

Amtsgericht Stralsund

GZ: 704 K 86/24

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
eines **mit dem Schloss Spyker**
bebauten Grundstücks (11 Flurstücke)

Schlossallee 1 in 18551 Glowe

erstattet von

INGO KUHWALD

AZ: 4.891/25

*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 dem Schloss Spyker**
bebauten Grundstücks (11 Flurstücke)

Schlossallee 1 in 18551 Glowe

Land : Mecklenburg-Vorpommern
Amtsgericht : Stralsund
Grundbuch von : Glowe, Blatt 1026

GB, lfd.Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße in m²
1026 / 1	Spycker	1	10/1	430
1026 / 1	Spycker	1	14	13.105
1026 / 1	Spycker	1	15	938
1026 / 1	Spycker	1	27/2	185
1026 / 1	Spycker	1	27/3	117
1026 / 1	Spycker	1	28	262
1026 / 1	Spycker	1	29/1	340
1026 / 1	Spycker	1	29/2	1.045
1026 / 1	Spycker	1	32/6	2.110
1026 / 1	Spycker	1	33	26.396
1026 / 2	Spycker	1	30	2.456
Gesamtgröße				47.384

zum Wertermittlungstichtag : 8. Oktober 2025
Verkehrswert : **2.840.000 €**

Dieses Gutachten enthält 45 Seiten und 58 Anlagen. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon 2 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

GA4891-25.doc

erstattet von Ingo Kuhwald

Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof

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

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES ZUM AUFTRAG UND ZUM GRUNDSTÜCK.....	5
1.1.1	<i>Zweck des Gutachtens</i>	5
1.1.2	<i>Ansprechpartner</i>	5
1.2	ORTSBESICHTIGUNG	5
1.3	GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE, BAULASTEN, ÜBERBAUUNGEN	6
1.4	LAGE UND GRUNDSTÜCK.....	6
1.5	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	8
1.5.1	<i>weitere Zustandsmerkmale</i>	8
2	PLANUNG	9
2.1.1	<i>Bauliche Erweiterungsmöglichkeiten laut B-Plan.....</i>	11
3	BAUBESCHREIBUNG.....	12
3.1	HISTORIE.....	12
3.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (BESTAND).....	14
	<i>Gebäude 2.....</i>	14
	<i>Gebäude 1/1a.....</i>	14
3.3	BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGE 1	15
3.3.1	<i>Inventar</i>	16
3.4	BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGE 2	17
4	BODENWERTERMITTLUNG	18
4.1.1	<i>Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes</i>	18
5	WERTERMITTLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN.....	21
5.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN.....	21
6	ERTRAGSWERTERMITTLUNG.....	23
6.1	ERLÄUTERUNGEN DER BEI DER ERTRAGSWERTBERECHNUNG VERWENDETEN BEGRIFFE	24
7	HOTEL SCHLOSS „SPYKER“	26
7.1	ALLGEMEINES	26
7.1.1	<i>Hotelbewertungen vom Schloss Spyker</i>	26
8	PACHTWERTVERFAHREN.....	27
8.1	ALLGEMEINES	27
8.2	ZIMMERPREISE IN GLOWE UND UMGEBUNG.....	27
8.3	PACHTWERTVERFAHREN BASIEREND AUF DEN UMSÄTZEN	28
8.3.1	<i>Average-RoomRate und Auslastung</i>	28
8.3.2	<i>Umsätze aus Restaurantbetrieb/Sonstige Umsätze.....</i>	29
8.3.3	<i>Pachtzinssätze.....</i>	30
9	ERTRAGSWERTERMITTLUNG NACH IMMOWERTV2021.....	31
9.1.1	<i>Restnutzungsdauer.....</i>	31
9.1.2	<i>Bewirtschaftungskosten</i>	33
9.1.3	<i>Liegenschaftszinssatz.....</i>	34
9.1.4	<i>Berechnung.....</i>	35
10	VERGLEICHWERTERMITTLUNG.....	36
10.1	VERWENDETE BEGRIFFE	37
10.2	VERGLEICHFAKTORVERFAHREN	38
10.2.1	<i>Aktuelle Angebote auf Rügen</i>	39
10.3	VERGLEICHFAKTORWERT	40

11	VERKEHRSWERT	41
11.1	FIKTIVE WERTMETHODISCHE TEILUNG	41
12	VERZEICHNIS DER ANLAGEN.....	42
13	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG.....	43
14	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	44
15	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	45

1 Allgemeines zum Auftrag und zum Grundstück

1.1.1 Zweck des Gutachtens

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
- Auftrag vom 01.07.2025 mit Fristsetzung zum 30.09.2025

1.1.2 Ansprechpartner

Auftraggeber	Auftragnehmer	Gläubiger
Amtsgericht Stralsund Frankendamm 17 18439 Stralsund Tel.: 03831 257 623	Ingo Kuhwald Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof Tel.: 0381 / 455 748 Fax: 0381 / 490 92 13	Verfahrensbevollmächtigte Rechtsanwälte
Zwangsverwalter		
Rechtsanwalt		

1.2 Ortsbesichtigung

Der Ortsbesichtigungstermin wurde für den 21.08.2025 vorgeschlagen und durchgeführt.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

- Die Besichtigung wurde durch den Sachverständigen Ingo Kuhwald im Beisein folgender Personen durchgeführt
 - **Der Zwangsverwalter stellte die Zugänglichkeit über einen Hausmeister sicher.**
- Es konnte das Grundstück und die baulichen Anlagen besichtigt werden.
- Die Veröffentlichung von Innenaufnahmen wurde gestattet.
- Folgende Räumlichkeiten wurden nicht besichtigt:
 - Zimmer 301 und 302 im 2.OG (waren verschlossen)
 - Im Gebäude 2 (Wirtschaftsgebäude) waren ebenfalls nicht alle Räumlichkeiten zugänglich.

Unterlagen

- Einsicht in die Bauarchivakte durch den Sachverständigen
- Unterlagen vom Verfahrensbevollmächtigten

Inventar

- Das Inventar wird als Zubehör im Sinne des § 55 ZVG mit erfasst und pauschalisiert bewertet.
- Es erfolgte keine Einzelaufnahme des Inventars. **Der Sachverständige hat jedoch von jedem besichtigten Raum umfangreiche Fotoaufnahmen erstellt, auf denen das vorhandene Inventar ersichtlich ist.**

1.3 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

• Eigentümer	• Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt
• Rechte in Abt. II	• Lfd. Nr. 1,2: Zwangsverwaltungsvermerk; = bleibt unberücksichtigt • Lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk; = bleibt unberücksichtigt
• Baulast	• Keine Baulasteintragung (siehe Anlage)
• Überbauungen	• Die Flurstücke werden augenscheinlich nicht überbaut und von den Flurstücken gehen keine Überbauungen aus.

1.4 Lage und Grundstück



Allgemeines (Quelle: Wikipedia und chatgpt)

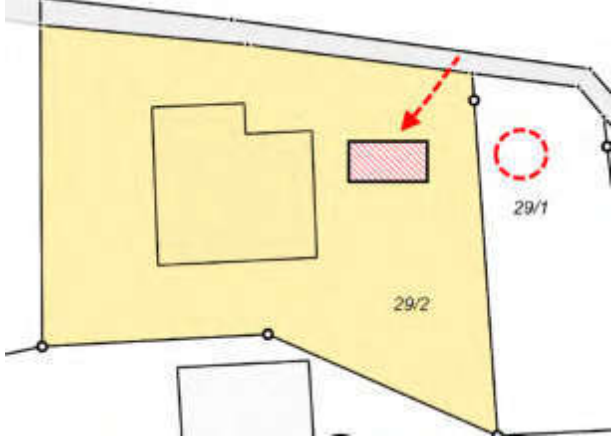


- Spyker (bzw. Spycker) ist ein Ortsteil der Gemeinde Glowe
- **Glowe** ist eine Gemeinde auf der Insel Rügen im Landkreis Vorpommern-Rügen in Mecklenburg-Vorpommern (Deutschland). Die Gemeinde wird vom Amt Nord-Rügen mit Sitz in der Gemeinde Sagard verwaltet. Glowe liegt etwa 18 Kilometer nördlich von 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 Breege 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: 977 (31.12.2024); Fläche: 22,29 km
- Amtsverwaltung: Ernst-Thälmann-Str. 37 in 18551 Sagard

Mikrolage (Spyker)

- Spyker gehört zur Gemeinde Glowe, und die infrastrukturellen Einrichtungen (Einkauf, Gastronomie, Verkehr) werden überwiegend über Glowe organisiert.
- Das Zentrum von Glowe erreicht man mit dem Auto nach ca. 4,5 km
- Spycker liegt direkt am Spyker See und in der Nähe des Jasmunder Boddens.
- Der Ort ist umgeben von Natur- und Vogelschutzgebieten, was ihn attraktiv für Ruhe- und Naturfreunde macht.
- Es gibt Rundwege, Wander- und Radwege rund um Spyker und durch die umgebende Natur. Spyker grenzt an das Naturschutzgebiet Spyckerscher See und Mittelsee, das etwa 344 Hektar umfasst.
- In Spyker befindet sich das Schloss Spyker. Der Schlosspark und das Gartengelände sind öffentlich zugänglich.
- ÖPNV: Die nächste Bushaltestelle befindet sich in Bobbin in ca. 1 km Entfernung und bietet Anbindungen nach Glow, Sagard, Sassnitz und Bergen
- Nahversorgung: Glowe (ca. 4,5 km), Sagard (ca. 5 km), Sassnitz (ca. 1 km)

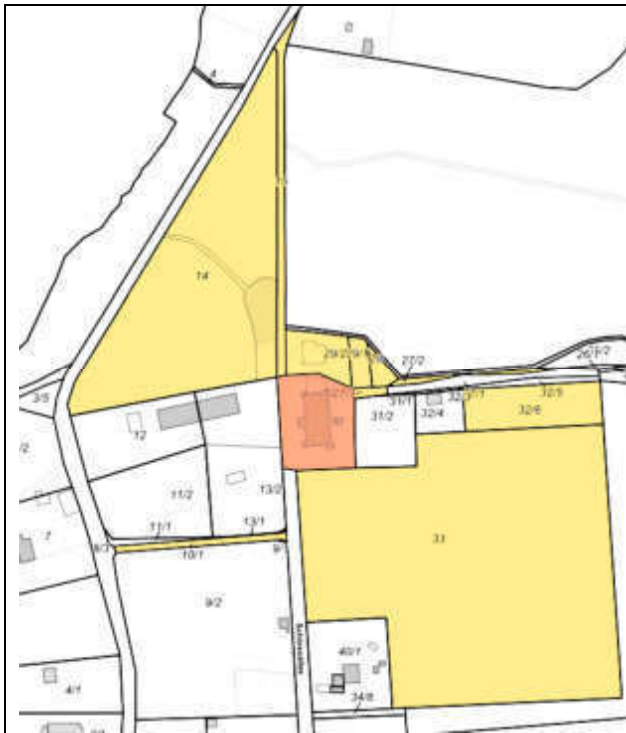
	<p>Am Spycker See</p> <p>Das Schloss Spyker ist über die Straßen „Schlossallee“ und „Am Spycker See“, beide von der L30 abgehend, erreichbar.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ortsverbindungsstraße <ul style="list-style-type: none"> ◦ überwiegend Anliegerverkehr • 1 spurige Straßen, Asphalt • keine Fußgängerwege • keine Straßenbeleuchtung • modernisierte Erschließungsanlagen <ul style="list-style-type: none"> • Annahme: Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen. <p>Erschließungsanlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Trinkwasser-, Strom-, Erdgas- und Telekomanschluss vorhanden • Schmutzwasserentsorgung über vollbiologische Kläranlage
---	---

	
	<ul style="list-style-type: none"> • Die vollbiologische Kläranlage (siehe Bild links) befindet sich auf dem Flurstück 29/2 (siehe Pfeil). • Sie dürfte ca. Mitte der 90er Jahre errichtet worden sein. • Auf dem angrenzenden Flurstück 29/1 soll sich noch eine alte Abwassersammelgrube aus DDR-Zeit befinden (ca. Lage wurde dargestellt)

Auszug aus der Begründung zum B-Plan

- Die Abwässer des Hotels werden derzeit in einer privaten Kläranlage am Standort aufbereitet und in die anliegende Vorflut abgegeben. Es besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis WE 1 3/KA/08/2005 vom 28.07.2005, geändert durch die 1. Änderung vom 15.09.2006 (Wasserbuchblatt 2361), zum Zweck der Ableitung von behandeltem Abwasser aus der mech.-biol. Kläranlage (SBR-Anlage) - KA Schloss Spyker in den Graben 15/15. Die Einleitmenge entspricht 150 Einwohnergleichwerte (667 l/s bzw. 2,60 m³/h), die zulässige Jahresschmutzwassermenge 2.500,00 m³/a. Die Kläranlage ist im Zuge des Ausbaus eventuell zu erweitern.

1.5 Grundstücksbeschreibung



Auftragsgemäß erfolgt die getrennte Bewertung laut Grundbuchbestand.

GB von Glowe Blatt 1026 Ifd. Nr. 1

- 10 Flurstücke
- Gesamtgröße: 44.928 m²

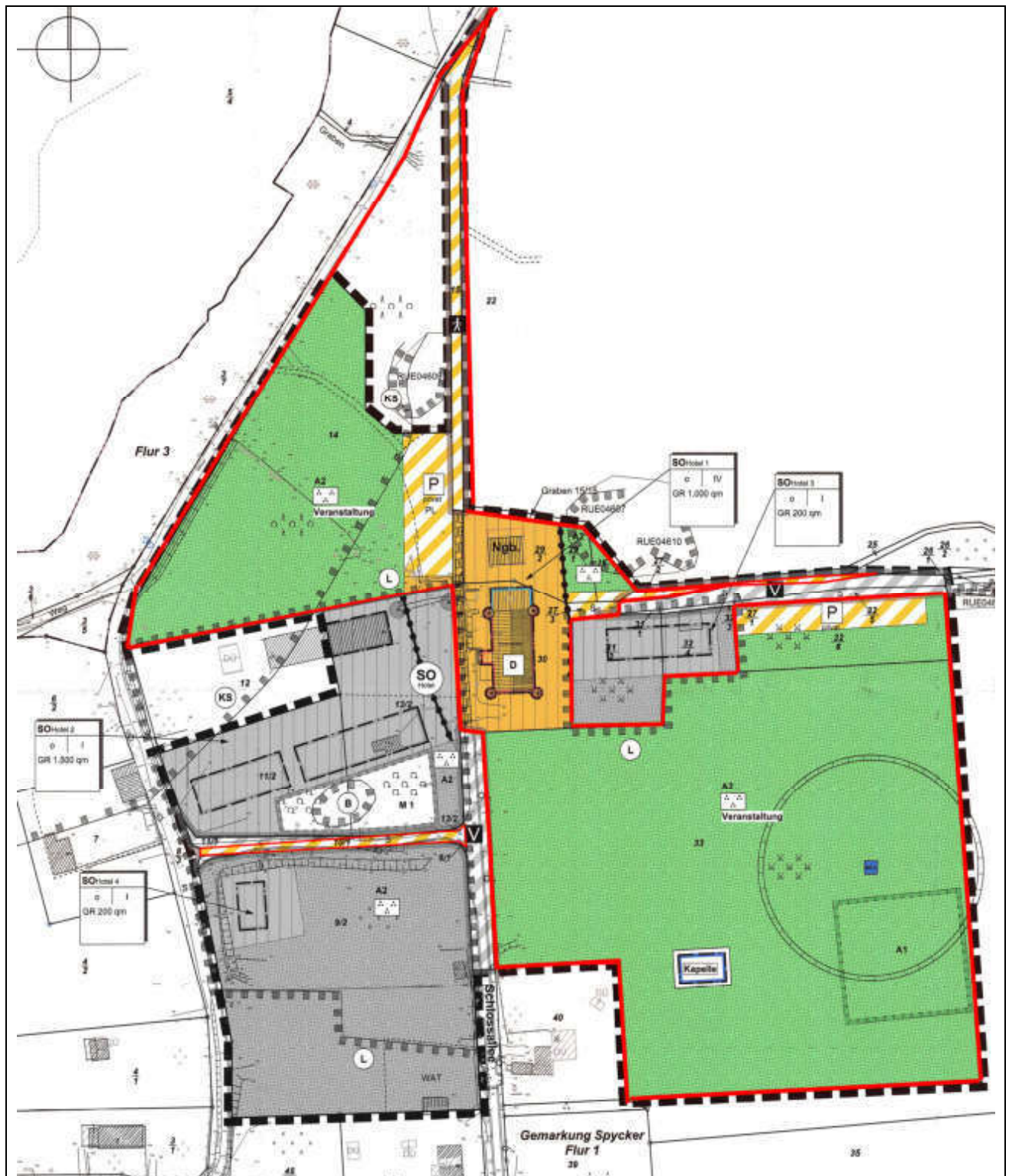
GB von Glowe Blatt 1026 Ifd. Nr. 2

- Flurstück 30
- Größe 2.456 m²
- bebaut mit dem Schloss „Spyker“
 - unregelmäßiger Zuschnitt
 - weitgehendst ebene Lage
 - zum Spycker See hin leicht abfallend
 - Ca. 2,5 m über HNN

1.5.1 weitere Zustandsmerkmale

Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Denkmalschutz besteht (Schloss Spyker auf Flurstück 30) • Listen-Nummer 00738 (Stand 09/2017) • verbindliche Aussage zum Denkmalstatus bekommt man nur auf Anfrage von den zuständigen Mitarbeitern
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> • Soweit äußerlich erkennbar, sind keine Altlasten vorhanden.
Emissionen/Immissionen	<ul style="list-style-type: none"> • Es bestehen keine nutzungseinschränkende Immissionen
Bodenordnung	<ul style="list-style-type: none"> • kein Bodenordnungsverfahren
Mietzustand	<ul style="list-style-type: none"> • Anmerkungen: Dem Gutachter wurden keine Miet- oder Pachtverträge zugereicht, so dass er vom unvermieteten/unverpachteten Zustand ausgeht. • Aktuell steht das Schloss leer (Stand Oktober/2025)
Hochwasser	<ul style="list-style-type: none"> • Das Grundstück befindet sich nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet. • Das Hochwasserrisiko ist gering.
Starkregen	<ul style="list-style-type: none"> • Gefährdungsklasse „mittlere Gefährdung“ • Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt
Bergbau	<ul style="list-style-type: none"> • Das Grundstück befindet sich nicht in einem aktiven bzw. ehemaligen Bergbaurevier.
Baugrundverhältnisse	<ul style="list-style-type: none"> • Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet. Genaue Kenntnisse zum Baugrundzustand kann nur ein entsprechendes Baugrundgutachten erbringen.
Bodendenkmal	<ul style="list-style-type: none"> • vorhanden (siehe B-Plan, auf dem Flurstück 33)

2 Planung

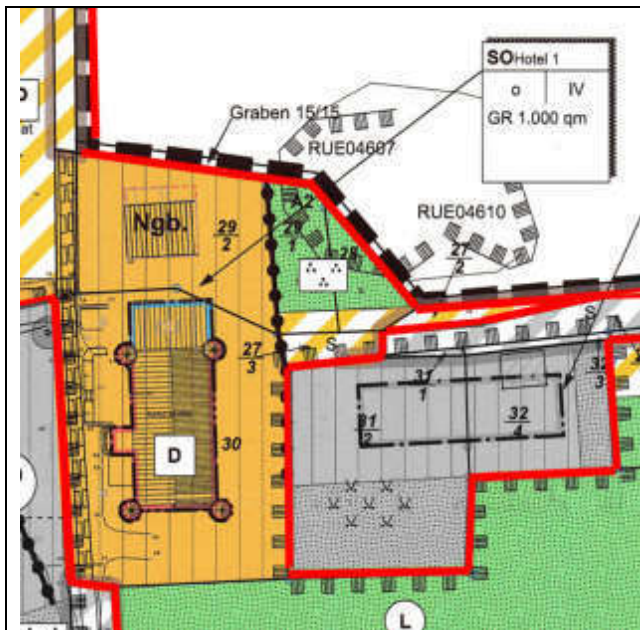


Die Grundstücke sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33 „Schloss Spyker“ gelegen (Rechtskraft des B-Planes ca. 2016)

vorhabenbezogener Bebauungsplan

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist ein spezieller Bauleitplan, der für ein konkretes Vorhaben innerhalb eines bestimmten Gebietes erstellt wird. Wichtige Punkte:

- Zweck: Er ermöglicht eine zielgerichtete, planmäßige Entwicklung eines festgelegten Vorhabens in enger Abstimmung mit den Umgebungsbedingungen.
- Inhalte: Darin werden das zu nutzende Grundstück, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baustraßen, Parkflächen, Nebenanlagen, Landschafts- und Artenschutzaspekte, Verkehrsführung und Umweltauflagen festgelegt.
- Verfahren: Der Plan wird in der Regel gemeinsam mit dem Vorhabenträger erstellt (Vorhaben- und Erschließungsplan). Er durchläuft die formalen Schritte des Bauleitplanverfahrens, einschließlich Öffentlichkeitsbeteiligung, Stellungnahmen der Behörden und ggf. Umweltverträglichkeitsprüfung.



Für die Flurstücke 30 und 29/2 sind folgende Art und Maß der baulichen Nutzung definiert

- Sondergebiet Hotel 1
- Offene Bauweise
- IV Vollgeschoss
- Grundfläche 1.000 m²

I.1.1) SO: Hotel nach § 11 BauNVO:

Das Sondergebiet „Hotel“ dient der Erweiterung eines Beherbergungsbetriebs. Zulässig sind:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - Schank- und Speisewirtschaften, - Versamlungs- und Ausstellungsgebäude, - Betriebswohnungen und Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Beherbergungsbetrieb zugeordnet sind, - Stellplätze und Garagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf sowie sonstige Nebengebäude.

Übrige zu bewertende Flurstücke

- Flurstück 33: Errichtung eine Hochzeitskapelle statthaft
 - Der Schlosspark darf für Veranstaltungen genutzt werden
- Flurstück 14: Die Freifläche darf für Veranstaltungen genutzt werden
- **Keine weitere Bebauungsmöglichkeiten auf den übrigen zu bewertenden Flurstücken.**

Auszug aus der Begründung zum B-Plan (Seite 11 und 12)

2.3.1.) Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der angestrebten Nutzung als Hotelanlage wird als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet „Beherbergung“ festgesetzt. Zum Hotel gehören neben den Beherbergungseinheiten eine vollwertige Gastronomie (Schank- und Speisewirtschaften) sowie umfangreiche Publikumsbereiche (Gesellschafts- und Veranstaltungsräume, Hochzeitskapelle, Ausstellungsflächen).

Die Bewirtschaftung als Beherbergungsbetrieb soll für das Schlosshotel dauerhaft gesichert werden. Die planerische Unterscheidung zwischen einem Betrieb des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen wurde dabei durch die neuere Rechtsprechung bestätigt und ausgedeutet. Gemäß Urteil des OVG Greifswald vom 19.02.2014 (3 L 212/12) sind Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes bauplanungsrechtlich unterschiedliche Nutzungsarten. Kennzeichen eines Beherbergungsbetriebs ist es demnach, dass neben der Überlassung von Räumen beherbergungstypische Dienstleistungen angeboten und auch typischerweise in Anspruch genommen werden, die einen nennenswerten Umfang erreichen und die Nutzung prägen.


Dabei ist im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung dauerhaft ein einheitlicher Betrieb zu garantieren, auch wenn sich das Vorhaben auf verschiedene separate Grundstücke verteilt und die Apartments eventuell zur besseren Refinanzierung zum Teil weiter verkauft werden müssen. Sofern das Hotel nicht auch Eigentümer der ergänzenden Gebäude ist, ist durch Grundbucheintrag die einheitliche Betreibung dauerhaft abzusichern.

Anmerkung des Gutachters

- Eine Umnutzung des Hotels in Ferienwohnungen ist laut B-Plan unzulässig.
- Auch wenn eine Aufteilung in Apartments zulässig ist, muss zwingend ein einheitlicher Betrieb als Hotel gewährleistet sein.

2.1.1 Bauliche Erweiterungsmöglichkeiten laut B-Plan

Laut B-Plan Nr. 33 sind folgende Erweiterungen (Neubau) innerhalb des Gebiets zulässig (farblich markiert):

	<p>SOHotel 2</p> <ul style="list-style-type: none"> • GR 1.500 m² • O, I Vollgeschoss <p>SOHotel 3</p> <ul style="list-style-type: none"> • GR 200 m² • O, I Vollgeschoss <p>SOHotel 4</p> <ul style="list-style-type: none"> • GR 200 m² • O, I Vollgeschoss
--	--


- Weitere bauliche Erweiterungen sind zwar angedacht, aber nicht rechtskräftig beschlossen (Stand 10/2025).

3 Baubeschreibung

Untersuchungen

- Die Beschreibung des Zustandes reflektiert aus dem rein optisch erkennbaren Zustand. Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute.
- Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet. Genaue Kenntnisse zum Baugrundzustand kann nur ein entsprechendes Baugrundgutachten erbringen.
- Es wurden keine zerstörerischen Untersuchungen angestellt. Demzufolge konnte auch nicht festgestellt werden, ob in den Holzbauteilen gegebenenfalls ein Schwammbefall besteht. Hinweise auf einen Befall wurden nicht festgestellt.

Nachfolgend werden die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen bezeichnet:

	Gebäude	Bezeichnung
	1	Schloss Spyker
	2	Wirtschaftsgebäude

3.1 Historie

ungefähre Darstellung

- basierend auf Internetrecherche Wikipedia und chatgpt
- basierend auf Erkenntnissen aus der Bauakte und den Erkenntnissen vor Ort

In Auszügen (erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit):

Mittelalter und frühe Neuzeit

- 14. Jahrhundert: Erste Erwähnungen des Gutes Spyker. Es befand sich im Besitz der Adelsfamilie von Jasmund, einem alten rügenschischen Geschlecht.
- Um 1318 wird eine Burg Spyker erwähnt.

Renaissance-Zeit

- 1649: Nach dem Dreißigjährigen Krieg überließ die schwedische Königin Christina von Schweden das Gut ihrem Feldmarschall Carl Gustav Wrangel als Dank für seine militärischen Verdienste.
- **Wrangel ließ die Anlage zu einem Renaissanceschloss umbauen – das heutige Schloss Spyker.** Es gilt als ältestes Schloss Rügens in dieser Form.
- Besonders bekannt: die farbigen Stuckdecken im Inneren, die teilweise noch aus dieser Zeit stammen.

Nach Wrangel

- Nach Wrangels Tod (1676) fiel das Schloss über seine Tochter und deren Familie an die Grafen von Brahe.
- Später wechselte es mehrfach den Besitzer, u. a. die Familie von Putbus hatte es eine Zeit lang inne.

19. und 20. Jahrhundert

- Im 19. Jahrhundert war Schloss Spyker in adeligem Privatbesitz, wurde aber weniger als Residenz, sondern eher als Gutsverwaltung genutzt.
- Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde das Schloss enteignet und stand eine geraume Zeit leer
- Seit den 1960er Jahren bis 1989 wurde im Schloss ein Gewerkschaftserholungsheim des FDGB bzw. ein Kinderheim betrieben.
 - **Umfangreiche Rekonstruktionen um ca. 1965 (Laut Bauarchivakte)**
 - Errichtung des Küchenanbaus im KG ca. 1965 (ehemaliges Heizhaus)

BAUGENEHMIGUNG Nr. 229 / 65

für das Bauvorhaben: Umbau Schloss Spyker zum FDGB-Ferienheim

In: Spyker Straße: —

Flur: gem. Lageplan Flurstück: —

Bauftraggeber (Investitionsträger): FDGB - Bezirksvorstand Rostock, Abteilung Feriendienst - Rostock, Hermannstr. 27

Entwurfsverfasser (Projektant): Ing. Kollektiv IES Bau G. Rügen

Bauftragnehmer: IES Bau G. Rügen

Die Baugenehmigung wird unbeschadet der Rechte Dritter mit folgenden Auflagen erteilt:

1. Folgende Projektunterlagen ist bis 31.12.65 vorzuliegen
 - a) Heizhaus u. Heizanlage
 - b) Elektroprojekt
 - c) Sanitär
 - d) Pl.-u. Entwässerung
 - e) Außenanlagen
2. Die Auflagen lt. Baubestimmungen sind zu beachten
3. Die Fortführungen lt. Prüfbescheid Nr. 11/65 sind in Ausführung zu bringen

- Errichtung vom Gebäude 2 in den Jahren 1975 bis 1977 (ehemalige Busgarage)

PRÜFBESCHIED Nr. P 286 / 75

über die Prüfung des Entwurfs / der statischen Berechnung

Für das Bauvorhaben: Baugeräte Schloss Spyker

In: Spyker / Rg. Straße: —

Flur: — Flurstück: —

Nach 1990 (entnommen der Begründung zum B-Plan)

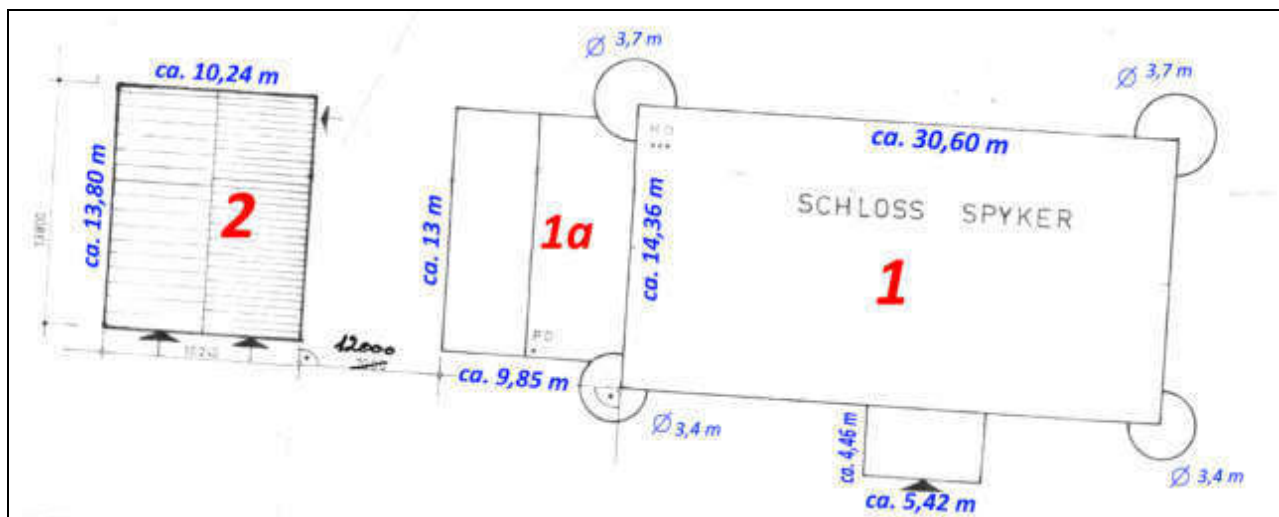
- Das bis 1990 als FDGB-Ferienheim genutzte Gebäude wurde 1992 bis 1995 durch einen neuen Eigentümer als Hotel umgebaut. Zur Verbesserung der Ertragslage wurde eine Erhöhung der Beherbergungskapazität durch den Bau eines zusätzlichen Zimmertrakts erwogen. 1998 wurde hierzu ein Bauvorbescheid erteilt. Die Investition unterblieb jedoch, es folgte 2004 die Zwangsverwaltung der Immobilie und schließlich 2006 die Zwangsversteigerung.
- Der neue Eigentümer setzte den Hotelbetrieb fort.
- Ca. 2023 Erneuerung des Heizungskessels
- Hotelbetrieb bis ca. 2024
- Seite ca. Ende 2024 leerstehend

Rahmendaten des Objektes

- Der Hotelbetrieb verfügt gegenwärtig über 35 Zimmer.
- Im historischen Gewölbekeller gibt es ein Restaurant mit ca. 70 Plätzen innen und 80 Plätzen auf der Außenterrasse.
- Nutzung
 - Souterrain (Kellergeschoss) mit Gasträumen und Küche / Nebenräume
 - Erdgeschoss mit **11 Gästezimmern**
 - 1. Obergeschoss mit Rezeption, Gesellschaftsräumen, Frühstücksraum, kleiner Küche, sowie kleiner Betreiberwohnung (alternativ **2 Gästezimmer**)
 - 2. Obergeschoss mit **11 Gästezimmern**
 - Dachgeschoss mit **11 Gästezimmern**, davon 6 Maisonetten

Gesamt: 35 Zimmer (Stand 10/2025)

3.2 Maß der baulichen Nutzung (Bestand)



Gebäude 2	Gebäude 1/1a		
<ul style="list-style-type: none"> • Bebaute Fläche ca. 141,31 m² • 1 Vollgeschoss • + Anbauten (Überdachungen) • Nutzfläche ca. 115 m² 	<ul style="list-style-type: none"> • Bebaute Fläche 1): ca. 439,42 m² (14,36 m x 30,60 m) • 4 Erker (2 x 10,01 m² + 2 x 8,34 m²) = 36,70 m² • Eingang: ca. 24,17 m² • Gesamt (Gebäude 1): ca. 500,29 m² • Gesamt (Gebäude 1a): 126,55 m² • Bebaute Fläche Schloss: 626,84 m² 		
	Bruttogrundfläche		
	(1) KG in m ²	500,29	
	(1) EG in m ²	500,29	
	(1) 1.OG in m ²	500,29	
	(1) 2.OG in m ²	500,29	
	(1) 1.DG in m ²	500,29	Erker = Kuppel
		2.501,45	BGF Schloss (+ 2.DG)
	Gebäude 1a	126,55	(Küchenanbau)

Ermittlung der Nutzfläche (Gebäude 1 und 1a)

- o Auf der Basis von Nutzflächenfaktoren=NFK (Genauigkeit ca. +/-10%)
- o BGF ohne Eingang (= Treppenhaus)!

Geschoss	BGF in m ² (ohne Eingang)	NFK	Nutzfläche
Kellergeschoss (1 und 1a)	602,67	0,59	355,58
Erdgeschoss	476,12	0,63	299,96
1.Obergeschoss	476,12	0,73	347,57
2.Obergeschoss	476,12	0,74	352,33
1.Dachgeschoss	476,12	0,605	288,053
2.Dachgeschoss (gesondert berechnet)			100,00
Gesamt (Genauigkeit +/-10%)	2.507,15		1.743,49

Gerundeter Ansatz 1.745 m² Nutzfläche (Achtung keine Wohnfläche laut WfIVO)

- o In der Begründung zum B-Plan wird für das Schloss eine Nutzfläche von ca. 1.760 m² angegeben.

3.3 Beschreibung der baulichen Anlage 1

	<p>Schlosshotel mit Küchenanbau</p> <ul style="list-style-type: none"> • KG, EG, 1.OG, 2.OG, zweifach ausgebautes DG • Küchenanbau ist nicht unterkellert und 1geschossig • Baujahr ca. 14. Jahrhundert • Umbau zur heutigen Gestalt im 17.Jahrhundert • Umfangreiche Rekonstruktionen um ca. 1965 • Umbau zum Hotel/Modernisierungen ca. 1992-1995
<p>Konstruktion/Fassade</p> <ul style="list-style-type: none"> • Massivbau Mauerwerksbauweise, die Fassaden sind als Putzfassade ausgeführt, teilweise begrünt; vier Ecktürme an den Gebäudeecken, in Form eines Zwerchgiebels vorgelagertes Treppenhaus • Außenwände: Mauerwerk • Außenwandstärken: KG ca. 1,90 m, EG ca. 1,31 m; 1.OG ca. 0,95 m; 2.OG ca.0,90 m • Aufgrund der unterschiedlichen Außenwandstärken ergeben sich unterschiedliche NFK's • Tragende Innenwände: Mauerwerk; Nichttragende Innenwände: tlw. Trockenbau 	
Dachkonstruktion	<ul style="list-style-type: none"> • Satteldach mit Harteindeckung (Tonziegel) • Gauben über 2 Dachebenen • Ecktürme mit Kuppeln und Kupferblecheindeckung
Fenster	<ul style="list-style-type: none"> • 50 %: Holz Doppelfenster, einfach verglast • 50 %: Isolierglasfenster (doppelt) mit Holzrahmen ca. von 1995
Treppe	<ul style="list-style-type: none"> • Betonfertigteiltreppe aus den 60er Jahren
Decken	<ul style="list-style-type: none"> • Holzbalkendecken • ab 2.OG tlw. Massivdecke (Annahme)
Deckenbekleidung	<ul style="list-style-type: none"> • tlw. bedeutsame Stuckdecken (vor allem im 1.OG)
Bodenbeläge	<ul style="list-style-type: none"> • Parkett, textile Beläge, Nassräume mit Fliesen
Innentüren	<ul style="list-style-type: none"> • Mit Futter und Bekleidung (Holz) • Tlw. Mit Verglasungen

Heizung	<ul style="list-style-type: none"> • Zentralheizung auf Erdgasbasis • Gasheizkessel von Buderus, erneuert ca. 2023 (untergebracht im Gebäude 2) • In den Zimmern: Konvektoren • In den Bädern: Handtuchheizkörper, tlw. zusätzliche Elektro-Heizstrahler oder Lüfter in den Bädern
Warmwasser	<ul style="list-style-type: none"> • Zentral • Der Warmwasserspeicher ist aus den 90er Jahren und im Gebäude 2 untergebracht. • Enthärtungsanlage vorhanden
Elektro	<ul style="list-style-type: none"> • Ca. 1992-1995 erneuert nach VDE-Norm • Mittlere Ausstattung
Sanitär	<ul style="list-style-type: none"> • Je Zimmer <ul style="list-style-type: none"> ◦ Innenliegendes Bad mit Dusche oder Wanne ◦ Wandhängendes WC, Handwaschbecken, gefließt ◦ Modernisierungsstand ca. 1995
Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> • Zimmer 101, 111 und 311 mit Infrarotkabine • Lastenaufzug
Zimmergrößen	<ul style="list-style-type: none"> • EG: ca. 23-25 m² (Zimmer mit Erker sind größer) • 2.OG: ca. 25 – 30 m² (Zimmer mit Erker sind größer) • DG: Maisonettenzimmer ca. 39 bis 41 m² • DG: normale Zimmer ca. 15 bis 20 m²

Instandhaltungszustand

- Vereinzelt Putzschäden am Außenwandputz und den Gesimsen
- Verschlissene Holzkastendoppelfenster in Teilbereichen
- Kein Energiepass (ist aufgrund des Denkmalschutzes auch nicht erforderlich)
- Das Objekt wurde regelmäßig instandgehalten.
- Normaler Instandhaltungszustand dem Alter seit Modernisierung entsprechend mit entsprechenden Verschleißerscheinungen aufgrund des Gebrauches als Hotel

3.3.1 Inventar

- Siehe hierzu Fotoanlagen 21 bis 45
- Pauschalisierte Auflistung

KG	<ul style="list-style-type: none"> • Vollständiges Inventar einer Gastroküche
KG	<ul style="list-style-type: none"> • Vollständiges Inventar eines Restaurants mit ca. 70 Plätzen inkl. Bar/Tresen
1.OG	<ul style="list-style-type: none"> • Inventar einer Gastroküche (klein) • Inventar eines Frühstücksraums • Inventar eines Tagungsraum • Rezeption, Foyer und Bad • Inventar eines Büroraumes
EG, 1.OG, 2.OG, DG über 2 Ebenen	<ul style="list-style-type: none"> • Vollständiges Inventar von 35 Gästezimmern, davon 2 Hochzeitszimmer <ul style="list-style-type: none"> ◦ Je Zimmer: Doppelbett (2 zusammengestellte Einzelbetten), Kleiderschrank, Sitzgelegenheit (z.B. Couch/Sessel und Stühle), Couchtisch, Sekretär/Tisch (inkl. Minibar) mit TV, Lampe, Spiegel, Dekomaterial, Wandgarderobe, Kofferablage ◦ Das Inventar ist im antiken Stil und aus der Zeit der Modernisierung (Mitte 90er Jahre)

3.4 Beschreibung der baulichen Anlage 2

	<p>Wirtschaftsgebäude</p> <ul style="list-style-type: none">• 1 Geschoss• ehemalige Busgarage• Baujahr ca. 1975-1977• Bebaute Fläche ca. 141,31 m²• Nutzfläche ca. 115 m²• Nutzung: Garage, Heizungsraum, Hausanschlussraum, Lagerräume, Sozialraum• Flaches Satteldach mit Pappeindeckung• Innenhöhe Garage ca. 3,90 m, übrige Räume mit Zwischendecke• Nicht unterkellert• Garage mit KFZ-Grube• Garage mit 2flügeligem großes Tor• Massivbau (Mauerwerk+Putz)• Fassade ist stark begrünt• Ausstattung überwiegend aus der Bauzeit mit entsprechenden Verschleißerscheinungen
---	---

4 Bodenwertermittlung

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

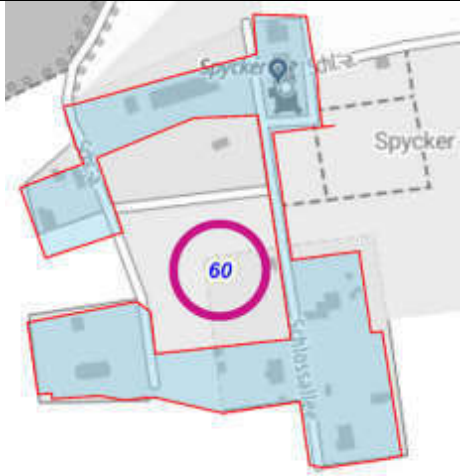
hinreichend bestimmt sind (vgl. § 26 Abs. 2 ImmoWertV).

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

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

4.1.1 Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes

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



60 €/m²

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

kostenerstattungsfrei,

Weitere Richtwerte in der Lage des Grundstücks

Quelle

- <https://www.lk-vr.de/Kreisverwaltung/Kataster-und-Vermessung/Gutachterausschuss/Bodenrichtwerte/>

36 €/m²	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeinde Glowe • Bebaute Flächen im Außenbereich • Gemischte Baufläche • Geschosszahl: I • Mittlere Größe: 950 m² • erschließungsbeitragsfrei, kostenerstattungsfrei, abgabepflichtig nach KAG • Stand 01.01.24
2,75 €/m²	<ul style="list-style-type: none"> • Insel Rügen • Grünland • Grünlandzahl 38 • Mittlere Größe: 25.500 m² • Stand 01.01.2024
0,99 €/m²	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeinden Dranske, Putgarten, Wiek, Altenkirchen, Breege, Glowe, Lohme, Sagard, Sassnitz, Lietzow • Ackerland • Ackerzahl 47 • Mittlere Größe: 100.000 m² • Stand 01.01.2024

Quelle: Landesgrundstücksmarktbericht MVP 2024

Abb. 4.52: Kaufpreinsniveau ausgewählter sonstiger Flächen

Art der Nutzung	Anzahl	Kaufpreis in €/m ²		Fläche in ha		Auswertungszeitraum
		Mittlerer	Spanne	Mittlere	Spanne	
Sport- und Freizeitfläche						
Golfplatz	10	1,99	1,08 - 6,49	2,9	0,4 - 24	2020 - 2023
Reit-/Sportplatz	10	2,01	0,83 - 5,00	0,9	0,1 - 9	2020 - 2023

Quelle: Grundstücksmarktbericht Vorpommern-Rügen 2019

Art der Arrondierungsfläche nach Erfassungsprogramm WF-AKuK	Beschreibung	Anzahl der KV mit Kappung	% des Bodenrichtwertes für Bauland (Spanne der Mittelwerte nach Kappung)	Beispiel
1 g	Garten- und Hinterland aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen	6	14 % (11 - 17)	

Private Verkehrsflächen

Der Wert einer Verkehrsfläche unterteilt sich üblicherweise in:

- **Bodenverkehrswert + Wertanteil der baulichen Anlagen (Befestigung, Unterbau, Belag etc.)**

Die Herstellungskosten fließen je nach Fördergrad nur bruchteilhaft in den Verkehrswert ein

Folgende Herangehensweise ist für die privaten Verkehrsflächen im Bereich Spyker“ angemessen:

- Bodenverkehrswert = 20 % des Bodenrichtwertes = 20 % von 60 €/m²
= 12 €/m² (unbefestigt)
- Herstellungskosten = 15 €/m² (gedämpfter Wert der Herstellungskosten)
- **Gesamt** gerundet **27 €/m²**

Flurstück	Größe In m ²	Bodenwert in €/m ²	Bodenwert in €	Erläuterungen
10/1	430	27,00	11.610	<ul style="list-style-type: none"> • Private Verkehrsfläche • Einspurig, Asphalt, keine Fußgängerwege, keine Beleuchtung
14	13.105	2,80	12.600	<ul style="list-style-type: none"> • Laut B-Plan Ca. 1.050 m² private Stellplatzfläche (unbefestigt) <ul style="list-style-type: none"> ◦ Ansatz 12 €/m x 1.050 €/m² • 12.055 m² Freifläche (Veranstaltungsfläche) <ul style="list-style-type: none"> ◦ Ansatz 2 €/m² (= doppelter Grünlandwert, siehe auch Reit-/Sportplatz, Golfplatz)
			24.110	
15	938	9,60	9.004,80	<ul style="list-style-type: none"> • Laut B-Plan private Verkehrsfläche (Fußweg, einspurig) <ul style="list-style-type: none"> ◦ Ansatz 80 % von 12 €/m² = 9,60 €/m² ◦ Gemindert da aktuell überwiegend Graben
27/2	185	12,00	2.220	<ul style="list-style-type: none"> • Laut B-Plan private Verkehrsfläche <ul style="list-style-type: none"> ◦ Ansatz 12 €/m
27/3	117	27,00	3.159	<ul style="list-style-type: none"> • Private Verkehrsfläche • Einspurig, befestigt mit Asphalt, keine Fußgängerwege, keine Beleuchtung
28	262	2,00	524	<ul style="list-style-type: none"> • Grünlandfläche • Ansatz 2 €/m² (= doppelter Grünlandwert)
29/1	340	2,00	680	<ul style="list-style-type: none"> • Grünlandfläche • Ansatz 2 €/m² (= doppelter Grünlandwert)
29/2	1.045	60,00	62.700	<ul style="list-style-type: none"> • Bauland-/Baulandnebenfläche • Bebaut mit Gebäude 2 • Ansatz Bodenrichtwert
32/6	2.110	5,30	11.183	<ul style="list-style-type: none"> • Laut B-Plan m² tlw. private Stellplatzfläche • Laut B-Plan m² tlw. Grünfläche • Gewichteter Ansatz (1/3 x 12 €/m + 2/3 x 2 €/m²) • Gerundet 5,30 €/m²
33	26.396	2,00	52.792	<ul style="list-style-type: none"> • Freifläche (Veranstaltungsfläche) • Ansatz 2 €/m² (= doppelter Grünlandwert, siehe auch Reit-/Sportplatz, Golfplatz)
30	2.456	120	294.720	<ul style="list-style-type: none"> • Bauland-/Baulandnebenfläche • Bebaut mit Gebäude 1 (Schloss) • Ansatz 2 x Bodenrichtwert • Anpassung wegen hohem Maß der baulichen Nutzung gegenüber Richtwertdefinition
Gesamt	47.384	10,24	485.302,8	<ul style="list-style-type: none"> • Gerundet 485.500 €

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.

Im 1.Verfahren wird der Wert des Grundstückes mit Hilfe des **Ertragswertes** (Pachtwertverfahren) ermittelt, weil vergleichbare Objekte (Hotel) der Erzielung von Erträgen dienen.

Zur Stützung des Verfahrens wird der Vergleichswert ermittelt.

6 Ertragswertermittlung

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

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

6.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

- Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus ‘üblicher Gesamtnutzungsdauer‘ abzüglich ‘tatsächlichem Lebensalter am 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.

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

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

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

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

7 Hotel Schloss „Spyker“

7.1 Allgemeines

Auszug aus der Begründung zum B-Plan Nr. 33

Wie bei Schlosshotels allgemein üblich liegt die Ausrichtung neben Urlaubsreisenden auf Veranstaltungen wie privaten Feiern (Hochzeiten) und Events (Tagungen, Konzerte). Hierfür stehen die repräsentativen historischen Räume des 1. Obergeschosses zu Verfügung (Hochzeitszimmer). Allerdings ist deren Größe begrenzt und bietet bei entsprechender Tischbestuhlung nur Platz für rund 60 Personen.

Die für einen gehobenen Hotelleriebetrieb unbefriedigende Auslastung (Auslastung 2011/12: 40%) ist dabei vor allem durch die funktionalen und organisatorischen Schwierigkeiten begründet, die im Wesentlichen dem historischen Gebäudebestand geschuldet sind. So bietet die derzeitige geringe Zimmerzahl (33 Zimmer) keine ausreichende wirtschaftliche Basis für eine nachhaltig erfolgreiche Führung des Betriebes, da angesichts der erforderlichen Angebote ein hoher Personalaufwand pro Gast entsteht und zudem für die Nebensaison wichtige Anfragen größerer Reisegruppen oder Hochzeitsgesellschaften abgelehnt werden müssen. Darüber hinaus fehlt ein barrierefreier Zugang mit Rezeption. Die bisherige Rezeption liegt im 1. Obergeschoss, dort besteht weder Anschluss an das Restaurant, noch ist die Lage im 1. Obergeschoss geeignet, da sich ankommende Gäste auf dem Areal (bzw. im Gebäude) alleingelassen fühlen.

- o An dieser wirtschaftlichen und funktionalen Gesamtbeurteilung des Hotels hat sich zum Stichtag Nichts geändert.
- o Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben sich durch den Fachkräftemangel in der Region noch verschärft.
- o **Ein wirtschaftlicher nachhaltiger Hotelbetrieb lässt sich aus Gutachtersicht nur gewährleisten, wenn die Zimmeranzahl (Ausschöpfung der Neubebauungsmöglichkeiten laut B-Plan) erhöht wird.**
- o Es gibt Bestrebungen zur Änderung des B-Planes Nr. 33 (Erweiterung der fiktiven Beherbergungskapazitäten), **eine rechtskräftige Änderung des B-Planes ist jedoch nicht beschlossen.**
- o **Nachfolgende Wertermittlung wird auf den vorhandenen Bestand abgestellt, die teils ungünstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden berücksichtigt.**

7.1.1 Hotelbewertungen vom Schloss Spyker

Quelle: Internetrecherche Stand Oktober 2025)

Tripadvisor	3,6 von 5 (50 Bewertungen)
Expedia	8,6/10 (91 Bewertungen)
google	4,0/5 (594 Rezensionen)
HolidayCheck	6,7/10 (80 Bewertungen)
Check24	8,1/10 (371 Bewertungen)

Aus Gutachtersicht hat das Hotel Spyker mit der vorhandenen Ausstattung das Niveau eines 3-Sternehotels (gemäß deutscher Hotelklassifizierung der DEHOGA)

8 Pachtwertverfahren

8.1 Allgemeines

Üblicherweise wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB von Hotelgrundstücken in den meisten Fällen über den Ertragswert bestimmt. Die stets grundsätzliche Bewertungsalternative zum Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren, kommt nicht zur Anwendung, weil dem Gutachter keine Sachwertfaktoren bekannt sind, der örtliche Gutachterausschuss hat keine Sachwertfaktoren veröffentlicht. Stützend kommt das Vergleichsfaktorverfahren zur Anwendung.

Die Bestimmung des Ertragswertes erfolgt in aller Regel über das sog. Pachtwertverfahren, eine Unterform des Ertragswertverfahrens. Hierbei unterscheidet man folgende Methodiken:

- a) Pachtwertverfahren basierend auf den Umsätzen
- b) Pachtwertverfahren basierend auf einer Miete/Pacht pro Zimmer
- c) Pachtwertverfahren basieren auf einer Miete/Pacht pro m²

8.2 Zimmerpreise in Glowe und Umgebung

Üblicherweise teilt sich die Saison an der Ostseeküste in 4 Saisonkategorien:

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

- In den Übernachtungskosten ist kein Frühstücksanteil enthalten, dieser wird gesondert berechnet.
 - seit 01.01.2010 beträgt der MwSt.-Satz für die Beherbergungsleistung: 7 %
 - der Frühstücksanteil enthält jedoch weiterhin 19 % MwSt.

Folgende Übernachtungspreise im Hotel Spyker werden angenommen:

- Hotel „Spyker“: Standard-Doppelzimmer (ohne Frühstück, netto, ohne Umsatzsteuer)

Saison	Preis pro Tag in € (gerundet)
D	80,00
B	90,00
C	110,00
A	130,00

8.3 Pachtwertverfahren basierend auf den Umsätzen

Folgende Basisdaten sind für diese Unterform des Ertragswertverfahrens notwendig:

- a) Umsatzzschätzungen zu den Bereichen
 - Beherbergung; Gastronomie; Sonstige Umsätze
 - b) Pachtzinssätze zu den Umsatzzschätzungen
 - Beherbergung; Gastronomie
 - Sonstige Umsätze
 - c) Bewirtschaftungskosten, soweit vom Eigentümer/Verpächter zu tragen
 - d) Bodenwert
 - e) Liegenschaftszins
 - f) Restnutzungsdauer
 - g) Marktanpassung
- In den Übernachtungskosten ist kein Frühstücksanteil enthalten, dieser wird gesondert berechnet.
 - seit 01.01.2010 beträgt der MwSt-Satz für die Beherbergungsleistung: 7 %
 - der Frühstücksanteil enthält jedoch weiterhin 19 % MwSt.
 - Für die Ertragswertberechnung ist der Logisumsatz (Zimmerumsatz) von besonderer Bedeutung. Wichtig hierfür ist die Average-RoomRate, nämlich dem nach Abzug aller Saison- oder Gruppenrabatte unter Berücksichtigung von Einzelbelegungen und sonstiger Ertragsschmälerungen tatsächlich durchschnittlich erzielbaren Netto-Umsatz pro Gästezimmer.

8.3.1 Average-RoomRate und Auslastung

- basierend auf den angebotenen Zimmerpreisen in 3 Sterne Hotels in Glowe bzw. vergleichbaren ostdeutschen Ostseebädern
- Die Zimmer werden hierbei zusammengefasst und eine mittlere Average-RoomRate zum Ansatz gebracht (keine Aufspaltung in Einzelzimmer, Doppelzimmer etc.)

Die mittlere Auslastung beträgt bei nahezu allen Ostseebädern zwischen 35 bis 55 % (mit Ausnahme von Binz, Warnemünde, Kühlungsborn). Es gibt jedoch erhebliche Unterschiede in den Auslastungszahlen nach Art der Objekte. Auf der Grundlage der Recherchen schätzt der Sachverständige die Auslastungszahlen für die Ostseebäder wie folgt ein:

Betrieb	mittlere Auslastung pro Jahr
private Ferienwohnungen und – zimmer • (in Nebenlagen)	15 bis 25 %
gewerbliche Ferienwohnungen/Appartements • je nach Lage	33 bis 45% in unverbauter 1a-Lage (Seeblick) vereinzelt höher
Hotels/Pensionen (ohne Großhotels)	35 bis 55 %
4 und 5 Sterne Hotels mit Ganzjahresbetrieb • in 1a Lagen der großen Ostseebäder	> 60% (wahrscheinlich zw. 60 bis 75%)
Kurkliniken	90 bis 100 %

Für das Hotel "Schloss Spyker" wird folgende Annahme getroffen:

Hotelzimmer (Ansatz 35 Hotelzimmer)

Saison	Tage	Anzahl der Zimmer	mittlere Auslastung in %	Anzahl der Übernachtungen gerundet für die 35 Zimmer	Preis pro Tag in € (gerundet)	Einnahmen pro Saison in € (gerundet)
D	165	35	20,00	1155	80,00	92.400,00
B	97	35	35,00	1188	90,00	106.920,00
C	32	35	65,00	728	110,00	80.080,00
A	71	35	80,00	1.988	130,00	258.440,00
gesamt	365			5.059,00	106,31	537.840,00
gewährter Rabatt (z. B bei Mehrfachübernachtungen, Stammkunden, Aktionen etc.)					-2%	-10.756,80
• Zusätzliche Einnahmen (erhöhte Preise bei den Hochzeitszimmern), zusätzliche Einnahmen (Kinderbett, Hunde etc.)					3%	16.135,20
Einnahmen pro Jahr (inkl. Inventar)						543.218,40

Gerundet: 543.000 €

- o 5.059 Übernachtungen entsprechen einer Auslastung der 35 Zimmer von ca. 40 %

8.3.2 Umsätze aus Restaurantbetrieb/Sonstige Umsätze

Aus der Fachliteratur (Sprengnetter, Gerardy/Möckel) sind für ein Hotel dieser Kategorie folgende Umsatzverteilungen bekannt:

Allgemeine Umsatzverteilung (es wird der Umsatzbereich 0,25 Mio bis 5 Mio gewählt)

Betriebsart	Umsatzverteilung im Mittel in % des Betriebsumsatzes pro Jahr		
	Beherbergung	Speisen + Getränke	Sonstiges
Ferienhotel Umsatzbereich 250.000 € bis 5 Mio €	40 % bis 45	52 - 57 %	3 %

Aus Gutachtersicht ist für das zu bewertende Hotel der Anteil "Sonstiges" mit 3 % zu niedrig. Durch weitere fiktive Einnahmeerlöse (z.B. Fahrradverleih, Veranstaltungen auf dem Schlossparkgelände u.a.) **sollten 10 %** realistisch sein.

- Aufgrund der relativ abgelegenen Lage dürfte es schwierig sein, den Restaurantumsatz auf ein Niveau von 52-57 % zu erhöhen. Die vorhandene Kücheneinrichtung ist überdimensioniert.

Der Sachverständige hält folgende spezifische Umsatzverteilung für realistisch

Betriebsart	Umsatzverteilung im Mittel in % Des Betriebsumsatzes pro Jahr		
	Beherbergung	Speisen + Getränke	Sonstiges
Hotel+Restaurant	50 %	40 %	10,00 %

Resultierender fiktiver Jahresumsatz

Betriebsart	Umsatzverteilung im Mittel in % Des Betriebsumsatzes pro Jahr		
	Beherbergung	Speisen + Getränke	Sonstiges
unterstellte Umsatzverteilung	50 %	40 %	10,00 %
Fiktiver Jahresumsatz	543.000,00	434.400,00	108.600,00
Gesamtjahresumsatz	1.086.000,00		

8.3.3 Pachtzinssätze

Nach dem Betriebsvergleich Hotellerie & Gastronomie Deutschland 2004 der BBG-Consulting Kreuzig GmbH Düsseldorf ergeben sich zusammengefasst folgende Pachten in Prozenten vom Netto-Logisumsatz (ohne Frühstück):

Anmerkung: Die Studie ist aus dem Jahr 2004, die Pachtzinssätze in % jedoch immer noch aktuell (ca. Werte)

Tabelle 1

Hotelkategorie A	bis 40% Logisanteil, auch Gasthöfe	11 - 14%
Hotelkategorie B	40 - 60% Logisanteil, auch Saisonbetriebe	14 - 15%
Hotelkategorie C	über 60% Logisanteil, auch Hotel garni	22 - 23 %
Hotelkategorie G	Großhotellerie	18 - 20 %

Das Sachverständigenbüro hat bei Transaktionen von Kettenhotels an institutionelle Anleger folgende Mietanteile am Umsatz festgestellt:

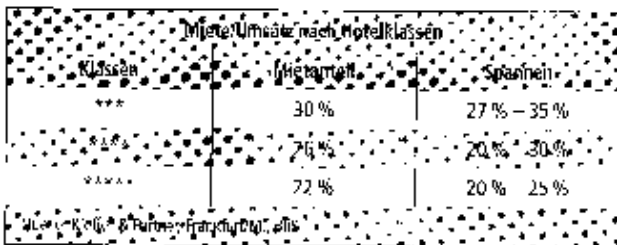


Tabelle 2

Die Angaben weichen erheblich voneinander ab. Dies ist auf den Inventaranteil zurückzuführen. Während in der Tabelle 1 die Pacht auf ein Hotel ohne Zubehör/Inventar abgestellt wurde, beinhaltet die Pacht in der Tabelle 2 das notwendige Zubehör/Inventar.

Betriebsart	Umsatzverteilung im Mittel in % des Betriebsumsatzes pro Jahr		
	Beherbergung	Speisen + Getränke	Sonstiges
Hotel unterstellte Umsatzverteilung	50 %	40 %	10,00 %
fiktiver Jahresumsatz	543.000,00	434.400,00	108.600,00
Pachtzins ohne Inventar/Zubehör in %	18	14	21
jährliche Pacht in €	97.740,00	60.816,00	22.806,00
jährliche Pacht gesamt	181.362 (gerundet 181.400 €)		

Resümé des Gutachters.

- **Jährliche Pacht ohne Inventar:**
- Mittlere Pacht für das Inventar: der Sachverständige wählt einen Ansatz von 20 %
- **Mittlere Pacht für das Inventar (gerundet):**
- **Gesamtpacht**

181.400 € (A)
 20 bis 30 % von (A)
36.280 € (B)
 A+B = 217.680 €

Diese Jahrespacht entspricht ca. 20,04 % des Gesamtnettoumsatzes

9 Ertragswertermittlung nach ImmoWertV2021

9.1.1 Restnutzungsdauer

Anlage 1
(zu § 12 Absatz 5 Satz 1)

Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die nachfolgenden Modellansätze zugrunde zu legen.

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Geschäftshäuser	60 Jahre
Dürogebäude, Banken	60 Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	40 Jahre
Kindergärten, Schulen	50 Jahre
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50 Jahre
Krankenhäuser, Tageskliniken	40 Jahre
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre
Sporthallen, Freibäder, Heilbäder	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Atrienhäuser	30 Jahre
Kauf- und Warenhäuser	50 Jahre
Einzelgaragen	60 Jahre
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30 Jahre

Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

Restnutzungsdauer im vorhandenen Zustand (ohne Instandsetzungen)

- Bei dem zu bewertenden Hotel wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von **40 Jahren** angenommen (siehe hierzu Vorgabe aus der ImmoWertV2021)

Der Gutachter hält folgenden Ansatz für gerechtfertigt:

A	Baujahr Hotel fiktive Annahme	Vor 1900
B	Gebäudealter in 2025	>100 Jahre
C	Übliche Gesamtnutzungsdauer	40 Jahre
D	Rechnerische Restnutzungsdauer	0 Jahre

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen.

Entnommen der ImmoWertV2021 (Anlage 2)

- o Bei der Vergabe der Punkte wird auch das Alter seit Modernisierung des Gewerks berücksichtigt

1. Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente

Auf der Grundlage der nachfolgenden Tabelle 1 sind unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungselemente vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Tabelle 1: einzelne Modernisierungselemente mit den maximal zu vergebenden Punkten.

2. Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades

Auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades kann aufgrund der Tabelle 2 eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Tabelle 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades.

Ansatz des Gutachters: ca. 12 Modernisierungspunkte

Tabelle e: Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren

GND 40	Modernisierungspunkte																				
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Gebäudealter	modifizierte Restnutzungsdauer																				
0	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
1	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39
2	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
3	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37
4	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
5	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	36	36
6	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	35	35	35	35
7	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	34	34	34	35	35	35
8	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	33	33	33	34	34	34	34
9	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	32	32	32	33	33	34	34
10	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	31	31	31	32	32	33	33
11	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	30	30	30	31	31	32	32
12	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	29	29	29	30	30	31	31
13	27	27	27	27	27	27	27	28	28	28	28	28	28	29	29	29	30	30	31	31	32
14	26	26	26	26	26	26	27	27	27	27	27	27	28	28	28	29	29	30	30	31	31
15	25	25	25	25	25	25	26	26	26	26	26	26	27	27	27	28	28	29	29	30	30
16	24	24	24	24	24	24	25	25	25	25	25	25	26	26	26	27	27	28	28	29	29
17	23	23	23	23	23	23	24	24	24	24	24	24	25	25	25	26	26	27	27	28	28
18	22	22	22	22	22	22	23	23	23	23	23	23	24	24	24	25	25	26	26	27	27
19	21	21	21	21	21	21	22	22	22	22	22	22	23	23	23	24	24	25	25	26	26
20	20	20	20	20	20	20	21	21	21	21	21	21	22	22	22	23	23	24	24	25	25
21	19	19	19	19	19	19	20	20	20	20	20	20	21	21	21	22	22	23	23	24	24

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei gerundet 12 Punkten und Gebäudealter von >100 Jahren und GND von 40 Jahren: **gerundet 25 Jahre (Ansatz des Gutachters)**

9.1.2 Bewirtschaftungskosten

- o Basierend auf der ImmoWertV 2021 und **eigenen Erhebungen**
- o die Angaben müssen nicht mit den tatsächlichen Aufwendungen identisch sein

Anmerkungen: In den ImmoWertV 2021 sind folgende Daten veröffentlicht:

II. Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Nutzung

1. Verwaltungskosten

3 Prozent	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung
-----------	---

2. Instandhaltungskosten

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils ein Prozentsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.

100 Prozent	für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt
50 Prozent	für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt
30 Prozent	für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt

3. Mietausfallwagnis

4 Prozent	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung
-----------	--

III. Jährliche Anpassung

Die Anpassung der Werte nach den Nummern I.1 und I.2 erfolgt jährlich auf der Grundlage der in Satz 3 genannten Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat. Die Werte für die Instandhaltungskosten pro m² sind auf eine Nachkommastelle und bei den Instandhaltungskosten pro Garage oder ähnlichem Einstellplatz sowie bei Verwaltungskosten kaufmännisch auf den vollen Euro zu runden.

- Nachfolgend kommen stichtagsbezogene angepassten BW-Kosten zum Ansatz.

Verwaltungskosten Gewerbe	3 % des Mietertrages pro Jahr	3 %	von	181.400	€	=	5.442,00
Instandhaltungskosten Eigener Ansatz	: ... €/m ² Nfl. pro Jahr eigener Ansatz	13,50 €/m ²	X	1.745	m ²	=	23.557,50
Instandhaltungskosten	: Nebenflächen/Außenanlagen/ Wirtschaftsgebäude in €/Jahr (pauschal)	2.000 €	X	1		=	2.000,00
Mietausfallwagnis 4% Gewerbe	: .. % der Netto-Kaltmiete x 12 Monate	4 %	von	181.400	€		7.256,00
Gesamt in € gerundet							38.255,50 38.255

9.1.3 Liegenschaftszinssatz

Der Bestimmung des Liegenschaftszinses kommt eine besondere Bedeutung zu. **Die Spanne des möglichen Liegenschaftszinses reicht von 2,50 % bis 4,5 %.**

- In den letzten Jahren sind die Liegenschaftszinse auch bei vielen Gewerbeobjekten stetig gesunken. Sinkende Liegenschaftszinssätze sind gleichbedeutend mit steigenden Immobilienpreisen.

In der Fachliteratur ist folgende Ableitung eines Liegenschaftszinses veröffentlicht.

Risikofaktor	Ausprägung			Gewicht (W)	Gewichtung
R 1.1) Lage für Büro- und Geschäftshäuser¹³	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	
R 1.2) Lage für Einkaufszentren und Gewerbeparks¹⁴	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, vermietetfreundliche 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) Gebäudetechnische Konzeption¹⁵	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:

$$LZ = Z_{\min} + \frac{(N_1 \times W_1 + N_2 \times W_2 + N_3 \times W_3 + N_4 \times W_4 + N_5 \times W_5 + N_6 \times W_6 + N_7 \times W_7) \times (Z_{\max} - Z_{\min})}{2}$$

oder

$$LZ = Z_{\min} + \frac{(\sum_{i=1}^n N_i \times W_i) \times (Z_{\max} - Z_{\min})}{2} \quad \text{mit: } \sum_{i=1}^n W_i = 1$$

LZ = Liegenschaftszinssatz
 Z_{min} = minimaler Liegenschaftszins einer gegebenen Zinsspanne
 Z_{max} = maximaler Liegenschaftszins einer gegebenen Zinsspanne
 N_R = Note des jeweiligen Risikofaktors
 W_R = Gewichtung des jeweiligen Risikofaktors
 (R = Risikofaktor)

Sonderfall		Normalfall ¹⁶		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₊				
2,50 +	(4,5-2,50) x	-2 x	0,25	1 x	0,10	1 x	0,10	2 x	0,10	1 x	0,30	1 x	0,05
=	2												
=	2,5 % + ((2 % x 0,35)/2)												
=	2,85 %												

Anmerkungen: Unter Punkt W1 (besonders positive Ausprägung) wurde nicht nur die Lage, sondern auch die historische Bedeutung des Objektes und der zusätzliche Freiflächenanteil gewürdigt

9.1.4 Berechnung

Mieteinheiten	Nutz- bzw. Wohnfläche in ca. m ²	Nettokaltmiete			
		Monatlich		jährlich	
		in €/m ²	in €	in €	
Hotel „Spyker“			15.116,67	181.400,00	
		jährliche Nettokaltmiete insgesamt:		181.400,00	
•	Bewirtschaftungskosten	jährlich	insgesamt in €	(siehe -21,09%	-38.255,00
	Einzelaufschlüsselung); angesetzte BW-Kosten entsprechen				
		jährlicher Reinertrag =		143.145,00	

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

Fläche in m ²	Bodenwert in €/m ²	anteiliger Bodenwert	Liegenschaftszinssatz in %	
47.384		485.500	2,85	-13.836,75
				<i>Ertrag des Eigentums</i> 129.308,25

Vervielfältigter einschließlich Abschreibung

bei einem Liegenschaftszinssatz von (in %):

2,850

und einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren

x

17,708

vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage (in €) =

2.289.790,49

Behebung von Mängeln/Schäden

• notwendige Investitionen/Baumängel/Bauschäden

o Ansatz 1.745 m² Nfl. x 40 €/m² = 69.800

-80.000,00

o Außenanlagen/Sonstiges = 10.200

zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung/Werterhöhung

0%

0,0

o

Bodenwertanteil des anteiligen Grundstücks in € +

485.500,00

kapitalisierter Pachtwert des Inventars in € +

145.120,00

o Jahresrohpacht des Inventars (36.280 €) x 4 (siehe Anmerkungen unter B)

Ertragswert des Grundstücks in €

2.840.410,49

gerundet	2.840.000 €
-----------------	--------------------

Anmerkungen

- A) Eine Jährliche Pacht von ca. 181.400 € (ohne Inventar) entspricht einer Nutzflächenmiete von ca. 8,66 €/m² (basieren auf ca. 1.745 m² Nutzfläche). Dies liegt im ortsüblichen Vergleich **im oberen Drittel, dies erscheint aufgrund der umfangreichen Nebenflächen (Wirtschaftsgebäude, Schlosspark) gerechtfertigt.**
- B) Inventar unterliegt einem erhöhten Verschleiß, deshalb wird die fiktive Jahrespacht des Inventars mit einem verminderten Kapitalisierungsfaktor (hier = 4) kapitalisiert.

10 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

10.1 verwendete 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 Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

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

Indexreihen (§18 ImmoWertV 21)

- Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§19 ImmoWertV 21)

- Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, betragsrechtlicher 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 Bewertungsobjektes (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

10.2 Vergleichsfaktorverfahren

Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohneigentum z.B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden **"Vergleichsfaktorverfahren"** genannt (vgl. § 20 ImmoWertV).

Eine Berechnung des Sachwertes von Hotelbauten auf der Basis der BGF1 hat sich in der Praxis nicht bewährt. Folgende Immobilienkennzahlen stehen als Datengrundlage zur Verfügung (Quelle GUG 03/05)



Immobilien-Kennzahlen für Hotels (in Deutschland)

	Zimmeranzahl	Zimmergröße ¹	m ² BGF pro Zimmer ²	Investition ³ , pro Zimmer Neubau	Typische Infrastruktur
5*	120 – 180	35 – 45 m ²	> 80 m ²	> 400 T€	2 Restaurants, Bar, Tagungs-/Banketträume, großes Spa, sehr großzügige öffentliche Flächen
4 – 5*	150 – 300	26 – 35 m ²	60 – 80 m ²	200 – 250 T€	2 Restaurants, Bar, Tagungs- und Banketträume, Wellnessbereich, großzügige öffentliche Flächen
4*	150 – 300	24 – 30 m ²	50 – 70 m ²	130 – 200 T€	Meist 1 Restaurant, Bar, Tagungsräume, Sauna & Fitnessbereich, gestraffte öffentliche Flächen
4* Kongress	> 300	24 – 30 m ²	75 – 85 m ²	180 – 220 T€	2 – 3 Restaurants, Bars, > 1.500 m ² Kongressbereich, großzügige öffentliche Flächen
3 – 4*	120 – 200	20 – 24 m ²	40 – 55 m ²	100 – 130 T€	1 Restaurant, Bar, Tagung, Sauna & kleiner Fitnessbereich, gestraffte öffentliche Flächen
3*	100 – 180	18 – 22 m ²	35 – 40 m ²	75 – 100 T€	1 Bistro-Bar, Tagungsräume, limitierte öffentliche Flächen

1 Ø Standardzimmer 2 Abhängig von Konferenzflächen 3 DIN 276 100-700 ohne Finanzierung Quelle: Hotour GmbH, Frankfurt/Main

Achtung: obige Marktdaten sind veraltet

aktuelle Marktdaten

- Es muss unterschieden werden zwischen den Investitionskosten (siehe Tabelle oben) und den tatsächlichen Verwertungserlösen, diese enthalten auch den Grundstücksanteil und zumeist auch die Zimmer- und Küchenausstattung. Bezieht man den Verkaufspreis auf das Zimmer erhält man einen Vergleichsfaktorwert je Zimmer.

Marktdaten entlang der Ostseeküste

Hotel Neptun in Warnemünde	186.000 €/Zimmer	Verkauf 2015/2016 5 Sterne Hotel, 1. Reihe von Warnemünde
Hotel in den Ostseebädern (Rügen/Fischland Darß/Kühlungsborn) 1. Reihe = Obergrenze der Spanne 2. Reihe = Untergrenze der Spanne	100.000 – 160.000 €/Zimmer	eigene Markterhebungen • Verkäufe 2015-2023
Urlaubshotels in Ostseebädern (Urlaubsregionen) 3. Reihe oder abseits der reinen Ostseelagen	45.000 bis 85.000 €/Zimmer	eigene Markterhebungen • Zeitraum 2018-2024

10.2.1 Aktuelle Angebote auf Rügen

Quelle: Immobilienscout24.de; Stand 06.10.2025: Angebotspreise

Anmerkungen:

- Ferienwohnungen, Suiten, Appartements werden pauschalisiert als 1 Gästezimmer erfasst
- Es wurden nur Angebote mit Bild, ausgewiesenem Kaufpreis, Restaurantbetrieb und recherchierbarer Zimmeranzahl ausgewählt
- **Die Hotels werden üblicherweise inkl. Inventaranteil angeboten.**

	<p>Hotel in Thiessow</p> <ul style="list-style-type: none"> • Baujahr 2010 • 15 Doppelzimmer • 2 Einzelzimmer • 10 Appartement • 2 Suiten • Gesamt 29 Zimmer • Restaurant 50 Plätze 	<p>3.500.000 € = ca. 121.000 €/Zimmer</p>
	<p>Landgasthof in Zirkow (Rügen)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Baujahr 2011 • 4 Einzelzimmer • 5 Suiten • 1 Ferienwohnung • Gesamt 11 Zimmer • Restaurant 50 Plätze • Inkl. Wellnessbereich 	<p>1.100.000 € = ca. 100.000 €/Zimmer</p>
	<p>Hotel in Schapprode</p> <ul style="list-style-type: none"> • Baujahr 1994 • 20 Zimmer • 2 Ferienwohnungen • 1 Betreiberwohnung • Gesamt 23 Zimmer • Restaurant 60 Plätze 	<p>1.899.000 € = ca. 82.000 €/Zimmer</p>
	<p>Hotelrestaurant in Putbus</p> <ul style="list-style-type: none"> • Baujahr 1898 • Sanierung 1997/2019 • 18 Zimmer • Restaurant mit 56 Sitzplätzen 	<p>1.900.000 € = ca. 106.000 €/Zimmer</p>

Aktuell gibt es eine überdurchschnittlich hohe Anzahl von Verkaufsangeboten an Hotels auf der Insel Rügen, realisiert werden Verkäufe nur sehr selten.

10.3 Vergleichsfaktorwert

Der Vergleichsfaktorwert wird auf das Hotel in seinem Ist-Zustand bezogen.

- Vorhandener Instandhaltungsrückstau (notwendige Reparaturen) sind im Ist-Zustand hinreichend erfasst.

Einheit	Vergleichsfaktorwert je Zimmer in €	Vergleichsfaktorwert in €	Bemerkungen
26 Zimmer (Standard)	80.000	2.080.000	beinhaltet das Mobiliar
3 Zimmer mit besserer Ausstattung z.B. Infrarotkabine	82.500	247.500	beinhaltet das Mobiliar
6 Zimmer (Maisonette)	85.000	510.000	beinhaltet das Mobiliar
Küche, Restaurant, Terrasse, Wirtschaftsgebäude		0,00	Der Wertanteil des Restaurants, Küche, Terrasse ist üblicherweise als Anteil im Vergleichsfaktorwert der Zimmer enthalten.
Gesamt vorläufig		2.837.500	Beinhaltet im Wesentlichen die Bauland-/Baulandnebenflächen <ul style="list-style-type: none"> • Flurstück 30 und 29/2 • Anteiliger Wert ca. 357.500
Freiflächen (Schlosspark etc.)		128.000	Zusätzlicher Ansatz zum vorläufigen Vergleichsfaktorwert (9 Flurstücke) <ul style="list-style-type: none"> o Ohne Flurstücke 29/2 und 30) o gerundet
Gesamt		2.965.500	Vergleichsfaktorwert

Der Vergleichsfaktorwert weicht < 5% vom Ertragswert ab und stützt diesen.

11 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird nur vom Ertragswert abgeleitet. Die anderen Verfahren stützen jedoch die Ertragswertermittlung.

Somit wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB

eines **mit dem Schloss Spyker**
bebauten Grundstücks (1 1 Flurstücke)

Schlossallee 1 in 18551 Glowe

zum Wertermittlungsstichtag 8. Oktober 2025

geschätzt mit

2.840.000 €

(inkl. Inventaranteil von 145.000 €)

Anmerkungen

- Dem Gutachter sind die Wertvorstellungen der Gläubigerin bekannt (zugereichtes Gutachten zum Residualwert zum Stichtag 05.12.2021 von Siegfried Steinfurth), diese können jedoch nicht bestätigt werden.

11.1 Fiktive wertmethodische Teilung

Entsprechend dem Grundbuchbestand.

Anmerkungen. Das Gebäude 2 (Wirtschaftsgebäude) hat keinen eigenständigen Wert, es dient der Erzielung von Erträgen im Schloss Spyker. Die vorhandene Heizungsanlage nebst Hausanschlüsse sowie andere wertrelevante Teile vom Gebäude 2 sowie die Biokläranlage auf dem Flurstück 29/2 werden methodisch dem Schlosshotel zugerechnet.

Grundbuchbestand	Verkehrswert
GB von Glowe Blatt 1026 lfd. Nr / 1 • 10 Flurstücke zum Bodenwert (siehe Seite 20)	190.500 €
GB von Glowe Blatt 1026 lfd. Nr / 1 • Flurstück 30 • Inklusiv Inventaranteil in Höhe von 145.000 €	2.649.500 €

12 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	1	Auszug aus dem Stadtplan (lizensiert über geoport)
Anlage	2-3	Auszug aus dem aktuellen Katasterplan
Anlage	4-5	Luftbilder
Anlage	6	Baulastauskunft
Anlage	5	Auszug aus dem Flächennutzungsplan für das Ostseebad Zingst
Anlage	7-10	Darstellung der Bauleitplanung (B-Plan Nr. 33)
Anlage	11	Übertragung der Flurstücksgrenzen des Bewertungsobjektes auf den B-Plan
Anlage	12	Bodenrichtwert: Stand 01.01.2024
Anlage	13-19	Grundrisse, Schnitt vom Schloss Spyker (Gebäude 1)
Anlage	20-22	Fotoansichten
Anlage	23	Benennung der Einheiten gemäß Flucht- und Rettungsplan
Anlage	24-45	Fotoansichten
Anlage	46	Grundriss, Schnitt vom Wirtschaftsgebäude (Gebäude 2)
Anlage	47-48	Fotoansichten
Anlage	49-58	Darstellung der Flurstücksdaten

13 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage

- o Gute Wohnlage / mittlere Geschäftslage für touristische Nutzungen

Postalische Anschrift

- o Schlossallee 1 in 18551 Glowe OT Spyker

Nutzungsberechtigte + weitere Ansprechpartner:

- o Nicht vermietet, leerstehendes Hotel

Zwangsverwalter
Rechtsanwalt

Gewerbebetrieb

- Es wurde ein Gewerbebetrieb betrieben (Hotel).

Maschinen und Betriebseinrichtungen

- Das vorhandene Inventar wurde mitbewertet und ist im ausgewiesenen Verkehrswert enthalten (Wertanteil 145.000 €)

Hausschwamm

- Der Befall mit Echtem Hausschwamm konnte visuell nicht festgestellt werden, es wurden keine Hinweise gefunden.

Baulasten

- keine Eintragungen

Sonstiges

- kein getrenntes Eigentum, keine Flurbereinigung

Kaminkehrer

- in 18556 Wiek

Energiepass

- Nicht vorhanden, ist bei denkmalgeschützten Gebäuden auch nicht notwendig

Überbauungen

- Nicht vorhanden

baubehördliche Beanstandungen

- Nicht bekannt

14 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 Nr.6) geändert worden ist.

BauNVO:

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

ImmoWertV2021:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

BRW-RL:

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

BGB:

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

WoFlV:

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

EnEV:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG:

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

Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

15 Erklärung des Sachverständigen

Dieses Wertgutachten wurde von mir aufgrund meiner Sachkenntnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Ich versichere in der Sache unbeteiligt zu sein und am Ergebnis meiner Ermittlungen nicht interessiert zu sein.

Sichtbare Mängel, welche die vereinbarten oder nach den Umständen vorauszusehenden Nutzungsmöglichkeiten beeinträchtigen, wurden, soweit sie von außen sichtbar waren, im Wertgutachten berücksichtigt. Für verdeckte, verschleierte und visuell nicht erkennbare Mängel (insbesondere Altlasten) sowie falsche Angaben des Auftraggebers und der Ämter übernimmt der Unterzeichner keine Haftung. Der Gutachter haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswertes. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Dem Gutachten zugrundegelegte Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus Sicht des Gutachters nachhaltig wertrelevant sind; so werden zum Beispiel vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt, die Funktionsfähigkeit von Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw. ausdrücklich nicht geprüft und versteckte Baumängel und Bauschäden z.B. Rohrleitungsfraß, tierische und pflanzliche Schädlinge, Asbestbestandteile in Baustoffen u. a. möglicherweise nicht vollständig erfasst.

Alle Berechnungen erfolgen mit PC-Programmen die mehr Stellen verarbeiten als ausgedruckt werden, deshalb können sich bei manueller Nachrechnung Abweichungen ergeben.

Gragetopshof, den 8. Oktober 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.

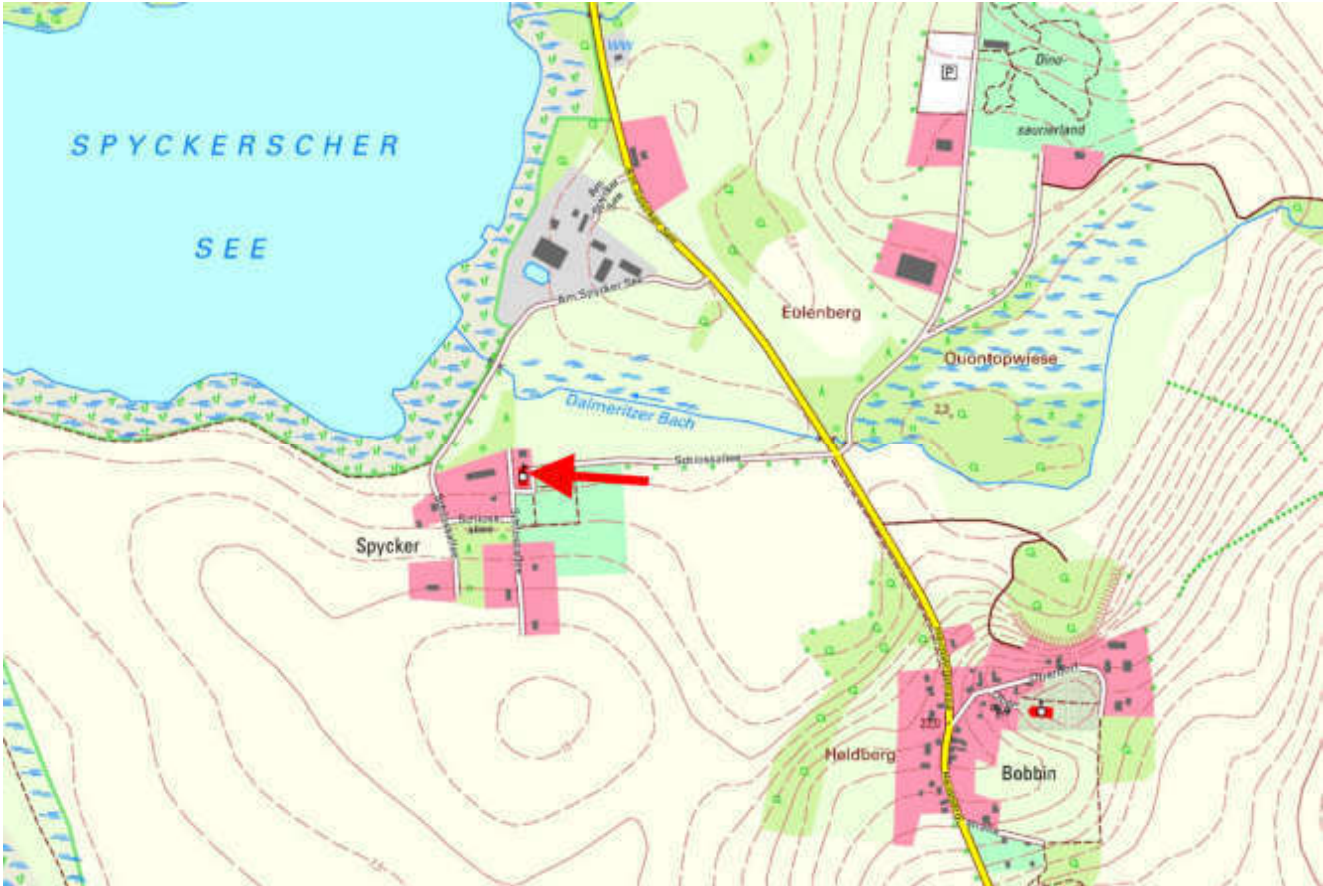
Die Haftung des Auftragnehmers wird der Höhe nach beschränkt auf den Umfang des Versicherungsschutzes seiner Haftpflichtversicherung, mit Ausnahme der Haftung für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Die Haftung des Sachverständigen ist auf Vermögensschäden von **10 % des ermittelten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

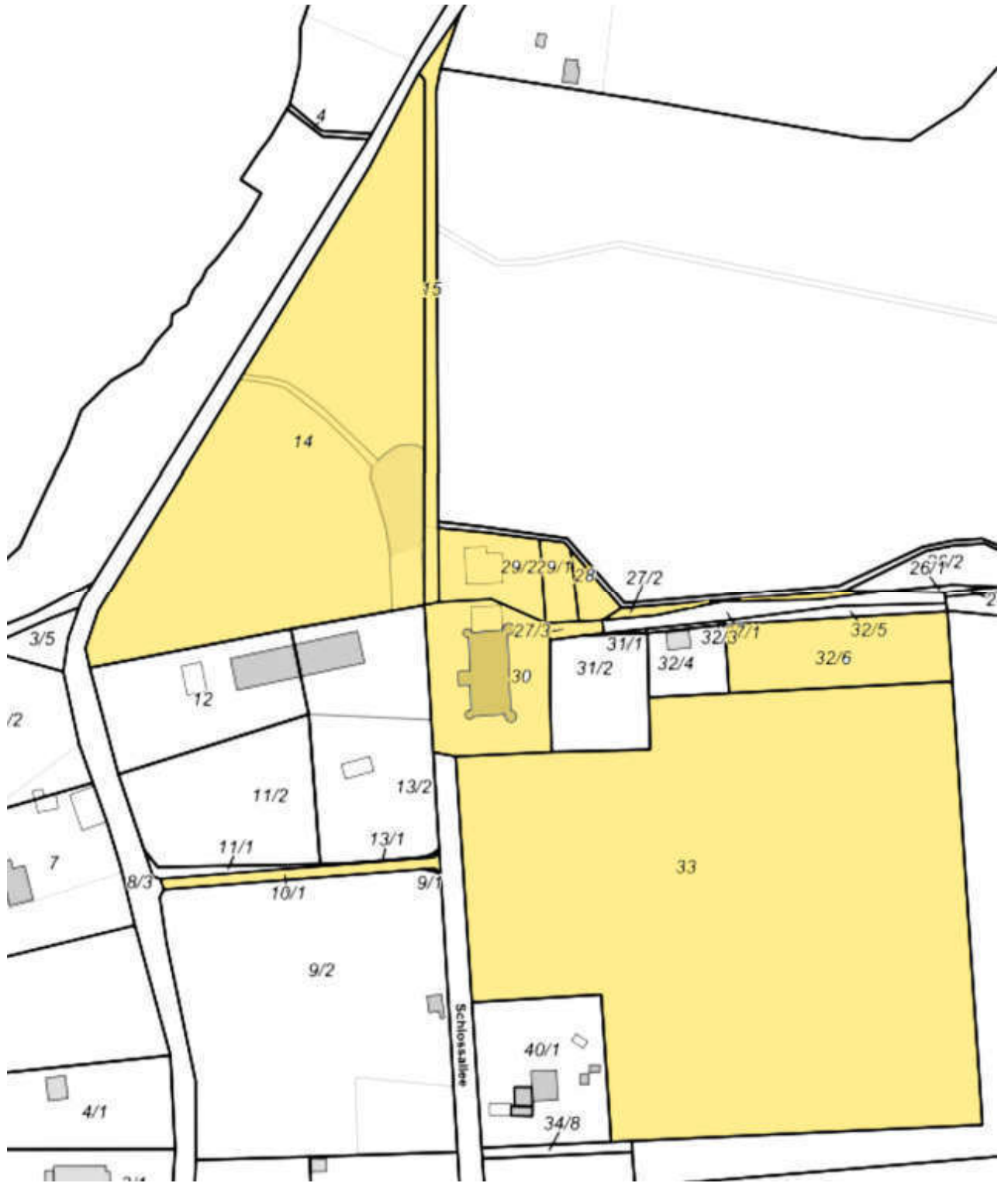


Quelle: Lizenz über gaia-mv.de

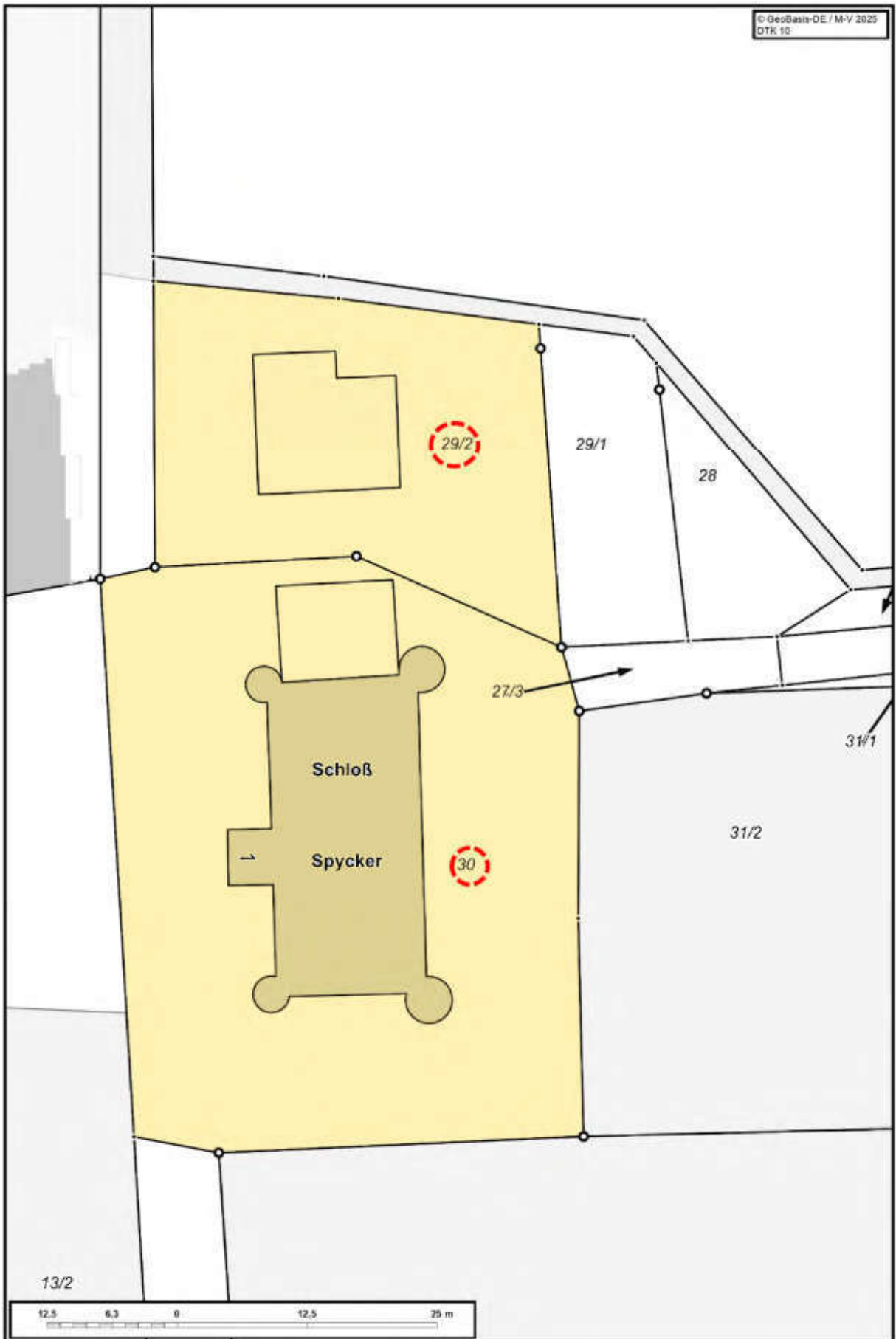


Quelle: Lizenz über gaia-mv.de

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



Auszug aus dem Katasterplan (alle Flurstücke)



Auszug aus dem Katasterplan (bebaute Flurstücke 29/2 und 30)



Luftbild (unmaßstäblich), Lizenz über gaia-mv.de



Luftbild (unmaßstäblich), Lizenz über gaia-mv.de
1) Schloss Spyker, 2) Wirtschaftsgebäude

Luftbild 05/2024 (bebaute Flurstücke 29 und 30)

Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



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

Ihr Zeichen: GZ 704 K 86/24
 Ihre Nachricht vom:
 Mein Zeichen: 521.120.06.04886.25
 Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!

Vater und Huhwald Partnerschaft
 Herrn Dipl.-Ing. Ingo Kuhwald
 Zum Landsitz 1 - 2
 18059 Gragetopshof

Fachdienst: Bau und Planung
 Fachgebiet / Team: Bauordnung
 Auskunft erteilt: Maria Klett
 Besucheranschrift: Störtebekerstraße 30
 18528 Bergen auf Rügen
 210
 Telefon: 03831 357-3013
 Fax: 03831 357-
 E-Mail: ig43.50@lk-vr.de

per E-Mail:
 ingo-kuhwald@freenet.de

Datum: 3. Juli 2025

Vorhaben: **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

Grundstück: **Glowe, OT Spycker, Schloßallee 1**

Gemarkung	Spycker	Sowker	Spycker	Spycker	Sowker	Spycker
Flur	1	1	1	1	1	1
Flurstück	10/1	14	15	27/2	27/3	28
		29/1	29/2	30	32/6	33

Bescheinigung über Baulasteintragung

Hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf den oben genannten Flurstücken derzeit keine Baulast im Sinne des § 83 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern eingetragen ist.

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

Im Auftrag

Maria Klett



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

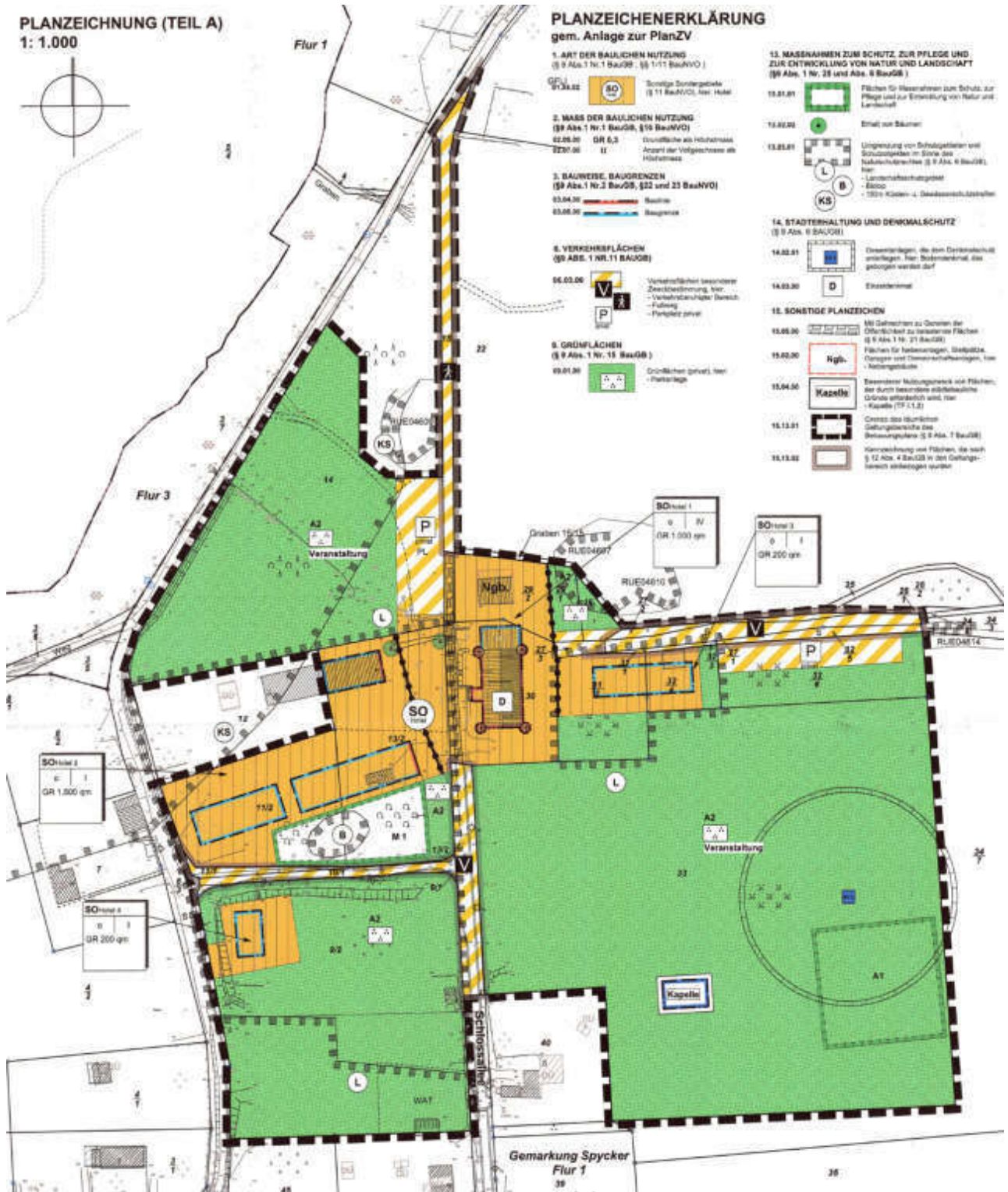
Bankverbindung
 Sparkasse Vorpommern
 IBAN:
 DE65 1505 0500 0530 0004 07
 BIC: NOLADE21GRW

Kontakt
 T: 03831 357-1000
 F: 03831 357-444100
 poststelle@lk-vr.de
 www.lk-vr.de



Termine nach Vereinbarung!

PLANZEICHNUNG (TEIL A)
1: 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG
gem. Anlage zur PlanZV

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 15 BauNVO)
02.02.02 SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO, fest. Natur)
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 15 BauNVO)
02.02.02 DR 6,3 Grundfläche als Höchstmass
0207.00 II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmass
- 3. BAUWEISE, BAUGRENZEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
03.04.00 SO Linie Baugrenze
03.05.00 SO Linie Baugrenze
- 4. VERKEHRSFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
06.03.00 V Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier:
- Verkehrslandeplatz Bereich
- Fußweg
- Parkplatz privat
- 5. GRÜNFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
09.01.00 G Grünflächen (privat), hier:
- Parkanlage

- 12. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Abs. 6 BauGB)
13.01.01 G Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
13.02.00 G Einzel- oder Baumreihe
13.03.01 G Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes (§ 9 Abs. 6 BauGB), hier:
- Landschaftsschutzgebiet
- Biosphäre
- 100er-Korridor -> Deutsches Städtchen
- 14. STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ**
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
14.02.01 D Denkmalanlage, die einen Denkmalwert entgegen ihrer Bestimmung hat, das jedoch weiter darf
14.03.00 D Einzeldenkmal
- 15. SONSTIGE PLANZEICHEN**
Mit Gehwegen zu versehen der Öffentlichkeit zu reservierte Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
15.02.00 G Flächen für Bodenversiegelung, Überflutungs- und Entwässerungsanlagen, hier:
- Festengründe
15.04.00 K Kapelle
15.12.01 G Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 BauGB)
15.13.00 G Kennzeichnung von Flächen, die nach § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich einbezogen wurden

Gemeinde Glowe
vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 33
"Schloss Spyker"
Satzungsfassung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

I) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Zulässig sind nur solche Vorhaben aus dem Katalog der im Folgenden aufgeführten Nutzungen und Anlagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9(2) BauGB).

I.1.1 SO: Hotel nach § 11 BauNVO:

Das Sondergebiet „Hotel“ dient der Erweiterung eines Beherbergungsbetriebs. Zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,- Schank- und Speisewirtschaften,- Versammlungs- und Ausstellungsgebäude,- Betriebswohnungen und Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Beherbergungsbetrieb zugeordnet sind,- Stellplätze und Garagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf sowie sonstige Nebengebäude.

I.1.2 Fläche für besonderer Nutzungszweck (§ 9(1) Nr. 9 BauGB)

Zulässig ist der Bau einer Hochzeitskapelle mit einer Grundfläche von bis zu 200 qm.

I.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

I.2.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23(3) BauNVO)

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, zugelassen.

I.2.2 Ausnahmsweise Überschreitung Baulinie

Die Baulinie im Bereich des denkmalgeschützten Schlosses darf bei Zustimmung des Landesamts für Denkmalpflege ausnahmsweise mit einem eingeschossigen Baukörper mit einer Grundfläche von bis zu 40 qm um bis zu 5 m überschritten werden.

I.3 Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)

I.3.1 Grünflächen Parkanlage

In den als Veranstaltungsbereich gekennzeichneten Grünflächen Parkanlage ist die Durchführung von Veranstaltungen wie Parkfesten, Märkten, Ausstellungen etc. zulässig.

I.3.2 Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) 20 BauGB)

M 1 Pufferstreifen Teich. Zulässig sind Maßnahmen im Sinne der Entwicklung des Biotops unter naturschutzfachlichen Prämissen. Die Fläche ist zum Schutz der Biotopqualität während der Bauphase durch einen Bauzaun zu umschließen.

I.3.3 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Die folgenden Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der der Fertigstellung der Baukörper folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Bestandteil aller Ausgleichsmaßnahmen ist die Entwicklungspflege einschl. Unterhaltungspflege für die Dauer von 3 Jahren. Alle festgesetzten Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in etwa an gleicher Stelle zu ersetzen durch Nachpflanzung in der Pflanzqualität:

- Obstbäume als Hochstamm, 3xv.mDb, STU 10 - 12 in 1,00 m Höhe;
- Einzelbäume als Hochstamm, 3xv.mDb, STU 16 - 18 in 1,00 m Höhe.

A 1 Anpflanzung einer Obstwiese bestehend aus 33 Stück Obstgehölzen in der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche.

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 10-12 cm. Der Wurzelraum ist gegen Wühlmausverbiss zu schützen. Die Baumstämme sind gegen Wildverbiss zu schützen.

Empfohlene Baumarten:

Castanea sativa *Esskastanie*, *Marone*, *Malus sylvestris* *Holz-Apfel*, *Pyrus communis* *Wild-Birne*, *Juglans regia* *Walnuss*,
Pyrus Kultursorten, z.B. *'Bosc's Flaschenbirne'*, *'Bunte Julbirne'*, *'Gellerts Butterbirne'*,
Malus Kultursorten, z.B. *'Gelber Edelapfel'*, *'Grahams Jubiläumsapfel'*, *'Gravensteiner'*,
'Pommerscher Krummstiel', *'Roter Winterstettiner'*, *'Undine'*,
Prunus Kultursorten, z.B. *'Große Grüne Reneklode'*, *'Hauszwetsche'*, *'Frigga'*, *'Große Schwarze Knorpelkirsche'*

A 2 Pflanzung von 32 Einzelbäumen in den als A 2 gekennzeichneten Grünanlagen

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm. Die Baumstämme sind gegen Wildverbiss zu schützen.

Empfohlene Baumarten:

Acer campestre *Feld-Ahorn*, *Acer platanoides* *Spitz-Ahorn*, *Acer pseudoplatanus* *Berg-Ahorn*,
Aesculus carnea *Rotblühende Kastanie*, *Alnus glutinosa* *Schwarz-Erle*, *Betula pendula* *Hänge-Birke*,
Carpinus betulus *Hainbuche*, *Castanea sativa* - *Esskastanie*, *Corylus colurna* *Baumhasel*,
Fagus sylvatica *Rot-Buche*, *Malus sylvestris* *Holz-Apfel*, *Prunus padus* *Trauben-Kirsche*,
Pyrus communis *Wild-Birne*, *Quercus robur* *Stiel-Eiche*, *Sorbus aria* *Schwedische Mehlbeere*,
orbis aucuparia *Eberesche*, *Tilia spec.* *Linde in Arten und Sorten*

II) Nachrichtliche Übernahmen (II.1 bis II.4) gem. §9 (6) BauGB und Hinweise**II.1) Denkmalschutz gemäß DSchG M-V**

Im Plangebiet liegt das Baudenkmal 738 „Schloss“. Sämtliche Maßnahmen in der näheren Umgebung des Schlosses stehen damit unter dem Genehmigungsvorbehalt des § 7 DSchG M-V. Bei der Durchführung baulicher Vorhaben bedarf es der konkreten Abstimmung denkmalpflegerischer Belange mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde.

II.2) Bodendenkmäler gemäß DSchG M-V

Im Gebiet des o. g. Vorhabens ist ein Bodendenkmal bekannt, das in der Planzeichnung gekennzeichnet ist. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten im gekennzeichneten Bereich muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Farbe Blau gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Werden allgemein bei Erdarbeiten im Plangebiet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

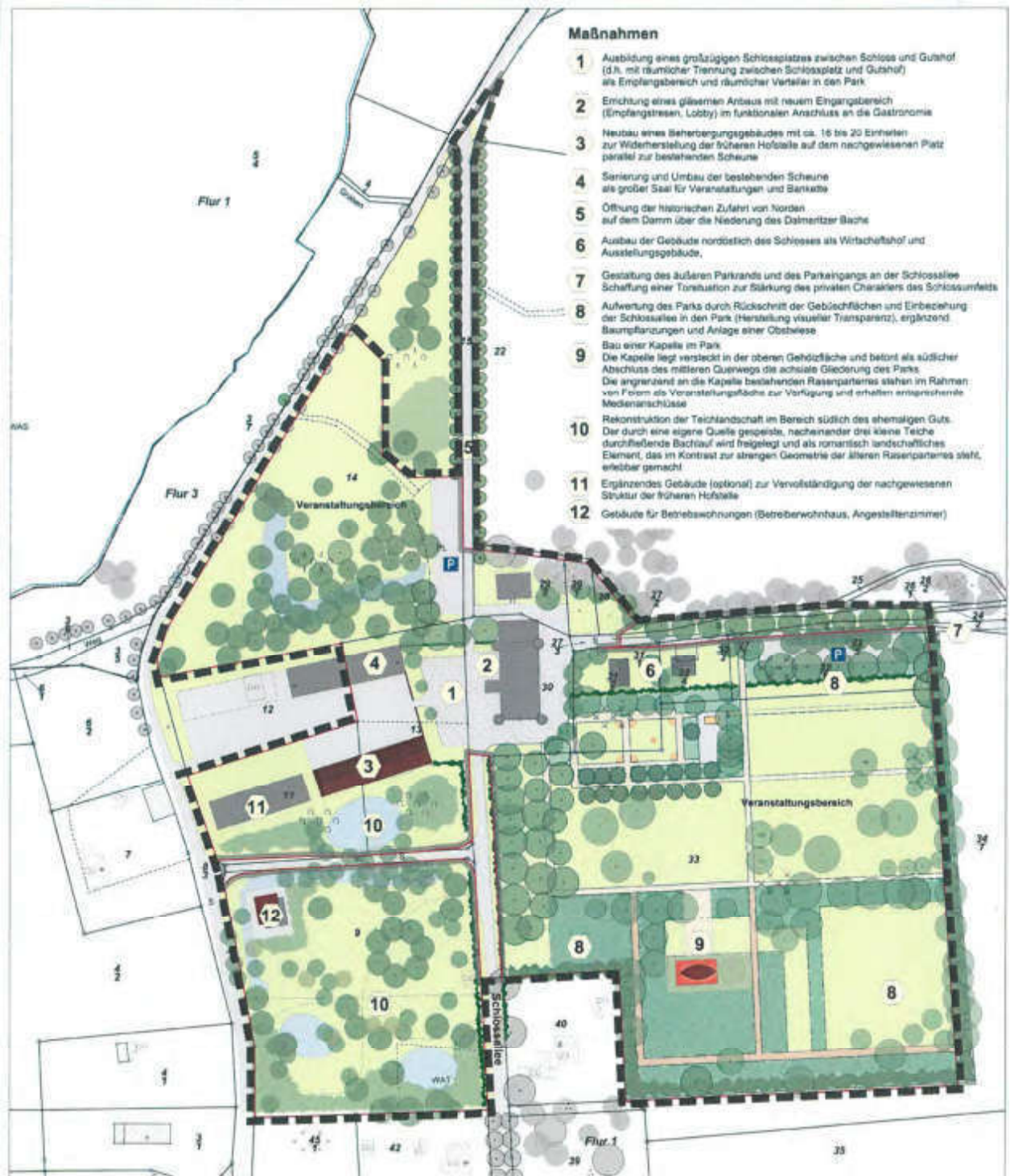
II.3) Fällzeiten gemäß BNatSchG

Baumfäll- und -pflegearbeiten sind gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

II.4) Baumschutzsatzung der Gemeinde Glowe

Im Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Glowe in der jeweils aktuellen Fassung.

□



Maßnahmen

- 1 Ausbildung eines großzügigen Schlossplatzes zwischen Schloss und Gutshof (d.h. mit räumlicher Trennung zwischen Schlossplatz und Gutshof) als Empfangsbereich und räumlicher Verteiler in den Park
- 2 Errichtung eines gläsernen Anbaus mit neuem Eingangsbereich (Empfangstresen, Lobby) im funktionalen Anschluss an die Gastronomie
- 3 Neubau eines lehrerbringungsgebäudes mit ca. 16 bis 20 Einheiten zur Wiederherstellung der früheren Hofteile auf dem nachgewiesenen Platz parallel zur bestehenden Scheune
- 4 Sanierung und Umbau der bestehenden Scheune als großer Saal für Veranstaltungen und Bankette
- 5 Öffnung der historischen Zufahrt von Norden auf dem Damm über die Niedung des Dalmeritzer Baches
- 6 Ausbau der Gebäude nordöstlich des Schlosses als Wirtschaftshof und Ausstellungsgebäude
- 7 Gestaltung des äußeren Parkrands und des Parkeingangs an der Schlossallee
Schaffung einer Tonsituation zur Stärkung des privaten Charakters des Schlossumfelds
- 8 Aufwertung des Parks durch Rückschnitt der Gebäudflächen und Einbeziehung der Schlossallee in den Park (Herstellung visueller Transparenz), ergänzend Baumplantagen und Anlage einer Obstweide
- 9 Bau einer Kapelle im Park
Die Kapelle liegt versteckt in der oberen Gehölzfläche und betont als südlicher Abschluss des mittleren Querwegs die achsiale Gliederung des Parks. Die angedeutet an die Kapelle bestehenden Rasenparterres stehen im Rahmen von Form als Veranstaltungsfloße zur Verfügung und erhalten angeschlossen Medienanschlüsse
- 10 Rekonstruktion der Teichlandschaft im Bereich südlich des ehemaligen Guts. Der durch eine eigene Quelle gespeist, nacheinander drei kleine Teiche durchfließende Bachlauf wird freigelegt und als romantisch landschaftliches Element, das im Kontrast zur strengen Geometrie der älteren Rasenparterres steht, erlebbar gemacht
- 11 Ergänzendes Gebäude (optional) zur Vervollständigung der nachgewiesenen Struktur der früheren Hofteile
- 12 Gebäude für Betriebswohnungen (Betreiberwohnhaus, Angestelltenzimmer)

Verfahrensvermerke

Der Vorhaben- und Erschließungsplan "Schloss Spyker" ist gemäß § 12 (3) BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 33 "Schloss Spyker".
Der Vorhaben- und Erschließungsplan "Schloss Spyker" wurde durch die Gemeindevertretung am 27.4.2016 beschlossen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan "Schloss Spyker" wird hiermit ausgeteilt.

Glowe, den 27.6.2016

Maike Bürgermeister

raith hertel fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadtlandschaftsregion.de Frankendamm 5, 16429 Braunsund

Gemeinde Glowe
Vorhaben- und Erschließungsplan
"Schloss Spyker"
Satzungsfassung

Fassung vom 14.05.2014, Stand 09.10.2015

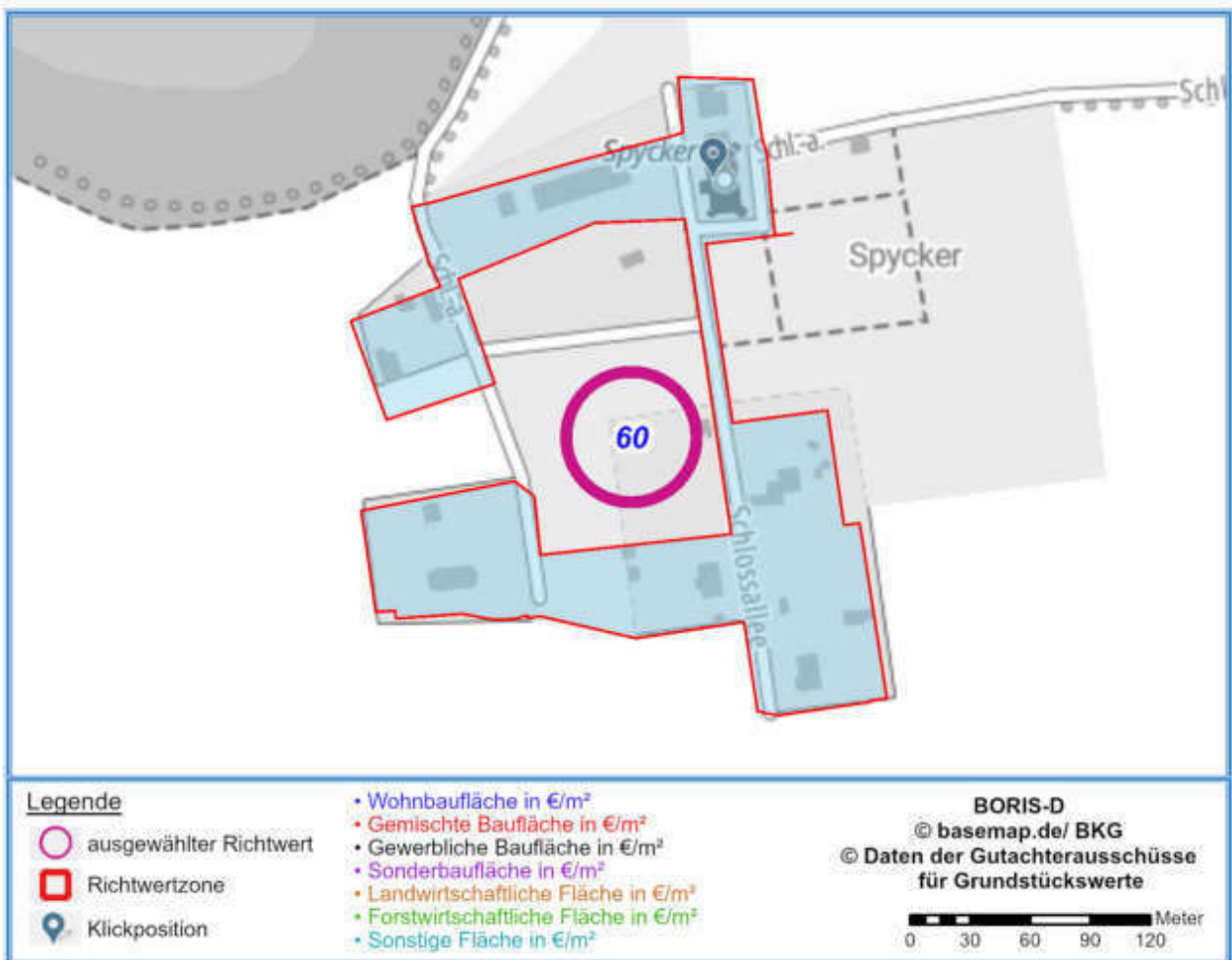
Maßstab 1:2.000



Übertragung der Flurstücksgrenzen des Bewertungsobjektes auf den B-Plan

Auszug aus dem
Bodenrichtwertinformationssystem
Deutschland (BORIS-D)

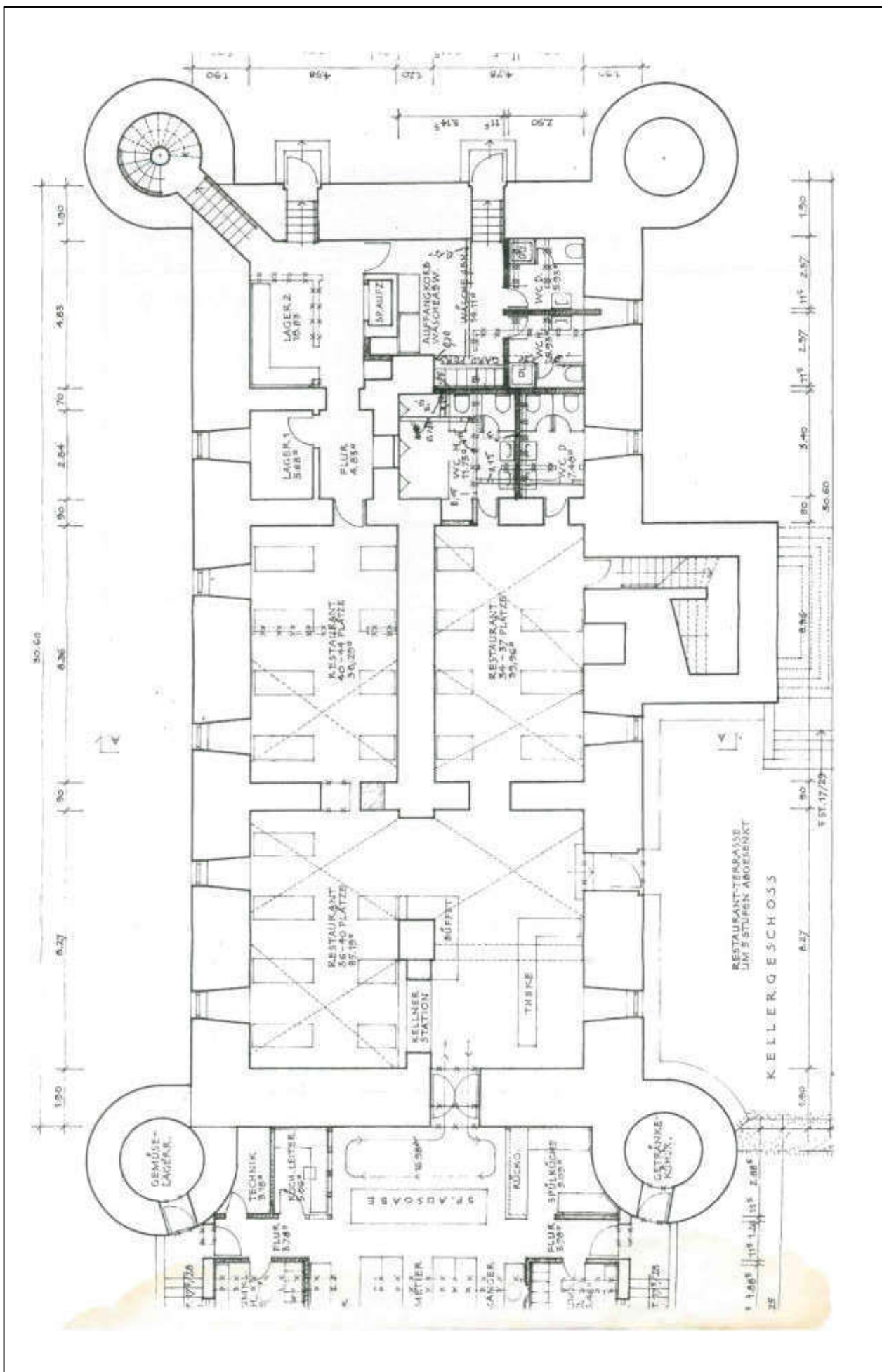
BORIS-D



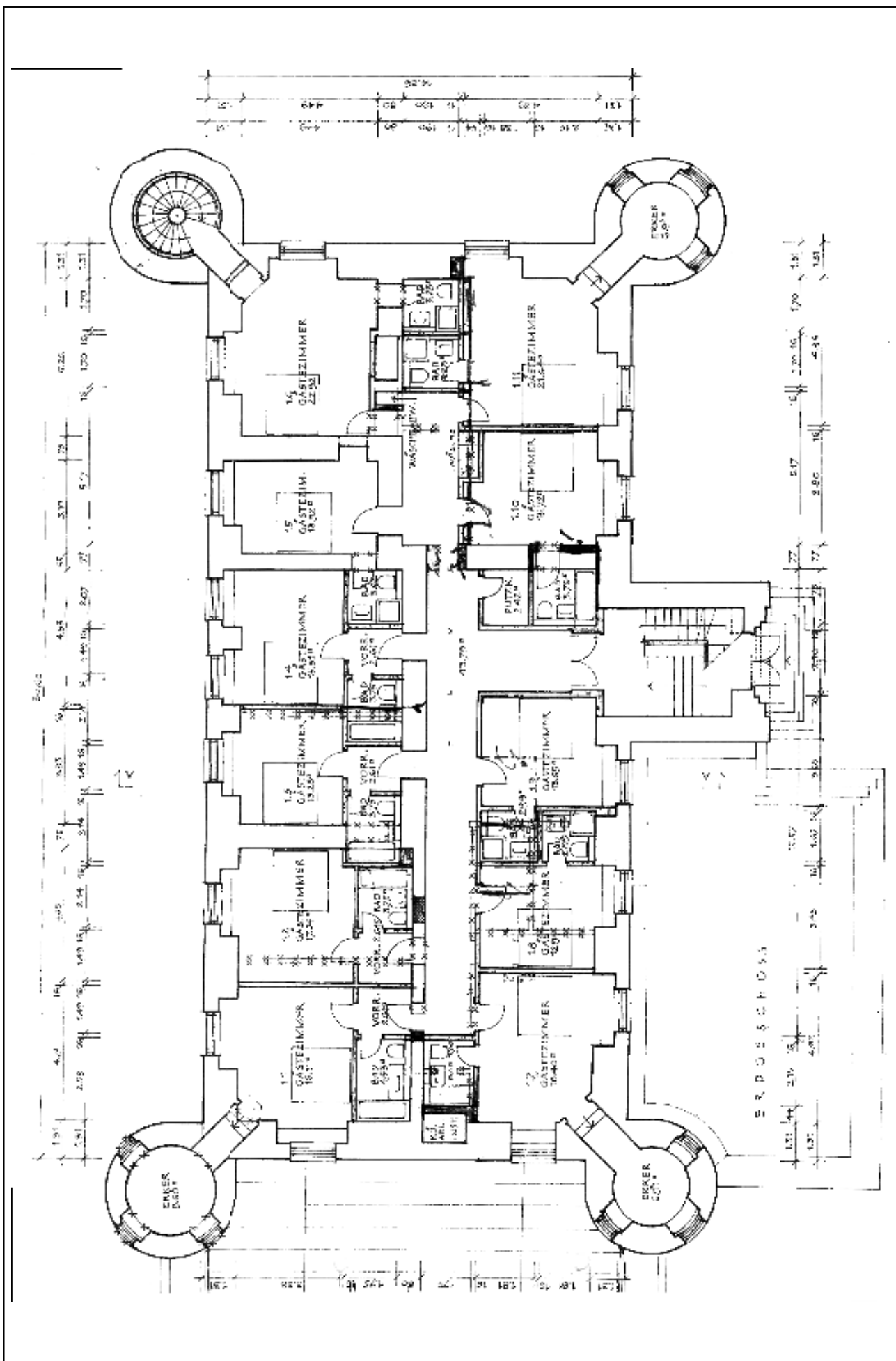
Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Bundesland	Mecklenburg-Vorpommern (MV)
Gemeindekennzeichen	130735359030
Postleitzahl	18551
Ortsteil	Spyker
Bodenrichtwertnummer	00002006
Bodenrichtwert	60 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land (B)
Art der Nutzung	Wohnbaufläche (W)
Bauweise	offene Bauweise (o)
Vollgeschosszahl	1
Fläche	950 m ²
Basiskarte (Bezeichnung)	ALKISDOP
Basiskarte (Maßstabszahl)	1000

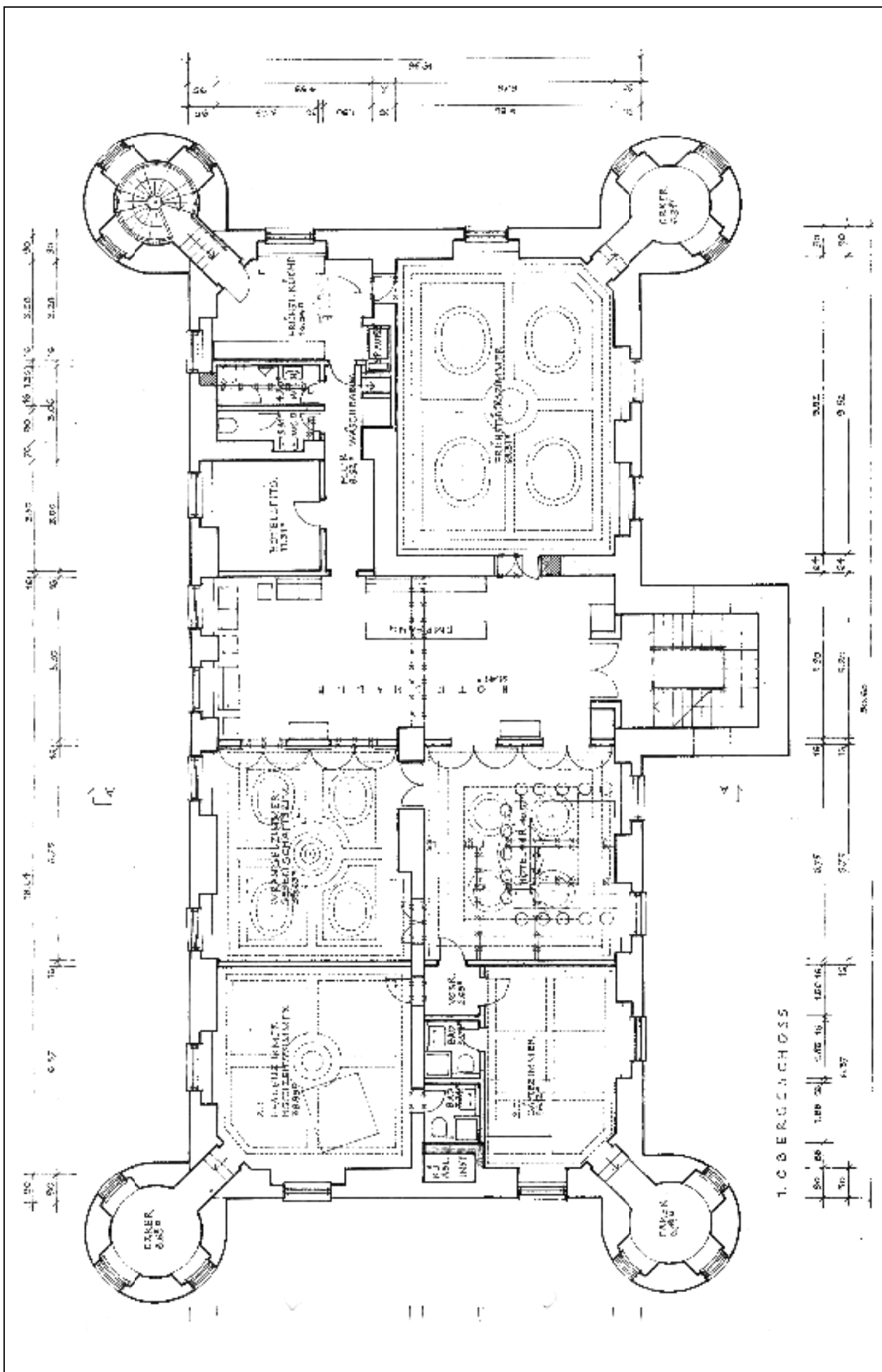
Tabelle: Richtwertdetails



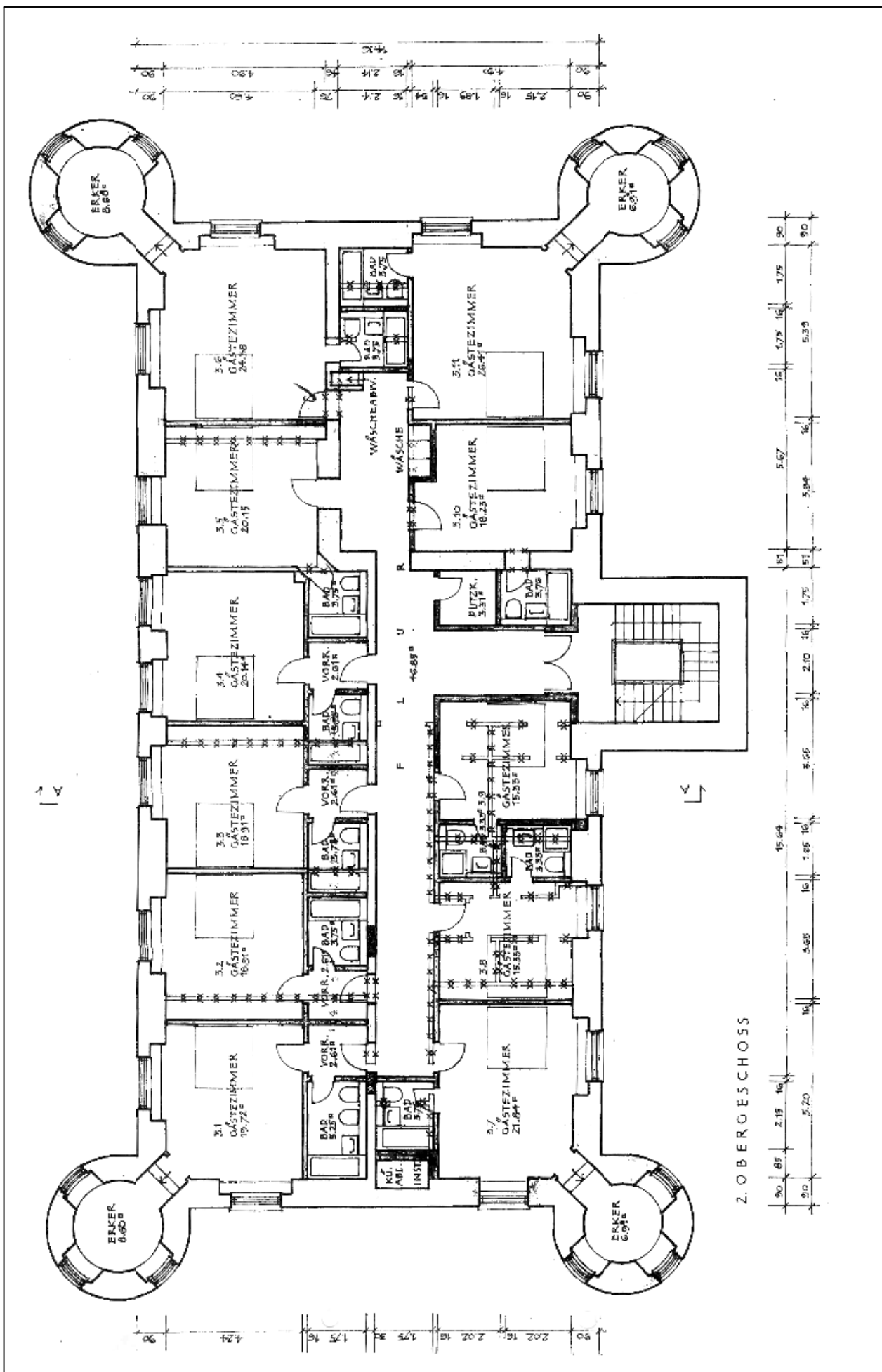
- o Schloss Spyker (Gebäude 1): ungefährender Grundriss vom Kellergeschoss (unmaßstäblich); unvollständig im Bereich Küche/Lager;
- o entnommen historischen Bauakten



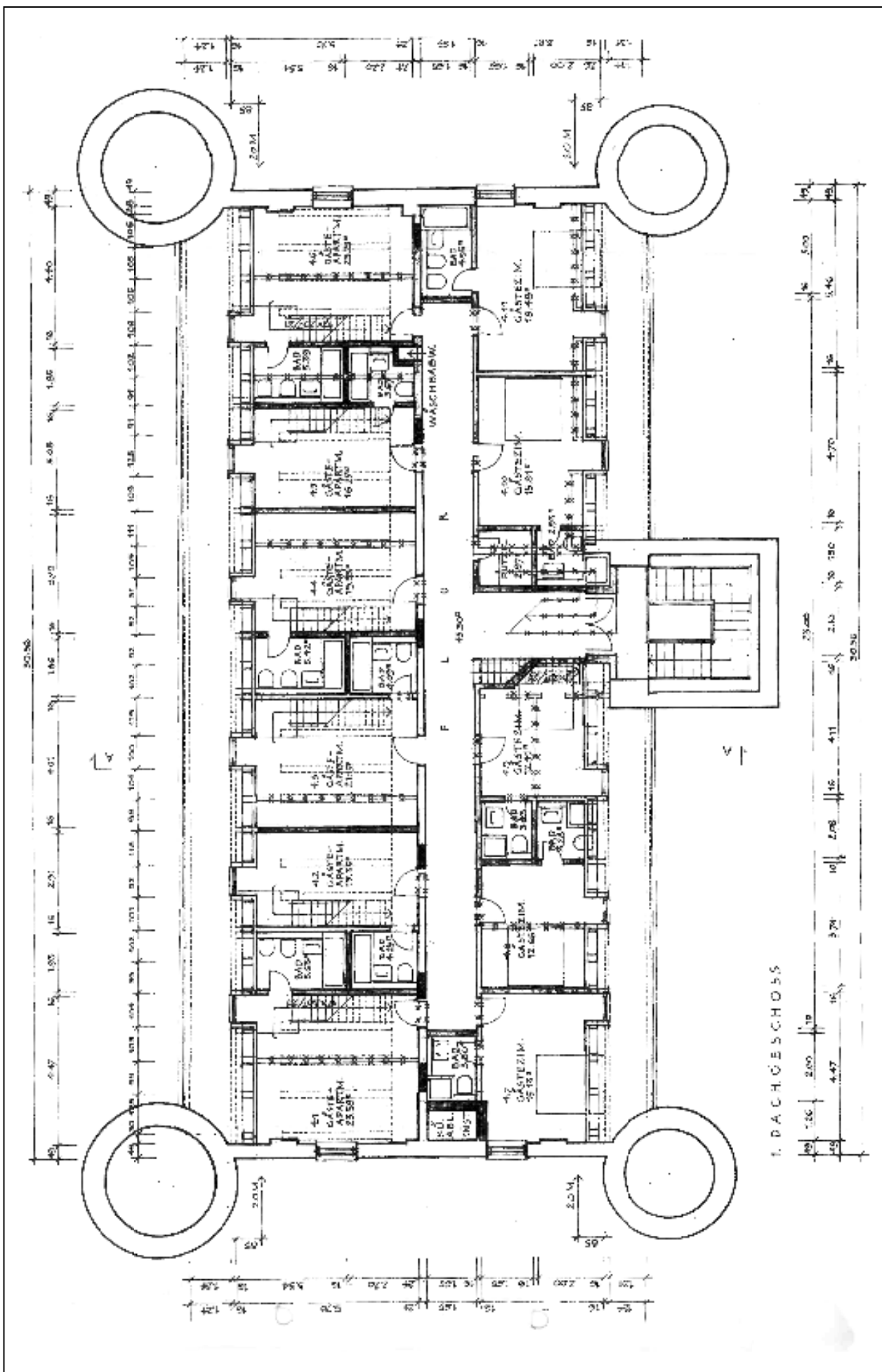
o Schloss Spyker (Gebäude 1): ungefährender Grundriss vom Erdgeschoss (unmaßstäblich); entnommen historischen Bauakten



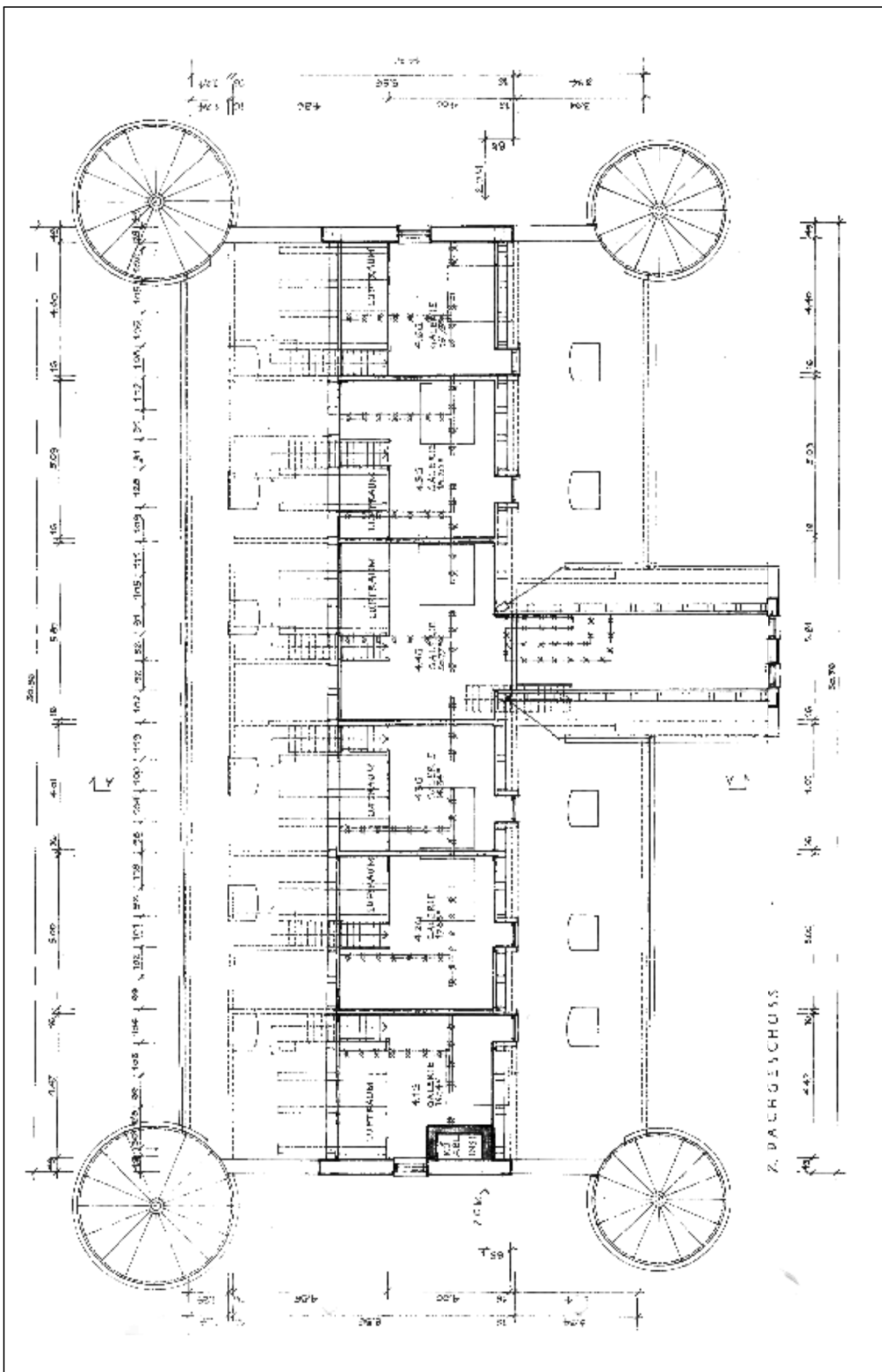
o Schloss Spyker (Gebäude 1): ungefährender Grundriss vom 1. Obergeschoss (unmaßstäblich); entnommen historischen Bauakten



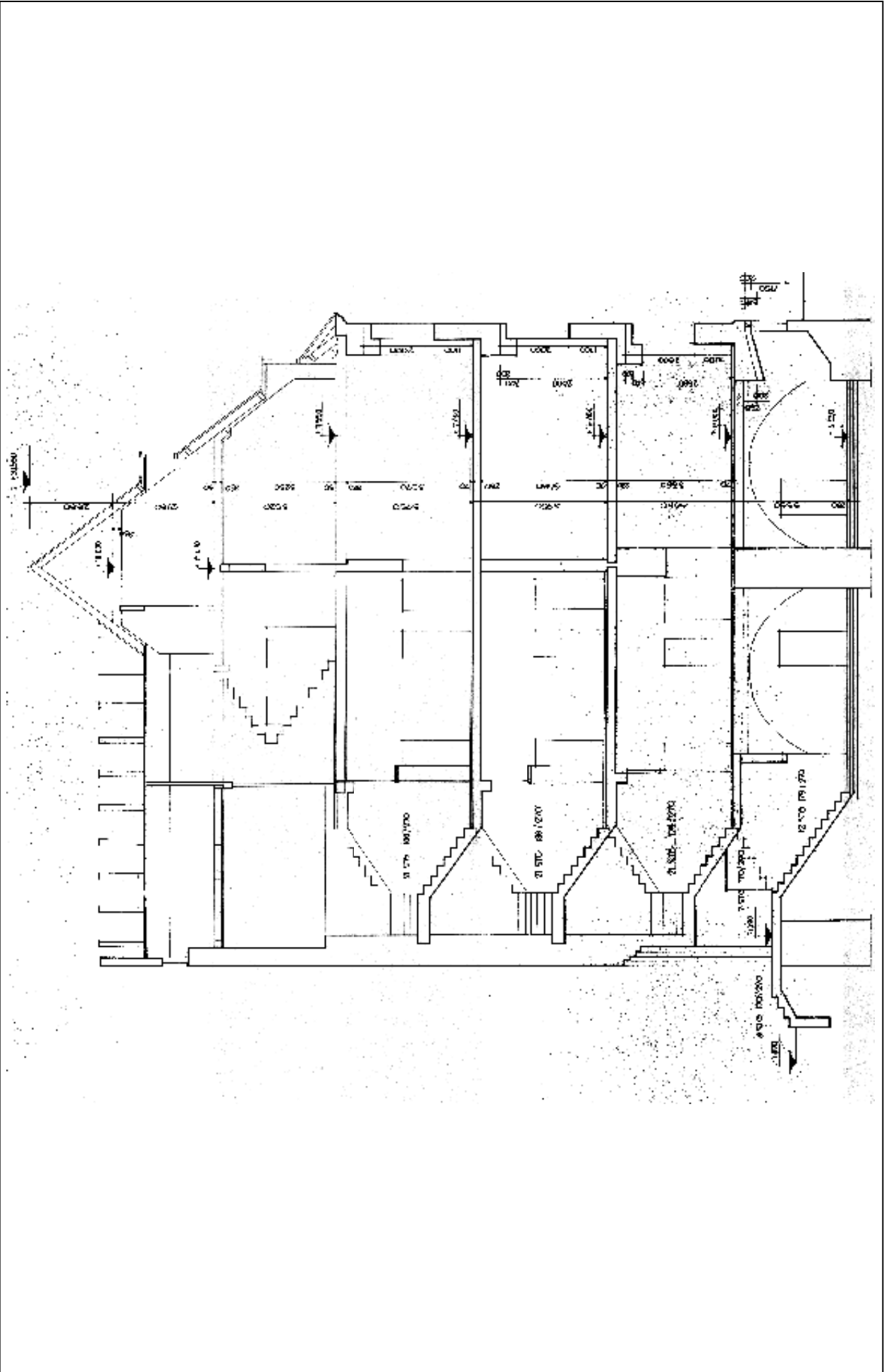
o. Schloss Spyker (Gebäude 1): ungefährender Grundriss vom 2.Obergeschoss (unmaßstäblich); entnommen historischen Bauakten



o Schloss Spyker (Gebäude 1): ungefährer Grundriss vom 1. Dachgeschoss (unmaßstäblich); entnommen historischen Bauakten; **Achtung: Bei den Flächenangaben handelt es sich um Nutzflächen nicht um Wohnflächen nach der WfVO**



- o Schloss Spyker (Gebäude 1): ungefährender Grundriss vom 2. Dachgeschoss (unmaßstäblich); entnommen historischen Bauakten
- o **Achtung: Bei den Flächenangaben handelt es sich um Nutzflächen nicht um Wohnflächen nach der WfVO**



o Schloss Spyker (Gebäude 1): Schnitt vom Haus (unmaßstäblich); entnommen historischen Bauakten von 1965

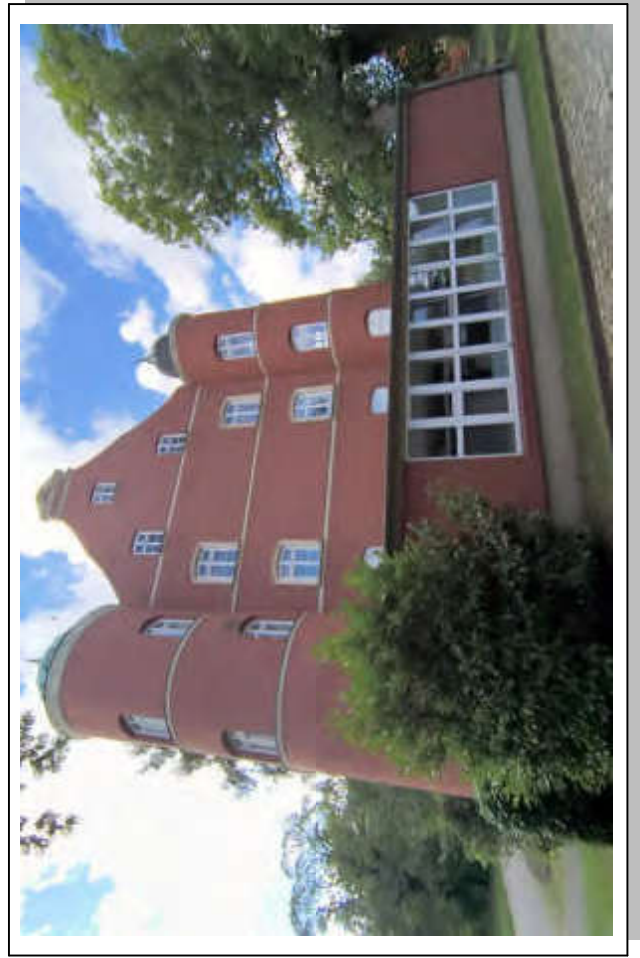


Bild 1-2 o Links und rechts: Außenansichten vom Schloss Spyker

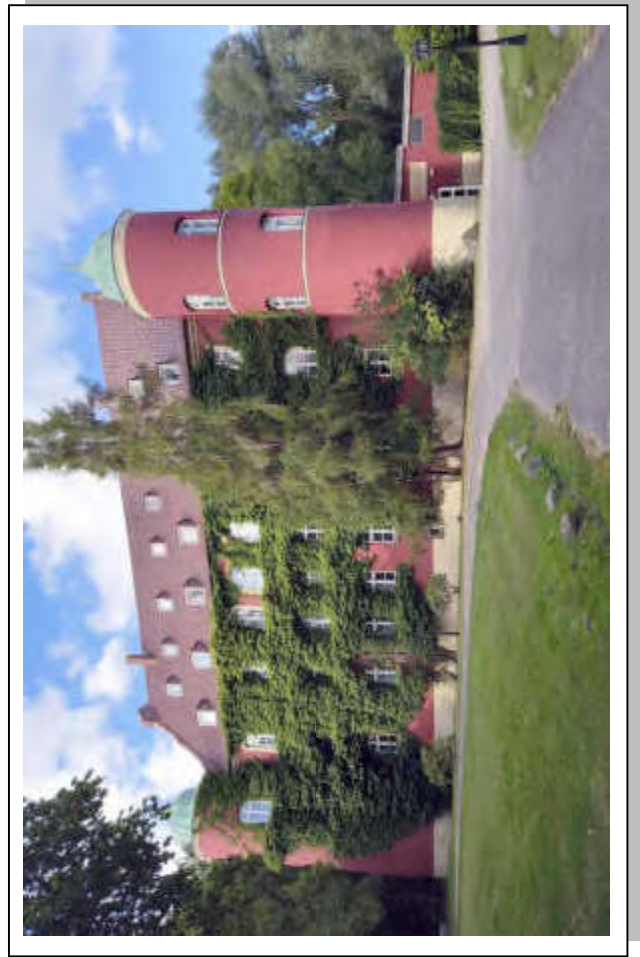


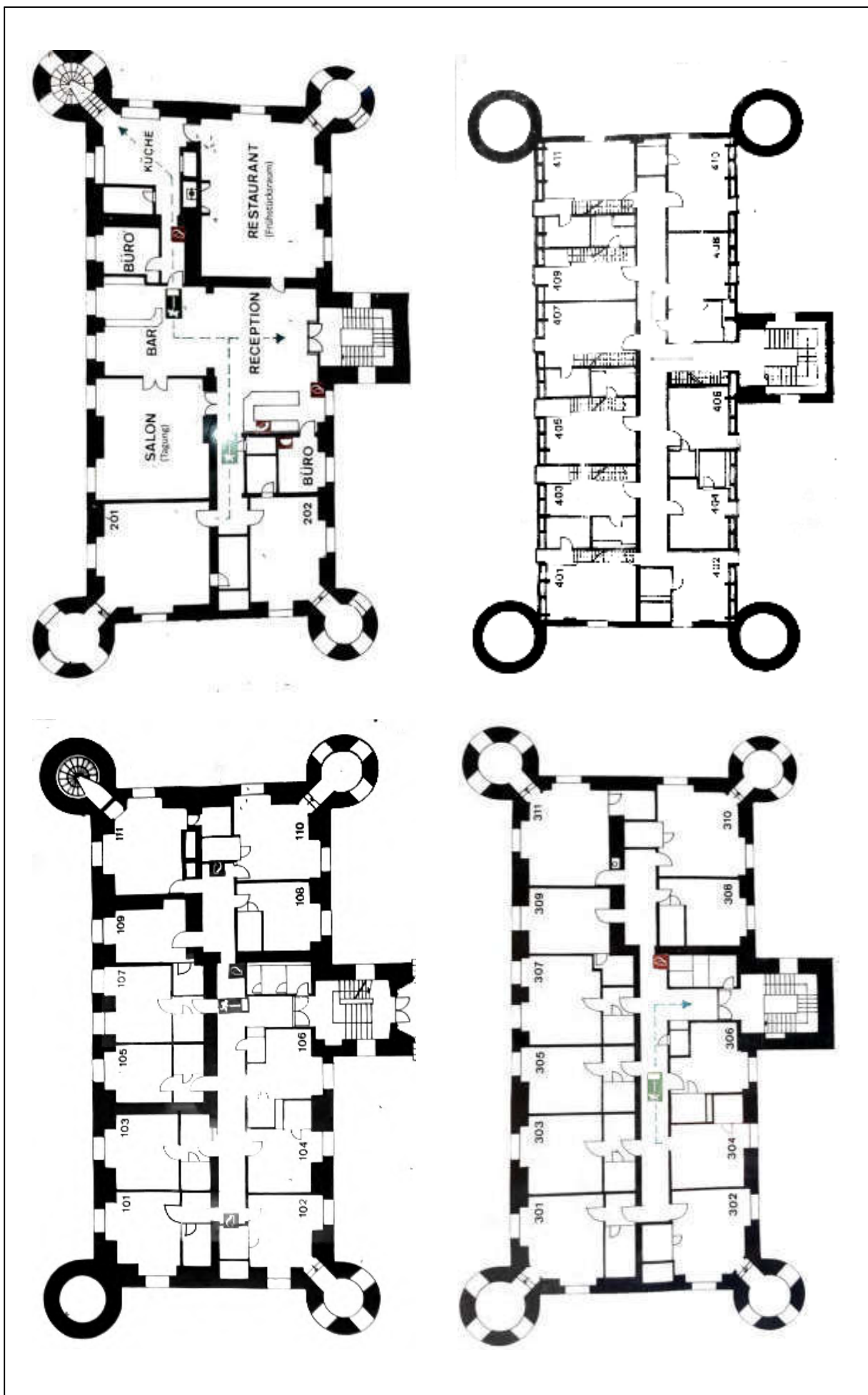
Bild 3-4 o Links und rechts: weitere Außenansichten vom Schloss Spyker



Bild 5-9 o Oben und Unten: Kellergeschoss vom Schloss Spyker: Ansichten der Gastroküche



Bild 10-14 o Oben und Unten: Kellergeschoss vom Schloss Spyker: Ansichten vom Restaurantbereich



Benennung der Einheiten gemäß Flucht- und Rettungsplan

Oben: Erdgeschoss (101 bis 111) und 1. Obergeschoss (201 und 202)

Unten: 2. Obergeschoss (310 bis 311) und Dachgeschoss (401 bis 411)

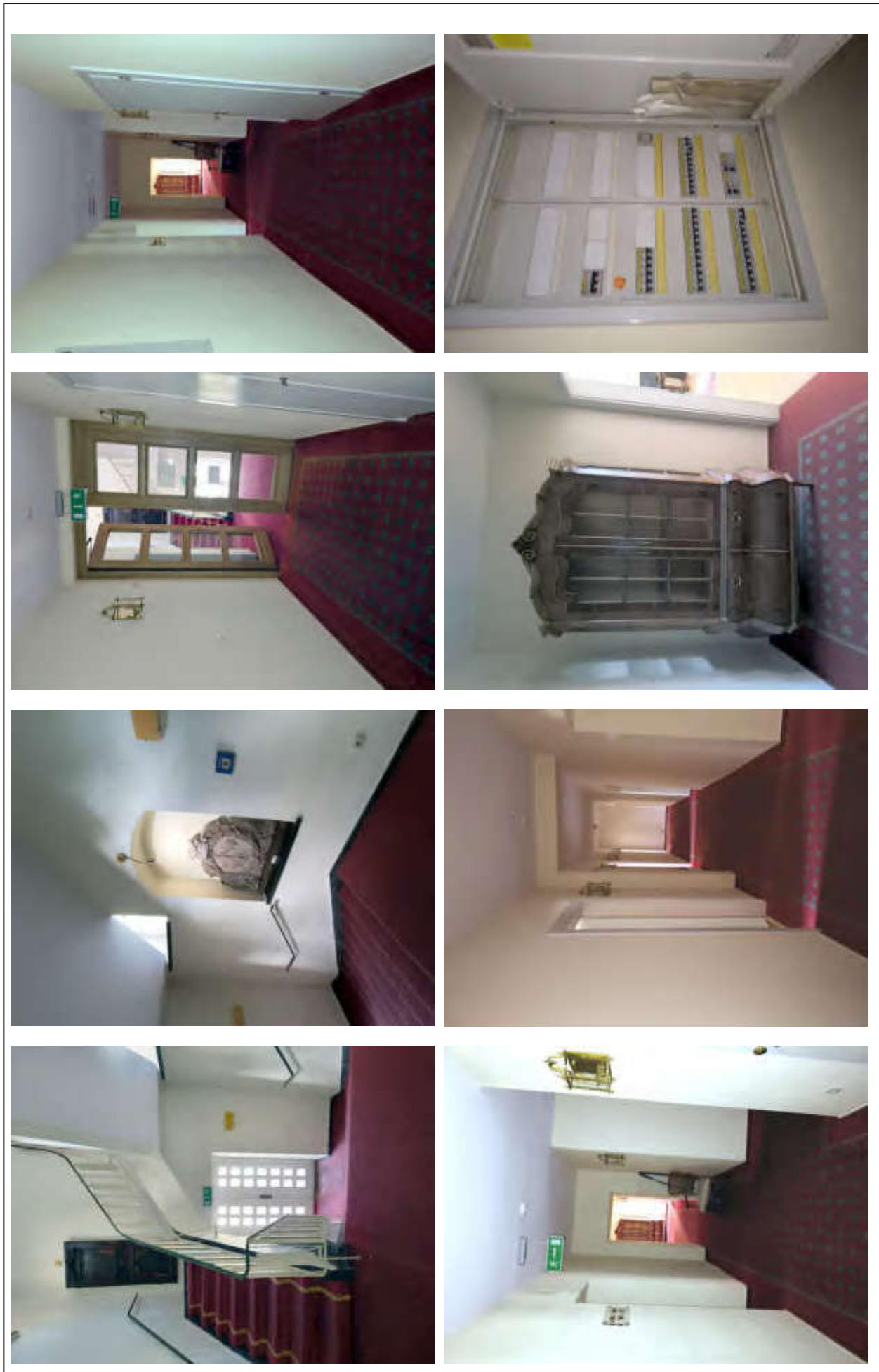


Bild 15-22 o Oben: Ansichten vom Erdgeschoss (Treppenhaus und Flure)
 o Unten: Ansichten vom Erdgeschoss (Flure und E-Verteilung für das EG)

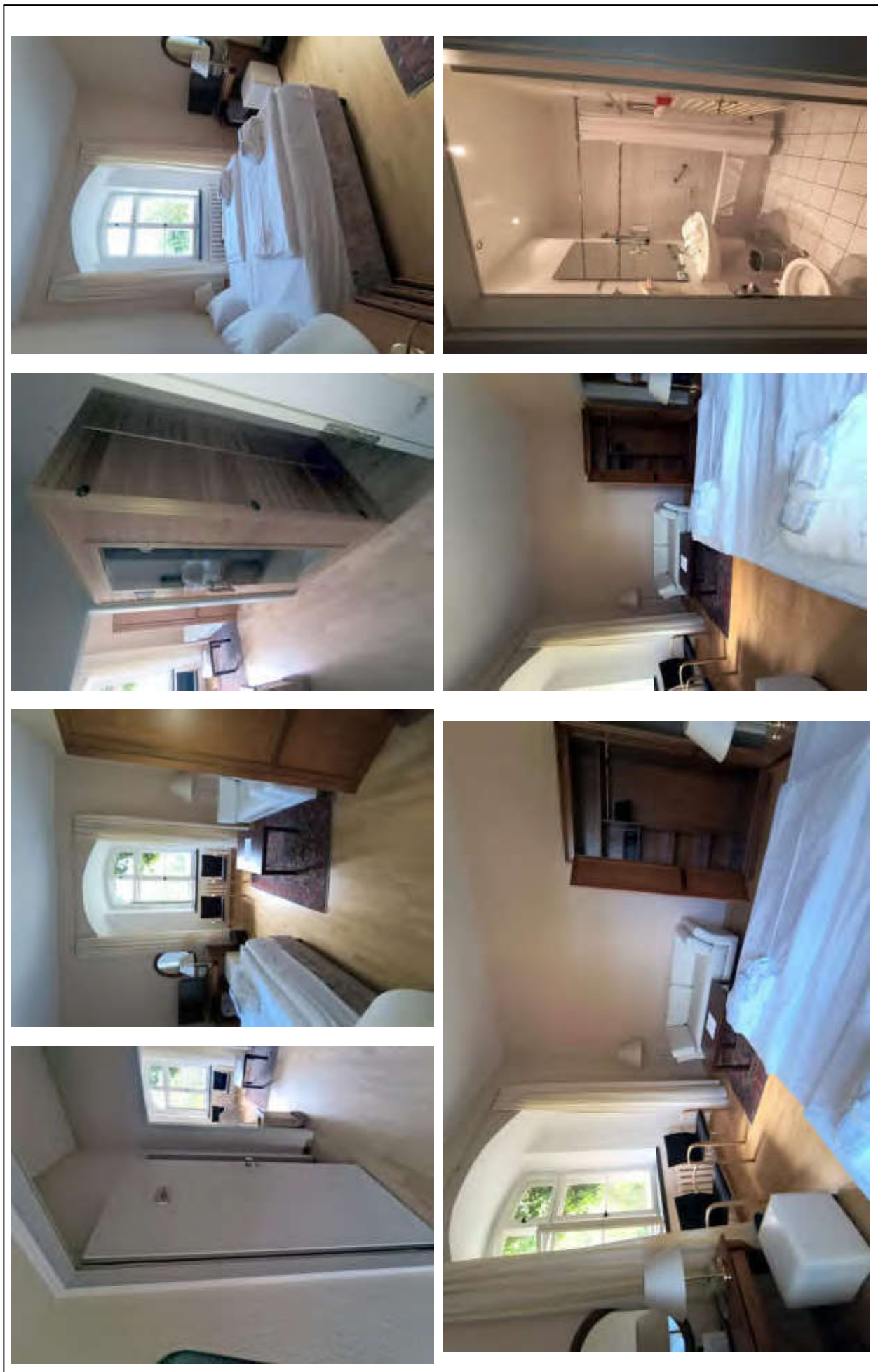


Bild 23-29 o Oben und Unten: Ansichten vom Zimmer 101 im Erdgeschoss

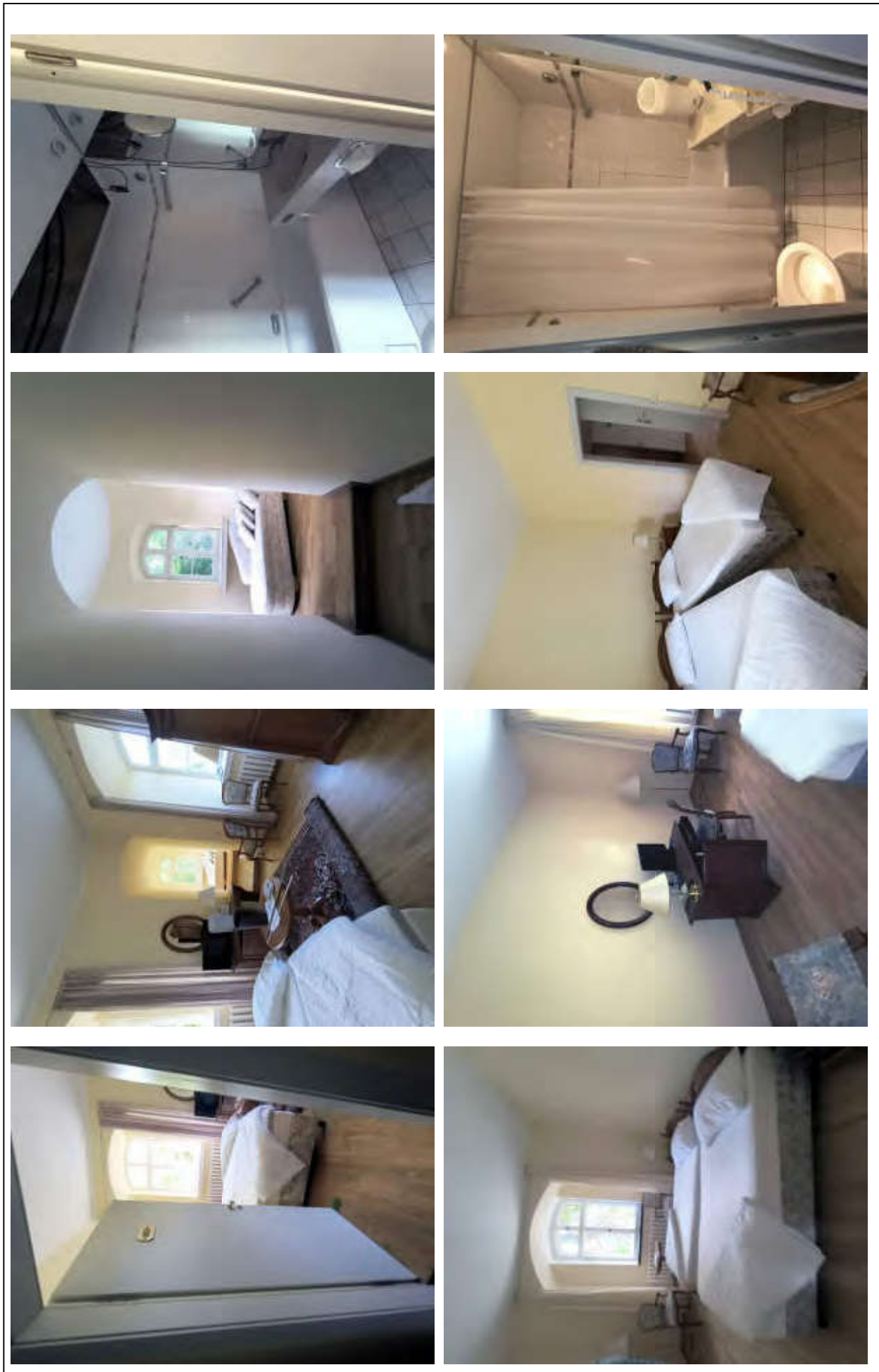


Bild 30-37 o Oben: Ansichten vom Zimmer 102 im Erdgeschoss
o Unten: Ansichten vom Zimmer 103 im Erdgeschoss

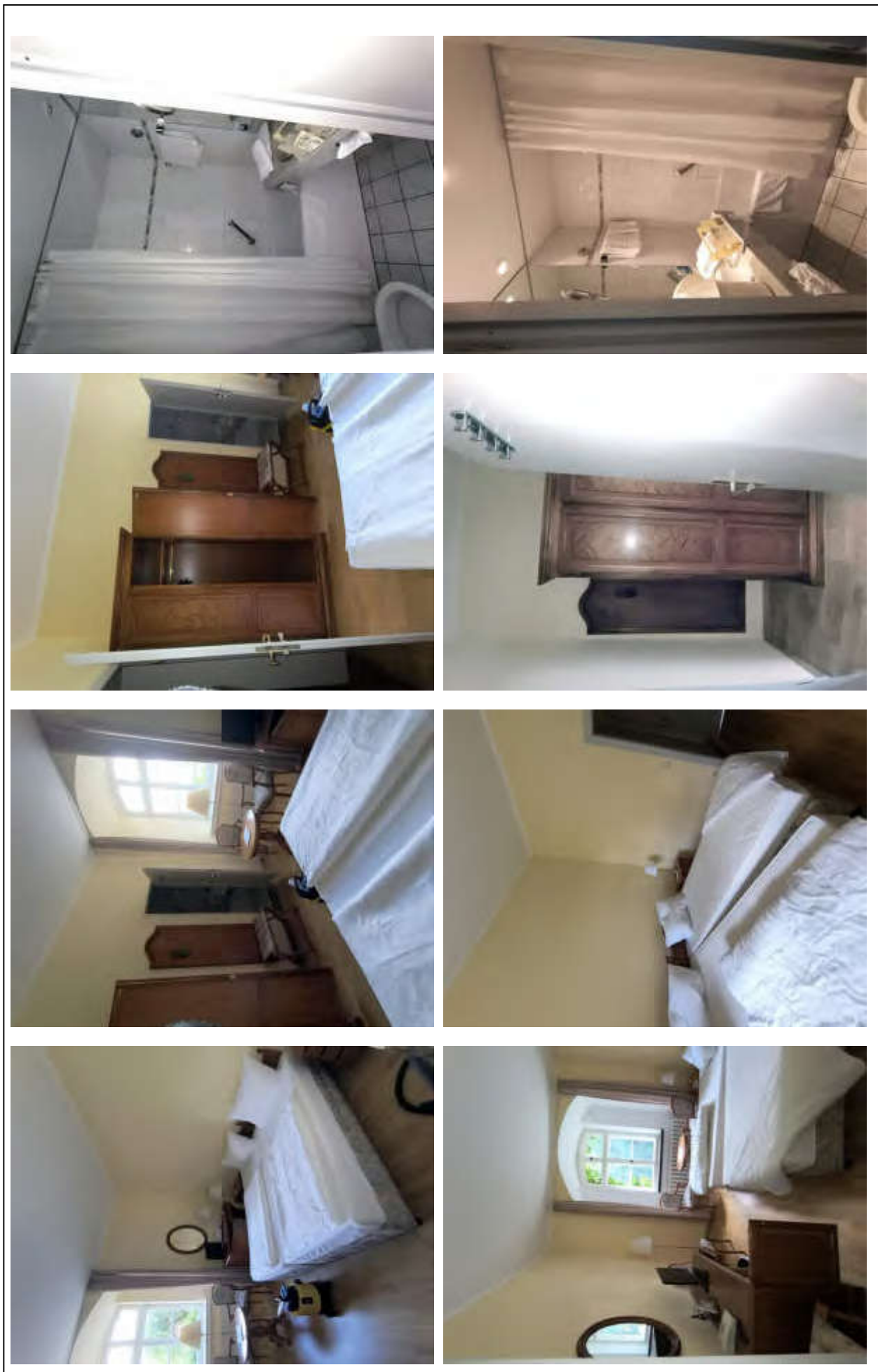


Bild 38-45 o Oben: Ansichten vom Zimmer 104 im Erdgeschoss
 o Unten: Ansichten vom Zimmer 105 im Erdgeschoss

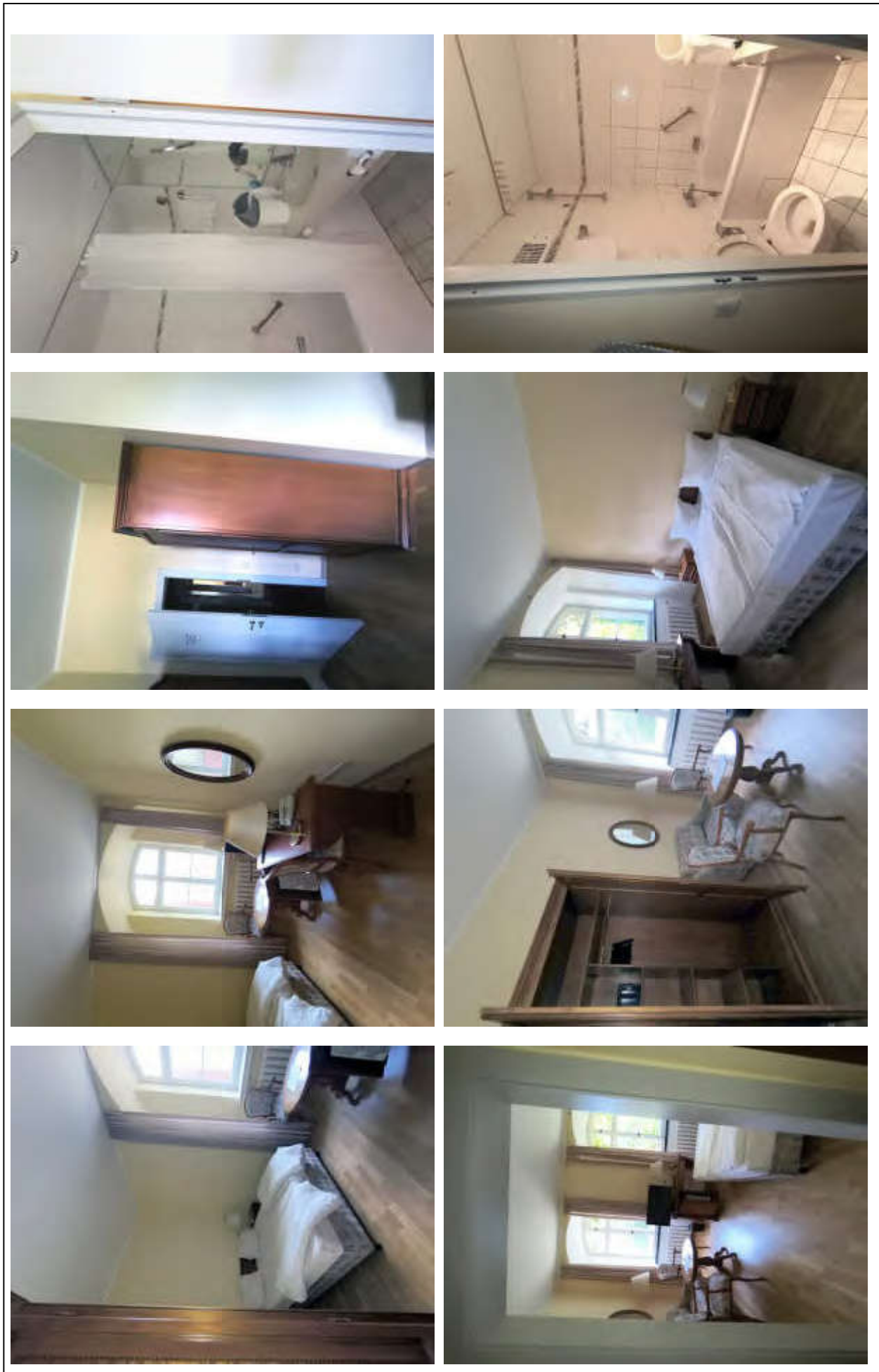


Bild 46-53 o Oben: Ansichten vom Zimmer 106 im Erdgeschoss
 o Unten: Ansichten vom Zimmer 107 im Erdgeschoss

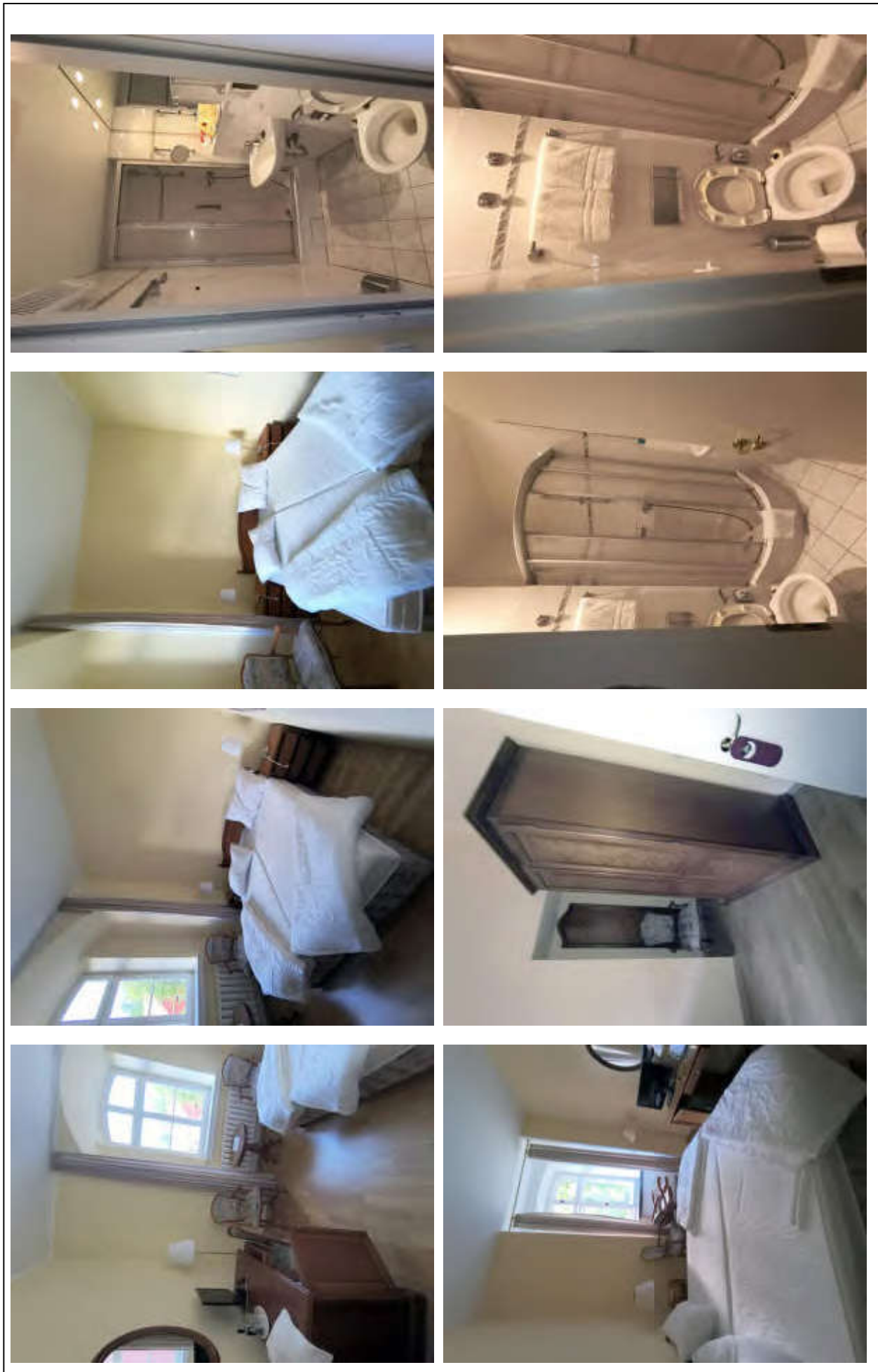


Bild 54-61 o Oben: Ansichten vom Zimmer 108 im Erdgeschoss
o Unten: Ansichten vom Zimmer 109 im Erdgeschoss

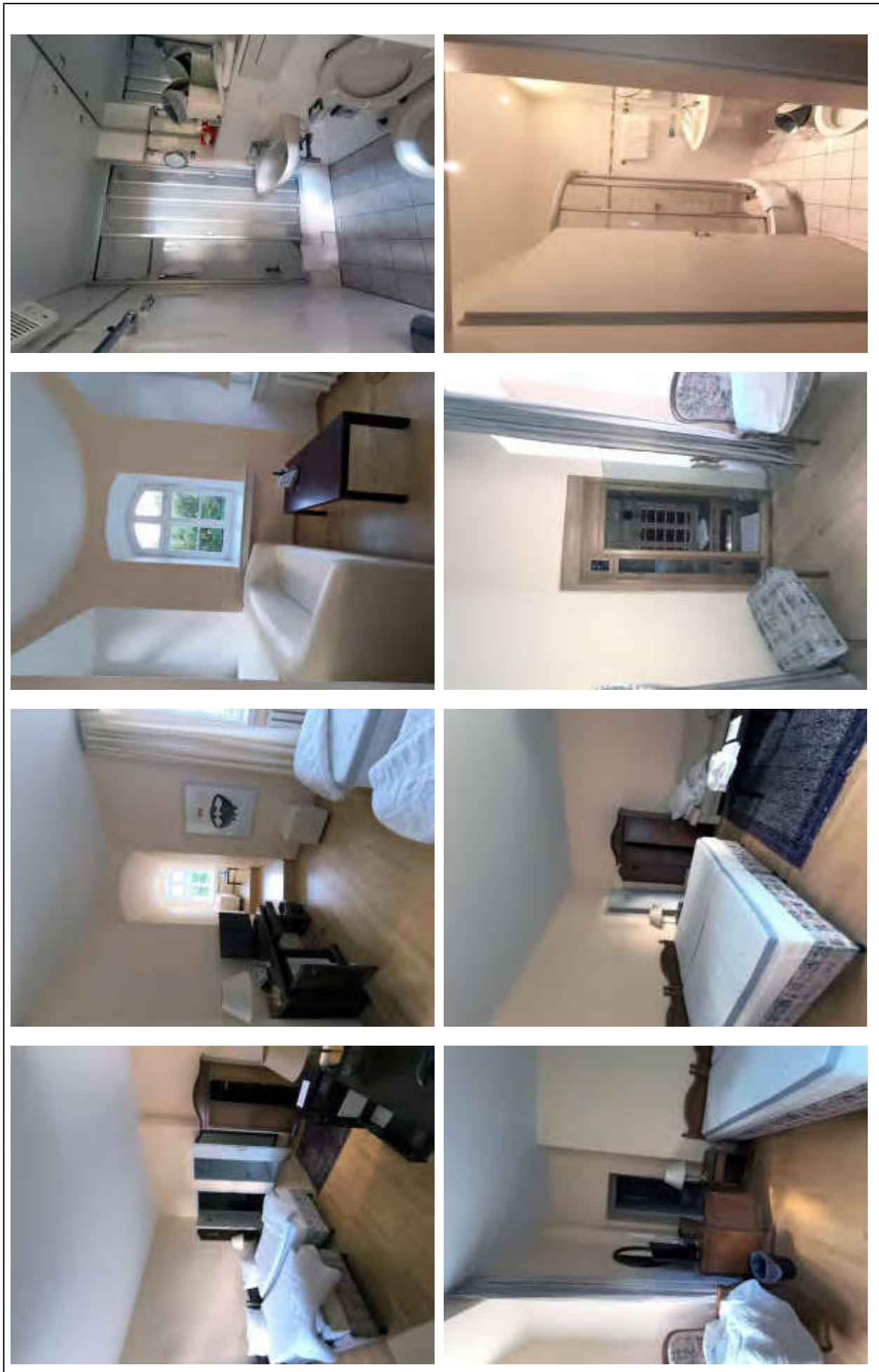


Bild 62-69 o Oben: Ansichten vom Zimmer 110 im Erdgeschoss
 o Unten: Ansichten vom Zimmer 111 im Erdgeschoss

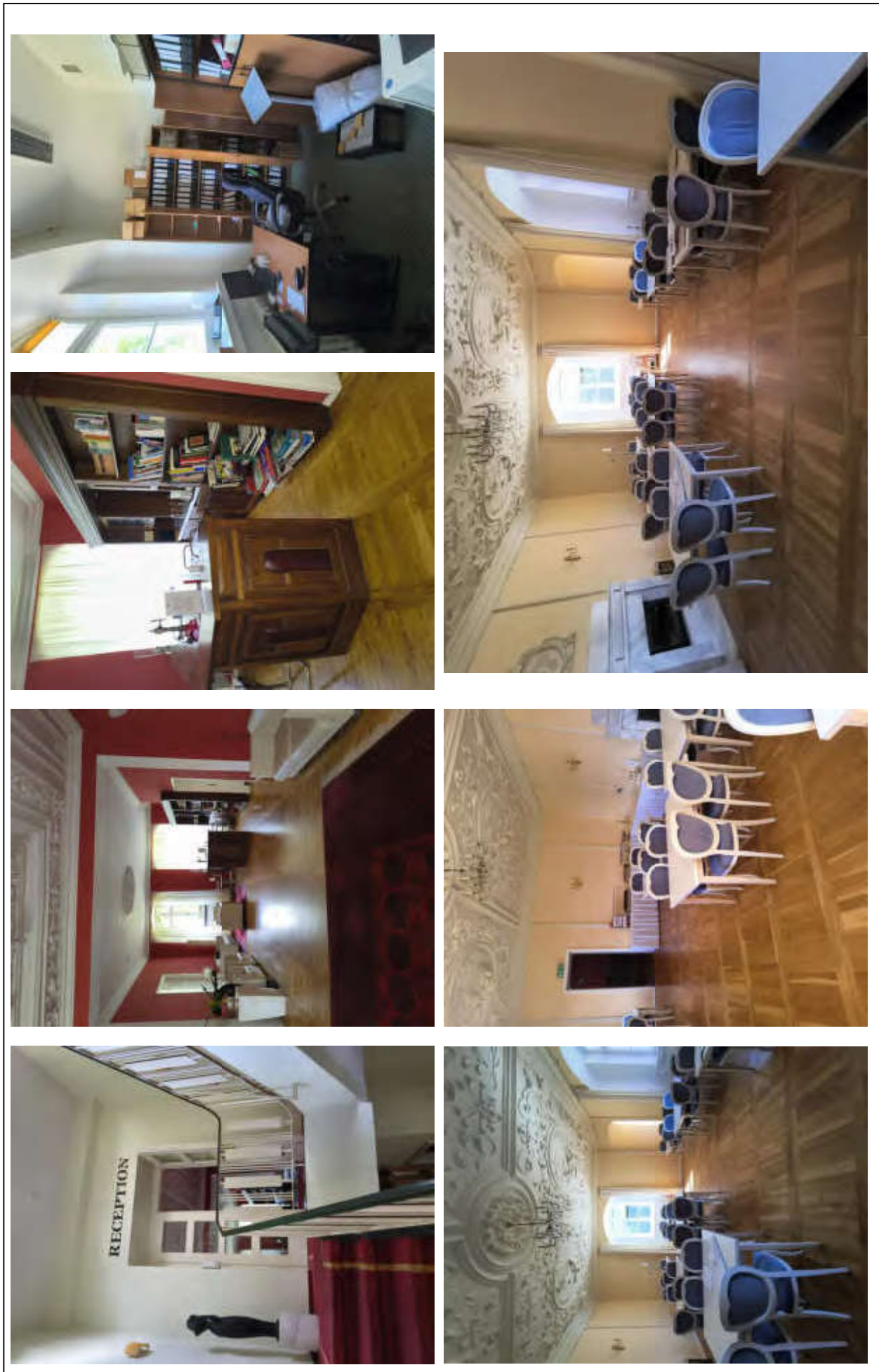


Bild 70-76 o Oben: Ansichten vom 1.OG: Rezeption, Empfang, Bar und Büroraum
o Unten: Ansichten vom 1.OG: Frühstückssaal

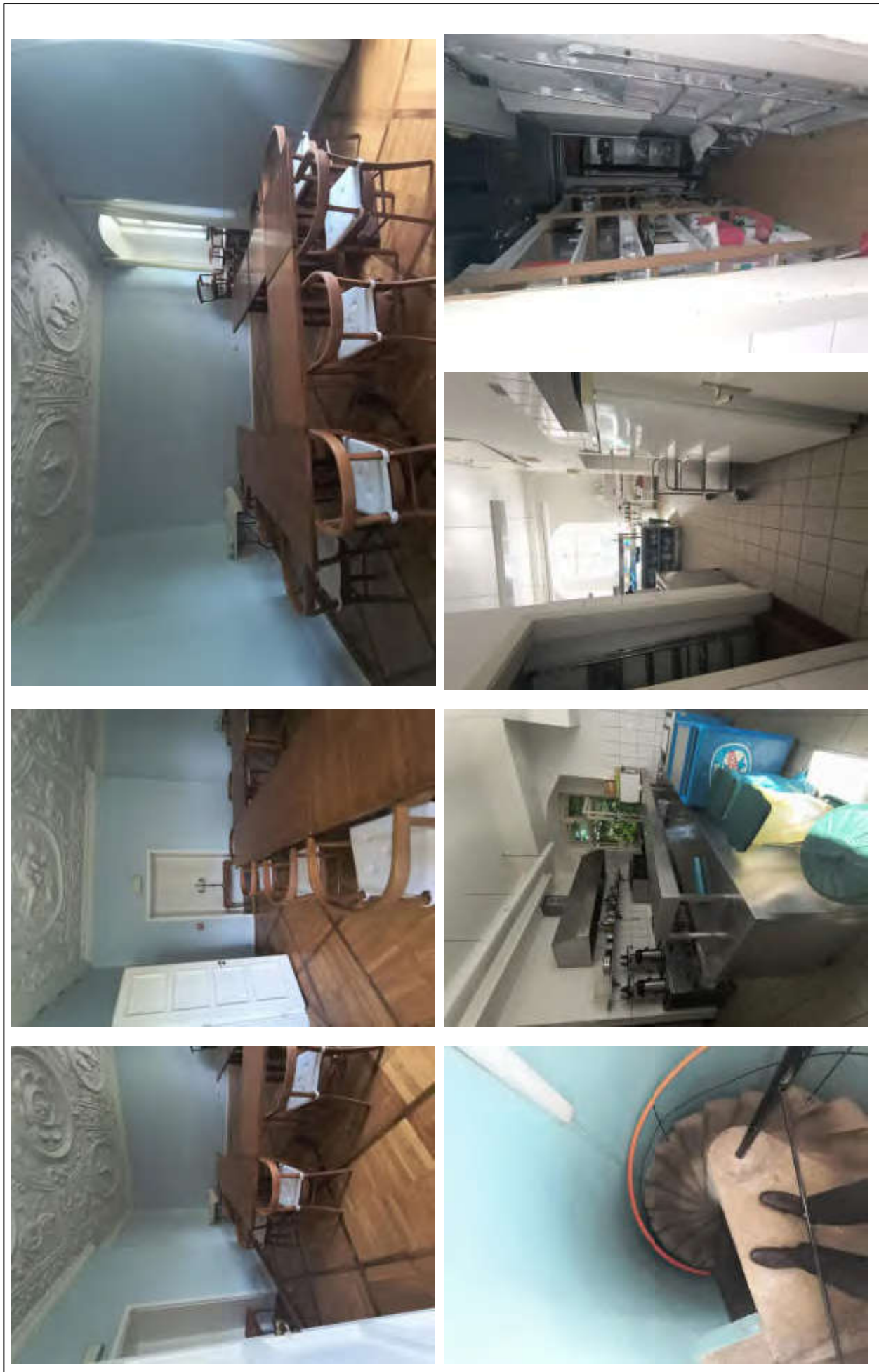


Bild 77-83 o Oben: Ansichten vom 1.OG: Tagungsraum
 o Unten: Ansichten vom 1.OG: Dienstbotentreppe im Erker, und Küche

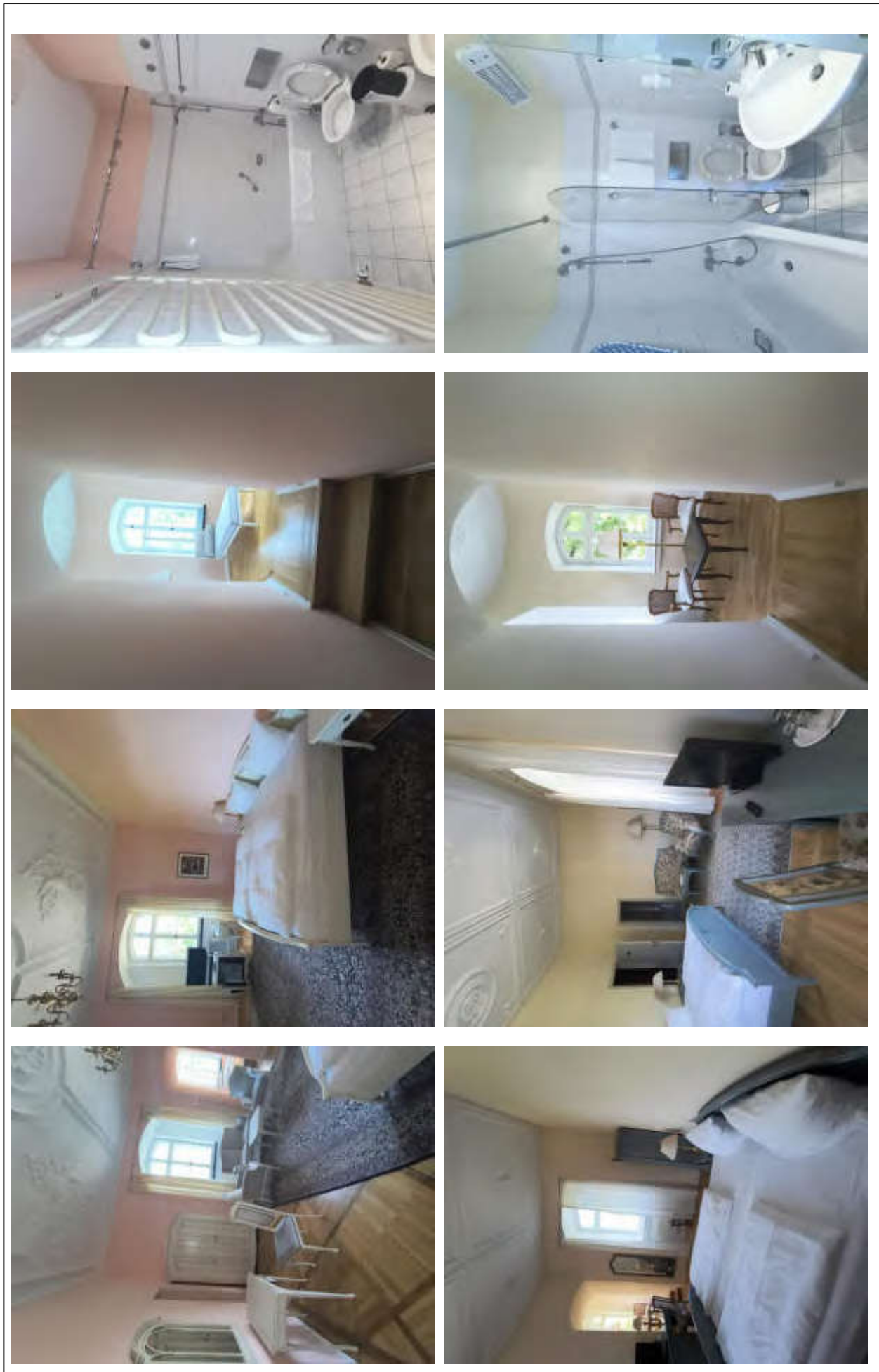
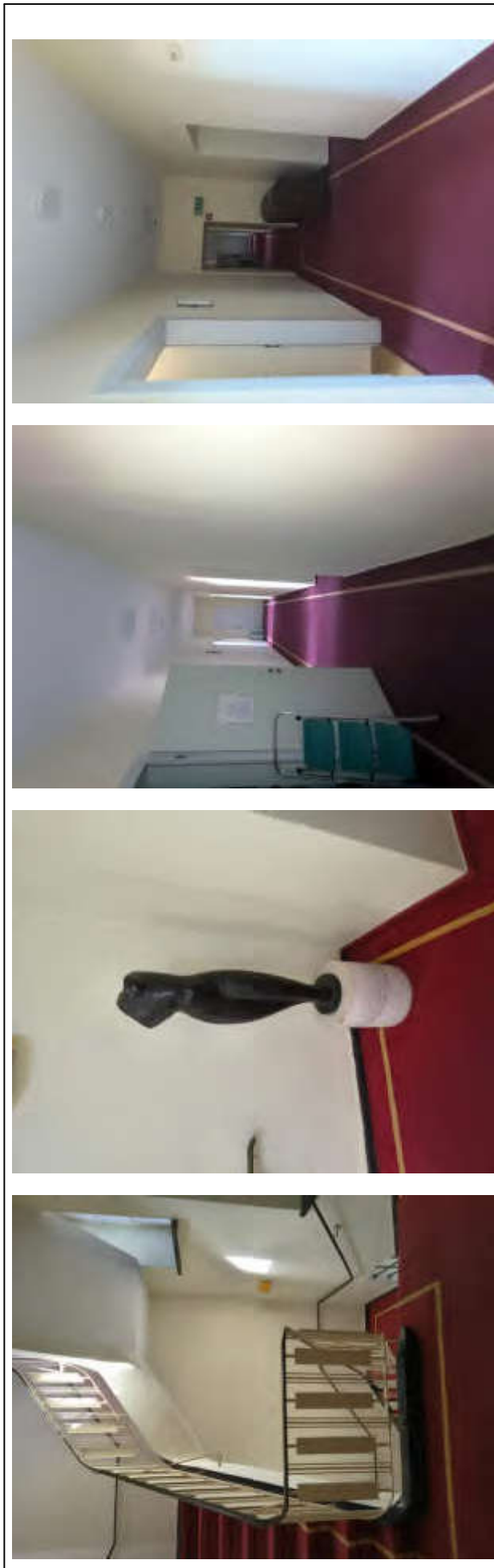


Bild 84-91 o Oben: Ansichten vom Zimmer 201 im 1. Obergeschoss
 o Unten: Ansichten vom Zimmer 202 im 1. Obergeschoss



Anmerkungen: Die Zimmer 301 und 302 werden privat genutzt, waren verschlossen und am Tag der Ortsbesichtigung nicht zugänglich.

**Der Gutachter hat sie nicht besichtigt.
Laut Aussagen des Hausmeisters vor Ort, handelt es sich um vergleichbare Hotelzimmer.**



Bild 92-95 o Oben: Treppenhaus zum 2.Obergeschoss und Flure im 2.Obergeschoss
 o Unten: Anmerkungen zu den Zimmern 301 und 302

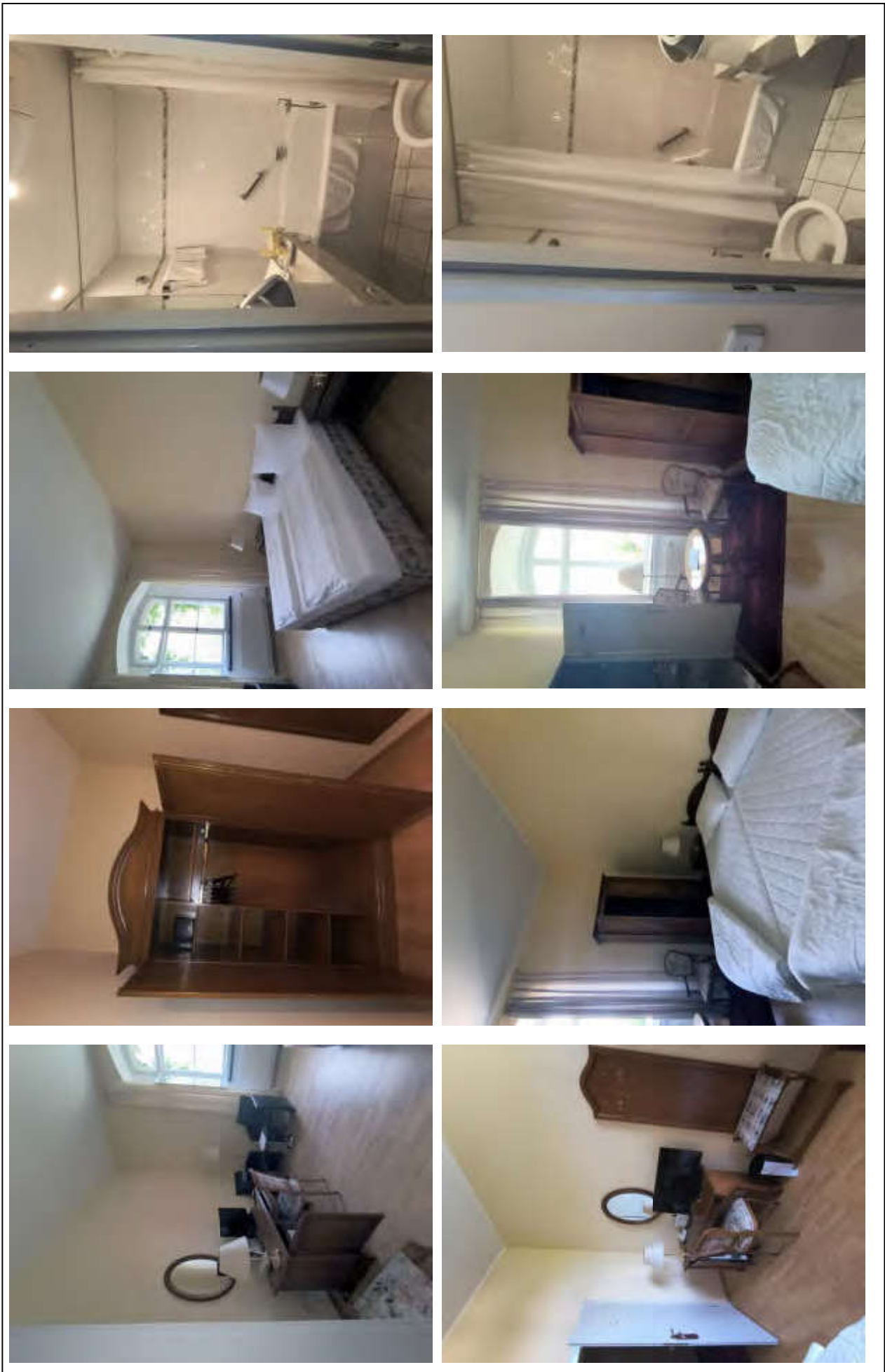


Bild 96-103 o Oben: Ansichten vom Zimmer 303 im 2.Obergeschoss
o Unten: Ansichten vom Zimmer 304 im 2.Obergeschoss

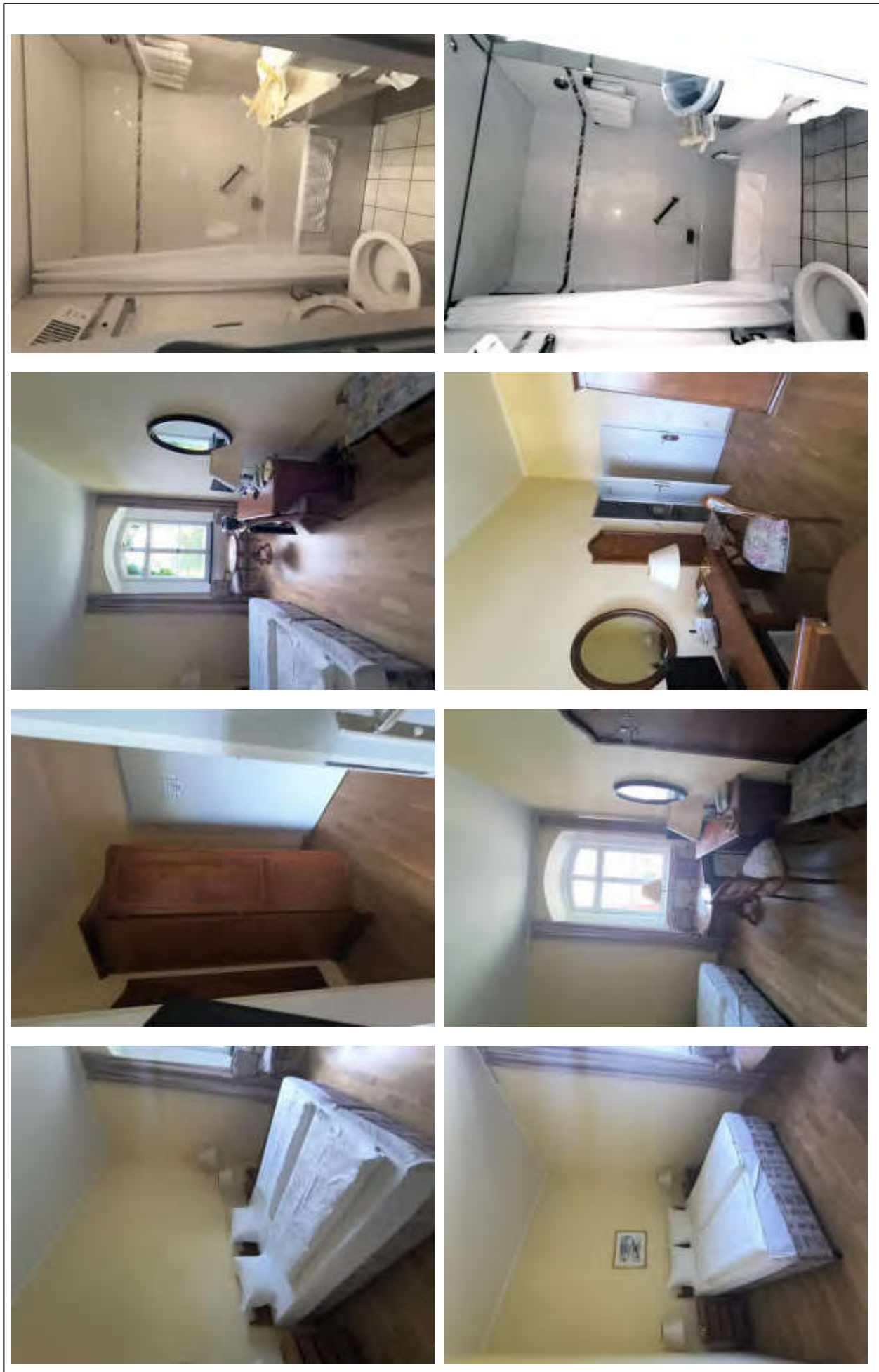


Bild 104-111 o Oben: Ansichten vom Zimmer 305 im 2.Obergeschoss
 o Unten: Ansichten vom Zimmer 306 im 2.Obergeschoss

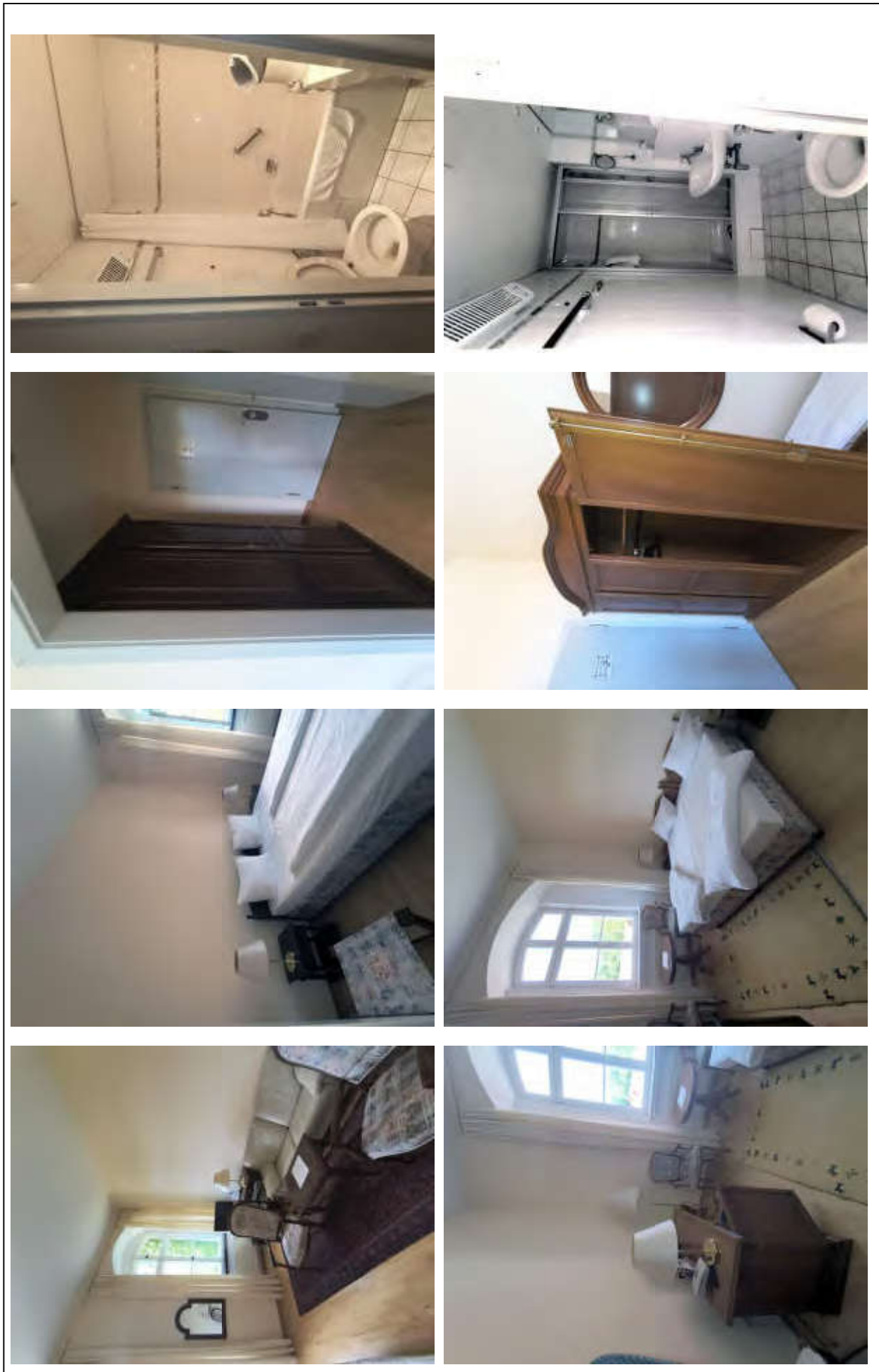


Bild 112-119 o Oben: Ansichten vom Zimmer 307 im 2.Obergeschoss
 o Unten: Ansichten vom Zimmer 308 im 2.Obergeschoss

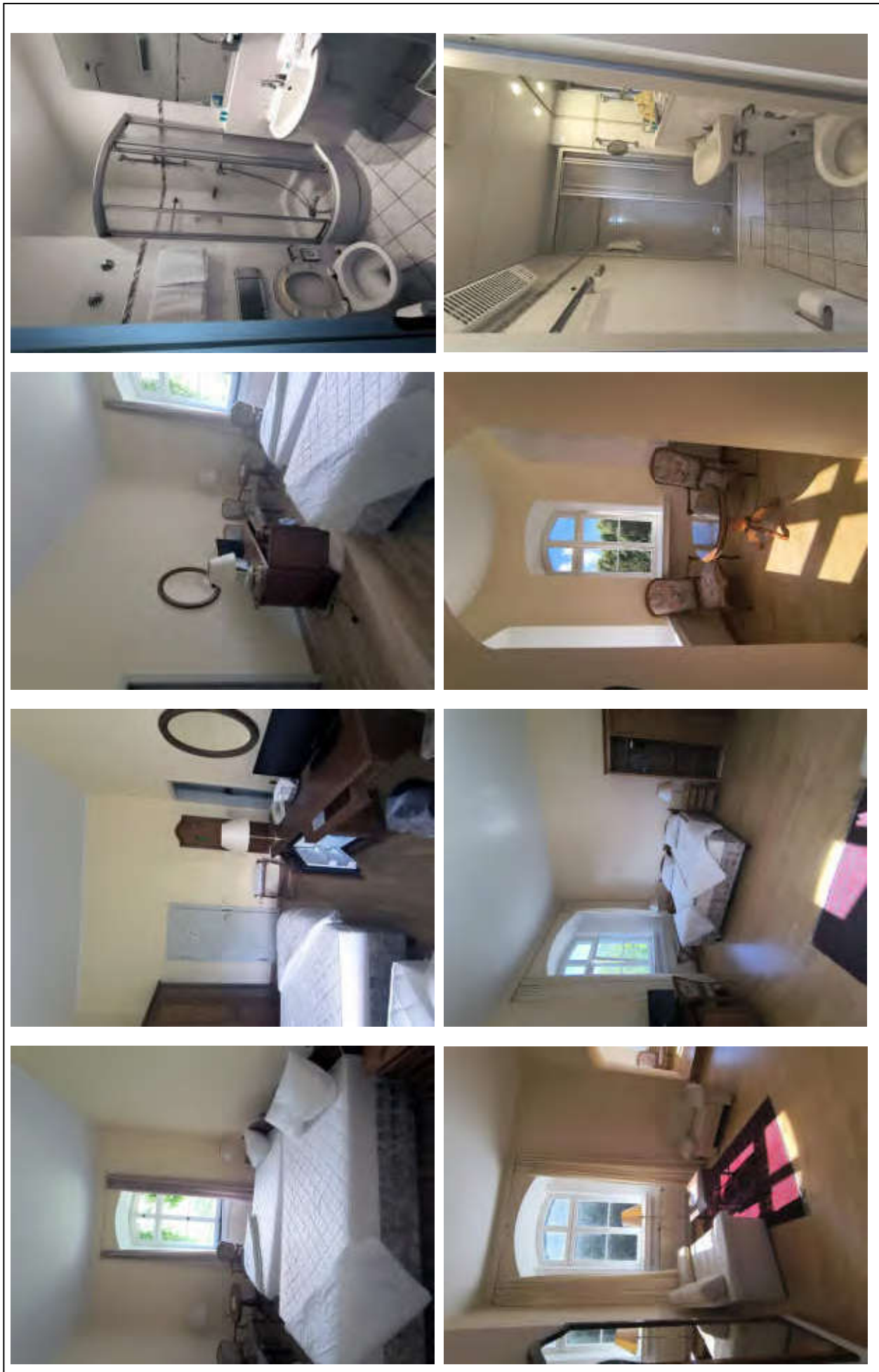


Bild 120-127 o Oben: Ansichten vom Zimmer 309 im 2.Obergeschoss
o Unten: Ansichten vom Zimmer 310 im 2.Obergeschoss



Bild 128-132 o Oben und Unten: Ansichten vom Zimmer 311 im 2. Obergeschoss
o Zimmer mit freistehender Badewanne und Infrarotkabine

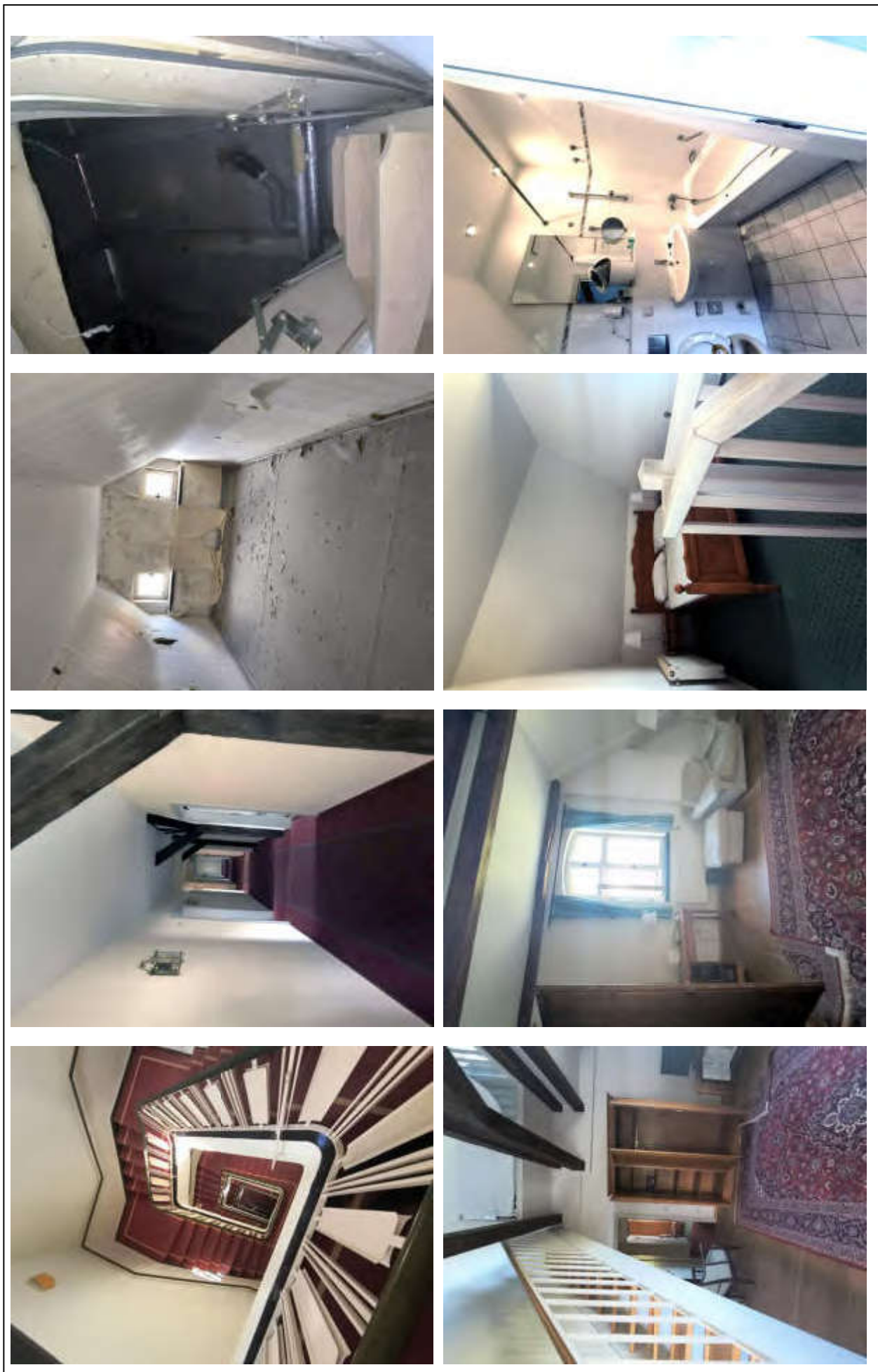


Bild 133-140
 o Oben: Treppenhaus zum Dachgeschoss, Flur im DG und Ansichten vom Dachboden
 o Unten: Ansichten vom Zimmer 401 im Dachgeschoss (Maisonettenzimmer über 2 Ebenen)

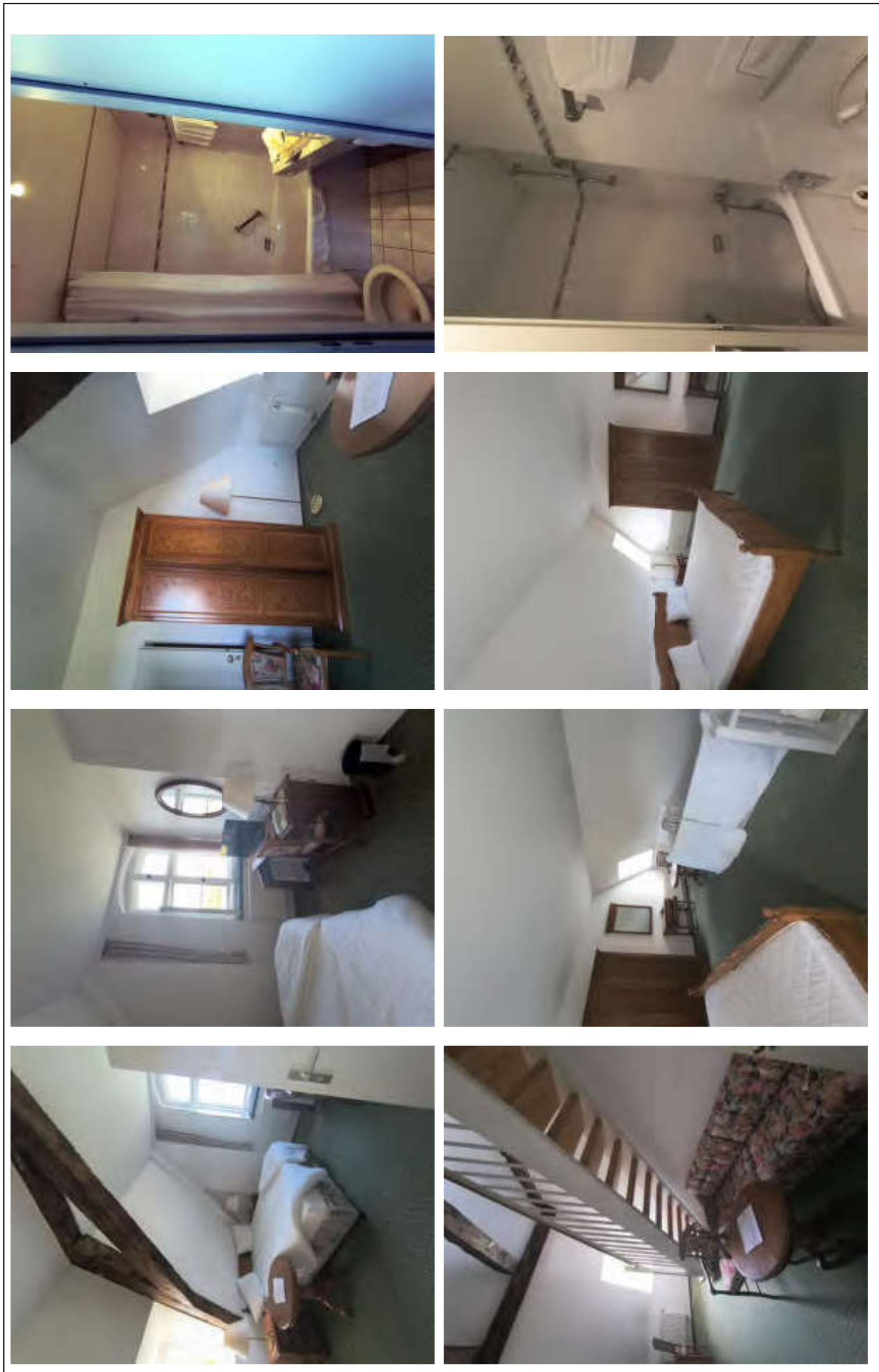


Bild 141-148 o Oben: Ansichten vom Zimmer 402 im Dachgeschoss (1 Ebene)
 o Unten: Ansichten vom Zimmer 403 im Dachgeschoss (Maisonettzimmer über 2 Ebenen)

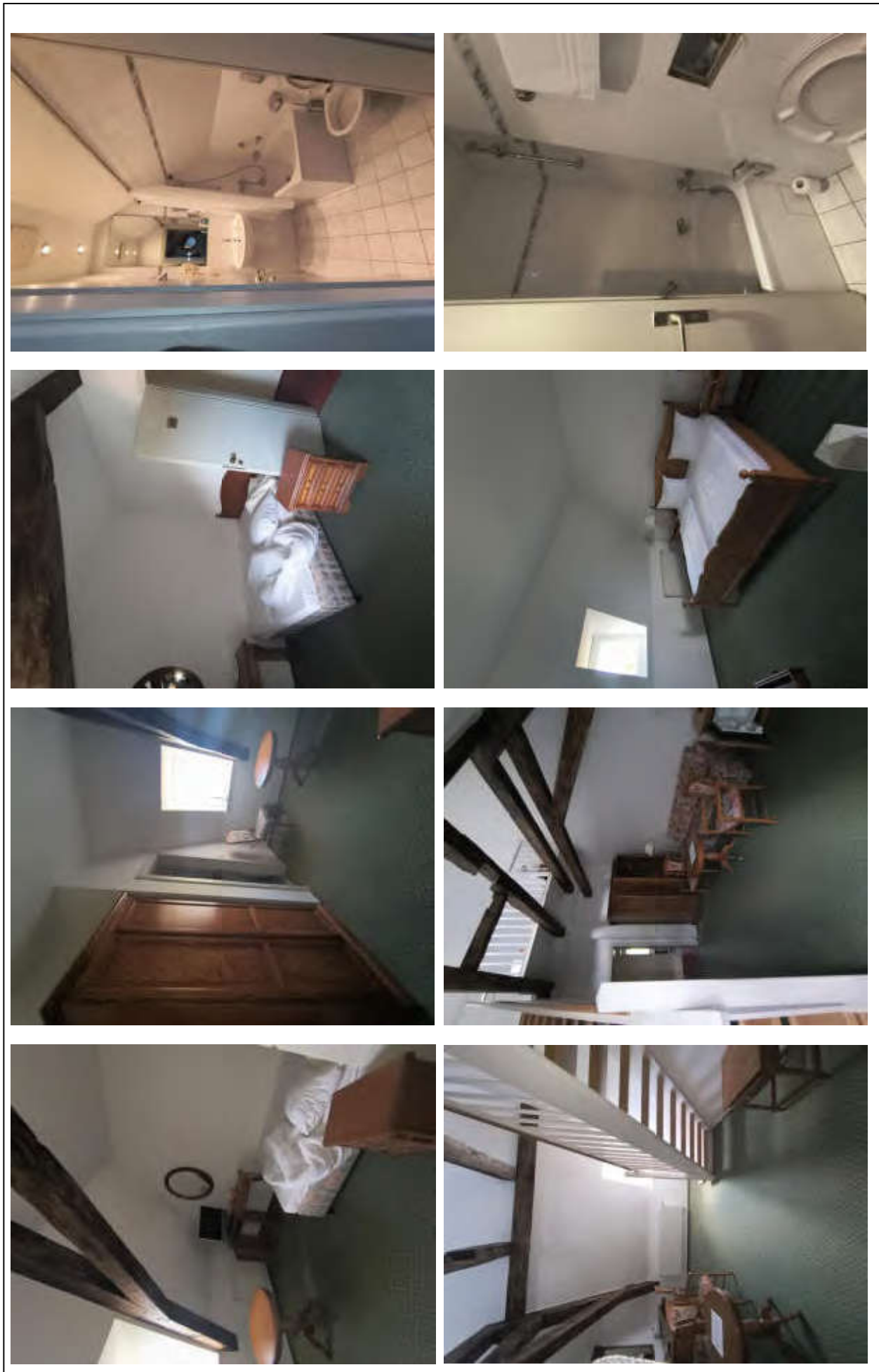


Bild 149-156 o Oben: Ansichten vom Zimmer 404 im Dachgeschoss (1 Ebene)
 o Unten: Ansichten vom Zimmer 405 im Dachgeschoss (Maisonettzimmer über 2 Ebenen)

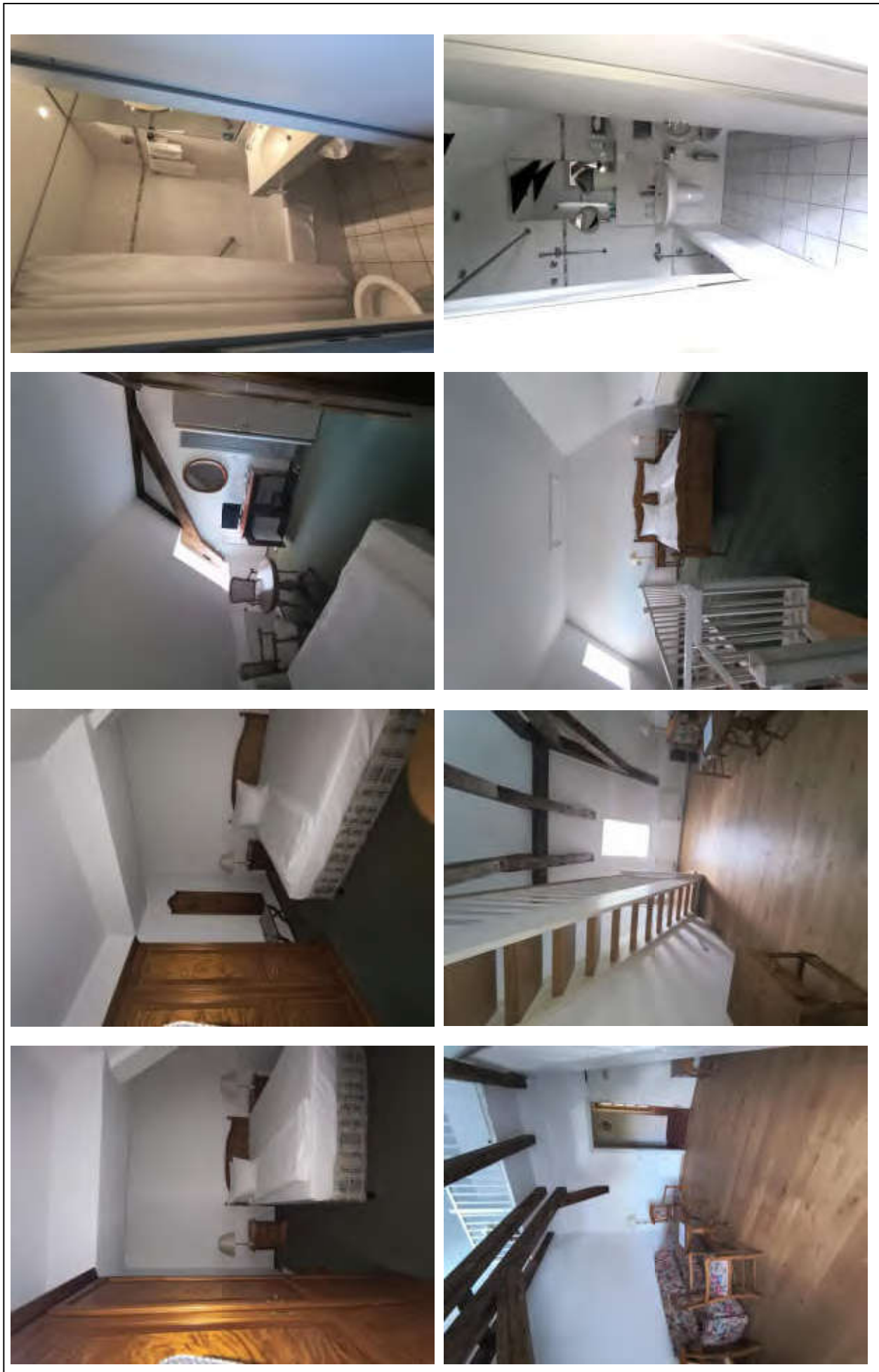


Bild 157-164 o Oben: Ansichten vom Zimmer 406 im Dachgeschoss (1 Ebene)
 o Unten: Ansichten vom Zimmer 407 im Dachgeschoss (Maisonettzimmer über 2 Ebenen)

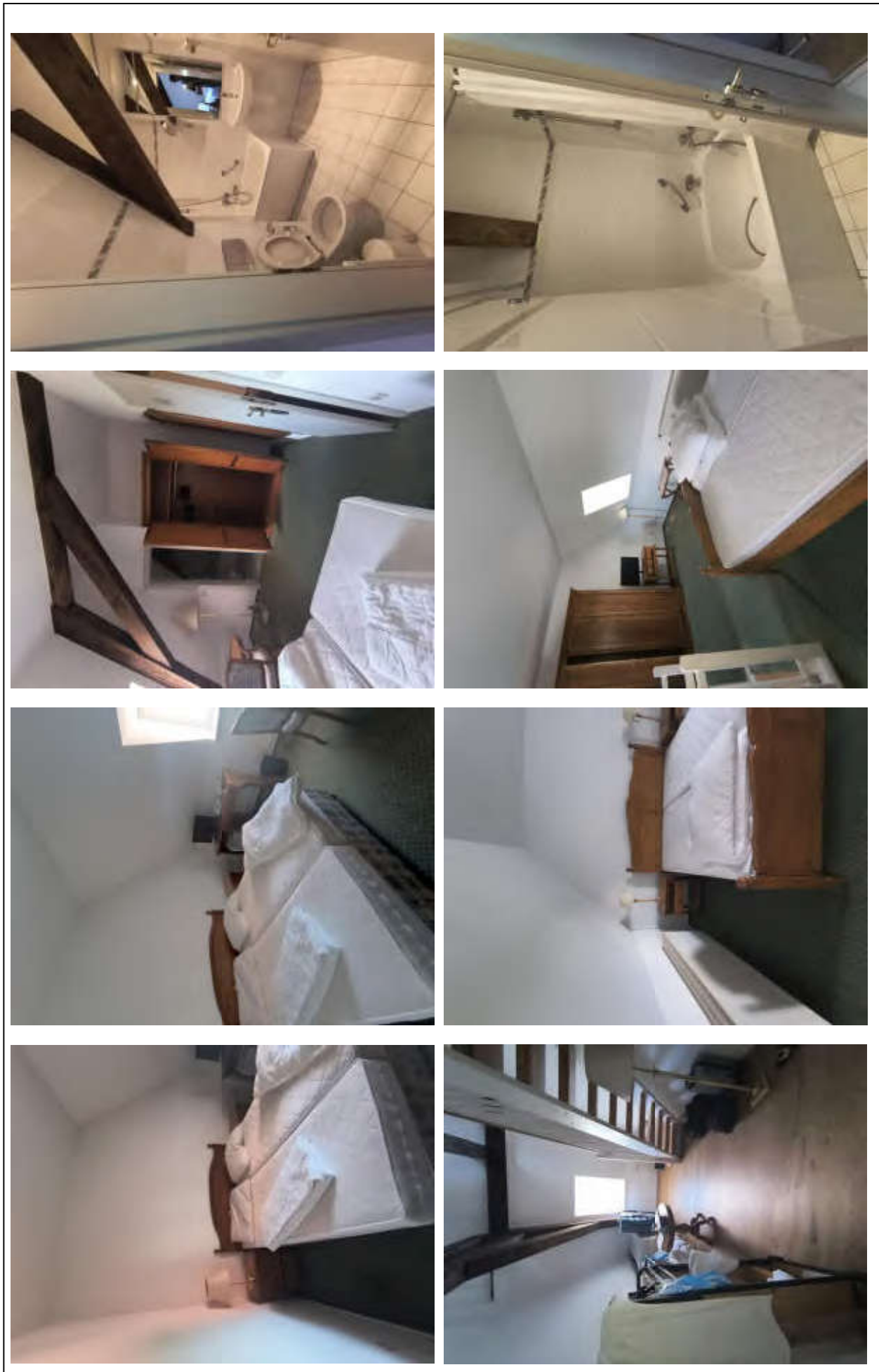


Bild 165-172 o Oben: Ansichten vom Zimmer 408 im Dachgeschoss (1 Ebene)
 o Unten: Ansichten vom Zimmer 409 im Dachgeschoss (Maisonettzimmer über 2 Ebenen)

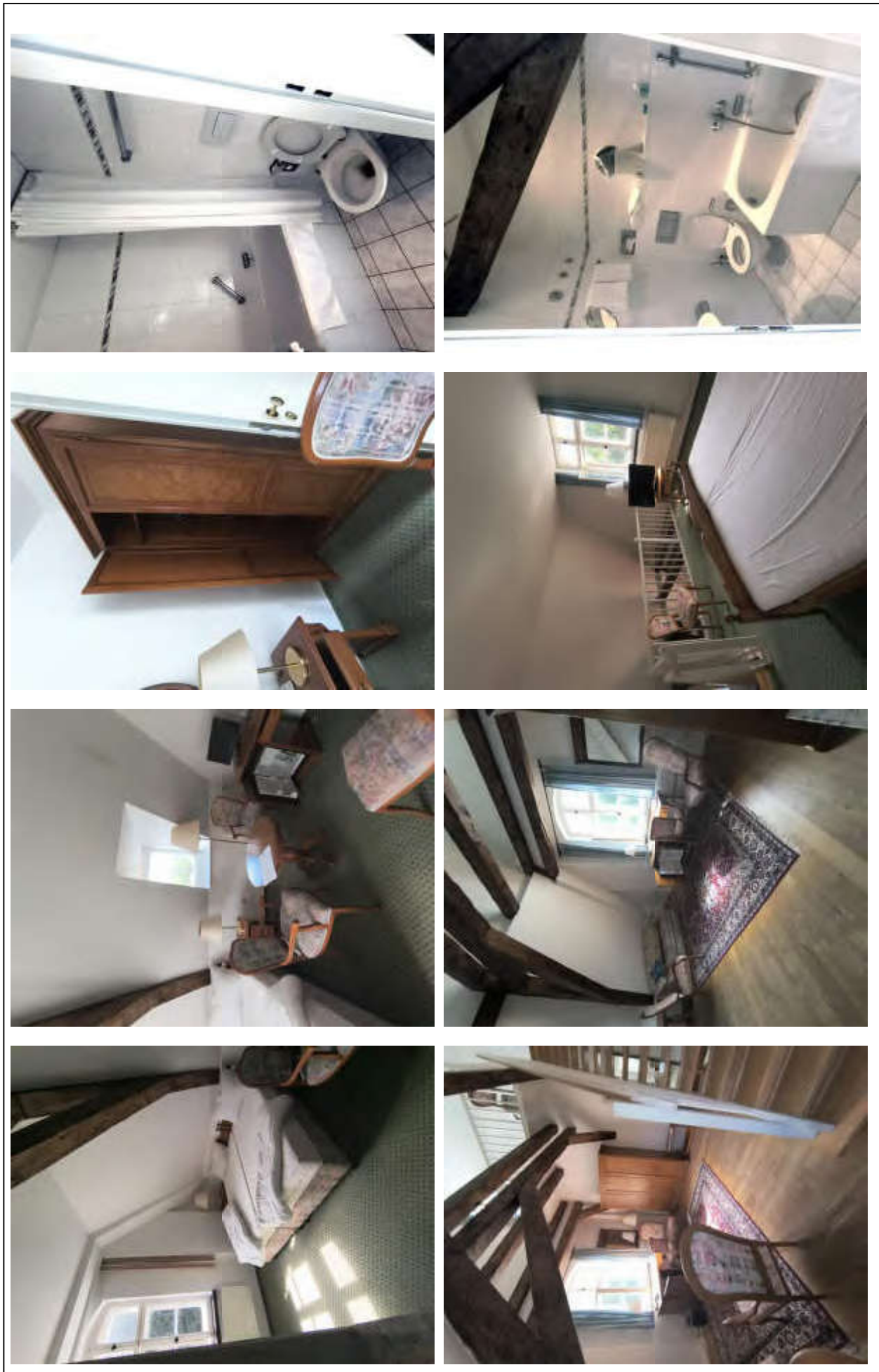


Bild 173-180 o Oben: Ansichten vom Zimmer 410 im Dachgeschoss (1 Ebene)
 o Unten: Ansichten vom Zimmer 411 im Dachgeschoss (Maisonettzimmer über 2 Ebenen)

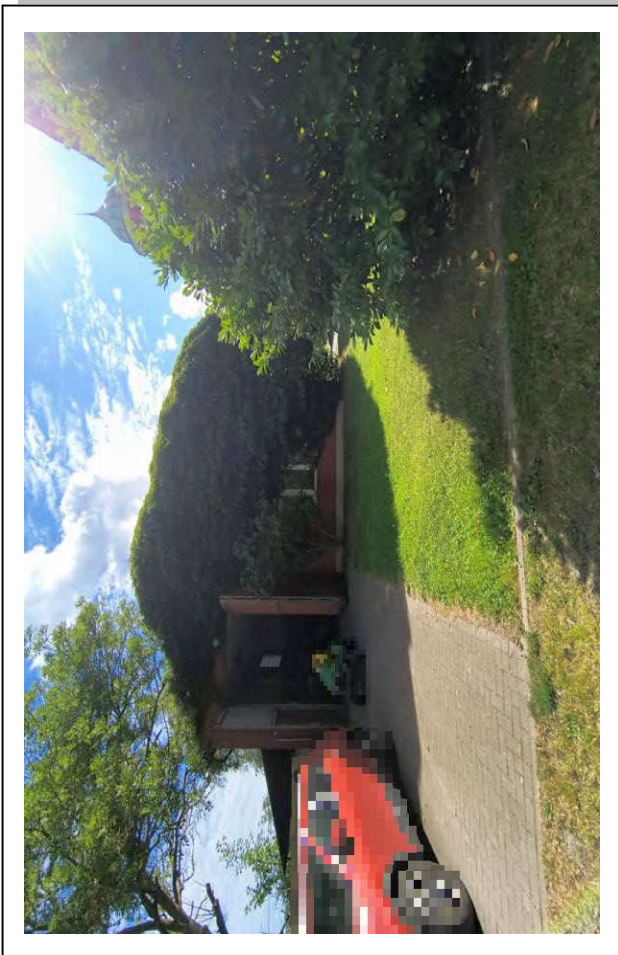


Bild 181-182 o Links und rechts: Außenansichten vom Wirtschaftsgebäude



Bild 183-186 o Links und rechts: Innenansichten vom Wirtschaftsgebäude: Heizungskessel, Warmwasserspeicher, Enthärtungsanlage

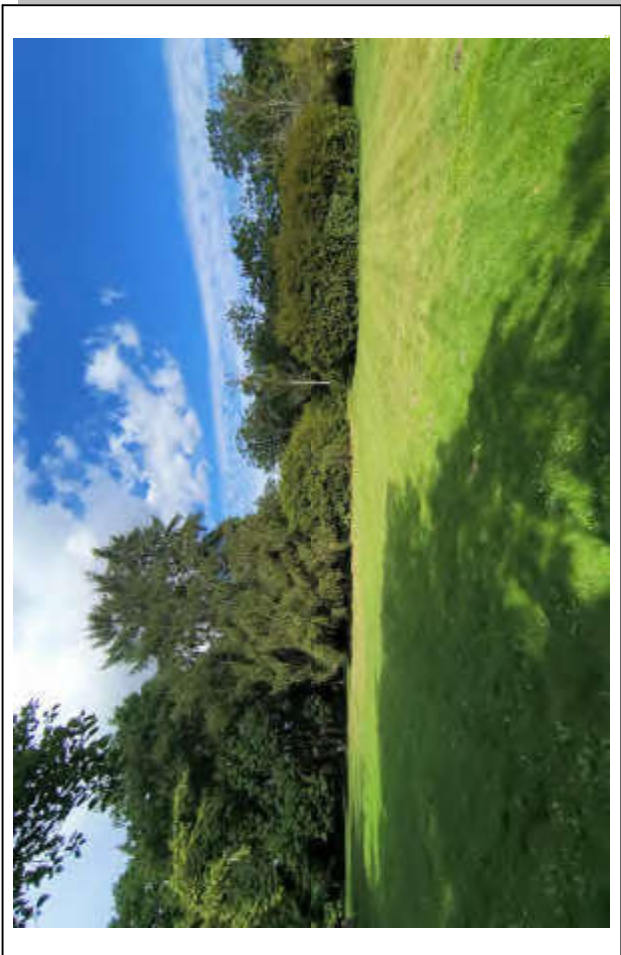


Bild 187-188 o Links und rechts: Ansichten vom Schlosspark (Flurstück 33)

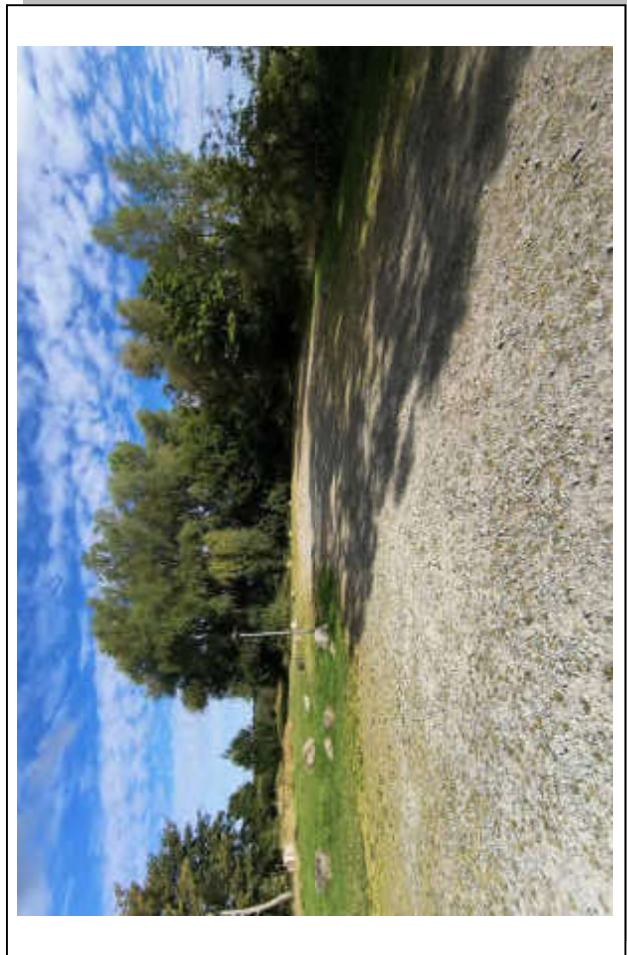
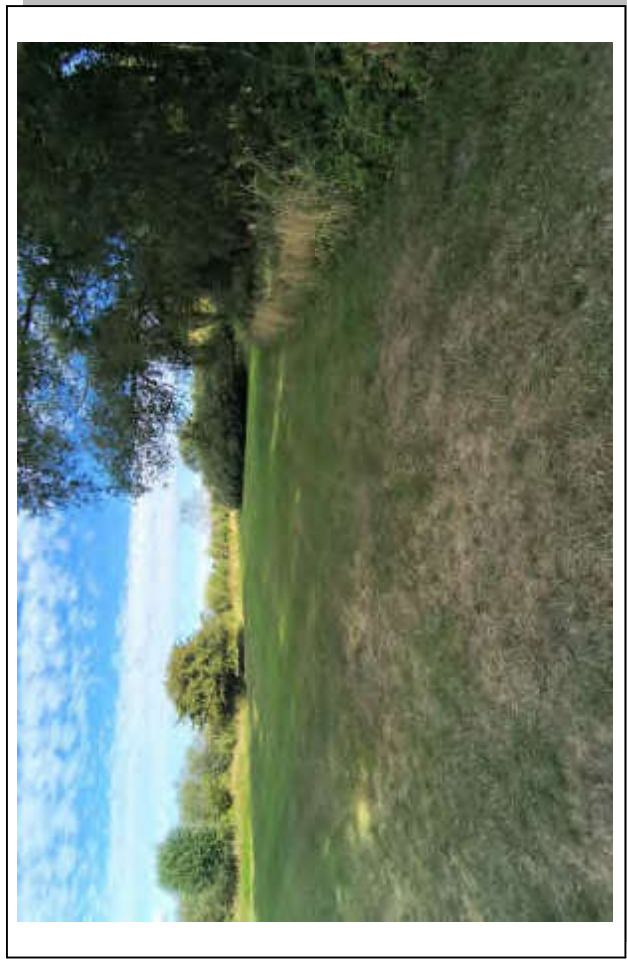


Bild 189-190 o Links und rechts: Ansichten vom Flurstück 14 (private Stellplatzflächen und Freiflächen)



Spycker Flur 1 Flst. 10/1 (Flurstückskennzeichen 132961001000100001)

Gebiet

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Nord-Rügen	Glowe

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Spycker (132961)		Glowe (132954)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
1	10/1	410 m ²	1026

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)	Straßenverkehr	410 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>

Spycker Flur 1 Flst. 14 (Flurstückskennzeichen 13296100100014)

Gebiet

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Nord-Rügen	Glowe

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Spycker (132961)		Glowe (132954)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
1	14	13.105 m ²	1026

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		2430 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	SIIIb3 21/21	6.711 m ²	1409 EMZ
	Mo/S-b3 24/24	4.255 m ²	1021 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Rad- und Fußweg	151 m ²	
(ALKIS)	Parkplatz	896 m ²	
	Gehölz	12.058 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>

Spycker Flur 1 Flst. 15 (Flurstückskennzeichen 13296100100015)

Gebiet

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Nord-Rügen	Glowe

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Spycker (132961)		Glowe (132954)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
1	15	938 m ²	1026

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		90 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	Mo/S-b3 24/24	377 m ²	90 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Fahrweg	137 m ²	
(ALKIS)	Graben	801 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

Spycker Flur 1 Flst. 27/2 (Flurstückskennzeichen 132961001000270002)

Gebiet

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Nord-Rügen	Glowe

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Spycker (132961)		Glowe (132954)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
1	27/2	185 m ²	1026

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	Grünland	185 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>

Spycker Flur 1 Flst. 27/3 (Flurstückskennzeichen 132961001000270003)

Gebiet

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Nord-Rügen	Glowe

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Spycker (132961)		Glowe (132954)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
1	27/3	117 m ²	1026

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	Straßenverkehr	117 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

Spycker Flur 1 Flst. 28 (Flurstückskennzeichen 13296100100028)

Gebiet

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Nord-Rügen	Glowe

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Spycker (132961)		Glowe (132954)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
1	28	262 m ²	1026

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung	Fläche	0 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	keine Bodenschätzung gefunden	0 m ²	0 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Grünland	262 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

Spycker Flur 1 Flst. 29/1 (Flurstückskennzeichen 132961001000290001)

Gebiet

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Nord-Rügen	Glowe

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Spycker (132961)		Glowe (132954)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
1	29/1	340 m ²	1026

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung	Fläche	0 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	keine Bodenschätzung gefunden	0 m ²	0 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Grünland	340 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

Spycker Flur 1 Flst. 29/2 (Flurstückskennzeichen 132961001000290002)

Gebiet

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Nord-Rügen	Glowe

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Spycker (132961)		Glowe (132954)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
1	29/2	1.045 m ²	1026

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	Restauration	1.045 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>

Spycker Flur 1 Flst. 32/6 (Flurstückskennzeichen 132961001000320006)

Gebiet

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Nord-Rügen	Glowe

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Spycker (132961)		Glowe (132954)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
1	32/6	2.110 m ²	1026

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		907 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	IS3D 45/43	2.110 m ²	907 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Park	2.110 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

Spycker Flur 1 Flst. 30 (Flurstückskennzeichen 13296100100030)

Gebiet

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Nord-Rügen	Glowe

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Spycker (132961)		Glowe (132954)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
1	30	2.456 m ²	1026

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)	Restauration	2.456 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