

Amtsgericht Stralsund

GZ: 701 K 104/23

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
eines **mit eine Wohnhaus und Nebengebäude**
bebauten Grundstücks

**Wanderweg zum Königsstuhl 7
18551 Lohme OT Hagen**

Basierend auf einer äußerlichen Besichtigung von außerhalb der Einfriedungsgrenzen.

erstattet von

INGO KUHWALD

AZ: 4.777/24

*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 eine Wohnhaus und Nebengebäude**
bebauten Grundstücks

Wanderweg zum Königsstuhl 7
18551 Lohme OT Hagen

Land : Mecklenburg-Vorpommern
Amtsgericht : Stralsund
Gemarkung : Hagen

Grundbuch von	Blatt / lfd.Nr.	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße
Hagen	1586 / 1	1	32/4	20 m ²
Hagen	1586 / 1	1	32/5	2.285 m ²
Hagen	1586 / 2	1	37/9	495 m ²

zum Wertermittlungsstichtag : 29.03.2024

Dieses Gutachten enthält 28 Seiten und 15 Anlagen. Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon 3 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

< basierend auf einer äußerlichen Besichtigung >

GA4777-24.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	4
1.1.1	<i>Zweck des Gutachtens</i>	4
1.1.2	<i>Ansprechpartner</i>	4
1.2	ORTSBESICHTIGUNG	4
1.3	GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE, BAULASTEN, ÜBERBAUUNGEN	5
2	LAGE	6
2.1	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG.....	7
2.1.1	<i>weitere Zustandsmerkmale</i>	8
3	BODENWERTERMITTLUNG	9
3.1.1	<i>Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes</i>	9
3.1.2	<i>Wertmethodische Aufteilung</i>	10
3.1.3	<i>Bewertung der Teilfläche I</i>	11
3.1.4	<i>Teilfläche I: Anpassung des Bodenrichtwertes</i>	12
3.2	WERTERMITTLUNG TEILFLÄCHE II.....	12
3.3	ZUSAMMENFASSUNG DER FLURSTÜCKE.....	13
4	WERTERMITTLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	14
4.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN.....	14
5	SACHWERTVERFAHREN	16
5.1	BAUBESCHREIBUNG	16
5.1.1	<i>Gebäude I</i>	17
5.1.2	<i>baulichen Nebenanlagen</i>	18
5.2	SACHWERTERMITTLUNG.....	19
5.2.1	<i>Bruttogrundfläche- Wohnhaus und NHK</i>	19
5.2.2	<i>Alterswertminderung</i>	20
5.2.3	<i>Sachwertberechnung</i>	21
5.2.4	<i>Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes</i>	22
6	VERGLEICHSAKTORVERFAHREN	23
6.1.1	<i>Marktdaten</i>	23
6.1.2	<i>Berechnung</i>	23
7	VERKEHRSWERT	24
7.1.1	<i>fiktive wertmethodische Aufteilung gemäß Grundbuchbestand</i>	24
8	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	25
9	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG	26
10	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	27
11	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	28

1 Allgemeines zum Auftrag und zum Grundstück

1.1.1 Zweck des Gutachtens

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

1.1.2 Ansprechpartner

Auftraggeber	Auftragnehmer	Gläubiger 1	Gläubiger 2
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	Gemeinde Lohme Ernst-Thälmann-Straße 37 18551 Sagard	Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Putbusser Chaussee 1 18528 Bergen auf Rügen

1.2 Ortsbesichtigung

- Den beteiligten Parteien wurde ein Ortsbesichtigungstermin für den 14.03.2024 vorgeschlagen.
- Die Schuldner wurden 2 x angeschrieben, die Post wurde dem Gutachter ungeöffnet zurückgeschickt.
- Per Mail wurde der Gutachter von den Schuldnern mit Androhung einer Strafanzeige informiert, dass keine weitere Kontaktaufnahme per Mail oder Post akzeptiert wird.
 - Das Grundstück ist allseitig eingefriedet und verschlossen, es wurde durch den Gutachter nicht betreten. Der Gutachter klingelte an der Pforte, es erschien Niemand.
 - Es erfolgte eine äußere Besichtigung von folgenden Standorten:



- Standort A+B: Besichtigung von der Straßenseite, außerhalb der Einfriedung
- Standort C: rückwärtige Besichtigung aus einer Entfernung von ca. > 80 m

- Die Wertermittlung wird auf der Grundlage einer rein äußerlichen Besichtigung vorgenommen. Sich aus dieser rein äußerlichen Besichtigung ergebende Abweichungen zu den tatsächlichen Wertverhältnissen gehen zu Lasten des Schuldners.

Der Gutachter weißt auf folgende Umstände hin:

- Die baulichen Anlagen konnten nur äußerlich besichtigt werden.
- Rückseitig erfolgte die Besichtigung im Abstand von ca. 80 m mittels Kamerazoom (Standort C).
- Ein Aufmaß der baulichen Anlagen erfolgte nicht, Maßangaben wurden aus Luftbildern und Fotos herausgemessen

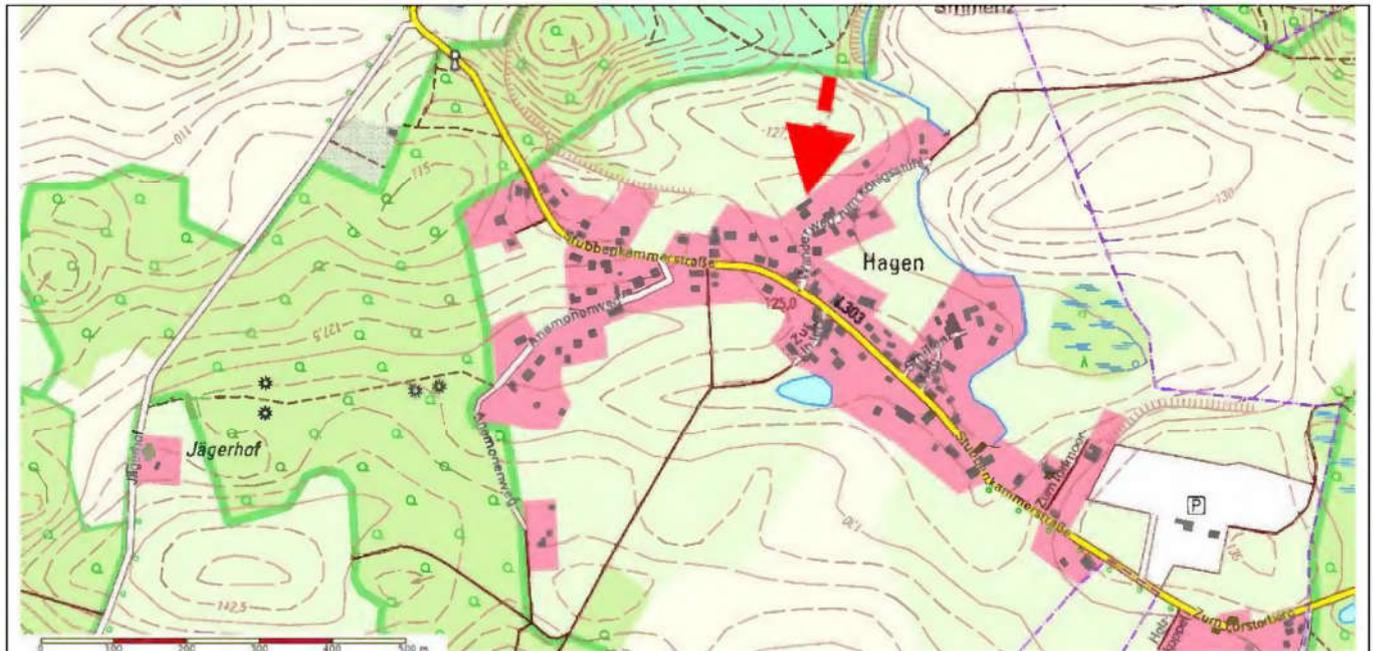
Genauigkeit der Maßangaben:

- Gebäude 1: Genauigkeit ca. +/-10%
- Gebäude 2: Genauigkeit ca. +/-20%
- Im Bauarchiv existiert keine Bauakte zum Objekt (es wurden keine Informationen zugereicht)
- **Der Gutachter hat keine gesicherten Erkenntnisse zum Ausstattungsgrad des Wohnhauses (1) bzw. des Nebengebäudes (2).**

1.3 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

Grundbuchangaben	
Eigentümer	<ul style="list-style-type: none"> • Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt
Rechte in Abt. II	<ul style="list-style-type: none"> • Lfd. Nr. 1 bis 4: umfangreiche Rechte in Abt. II <ul style="list-style-type: none"> ◦ bleibt unberücksichtigt bzw. wird gesondert berücksichtigt • Lfd. Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk <ul style="list-style-type: none"> ◦ bleibt unberücksichtigt
Baulast	<ul style="list-style-type: none"> • keine Baulasteintragungen (siehe Anlage)
Überbauungen	<ul style="list-style-type: none"> • Die Flurstücke werden augenscheinlich nicht überbaut und von den Flurstücken gehen keine Überbauungen aus.

2 Lage



Hagen ist ein Ortsteil der Gemeinde Lohme im Landkreis Vorpommern-Rügen in Mecklenburg-Vorpommern.

Lohme ist eine Gemeinde auf der Insel Rügen. Sie grenzt an die berühmten Rügener Kreidefelsen mit der Stubbenkammer. Die Gemeinde wird vom Amt Nord-Rügen mit Sitz in der Gemeinde Sagard verwaltet. Es wird vom Amt Recknitz-Trebeltal mit Sitz in der Stadt Tribsees verwaltet.

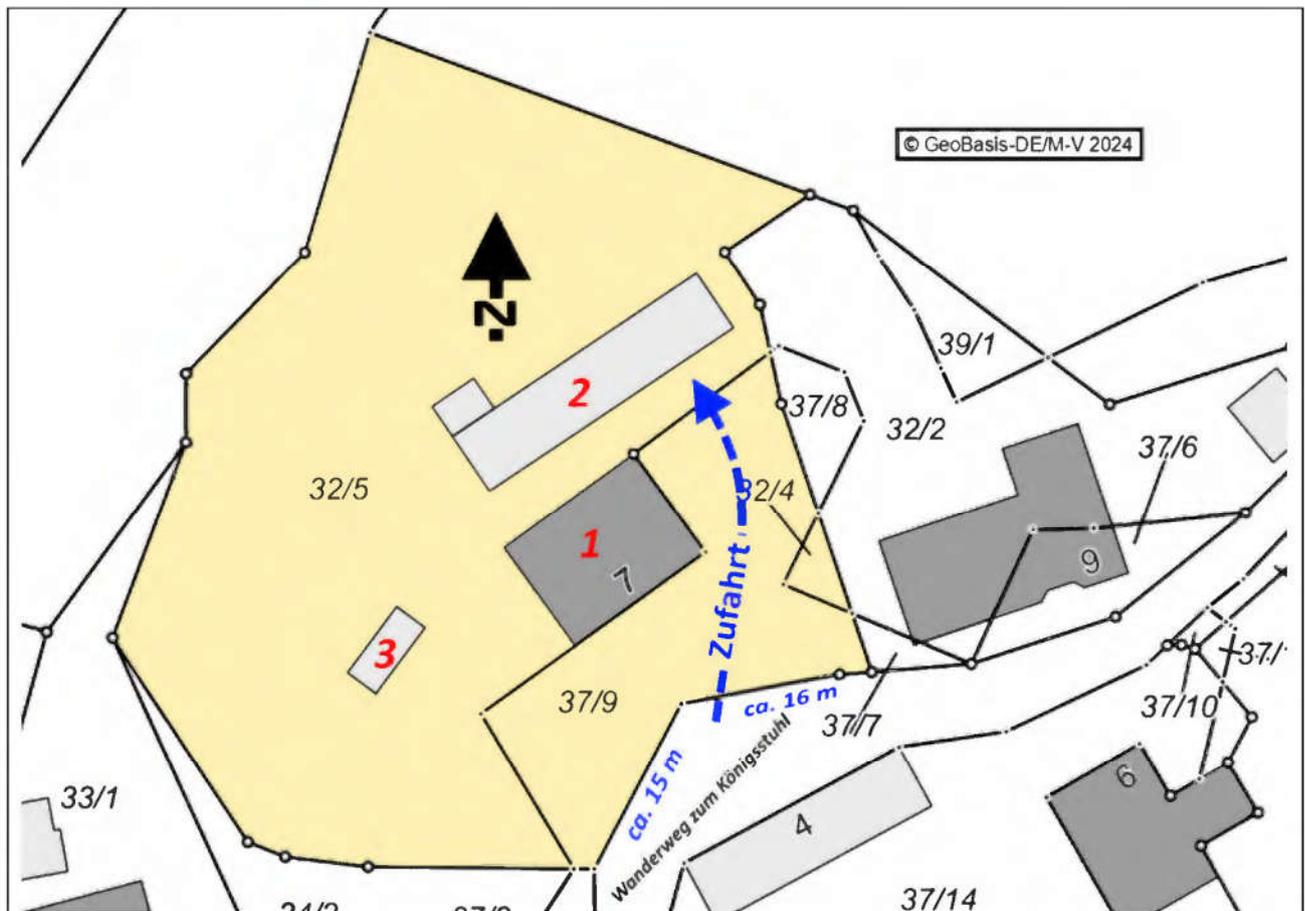
Die Wirtschaft Lohmes ist vor allem touristisch geprägt, wobei die umliegende Landschaft die Anziehungskraft der Gemeinde ausmacht. Lohme ist Ausgangspunkt vieler Wanderwege durch den Nationalpark oder am Hochuferweg entlang in Richtung Glowe. Im Frühjahr blühen dort unzählige verschiedene Pflanzen. Von Lohme aus ist auch das Kap Arkoma zu sehen.

- o Einwohner (Lohme) : 465 (31. Dez. 2022)
- o Fläche: 13,8 km²
- o Amtsverwaltung: Ernst-Thälmann-Straße 37 in 18551 Sagard

Mikrolage

- gelegen ca. 8 km nördlich von Sassnitz
- In Sassnitz gibt es eine Grundschule, eine regionale Schule und Kitas.
- Lohme grenzt an den im Nationalpark Jasmund.
- **Die Kreidefelsen „Königsstuhl“ erreicht man fußläufig nach ca. 3,5 km**
- unweit gelegener Parkplatz zum Nationalpark Jasmund
- Nachbarschaft: individuelle Wohnbebauung, vereinzelt touristische Nutzungen (Pension, Gaststätte)

2.1 Grundstücksbeschreibung



Nachfolgende Beschreibung bezieht sich auf das Gesamtgrundstück, bestehend aus 3 Flurstücken

Flurstück 32/4: Größe 20 m² (unbebautes Flurstück)

Flurstück 32/5: Größe 2.285 m² (bebautes Flurstück)

Flurstück 37/9: Größe 495 m² (unbebautes Flurstück)

- o Auf dem Flurstück 37/9 befinden sich die Zufahrt und Erschließungsleitungen).

Gesamtgröße: 2.800 m²

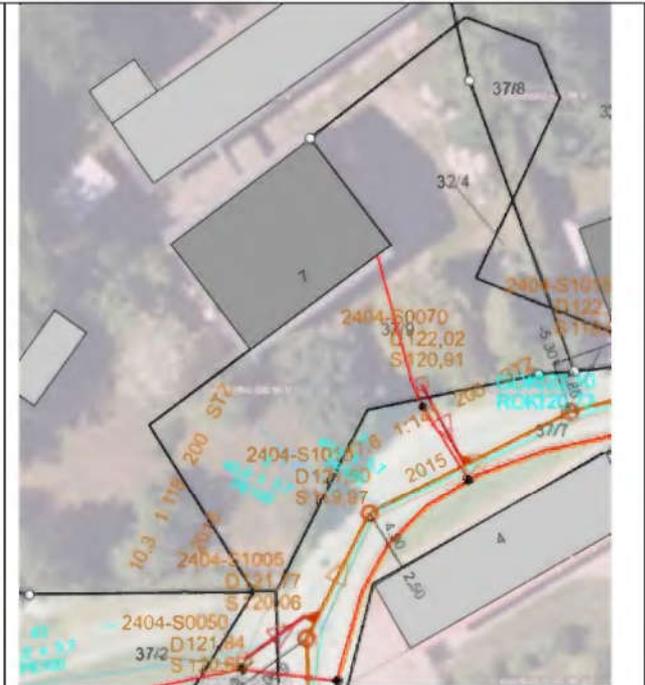
- Unregelmäßiger Zuschnitt
- Straßenfront ca. 15 m + 16 m = 31 m
- Geländehöhe (Straße ca. 122,5 m) nach Norden leicht ansteigend bis auf ca. 126 m
 - o 1) Wohnhaus
 - o 2) Garagen/Stall/Werkstatt
 - o 3) unbekannte nicht sichtbare bauliche Anlage (möglicherweise nicht vorhanden)

Erschließungsanlagen

- Trinkwasser-, Schmutzwasser-, Stromleitungen in der Straße vorhanden, das Wohnhaus ist angeschlossen (Annahme); ob ein Gasanschluss besteht, ist unbekannt
- Heizung über Heizöl (Annahme)
- Straße: einspurige Asphaltstraße, keine Fußgängerwege, erneuerte Straßenbeleuchtung
 - o Anliegerstraße, Sackgasse, an diese Straße schließt sich der Wanderweg an

2.1.1 weitere Zustandsmerkmale

Erschließungsbeiträge	• Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.
Ausbaubeiträge	
Denkmalschutz	• Denkmalschutz besteht nicht
Altlasten	• Soweit äußerlich erkennbar sind keine Altlasten vorhanden.
	• Gelegen im Geltungsbereich eines Flurneuordnungsverfahrens (Verfahrensnummer 33275)
Bodenordnung	• Das Verfahren ist von 2006 und noch nicht abgeschlossen
	• Bezogen auf das zu bewertende Grundstück sind keine Neuordnungen bekannt
Bauleitplanung	• Flächennutzungsplan von 2005 <ul style="list-style-type: none"> ◦ Ausgewiesen als Wohnbaufläche
Nationalpark Jasmund	• Angrenzender Nationalpark Jasmund

	
<p>Nationalpark Jasmund Quelle: https://www.nationalpark-jasmund.de/karte/</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Lage des Grundstücks wurde markiert 	<p>Darstellung von Trink- und Schmutzwasseranschluss</p>

Trink- und Schmutzwasseranschluss (Aussagen des Leitungsbetreibers): Stand 12.03.2024

<p>Die Beitragserhebung für den Anschluss an die zentrale Schmutzwasseranlage für das Grundstück</p> <p style="text-align: center;">Gemarkung Hagen, Flur 1, Flurstück 32/4 Gemarkung Hagen, Flur 1, Flurstück 32/5 Gemarkung Hagen, Flur 1, Flurstück 37/9</p> <p>ist mit einer Grundbuchfläche von 2.800m² und einer zum Zeitpunkt des Bescheides beitragspflichtigen Fläche in Höhe von 1.811m² erfolgt und in voller Höhe fällig. Der Gesamtbeitrag beläuft sich auf 7.606,20 €.</p> <p>Für die Trinkwasserversorgung erhebt der ZWAR keine Anschlussbeiträge.</p>

3 Bodenwertermittlung

Allgemeines

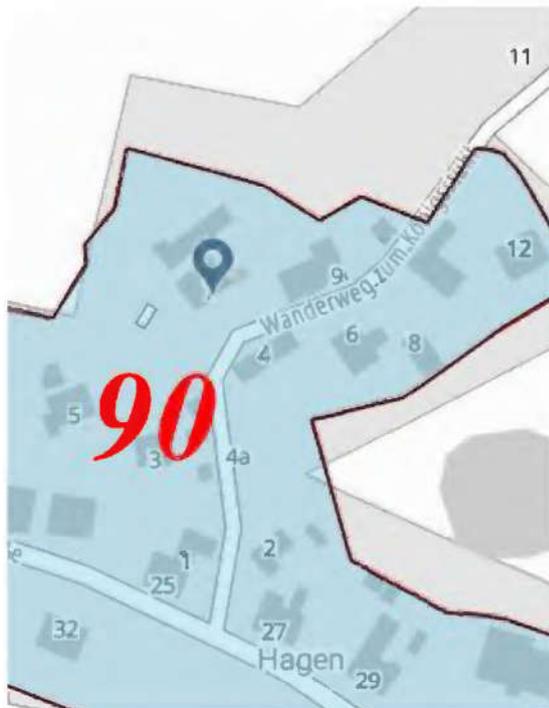
Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute. Genaue Kenntnisse zum Baugrundzustand kann nur ein entsprechendes Baugrundgutachten erbringen.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Auswahl des Wertermittlungsverfahrens bezüglich der Wertermittlung des Grund und Bodens wird entsprechend den Gewohnheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die Bewertung von unbebauten und auch bebauten Grundstücken das **Vergleichswertverfahren** (§ 15 ImmoWertV) genutzt. Das Vergleichswertverfahren kann entweder auf der Grundlage geeigneter Vergleichskaufpreise oder von Bodenrichtwerten (§ 10 ImmoWertV) durchgeführt werden. Bodenrichtwerte sind jedoch nur geeignet, wenn sie in Verbindung mit dem zu bewertenden Grundstück in ihren wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen übereinstimmen.

3.1.1 Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes

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



Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Bedarfswert	0.00 €/m ²
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I
Fläche	950 m ²

Der vom Gutachterausschuss erarbeitete Bodenrichtwert beträgt für das Richtwertgebiet: **Hagen**
90 €/m²

Diesem Richtwert liegt folgende Charakteristik zugrunde:

- Bauland, offene Bauweise; I Geschoss; Wohngebiet
- mittlere Grundstücksgröße: 950 m²
- erschließungsbeitragsfrei, kostenerstattungsfrei, abgabepflichtig nach KAG
- Stand 01.01.22

3.1.2 Wertmethodische Aufteilung

Resümè des Gutachters

Die genauen Flurstücksgrenzen konnten sachverständigenseits vor Ort nicht nachvollzogen werden, da die Grenzsteine nicht sichtbar waren. Entsprechend der gewonnenen Erkenntnisse hält der Gutachter folgende methodische Teilung für gerechtfertigt.



Teilfläche I	Teilfläche II
<ul style="list-style-type: none"> • Flurstück 32/4, 37/9 und Teil aus 32/5 • Größe 1.800 m² • ausgehend von Straße bis zu einer Tiefe von ca. 33 m • Bebaut mit den baulichen Anlagen 1,2,3 • Bauland-/Baulandnebenfläche • Gelegen im unbepflanzten Innenbereich • Bebaubar nach §34 BauGB • Genaueres zur Bebaubarkeit lässt sich nur über eine Bauvoranfrage erfragen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Teil aus Flurstück 32/5 • Größe ca. 1.000 m² • Die Teilfläche II wird als Lagerfläche Grünlandfläche, Garten genutzt. • Nicht bebaubar

3.1.3 Bewertung der Teilfläche I

Anpassung an die Grundstücksgröße

- Dem Bodenrichtwert liegt eine mittlere Größe von 950 m² zu Grunde.

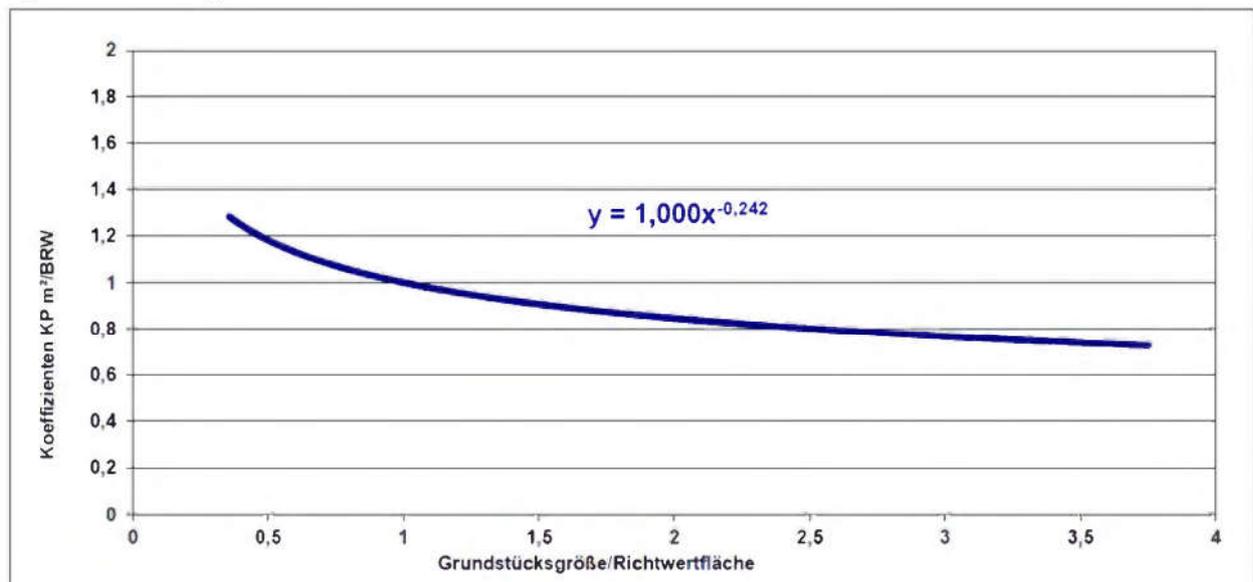
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichsrichtlinie - VW-RL)
Maß der baulichen Nutzung

4.3.3 Grundstücksgröße und weitere Grundstücksmerkmale

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

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

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



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

Berechnung (Größe)

Bodenrichtwert in €/m²

mittlere Richtwertgröße = 950 m²

Grundstücksgröße (Teilfläche I)

X = Grundstücksgröße : Richtwertgröße

Y (Umrechnungsfaktor) = $X^{-0,242} = 1,895^{-0,242}$

Eigene Anpassung des Korrekturfaktors

Formel

Größen- angepasster Bodenrichtwert

- 90 €/m²
- 950 m²
- 1.800 m²
- 1.800 / 950 = 1,895
- = 0,8567
- 0,80
- = 90 €/m² x 0,80
- gerundet 72 €/m²

3.1.4 Teilfläche I: Anpassung des Bodenrichtwertes

1.	Bodenrichtwert	
	<ul style="list-style-type: none"> Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes (siehe § 6 Abs. 3 ImmoWertV) 72,00 €/m² Bezüglich Größe angepasster Bodenrichtwert 	
	abzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten	
2.	Dieser Wertanteil stellt in der Regel nicht den reinen Substanzwert der Erschließungsanlagen dar, sondern nur den Wertanteil welcher vom Bodenwert mitumfasst wird. -25,00 €/m²	
3.	Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land (siehe § 5, Abs. 3 ImmoWertV) 47,00 €/m²	
	Zu- und Abschläge zur Anpassung an	
	die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag (s. § 3 Abs. 2 ImmoWertV)	
	<ul style="list-style-type: none"> Richtwert mit Stand 01.01.2022 0 % Die neuen Richtwerte (Stand 01.01.2023) sind noch nicht veröffentlicht. Der Gutachter schätzt ein, dass der Bodenwert in Hagen stabil geblieben ist. 	
	die Lage (s. § 5, Abs. 6)	
	<ul style="list-style-type: none"> das zu bewertende Grundstück ist innerhalb des Richtwertgebietes gelegen 0 % 	
	die Art der baulichen Nutzung (s. § 6, Abs. 1)	
	<ul style="list-style-type: none"> keine Anpassung 0 % 	
	das Maß der baulichen Nutzung (s. § 6, Abs. 1)	
	<ul style="list-style-type: none"> vergleichbar 0 % 	
	die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften (s. § 6, Abs. 5)	
	<ul style="list-style-type: none"> unregelmäßige Grundstücksgeometrie -3 % 	
	Zu- und Abschläge insgesamt :	- 3,00 %
4.	Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes 45,59 €/m²	
	<ul style="list-style-type: none"> o zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten 25,00 €/m² 	
5.	Bodenwert für baureifes Land	70,59 €/m²

3.2 Wertermittlung Teilfläche II

- Die Teilfläche II wird als Lagerfläche, Grünlandfläche, Gartenlandfläche genutzt.
- Aus Gutachtersicht stellt sich diese Fläche als Arrondierungsfläche dar.

Bei der Teilfläche II handelt es sich um eine Arrondierungsfläche (Gartenland-/Grünlandfläche) zur Teilfläche I.

Zu- und Abschläge für Arrondierungsflächen

Splitterflächen, so genannte Schikanierzwickel werden häufig zu Preisen gehandelt, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugerechnet werden. Unter solchen Flächen werden Grundstücke verstanden, die auf Grund ihres Zuschnitts und der Lage selbständig nicht baulich nutzbar sind und auch sonsthin kaum sinnvoll genutzt werden können, jedoch in Verbindung mit dem benachbarten Grundstück dessen bauliche oder sonstige Nutzung erst ermöglichen. Die „harmlose“ Form des Schikanierzwickels sind die Arrondierungsflächen, unter denen gemeinhin selbständig nicht bebaubare Teilflächen verstanden werden, die zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche Ausnutzbarkeit erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern. [Kleiber · Simon · Weyers]

4 Wertermittlung der baulichen Anlagen

4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

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

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

Erforderliche Daten und Modellkonformität

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

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

Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

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

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

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

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

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

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

Entsprechend den Gewohnheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Wert des Grundstückes üblicherweise mit Hilfe des **Sachwertes** ermittelt, weil üblicherweise vergleichbare Objekte der individuellen Eigennutzung dienen.

Der **Sachwert** basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und dem Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und dem Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

5 Sachwertverfahren

5.1 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. Das Objekt hinterlässt aus baulicher Sicht einen zum Teil sehr schlechten Eindruck mit erheblichen Instandhaltungsrückstau.

Nachfolgend werden die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen bezeichnet:

(Achtung! Sämtliche nachfolgenden Maßangaben basieren auf den vorhandenen Unterlagen (Katasterplan, Luftbild) sowie eigenen Messungen und Schätzungen und haben eine Genauigkeit von ca. +/- 5 %).

Nachfolgend werden die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen bezeichnet:

	Gebäude	Bezeichnung
	1	Wohnhaus
	2	Zwei Garagen/Stall/Werkstatt
	3	unbekannte nicht sichtbare bauliche Anlage (möglicherweise nicht vorhanden)

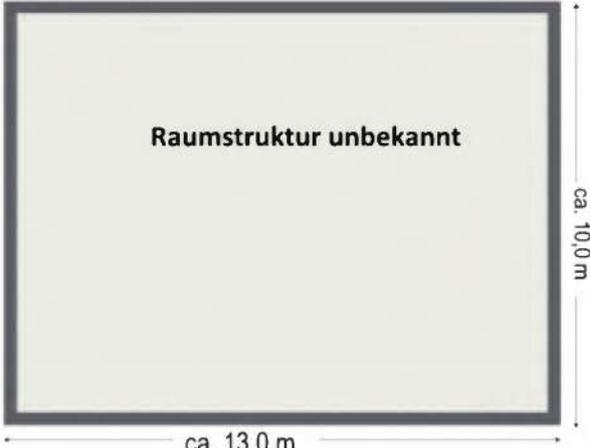
Historie (ungefähre Darstellung, basierend auf Erkenntnissen vor Ort und zugereichten Unterlagen von der Gläubigerin)

- Bauunterlagen wurden dem Gutachter nicht zugereicht und konnte er auch nicht recherchieren
- Gebäude 1
 - Geschätztes Baujahr vor 1900
 - Umbauten/Ausbauten: DDR-Zeit
 - Sanierungen/Modernisierungen ca. 90er Jahre
- Gebäude 2
 - Soweit äußerlich erkennbar, Baujahr zu DDR-Zeit

5.1.1 Gebäude 1

Maßangaben, Wohn- und Nutzflächen

- o Achtung: Es wurde kein äußerliches Aufmaß durchgeführt, die Maßangaben beruhen auf Schätzungen (herausgemessen aus dem Luftbild bzw. aus Fotoaufnahmen).

 <p>ca. 13,0 m</p> <p>ca. 10,0 m</p> <p>Raumstruktur unbekannt</p>	<p>Fiktive ungesicherte Annahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bebaute Fläche ca. 10 m x 13 m (+/-10%) • = ca. 130 m² • Wohnfläche im EG: ca. 95 m² • Wohnfläche im OG: ca. 60 m² • Gesamt ca. 155 m² • <i>Anmerkung: Insbesondere im OG kann die Wohnfläche nicht genau geschätzt werden, da weder der Ausbaugrad noch die Raumhöhen bekannt sind</i> <p>Rauminnenhöhen (+/-10%)</p> <ul style="list-style-type: none"> o Rauminnenhöhe im EG: ca. 2,3 m o Rauminnenhöhe im EG: ca. 2,15 m bis 1,70 m (Drempel) <ul style="list-style-type: none"> • Alter > 100 Jahre • Sanierungen/Modernisierungen in den 90er Jahren
---	---

Mietzustand:

- Mietverträge wurden nicht zugereicht, der Gutachter geht von folgender Nutzung aus: Eigennutzung

Rohbausubstanz (Gebäude 1)

- Wahrscheinlich nicht unterkellert (es wurden keine Hinweise auf eine Unterkellerung gefunden)
- Feldsteinfundament/gemauertes Fundament (verputzt)
- Außenwand: Ziegelmauerwerk und mineralischer Putz
- Holzbalkendecke
- Innenwände: EG massiv; DG tlw. Trockenbau
- Obergeschoss:
 - o ausgebauten Obergeschoss mit flachem Satteldach (Neigung ca. 15 grad)
 - o 2 liegende Dachfenster, kein weiterer Boden, Dacheindeckung: Wellplatten oder Wellblech

Ausbausubstanz

- Holzfenster mit doppelter Isolierverglasung (soweit straßenseitig aus der Entfernung erkennbar)

Annahmen des Gutachters

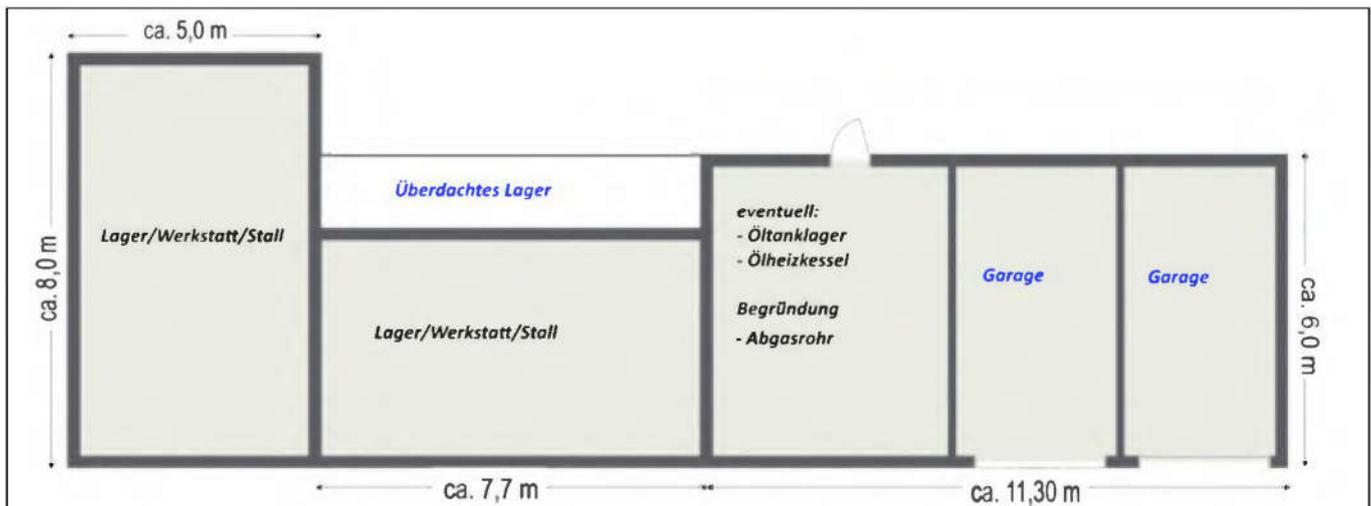
- Der Gutachter trifft folgende Annahmen
 - o Heizung: Zentralheizung auf Heizölbasis (Ölheizkessel und Tanklager von ca. 1993, untergebracht im Nebengebäude), Konvektoren aus den 90er Jahren
 - o Wohnzimmer im EG mit Kaminofen, angeschlossen an den Außenschornstein
 - o Sanitär: 1 Bad/WC im EG und 1 Duschbad/WC im OG, Modernisierungsstand 90er Jahre
 - o Elektro: nach VDE-Norm, mittlere Ausstattung (90er Jahre)
 - o Tlw. erneuerter Fußbodenaufbau, erneuerte Wand-, Boden- und Deckenbeläge (90er Jahre)
 - o Treppe: aufgearbeitete Treppe
 - o Innentüren: mit Futter und Bekleidung

- **Baumängel/Bauschäden (in Auszügen):** Unbekannt

5.1.2 baulichen Nebenanlagen

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

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



Gebäude 2

- Zwei Garagen/Stall/Werkstatt
- Massivbauweise , Baujahr ca. DDR-Zeit
- Nicht unterkellert, 1 Geschoss, flaches Satteldach
- 2 Garagen mit Schwingtor (ca. aus 90er Jahren)
- Bebaute Fläche
 - ca. 6 m x 11,30 m = 67,80 m²
 - ca. 4,50 m x 7,70 m = 34,65 m²
 - ca. 8 m x 5 m = 40 m²
- **Gesamt ca. 142,45 m²**

Langjährige empirische Untersuchungen des Gutachters ergeben folgende Vergleichsfaktorwerte:

gilt für:

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

Vergleichsfaktorwert je m² EG-Bruttogrundfläche

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

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

Der Sachverständige ordnet das Gebäude 3 der Kategorie C zu.

- Wertmethodischer Ansatz: 60 €/m² (oberer Ansatz)
- Achtung: Die Heizungsanlage inkl. Tanklager werden wertmethodisch dem Gebäude 1 zugerechnet

	EG- Bruttogrundfläche in m ²	Ansatz in € je m ²	Wert in €
Gebäude 2	142,45	60	8.547,00

5.2 Sachwertermittlung

5.2.1 Bruttogrundfläche- Wohnhaus und NHK

- Ermittlung der Brutto-Grundfläche entsprechend der SW-RL in Anlehnung an DIN 277-1 2005-02

Gebäude 1 - Lage im Objekt	Grundfläche (ca.)	Bemerkungen
Kellergeschoss	0,00	•
Erdgeschoss	130,00	
Obergeschoss	130,00	
insgesamt	260,00	

Gerundet: 260 m²

NHK 2010

- Freistehende Einfamilienhäuser, Zweigeschossig, nicht unterkellert, Flachdach (Typ 1.33)

Der Gutachter unterstellt eine Standardstufe 2-3

	Anteil in %	Gebäudestandard				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23	0	23	0	0	
Dach	15	0	15	0	0	
Fenster und Außentüren	11	0	0	11	0	
Innenwände und Türen	11	0	0	11	0	
Deckenkonstruktion und Treppen	11	0	11	0	0	
Fußböden	5	0	0	5	0	
Sanitär	9	0	2	7	0	
Heizung	9	0	6	3	0	
Sonstige technische Ausstattung	6	0	0	6	0	0
Gesamt	100	0	57	43	0	0

Ausstattungsstandardstufe	I	II	III	IV	V	Summe
NHK in €m ²	785	870	1.000	1.205	1.510	
Wägungsanteil	0%	57%	43%	0%	0%	100,00%
Kostenwert	0,00	495,90	430,00	0,00	0,00	925,90
Gebäudeteil						
	NHK 2010 in €/m²		Bemerkungen			
Gebäude 1	925,90		<ul style="list-style-type: none"> freistehendes Einfamilienhaus Typ 1.33, nicht unterkellert; 2 Geschosse, Flachdach Standardstufe II-III 			
Anpassung Gebäudestellung:	1,00		<ul style="list-style-type: none"> Einfamilienhaus 			
Anpassung DG:	0,97		<ul style="list-style-type: none"> Flaches Satteldach + 0,01 Obergeschoss mit geringer Raumhöhe – 0,04 			
Anpassung Ausstattung:	1,015		<ul style="list-style-type: none"> Außenschornstein, Sonstiges 			
Gesamt	911,59		925,9	x	1	x
gerundet	900		gerundeter Ansatz (gerundet auf volle 5 €/m ²)			

5.2.2 Alterswertminderung

- Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durch diese gesetzliche Definition wird klargestellt, dass die für die Verkehrswertermittlungen anzusetzende Restnutzungsdauer (RND) baulicher Anlagen nicht an ihrer technischen Lebensdauer, z.B. bezogen auf die noch zu erwartende bautechnische Standdauer, abgeleitet aus der Haltbarkeitsgrenze der konstruktiven Bauteile, zu orientieren ist, sondern an der voraussichtlichen Dauer ihrer wirtschaftlichen Verwertbarkeit.
- Bei dem zu bewertenden Gebäude wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** angenommen.

Der Gutachter hält folgenden Ansatz für gerechtfertigt:

A	Baujahr Wohnhaus (fiktive Annahme)	1900
B	Instandsetzungen/Anbau	1980
	• 1980	
C= (A+A+A+B+B)5	fiktives vorläufiges Baujahr	1932
D	mittleres Jahr der Sanierungen / Modernisierungen / Umbauten Mitte 90er Jahre	1995
E= (C+D+D)/3	fiktives Baujahr	1974
F	fiktives Alter	50
G	Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	80
H	Restnutzungsdauer	30
•	Verkürzte/verlängerte Restnutzungsdauer = Ansatz des Gutachters	30

Alterswertminderung gem. § 23 ImmoWertV

Es ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung (W_L = lineare Wertminderung in %) zugrunde zu legen.

$$W_L = \frac{GA}{Gd} \times 100$$

G_a = Gebäudealter
 G_d = übliche Gesamtnutzungsdauer
 W_L = lineare Wertminderung

5.2.3 Sachwertberechnung

	Gebäude 1	Anbauten
Bruttogrundfläche in m ² gerundet	260,00	0
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (ohne BNK)	= 910,00	0
Baupreisindex im Basisjahr	= 100,00	100,00
aktueller Baupreisindex (Stichtag 15.11.2023) – gilt für Deutschland	=	179,10
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK in % (in €)</i>	= 423.750,60	0,00
o Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile in % der Normalherstellungskosten	=	0,00
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK (in €)</i>	=	423.750,60
BNK in % der Normalherstellungskosten (in €) +	0,00 %	0,00
<i>Gesamtherstellungskosten (inkl. BNK) in €</i>	=	423.750,60
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	=	80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer geschätzt		30 Jahre
Wertminderung wegen Gebäudealter (siehe § 23 ImmoWertV) der Gesamtherstellungskosten (lineare Abschreibung)	- 62,50 %	-264.844,13
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage	=	158.906,47
<u>Wertanteil der baulichen Außenanlagen in €</u>		
• Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten		
• Zusätzlicher Ansatz für Hausanschlüsse, Bodenbefestigung, Einfriedung, Zufahrt etc.	3,5 %	5.561,73
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>		
• Bauliche Nebenanlagen		8.547,00
<u>Wertanteil der Möblierung in €</u>		
• unbekannt		0,00
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage insgesamt in €		173.015,20
o zuzüglich des Wertes des Grund und Bodens in € gerundet	+	137.142,00
vorläufiger Sachwert inklusive Wert des Grund und Bodens in €		310.157,20

5.2.4 Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes

Marktanpassung auf der Basis von Sachwertfaktoren; Quelle: Marktbericht 2019, Seite 57 ff

4.2.1 EFH

Die Ableitung der Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser erfolgte durch die Auswertung von 179 Kauffällen aus den Jahren 2017 bis 2018 ab dem Baujahr 1990 differenziert nach Bodenwertniveau.

Bei der Ableitung verwendete Funktion:

$$k_i = a \times vSW^b \quad \text{mit:} \quad \begin{array}{ll} k_i & = \text{Sachwertfaktor} \\ vSW & = \text{vorläufiger Sachwert / 1.000.000} \\ a, b & = \text{Konstanten} \end{array}$$

Potenzfunktion k_i nach Bodenwertniveau

Bodenrichtwertniveau	Funktion
25 €/m ²	$k_i = 0,59 \times (vSW \text{ in } \text{€}/1.000.000 \text{ €})^{-0,33}$
50 €/m ²	$k_i = 0,69 \times (vSW \text{ in } \text{€}/1.000.000 \text{ €})^{-0,26}$
100 €/m ²	$k_i = 0,80 \times (vSW \text{ in } \text{€}/1.000.000 \text{ €})^{-0,20}$
200 €/m ²	$k_i = 0,92 \times (vSW \text{ in } \text{€}/1.000.000 \text{ €})^{-0,15}$

Tabelle 52 - Potenzfunktion EFH

Anwendung der Funktion:

- o Der Sachverständige wählt das Richtwertniveau = 50 bis 100 €/m²

k (bei 50 €/m²) = 0,9355

k (bei 100 €/m²) = 1,011

k bei 90 €/m² = gerundet 1,00

Vorläufiger Anpassungsfaktor	1,00
Anpassung an das Jahr 2024	0,15
o Die Marktdaten des Marktberichtes 2019 basieren auf den Daten der Jahre 2018/2019	
Tatsächliche Marktlage im Bereich des Grundstücks (Einschätzung des Gutachters)	-0,10
o Einschätzung des Gutachters (aktuelle Marktlage)	
o Marktunsicherheit, steigende Zinsen	
Gesamt	1,0500

vorläufiger Sachwert		310.157,20 €
o Marktanpassungsfaktor = Abschlag	1,05	15.507,86 €
	marktangepasster Sachwert	325.665,06 €
• Wertminderung wegen zusätzlicher Baumängel und Bauschäden (siehe § (2) ImmoWertV) in %	0 %	0,00 €
o Wird im Risikoabschlag erfasst		
• zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung (siehe § (2) ImmoWertV) in %		
o nicht erfolgte Innenbesichtigung	-10 %	-32.566,51 €
o bezüglich der Flächen und des Ausstattungsgrades liegen keine gesicherten Erkenntnisse vor		
		293.098,55 €
		Gerundet: 293.000 €

6 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. § 13 ImmoWertV).

6.1.1 Marktdaten

Der Gutachterausschuss des Landkreises Vorpommern-Rügen hat in seinem Marktbericht 2019 folgende Marktdaten veröffentlicht.

Bodenrichtwertbereich (€/m ²)	Baujahresklassen	Anzahl	Ø Grundstücksfläche (m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Wohnflächenpreis (€/m ²)
6 - 80	bis 1949	111	1.050	137	811
	1950 - 1990	103	1.018	129	1.048
	1991 - 2013	179	827	132	1.620
	2014 - 2018	8	797	113	2.207
81 - 200	bis 1949	20	775	150	2.376
	1950 - 1990	31	698	132	1.806
	1991 - 2013	44	702	152	2.264
	2014 - 2018	5	437	129	2.408

Das Grundstück ist der Richtwertlage 81-200 €/m² zuzuordnen, jedoch am unteren Ende.

- Der Gutachter wählt als Ausgangswert den Mittelwert aus 2 Zonen (811 €/m² + 2.376 €/m²)/2

6.1.2 Berechnung

Der Gutachter ordnet das Objekt in die Kategorie Baujahr bis 1949 ein.

Ansatz Wohn- und Nutzfläche in m ² :	155	
Wohnflächenpreis nach Bodenrichtwertlage in €/m ² o Gebäude	1.593,5	246.992,50
Korrekturfaktor o Anpassung an das Jahr 2023	1,15	284.041,38
Korrekturfaktor • relativ großes Grundstück • bauliche Nebenanlagen		1,20
• Angepasster Vergleichsfaktorwert		340.849,66
Korrekturfaktor • Nicht erfolgte Innenbesichtigung		0,90
• Vergleichsfaktorwert		306.764,69

Der Vergleichsfaktorwert weicht etwas vom marktangepassten Sachwert ab, eine Abweichung kleiner 15 % ist jedoch vertretbar.

7 Verkehrswert

Sachverständigenseits wird der vorläufige Verkehrswert nur vom Sachwert abgeleitet.

Flurstück 56 (inkl. Bebauung)

- marktangepasster Sachwert (SW) - gerundet 293.000,00 €
- **inkl. Risikoabschlag wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung**

Verkehrswert gerundet	293.000 €
------------------------------	------------------

Somit wird der Verkehrswert § 194 BauGB
eines **mit eine Wohnhaus und Nebengebäude**
bebauten Grundstücks

Wanderweg zum Königsstuhl 7
18551 Lohme OT Hagen
zum Wertermittlungsstichtag 29.03.2024
geschätzt mit

293.000 € (unbelastet)

< basierend auf einer äußerlichen Besichtigung >

7.1.1 fiktive wertmethodische Aufteilung gemäß Grundbuchbestand

Das Grundstück, bestehend aus 3 Flurstücken, ist eine wirtschaftliche Einheit.

Das unbebaute Flurstück 37/9 wird hierbei fiktiv nur mit dem angepassten Bodenwert bewertet.

Grundbuch von	Blatt / lfd.Nr.	Flur	Flurstück	Verkehrswert
Hagen	1586 / 1	1	32/4	258.000€
Hagen	1586 / 1	1	32/5	
Hagen	1586 / 2	1	37/9	35.000 €

8 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	1	Auszug aus dem Stadtplan
Anlage	2-3	Auszug aus dem Katasterplan
Anlage	4	Luftbild mit Bezeichnung der baulichen Anlagen
Anlage	5-6	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Lohme
Anlage	7 – 9	Fotoansichten
Anlage	10	Ungefäher (vermuteter) Grundriss vom Gebäude 2 (unmaßstäblich)
Anlage	11	Fiktive Angaben zum Gebäude 1
Anlage	12	Baulastauskunft
Anlage	13-15	Darstellung der Flurstücksdaten

9 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage

mittlere Wohnlage / mittlere Geschäftslage für Touristische Nutzungen

- Anschrift: 18551 Hagen, Wanderweg zum Königstuhl 7

Nutzungsberechtigte + weitere Ansprechpartner:

Mietverträge wurden nicht zugereicht, der Gutachter geht von folgender Nutzung aus:

- Eigennutzung

Gewerbebetrieb:

- unbekannt; In dem zu bewertenden Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt (Annahme).

Maschinen und Betriebseinrichtungen:

- Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

Hausschwamm

- Es wurden keine zerstörerischen Untersuchungen angestellt. Demzufolge konnte auch nicht festgestellt werden, ob in den Holzbauteilen gegebenenfalls ein Schwammbefall besteht.
- **Es erfolgte keine Innenbesichtigung.**

Energiepass: nicht vorhanden

Kaminkehrer:

- Schornsteinfeger: 18556 Wiek

baubehördliche Beanstandungen

- offiziell keine bekannt,

Sonstiges: kein getrenntes Eigentum, kein Denkmalschutz

Bodenordnung:

- Gelegen im Geltungsbereich eines Flurneuordnungsverfahrens (Verfahrensnummer 33275)
- Das Verfahren ist von 2006 und noch nicht abgeschlossen
- Bezogen auf das zu bewertende Grundstück sind keine Neuordnungen bekannt

Überbauungen: wurden **nicht** festgestellt

10 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2014 (BGBl. I S. 1218)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. November 2013 (BGBl. I S. 3951)

WoFlV:

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

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

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 weiter Anwendung)

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2015
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2015
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 26.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig: 1 x 1 der Immobilienbewertung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014

11 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 vorzuzusehenden Nutzungsmöglichkeiten beeinträchtigen, wurden, soweit sie von außen sichtbar waren, im Wertgutachten berücksichtigt. Für verdeckte, verschwiegene und visuell nicht erkennbare Mängel (insbesondere Altlasten) sowie falsche Angaben des Auftraggebers und der Ämter übernimmt der Unterzeichner keine Haftung.

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 29.03.2024

Dipl. Ing. Ingo Kuhwald

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

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

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

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

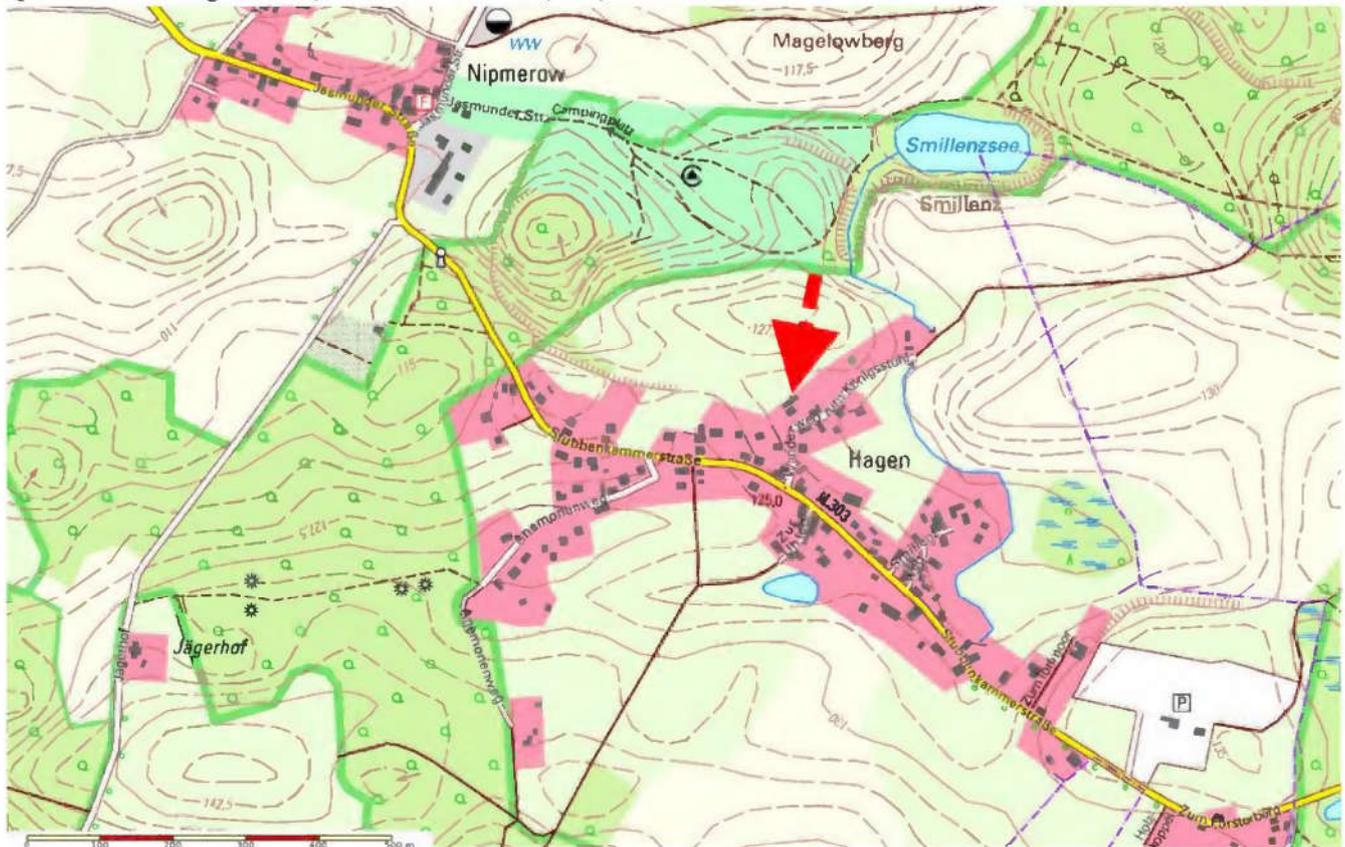
Die Haftung des Auftragnehmers wird der Höhe nach beschränkt auf den Umfang des Versicherungsschutzes seiner Haftpflichtversicherung, mit Ausnahme der Haftung für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Die Haftung des Sachverständigen ist auf Vermögensschäden von **10 % des ermittelten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

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

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

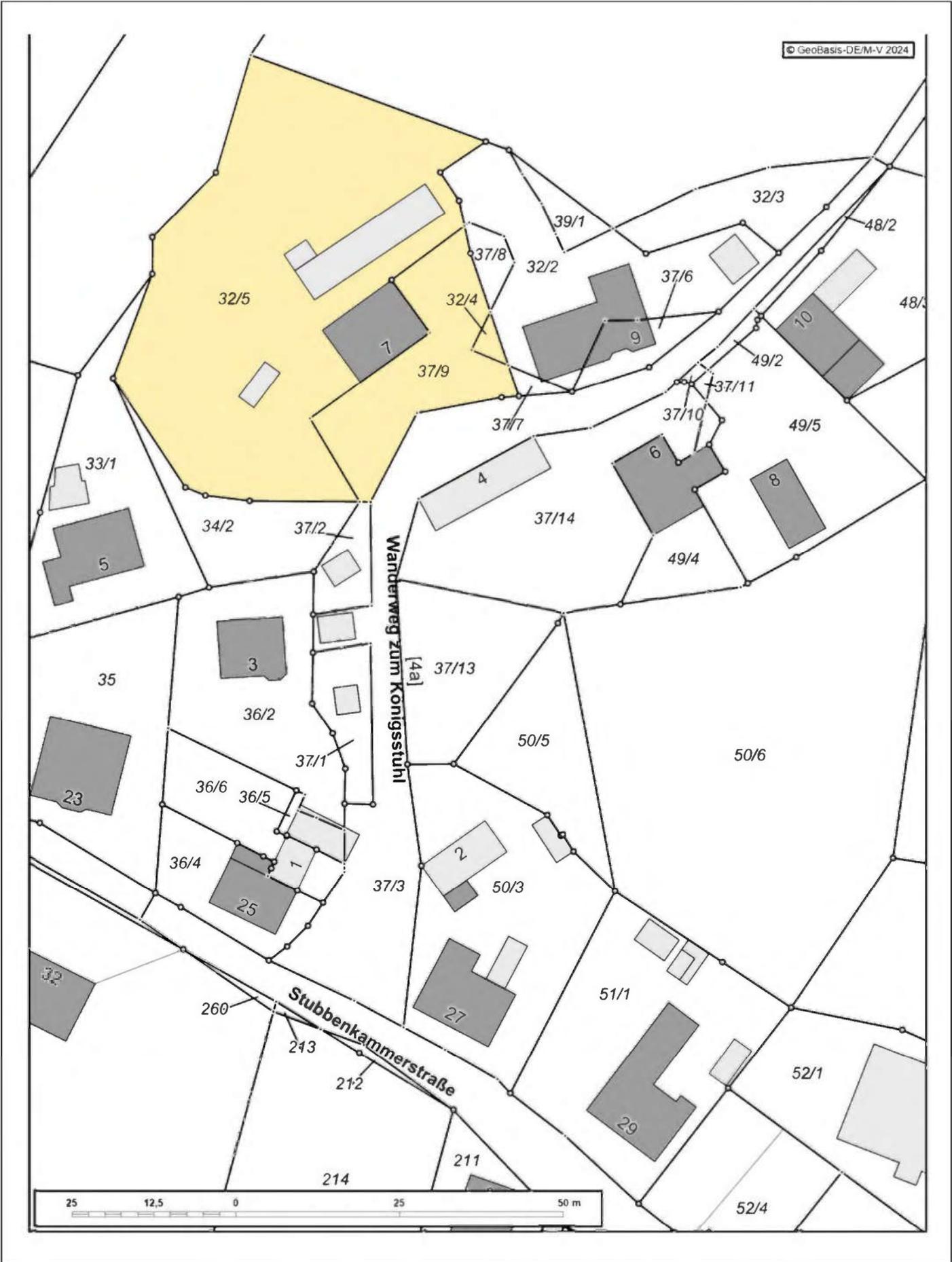


Quelle: Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2023)



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

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



Auszug aus dem Katasterplan mit Darstellung des Flurstückes
Quelle: Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2023)



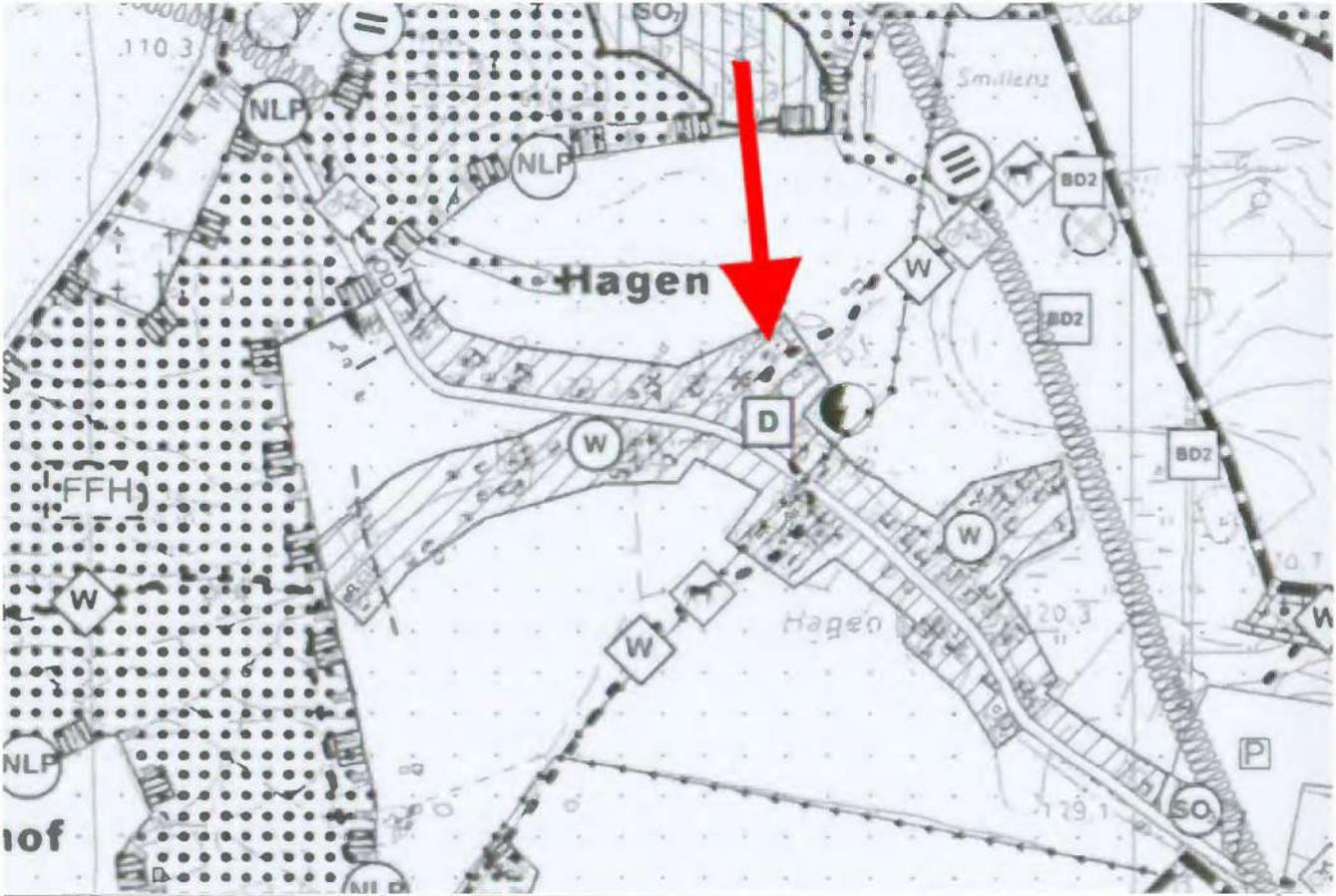
Auszug aus dem Katasterplan mit Darstellung des Flurstückes
Quelle: Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2023)



1	Wohnhaus	2	2 Garagen/Stall/Werkstatt	3	Unbekannt
---	----------	---	---------------------------	---	-----------

Luftbild mit Bezeichnung der baulichen Anlagen (Befliegung 06/2021)

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



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

- Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- Sondergebiete:**
 - SO1 = "Teufelsberg" - Fläche Ferienhausgebiet § 10 BauNVO
 - "Golfakademie Ranzow" - Fläche für Ferienhausgebiet § 10 BauNVO
 - SO2 = "Hafen" - Hafengebiet § 11 BauNVO
 - SO3 = "Parkplatz Hagen" - Fläche für kulturelle Veranstaltungen, Versorgungseinrichtungen, Handel und Gewerbe § 11 BauNVO
 - SO5 = "Pferdepenion" - Fläche für Fremdenbeherbergung und Pferdepenion § 11 BauNVO
 - SO6 = "Golfakademie Ranzow" - Fläche für Golfakademie und Hotel § 11 BauNVO
 - SO7 = Campingplatz Nipmerow § 10 BauNVO

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltung
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Feuerwehr
- Spielplatz

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

- Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- L 30** Landesstraße L 30
- RUG 4** Kreisstraße RUG 4
- Beginn bzw. Ende der Ortsdurchfahrt
- Ruhender Verkehr
- Überörtliche Wanderwege
- Überörtliche Radwege
- Reitwege

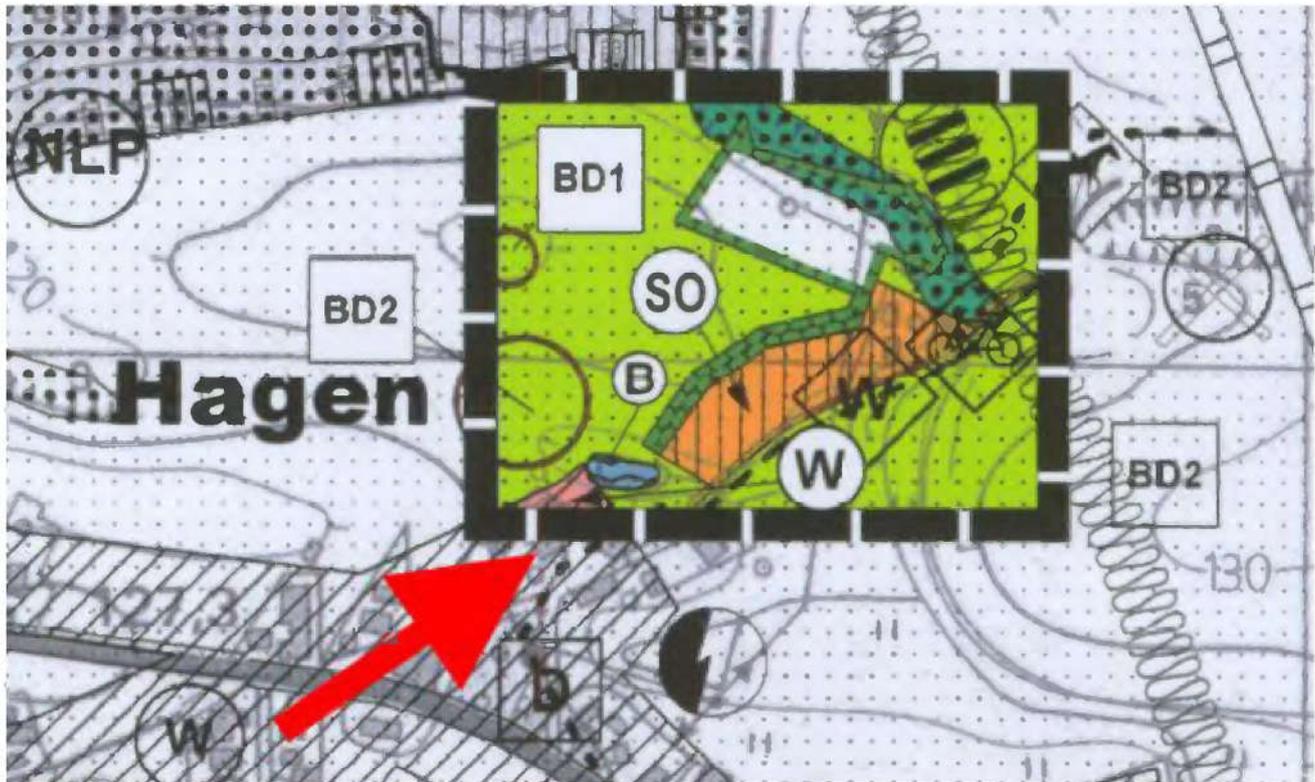
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

- Elektrizität
- Abwasser
- Wasser
- Hauptversorgungsleitungen / Oberirdische Hochspannungsleitungen

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

- öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Dauerkleingartenanlage
- Friedhof
- private Gärten
- Golf-Übungsplatz

Auszug aus dem Flächennutzungsplan von Lohme von 2005
Ausgewiesen als „Wohnbaufläche“



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 10 BauNVO)



Sondergebiet Ferienhaus (§ 10 Abs. 4 BauNVO)



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

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



überörtliche Wanderwege



überörtliche Radwege

Wasserflächen (§ 5 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)



vorhandene Wasserflächen

Auszug aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes von Lohme von 2020
Das zu bewertenden Grundstück ist von dieser 1. Änderung nicht betroffen, Die Ausweisung ist weiterhin „Wohnbaufläche“



Bild 1-2 o Links und rechts: Ansichten der Straße „Wanderweg zum Königsstuhl“, die Lage des Grundstückes wurde markiert



Bild 3-4 o Links und rechts: Außenansichten vom Gebäude 1 (fotografiert vom Straßenrand)

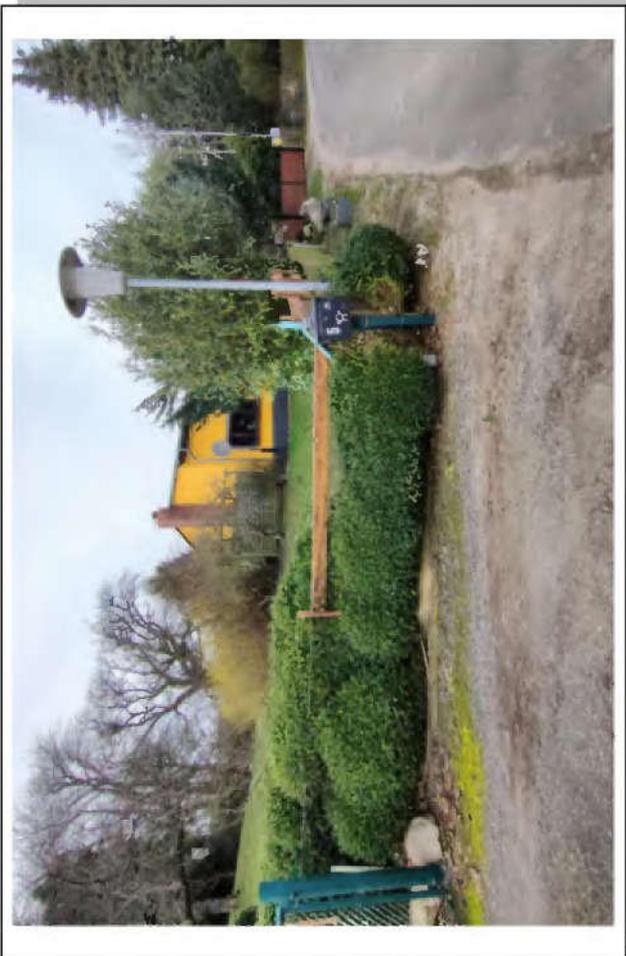
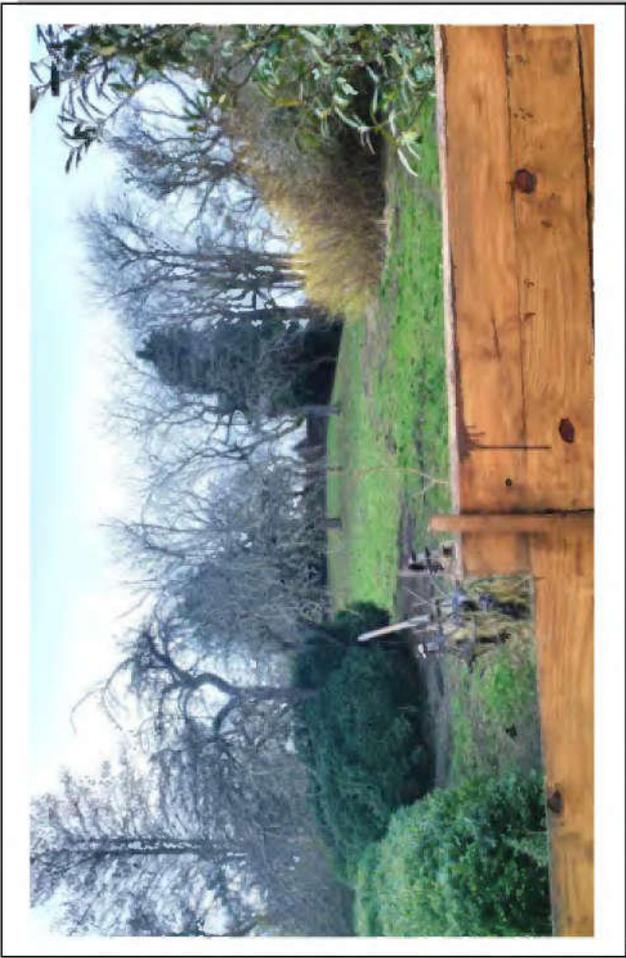


Bild 5-6 o Links und rechts: Grundstücksansichten (fotografiert vom Straßenrand)

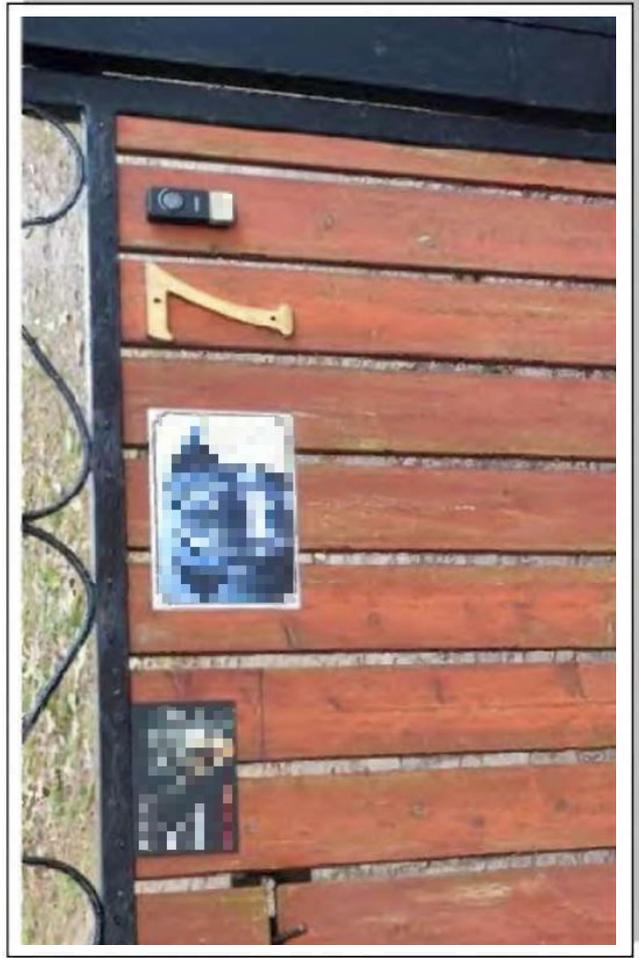


Bild 7-8 o Links und rechts: Hinweisschilder an der Eingangspforte



Bild 9-10 o Links und rechts: Vorder- und Rückansichten vom Gebäude 2 (fotografiert von außerhalb der Grundstücksgrenzen)

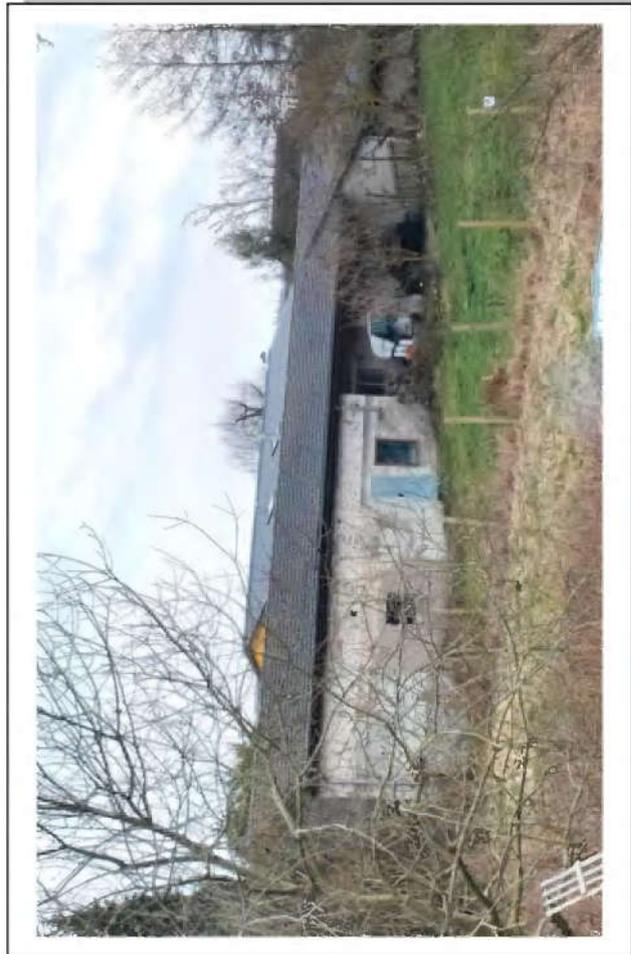
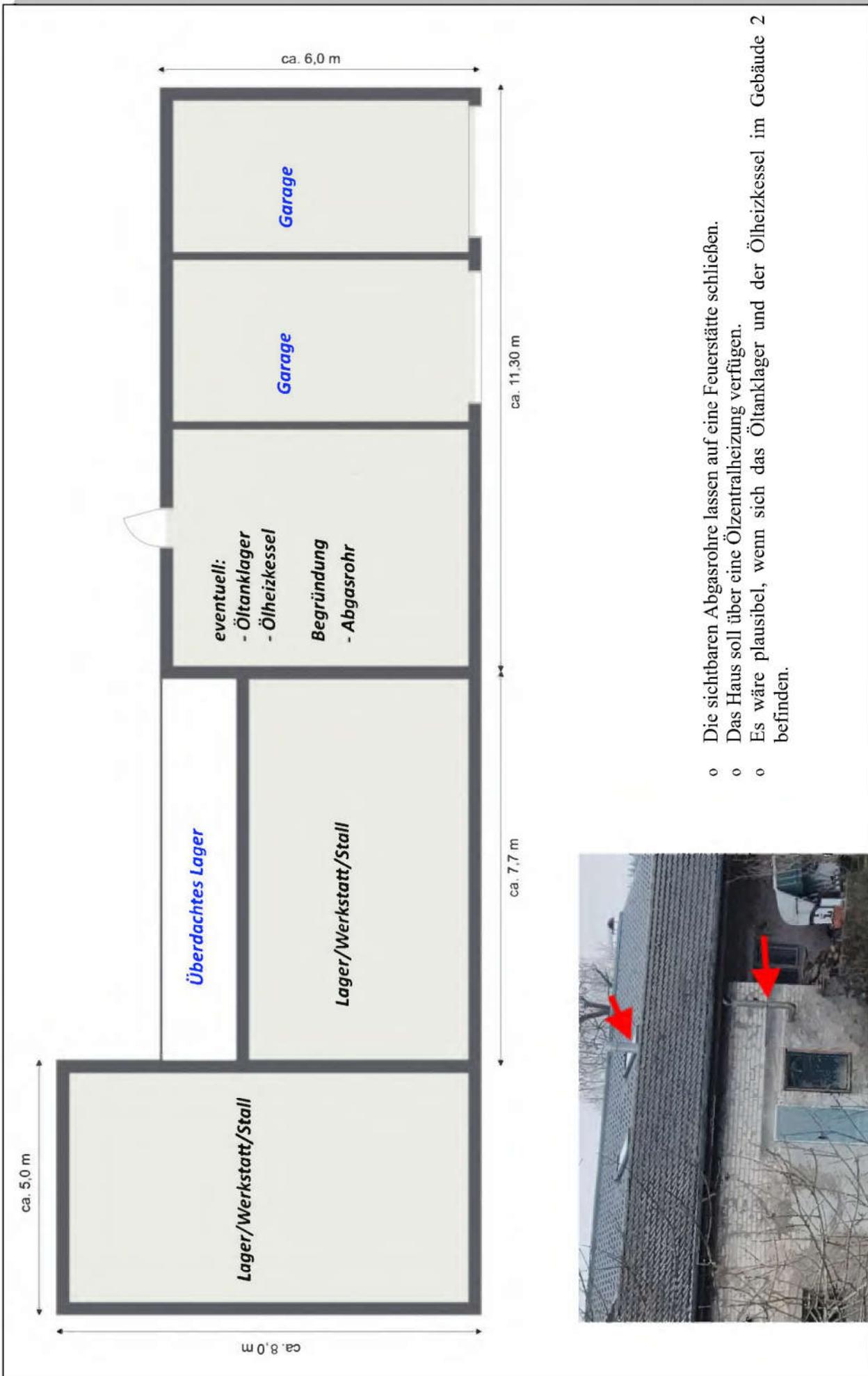
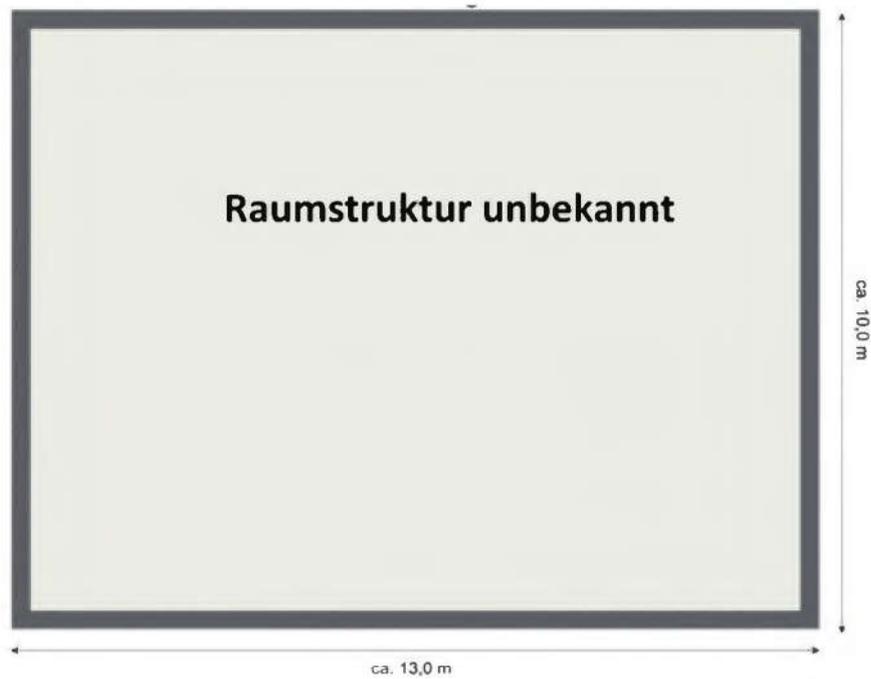


Bild 11-12 o Links und rechts: Gebäude 2 (fotografiert von außerhalb der Grundstücksgrenzen mit Teleobjekt, Entfernung > 80m)



- o Die sichtbaren Abgasrohre lassen auf eine Feuerstätte schließen.
- o Das Haus soll über eine Ölzentralheizung verfügen.
- o Es wäre plausibel, wenn sich das Öltanklager und der Ölheizkessel im Gebäude 2 befinden.

**nuteter) Grundriss vom Gebäude 2 (unmaßstäblich),
basierend auf Luftbilder und Außenbesichtigung aus > 50 m Entfernung
(Genauigkeit der Maßangaben +/- 20 %)**

**Fiktive ungesicherte Annahmen**

- o Bebaute Fläche ca. 10m x 13m (+/-10%)
- o = ca. 130 m²
- o Wohnfläche im EG: ca. 95 m²
- o Wohnfläche im OG: ca. 60 m²

Rauminnenhöhen (+/-10%)

- o Rauminnenhöhe im EG: ca. 2,3 m
- o Rauminnenhöhe im EG: ca. 2,15 m bis 1,70 m (Drempel)
- o Nicht unterkellert (Es wurden keine Hinweise auf eine Unterkellerung gefunden)
- o Alter > 100 Jahre
- o Sanierungen/Modernisierungen in den 90er Jahren



Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



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

Vater und Kuhwald Partnerschaft
Zum Landsitz 1 -2
18059 Gragetopshof

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Mein Zeichen: 521.120.06.04229.24
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!

Fachdienst: Bau und Planung
Fachgebiet / Team: Bauordnung
Auskunft erteilt: Juliane Gräulich
Besucheranschrift: Störtebekerstraße 30
18528 Bergen

Zimmer:
Telefon: 03831 357-3018
Fax: 03831 357-
E-Mail: Bau@kreisverwaltung-vr.de

Datum: 26. Februar 2024

Vorhaben **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

Grundstück **Lohme, OT Hagen, Wanderweg zum Königsstuhl 7**

Gemarkung	Hagen	Hagen	Hagen
Flur	1	1	1
Flurstück	32/4	32/5	37/9

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

Juliane Gräulich

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

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



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

allgemeine Sprechzeiten
Dienstag 09:00-12:00 Uhr
13:30-18:00 Uhr
Donnerstag 09:00-12:00 Uhr
13:30-16:00 Uhr
oder Termin nach Vereinbarung



Baulastauskunft

Hagen Flur 1 Flst. 32/5 (Flurstückskennzeichen 133017001000320005)

Gebiet

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Nord-Rügen	Lohme

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Hagen (133017)		Lohme (133013)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
1	32/5	2.285 m ²	1586

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)	Wohnbaufläche	2.285 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>

Hagen Flur 1 Flst. 32/4 (Flurstückskennzeichen 133017001000320004)

Gebiet

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Nord-Rügen	Lohme

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Hagen (133017)		Lohme (133013)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
1	32/4	20 m ²	1586

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	Wohnbaufläche	20 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>

Hagen Flur 1 Flst. 37/9 (Flurstückskennzeichen 133017001000370009)

Gebiet

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Nord-Rügen	Lohme

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Hagen (133017)		Lohme (133013)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
1	37/9	495 m ²	1586

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	Wohnbaufläche	495 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