Amtsgericht Stralsund

GZ: 701 K 2/26

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
eines **unbebauten Grundstücks**

Flurstück 140
in 18573 Rambin OT Drammendorf

erstattet von

INGO KUHWALD

AZ: 4.944/26

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

Mitglied im Oberen Gutachterausschuss von Mecklenburg-Vorpommern	Mitglied im Gutachterausschuss der Hansestadt Rostock	Mitglied im Gutachterausschuss des Landkreises Rostock

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
eines **unbebauten Grundstücks**

Flurstück 140
in 18573 Rambin OT Drammendorf

Land	:	Mecklenburg-Vorpommern
Amtsgericht	:	Stralsund
Gemarkung	:	Drammendorf

Grundbuch von	Blatt / lfd.Nr.	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße
Rambin	1042 / 2	1	140	1.382 m²

zum Wertermittlungsstichtag	:	30.04.2026
Verkehrswert	:	**9.500 €**

Dieses Gutachten enthält 19 Seiten und 14 Anlagen. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon 2 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

GA4944-26.docx

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 Zweck des Gutachtens 4
1.1.2 Ansprechpartner 4
1.2 ORTSBESICHTIGUNG 4
1.3 GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE, BAULASTEN, ÜBERBAUUNGEN 4
2 LAGE 5
2.1 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG 6
2.1.1 weitere Zustandsmerkmale 6
2.2 PLANUNG 7
3 WERTERMITTLUNG 10
3.1 DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN 10
4 BODENWERTERMITTLUNG 12
4.1.1 Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes 12
4.1.2 Anpassung: Bruchteilsbewertung 13
5 VERKEHRSWERT 14
5.1 URHEBERRECHT/DATENSCHUTZ 14
6 VERZEICHNIS DER ANLAGEN 15
7 BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG 16
8 ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS 17
9 RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG 18
10 ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN 19

1 Allgemeines zum Auftrag und zum Grundstück

1.1.1 Zweck des Gutachtens

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft
- Auftrag vom 31.03.2026 mit Fristsetzung zur Fertigstellung des Gutachtens zum 26.06.2026

1.1.2 Ansprechpartner

Auftraggeber	Antragsteller	Antragsgegner
Amtsgericht Stralsund Frankendamm 17 18439 Stralsund Tel.: 03831 257 623	Vertreten durch Verfahrensbevollmächtigter RA	… wird nicht genannt kein Verfahrensbevollmächtigter

1.2 Ortsbesichtigung

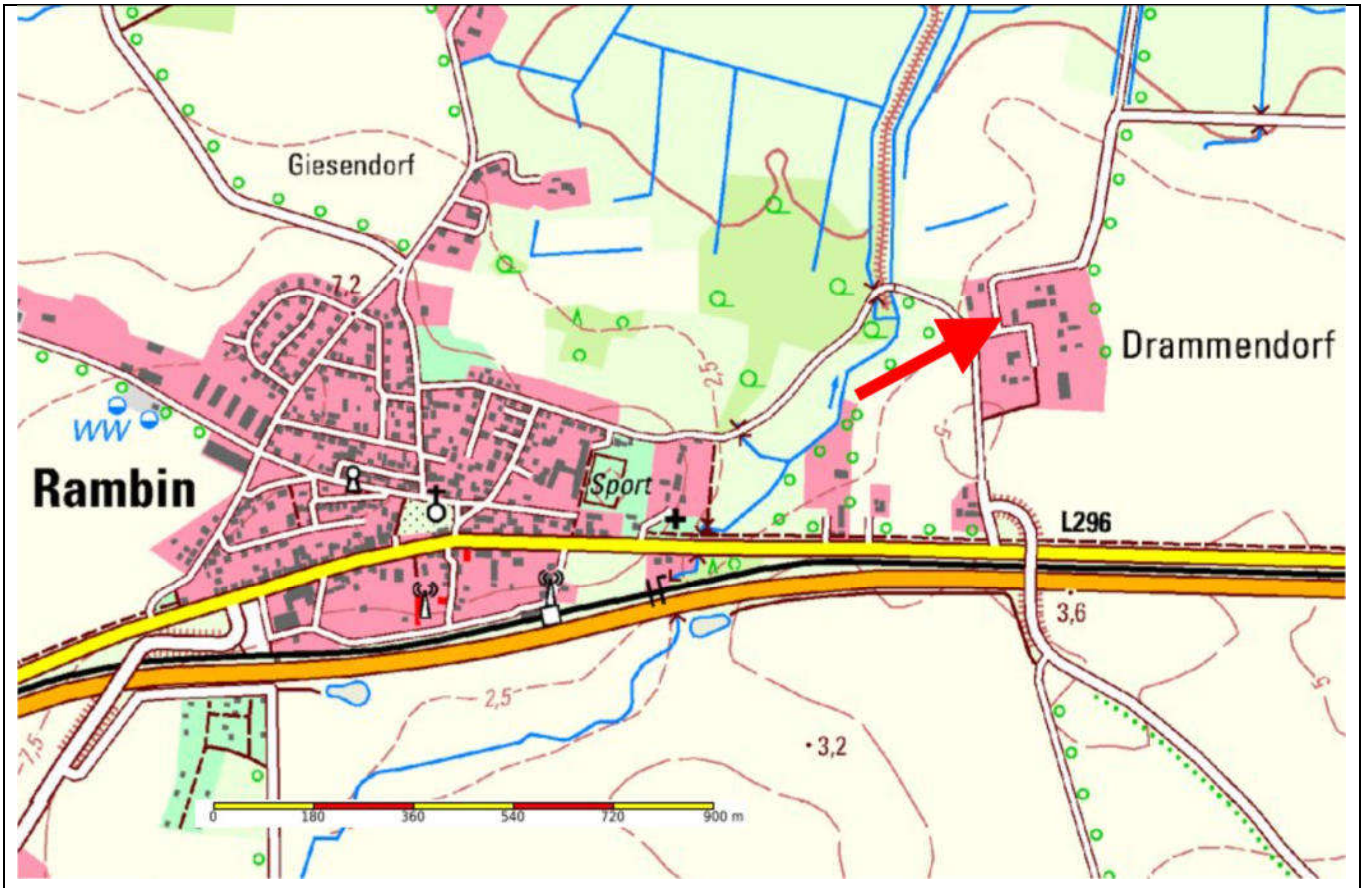
- Den beteiligten Parteien wurde ein Ortsbesichtigungstermin für den 28.04.2026 vorgeschlagen und durchgeführt.
- Die Besichtigung wurde durch den Sachverständigen Ingo Kuhwald im Beisein des Antragsgegners durchgeführt. Der Antragssteller nebst Verfahrensbevollmächtigten verzichtete auf die Teilnahme.
- **Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück, dieses konnte besichtigt werden.**

Unterlagen
- Grundbuch vom 02.02.2026
- Baulastauskunft vom 10.04.2026
- Altlastenauskunft vom 09.04.2026
- Auskunft vom Amt West-Rügen, Fachbereich Bauleitplanung vom 14.04.2026

1.3 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

Grundbuchangaben	
Eigentümer	• Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt
Rechte in Abt. II	• Lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk o bleibt unberücksichtigt
Baulast	• keine Baulasteintragungen (siehe Anlage 5)
Überbauungen	• Das Grundstück wird augenscheinlich nicht überbaut und von dem Grundstück geht keine Überbauung aus.
Baubehördliche Beanstandungen	• Offiziell nicht bekannt

2 Lage



Drammendorf ist ein Ortsteil der Gemeinde Rambin

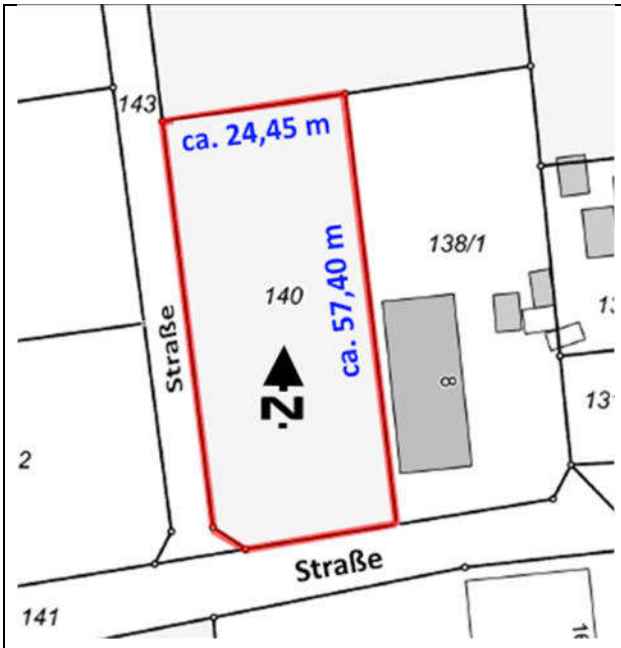
Rambin ist eine Gemeinde auf der Insel Rügen in Mecklenburg-Vorpommern. Die zum Landkreis Vorpommern-Rügen gehörende Gemeinde wird vom Amt West-Rügen mit Sitz in der Gemeinde Samtens verwaltet.
Rambin befindet sich etwa zwölf Kilometer nordöstlich von Stralsund und etwa 18 Kilometer südwestlich von Bergen.
Die B 96 sowie die Bahnstrecke Stralsund–Sassnitz verlaufen durch die Gemeinde. Im Norden grenzt die Gemeinde an den Kubitzer Bodden und an den Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft.

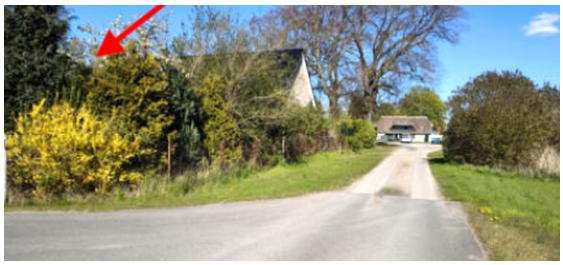
- Einwohner (Rambin): 953 (31. Dez. 2024)
- Fläche: 31,47 km²
- Amtsverwaltung: Dorfplatz 2 in 18573 Samtens

Kita+Bildung
- AWO-Kindertagesstätte Rambin (ca. 1,7 km)
- Grundschule in Samtens (ca. 5,5 km)
- Gymnasium in Bergen (ca. 18 km)

Mikrolage
- gelegen ca. 1 km östlich von Rambin
- dörfliche Lage; **infrastrukturell einfach entwickelt**
- Einkaufsmöglichkeiten in Samtens

2.1 Grundstücksbeschreibung





Flurstück 140
- Größe: 1.382 m²
- Ca. rechteckiger Zuschnitt
- Eckgrundstück, gelegen an 2 Innerortstraßen
- Breite ca. 24,45 m; Maximale Tiefe ca. 57,40 m
- Höhe ca. 5 m HNN
- Ebene Lage, leicht wellig
- Abstandsfläche der Nachbarbebauung zur Flurstücksgrenze ca. 1 m bis ca. 2 m

Ausrichtung: Straßenseiten nach Süd und West

Mediale Erschließung
- Keine eigenen Grundstücksanschlüsse
- Die Leitungen (Strom-, und Trinkwasserleitung) liegen in der Straße
- Keine zentrale Abwasserleitung

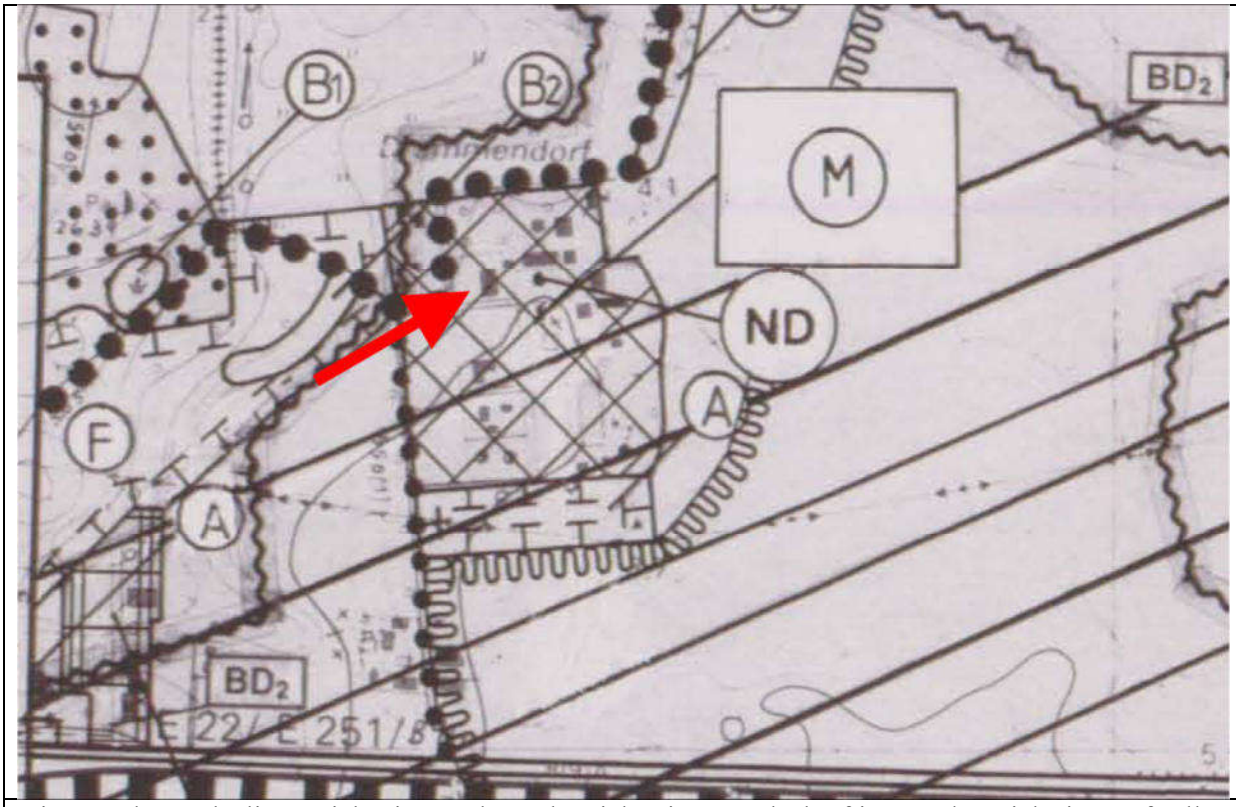
Bewuchs
- Baum- und Buschgruppen, Wiese (Gräser)

Straßen in Drammendorf
- Ein und zweispurigen Straße (Asphalt und Betonplatten
- keine Fußgängerwege
- keine Straßenbeleuchtung

2.1.1 weitere Zustandsmerkmale

Erschließungsbeiträge Ausbaubeiträge	• Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.
Denkmalschutz	• Denkmalschutz besteht nicht
Altlasten	• Soweit äußerlich erkennbar sind keine Altlasten vorhanden.
Bodenordnung	• Laufendes Flurneuordnungsverfahren • Das Flurneuordnungsverfahren Rambin (Verfahrensnummer 33276) ist noch nicht abgeschlossen (in Bearbeitung) o Anordnung am 08.04.2009 o Verfahrensgröße 1.825 ha o Anzahl der Teilnehmer: 400
Bauleitplanung	• **Nicht** im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes • **Nicht im Geltungsbereich** einer Satzung (keine Innenbereichssatzung, keine Außenbereichssatzung) gelegen • Gelegen im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes o Ausgewiesen als gemischte Baufläche
Hochwasser	• Das Grundstück befindet sich **nicht** in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.
Bergbau	• Das Grundstück befindet sich nicht in einem aktiven bzw. ehemaligen Bergbaurevier.

2.2 Planung



Dieses Flurstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen oder sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes und ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rambin als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Aussage vom Amt West-Rügen, SB Bauleitplanung (siehe Anlage 9)

- „Das Grundstück ist im Außenbereich gelegen. Eine Außenbereichssatzung liegt nicht vor. Ihre Fragen nach der fiktiven Bebaubarkeit des Grundstückes und nach der Möglichkeit der Bebauung nach § 246e BauGB lassen Sie bitte verbindlich durch einen Antrag auf Vorbescheid nach § 75 Landesbauordnung MV klären.“

Flächennutzungsplan

- Ein Flächennutzungsplan (FNP) ist der vorbereitende Bauleitplan einer Gemeinde, der für das gesamte Gemeindegebiet die geplante Art der Bodennutzung in Grundzügen festlegt. Er ordnet Flächen für Wohnen, Gewerbe, Grünanlagen oder Verkehr für die nächsten 10-15 Jahre. Er ist für Bürger nicht unmittelbar bindend, bildet aber die Grundlage für Bebauungspläne oder andere Satzungen.

Der **Innenbereich** (§ 34 BauGB) umfasst **die bebauten Ortsteile** einer Gemeinde – also die Gebiete, die **faktisch zusammenhängend bebaut** sind.

Wenn kein Bebauungsplan existiert, darf gebaut werden, **wenn sich das Vorhaben „einfügt“** in die Umgebung.
Das bedeutet:

- Die **Art der Nutzung** (z. B. Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft)
- Die **Bauweise** (offen, geschlossen, Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser)
- Die **Maße der Bebauung** (Höhe, Breite, überbaute Fläche)
- Und die **Erschließung** (Straße, Wasser, Abwasser etc.)

müssen **mit der vorhandenen Nachbarschaft harmonieren**.

35 BauGB – Außenbereich

Der **Außenbereich** nach dem Baugesetzbuch (BauGB) umfasst grundsätzlich alle Flächen, die **nicht** im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB) liegen und **nicht** zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB) gehören. Typisch sind Felder, Wiesen, Wald, Streusiedlungen oder Ortsrandlagen.

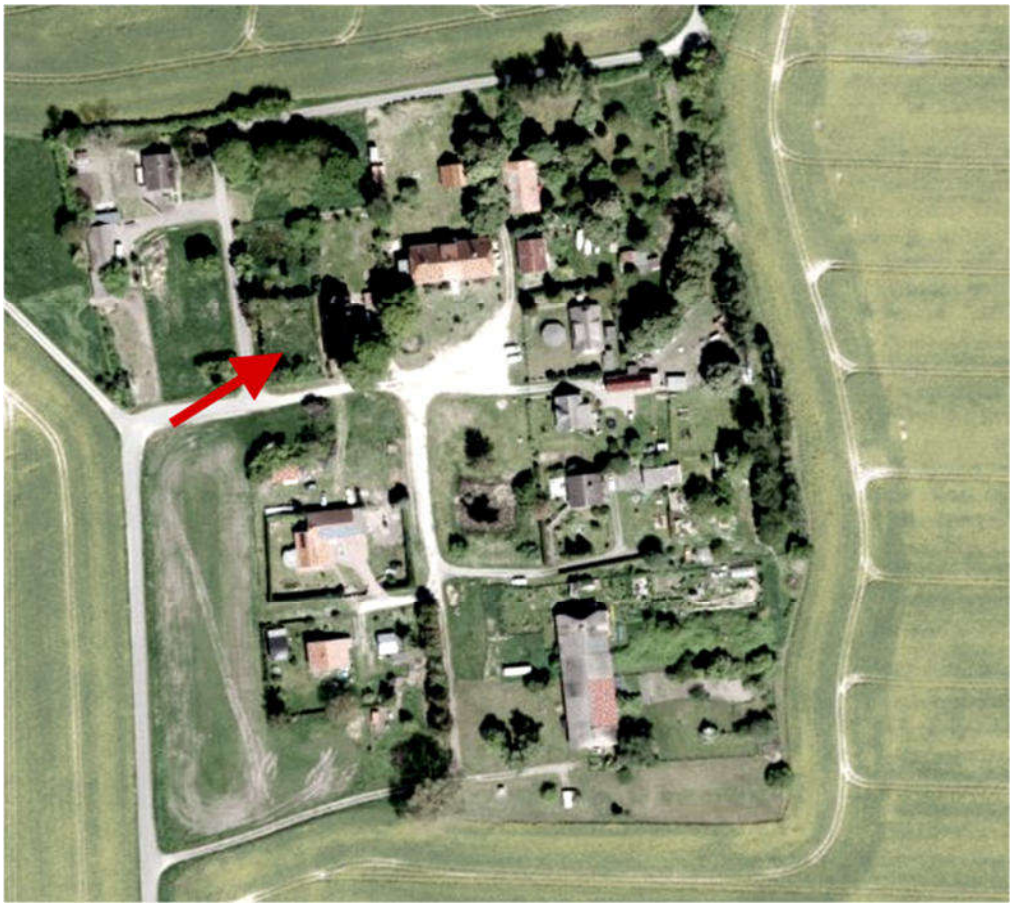
- Grundsatz: Im Außenbereich gilt ein Bauverbot mit Ausnahmen
  - Ziel des Gesetzes ist es, Zersiedelung zu vermeiden und Natur/Landschaft zu schützen. Deshalb sind Bauvorhaben dort nur eingeschränkt zulässig.

1. Privilegierte Vorhaben (§ 35 Abs. 1 BauGB)
Diese können zulässig sein, wenn **öffentliche Belange nicht entgegenstehen** und die **Erschließung gesichert** ist. Dazu gehören z. B.:
- Landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Betriebe
- Gartenbaubetriebe
- Versorgungseinrichtungen (Strom, Wasser, Telekommunikation usw.)
- Ortsgebundene Gewerbebetriebe
- Bestimmte Windkraft-/Energieanlagen (je nach Fall)

2. Sonstige Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB)
Andere Bauvorhaben (z. B. normales Wohnhaus, Garage, Halle) sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn:
- öffentliche Belange **nicht beeinträchtigt** werden und
- Erschließung gesichert ist.

In der Praxis ist das oft schwierig.

Darstellung der Ortslage an Hand des Luftbildes



Resümè

- **Das Flurstück 140 liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB) und stellt kein Baugrundstück dar.**
- Die Möglichkeit einer Bebauung nach § 246e BauGB „Bauturbo“ lässt sich nur mittels verbindlichem Antrag auf Vorbescheid nach § 75 Landesbauordnung MV klären.
- **Der Gutachter hält eine Bebaubarkeit jedoch für unwahrscheinlich.**
- **Aus Gutachtersicht handelt es sich um eine Arrondierungsfläche.**

Arrondierungsflächen

- Bei dem Flurstück handelt es sich aus Gutachtersicht um eine Arrondierungsfläche (z.B. Gartenlandlandfläche) für benachbarte Grundstücke (Flurstück 138/1).

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]

3 Wertermittlung

3.1 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 unbebauten Grundstückes i. d. R. im Vergleichswertverfahren zu ermittelt (vgl. § 24 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).**

4 Bodenwertermittlung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. 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.

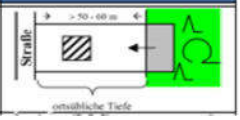


55 €/m²

- Zonennummer: 2074
- Ortslage Drammendorf
- Baureifes Land
- Wohnbaufläche
- Offene Bauweise
- Geschosszahl: I
- Mittlere Größe: 1.000 m²
- erschließungsbeitragsfrei, kostenerstattungsfrei, abgabenpflichtig nach KAG
- Stand 01.01.24

4.1.2 Anpassung: Bruchteilsbewertung

Quelle: Grundstücksmarktbericht Landkreis 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)	

Anmerkungen

- Der Grundstücksmarktbericht ist aus dem Jahr 2019 (Datengrundlage 2017/2018). Die Bodenrichtwerte sind seit 2019 gestiegen. Die Bruchteilswerte sind jedoch ungefähr gleich geblieben und somit weiterhin anwendbar.

- **Die Fläche lässt sich der Kategorie 1g zuordnen.**
- Die Spanne reicht von 11 bis 17 % des Bodenrichtwertes mit einem Mittel von 14 %.

Der Sachverständige geht ist seiner Praxis von folgenden Bruchteilswerten aus (bezogen auf den vorläufigen Gesamtwert = Mittelwert von Arrondierungsflächen in der Kategorie 1g):

Variante A • Es gibt mehrere angrenzende Nachbarn, die Interesse am Erwerb haben könnten.	90 bis 120 %
Variante B • Es gibt nur einen angrenzenden Nachbarn, der Interesse am Erwerb haben könnte	80 bis < 100 %
Variante C • Es gibt **keinen** angrenzenden Nachbarn, der Interesse am Erwerb haben könnte	30 bis < 50 %

Ableitung

Mittelwert Arrondierungsfläche in €/m²	14 % von 55 €/m² =	7,70
Korrekturfaktor = Variante B	0,90	6,93

- Es gibt nur einen angrenzenden Nachbarn (Eigentümer vom Flurstück 138/1), der Interesse am Erwerb haben könnte
- Das Haus auf dem Flurstück 138/1 hat nur eine Abstandsfläche zum Flurstück 140 von kleiner 2 m

Mit einem Bodenwert von 6,93 €/m² wird auch einer fiktiv möglichen geringen „Bauerwartung“ hinreichend entsprochen.

Zusammenfassung

Flurstück	Charakterisierung	Grundstücks-Größe in m² (ca.)	Bodenwert in €/m²	Grundstücks-wert in €
140	unbebautes Grundstück Arrondierungsfläche	1.382	6,93	9.577,26
Gesamt		**1.382**		**9.577,26**

Gerundet: 9.500 €

5 Verkehrswert

Somit wird der Verkehrswert § 194 BauGB

eines **unbebauten Grundstücks (Flurstück 140)**
in 18573 Rambin OT Drammendorf
zum Wertermittlungsstichtag 30.04.2026

geschätzt mit

9.500 €

5.1 Urheberrecht/Datenschutz

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

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

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	**1**	Auszug aus dem Stadtplan
Anlage	**2**	Auszug aus dem Katasterplan
Anlage	**3**	Luftbild
Anlage	**4**	Auszug aus dem Feldblockkataster
Anlage	**5**	Baulastauskunft
Anlage	**6**	Altlastenauskunft
Anlage	**7**	Darstellung von Bebauungsplänen, Satzungsgebieten im Umfeld
Anlage	**8**	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Rambin (Rechtskraft 1998)
Anlage	**9**	Auskunft vom Amt West-Rügen SB Bauleitplanung
Anlage	**10**	Bodenrichtwertauskunft
Anlage	**11**	Leitungsauskünfte Strom und Gas • Stromleitung vorhanden, keine Gasleitung in der Ortslage
Anlage	**12 – 13**	Fotoansichten
Anlage	**14**	Darstellung der Flurstücksdaten

7 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage

einfache Wohnlage / einfache Geschäftslage
- Anschrift: keine Hausanschrift

Nutzungsberechtigte + weitere Ansprechpartner:

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

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

Maschinen und Betriebseinrichtungen:
- Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

Hausschwamm
- Unbebautes Grundstück

Energiepass:
- Unbebautes Grundstück: nicht vorhanden

Kaminkehrer:
- Unbebautes Grundstück

baubehördliche Beanstandungen
- Offiziell nicht bekannt

Sonstiges: kein getrenntes Eigentum, kein Denkmalschutz

Bodenordnung:
- Laufendes Flurneuordnungsverfahren
- Das Flurneuordnungsverfahren Rambin (Verfahrensnummer 33276) ist noch nicht abgeschlossen (in Bearbeitung)
  - Anordnung am 08.04.2009
  - Verfahrensgröße 1.825 ha
  - Anzahl der Teilnehmer: 400

Überbauungen: wurden **nicht** festgestellt

8 Abkürzungsverzeichnis

Abkürzung	Begriff
AGVGA	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
BKI	Baukostenindex
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BV	Berechnungsverordnung
BWF	Barwertfaktor
BWK	Bewirtschaftungskosten
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
EnEV	Energieeinsparverordnung
EW	Ertragswert
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
ImmoWertA	Anwendungshinweise zur ImmoWertV
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
LBodSchG	Landesbodenschutzgesetz
LSZ	Liegenschaftszinssatz
LWG	Landeswassergesetz
NFL	Nutzfläche
NUF	Nutzungsfläche (gemäß DIN 277)
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
RE	Reinertrag
RL	Richtlinie
RND	Restnutzungsdauer
SW	Sachwert
VG	Vollgeschoss
VPI	Verbraucherpreisindex
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WEST	Wertermittlungsstichtag
Wfl	Wohnfläche (gemäß WoFlV)
WNfl	Wohn-/Nutzfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
WoFlV	Wohnflächenverordnung

9 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 Anlagetechnik 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

10 Erklärung des Sachverständigen

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

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

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

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

Gragetopshof, den 30.04.2026

Dokument unterschrieben
von: Ingo Kuhwald
am: 30.04.2026 08:50

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:

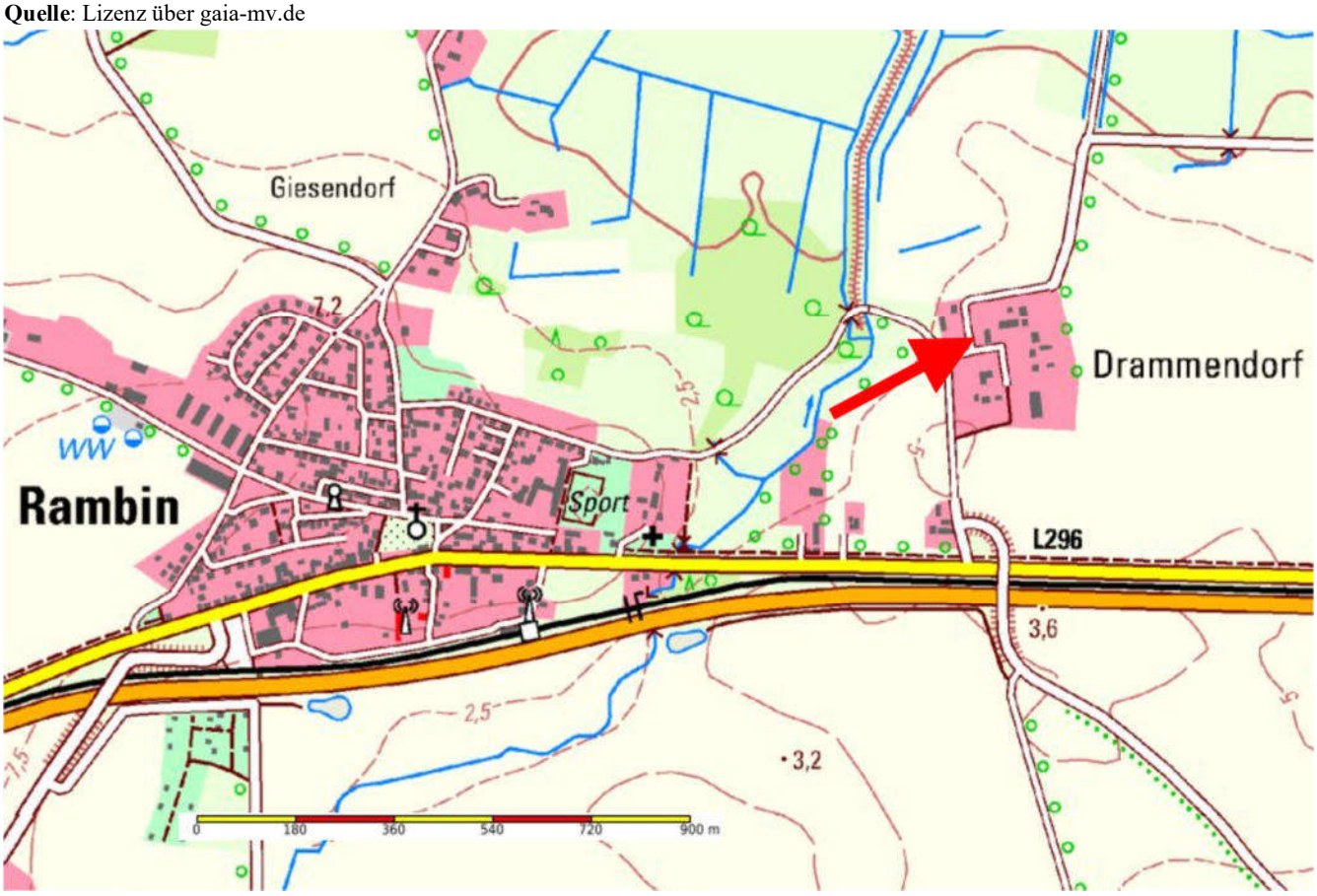
- Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für Sachverständige / Gutachter
- Versicherungssumme: 255.645,94 Euro

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

Anlage 1



Quelle: Lizenz über gaia-mv.de

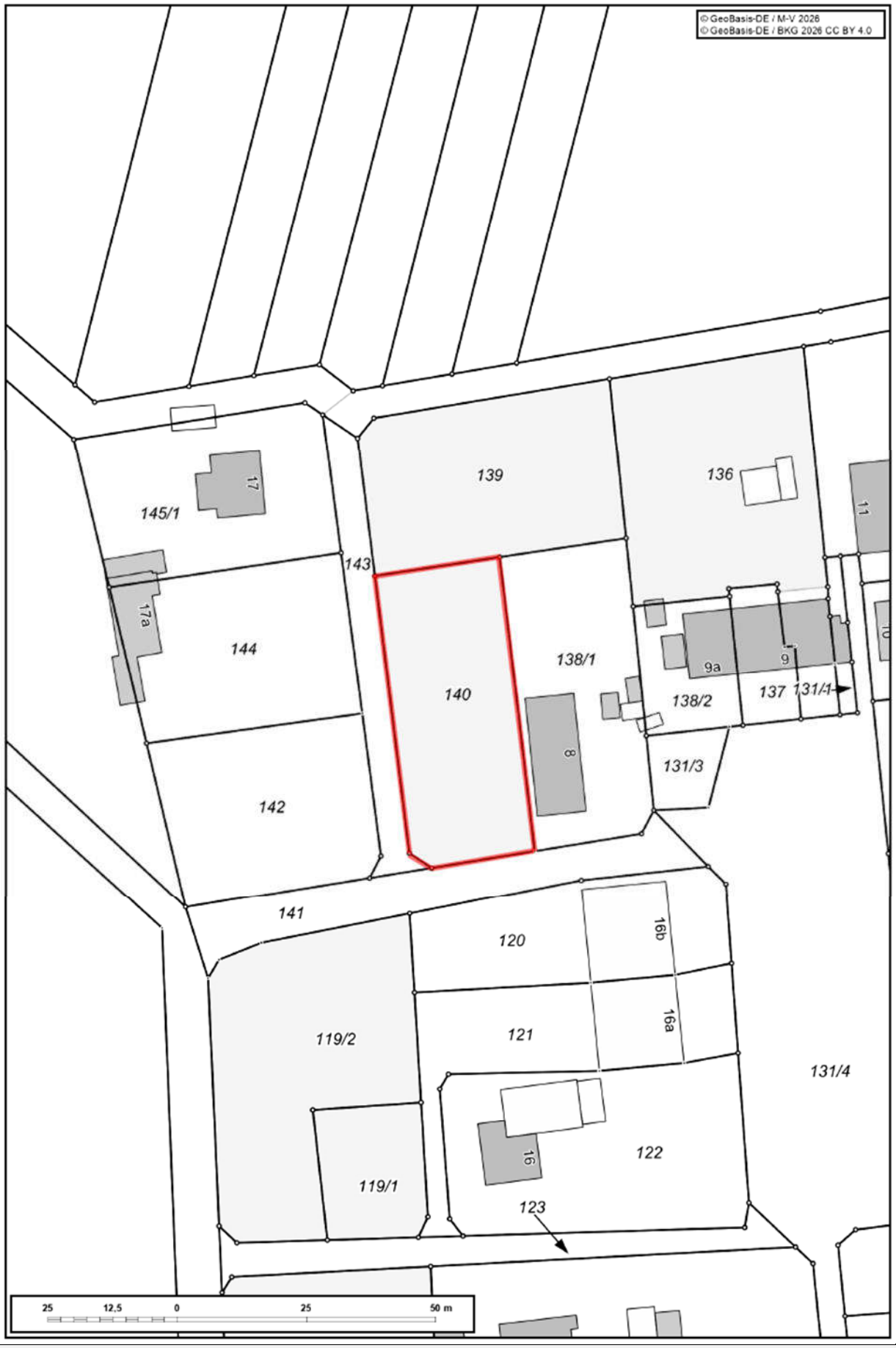


Quelle: Lizenz über gaia-mv.de

Darstellung der Lage des Grundstücks (Regionalplan + Stadtplanauszug)

lizenziert für Ingo Kuhwald

Anlage 2



Auszug aus dem Katasterplan



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

Luftbild 05/2024



Lizenz über gaia-mv.de

Nicht im Feldblockkataster erfasst

Auszug aus dem Feldblockkataster

Landkreis **Vorpommern-Rügen**
Der Landrat

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

Vater und Kuhwald Partnerschaft
Herrn Ingo Kuhwald
Zum Landsitz 1 -2
18059 Gragetopshof

Ihr Zeichen:	
Ihre Nachricht vom:	
Mein Zeichen:	521.120.06.04616.26
Meine Nachricht vom:	
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!	
Fachdienst:	Bau und Planung
Fachgebiet / Team:	Bauordnung
Auskunft erteilt:	
Besucheranschrift:	Störtebekerstraße 30 18528 Bergen a. Rügen
Zimmer:	
Telefon:	
Fax:	
E-Mail:	
Datum:	10. April 2026

Vorhaben **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

Grundstück **Rambin, Drammendorf**
Gemarkung Drammendorf
Flur 1
Flurstück 140

Bescheinigung über Baulasteintragung

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

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

Im Auftrag

**Landesamt
für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Mecklenburg-Vorpommern**

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Mecklenburg-Vorpommern, Postfach 13 38, 18263 Güstrow

Mecklenburg-Vorpommern

Landesamt für Umwelt,
Naturschutz und Geologie

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Bearbeiter: dBAK
Az.: LUNG-370c – 5872.1.1
Tel.: 0385 588-64375
Fax: 0385 588-649375
E-Mail: dBAK@lung.mv-regierung.de

Datum: 9.4.2026

Zugang zu Informationen über die Umwelt – Herausgabe von Informationen aus dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster MV (dBAK)

Auskunft (Stand 8.4.2026):

Gemarkung	Flur	Flurstück
Drammendorf (133097)	1	140

Sehr geehrte/r Anfragende/r,

Ihre Anfrage an das Altlastenkataster ergab, dass im dBAK **keine** Verdachtsfläche, schädliche Bodenveränderung, altlastverdächtige Fläche und Altlast im Sinne des § 2 Abs. 3 bis 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) auf dem o.g. Grundstück erfasst ist.
Gemäß § 7 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V) ist das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V zuständig für die Erfassung der aufgrund § 5 Abs. 1 LBodSchG M-V durch die unteren Bodenschutzbehörden mitgeteilten Verdachtsflächen, schädlichen Bodenveränderungen, altlastverdächtigen Flächen und Altlasten in einem Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landes als Teil des Bodeninformationssystems.
Aus dem Nichteintrag in das dBAK lässt sich jedoch nicht ableiten, dass sicher keine altlastverdächtigen Flächen, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen i.S.d. BBodSchG vorhanden sind. Es wird lediglich die Tatsache bestätigt, dass für das angefragte Grundstück zum jetzigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte für vorhandene Belastungen des Bodens vorliegen bzw. im dBAK erfasst sind.
Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V sammelt und führt die Daten mit der zur Erfüllung seiner öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt. Es besteht nicht die Verpflichtung die Daten vor ihrer Herausgabe auf Richtigkeit zu prüfen, somit kann keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der mitgeteilten Informationen übernommen werden. Die Haftung für Schäden materieller oder ideeller Art, die durch die Nutzung der Inhalte verursacht werden kann, ist daher ausgeschlossen.
Von der Erhebung von Gebühren und Auslagen wird in diesem Fall ganz abgesehen, da dies aus Gründen der Billigkeit geboten ist.
Diese Auskunft wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dezernat Bodengeologie und Bodenschutz

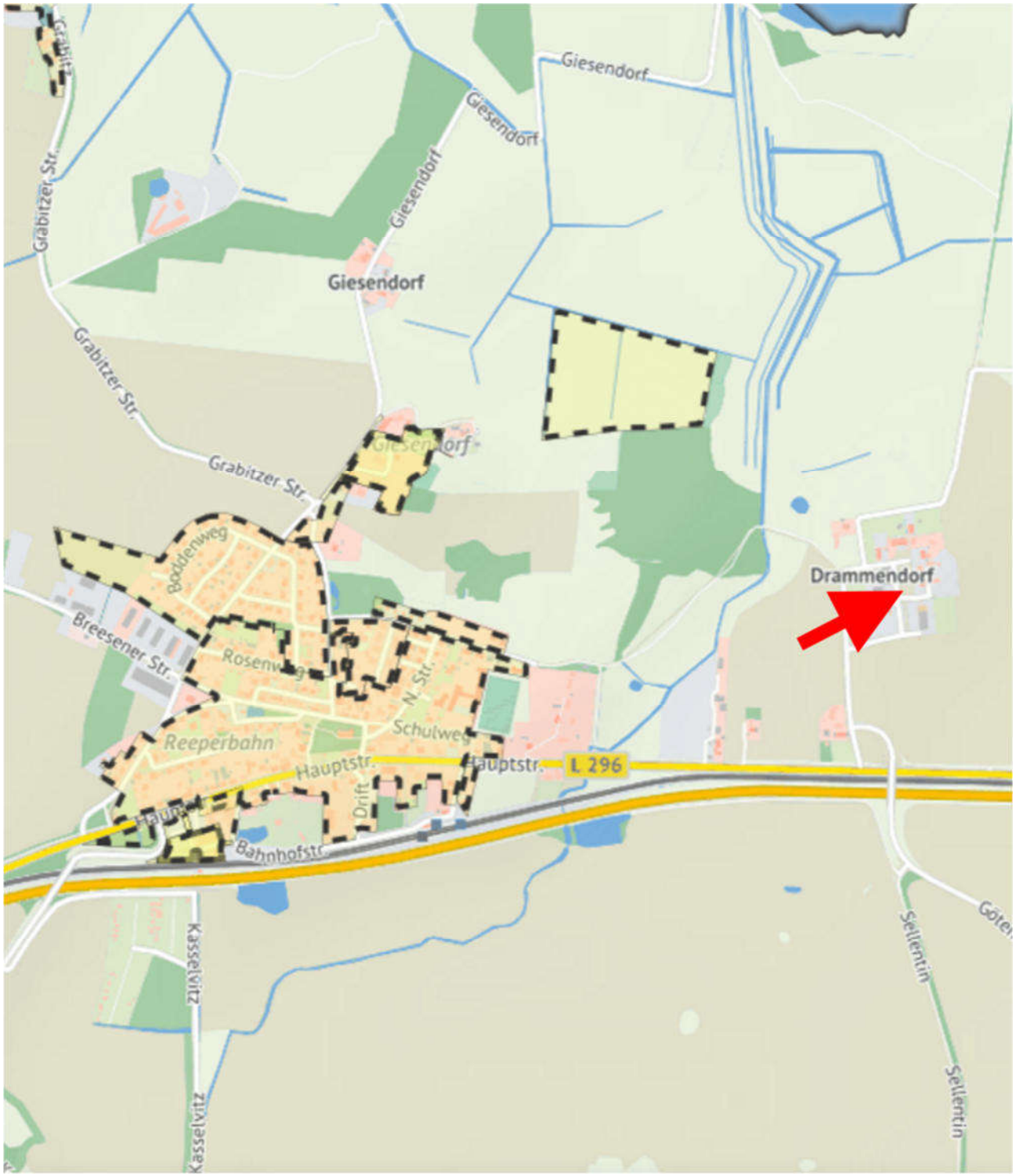
Hausanschrift:
Goldberger Straße 12b
18273 Güstrow
Telefon: 0385 588-640
Telefax: 0385 588-64106
E-Mail: poststelle@lung.mv-regierung.de
http://www.lung.mv-regierung.de

Hausanschrift:
Umweltradioaktivitätsüberwachung,
Küstengewässeruntersuchungen
Badenstraße 18
18439 Stralsund
Telefon: 03831 696-0
Telefax: 03831 696-667

Hausanschrift:
Bohrkernlager
Brüeler Chaussee 13
19406 Sternberg
Telefon: 03847 2257
Telefax: 03847 451069

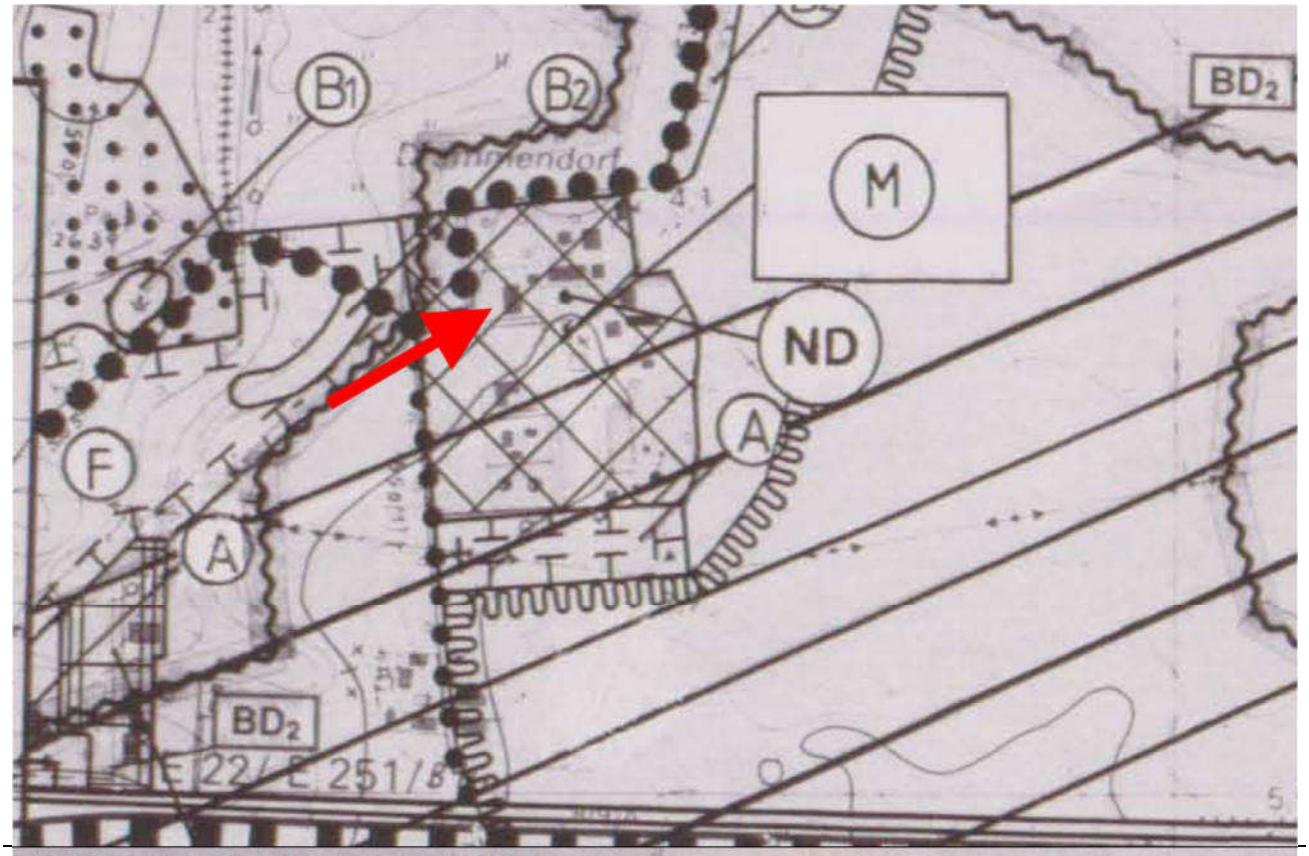
Hausanschrift:
Abwasserabgabe, Wasserentnahmeentgelt
Paulshöher Weg 1
19061 Schwerin
Telefon: 03843 777-300
Telefax: 03843 777-309

Allgemeine Datenschutzinformation:
Der Kontakt mit dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz



Darstellung von Bebauungsplänen, Satzungsgebieten im Umfeld

Das Grundstück ist nicht im Geltungsbereich eines B-Planes gelegen



Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5 (2) 1 BauGB)

W — Wohnbauflächen (§ 1 (1) 1 BauNVO)

M — Gemischte Bauflächen (§ 1 (1) 2 BauNVO)

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

SO — Sondergebiete, die der Erholung dienen
Sonstige Sondergebiete (§ 10 und 11 BauNVO)
Zweckbestimmung:
SO_F „Fremdenverkehr" SO_L „Landwirtschaft" SO_W „Windkraftanlage"

0,1 — durchschnittliche Grundflächenzahl (z.B. 0,1)

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Rambin
Rechtskraft 1998
Das Grundstück ist im Mischgebiet (gemischte Bauflächen) gelegen

Sehr geehrter Herr Kuhwald,

ich beziehe mich auf Ihre Anfrage vom 09.04.2026 zu dem o.g. Flurstück.

Dieses Flurstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen oder sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes und ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rambin als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Beachten Sie dabei bitte, dass der Flächennutzungsplan kein Baurecht verschafft.

Das Grundstück ist im Außenbereich gelegen. Eine Außenbereichssatzung liegt nicht vor.

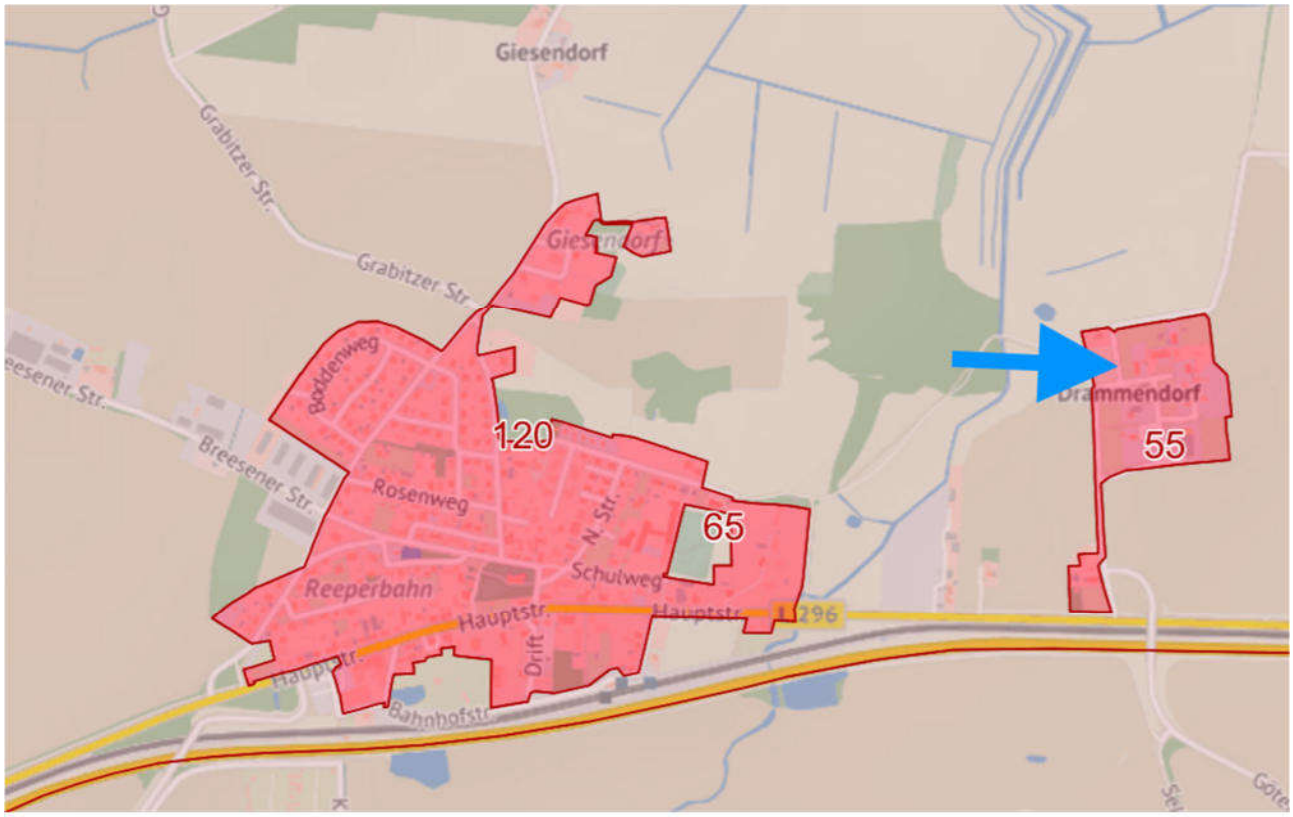
Ihre Fragen nach der fiktiven Bebaubarkeit des Grundstückes und nach der Möglichkeit der Bebauung nach § 246e BauGB lassen Sie bitte verbindlich durch einen Antrag auf Vorbescheid nach § 75 Landesbauordnung MV klären.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Amt West-Rügen
- Der Amtsvorsteher -
Fachbereich 2, Sachgebiet Bauleitplanung
Dorfplatz 2, 18573 Samtens

Tel. : 038306 159-
Fax : 038306 159-
E-Mail: @amt-westruegen.de
Web : www.amt-westruegen.de

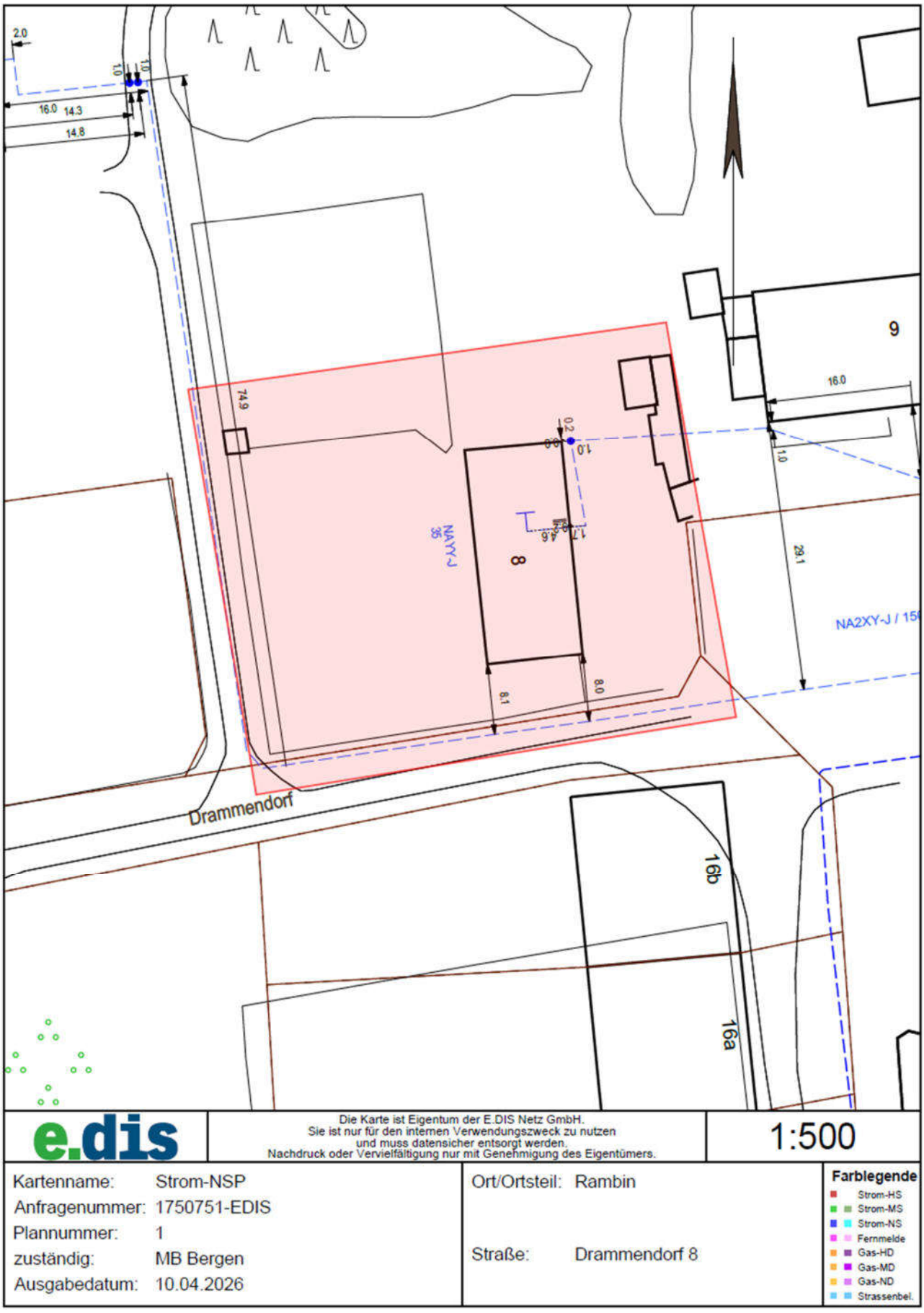




Baulandflächen 01.01.2024

Stichtag	01.01.2024
Zonennummer	2074
Zonentyp	Wohnbauflächen
Ortsteil	Drammendorf
örtl. Bezeichnung	Drammendorf - Ortslage
Bodenrichtwert	55 €/m²
Entwicklungszustand	Baureifes Land (B)
Beitragszustand	Erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche (W)
Bauweise	offene Bauweise (o)
Geschosszahl	I
Fläche	1.000 m²

Bodenrichtwert: Stand 01.01.2024



Leitungsplan Strom (Leitung in der Straße vorhanden)





Bild 1-2 o Links und rechts: Ansichten von der Straße „Drammendorf“, die Lage des Grundstücks wurde markiert





Bild 3-4 o Links und rechts: Ansichten von der Straße „Drammendorf“, die Lage des Grundstücks wurde markiert





Bild 5-6 o Links und rechts: Grundstücksansichten





Bild 7-8 o Links und rechts: weitere Grundstücksansichten

Drammendorf Flur 1 Flst. 140 (Flurstückskennzeichen 13309700100140)

Gebiet

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	West-Rügen	Rambin

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Drammendorf (133097)		Rambin (133094)	
Flur	**Flurstück**	**Amtliche Fläche**	**Grundbuchblatt**
1	140	1.382 m²	1042

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		415 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	S3D 29/30	1.382 m²	415 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Garten	1.382 m²	
(ALKIS)			

Erläuterungen zu den Angaben des Liegenschaftskatasters:

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

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

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

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

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