

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
GUNNAR MARQUARDT
Immobilien Gutachter – Berater – Schlichter
Dänholmstraße 7
18439 Stralsund

SVB Marquardt, Dänholmstraße 7, 18439

Amtsgericht Stralsund
Zwangsversteigerungsabteilung
Frankendamm 17
18439 Stralsund

Datum: 18.10.2023
Az.: 704 K 86/22

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von Breege, Blatt 10040 eingetragenen **496/10.000 Miteigentumsanteils** an dem Wohnungseigentumsrecht (Doppelhaushälften als Ferienhäuser, Baujahr 2014, Wohnfläche ~ 78 m²) in 18556 Breege, Bernsteinpark 3, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss / Dachgeschoss links in der Doppelhaushälfte, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an Gartenflächen und dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz zum Bewertungsstichtag 20.09.2023**

im Zwangsversteigerungsverfahren Az. des Gerichts: 704 K 86/22



Verkehrswert: 360.000 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 41 Seiten zzgl. 2 Anlagen mit insgesamt 5 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Auftragsbeschreibung	4
1.1	Gegenstand des Auftrages	4
1.2	Nachfolgende Unterlagen wurden durch die Auftraggeberin zur Verfügung gestellt	4
1.3	Vom Auftraggeber ausdrücklich gewünschte Berücksichtigungen	4
1.4	Besondere Maßgaben	5
2	Grundstücksbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.2	Erschließung	8
2.3	Grundstück	9
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	10
2.4.1	Grundbuch	10
2.4.2	Baulasten	14
2.4.3	Bauleitplanung	14
2.4.4	Nutzungsverhältnisse und Preisbindungen	14
3	Baubeschreibung	15
3.1	Vorbemerkungen	15
3.2	Baujahr	16
3.3	Rohbau und Ausbau, Außenanlagen und sonstige Anlagen	16
3.4	Baulicher Zustand	17
3.4.1	baulicher Zustand	17
3.4.2	Energetischer Standard des Hauses	17
4	Ermittlung des Verkehrswerts	18
4.1	Grundstücksdaten	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	19
4.4	Bodenwertermittlung	19
4.4.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	22
4.5	Sachwertermittlung	23
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	23
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	24
4.5.3	Sachwertberechnung	29
4.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	29
4.6	Vergleichswertermittlung	33
4.6.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	33
4.6.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	34
4.6.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	37
4.6.4	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors	38
4.6.5	Vergleichswert	38
4.7	Verkehrswert	39

1 Auftragsbeschreibung

1.1 Gegenstand des Auftrages

Das Amtsgericht Stralsund beauftragte mich, den Verkehrswert des Wohnungseigentumsrechtes Bernsteinpark 3 in Breege, Grundbuch von Breege Blatt 10040 zu ermitteln. Der Verkehrswert wird im Zwangsversteigerungsverfahren benötigt. Wertermittlungstichtag ist der Tag der Außenbesichtigung am 18.05.2022.

Zeitpunkt der Auftragserteilung:	11.07.2023
Geschäftszeichen:	704 K 86/22
Posteingang:	13.07.2023
Zeitvorgaben:	bis zum 09.10.2023, verlängert gemäß Abstimmung mit der Auftraggeberin

Antragstellerin und Antragsgegner ermöglichten keinen Zugang zu der Doppelhaushälfte. Es erfolgte lediglich eine Außenbesichtigung.

1.2 Nachfolgende Unterlagen wurden durch die Auftraggeberin zur Verfügung gestellt

- 12 Blatt amtlicher Ausdruck des Grundbuches vom 03.02.2023

1.3 Vom Auftraggeber ausdrücklich gewünschte Berücksichtigungen

Es wird gebeten, die im Grundbuch in Abteilung II Nr. 1 – 6 eingetragenen Rechte gesondert zu bewerten. Entscheidend ist hierbei nicht, welchen Wert die Rechte für den Berechtigten haben, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch die Rechte gemindert wird.

1.4 Besondere Maßgaben

Berichtet werden soll im Gutachten:

- über die Verkehrs- und Geschäftslage
- über den baulichen Zustand und etwa anstehende Reparaturen
- ob Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vorliegen
- ob Verdacht auf Hausschwamm besteht
- ob ein Flurneuordnungsverfahren anhängig ist.

Beizufügen sind dem Gutachten:

- einige Fotos der Gebäude oder Örtlichkeiten
- einfache Lage- und Gebäudepläne
- Wohnungsgrundrisse, insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern und bei Eigentumswohnungen
- eine Kurzbeschreibung ohne lizenzpflichtiges Kartenmaterial

Festzustellen ist:

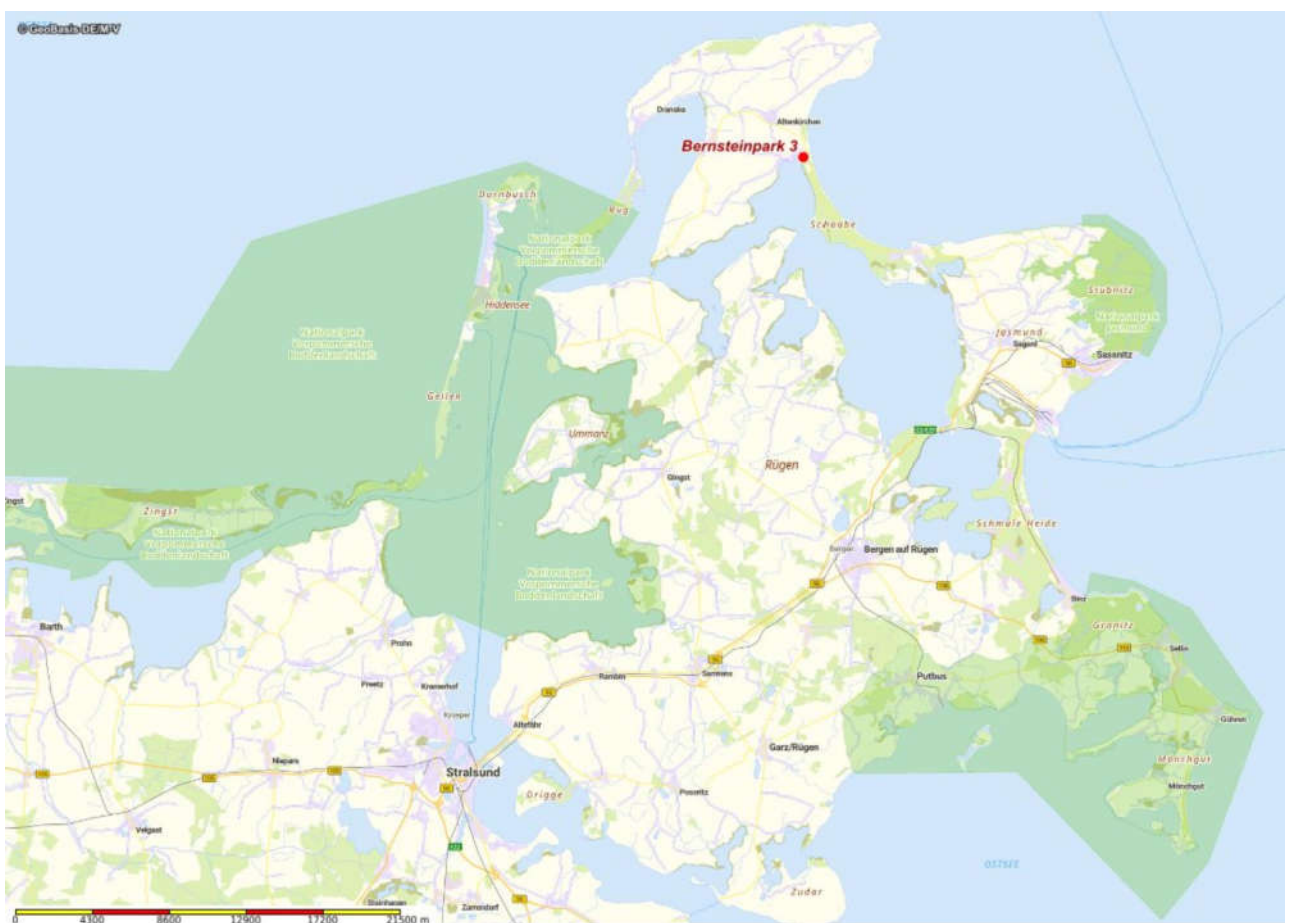
- ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht,
- der zuständige Kaminkehrer
- der Verwalter
- welche Mieter und Pächter vorhanden sind
- ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht
- ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist
- ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht von mir geschätzt wurden
- ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der GEG vorliegt.

Die Feststellungen werden außerhalb des Gutachtens mitgeteilt.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage

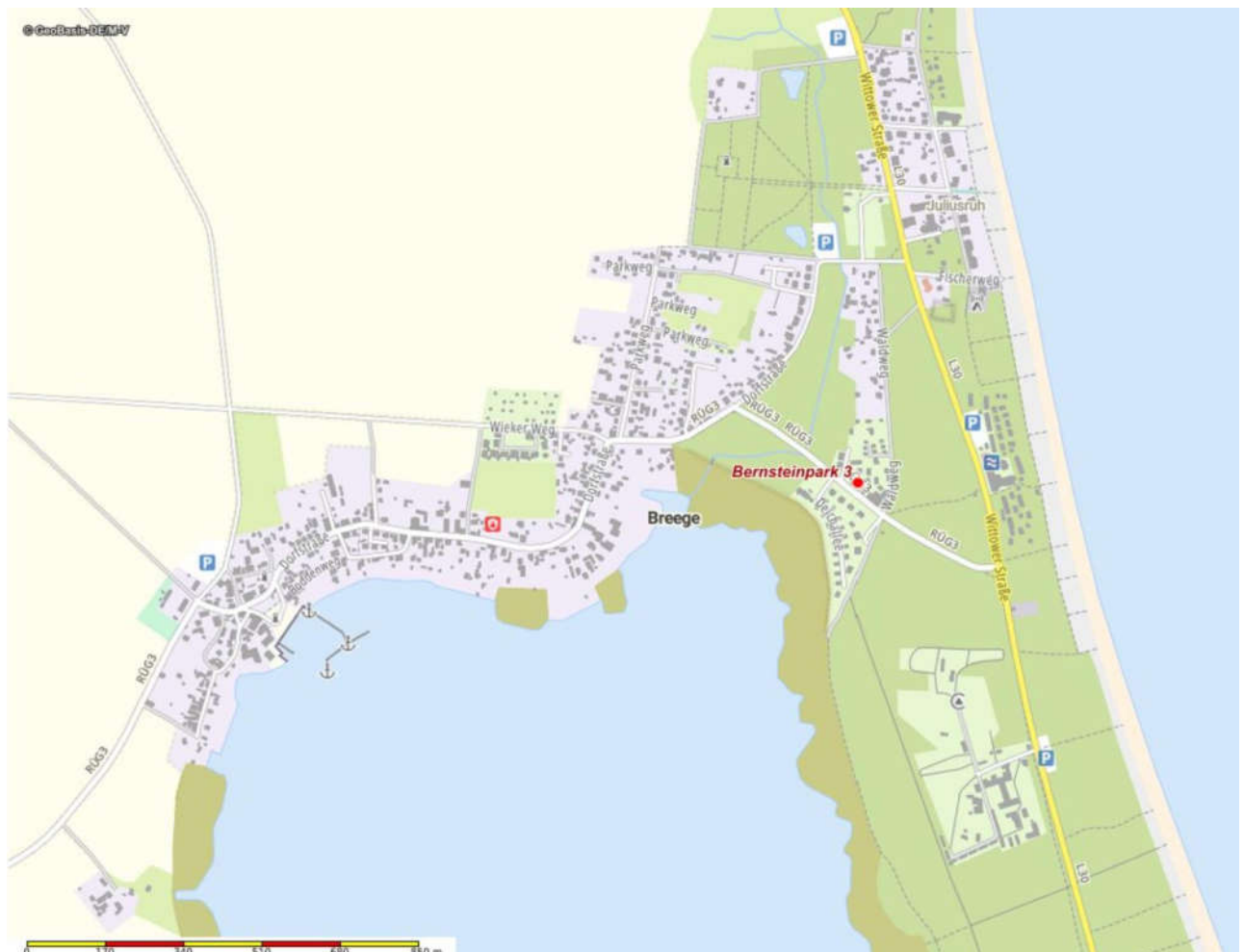
Breege ist eine Gemeinde im Landkreis Vorpommern-Rügen auf der Insel Rügen in Mecklenburg-Vorpommern-Rügen auf der Insel Rügen in Mecklenburg-Vorpommern (Deutschland). Die Gemeinde wird vom Amt Nord-Rügen mit Sitz in der Gemeinde Sagard verwaltet. Die Ortsteile der Gemeinde sind Breege, Juliusruh, Kammin, Lobkevitz und Schmantevitz. Die Gemeinde hat 575 Einwohner (31.12.2022). Die Ortsteile Breege und Juliusruh bilden zusammen das Ostseebad Breege-Juliusruh.



Regionalkarte (Quelle: gaia mv)

Die Gemeinde Breege liegt am Übergang der Schaabe zur Halbinsel Wittow im Grundmoränengebiet am Breeger Bodden, eines Teiles des Großen Jasmunder Boddens. Im Osten grenzt sie an die Tromper Wiek, eine Bucht der Ostsee. Haupteinverbstätigkeit ist heute der Fremdenverkehr. Vom Hafen Breege aus werden in den Sommermonaten Schiffsfahrten zur Insel Hiddensee sowie den Störtebeker Festspielen und Rundfahrten über den Großen Jasmunder Bodden angeboten.

Breege – Bergen	34 km
Breege – Stralsund	63 km



Ortskarte (Quelle: gaia mv)

Das Bewertungsobjekt liegt zwischen Breege und Juliusruh an einer Ortsdurchfahrtsstraße umgeben von Ferienhäusern, einem Hotel Fischland mit Restaurant sowie Waldflächen. Vom Bewertungsobjekt bis zum westlichen Breeger Hafen sind es ~ 1 km und bis zum östlichen Ostseebadestrand sind es ~ 500 Meter. Bis zum Boddengewässer sind es ~ 250 Meter in südwestliche Richtung.



Luftbild Bewertungsobjekt (Quelle: gaia mv)

2.2 Erschließung

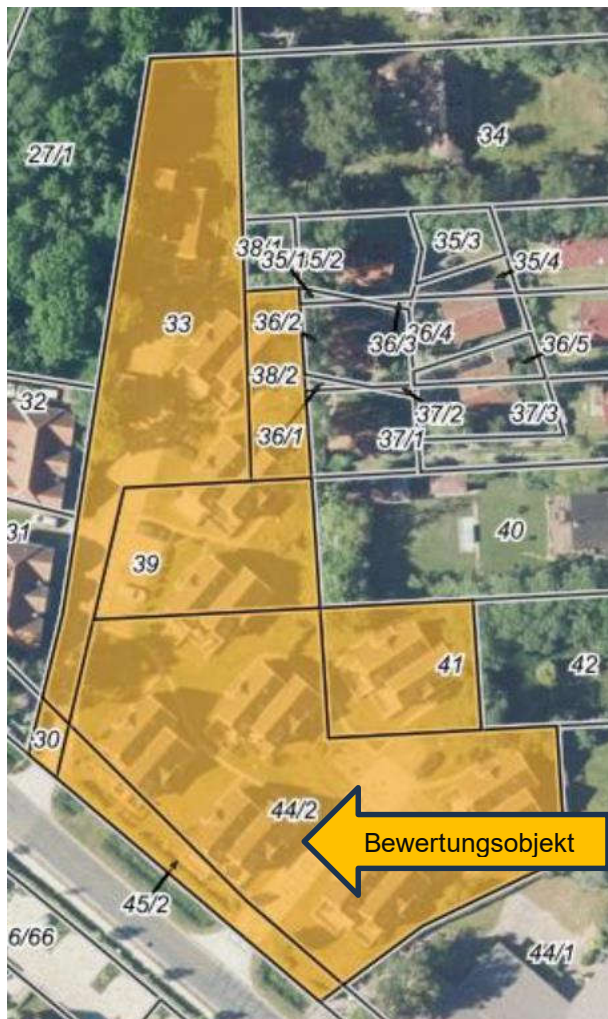
Das Bewertungsgrundstück befindet sich nördlich an der zweispurigen, asphaltierten Ortsdurchfahrtsstraße mit einseitigem Fußweg und Stableuchten. Von dieser Straße führt ein Betonformsteinen befestigter, zweispuriger Privatweg mit Stableuchten südlich am Bewertungsobjekt entlang zum Stellplatz des nördlich des Bewertungsobjektes.

Das Bewertungsobjekt ist ortsüblich erschlossen (Gas, Strom, Wasser, Abwasser), kein Telekomanschluss.

Ich gehe davon aus, dass für den zentralen Schmutzwasserkanal bei der jetzigen Grundstücksgröße und Bebauung des Grundstücks keine zusätzlichen Kanalbaubeiträge mehr erhoben werden.

2.3 Grundstück

Auf dem unregelmäßig geschnittenen Reihengrundstück befinden sich 10 Doppelhäuser (3 unterschiedliche Haustypen) an zwei Privatwegen. Das Bewertungsobjekt ist eines der 20 Doppelhaushälften auf einem Grundstück, welches aus den sieben Flurstücke 30 (50 m²), 38/2 (255 m²), 45/2 (547 m²), 33 (1427 m²), 39 (635 m²), 41 (470 m²) und 44/2 (2174 m²), Flur 2 der Gemarkung Breege besteht.



Quelle: geoport.lk-vr

Die Straßenfront hat eine Länge von ~ 60 Metern und die maximale Grundstückstiefe hat eine Länge von ~ 110 Metern.

Gemäß dem Informationsportal Atlas VR ist in dem Hochwasserrisikomanagement-Szenario >potentielle Überflutungsräume< bei einer geringen Wahrscheinlichkeit (also höchsten Wasserständen) der Bereich des Bewertungsobjektes überflutet.

Das Bewertungsobjekt steht giebelständig zur Ortsdurchfahrtsstraße. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt im südlichen Bereich des Bewertungsobjektes.



Quelle: Atlas VR

Zwischen dem Bewertungsobjekt und der Ortsdurchfahrtsstraße gibt es einen offenen Graben und eine hohe Buchenhecke.

Zur Eignung als Baugrund, zur Bodengüte, zu Belastungen mit Ablagerungen – gegebenenfalls Alt- oder Neulasten – und Grundverhältnissen liegen keine Angaben vor und es wurden keine eigenen Untersuchungen durchgeführt. Gesicherte Erkenntnisse können zu diesen Punkten nur durch einen Spezial Sachverständigen erlangt werden. Ich gehe bei der Wertermittlung von den normalen Einflüssen aus, die gleichermaßen oder regelmäßig für alle Grundstücke in der Gegend gelten und deshalb in den Bodenrichtwerten berücksichtigt sind.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuch

Die nachfolgenden Angaben sind aus dem Ausdruck vom 03.02.2023.

Wohnungsgrundbuch von Breege

Blatt 10040

Lfd. Nr. der Grundstücke: 1

496/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Breege

Flur 2

Flurstücke

30	Verkehrsfläche, Bernsteinpark	50 m ²
38/2	Gebäude- und Freifläche, Bernsteinpark 15, 16, 17, 18	255 m ²
45/2	Gebäude- und Freifläche, Bernsteinpark 1, 2, 9, 10, 11, 12	547 m ²
33	Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche Bernsteinpark 15, 16, 17, 18, 19, 20	1.427 m ²
39	Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche Bernsteinpark 13, 14, 15, 16	635 m ²
41	Gebäude- und Freifläche Bernsteinpark 5, 6	470 m ²
44/2	Gebäude- und Freifläche Bernsteinpark 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14	2.174 m ²

Verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 (EG/DG links) laut Aufteilungsplan. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt. Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Sondereigentumsrechte sind vereinbart.

Hier:

Sondernutzungsrechte am Pkw-Stellplatz und an der Gartenfläche (einschließlich Terrasse), jeweils bezeichnet mit Nr. 3 im Sondernutzungsplan.

Haustyp A

Lfd. Nr. 3

MEA 496/10.000

Lage der Wohnung: EG/DG links

Anzahl und Art der Räume und Ausstattung: 3 Zimmer, Küche, 2 Bäder, Flur, Terrasse

Wfl.: 77,80 m²

Die Angaben im Grundbuch stimmen mit denen im Kataster überein.

Gemäß Bewertungsauftrag sind die im Grundbuch in Abt. II Nr. 1 – 6 eingetragenen Rechte gesondert zu bewerten. Entscheidend ist hierbei nicht, welchen Wert die Rechte für den Berechtigten haben, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch die Rechte gemindert wird.

In der Urkunde Nr. 1943/1997 der Notarin Dietlind Baumann ist im §6 vereinbart:

Herr .. ist Eigentümer des Flurstückes 30 der Flur 2 Gemarkung Breege. Er räumt hiermit dem jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 29, 31 und 32 der Flur 2 Gemarkung Breege das Recht ein, das Flurstück 30 der Flur 2 Gemarkung Breege als Weg mitzubenutzen; das heißt, das Flurstück zu begehen und zu befahren.

Herr .. wird voraussichtlich Eigentümer des Flurstücks 33 der Flur 2 Gemarkung Breege. Mit seiner Eintragung als Eigentümer in das Grundbuch wird er dem jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 29, 31 und 32 der Flur 2 Gemarkung Breege ebenfalls ein Wegerecht über das Flurstück 33 der Flur 2 Gemarkung Breege einräumen und diesem 4 Stellplätze für Pkw auf dem Flurstück 33 der Flur 2 Gemarkung Breege zur Verfügung stellen.

Gemäß Teilungserklärung UR-Nr. N 252/2012 des Notars Ralph Nielebock vom 10.05.2012 ist auf Seite 3 der Grundbuchstand beschrieben.

Lfd. Nr. 1 Grunddienstbarkeit – WEGERECHT – lastend auf Flur 2 Flurstück 30 Gemarkung Breege für den jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 29, 31, 32 Flur 2 Gemarkung Breege.

Flurstücke 29 (208 m²), 31 (465 m²), 32 (360 m²) Bernsteinpark 21/22, je 4 Eigentumswohnungen in zwei Häusern,

Die Eigentümer vorgenannter Flurstücke nutzen neben dem Flurstück 30 auch Teilflächen der Flurstücke 33, 39 und 44/2 als Zufahrt. Diese Zufahrt nutzt auch zehn Wohnungseigentumsrechte der Wohnungseigentumsgemeinschaft, in der sich auch der Bewertungsgegenstand befindet.

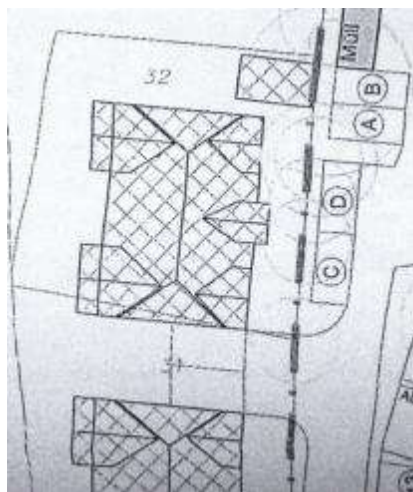
Der Bewertungsgegenstand liegt nicht direkt an dieser Zufahrt. Ich schätze, dass der Verkehrswert des Bewertungsobjektes durch das Recht **nicht gemindert** wird.

Lfd. Nr. 2 Grunddienstbarkeit (WEGERECHT) für den jeweiligen Eigentümer Breege Blätter 1713 bis 1720 BV Nr. 1 – mehreren als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB; im Rang vor Abt. II Nr. 3 und 4

Die acht Blätter befinden sich in den beiden Häusern Bernsteinpark 21/22. Die Grunddienstbarkeit betrifft den gleichen Sachverhalt und führt zur gleichen Einschätzung der Wertminderung (keine Wertminderung des Bewertungsobjektes).

Lfd. Nr. 3 bis 6 Grunddienstbarkeit (KFZ-ABSTELLRECHT) für den jeweiligen Eigentümer Breege Blatt 1717, 1714, 1716, 1719 BV Nr. 1 – mehreren als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB, im Rang nach Abt. II Nr. 2 und im gleichen Rang mit Abt. II Nr. 3 bis 6.

Vier der acht Wohnungseigentümern in den beiden westlich angrenzenden, zwei Mehrfamilienhäusern Bernsteinweg 21/22 ist jeweils ein Kfz-Stellplatz (in nachfolgendem Lageplan mit A, B, C und D bezeichnet) auf dem Grundstück der Wohnungseigentumsgemeinschaft, in der sich auch der Bewertungsgegenstand befindet, dinglich zugeordnet.



Auszug Lageplan vom 05.06.2012

Der Bewertungsgegenstand liegt nicht direkt an diesen Stellplätzen. Ich schätze, dass der Verkehrswert des Bewertungsobjektes durch das Recht **nicht gemindert** wird.

Zusammenfassung:

Die eingetragenen Rechte Abteilung II Nr. 1 bis 6 mindern die Höhe des Verkehrswertes des belasteten Grundstücks nicht.

2.4.2 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis sind nach Auskunft der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises für das Grundstück keine Baulasten eingetragen.

2.4.3 Bauleitplanung

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Planes Nr. 17 „Windland“, rechtskräftig seit 12.02.2009.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

SO2: Sondergebiete, die der Erholung dienen (§10 BauNVO), hier: Ferienhausgebiet

Zulässig sind: Ferienhäuser und Stellplätze für den durch das Gebiet verursachten Bedarf.

Ausnahmsweise zulässig sind: Betriebswohnungen für Betriebsinhaber und andere Aufsichtspersonen

Garagen und überdachte Carports sind unzulässig (§12 BauNVO)

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Sondergebiet 1 dar.

2.4.4 Nutzungsverhältnisse und Preisbindungen

Am Tag der Ortsbesichtigung stand auf dem Parkplatz des Bewertungsgegenstandes kein Auto. Das Erdgeschossfenster des Nordgiebels war angeklappt. Der

Bewertungsgegenstand ist als Ferienhaus eingerichtet. An einem Fenster des Anbaus ist ein Aufkleber der angebracht. ist ein europäischer Ferienhauseanbieter. Auf der Internetseite von werden in Breege / Juliusruh werden drei Doppelhaushälften dieses Typs angeboten. Es liegen keine Auskünfte zu Vermietungszeiten und Erträgen sowie Kosten vor.

3 Baubeschreibung

3.1 Vorbemerkungen

Wir wurden keine technischen Unterlagen zum Bewertungsgegenstand zur Verfügung gestellt.

Mir wurde die Abgeschlossenheitsbescheinigung zur Verfügung gestellt. Die Unterlagen zum Typ A (Bewertungsgegenstand) werden zur Anlage des Gutachtens gemacht.

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität sämtlicher vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt werden.

Die Baubeschreibung reflektiert den optisch erkennbaren Gebäudezustand. Feststellungen zur Bausubstanz wurden nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen und dergleichen wurden nicht entfernt. Einzelheiten wie Fenster, Türen, Haustechnik usw. wurden nicht auf Funktionstüchtigkeit geprüft. Besondere Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge wurden nicht vorgenommen.

Aussagen über Baumängel, Bauschäden, Belastbarkeit, statische Probleme usw. sind daher, soweit in diesem Gutachten aufgeführt, möglicherweise unvollständig. Aus diesen Gründen ist die Bewertung kein Bausubstanzgutachten.

Auch wurde das Gebäude nicht auf schadstoffbelastete Substanzen und andere umwelthygienisch problematische Baustoffe untersucht. Dies gilt ebenso für Verunreinigungen des Grund und Bodens, deren Sanierung wesentlichen Einfluss auf die Werthaltigkeit des Grundstücks haben kann.

Die zur Feststellung der aufgeführten Baumängel/-schäden notwendigen Untersuchungen und die Gefährdungsabschätzungen anlässlich von Altlastenuntersuchungen erfordern regelmäßig spezielle Maßnahmen auf der Grundlage besonderer Fach- und Sachkenntnisse (Sonderfachleute).

Aufgaben der vorgenannten Art sprengen jedoch den üblichen Umfang einer Wertermittlung für die Liegenschaft.

3.2 Baujahr

Ein konkretes Baujahr wurde mir nicht mitgeteilt.

Auf einem Luftbild aus dem Jahr 2013 (gaia mv) sind erste Doppelhäuser des Ferienparks errichtet, das Bewertungsobjekt war jedoch noch nicht errichtet. Im Fensterrahmen des Bewertungsobjektes ist das Datum 07.05.2014 eingeprägt.

Ich schätze deshalb das Baujahr auf 2014.

3.3 Rohbau und Ausbau, Außenanlagen und sonstige Anlagen

Es handelt sich um eine Ferienhaus-Doppelhaushälfte in Leichtbauweise. Am Straßengiebel ist ein Schild „Rügenzeit“ angebracht. Die Fassade des Dachgeschosses ist mit Holz verschalt, das Erdgeschoss ist verputzt und gestrichen. Es gibt einen Schornstein am Südgiebel. Das Satteldach und der Anbau sind mit Dachsteinen gedeckt und es gibt eine Regenentwässerung. Auf dem Dach sind zwei Solarmodule. Im Anbau befindet sich eine Gasheizung. Im Haus gibt es Kunststofffenster mit Isoverglasung ($U_g = 1,1$; 32 dB; SSKII).

Aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes gehe ich von einer mittleren Ausstattung aus.

Am Südgiebel befindet sich eine nicht überdachte Holzterrasse mit Holzgeländer. Am Nordgiebel befindet sich ein kleiner Geräteschuppen.

3.4 Baulicher Zustand

3.4.1 baulicher Zustand

Das Ferienhaus macht von außen einen altersgerechten Eindruck.

3.4.2 Energetischer Standard des Hauses

Es wurde kein Energiepass vorgelegt. Bei Verkauf und Vermietung von Immobilien ist der Energieausweis ab 01.01.2009 grundsätzlich für alle Anbieter Pflicht.

Ich gehe davon aus, dass die wahrscheinlich im Jahr 2014 in Leichtbauweise errichtete Doppelhaushälfte die geltende Energieeinsparverordnung EnEV 2007 (seit 24.07.2007) erfüllt.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 496/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Ferienhaus als Doppelhaushälfte Wohnungseigentumsrecht in 18556 Breege, Bernsteinpark 3 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG/DG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an Gartenflächen und dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz zum Wertermittlungsstichtag 20.09.2023 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Breege	10040	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Breege	2	38/2	255 m ²
Breege	2	41	470 m ²
Breege	2	44/2	2.174 m ²
Breege	2	39	635 m ²
Breege	2	33	1.427 m ²
Breege	2	45/2	547 m ²
Breege	2	30	50 m ²

Fläche insgesamt:

5.558 m²

Gemäß § 4 Punkt 1 Zweckbestimmung der Teilungserklärung UR-Nr. N 252/2012 des Notars Ralph Nielebock in Berlin dienen die Wohnungen der Nutzung als Ferienwohnung und der gewerblichen Vermietung.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Das Wohnungseigentum wird mittels des Vergleichswertverfahren bewertet. Hierzu lag ein geeigneter Kaufpreis aus einem zeitnahen Zweitverkauf und ein Angebotspreis aus dem Bernsteinpark vor.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt,

werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend wird das Sachwertverfahren herangezogen, da nur eine geringe Anzahl geeigneter Vergleichskaufpreise bekannt sind.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist für Wohnungseigentum (Wohnungen) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist. Erträge und Kosten aus der Ferienvermietung lagen in diesem Fall nicht vor und eine Schätzung weist zu große Unsicherheiten auf. Auf die Anwendung des Ertragswertverfahren wurde deshalb verzichtet.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Bodenwertermittlung

Das zu bewertende Wohnungseigentum liegt in einem Gebiet, welches in der Bodenrichtwertkarte – Stand 01.01.2022 - des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen als bebaute Fläche im Außenbereich ausgewiesen ist. Diese

Zuordnung ist jedoch nicht richtig.



Stichtag	01.01.2022
Zonennummer	2241
Zonentyp	bebaute Flächen im Außenbereich
örtl. Bezeichnung	Gemeinde Breege
Bodenrichtwert	46 €/m²
Entwicklungszustand	Baureifes Land (B)
Beitragszustand	Erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei und abgabenpflichtig (ebf)
Nutzungsart	gemischte Baufläche (M)
ergänzende Nutzungsart	Außenbereich (ASB)
Bauweise	offene Bauweise (o)
Geschosszahl	I
Fläche	1.500 m²

Quelle: geodienste.lk-vr.de

Ich orientiere mich deshalb an dem südlich angrenzenden Bodenrichtwert.



Stichtag	01.01.2022
Zonennummer	1703
Zonentyp	Sonderbauflächen
Ortsteil	Breege
örtl. Bezeichnung	Breege - B-Plan SE
Bodenrichtwert	335 €/m²
Entwicklungszustand	Baureifes Land (B)
Beitragszustand	Erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei und abgabenpflichtig (ebf)
Nutzungsart	Sondergebiet für Erholung (§10 BauNVO) (SE)
Bauweise	offene Bauweise (o)
Geschosszahl	I-II
Fläche	450 m²

Quelle: geodienste.lk-vr.de

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die angrenzende Bodenrichtwertzone Nr. (gute Lage) **335,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	S (Sonderbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	Frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I-II
Bauweise	=	Offen
Grundstücksfläche (f)	=	450 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.09.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	S (Sonderbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	Frei
Anbauart	=	Endhaus
Grundstücksfläche (f)	=	5.558 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.09.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 335,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	20.09.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	gute Lage	gute Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	S (Sonderbaufläche)	S (Sonderbaufläche)	× 1,00	

lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	335,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	450	5.558	× 1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Vollgeschosse	I-II		× 1,00
Bauweise	Offen		× 1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	335,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 335,00 €/m²	
Fläche	× 5.558 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 1.861.930,00 € <u>rd. 1.860.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.09.2023 insgesamt **1.860.000,00 €**.

4.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 496/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	1.860.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	1.860.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 496/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	92.256,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 92.256,00 € <u>rd. 92.300,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.09.2023 **92.300,00 €**.

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig mit-erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktanangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert

sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige

Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors, also den an das konkrete Wertermittlungsobjekt und die zum Wertermittlungstichtag vorliegenden allgemeinen Wertverhältnisse angepassten Sachwertfaktor.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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

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

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden

Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.040,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	117,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	121.680,00 €
Baupreisindex (BPI) 20.09.2023 (2010 = 100)	x	177,9/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	216.468,72 €
Regionalfaktor	x	1,000
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		72 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		63 Jahre
• Prozentual		12,50 %
• Faktor	x	0,875
anteilig mit	x	100 %
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	189.410,13 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt		189.410,13 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	7.576,41 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	196.986,54 €
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	92.300,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	289.286,54 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	1,25
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	361.608,18 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	361.608,18 €
	rd.	360.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Brutto-Grundflächen (BGF) habe ich überschlägig aus dem Luftbild abgegriffen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %				1,0	
Dach	15,0 %			0,5	0,5	
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %				1,0	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
Insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	51,5 %	48,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (189.410,13 €)			7.576,41 €
Summe			7.576,41 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

Für Breege, Rügen und den Landkreis Vorpommern-Rügen liegen keine zeitnahen Auswertungen zu Sachwertfaktoren vor. Der letzte Grundstücksmarktbericht im Landkreis Vorpommern-Rügen wertet als Entwurf lediglich Verkäufe der Jahre 2019/2020 aus. Ich orientiere mich deshalb bei der Ableitung des Sachwertfaktors bei einem vorläufigen Sachwert von rund 290.000 € an aktuelleren Grundstücksmarktberichten (GMB) benachbarter Landkreise mit vergleichbaren Lagen.

Doppelhaushälfte / Reihenhaushälfte (vorläufiger Sachwert zwischen 250.000 € und 300.000 €, interpoliert): 1,31

GMB 2022 Landkreis Vorpommern-Greifswald (Berichtszeitraum 2019 – 2021), Seebäder und die Binnenküste Usedom
--

Doppelhaushälfte / Reihenhaushälfte (Bodenrichtwert zwischen 240 €/m ² und 480 €/m ² , interpoliert): 1,36
--

Aufgrund der schwächeren Nachfrage nach Ferienhäusern ohne unmittelbar erlebbaren Wasserblick im Vergleich zu den Berichtszeiträumen der Grundstücksmarktberichte infolge steigender Baufinanzierungszinsen und höherer Kreditanforderungen aufgrund der Novellierung der Beleihungswertrichtlinie sowie dem Umstand, dass es sich um ein Wohnungseigentum in Leichtbauweise handelt, schätze ich den **Sachwertfaktor auf 1,25**.

4.6 Vergleichswertermittlung

4.6.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts basiert auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**).

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen hat mir auf Anforderung einen Kauffall aus dem März 2023 aus dem Bernsteinpark zur Verfügung gestellt.

Vergleichspreis inkl. Inventar und Küche: rund 4.800 €/m² WF bei einer Wohnfläche von 78 m²

Dieses Wohnungseigentum kann hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück

hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.6.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

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

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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

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

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme,

technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.6.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors ()	= 4.800 €/m ²	
im Vergleichsfaktor nicht enthaltene Beiträge	+ 0 €/m ²	keine bekannt
im Vergleichsfaktor enthaltener Stellplatzanteil	- 92 €/m ²	In Anlehnung an Stellplatzpreis in Abhängigkeit vom Wohnflächenpreis (siehe GMB 2022 LK ROS) geschätzt
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 4.800 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.03.2023	20.09.2023	× 1,00	keine konjunkturelle Anpassung
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	50 m bis zur Ortsdurchfahrtsstraße	15 m bis zur Ortsdurchfahrtsstraße	× 0,98	Stärkerer Einfluss durch die Straße
Orientierung	West	Ost	× 0,99	Westausrichtung wird etwas stärker präferiert
Ausstattung	mittel/gehoben	mittel/gehoben	× 1,00	gleiche Ausstattung angenommen
Wohnfläche [m ²]		78	× 1,00	gleich
Zimmeranzahl			× 1,00	gleich
Bodenwertanteil [%]			× 1,00	gleich
(RND/GND) [Jahre] (Restwert)	/	/	× 1,00	gleiches Baujahr
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,00	
Vermietung	unvermietet	unvermietet	× 1,00	
Anzahl Wohneinheiten			× 1,00	gleiche WEG
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 4.633,00 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– 0,00 €/m ²	
insgesamt – 0,00 €/m ²				
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis			= 4.657 €/m²	

4.6.4 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

4.6.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	4.657 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 4.657 €/m ²	
Wohnfläche	× 78 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	= 363.246 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 363.246 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0 €	
	= 363.246 € rd. <u>360.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 20.09.2023 mit rd. **360.000,00 €** ermittelt.

Unter immoscou24 wird eine Ferien-Doppelhaushälfte als Wohnungseigentum im Bernsteinpark Breege, (Waldweg 18, Baujahr 2014, in Holzständerbauweise ohne Keller errichtet, Wohnfläche 80 m², 3 Zimmer, Außenstellplatz) zu einem Preis von 380.000 € angeboten.

Da mir nicht bekannt ist, ob das Bewertungsobjekt auch eine Sauna, Whirlpool und Kamin hat, halte ich die Wertdifferenz zwischen geschätztem Vergleichswert (360.000 €) und Angebotspreis (380.000 €) für begründet.

Sowohl der tatsächliche Verkaufsfall (Haus 16), als auch das zum Kauf angebotene Objekt (Haus 18) sind gemäß Teilungserklärung ebenso der Haustyp A, wie das Bewertungsobjekt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

4.7 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **360.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte Sachwert beträgt rd. **360.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 496/10.000 Miteigentumsanteil an dem Wohnungseigentum in 18556 Breege, Bernsteinpark 3 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG/DG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an Gartenflächen und dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Breege	10040	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Breege	2	38/2, 41, 44/2, 39, 33, 45/2, 30

wird im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als Ferienwohnung zum Wertermittlungstichtag 20.09.2023 mit rd.

360.000 €

in Worten: dreihundertsechzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine 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.

Stralsund, 08. Dezember 2023

Gunnar Marquardt

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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 Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000 EUR begrenzt.

Außerdem 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.



Bild 1: Ortsdurchfahrtsstraße in östliche Richtung



Bild 5: Ostfassade und Nordgiebel sowie Stellplatz



Bild 2: Ortsdurchfahrtsstraße in westliche Richtung



Bild 3: Bewertungsobjekt links der Privatstraße



Bild 4: Ostfassade Bewertungsobjekt