. die Ersterwerber der Ferienwohnungen haben das Objekt mit ausgewiesener MwSt. erworben (bzw. errichtet). Da sie die MwSt. erstattet bekommen haben, müssen sie von den Bruttoeinnahmen auch die MwSt. abführen. Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird die Wohnung 229 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.

7.1.3 Bewirtschaftungskosten/ Betriebskosten

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

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

Ausgehend von einem Bruttoertrag fallen somit an:

- ca. 20 bis 25% Provision; monatliches Hausgeld (192 €), tlw. Kosten für Reinigung
- Mietsausfallwagnis, Stromkosten, sonstige nicht erfasste Kosten
- Rücklage für periodische Erneuerung des Inventars
- **Der Gutachter hält einen Ansatz von insgesamt gerundet 50% jährlich für realistisch.**

7.1.4 Liegenschaftszins

Liegenschaftszins

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

$$p = 1,20 \% \text{ (Ausgangswert)}$$

Der Gutachterausschuss hat keine Liegenschaftszinssätze für vergleichbare Ferienwohnungen ausgewiesen. Einen Anhaltspunkt liefert der Grundstücksmarktbericht 2024 des Landkreises Rostock mit einem ausgewiesenen Liegenschaftszins für die Ostseebäder.

Die Analyse der Daten zeigt, dass die 4 Gebäudetypen unterschiedliche Liegenschaftszinssätze aufweisen und somit separat auszuwerten sind. Folgende Liegenschaftszinssätze wurden ermittelt:

Gebäudetyp	Anzahl Kauffälle	Liegenschaftszinssatz in %				Kennzahlen [Mittelwert]	
		Min.	MW	Max.	Stabw.	RND in Jahre	mtl. Miete pro m ² Wfl/NF
Wohnungseigentum	109	0,5	2,6	7,4	1,5	45	7,23
Ostseebäder + Umfeld Ostseebäder	16	0,5	1,2	2,2	0,5	47	8,92

1,2%	Mittelwert Wohnungseigentum für Ostseebäder im Landkreis Rostock
-0,05%	Tatsächliche Lage in Göhren
0,35%	- kein eigener Stellplatz, keine zusätzliche Gemeinschaftsräume - Lage neben dem Restaurantbereich des Hotels (Teileigentum 3), Einsehbarkeit der Terrasse durch die Restaurantgäste, tlw. Geräuschimmissionen durch den Restaurantbetrieb - Mülltonnenabstellplatz befindet sich außerhalb der Hotelanlage auf einem fremden Grundstück - Sonstiges
1,50%	Gesamt

7.1.5 Alterswertminderung - Wahl der Abschreibungsmethode

- Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durch diese gesetzliche Definition wird klargestellt, dass die für die Verkehrswertermittlungen anzusetzende Restnutzungsdauer (RND) baulicher Anlagen nicht an ihrer technischen Lebensdauer, z.B. bezogen auf die noch zu erwartende bautechnische Standdauer, abgeleitet aus der Haltbarkeitsgrenze der konstruktiven Bauteile, zu orientieren ist, sondern an der voraussichtlichen Dauer ihrer wirtschaftlichen Verwertbarkeit.
- Der Gutachter geht davon aus, dass im Jahr 1993 (ca. Fertigstellung/Errichtung) eine Restnutzungsdauer von 80 Jahren bestand. Aufgrund des Alters seit Errichtung (32 Jahre) ergibt sich somit eine RND **von 48 Jahren**.

7.1.6 Berechnung des EW

Mieteinheiten	Nutz- bzw. Wohnfläche in ca. m ²	Nettokaltmiete		
		Monatlich		jährlich
		in €/m ²	in €	in €
Wohnung Nr. 1	57			11.911,95
o	jährliche Nettokaltmiete insgesamt:			11.911,95
o	Bewirtschaftungs-/Betriebskosten jährlich insgesamt in %:			
Anteil des Vermieters insbesondere für:				
o	Verwaltungskosten, Vermietungskosten, Provisionen für Reiseveranstalter, Reinigungskosten, Instandhaltungskosten; Werbung	-50%		-5.955,98
o	Mietsausfallwagnis, alle Betriebskosten			
o	Mietsausfallwagnis			

jährlicher Reinertrag = **5.955,97**

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

Bodenwert in €	Miteigentums- anteil	anteiliger Bodenwert	Liegenschaftszins- satz in %
685.423,80	4.241.381 100.000.000	29.071,43	1,50

- 436,07

Ertrag des Eigentums

5.519,90

Vervielfältigter einschließlich Abschreibung

bei einem Liegenschaftszinssatz von (in %): 1,50

und einer Restnutzungsdauer von 48 Jahren x 34,043

vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage (in €) = 187.913,96

Behebung von Schäden pauschal

- o Tlw. Instandhaltungsrückstau – 3.000 in € -7.000,00
- o Tlw. Erneuerung des Inventars notwendig – 4.000

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

- Erstausrüstung mit Inventar zur Appartementvermietung

Bodenwertanteil des Grundstücks in € + 29.071,43

Ertragswert des Wohnungseigentums + Miteigentumsanteil am Grundstück 209.985,39

in €/m² 3.683,95

8 Vergleichswertverfahren

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

8.1.1 Marktdaten und Erkenntnisse aus dem Grundstücksmarktbericht

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

3.3.2 Wohnungseigentum (WF ohne Stellplatz)

Wohnfläche	Art des Verkaufes	Lage	KP €/m²WF (gewogener MW)	Anzahl	Spanne KP €/m²WF		
46 - 75	Weiterverkauf	Hansestadt Stralsund	1.204	39	556	-	2.106
		Ostseebad Ahrenshoop		0			
		Ostseebad Baabe	2.564	6	2.361	-	4.980
		Ostseebad Binz	3.733	38	2.316	-	6.710
		Ostseebad Dierhagen	3.374	6	1.135	-	3.792
		Ostseebad Göhren	1.960	10	1.670	-	2.977
		Ostseebad Prerow	3.160	3	2.709	-	3.697
		Ostseebad Sellin	2.474	11	1.739	-	4.088
		Ostseebad Wustrow		1			
		Ostseebad Zingst	3.341	15	1.775	-	4.700
		Ostseebäder LK V-R	3.280	93	1.135	-	6.710
		Festland	596	26	79	-	1.340
		Insel Rügen	2.422	34	399	-	5.996

Der Mittelwert (Weiterverkauf Größe 46-75 m²) im Ostseebad Göhren beträgt 1.960 €/m², hierin sind jedoch alle Lagen enthalten. Zudem enthält der Mittelwert Wohnungsverkäufe von Wohnungen die nicht als Ferienwohnung geeignet sind (z.B. vermietet als Dauerwohnung)

Der Marktbericht ist jedoch aus dem Jahr 2019. Seit 2019 wurde in Göhren annähernd vergleichbare Ferienwohnungen in der Spanne ca. 3.000 bis ca. 4.100 € je m² Wohnfläche gehandelt (Quelle: Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses)

Ausgangswert: gerundet 3.500 € je m² Wohnfläche

8.1.2 Wohnwertermittlung

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

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

WOHNWERTERMITTLUNG		Punkte	Punkte	%	
1.	Wohnwert der Umgebung				
1.1	Lage innerhalb des Bezirks		= 65	Gute Lage innerhalb von Göhren	
	• einfache	= 40			
	• mittlere	= 55			
	• bevorzugt	= 70			
1.2.	Straße		= 6		
	• direkt zur Strandpromenade	= 10			
	• bis 300 Entfernung zum Strand	= 5			
	• > 300 Entfernung zum Strand	= 1			
1.3.	Entfernung zum nächsten Einkaufszentrum, Promenade etc.		= 7		
	• unmittelbar	= 9			
	• nähere Umgebung	= 5			
	• größere Entfernung	= 1			
1.4	Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln		= 2		
	• Bus bis 1 km	= 2			
	• Hafen bis 1 km	= 2			
	• S-Bahn/U-Bahn bis 1 km	= 2			
1.5	Entfernung zu Naherholungsgebieten		= 5		
	• zu Fuß erreichbar	= 5			
	• mit Fahrzeug erreichbar	= 1			
			85	x	0,25
				=	21,25
2.	Wert der Wohnung				
2.1	Größe der Wohnung		= 19,5		
	• bis 50 m ²	= 20			
	• bis 80 m ²	= 18			
	• bis 120 m ²	= 16			
	• darüber	= 14			
2.2	Geschoss		= 5		
	• EG	= 5			
	• 1. bis 2. OG (mit Aufzug)	= 15			
	• 3. und 4. OG (mit Aufzug)	= 15			

	• 5. und 6. OG mit Aufzug	=	20						
2.3	Grundrissgestaltung (Raumordnung)			=	22		Innenliegendes Bad		
	• alle Räume v. Flur zugänglich	=	25						
	• Wohnung mit Alkoven	=	10						
	• unzweckmäßige Gestaltung	=	5						
2.4	Himmelsrichtung und Aussicht			=	18		Tlw. Blick auf die Ostsee		
	• Himmelsrichtung und Aussicht	=	20						
2.5	Ausstattung			=	17		Basis sind vergleichbare Wohnungen in Göhren		
	• Ausstattung bis	=	20						
					81,5	x	0,20	=	16,3
3.	Wert der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit								
3.1	Wohnung für Eigennutzung frei			=	80		•		
	• Wohnung mieterfrei	=	80						
3.2	Höhe der Instandhaltungsrücklage			=	20				
	• Instandhaltung wird betrieben bzw. Rücklage ist vorhanden	=	20						
					100	x	0,30	=	30
4.	Wert des Gebäudes								
4.1	Baujahr			=	80				
	• Altbau vor 1914 (modernisiert)	=	60						
	• Altbau zw. 1914 – 1939 (mod.)	=	65						
	• Wiederaufbau bis 1955	=	50						
	• DDR-Plattenbau 1960-70	=	25						
	• DDR-Plattenbau 1970-80	=	30						
	• DDR-Plattenbau 1980-89	=	35						
	• freifinanz. Wohnungen 56-70	=	55						
	• freifinanz. Wohnungen 71-80	=	60						
	• freifinanz. Wohnungen 81-89	=	65						
	• freifinanz. Wohnungen > 90	=	80						
4.2	Bauweise und Qualität			=	4				
	• Bauweise und Qualität	=	5						
4.3	Wärmedämmung			=	3				
	• ausreichend	=	5						
4.4	Vorhandensein von Gemeinschafts- und Abstellräumen			=	1				
	• Waschküche, zusätzliche Abstellräume bis	=	5						
					88	x	0,15	=	13,2
5.	Wert des Grundstücksanteils								
5.1	%-Anteil am Gesamtgrundstück			=	50				
	• Miteigentumsanteil am Grundstück – normal	=	50						
	• Sondernutzungsrechte an einem Stellplatz	=	85						
5.2	Vorhandensein von Grünflächen			=					
	• Vorhandensein von Grünfläche	=	10		10				
	• Parkplatz	=	10						
	• Kinderspielplatz	=	10						
5.3	Erschließungsanlagen			=	10				
	• Hauanschlüsse normal, Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Tel	=	5						

- zusätzliche Regenentwässerung = 2
- Straße ausgebaut und bezahlt = 3

$$\overline{60} \times 0,10 = \boxed{6}$$

6. Zu- und Abschläge

- Abschläge für störende Einflüsse
Lärm- und Geruchsbelästigung = -1 benachbart/angrenzend
Restaurant
- Zu- und Abschläge für besondere
Wertgesichtspunkte = 0

$$\overline{-1} \times 1 = \boxed{-1}$$

$$\text{Wohnwert} = \boxed{85,75}$$

$$\text{veröffentlichter Wohnwert} = 80 \% = 3.500 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.}$$

$$\text{VERGLEICHSWERT} = 85,75 \% = \boxed{3.752 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.}}$$

Vergleichswert

Wfl. in m ² ca.	Vergleichskaufpreis in € / m ² Wohnfläche	Vergleichskaufpreis für das Wohneigentum in €	Bemerkungen
57	3.752	213.864,00	•
+		3.500,00	• Standwert des Inventars
		-3.000,00	• Tlw. Instandhaltungsrückstau • Und anderes
Gesamt		214.364	

Anmerkungen

- Zum Ansatz kommt nur der Abzug für den Instandhaltungsrückstau.
- Das alterswertgeminderte Inventar wird durch den Ansatz des Standwertes erfasst.

9 Verkehrswert

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

	Anteil	
o Ertragswert (inkl. Inventar)	1/3	210.000,00 €
o Vergleichswert (inkl. Inventar)	2/3	214.400,00 €
<i>vorläufiger Verkehrswert nach § 194 BauGB</i>		<i>212.933,33 €</i>
o weitere Sondernutzungsrechte		0,00 €
<i>vorläufiger Verkehrswert nach § 194 BauGB</i>		<i>212.933,33 €</i>
zusätzliche Marktanpassung in % (zur Rundung)	0,03	66,67 €
o Rundung		
Verkehrswert nach § 194 BauGB		213.000,00 €

- Der Inventaranteil in Höhe von 3.500 € ist in dem Verkehrswert enthalten.

Somit wird der Verkehrswert § 194 BauGB

des Sondereigentums **an der Wohnung 1**

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

Waldstraße 7b in 18586 Göhren

zum Wertermittlungstichtag 10.03.2025

geschätzt mit

213.000 €

9.1 Recht in Abt. II lfd. Nr. 1

- Das Nießbrauchrecht hat keine Wertrelevanz (= 0 €). Die Nießbrauchberechtigte ist verstorben, das Recht kann gelöscht werden.

10 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	1	Auszug aus dem Stadtplan
Anlage	2	Auszug aus dem Katasterplan
Anlage	3	Luftbild mit Bezeichnung der baulichen Anlagen
Anlage	4	Darstellung von B-Plänen im Umfeld
Anlage	5	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Göhren von 2006
Anlage	6	Ungefährer Grundriss vom KG
Anlage	7	Lageplan, Ungefährer Grundriss vom EG
Anlage	8	Grundriss der Wohnung 1
Anlage	9	Schnitt vom Haus
Anlage	10-12	Fotoansichten
Anlage	13	Baugenehmigung
Anlage	14	Wohnflächenberechnung der Wohnung 1
Anlage	15	Darstellung der Flurstücksdaten

11 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage

- gute Wohnlage / gute Geschäftslage für touristische Nutzungen
- Anschrift: Waldstraße 7b in 18586 Ostseebad Göhren

Nutzungsberechtigte + weitere Ansprechpartner

WEG-Verwaltung:	in 18586 Sellin
Ferienwohnungsvermieteung	in 18586 Ostseebad Göhren
monatliches Hausgeld:	192 €/Monat

- **Mieter: Ferienwohnung, kein Dauermieter**

Gewerbebetrieb:

- In dem zu bewertenden Wohnungseigentum kann eine Ferienwohnungs-Vermietung betrieben werden

Maschinen und Betriebseinrichtungen:

- **Das Inventar wurde mitbewertet (3.500 €).**
- Inventarauflistung siehe Seite 12

Hausschwamm

- Der Befall mit Echtem Hausschwamm konnte visuell nicht festgestellt werden und ist auch eher unwahrscheinlich (Massivbau, Neubau aus 1992/1993)

Energiepass:

- Wurde nicht zugereicht

Kaminkehrer:

- , in 18586 Ostseebad Sellin

baubehördliche Beanstandungen/Überbauungen/Sonstiges

- Siehe Seite 5

- Laut Luftbildrecherche wurde zwischen 2006 und 2010 ein Zwischenbau errichtet, welcher die Gebäude A und B verbindet.
- Vom Flurstück 184/1 gehen somit Überbauungen aus.
- **Unabhängig von der bauordnungsrechtlichen Legitimation, ist dieser Zwischenbau nicht durch die Teilungserklärung legitimiert.**
- Dieser Zwischenbau ist eine Erweiterung der Teileigentumseinheit 3.
- Die Teilungserklärung enthält keine Legitimation zur baulichen Erweiterung und Einbeziehung von Gemeinschaftsflächen.
- **Die erfolgte bauliche Erweiterung bedarf der Zustimmung der WEG (einstimmig) und einer entsprechenden Änderung der Teilungserklärung, diese erfolgt nicht.**

Bodenordnung:

- Keine Bodenordnung, Das Sanierungsgebiet ist aufgehoben

12 Urheberrecht/Datenschutz

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

Hinweise zur Datenspeicherung

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

13 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

BauGB:

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

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

ImmoWertV2021:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

BRW-RL:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1, 3 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2947) geändert worden ist

WoFlV:

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

EnEV:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG:

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

Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

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

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

14 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 10.03.2025

Dokument unterschrieben
von: Ingo Kuhwald
am: 10.03.2025 09:25



Dipl. Ing. Ingo Kuhwald

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

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

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

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

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

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

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

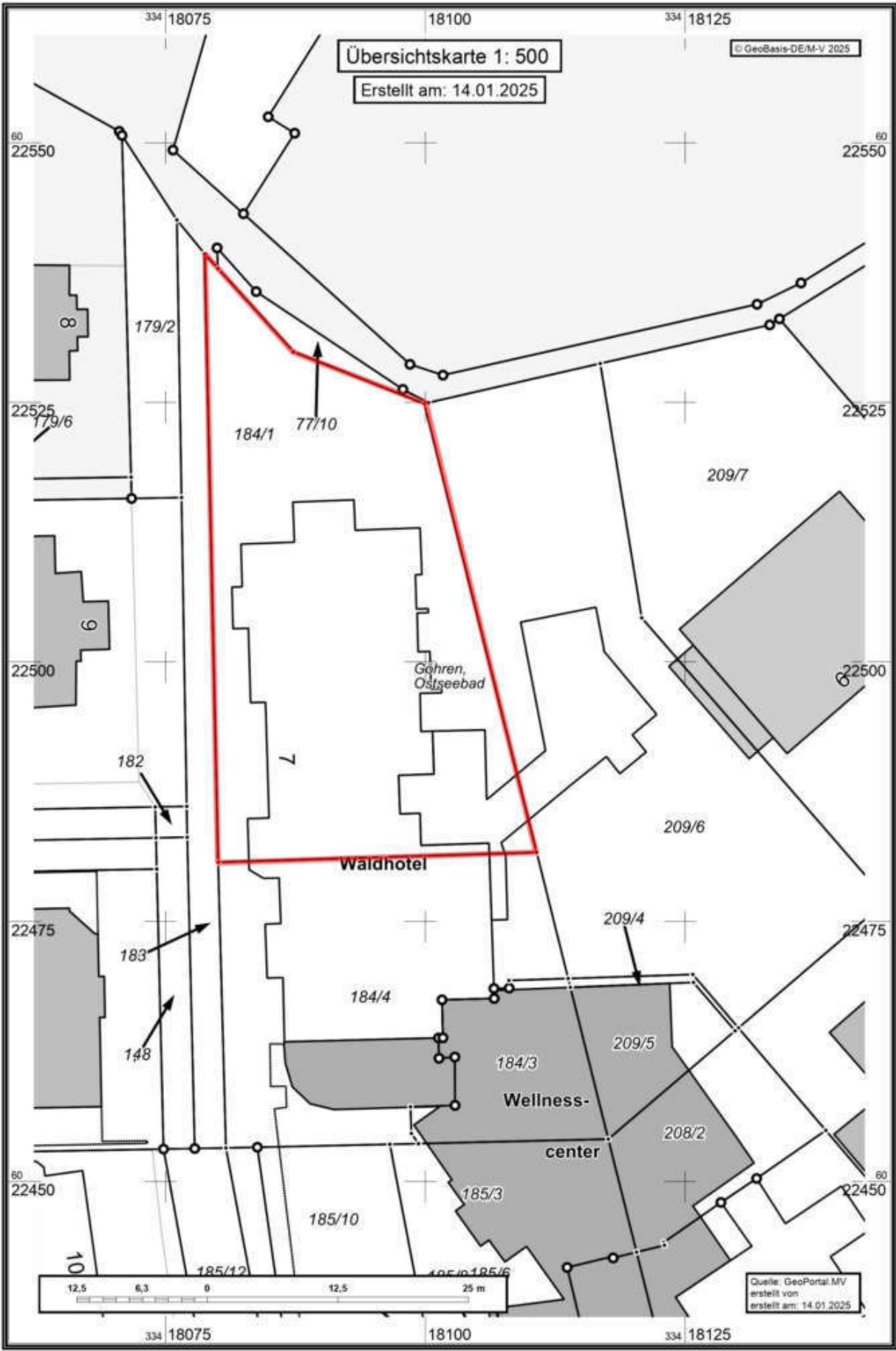


Quelle: Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2023)

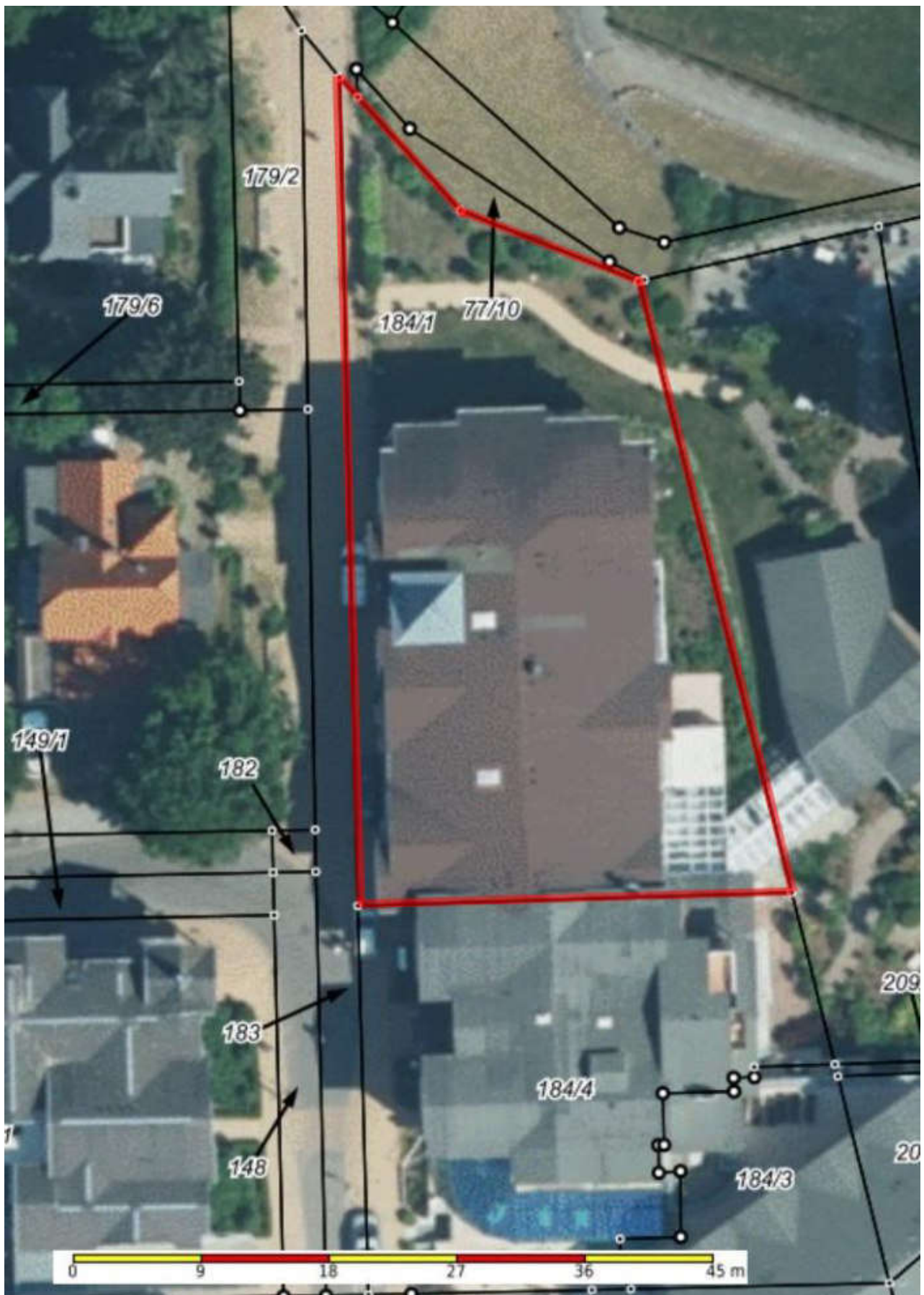


Quelle: Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2023)

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



Auszug aus dem Katasterplan mit Darstellung des Flurstückes
Quelle: Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2024)



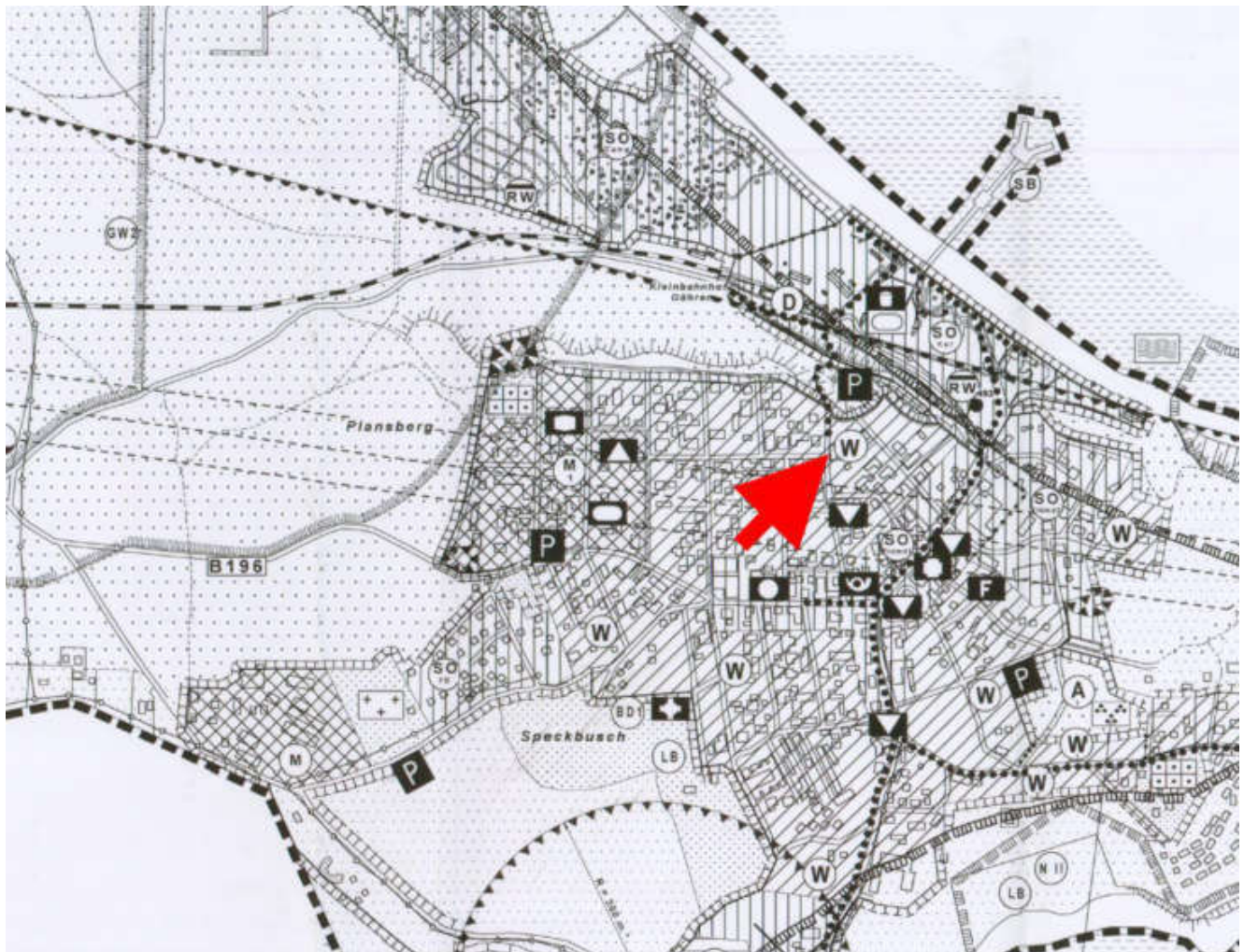
Luftbild (Befliegung 05/2024)

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



Darstellung von B-Plänen im Umfeld

Das zu bewertende Grundstück ist nicht im Geltungsbereich eines B-Planes gelegen



1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 4 Abs. 1 u. Abs. 2 Nr. 1 BauGB)



WOHNBAUFLÄCHE
(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)



WOHNBAUFLÄCHE 1 mit besonderer Festsetzung
(max. Grundstückstiefe = 30 m, max. Bebauungstiefe = 20 m, gemessen jeweils von der künftigen nördlichen Begrenzungslinie der Hölzstraße aus, nach deren Neuausbau.)



WOHNBAUFLÄCHE 2 mit besonderer Festsetzung
(max. Grundstückstiefe = 30 m, max. Bebauungstiefe = 20 m, gemessen jeweils von der künftigen südlichen Begrenzungslinie der Hölzstraße aus, nach deren Neuausbau.)



GEMISCHTE BAUFLÄCHE
(§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)



SONDERGEBIET FREMDENVERKEHR 1 (Magistrale)
(§ 11 BauNVO)
Zulässig sind:
Kleine und mittlere Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke, Geschäfte und Einrichtungen des Handels und der Dienstleistungen, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Gäste und Anwohner des Gebietes dienen, Schank- und Speisewirtschaften, Wohnungen.

Ausnahmsweise zulässig sind:
Einrichtungen für soziale, kirchliche und sportliche Zwecke, Anlagen und Einrichtungen der örtlichen Verwaltung, Vergnügungsgestätten, wie z.B. Tanzlokale, Bars und Diskotheken.

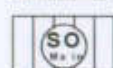


SONDERGEBIET FREMDENVERKEHR 2
(§ 11 BauNVO)
Zulässig sind:
Beherbergungsbetriebe (Hotels) aller Größenordnungen, Vergnügungs- und Dienstleistungseinrichtungen, Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften, Wohnungen.

Ausnahmsweise zulässig sind:
Einrichtungen für soziale, kirchliche und sportliche Zwecke



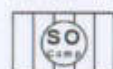
SONDERGEBIET KURANLAGEN
(§ 11 BauNVO)



SONDERGEBIET Maritime Infrastruktur
(§ 11 BauNVO)



SONDERGEBIET KLINIK
(§ 11 BauNVO)

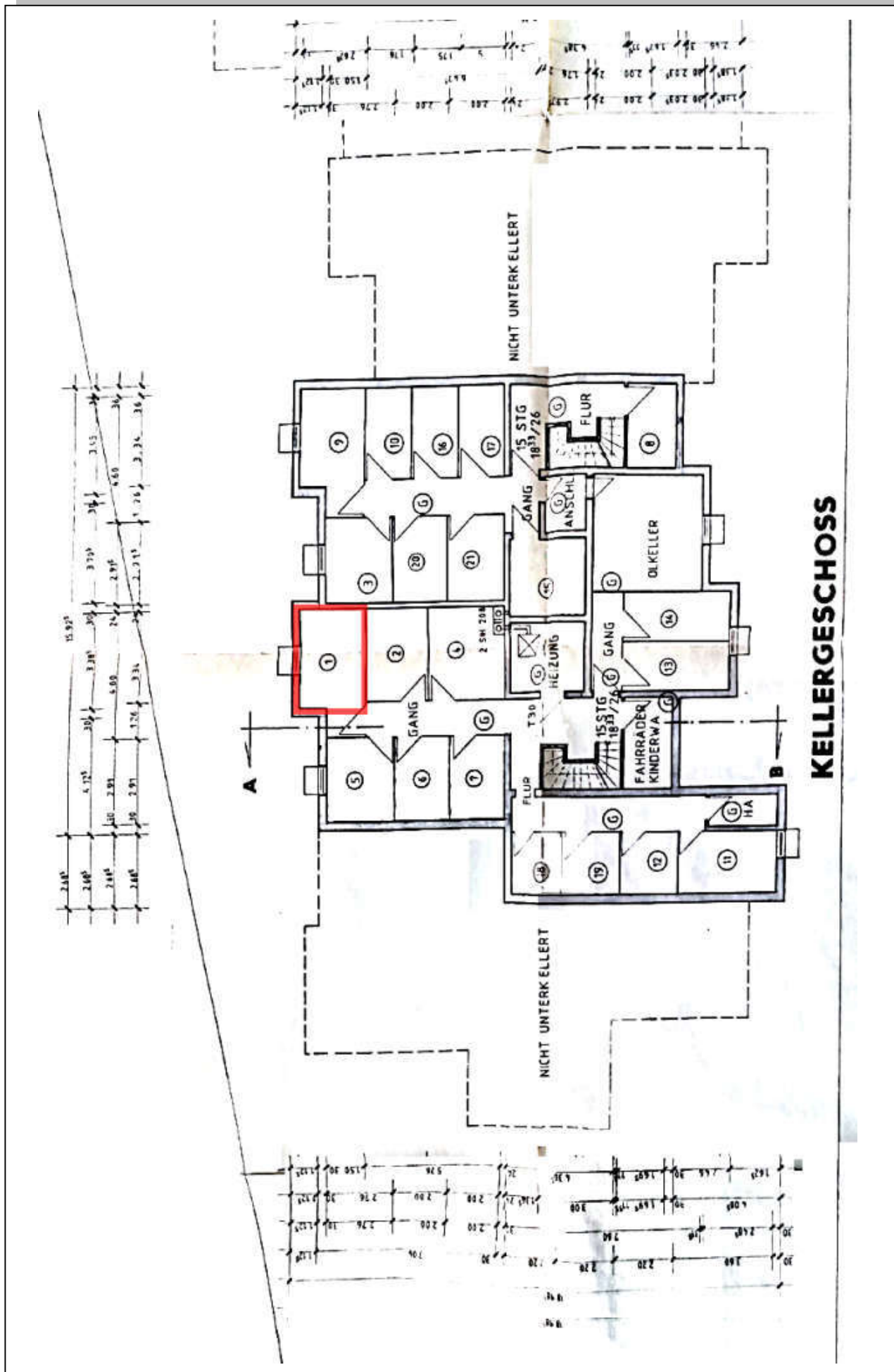


SONDERGEBIET CAMPINGPLATZ
(§ 10 BauNVO)

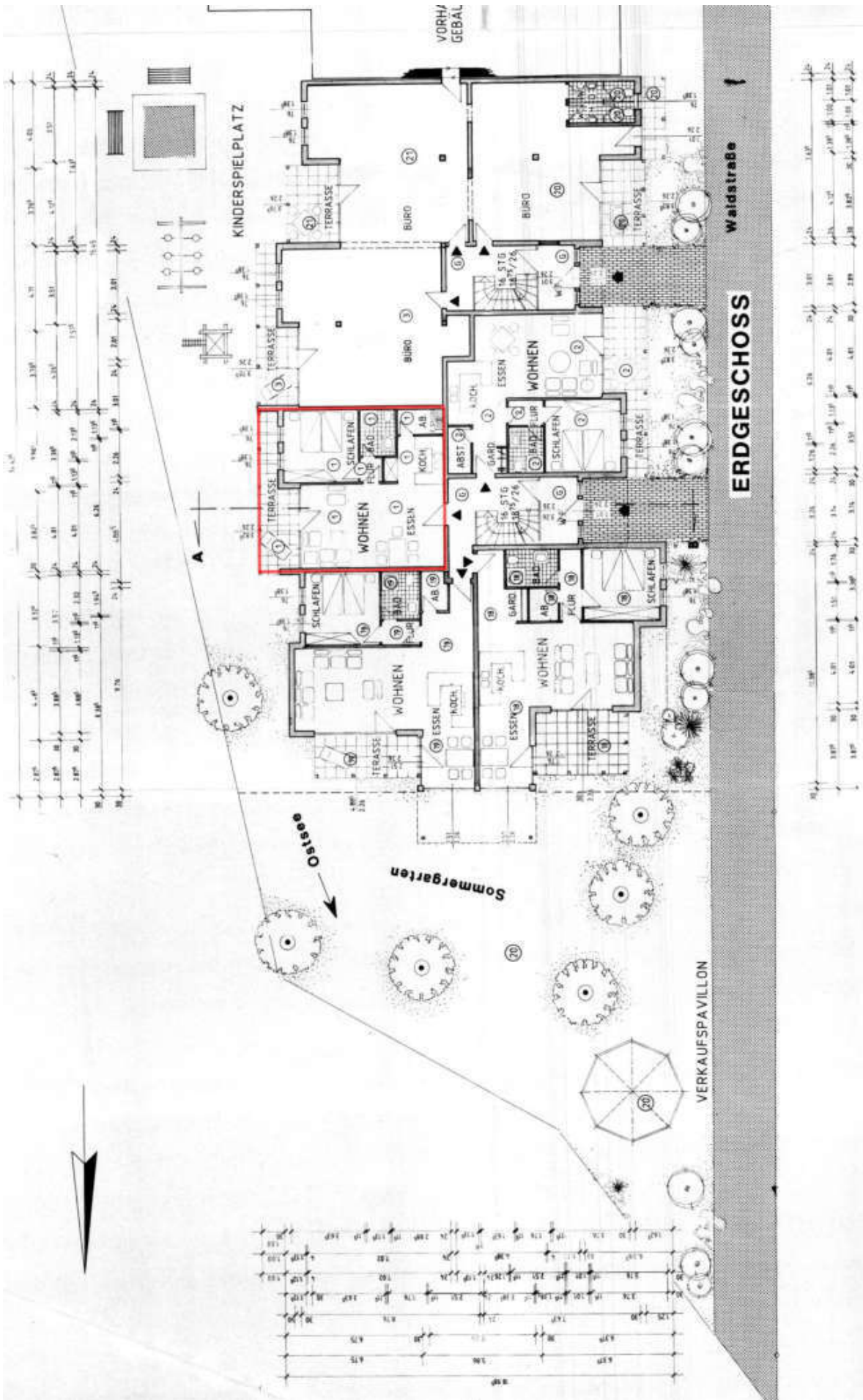


SONDERGEBIET FERIENHAUSGEBIET
(§ 10 BauNVO)

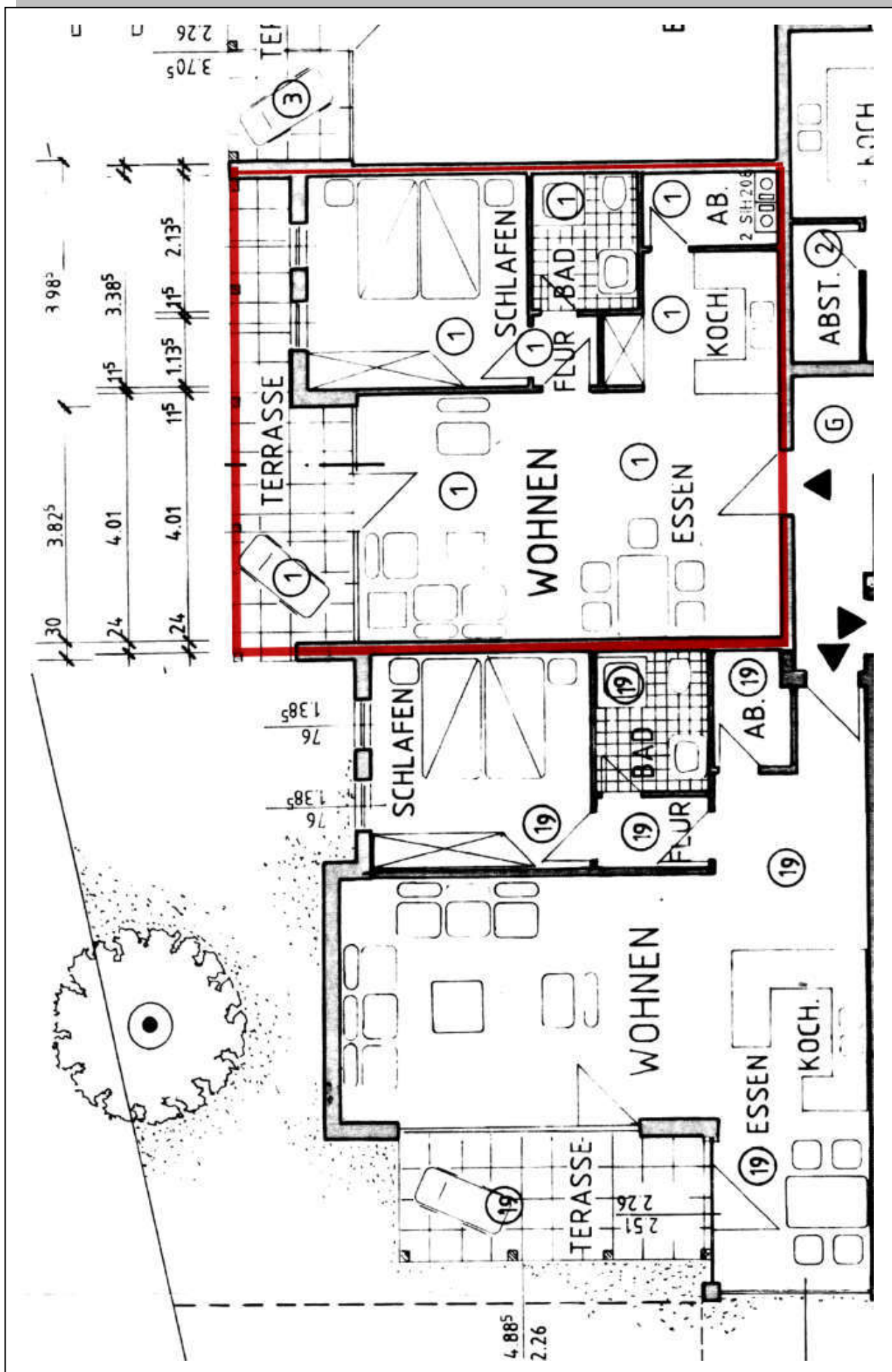
Darstellung der Bauleitplanung
Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Göhren von 2006
Das Flurstück liegt im Wohngebiet.



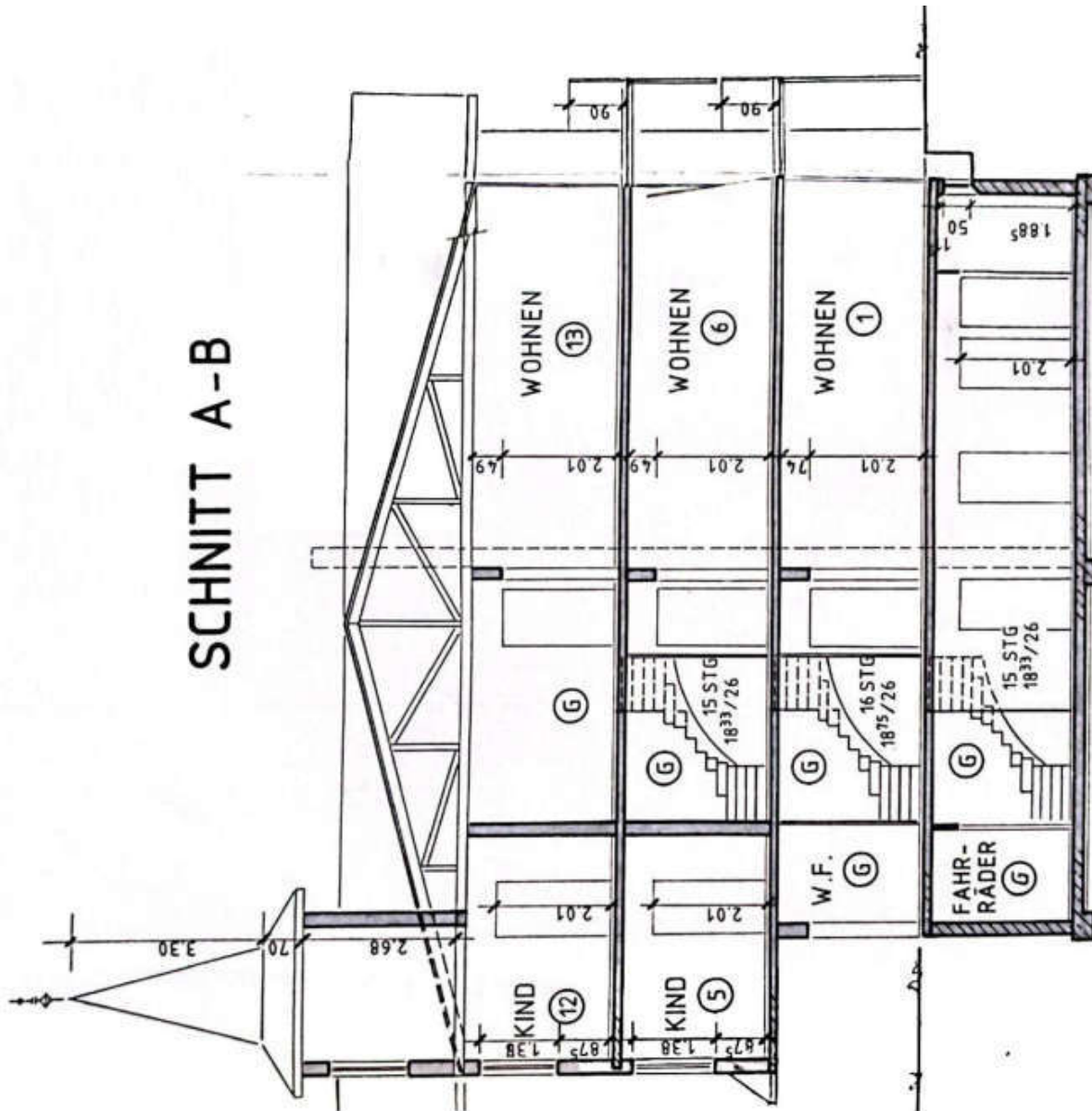
Ungefährer Grundriss vom Kellergeschoss (unmaßstäblich, kleinere Abweichungen sind möglich, durch Scan leicht verzerrte Darstellung)
Entnommen dem Aufteilungsplan, **Der Keller 1 wurde markiert.**



Ungefährer Grundriss vom Erdgeschoss (unmaßstäblich, kleinere Abweichungen sind möglich, durch Scan leicht verzerrte Darstellung)
Entnommen dem Aufteilungsplan, **Die Wohnung 1 wurde markiert.**



Grundriss der Wohnung 1 (unmaßstäblich, kleinere Abweichungen sind möglich, durch Scan leicht verzerrte Darstellung)
Entnommen dem Aufteilungsplan, **Die Wohnung 1 wurde markiert.**



Schnitt vom Haus (unmaßstäblich, kleinere Abweichungen sind möglich, durch Scan leicht verzerrte Darstellung)
Entnommen dem Aufteilungsplan

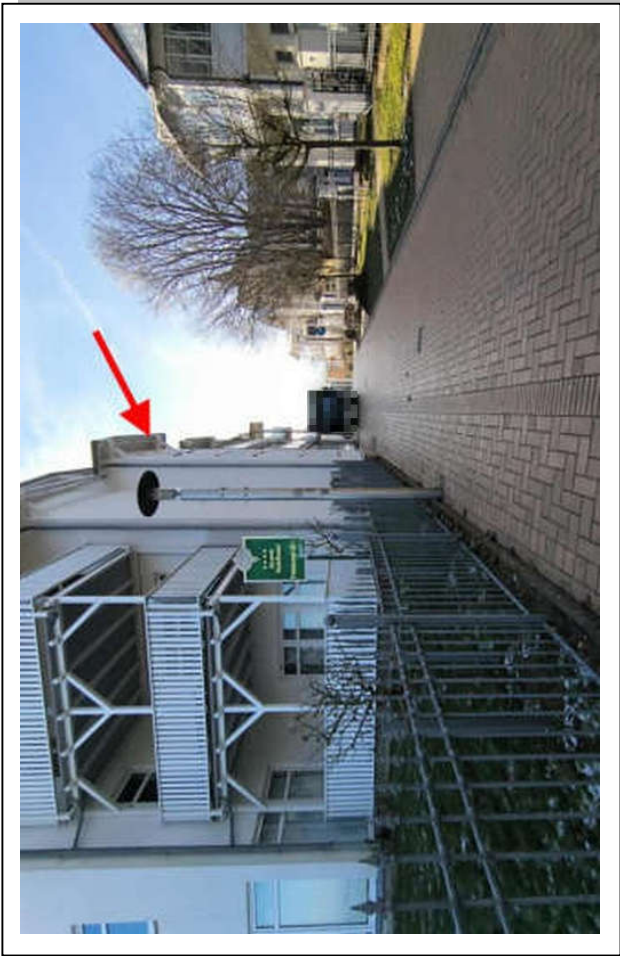
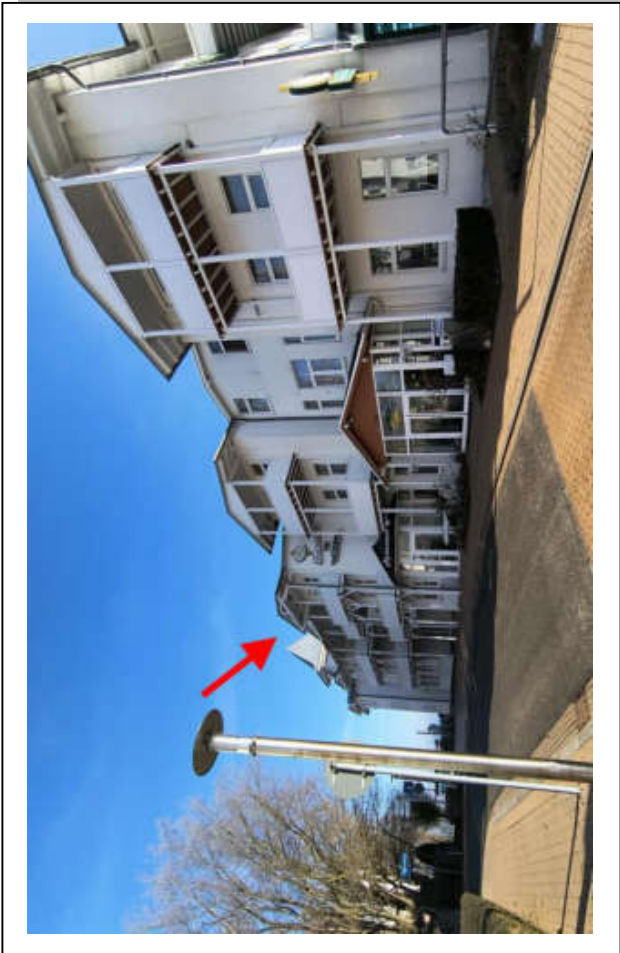


Bild 1-2 o Links und rechts: Ansichten der Waldstraße, die Lage des Grundstückes wurde markiert



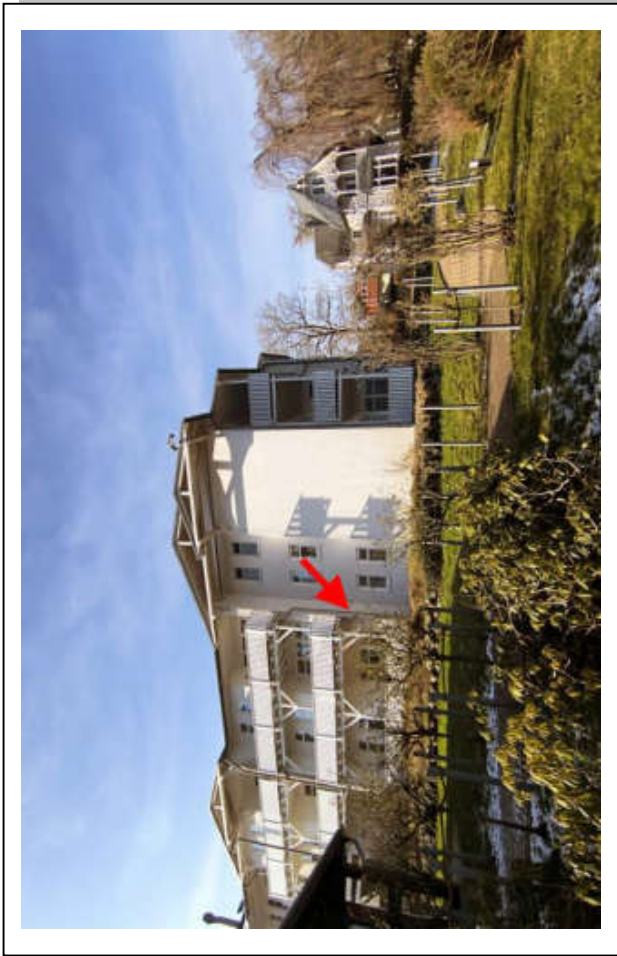
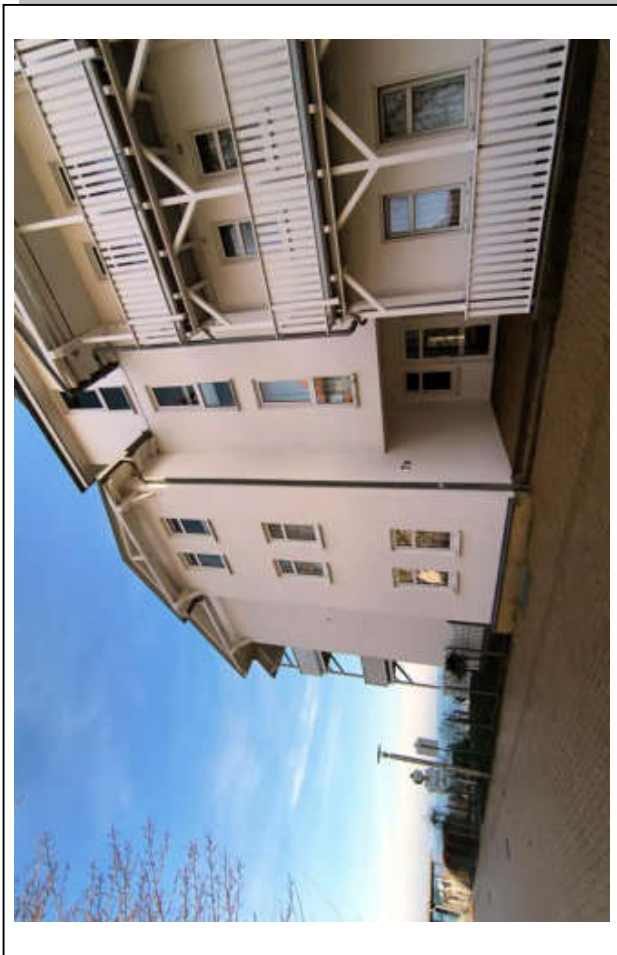


Bild 5-6 o Links und rechts: Außenansichten des Hauses (links Eingang 7b) und rechts Rückansicht



Bild 7-8 o Links und rechts: Rückansichten, die Lage der Wohnung I wurde markiert

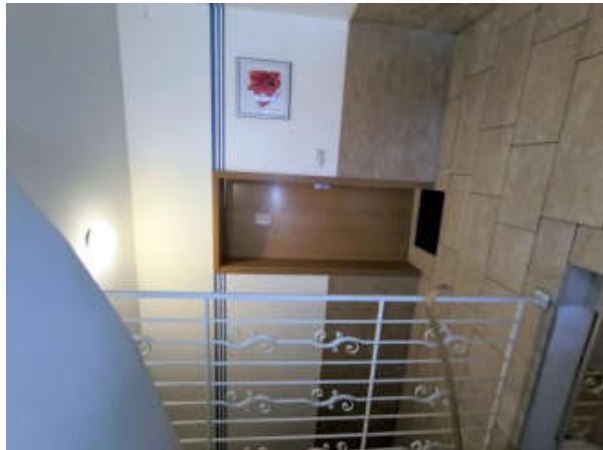


Bild 9-12 o Gebäudeeingang, Briefkastenanlage, Treppenhaus und Wohnungseingangstür der Wohnung Nr. 1



Bild 13-14 o Links: Kellergang und rechts: Elektroähler im Keller

Landratsamt Rügen
Der Landrat
Bauordnungsamt
Billrothstraße 5
O-2330 Bergen / Insel Rügen

Bergen, den 18.06.93

per 21.6.93

5/38-41/93

Firma

BAUGENEHMIGUNG

mbH

O- 2337 Binz

AKTENZEICHEN : 930644

Auf Ihren Antrag wird unbeschadet der Privatrechte Dritter gemäß § 70 der Bauordnung vom 20.07.1990 die Genehmigung erteilt, auf dem genannten Grundstück das in den beiliegenden zum Antrag gehörenden Bauvorlagen (Anlagen) dargestellte Bauvorhaben auszuführen. Die unten aufgeführten Bedingungen und Auflagen sind Bestandteil der Baugenehmigung.

I. Lage des Baugrundstückes:

Straße, Ort, Kreis : Waldstr., Göhren, Rügen
Grundbuch : Göhren
Gemarkung : Göhren Flur : 1 Flurstück : 184,185

II. Bauvorhaben:

Errichtung von Ferienwohnungen

III. Bedingungen:

Keine

IV. Auflagen:

Die statischen Berechnungen sind bei der Bauausführung zu beachten. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind Bestandteil dieser Genehmigung.

V. Gebühr:

Gebühren gemäß Baugebührenordnung (BauGO) vom 04.12.1991 in Verbindung mit dem Verwaltungskostengesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (VwKostG M-V) vom 14.10.1991.

11501,00 DM

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid und die festgesetzte Gebühr kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift beim Bauordnungsamt des Landkreises Rügen, Billrothstraße 5 in O-2330 Bergen/Rügen, einzulegen.
Es ist zweckmäßig den Widerspruch zu begründen.

Im Auftrage:



Berechnung der Wohnfläche nach DIN _____ (x 0,97)

ERDGESCHOSS

Wohnung 1

Wohnen / Koch	:	4,01	x	7,02 ₅	+			
		2,25 ₅	x	2,13	+			
		1,13 ₅	x	0,75 ₅		=	32,79	qm
Abstellraum	:	1,13	x	2,13	-			
		0,96 ₅	x	0,34 ₅		=	2,03	qm
Bad	:	2,13 ₅	x	1,88 ₅		=	3,90	qm
Flur	:	1,13 ₅	x	1,13 ₅		=	1,25	qm
Schlafen	:	3,38 ₅	x	3,63		=	11,94	qm
Terrasse	:	3,68 ₅	x	1,00 ₅	x 0,5	+		
		3,82 ₅	x	2,12 ₅	x 0,5	=	5,91	qm
Wohnung 1						=	57,82	qm

Wohnflächenberechnung der Wohnung 1, entnommen der Bauakte Basierend auf Rohbaumaßen

Göhren Flur 1 Flst. 184/1 (Flurstückskennzeichen 132964001001840001)**Gebiet**

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Mönchgut-Granitz	Göhren, Ostseebad

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Göhren (132964)		()	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
1	184/1	1.236 m ²	div.

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		0 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	keine Bodenschätzung gefunden	0 m ²	0 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Beherbergung	1.236 m ²	
(ALKIS)			

Erläuterungen zu den Angaben des Liegenschaftskatasters:

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

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

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

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

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

Darstellung der Flurstücksdaten

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