



Recht Abt. II lfd. Nr. 9

9	1	Lastend auf den Flurstücken 21/18 und 21/19 Flur 2 Gemarkung Glowé: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht (nicht zum Parken)) für den jeweiligen Eigentümer von Glowé Blatt 1513, BV-Nr. 1, gemäß Bewilligungen vom 28.02.1983 (Staatliches Notariat Rügen in Bergen (Rügen), Az. 20-71-83); sowie vom 05.10.2011 (Notarin Dietlind Baumann in Bergen auf Rügen, UR-Nr. 1581/2011); von Amts wegen neu eingetragen am 12.08.2013.
---	---	--

Der Sachverständige ist bei der Bemessung des Minderungsbetrages davon ausgegangen, **dass dieses Recht nicht ausgeübt werden kann, dies ist sachlich unrichtig**. Das Recht kann ausgeübt werden.

- Der Minderungsbetrag durch das Recht Abt. II lfd. Nr. 9 wird mit 1.500 € angenommen.

Es werden folgende Seite, Anlagen des Gutachtens korrigiert:

Seite 11	Aufteilung auf die Rechte 1, 3,5,9 • Lfd: Nr. 1: = - 1.500 € • Lfd: Nr. 3: = - 500 € • Lfd: Nr. 5: = - 500 € • Lfd: Nr. 9: = - 1.500 € 
Seite 23	Aufteilung auf die Rechte 1, 3,5,9 • Lfd: Nr. 1: = - 1.500 € • Lfd: Nr. 3: = - 500 € • Lfd: Nr. 5: = - 500 € • Lfd: Nr. 9: = - 1.500 € 
Anlage 10	• Löschung des unrichtigen Hinweises zu dem Recht.

Gragetophsof, den 08.05.2025

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

Amtsgericht Stralsund

GZ: 701 K 84/24

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
eines mit einem
gemischt genutzten Gebäude (Restaurant/Wohnen)

bebauten Grundstückes

**Hauptstraße 12
18551 Ostseebad Glowe**

erstattet von

INGO KUHWALD

AZ: 4.845/25

*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
eines mit einem
gemischt genutzten Gebäude (Restaurant/Wohnen)
bebauten Grundstückes

Hauptstraße 12
18551 Ostseebad Glowé

Land : Mecklenburg-Vorpommern
Amtsgericht : Stralsund
Gemarkung : Glowé

Grundbuch von	Blatt / lfd.Nr.	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße
Glowé	1010 / 1	2	21/16	12 m ²
Glowé	1010 / 1	2	21/17	108 m ²
Glowé	1010 / 1	2	21/18	6 m ²
Glowé	1010 / 1	2	21/19	75 m ²
Glowé	1010 / 1	2	21/24	826 m ²

zum Wertermittlungstichtag : 02.03.2025
Verkehrswert : **311.000 €**

Dieses Gutachten enthält 28 Seiten und 28 Anlagen. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon 2 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

GA4845-25.doc

erstattet von Ingo Kuhwald

Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof

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

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	LAGE.....	6
2.1	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	7
2.1.1	<i>weitere Zustandsmerkmale</i>	7
3	BODENWERTERMITTLUNG	8
3.1	ANPASSUNG AUF DER GRUNDLAGE DES BODENRICHTWERTES.....	8
3.2	ANPASSUNG GRÖÖE	9
3.2.1	<i>Anpassung des Bodenrichtwertes</i>	10
4	RECHTE IN ABT. II	11
5	WERTERMITTLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN.....	12
5.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN.....	12
6	BAUBESCHREIBUNG.....	14
6.1	GEBÄUDE 4	16
7	ERTRAGSWERTERMITTLUNG.....	17
7.1.1	<i>Mietertrag.....</i>	17
7.1.2	<i>Marktübliche Mieten</i>	17
7.1.3	<i>Zusammenfassung.....</i>	18
7.1.4	<i>Restnutzungsdauer.....</i>	18
7.1.5	<i>Liegenschaftszins.....</i>	20
7.1.6	<i>Bewirtschaftungskosten</i>	21
7.1.7	<i>Berechnung des EW.....</i>	21
7.2	WEITERE WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	22
8	VERKEHRSWERT	23
8.1	RECHTE IN ABT. II.....	23
9	VERZEICHNIS DER ANLAGEN.....	24
10	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG	25
11	URHEBERRECHT/DATENSCHUTZ.....	26
12	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	27
13	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	28

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

- Gemäß Beschluss 701 K 84/24

Auftraggeber	Auftragnehmer	Antragsteller	Antragsgegner
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	vertreten durch	

1.2 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde am 19.02.2025 durchgeführt, die Parteien wurden geladen.

Die Besichtigung wurde durch den Sachverständigen im Beisein folgender Personen durchgeführt:

• Antragstellerin	o vertreten durch	nebst	(mit Vollmacht)
• Antragsgegnerin zu 1)	o nicht anwesend		
• Antragsgegnerin zu 2)	o vertreten durch		(mit Vollmacht)



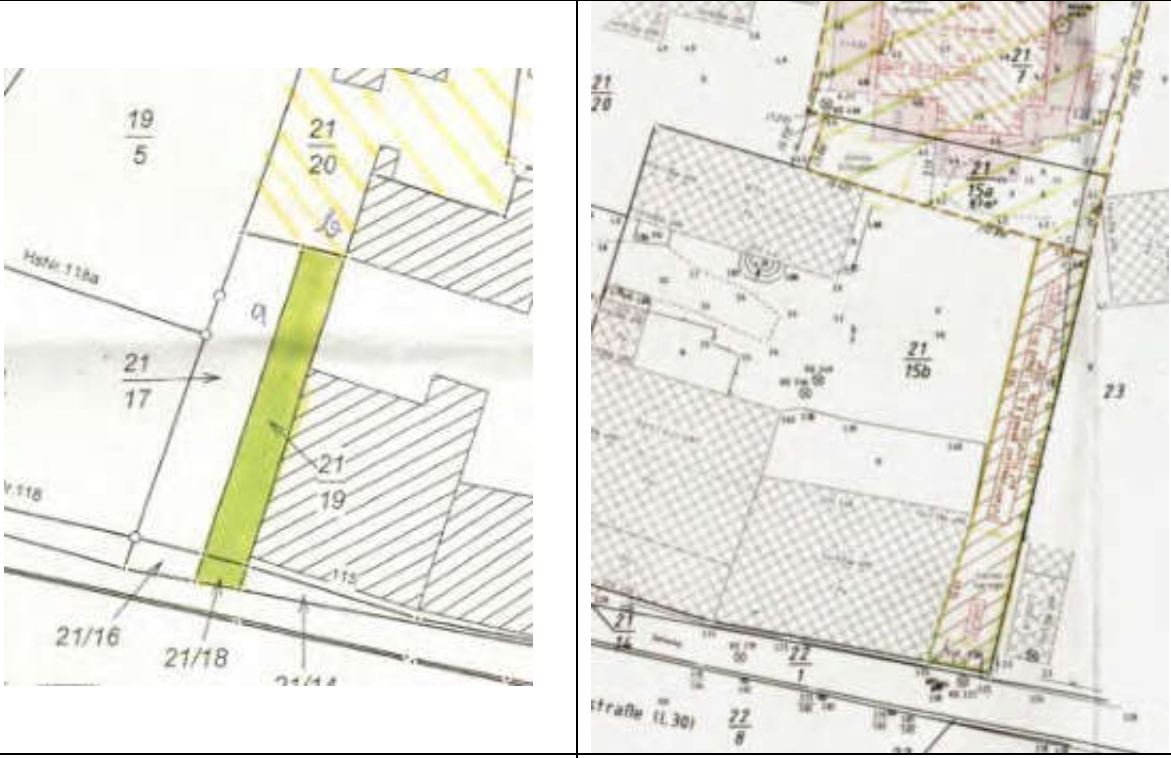
Folgendes wurde besichtigt:

- Bauliche Anlagen 1,2,3 von Innen und Außen
 - o Es erfolgte ein Aufmaß (Genauigkeit ca. +/-5%)
- Bauliche Anlage 4 von Außen
 - o Die bauliche Anlage 4 ist im Innenbereich zum Teil baufällig und konnte im Mittelteil (ehemals Ferienwohnung) nicht von Innen besichtigt werden.

Unterlagen

- o Einsicht in die Grundakte
- o Recherche im Bauarchiv (keine Unterlagen vorhanden)
- o Mündliche Aussagen der Beteiligten vor Ort

1.3 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

Grundbuchangaben	
Eigentümer	<ul style="list-style-type: none"> • Erbengemeinschaft • Erben werden aus Datenschutzgründen nicht genannt
Rechte in Abt. II	<ul style="list-style-type: none"> • Mehrere Rechte lfd. Nr. 1, 3, 5, 7, 8, 9 <ul style="list-style-type: none"> ◦ Siehe Anlagen und gesonderte Darstellung/Bewertung • Lfd. Nr. 11: Zwangsversteigerungsvermerk, bleibt unberücksichtigt
Überbauungen	<ul style="list-style-type: none"> • Wurden augenscheinlich nicht festgestellt. <ul style="list-style-type: none"> ◦ Es kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass die bauliche Nebenanlage 4 geringfügig die Flurstücke 21/20 und 21/21 überbaut. ◦ Möglicherweise überbaut auch die bauliche Anlage, befindlich auf Flurstück 21/23, geringfügig das Flurstück 21/24
Baulast	<ul style="list-style-type: none"> • Baulasteintragungen (siehe Anlage)
	
<p style="text-align: center;">Baulastblatt 122</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zu- und Abfahrt (lastend auf 21/18 und 21/19) zu Gunsten Flurstück 21/20 	
<p style="text-align: center;">Baulastblatt 116</p> <p>Zu- und Abfahrt (lastend auf 21/24 und 21/23) zu Gunsten Flurstück 21/7 und 21/21 (heutige Bezeichnung)</p>	

2 Lage



Glowe ist eine Gemeinde auf der Insel Rügen im Landkreis Vorpommern-Rügen in Mecklenburg-Vorpommern (Deutschland). Die Gemeinde wird vom Amt Nord-Rügen mit Sitz in der Gemeinde Sagard verwaltet. Glowe liegt etwa 18 Kilometer nördlich von Bergen auf Rügen und befindet sich am westlichen Übergang der Halbinsel Jasmund zur Landenge der Schaabe zwischen der Ostsee (Tromper Wiek) und dem Großen Jasmunder Bodden.

Umgeben wird Glowe von den Nachbargemeinden Lohme im Osten, Sagard im Südosten, Rappin und Neuenkirchen im Südwesten (jeweils Seegrenze) sowie Breeg im Nordwesten.

Das Ostseebad Glowe kann auf eine über 700-jährige Geschichte zurückblicken. Erste schriftliche Eintragungen zeugen von einem kleinen Fischerdorf. Die Tradition Fischerei wird auch heute noch von ortsansässigen Fischern weitergeführt, die täglich für frische Fänge und offenfrische Räucherware sorgen.

- Einwohner: 1.036 (31.12.2023); Fläche: 22,29 km
- Amtsverwaltung: Ernst-Thälmann-Str. 37 in 18551 Sagard

Mikrolage

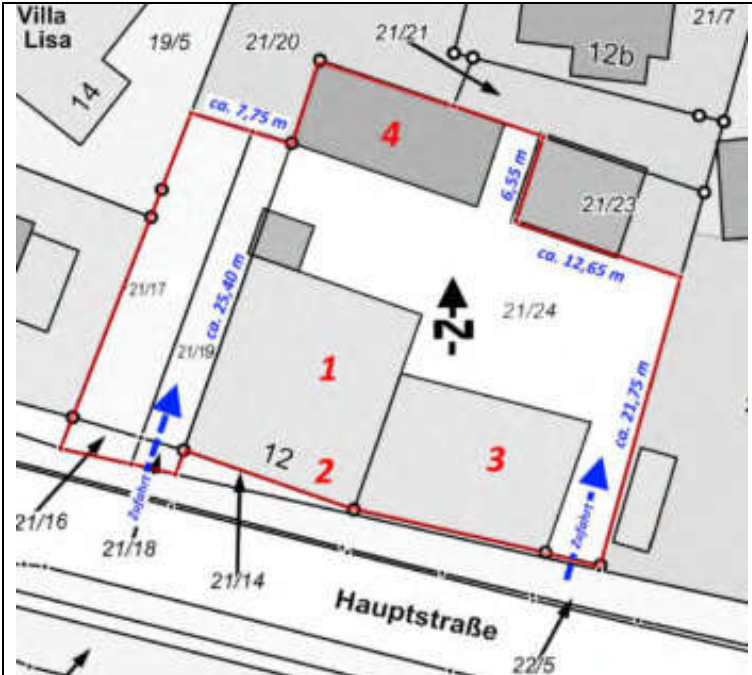
- gelegen ca. 0,5 km vom Strand entfernt.
- Gelegen ca. in der Ortsmitte an der Hauptstraße, einer Ortsverbindungsstraße (Landesstraße L 30)
- Nachbarschaft: überwiegend Wohnbebauung (1 bis 2 Geschosse), vereinzelt touristische Nutzungen (Ferienwohnungen, Pensionen)



Hauptstraße

- Landesstraße L 30; 2 spurige Asphaltstraße
- Hauptverkehrsstraße (Schall- und Abgasemissionen)
- mit Fußgängerwegen, mit Straßenbeleuchtung
- Die Erschließungsanlagen wurden nach 1990 modernisiert.
- Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.

2.1 Grundstücksbeschreibung

	<ol style="list-style-type: none"> 1) Restaurant/Wohnhaus 2) Veranda (Gastraum) 3) Tanzsaal 4) Nebengebäude <ul style="list-style-type: none"> • 5 Flurstücke in grundbuchlicher und wirtschaftlicher Einheit • Gesamtgröße: 1.027 m² • ebene Lage, Höhe: ca. 5 m NN <p>Gesamtbreite: ca. 40 m (max) Maximale Tiefe ab Straße ca. 30 m</p> <p>Zufahrt (West): ca. 3,20 m x 25,4 m Zufahrt (Ost): ca. 3,50 m x 21,75 m</p>
<p>Erschließungsanlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Trinkwasser-, zentrale Schmutzwasser-, Erdgas- und Stromleitungen in der Straße vorhanden • Es bestehen Hausanschlüsse, diese sind aber aktuell aufgrund des jahrelangen Leerstandes stillgelegt. 	

2.1.1 weitere Zustandsmerkmale

Erschließungsbeiträge Ausbaubeiträge	<ul style="list-style-type: none"> • Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Denkmalschutz besteht nicht
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> • Soweit äußerlich erkennbar sind keine Altlasten vorhanden.
Bodenordnung	<ul style="list-style-type: none"> • Keine aktive Bodenordnung
Baugrund	<ul style="list-style-type: none"> • Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet.
Mietzustand	<ul style="list-style-type: none"> • Anmerkungen: Dem Gutachter wurden keine Miet- oder Pachtverträge zugereicht, so dass er vom unvermieteten/unverpachteten Zustand ausgeht. • Das Objekt steht aktuell leer.
Hochwasser	<ul style="list-style-type: none"> • Das Grundstück befindet sich nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.
Bergbau	<ul style="list-style-type: none"> • Das Grundstück befindet sich nicht in einem aktiven bzw. ehemaligen Bergbaurevier.
Bauleitplanung (siehe Anlage 12)	<ul style="list-style-type: none"> • Gelegen im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes der Stadt Glöwe von 2005; alle Flurstücke liegen im Wohngebiet • Baurecht nach § 34 BauGB

3 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.

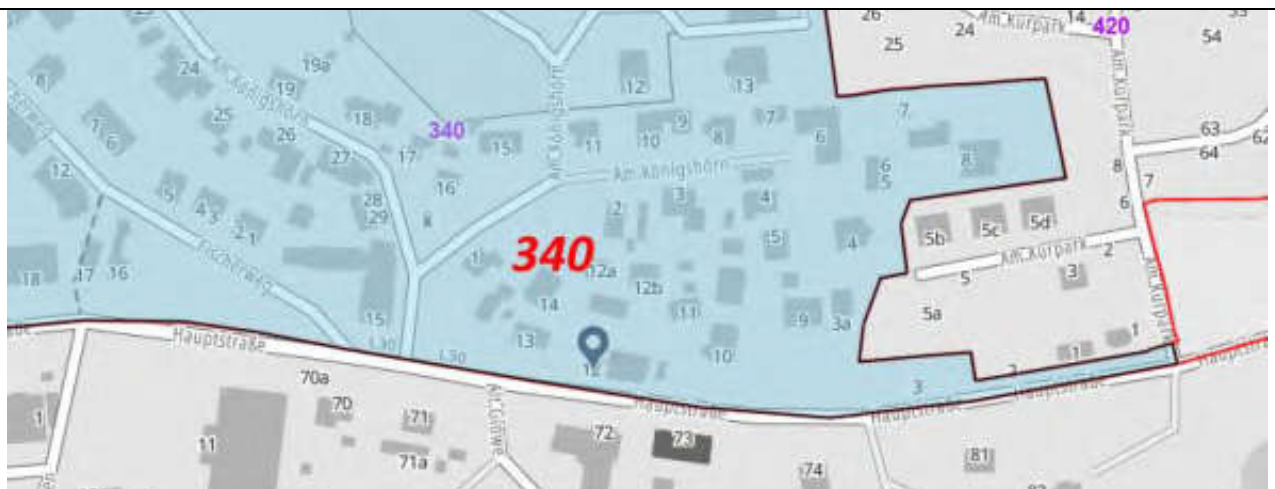
Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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.

3.1 Anpassung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes

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



340 €/m²

Diesem Richtwert liegt folgende Charakteristik zugrunde:

- Bauland
- offene Bauweise
- Sonderbaufläche, sonstige Sondergebiete
- mittlere Grundstücksgröße: 500 m²
- Geschosszahl I-II
- erschließungsbeitragsfrei, kostenerstattungsfrei, abgabepflichtig nach KAG
- Stand 01.01.22
- Unverändert übernommen zum **01.01.2024**

- Der Sachverständige geht vom Richtwert 340 €/m² aus.

3.2 Anpassung Größe

Anpassung an die Grundstücksgröße

- Dem Bodenrichtwert liegt eine mittlere Größe von 500 m² zu Grunde. Das zu bewertende Grundstück, bestehend aus 5 Flurstücken hat eine Größe von 1.027 m² so dass eine Größenanpassung erforderlich ist.

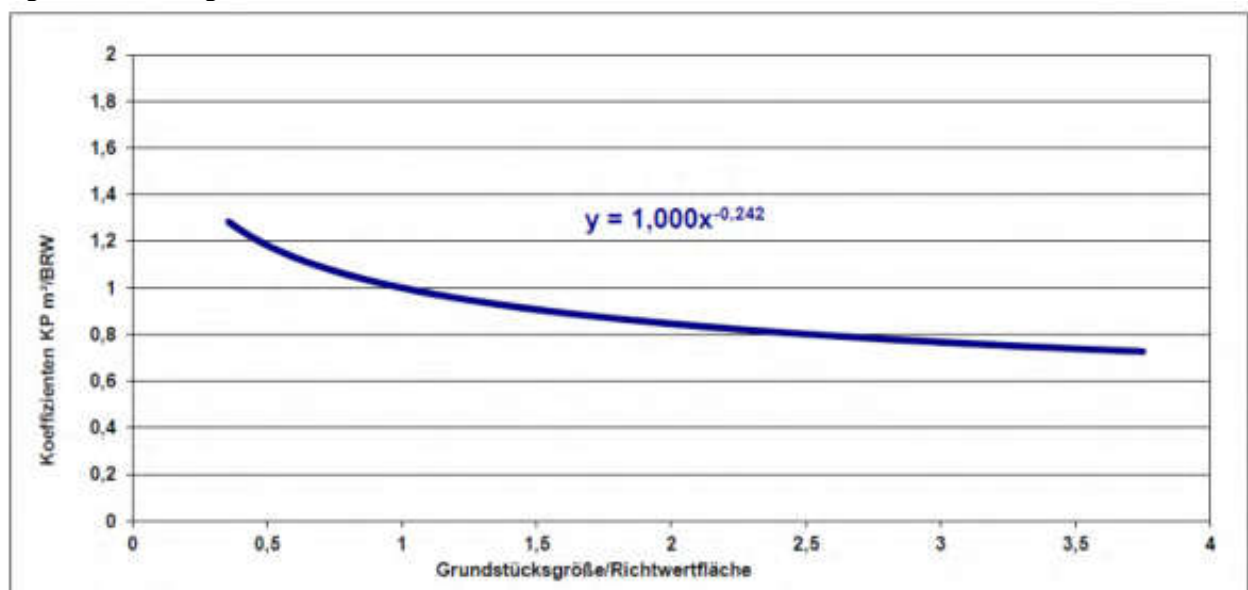
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL)
Maß der baulichen Nutzung

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 = 500 m²

Grundstücksgröße

X = Grundstücksgröße : Richtwertgröße

Y (Umrechnungsfaktor) = $X^{-0,242}$ = $2,054^{-0,242}$

Eigene Anpassung des Korrekturfaktors

Formel

Stichtag/Größe- angepasster Bodenrichtwert

- 340 €/m²
- 500 m²
- 1.027 m²
- $1.027 / 500 = 2,054$
- = ca. 0,84
- 0,85
- = $340 \text{ €/m}^2 \times 0,85$
- **gerundet 290 €/m²**

3.2.1 Anpassung des Bodenrichtwertes

1. Bodenrichtwert

- Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes 290,00 €/m²
- **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. -50,00 €/m²

- 3. Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land 240,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an

die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag

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

die Lage

- das zu bewertende Grundstück ist innerhalb des Richtwertgebietes gelegen -15 %
- gelegen an der Hauptverkehrsstraße, Schall- und Abgasemissionen

die Art der baulichen Nutzung

- keine Anpassung 0 %

das Maß der baulichen Nutzung

- vergleichbar 0 %

die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften

- 0 %

Zu- und Abschläge insgesamt : - 15,00 %

- 4. Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes 204,00 €/m²

- o zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten 50,00 €/m²

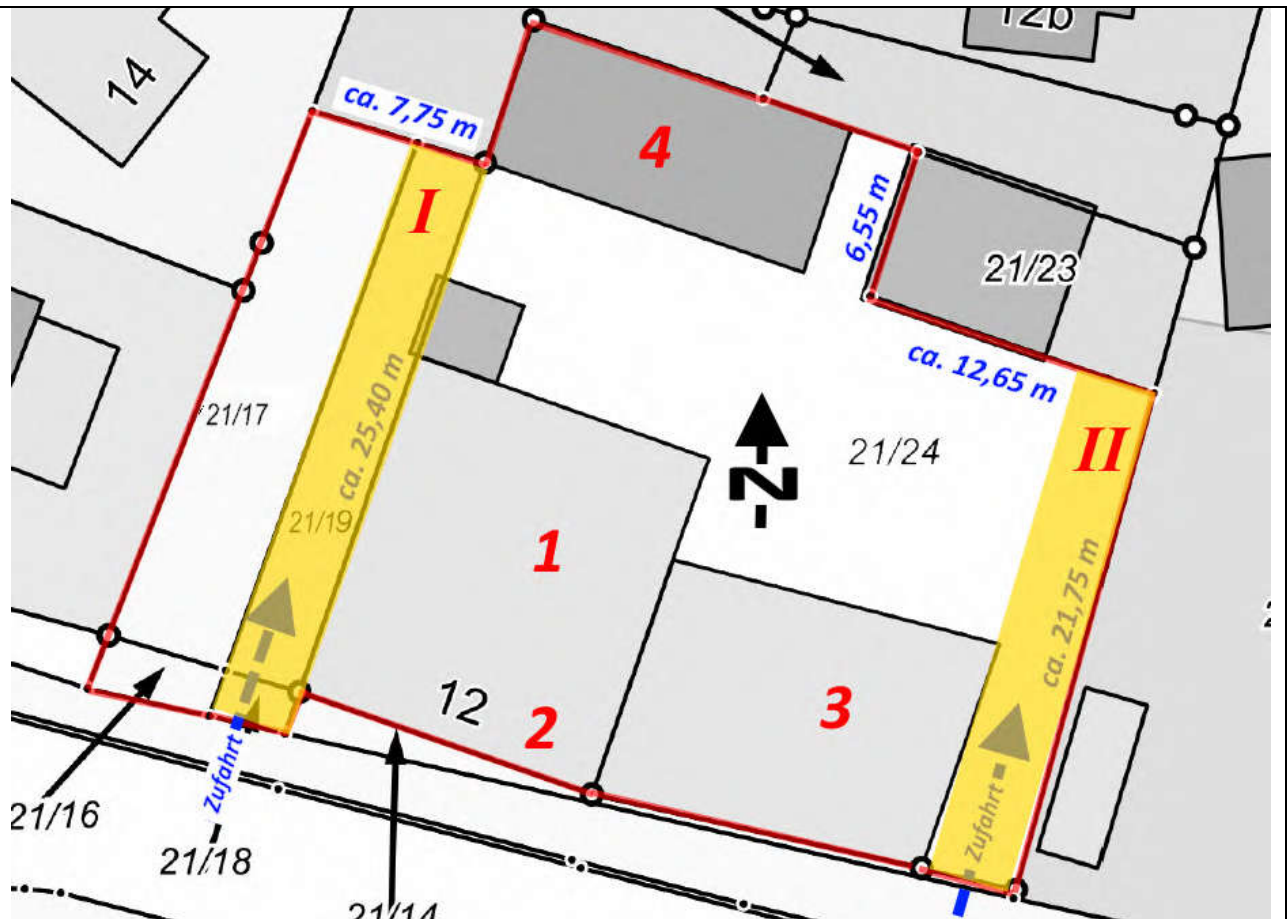
5. Bodenwert für baureifes Land 254,00 €/m²

Flurstück	Charakterisierung	Grundstücks- Größe in m² (ca.)	Bodenwert in €/m²	Grundstücks- wert in €
5 Flurstücke	Bauland /-nebenfläche/Hofffläche Bebautes Grundstück	1.027	254,00	260.858,00
Gesamt		1.027		260.858,00

4 Rechte in Abt. II

Siehe hierzu Anlagen 4-10

Im Wesentlichen gibt es 2 Zufahrtsflächen, welche mit den Rechten belastet sind:



Fläche I	Fläche II
<ul style="list-style-type: none"> Flurstücke 21/18 und 21/19 Belastete Fläche ca. 81 m² Ca. 25,40 m x 3,20 m <p>Auf der Fläche lasten die Rechte in Abt. II:</p> <ul style="list-style-type: none"> lfd. Nr. 1 (Geh- und Fahrrecht) lfd. Nr. 3 (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) lfd. Nr. 5 (Wasserversorgungsrecht) lfd. Nr. 9 (Geh- und Fahrrecht) 	<ul style="list-style-type: none"> Teil aus Flurstück 21/24 Belastete Fläche ca. 78 m² Ca. 21,75 m x 3,50 m (bis max 4,1 m) <p>Auf der Fläche lasten die Rechte in Abt. II:</p> <ul style="list-style-type: none"> lfd. Nr. 7 (Geh- und Fahrrecht) lfd. Nr. 8 (Leitungsrecht)
<ul style="list-style-type: none"> Wert der Fläche: 254 €/m² x 81 m² o = 20.574 m² <p>Minderung: 15 % = Gerundet - 3.000 €</p> <p>Aufteilung auf die Rechte 1, 3, 5, 9</p> <ul style="list-style-type: none"> Lfd. Nr. 1: = - 1.500 € Lfd. Nr. 3: = - 500 € Lfd. Nr. 5: = - 500 € Lfd. Nr. 9: = - 1.500 € 	<ul style="list-style-type: none"> Wert der Fläche: 254 €/m² x 78 m² o = 19.812 m² <p>Minderung: 10 % = Gerundet - 2.000 €</p> <p>Aufteilung auf die Rechte 7, 9</p> <ul style="list-style-type: none"> Lfd. Nr. 7: = - 1.500 € Lfd. Nr. 8: = - 500 €

5 Wertermittlung der baulichen Anlagen

5.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

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

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

Erforderliche Daten und Modellkonformität

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

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

Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

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

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

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

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

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

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

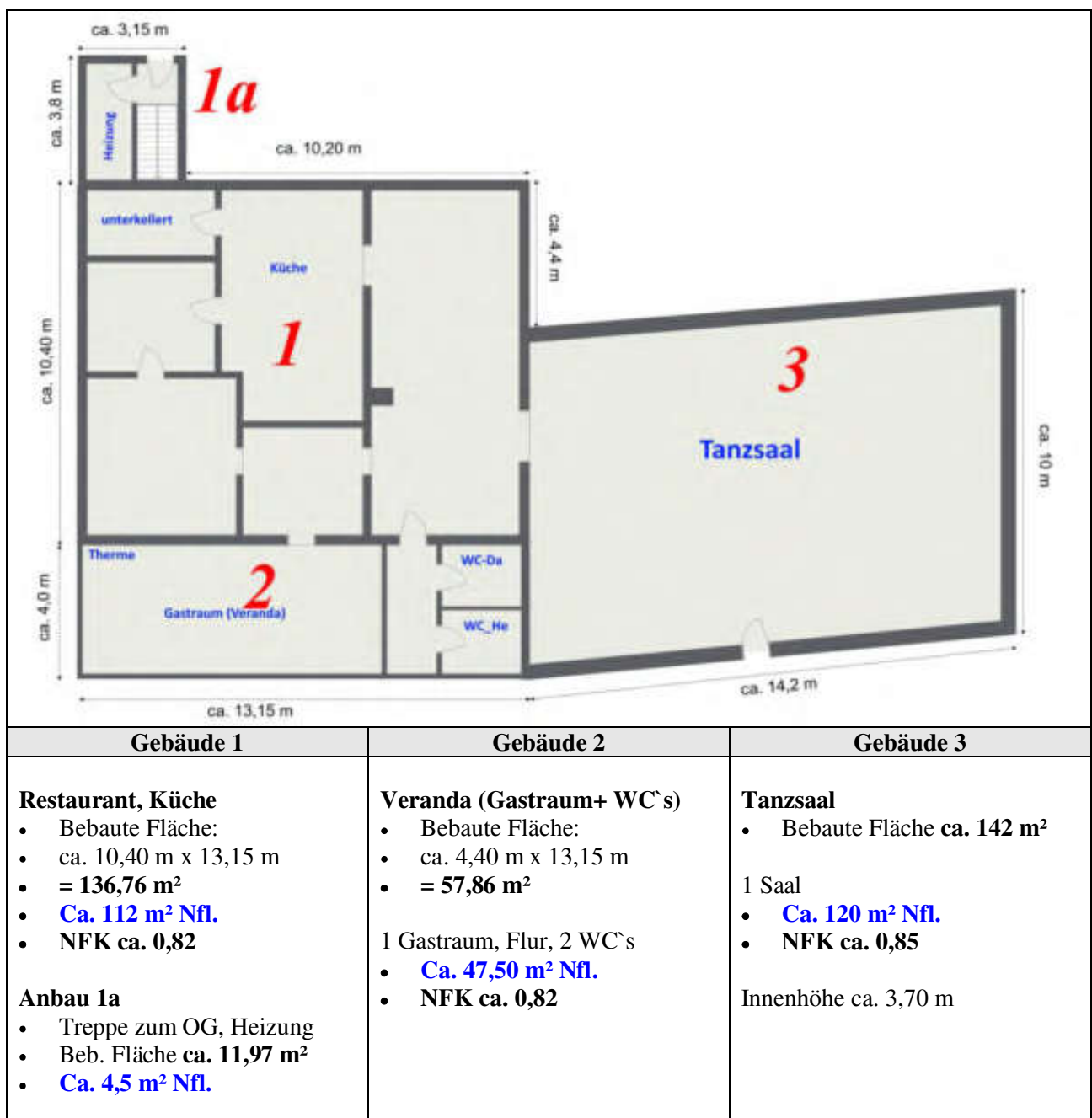
- Entsprechend den Gewohnheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Wert des Grundstückes üblicherweise mit Hilfe des **Ertragswertes** ermittelt, weil üblicherweise vergleichbare Objekte der Erzielung von Erträgen und nicht der individuellen Eigennutzung dienen.

6 Baubeschreibung


Historie:

- Im Bauarchiv gibt es keine Bauakte zum Objekt
 - Baujahr ca. 1889 (lt. mündliche Aussage der Beteiligten vor Ort)
 - Teilsanierungen/Teilmodernisierungen ab den 90er Jahren
 - Seit ca. 2018 leerstehend
- Maßangaben: basierend auf eigenem Aufmaß, Genauigkeit ca. +/-5%
- NFK = Nutzflächenkoeffizient: Nutzfläche (Wohnfläche)/Bruttogrundfläche

Erdgeschoss



Obergeschoss

	<p>Wohnung</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 Bad, Küche, Flur/Diele, 4 Zimmer • Ca. 115,50 m² Wfl. • BGF Gebäude 1 + 1a: ca. 148,73 m² • NFK: ca. 0,78 <p>Innenhöhe ca. 2,5 m</p> <p>Gesamtnutzfläche/Wohnfläche</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erdgeschoss und Obergeschoss • Ca. 399,50 m²
---	---

Gebäude 1 + Treppenanbau 1a

- im Wesentlichen nicht unterkellert (Kriechkeller ca. 5 m² Nfl., Innenhöhe < 1 m)
- Gründung: Stampfbeton, gemauertes Fundament oder Feldsteine
- Massivbau, Mauerwerksbau + mineralischer Putz, Außenwand ca. 35 cm bis 45 cm
- Holzbalkendecke
- Satteldach (Neigung < 30 grad) mit Pappeindeckung
- Dachboden, Innenhöhe ca. 1,9 m, begehbare (erreichbar über Einschubtreppe)
- einläufige, geschlossene Treppe vom EG zum OG (im Anbau 1a)

Ausbausubstanz

- Fenster-EG: Kunststofffenster mit Isoverglasung ca. von 2000 und Holzfenster mit Einfachverglasung aus der Bauzeit
- Fenster-OG: Kunststofffenster mit Isoverglasung ca. von 2000
- Heizung:
 - Vaillantgastherme und Warmwasserspeicher, untergebracht im Anbau 1a (EG), Alter > 20 Jahre
 - EG: ohne Heizkörper
 - OG: Kupferinstallation und Konvektoren
- Innentüren: mit Futter und Bekleidung aus unterschiedlichen Baujahren
- Elektro: aus unterschiedlichen Baujahren, überwiegend nicht nach VDE-Norm
- Sanitär-EG: keine Sanitärinstallation (jedoch Wasser- und Abwasserinstallation für die Küche)
- Sanitär-OG: Eckwanne (eingefließt), Dusche mit Eckeinstieg, wandhängendes WC mit Vorwandmontage, HWB, Fußboden gefliest, Wände gefliest, Handtuchheizkörper, Modernisierungsstand ca. Ende 90er Jahre

Gebäude 2 (Veranda)

- Holzständerwerkkonstruktion mit großflächigen Holzfenstern aus der Bauzeit, Sockel Massiv
- Sattel- und Pultdächer mit Pappeindeckung
- Heizung: eigene Gastherme Junkers (Alter < 20 Jahre), Konvektoren im Gastraum
- Sanitär: Herren- und Damen-WC (funktionale gewerbliche WC-Anlagen)
- Fußboden gefliest

Gebäude 3 (Tanzsaal)

- Gründung: Stampfbeton, gemauertes Fundament oder Feldsteine
- Massivbau, Mauerwerksbau + mineralischer Putz, Außenwand ca. 45 cm bis 55 cm
- Nicht unterkellert, Fußboden erneuert (Estrich + Fliesen)
- Holzfenster mit Einfachverglasung aus der Bauzeit
- Keine Heizung, kein Sanitär

Baumängel/Bauschäden (in Auszügen):

- tlw. Setzungs-/Spannungsrisse, Mauerwerksschäden
- Vereinzelt aufsteigende Nässe im EG dadurch Salpeterausblühungen
- Dachüberstand mit Verwitterungserscheinungen, verschlissene Dacheindeckung
- Holzständerwerk (Veranda) mit Verwitterungserscheinungen
- Verschleißerscheinungen an Wand-, Boden- und Deckenbelägen
- Schäden an Innentüren, verschlissene Holzfenster, unebene Fußböden (OG)
- Verschleißerscheinungen an der Ausbausubstanz entsprechend dem langjährigen Gebrauch
- **Energetisch Mangelhaft**
- **Resümé: vorhandener Instandhaltungstau in nahezu allen Gewerken**

6.1 Gebäude 4

Aus Gutachtersicht ist eine pauschalisierte Bewertung gerechtfertigt. **Sachverständigenseits kommt ein Vergleichsfaktorverfahren je m² BGF zum Ansatz. Der angesetzte Vergleichsfaktorwert stellt einen Mittelwert über die vorhandene BGF dar. Sonstige zu berücksichtigende Bauteile sind im Wertansatz mit enthalten. Die vorhandenen Baumängel und Bauschäden sind ebenfalls im Ansatz berücksichtigt.**

Der Ansatz eines Vergleichskostenwertes je m² BGF stellt den marktangepassten Wert, mit dem diese baulichen Anlagen den Verkehrswert erhöhen, dar (nicht vergleichbar mit dem Substanzwert).

	Gebäude 4 <ul style="list-style-type: none"> • Garage/Fewo/Nebenflächen, Massivbauweise • Alter > 50 Jahre • Nicht unterkellert, 1 Geschoss, flaches Satteldach • Pappeindeckung, einfachste Bauweise • erhebliche Bauschäden • Bebaute Fläche <ul style="list-style-type: none"> ◦ ca. 6,35 m x 14,40 m ◦ Gesamt ca. 91,50 m²
--	---

Langjährige empirische Untersuchungen des Gutachters ergeben folgende Vergleichsfaktorwerte:

gilt für:

- ehemals landwirtschaftlich genutzte Ställe, Nebengebäude, Lager
- Baujahr 1930-1980
- Untersuchungen aus den Landkreisen Rostock und Vorpommern-Rügen
- ohne wesentliche Sanierungen/Instandsetzungen

Vergleichsfaktorwert je m² EG-Bruttogrundfläche

- Die vorhandenen Baumängel und Bauschäden sind ebenfalls im Ansatz berücksichtigt.

A	B	C	D
Leichtbauweise (Holz) Teilmassiv Tlw. ruinös	Massive Bauweise Einfacher Nutzungswert	Massive Bauweise mittlerer Nutzungswert	Massive Bauweise guter Nutzungswert
0 bis 10 €/m ²	10 bis 30 €/m ²	30 bis 60 €/m ²	> 60 €/m ²

Der Sachverständige ordnet das Gebäude 4 der Kategorie B zu.

- Wertmethodischer Ansatz: 20 €/m² (mittlerer Ansatz)

	EG-BGF in m ²	Ansatz in € je m ²	Wert in €
Gebäude 4	91,50	20	1.830,00

7 Ertragswertermittlung

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

Der Ertragswert wird wie folgt ermittelt:

Zunächst wird der Bodenwert durch Preisvergleiche oder mit Hilfe von Richtwerten ermittelt. Daneben werden vom nachhaltig erzielbaren Rohertrag die Bewirtschaftungskosten mit Ausnahme der Abschreibung und der umlegbaren Betriebskosten abgezogen. Von dem so ermittelten Reinertrag wird der auf den Bodenwert entfallende Liegenschaftszins in Abzug gebracht. Der verbleibende Betrag wird unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (Abschreibungskomponente) mit einem sich aus dem Liegenschaftszinssatz ergebenden Multiplikator kapitalisiert. Der Multiplikator kann der Vervielfältigertabelle der ImmoWertV entnommen werden. Sofern ein Reparaturstau besteht, ist er zu beziffern und vom Ertragswert abzuziehen.

7.1.1 Mietertrag

Frühere Nutzung: Pizzeria/Wohnen; das Objekt steht seit ca. 2018 leer.

7.1.2 Marktübliche Mieten

Eine Umnutzung des Objektes (z.B. Ferienwohnungen) wäre mit einer umfassenden Kernsanierung verbunden. Die geschätzten Sanierungs-/Modernisierungskosten würden ca. 600.000 bis 800.000 € betragen, dies wird nicht unterstellt.

Es wird eine Beibehaltung der vorhandenen Struktur und Nutzung unterstellt:

- o Der vorhandene angesetzte Kostenaufwand zur Sanierung ist der Mindestaufwand, um die angesetzte Miete über die Restnutzungsdauer zu erzielen.

Gebäude 1 und 2: Erdgeschoss	Restaurantbetrieb <ul style="list-style-type: none"> • Saisonale Vermietung von Mai bis Oktober • Ca. 159,50 m² Nutzfläche • Miete 11 €/m² netto-kalt (für 6 Monate) • Entspricht 5,50 €/m² über 12 Monate • Gesamt: gerundet 880 €/Monate netto-kalt • Investitionskosten: 200 €/m² = gerundet ca. 32.000 €
Gebäude 1: Wohnung im OG	Wohnung <ul style="list-style-type: none"> • Ca. 115,50 m² Wfl; Miete 650 € netto-kalt (= ca. 5,63 €/m²) • Ganzjährige Vermietung (Dauermieter) • Investitionskosten: 150 €/m² = gerundet ca. 17.000 €
Gebäude 3: Tanzsaal	Tanzsaal <ul style="list-style-type: none"> • Ca. 120 m² Nfl • Ein Bedarf nach Tanzsälen ist nicht vorhanden. • Nutzbar als Kaltlager oder für größere Veranstaltungen des Restaurant • Einzelvermietung: z.B. 10 Veranstaltungen x 350 € = 3.500 €/Jahr • Investitionskosten: 1.000 €; kein erhöhter Ansatz (eine Sanierung ist unwirtschaftlich)

7.1.3 Zusammenfassung

	Flächen In m ²	Miete im Monat Netto-Kalt in €/m ²	Miete im Monat Netto-Kalt in €	Miete im Jahr Netto-Kalt in €
Gebäude 1 und 2 im EG	159,50	5,52	880,00	10.560,00
Gebäude 1a	4,50	Kein Mietansatz	0,00	0,00
Gebäude 1 im OG	115,50	5,63	650,00	7.800,00
Gebäude 3 (EG)	120,00			3.500,00
Gesamt (vorläufig)	399,5			21.860

7.1.4 Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer

Alterswertminderung gem. § 23 ImmoWertV

- Es ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung (W_L = lineare Wertminderung in %) zugrunde zu legen. Bei dem zu bewertenden Gebäude wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** angenommen.

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen.

Das Objekt (Gebäude 1,1a, 2 und 3) wird als wirtschaftliche und bauliche Einheit betrachtet.

Entnommen der Sachwertrichtlinie von 2012

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

Modernisierungselemente	max. Punkte	Tatsächliche Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,00
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,25
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,50
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,75
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0
Modernisierung von Bädern	2	1,25
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,50
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,75
Gesamt		4,00

Gebäudealter > 80 Jahre
 Modernisierungsgrad 4 Punkte

Modifizierte Restnutzungsdauer: ca. 21 Jahre

Tatsächliche RND nach Einschätzung des Gutachters: 30 Jahre

- Erhöht auf 30 Jahre nach erfolgtem Mindestaufwand von Investitionen (31.900 € + 17.325 € + 1.000 € = 50.000 €)

7.1.5 Liegenschaftszins

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

Für vergleichbare Objekte wurde vom Gutachterausschuss in seinem Marktbericht kein Liegenschaftszinssatz ausgewiesen

Ausgangswert: Gewerbe/Wohnen in Ostseebädern auf Rügen: **Spanne 2,5 % bis 4,5 %** (empirisch ermittelt)

Der Gutachter nimmt folgende Ableitung vor:

In der Fachliteratur ist folgende Ableitung eines Liegenschaftszinses veröffentlicht.

Risikofaktor	Ausprägung			Gewicht (W)	Gewichtung
R 1.1) Lage für Büro- und Geschäftshäuser ¹³	Sehr gute repräsentative Lagen oder Lagen in Fußgängerzonen in den Zentren von Großstädten (Landeshauptstädten) oder größeren Städten mit wirtschaftlich überregionaler Bedeutung	Gute bis schlechte Lagen in den Zentren oder zentrumsnahe Randlagen von Großstädten (Landeshauptstädten) oder in größeren oder mittelgroßen Städten mit wirtschaftlich überregionaler Bedeutung oder sehr gute bis mittlere Lage in kleineren Städten oder in Märkten mit wirtschaftlich überregionaler Bedeutung	Lagen in Zentren dörflicher Siedlungen oder Einzellagen	W ₁	0,25
R 1.2) Lage für Einkaufszentren und Gewerbeparks ¹⁴	Sehr gute bis gute Lagen in Großstädten (Landeshauptstädten) oder in größeren Städten mit wirtschaftlich überregionaler Bedeutung. Lagen am Rande derartiger Städte in sehr guter Verkehrslage (sehr gute Erreichbarkeit mit dem Kraftfahrzeug oder öffentlichen Verkehrsmitteln).	Gute bis mittlere Lagen in Großstädten (Landeshauptstädten) oder in mittelgroßen Städten. Lagen im Nahbereich derartiger Städte. Sehr gute bis mittlere Lagen in Kleinstädten oder Märkten mit wirtschaftlich regionaler Bedeutung. Lage in Kleinstädten.	Schlechte bis sehr schlechte Lagen in allen Städten oder Orten.		
R 2) Gestaltung der Mietverträge	Indexierte, langfristige, vermieterefreundliche Mietverträge	Indexierte Mietverträge	Kurzfristige Mietverträge	W ₂	0,10
R 3) Bonität der Mieter	Zweifelsfreie Bonität der Mieter	Normale Verhältnisse	Bonität der Mieter über nicht jeden Zweifel erhaben	W ₃	0,10
R 4) Gebäudekundliche Konzeption ¹⁵	Überzeugend	Mittel	Weniger überzeugend	W ₄	0,10
R 5) Restnutzungsdauer	> 50 Jahre	50 – 30 Jahre	< 30 Jahre	W ₅	0,10
R 6) Marktsituation	Steigende Mieten und damit steigende Erträge oder die Immobiliennachfrage in der zu bewertenden Gruppe ist größer als das Angebot	Stabile Mieten und Erträge oder das Immobilienangebot in der zu bewertenden Gruppe ist gleich der Nachfrage	Sinkende Mieten und damit sinkende Erträge oder das Immobilienangebot in der zu bewertenden Gruppe ist größer als die Nachfrage	W ₆	0,30
R 7) Größe des Objekts	Für die zu bewertende Objektart typische Gebäudegröße	Kleiner als die für diese Objektart typische Gebäudegröße	Größer als die für diese Objektart typische Gebäudegröße	W ₇	0,05
Note (N)	0	1	2		Gesamt: 1,00

Der Liegenschaftszins kann nun wie folgt ermittelt werden:

$LZ = Z_{\min} + \frac{(N_1 \times W_1 + N_2 \times W_2 + N_3 \times W_3 + N_4 \times W_4 + N_5 \times W_5 + N_6 \times W_6 + N_7 \times W_7) \times (Z_{\max} - Z_{\min})}{2}$ <p>oder</p> $LZ = Z_{\min} + \frac{\left(\sum_{i=1}^7 N_i \times W_i \right) \times (Z_{\max} - Z_{\min})}{2} \quad \text{mit: } \sum_{i=1}^7 W_i = 1$ <p> LZ = Liegenschaftszinssatz Z_{min} = minimaler Liegenschaftszins einer gegebenen Zinsspanne Z_{max} = maximaler Liegenschaftszins einer gegebenen Zinsspanne N_i = Note des jeweiligen Risikofaktors W_i = Gewichtung des jeweiligen Risikofaktors (R = Risikofaktor) </p>		<table> <tr> <th>Sonderfall</th><th></th><th>Normalfall¹⁸</th><th></th><th>Sonderfall</th><th></th></tr> <tr> <td>-4</td><td>-3</td><td>-2</td><td>-1</td><td>0</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td></tr> <tr> <td>←</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>→</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Besonders positive Ausprägung der Risikofaktoren</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>Besonders negative Ausprägung der Risikofaktoren</td><td></td><td></td></tr> </table>	Sonderfall		Normalfall ¹⁸		Sonderfall		-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	←						→			Besonders positive Ausprägung der Risikofaktoren						Besonders negative Ausprägung der Risikofaktoren			
Sonderfall		Normalfall ¹⁸		Sonderfall																																
-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4																												
←						→																														
Besonders positive Ausprägung der Risikofaktoren						Besonders negative Ausprägung der Risikofaktoren																														

Ableitung

Der Gutachter nimmt aufgrund einer eigenen Gewichtung folgende Ableitung vor:

		W₁ +	W₂ +	W₃ +	W₄ +	W₅ +	W₆ +	W₇ +	
2,5 %	+	(4,5-2,50)	x	1 x 0,25	1 x 0,10	1 x 0,10	1 x 0,10	2 x 0,30	1 x 0,05
<hr/>									
2									

(Summe aus W1 bis W7)/2 = 0,65

$$= 2,5 \% + ((4,5\% - 2,5) \times 0,65)$$

$$= 2,5 \% + 1,30 \%$$

$$= \mathbf{3,80 \%}$$
 (nachfolgend kommt ein Liegenschaftszins von gerundet **3,80 %** zur Anwendung)

Anmerkung: Die derzeitige wenig transparente Vermietungssituation wird mit dem relativ hohen Liegenschaftszins hinreichend berücksichtigt

7.1.6 Bewirtschaftungskosten

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

Verwaltungskosten Objekt wird als 2 Einheiten betrachtet	:	... € je Einheit pro Jahr (eigener Ansatz)	350 €	X	2	=	700,00
Instandhaltungskosten	:	Außenflächen etc. (pauschal)	250 €	X	1	=	250
Instandhaltungskosten Gebäude 1 und 2	:	... €/m² Nfl. pro Jahr eigener Ansatz	14,50 €/m²	X	279,50 m²	=	4.052,75
Instandhaltungskosten Gebäude 3	:	Tanzsaal (pauschal)	500 €	X	1	=	500,00
Mietausfallwagnis Wohnen + Gewerbe	:	.. % der Netto-Kaltmiete x 12 Monate = (siehe WertR 91)	4 %	X	21.860 €		874,40
Gesamt in €							6.377,15

7.1.7 Berechnung des EW

Mieteinheiten	Nutz- bzw. Wohnfläche in ca. m²	Nettokaltmiete		
		Monatlich		jährlich
		in €/m²	in €	in €

Gesamtobjekt 399,50 4,56 1.821,67 21.860,00

jährliche Nettokaltmiete insgesamt: 21.860,00

o Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt in € (siehe
Einzelaufschlüsselung); -29,17% -6.377,15

o angesetzte Bewirtschaftungskosten entsprechen

jährlicher Reinertrag = 15.482,85

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

Bodenwert in €	Bodenwert in €/m²	Bodenwert in €	Liegenschaftszins- satz in %	
		260.858	3,80	-9.912,60

Ertrag des Eigentums 5.570,25

Vervielfältigter einschließlich Abschreibung

bei einem Liegenschaftszinssatz von (in %): 3,80

und einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren X 17,720

	<i>vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage (in €) =</i>	98.704,83
Behebung von Schäden, Investitionskosten	in €	-50.000,00
o pauschaler Ansatz		
Sonstiges	in €	1.830,00
o Gebäude 4; pauschalisierter Zeitwert		
	<i>Bodenwertanteil des Grundstücks in € +</i>	260.858,00
	Ertragswert	311.392,83
	<i>in €/m²</i>	779,46
	<i>gerundet</i>	311.000

7.2 Weitere Wertermittlungsverfahren

Sachwertverfahren	
<p>Der Sachwert ist das Ergebnis einer Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren, das sich an den Herstellungskosten des Bewertungsgegenstandes orientiert. Sie sind die Basis für die Ermittlung des Herstellungswertes. Da die Kosten nicht mit Preisen identisch sind, muss die Lücke zwischen Herstellungswert und dem tatsächlichen "Preis" (Verkehrswert) stets im Wege der Marktanpassung überwunden werden. Gutachterausschüsse stellen teilweise Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung.</p> <p>Beim Sachwertverfahren werden getrennt Bodenwert einerseits und Gebäudewert einschließlich Wert der Außenanlagen und sonstigen Betriebseinrichtungen andererseits ermittelt. Der Bodenwert und der Wert der baulichen Anlagen bilden den Sachwert des Objektes. Der Bodenwert wird durch ein Vergleichswertverfahren ermittelt. Die Wertermittlung des Gebäudeanteils richtet sich vor allem nach dessen technischen Aspekten.</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> • Auf die Anwendung des Sachwertverfahrens wird verzichtet. • Der Gutachterausschuss hat für vergleichbare Objekte keine Sachwertfaktoren veröffentlicht.
Vergleichswertverfahren	
<p>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.</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> • Auf die Anwendung des Vergleichswertverfahrens wird verzichtet. • Der Gutachterausschuss hat für vergleichbare Objekte keine Vergleichsfaktoren veröffentlicht.

8 Verkehrswert

Somit wird der Verkehrswert § 194 BauGB

gemischt genutzten Gebäude (Restaurant/Wohnen)

bebauten Grundstückes

**Hauptstraße 12
18551 Ostseebad Glowe**

zum Wertermittlungsstichtag 02.03.2025

geschätzt mit

311.000 €

8.1 Rechte in Abt. II

<ul style="list-style-type: none"> Wert der Fläche: $254 \text{ €/m}^2 \times 81 \text{ m}^2$ <ul style="list-style-type: none"> = 20.574 m^2 <p>Minderung: 15 % = Gerundet - 3.000 €</p> <p>Aufteilung auf die Rechte 1, 3, 5, 9</p> <ul style="list-style-type: none"> Lfd: Nr. 1: = - 1.500 € Lfd: Nr. 3: = - 500 € Lfd: Nr. 5: = - 500 € Lfd: Nr. 9: = - 1.500 € 	<ul style="list-style-type: none"> Wert der Fläche: $254 \text{ €/m}^2 \times 78 \text{ m}^2$ <ul style="list-style-type: none"> = 19.812 m^2 <p>Minderung: 10 % = Gerundet - 2.000 €</p> <p>Aufteilung auf die Rechte 7, 9</p> <ul style="list-style-type: none"> Lfd: Nr. 7: = - 1.500 € Lfd: Nr. 8: = - 500 €
--	--

9 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	1	Auszug aus dem Stadtplan
Anlage	2	Auszug aus dem Katasterplan
Anlage	3	Luftbild mit Bezeichnung der baulichen Anlagen
Anlage	4-10	Darstellung der Rechte
Anlage	11	Darstellung von B-Plänen im Umfeld
Anlage	12	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Glowe von 2004
Anlage	13-15	Fotoansichten
Anlage	16	Ungefährer Grundriss vom Gebäude 1, 2, 3 (Erdgeschoss)
Anlage	17	Fotoansichten
Anlage	18	Ungefährer Grundriss vom Gebäude 1 (Obergeschoss)
Anlage	19-20	Fotoansichten
Anlage	21-23	Baulastauskunft
Anlage	24-28	Darstellung der Flurstücksdaten

10 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage

- mittlere Wohnlage / mittlere Geschäftslage für touristische Nutzungen
- Anschrift: Hauptstraße 12 in 18551 Ostseebad Glowe

Nutzungsberechtigte + weitere Ansprechpartner:

- Nicht vermietet, leerstehend

Gewerbebetrieb:

- leerstehend seit ca. 2018
- frühere Nutzung: Restaurant im EG und Wohnen im OG

Maschinen und Betriebseinrichtungen:

- Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- **Ein vorhandener mobiler Bauzaun an der westlichen Grenze gehört der Antragsgegnerin zu 2) und wurde nicht mitbewertet.**

Hausschwamm

- 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 gefunden. Ein Befall kann aufgrund des Leerstandes und des vorhandenen Bauzustandes nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Energiepass:

- nicht vorhanden
- Das Objekt ist energetisch mangelhaft.

Kaminkehrer:

- , in 18556 Wiek

baubehördliche Beanstandungen

- offiziell keine bekannt

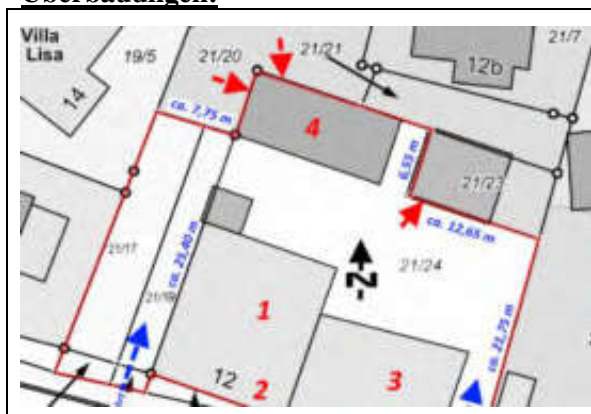
Sonstiges:

- kein getrenntes Eigentum, kein Denkmalschutz

Bodenordnung:

- Keine Bodenordnung

Überbauungen:



Überbauungen

- **Wurden augenscheinlich nicht festgestellt.**
- Es kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass die bauliche Nebenanlage 4 geringfügig die Flurstücke 21/20 und 21/21 überbaut.
- Möglicherweise überbaut auch die bauliche Anlage, befindlich auf Flurstück 21/23, geringfügig das Flurstück 21/24

11 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

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 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

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, verschwiegene 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 02.03.2025

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.**

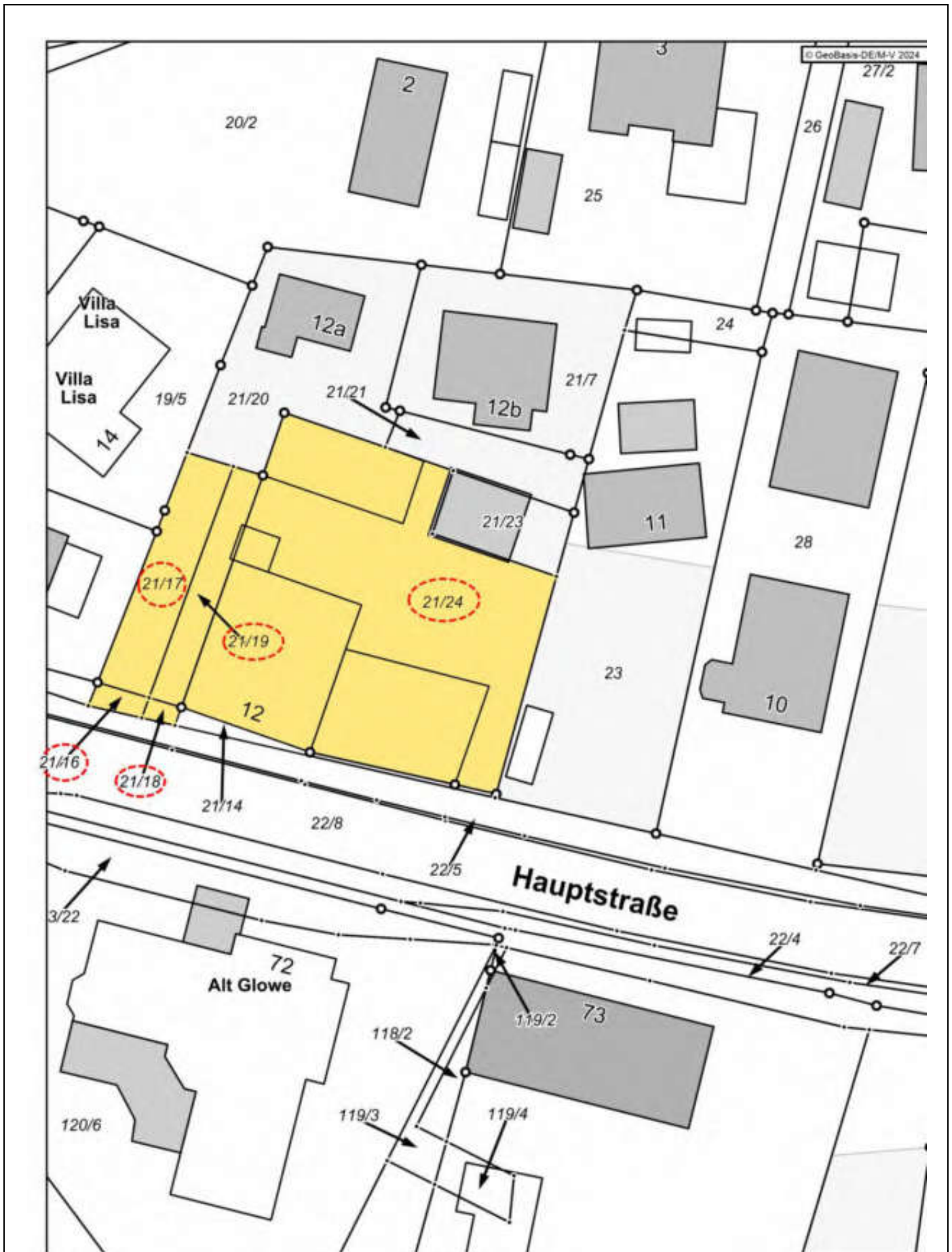


Quelle: Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2023)



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)



1) Restaurant/Wohnhaus; 2) Veranda (Gastraum); 3) Tanzsaal; 4) Nebengebäude

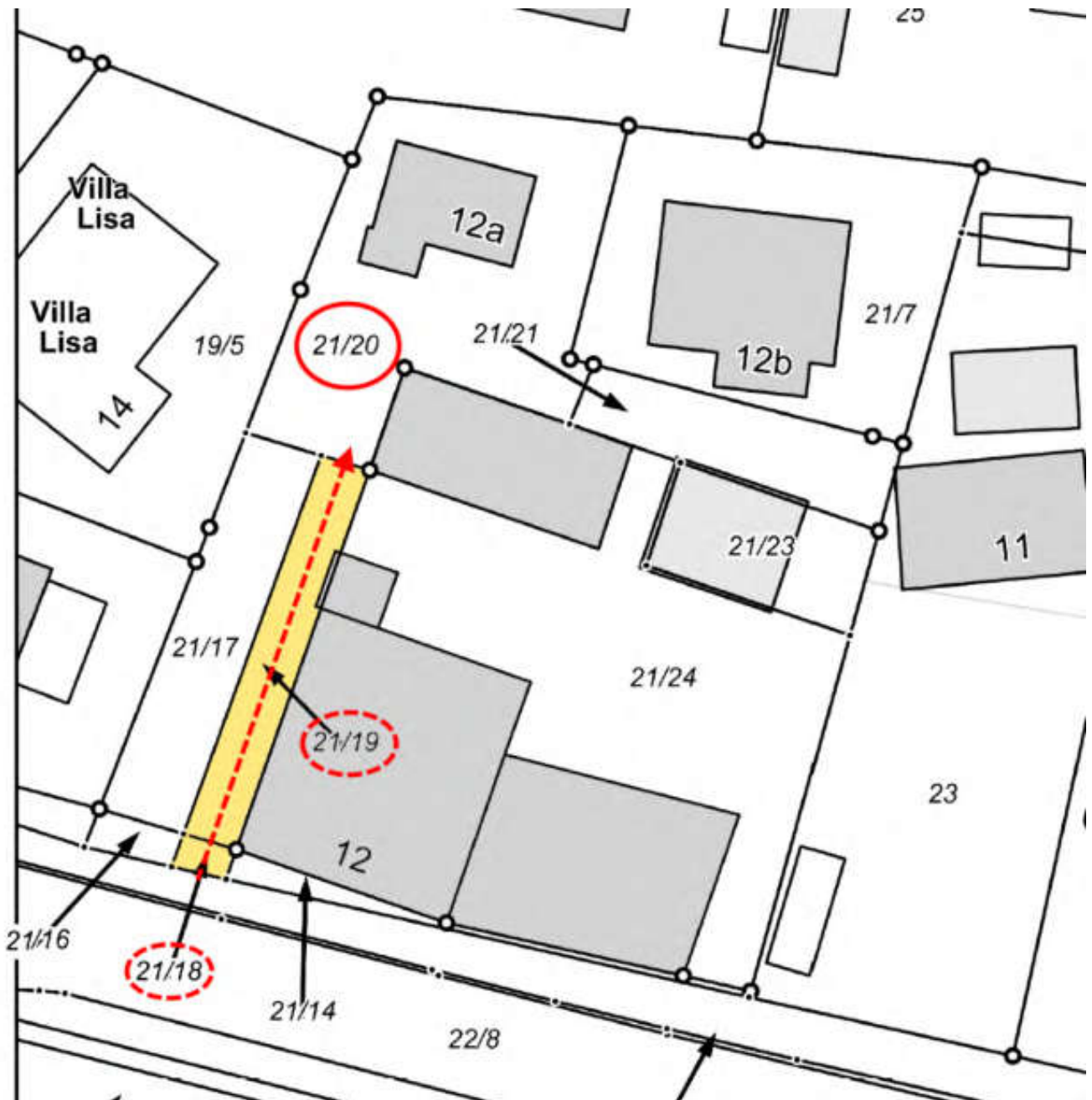
Luftbild mit Bezeichnung der baulichen Anlagen (Befliegung 05/2024)

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

1

Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 19.10.2009.

- o Dienendes Flurstück: Flurstück 21/13 (alt) geteilt in 21/18 und 21/19
- o Dienendes Flurstück (neu): Flurstück **21/18 und 21/19**
- o Herrschenden Flurstück (neu): **21/20**



Das Recht (Geh- und Fahrrecht)
lastet auf der gesamten Fläche der Flurstücke 21/18 (6 m²) und 21/19 (75 m²)

Darstellung der Rechte

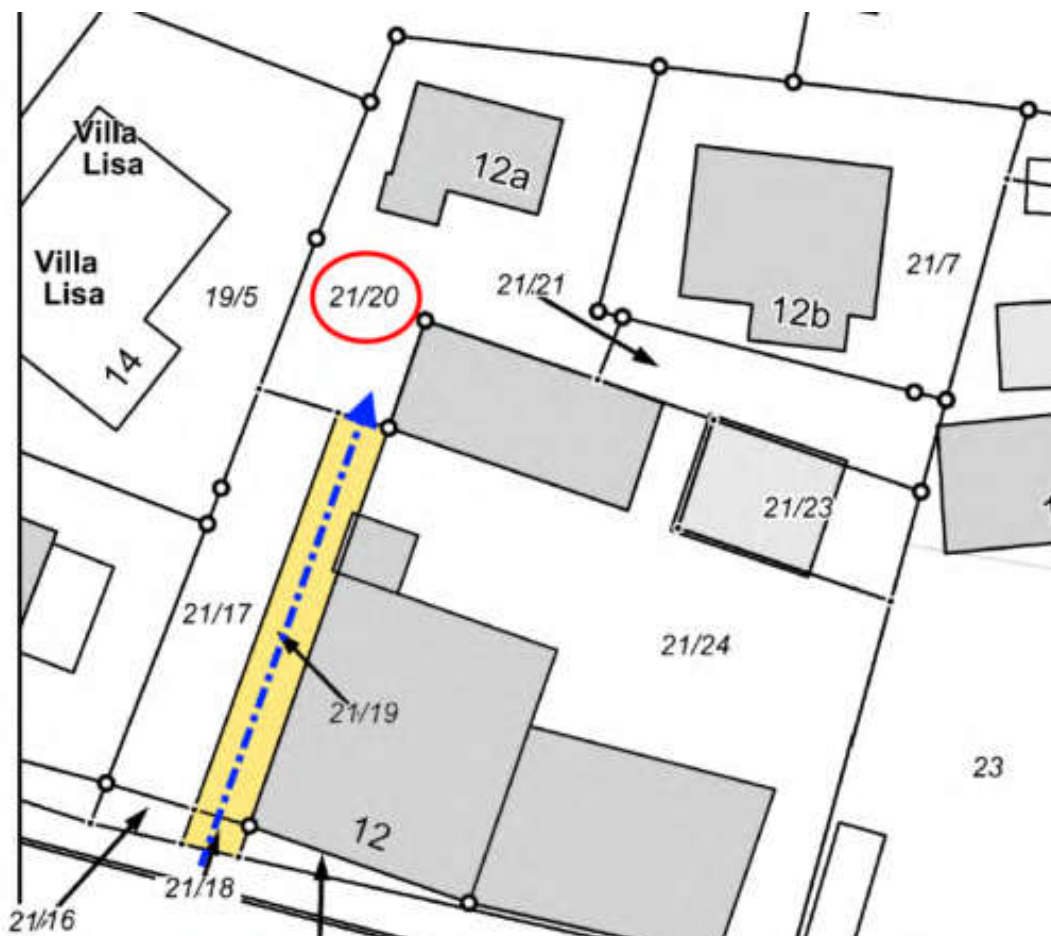
3	1	<p><u>Lastend auf</u> <u>Glowe Flur 2 Flurstück 21/13:</u> Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer <u>Glowe Blatt 1011, BV Nr. 1:</u> <u>Glowe Blatt 1011, BV Nr. 4 (dort vermerkt gemäß § 9 GBO); gemäß Bewilligung vom</u> <u>30.10.2002 (Notarin Kerstin Dobiasch, Bergen auf Rügen; UR 1335/2002) eingetragen am</u> <u>12.06.2003.</u> Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 19.10.2009.</p>
---	---	---

Auszug aus der UR-Nr. 1335/2002

bestellt an dem Grundstück Flurstück 21/13 der Flur 2 Gemarkung Glowe für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flurstück 21/1 der Flur 2 Gemarkung Glowe und Flurstück 21/10 der Flur 2 Gemarkung Glowe das Recht, alle Versorgungs- und Entsorgungsleitungen z.B. für Wasser, Abwasser, Gas, Strom und Telefon in das vorgenannte Grundstück einzulegen, diese Leitungen dort zu belassen, instandzuhalten und zu erneuern.

Vom vorgenannten Recht ist das gesamte Grundstück Flurstück 21/13 betroffen, da dieses in Natura lediglich ein schmaler Grundstücksstreifen ist.

- o Dienendes Flurstück: Flurstück 21/13 (alt) geteilt in 21/18 und 21/19
- o Dienendes Flurstück (neu): Flurstück **21/18 und 21/19**
- o Herrschenden Flurstück (neu): **21/20**



Das Recht (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht)
lastet auf der gesamten Fläche der Flurstücke 21/18 (6 m²) und 21/19 (75 m²)

Darstellung der Rechte

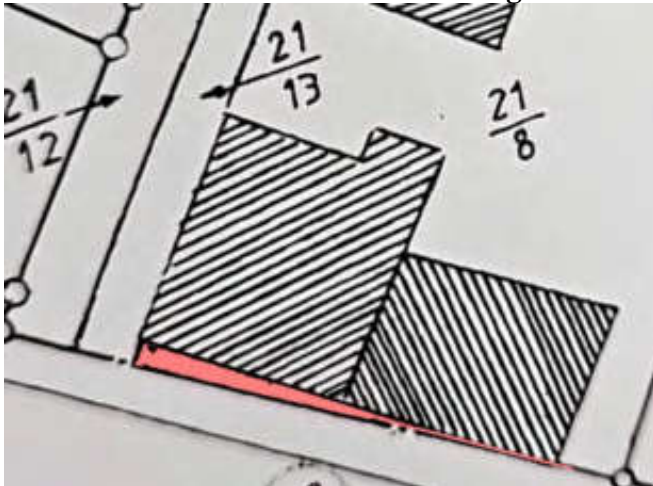
4 1 Lastend auf
 Glowe Flur 2 Flurstück 21/8
 hinsichtlich einer Teilfläche von ca. 21 qm:
 Auflassungsvormerkung für Land Mecklenburg-Vorpommern (Straßenbauverwaltung); gemäß
 Bewilligung vom 29.04.2008 (Notarin Dietlind Baumann, Bergen auf Rügen; UR 594/2008)
 eingetragen am 20.05.2009.
 Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 19.10.2009.

Auszug aus der UR-Nr. 594/2008

(1) Der Verkäufer verkauft dem Käufer folgende Teilfläche aus dem eingetragenen Eigentum:

Grundbuch von	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Etwagröße
Glowe	1010	Glowe	2	21/8	21 m ²

Alte Flurstücksbezeichnung



Neue Flurstücksbezeichnung



Erläuterung des Rechtes

- o Aus dem ehemaligen Flurstück 21/8 wurde im Jahr 2008 eine Teilfläche mit einer Größe von 21 m² an das Straßenbauamt, handeln für das Land Mecklenburg/Vorpommern, verkauft.
- o Die Teilfläche wurde herausgemessen und hat heute die Flurstücksbezeichnung 21/14 (21 m²).
- o Es handelt sich heute um Teil der öffentlichen Verkehrsfläche (Bürgersteig)
- o **Der Kaufvertrag wurde vollzogen, die Auflassungsvormerkung kann gelöscht werden**



Darstellung der Rechte

5	1	Lastend auf Glowe Flur 2 Flurstücke 21/18 und 21/19: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagenrecht) für Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Bergen auf Rügen; gemäß Bewilligung vom 06.08.2010 (UR-Nr. 1291/2010, Notarin Dietlind Baumann in Bergen auf Rügen); eingetragen am 09.02.2011.
---	---	---

- o Dienendes Flurstück: Flurstück **21/18 und 21/19**

Auszug aus der UR-Nr. 1291/2010

Grundbuch von Glowe Blatt 1910 eingetragenen Grundstücke/s:

Gemarkung Glowe 132954 Flur 2 Flurstück 21/13 (21/15 seit 2010)
21/18 und 21/19

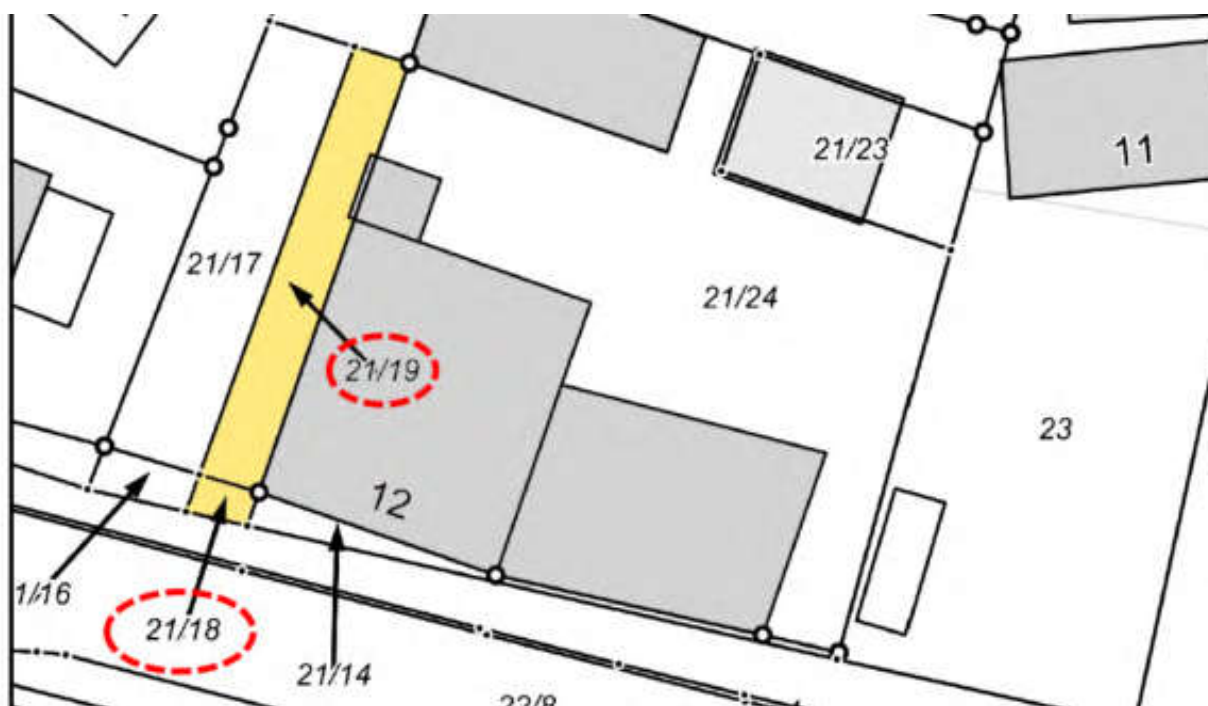
folgende beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbe-
handlung Rügen einzutragen:

"Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen ist berechtigt, auf dem/den Flurstück/en _ der
Flur 2 der Gemarkung Glowe 1910 Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung und Abwasserentsorgung
einschließlich Nebenanlagen zu erstellen, diese Anlagen dort dauernd zu belassen und zu betreiben, zu unterhalten und
auszuwechseln, ferner das/die Flurstück/e zwecks Kontrolle und Ausführung dieser Arbeiten jederzeit von seinen Beauf-
tragten betreten und erforderlichenfalls befahren zu lassen.

In einem Schutzstreifen von 4,0 m Breite (2,0 m rechts und 2,0 m links der Leitung, gemessen von der Rohrachse) bzw.
m Breite (gemessen von den Außenkanten der Anlagen) dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlagen keine Baulich-
keiten errichtet und keine tiefwurzelnden Bäume gepflanzt werden. Anlagengefährdende Erdarbeiten sowie das Einbrin-
gen von Pfählen und Pfosten dürfen nicht vorgenommen werden. Auch sonst ist alles zu unterlassen, was die Anlagen
beeinträchtigt.

Die Ausübung der Dienstbarkeit kann einem Dritten überlassen werden."

Die Einräumung des bewilligten Rechts erfolgt durch den/die Bewilligenden unentgeltlich.



**Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit
lastet auf der gesamten Fläche der Flurstücke 21/18 (6 m²) und 21/19 (75 m²)**

Darstellung der Rechte

1	2	3
1	1	Lastend auf Glowe Flur 2 Flurstück 21/22: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Glowe Blatt 1513, BV-Nr. 1 und 2, gemäß Bewilligungen vom 05.10.2011 (UR-Nr. 1581/2011, Notarin Dietlind Baumann in Bergen auf Rügen) und vom 24.04.2012 (UR-Nr. 716/2012, Notarin Dietlind Baumann in Bergen auf Rügen); im Gleichrang mit Abt. II Nr. 8 eingetragen am 13.08.2012. ON 22

Auszug aus der UR-Nr. 716/2012

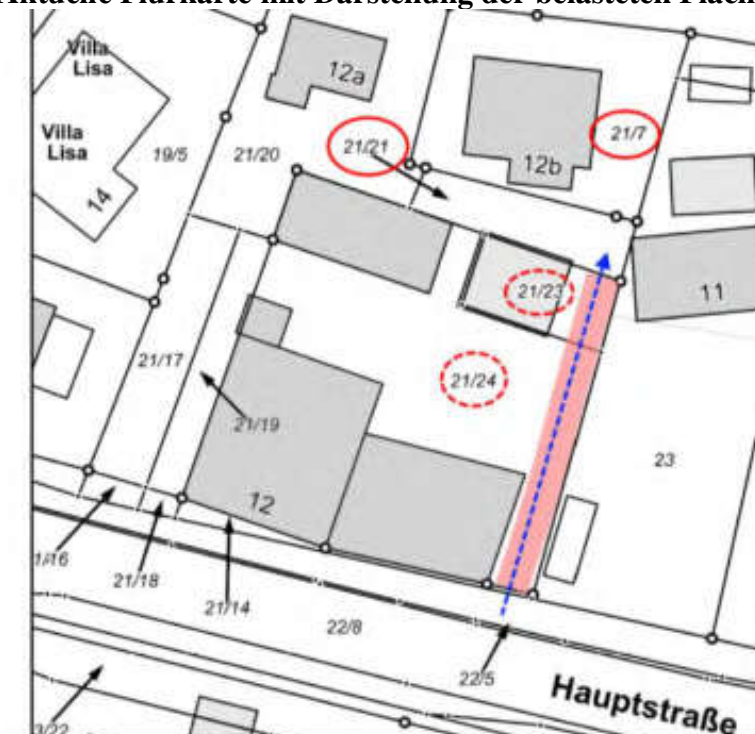
Geh- und Fahrrecht sowie Leitungsrecht

Die Erschienene stellt hiermit klar, daß es sich bei dem dienenden Grundstück um das Flurstück 21/22 der Flur 2 Gemarkung Glowe handelt.

Verkäufer und Käufer bewilligen und beantragen hiermit, die Grunddienstbarkeiten (Wege- und Leitungsrecht) gemäß § 9 Ziffer 1. und 2. des Vertrages UR 1581/2011 zu Lasten des Flurstücks 21/22 der Flur 2 Gemarkung Glowe für den jeweiligen Eigentümer der Flurstück 21/21 und 21/7 der Flur 2 Gemarkung Glowe einzutragen.

- o Dienendes Flurstück: Flurstück 21/22 (alt) geteilt in 21/23 und 21/24
- o Dienendes Flurstück (neu): Flurstück **21/24**
- o Dienendes Flurstück (neu): Flurstück **21/23** (nicht Gegenstand des Gutachtens)
- o Herrschenden Flurstück (neu): **21/21 und 21/7**

Aktuelle Flurkarte mit Darstellung der belasteten Fläche



Auszug aus dem Vertrag



Das Recht (Geh- und Fahrrecht) ist im Vertrag 1581/2011 dargestellt; es wird eine Fläche mit 28 m Länge und 3,5 Breite angegeben). Gemäß den örtlichen Gegebenheiten wird die rosa markierte Fläche als belastet angenommen, wobei das Flurstück 21/23 nicht Gegenstand der Wertermittlung ist

Darstellung der Rechte

8	1	<p><u>Lastend auf Glowe Flur 2 Flurstück 21/22:</u> Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Glowe Blatt 1513, BV-Nr. 1 und 2, gemäß Bewilligungen vom 05.10.2011 (UR-Nr. 1581/2011, Notarin Dietlind Baumann in Bergen auf Rügen) und vom 24.04.2012 (UR-Nr. 716/2012, Notarin Dietlind Baumann in Bergen auf Rügen); im Gleichrang mit Abt. II Nr. 7 eingetragen am 13.08.2012. ON 22</p>
---	---	--

Auszug aus der UR-Nr. 716/2012

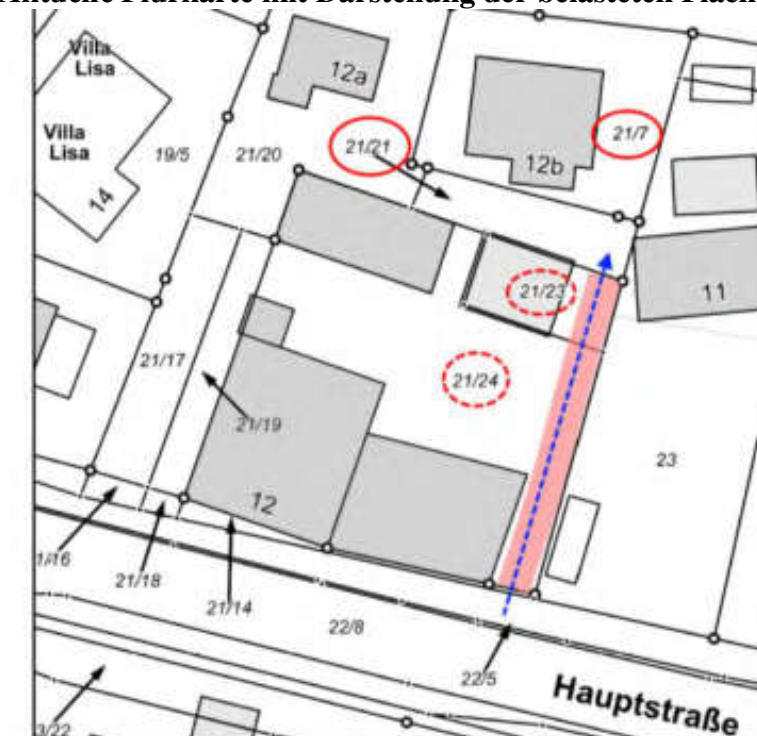
Geh- und Fahrrecht sowie Leitungsrecht

Die Erschienene stellt hiermit klar, daß es sich bei dem dienenden Grundstück um das Flurstück 21/22 der Flur 2 Gemarkung Glowe handelt.

Verkäufer und Käufer bewilligen und beantragen hiermit, die Grunddienstbarkeiten (Wege- und Leitungsrecht) gemäß § 9 Ziffer 1. und 2. des Vertrages UR 1581/2011 zu Lasten des Flurstücks 21/22 der Flur 2 Gemarkung Glowe für den jeweiligen Eigentümer der Flurstück 21/21 und 21/7 der Flur 2 Gemarkung Glowe einzutragen.

- o Dienendes Flurstück: Flurstück 21/22 (alt) geteilt in 21/23 und 21/24
- o Dienendes Flurstück (neu): Flurstück **21/24**
- o Dienendes Flurstück (neu): Flurstück **21/23** (nicht Gegenstand des Gutachtens)
- o Herrschenden Flurstück (neu): **21/21 und 21/7**

Aktuelle Flurkarte mit Darstellung der belasteten Fläche



Auszug aus dem Vertrag

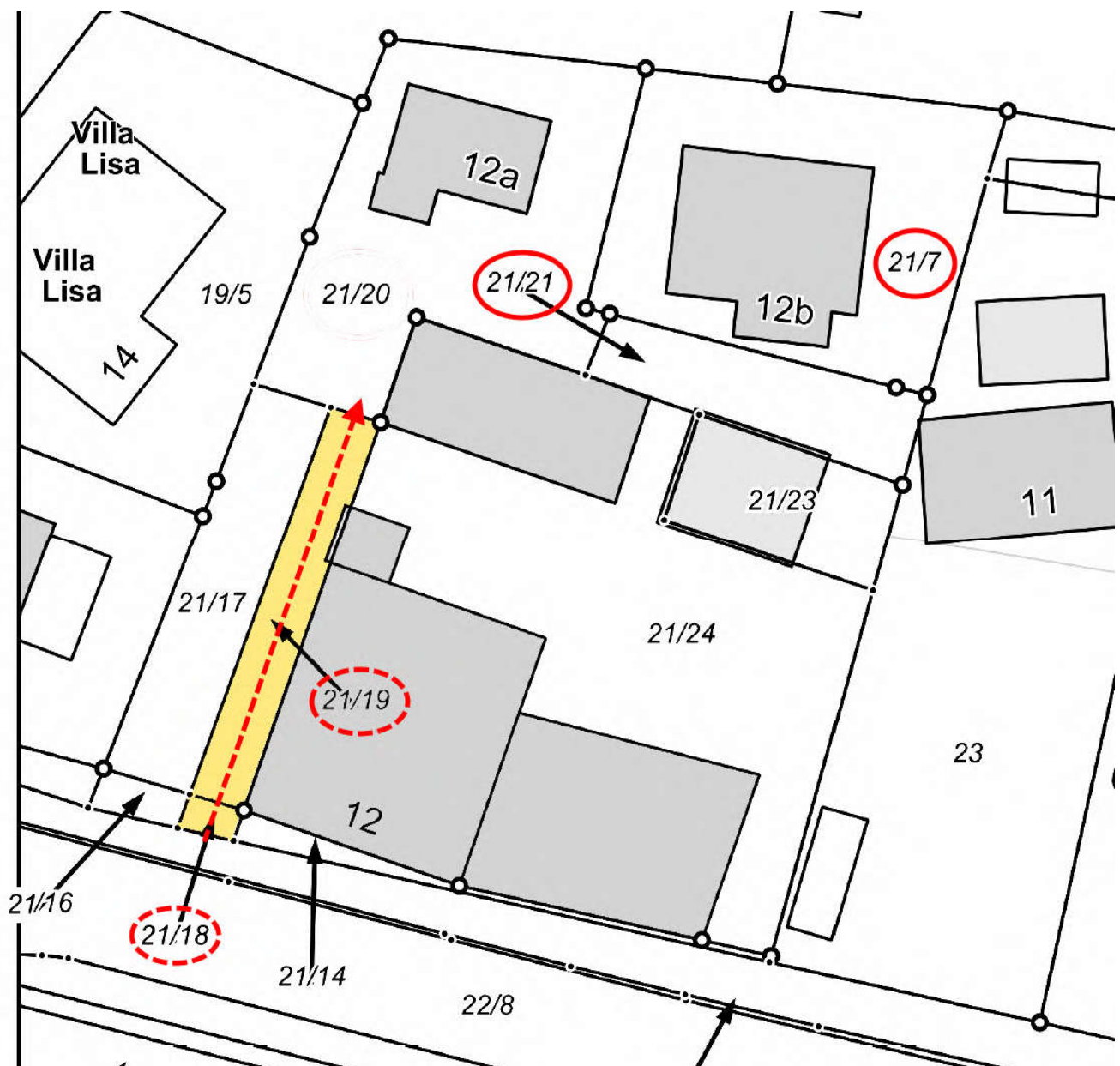


Das Recht (Leitungsrecht) ist im Vertrag 1581/2011 dargestellt; es wird die Fläche mit 28 m Länge und 3,5 Breite angegeben). Gemäß den örtlichen Gegebenheiten wird die rosa markierte Fläche als belastet angenommen, wobei das Flurstück 21/23 nicht Gegenstand der Wertermittlung ist

Darstellung der Rechte

9	1	Lastend auf den Flurstücken 21/18 und 21/19 Flur 2 Gemarkung Glowe: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht (nicht zum Parken)) für den jeweiligen Eigentümer von Glowe Blatt 1513, BV-Nr. 1, gemäß Bewilligungen vom 28.02.1983 (Staatliches Notariat Rügen in Bergen (Rügen), Az. 20-71-83); sowie vom 05.10.2011 (Notarin Dietlind Baumann in Bergen auf Rügen, UR-Nr. 1581/2011); von Amts wegen neu eingetragen am 12.08.2013.
---	---	--

- o Dienendes Flurstück (neu): Flurstück **21/18 und 21/19**
- o Herrschenden Flurstück (neu): **21/21 und 21/7**



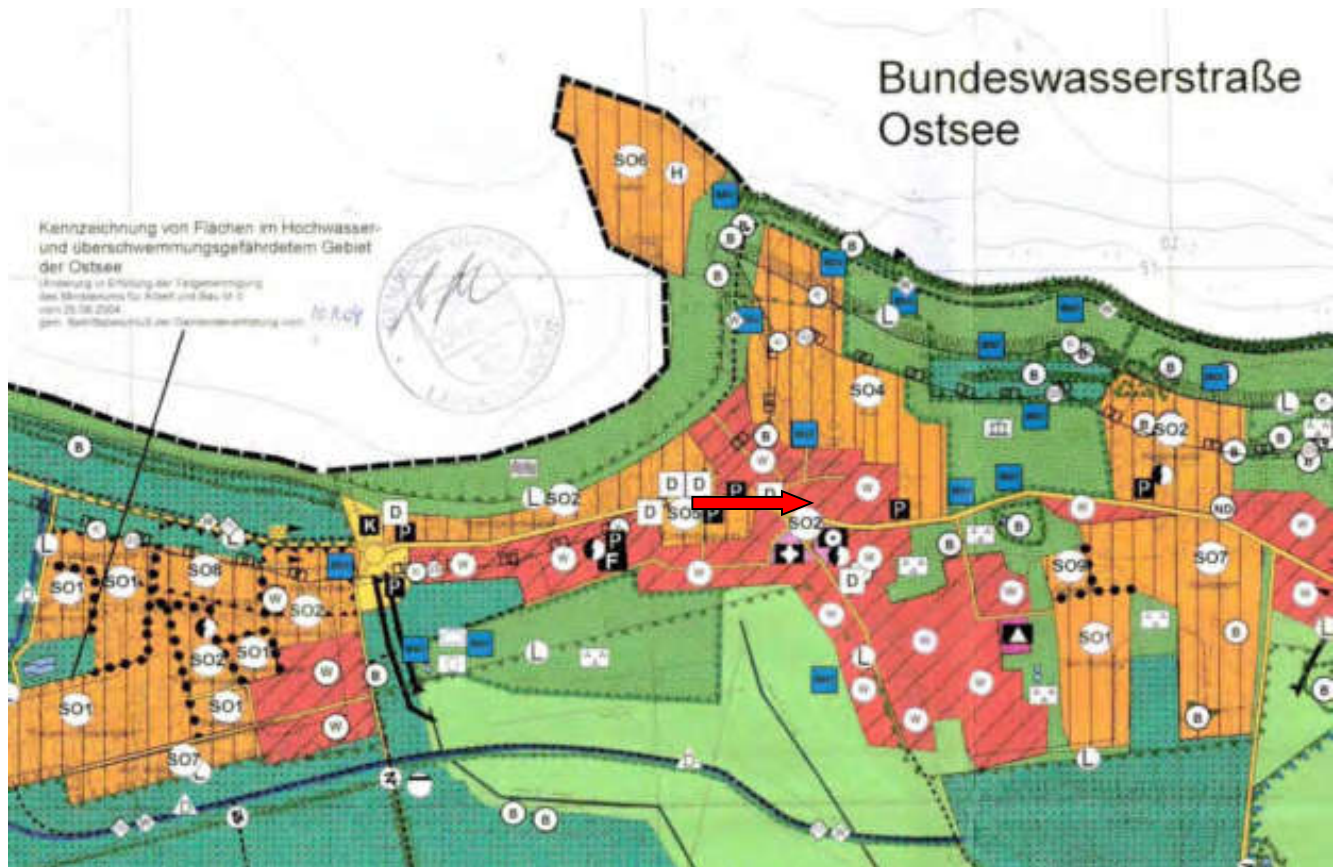
Das Recht (Geh- und Fahrrecht)
lastet auf der gesamten Fläche der Flurstücke 21/18 (6 m²) und 21/19 (75 m²)

Darstellung der Rechte



Darstellung von B-Plänen im Umfeld

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



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB & §§ 1 - 11 BauNVO)

	Wohnfläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
	Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO: Kernhandelsgebiet
	Sondergebiet für Freizeit- und Erholungszwecke gemäß § 11 BauNVO: Freizeitanlage
	Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO: Zentrum und Gewerbe
	Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO: Freizeitanlage
	Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO: Grünanlage
	Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO: Grünanlage
	Sondergebiet gemäß § 12 BauNVO: Wohngebiet mit Sonderausstattung
	Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO: Park- und Freizeitanlage
	Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO: Jugendfreizeitanlage
	Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO: Grünanlage mit Sonderausstattung

Einrichtungen, Anlagen und Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 & Abs. 4 BauGB)

	Fläche für Gemeinbedarf
	öffentliche Verwaltung
	Schule
	Kirche und anderen Zweck der öffentlichen Nutzung
	Friedhof

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

	Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
	Landesstraße L 30
	Landesstraße L 302

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

	Abwasser
	Schuttberg
	Kette

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

überörtliche Hauptversorgungsleitungen

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

	Zweckbestimmung Parkanlage
	Rasenplatz
	Sportplatz
	Spielplatz
	Friedhof
	Begrünung
	Dauerklingelanlage

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)

	Wasserfläche
	Kette
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
	Hochwasserschutzbereich - geplant
	Hochwasserschutzbereich
	Schutzgebiet für Grund- und Oberflächenwasser
	Trinkwasserschutzzone I
	Trinkwasserschutzzone II
	Kesselschutzstrichen (§ 89 LWVG MV)

Darstellung der Bauleitplanung

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Glowe von 2004

Das Grundstück liegt im Wohngebiet

Achtung: Es gibt mehrere Änderungen des F-Planes, der zu bewertende Bereich ist davon jedoch nicht betroffen



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



Bild 3-4 o Links: Ansicht der Fläche (Flurstücke 21/18 und 21/19) belastet mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht o rechts: Ansicht der Fläche (Teil Aus Flurstück 21/24) belastet mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht



Bild 5-6 o Links und rechts: Außenansichten der Gebäude 1, 2 und 3 (Straßenfrontansichten)



Bild 7-8 o Links und rechts: weitere Außenansichten der Gebäude 1, 2 und 3 (Straßenfrontansichten)



Bild 9-10 o Links und rechts: Außenansichten der Gebäude 1,2 und 3 (Seiten- und Rückansichten)



Bild 11-12 o Links und rechts: Außenansichten der Gebäude 1,2 und 3 (Rückansichten)



Ungefäher Grundriss vom Erdgeschoss (unmaßstäblich, kleinere Abweichungen sind möglich)
 Basierend auf eigenem Aufmaß, Genauigkeit der Maßangaben ca. +/- 5%

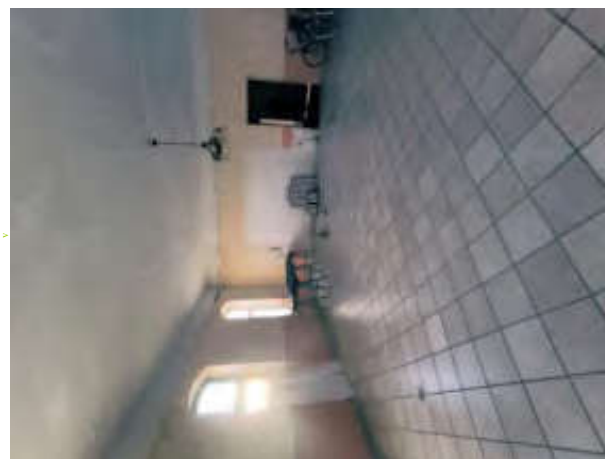
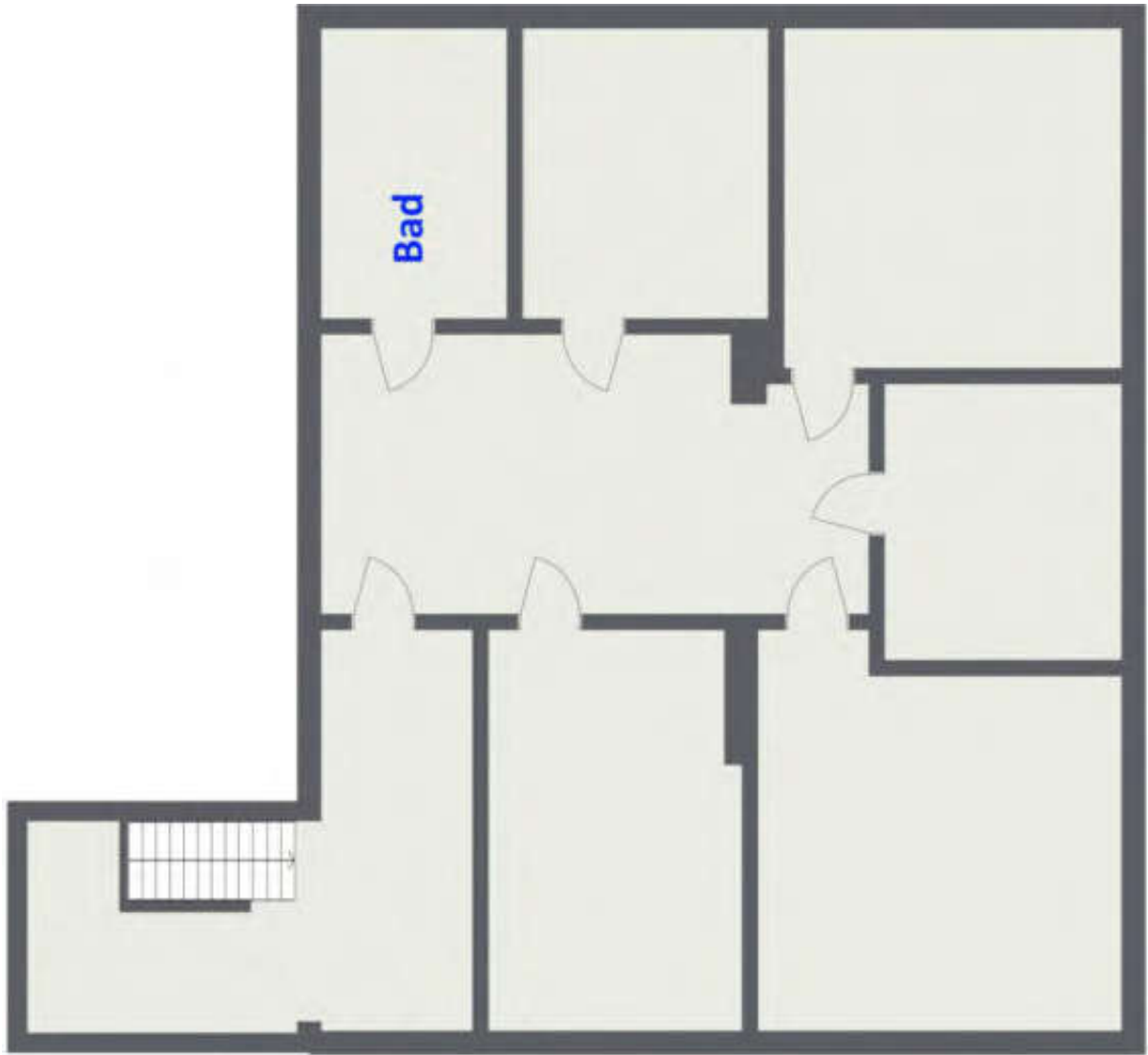


Bild 13-20 o Oben-links: Innenansichten vom Gebäude 3 (Tanzsaal); Oben-rechts : Innenansichten vom Gebäude 2 (Veranda-Gastraum und Sanitäranlagen)
o Unten: Innenansichten vom Gebäude 1 (Gaststätte mit Räumen, Küche, E-Verteilung und Gastherme zur Versorgung der Veranda)



Ungefährer Grundriss vom Obergeschoss (unmaßstäblich, kleinere Abweichungen sind möglich)
Basierend auf eigenem Aufmaß, Genauigkeit der Maßangaben ca. +/- 5%



Bild 21-28 o Oben: Heizungsraum mit Therme und Speicher (befindlich im EG vom Anbau), Treppe zum OG und E-Verteilung
o Unten: Obergeschoss mit Bad, Küche und Zimmeransicht

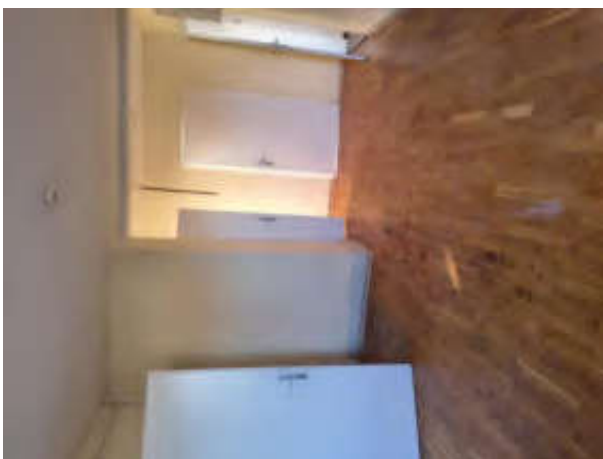


Bild 29-34 o Oben: Obergeschoss mit Diele und Zimmeransicht, oben rechts: Ansichten vom Spitzboden
o Unten: Außenansichten vom Gebäude 4

Baulastenverzeichnis von Glowe		Baulastenblatt-Nr. 116
Grundstück	Hauptstraße 115	Seite 1
Gemarkung	Glowe	Flur 2 Flurstück 21/23, 21/24
Lfd.-Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen
1	2	3
1.	<p>Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Glowe, Hauptstraße 115 - Gemarkung Glowe, Flur 2, Flurstück 21/15B - verpflichtet sich, eine Teilfläche seines Grundstücks zugunsten des Grundstücks Glowe, Hauptstraße 115B - Gemarkung Glowe, Flur 2, Flurstück 21/7 und 21/15A -als Zuwegung (Zu- und Abfahrt) im Sinne des § 4 Abs. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) sowie zur Leitungssicherung zur Verfügung zu stellen und diese Teilfläche von jeglicher Bebauung freizuhalten.</p> <p>Die belastete Fläche ist im beiliegenden Lageplan grünschraffiert dargestellt.</p> <p>eingetragen am 15. November 2011 - Korkhaus -</p> <p>Neue Katasterbezeichnung belastetes Grundstück: Flurstück alt: 21/15B Flurstück neu: 21/22 begünstigtes Grundstück: Flurstück alt: 21/15A, 21/7 Flurstück neu: 21/7, 21/21</p> <p>eingetragen am 19.03.2012 - Korkhaus -</p> <p>Neue Katasterbezeichnung belastetes Grundstück: Flurstück alt: 21/22 Flurstück neu: 21/23, 21/24</p> <p>Änderung in Rot eingetragen am 11. Januar 2019 - Korkhaus -</p>	<p>Nachtrag zur lfd. Nr. 1</p> <p>Nachtrag zur lfd. Nr. 1</p>



Aktuelle Baulastauskunft (Baulastblatt 116)

Glowe Flur 2 Flst. 21/24 (Flurstückskennzeichen 132954002000210024)

Gebiet

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Nord-Rügen	Glowe

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Glowe (132954)		Glowe (132954)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
2	21/24	826 m²	1010

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		0 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	keine Bodenschätzung gefunden	0 m²	0 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Wohnen mit Handel und Dienstleistungen	826 m²	
(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>

Glowe Flur 2 Flst. 21/19 (Flurstückskennzeichen 132954002000210019)

Gebiet

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Nord-Rügen	Glowe

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Glowe (132954)		Glowe (132954)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
2	21/19	75 m ²	1010

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	Fahrweg	75 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>

Glowe Flur 2 Flst. 21/18 (Flurstückskennzeichen 132954002000210018)

Gebiet

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Nord-Rügen	Glowe

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Glowe (132954)		Glowe (132954)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
2	21/18	6 m ²	1010

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	Rad- und Fußweg	6 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>

Glowe Flur 2 Flst. 21/17 (Flurstückskennzeichen 132954002000210017)

Gebiet

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Nord-Rügen	Glowe

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Glowe (132954)		Glowe (132954)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
2	21/17	108 m ²	1010

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	Fahrweg	108 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>

Glowe Flur 2 Flst. 21/16 (Flurstückskennzeichen 132954002000210016)**Gebiet**

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Nord-Rügen	Glowe

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Glowe (132954)		Glowe (132954)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
2	21/16	12 m ²	1010

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 (ALKIS)	Rad- und Fußweg	12 m ²	

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>