

Amtsgericht Stralsund

GZ: 701 K 62/24

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
eines **mit einem Wohnhaus und Stall/Scheune**
bebauten Grundstücks

Hofstraße 18,20
in 18314 Kenz-Küstrow OT Zipke

- basierend auf einer äußerlichen Besichtigung -

erstattet von
INGO KUHWALD

AZ: 4.829/25

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

Mitglied im
Oberem Gutachterausschuss
von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im
Gutachterausschuss
der Hansestadt Rostock

Mitglied im
Gutachterausschuss
des Landkreises Rostock

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
eines **mit einem Wohnhaus und Stall/Scheune**
bebauten Grundstücks

Hofstraße 18,20
in 18314 Kenz-Küstrow OT Zipke

Land : Mecklenburg-Vorpommern
Amtsgericht : Stralsund
Gemarkung : Zipke

Grundbuch von	Blatt / lfd.Nr.	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße
Kenz-Küstrow	141 / 1	11	55	1.485 m ²

zum Wertermittlungstichtag : 23.01.2025

Dieses Gutachten enthält 21 Seiten und 14 Anlagen. Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon 3 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

- Basierend auf einer äußerlichen Besichtigung -

GA4829-25.doc

erstattet von Ingo Kuhwald

Vater und Kuhwald Partnerschaft

Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof

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

Mitglied im
Oberem Gutachterausschuss
Von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im
Gutachterausschuss
der Hansestadt Rostock

Mitglied im
Gutachterausschuss
des Landkreises Rostock

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES ZUM AUFTRAG UND ZUM GRUNDSTÜCK	4
1.1.1	<i>Zweck des Gutachtens</i>	4
1.1.2	<i>Ansprechpartner</i>	4
1.2	ORTSBESICHTIGUNG	4
1.3	GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE, BAULASTEN, ÜBERBAUUNGEN	4
2	LAGE.....	6
2.1	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG FLURSTÜCK 55.....	7
2.1.1	<i>weitere Zustandsmerkmale</i>	7
3	BODENWERTERMITTLUNG	8
3.1	ANPASSUNG AUF DER GRUNDLAGE DES BODENRICHTWERTES.....	8
3.2	ANPASSUNG GRÖÖE	9
3.2.1	<i>Anpassung des Bodenrichtwertes</i>	10
4	WERTERMITTLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN.....	11
4.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN.....	11
5	LIQUIDATIONSWERTVERFAHREN.....	13
5.1	BAULICHE ANLAGEN	13
5.2	ABRISS- UND BERÄUMUNGSKOSTEN	15
5.3	LIQUIDATIONSWERT	16
6	VERKEHRSWERT	17
6.1	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	17
7	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG.....	18
8	URHEBERRECHT/DATENSCHUTZ.....	19
9	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	20
10	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	21

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	Schuldner
Amtsgericht Stralsund Frankendamm 17 18439 Stralsund Tel.: 03831 257 623	Ingo Kuhwald von der Vater und Kuhwald Partnerschaft Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof Tel.: 0381 / 455 748 Fax: 0381 / 490 92 13	Wasser und Abwasser GmbH Boddenland Am Wasserwerk 2 18311 Ribnitz-Damgarten	... Wird nicht genannt

1.2 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde am 17.01.2025 durchgeführt, die Parteien wurden geladen.

- Die beteiligten Parteien verzichteten auf eine Teilnahme.
- Informationen und Unterlagen wurden nicht zugereicht.

Umfang der Ortsbesichtigung:

- Das Grundstück ist straßenseitig nicht eingefriedet und wurde betreten.
- Die Gebäudeteile 1 und 2 (Wohnhaus mit Werkstattteil) konnten durch Fenster teilweise eingesehen werden
- Das Gebäude 4 steht offen (offene Tür und offene Fensteröffnungen ohne Fenster) und konnte eingesehen werden.
- Es wurde ein äußerliches Aufmaß vorgenommen. Da das Objekt teilweise zugewachsen ist, war das Aufmaß nur teilweise möglich. Die gemachten Maßangaben haben eine Genauigkeit von +/- 5% .
- Das Objekt ist seit Jahren leerstehend und in einem schlechten Bauzustand.
- **Eine Sanierung des Objektes ist aus Gutachtersicht unwirtschaftlich, der Gutachter unterstellt den Abriss der baulichen Anlage.**

1.3 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

Grundbuchangaben	
Eigentümer	• Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt
Rechte in Abt. II	• Lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk ◦ = bleibt unberücksichtigt
Baulast	• keine Baulasteintragungen (siehe Anlage)



Überbauungen

- Überbauungen wurden augenscheinlich nicht festgestellt
 - Das Flurstück 55 wird augenscheinlich nicht überbaut.
 - Vom Flurstück 55 gehen augenscheinlich keine Überbauungen aus.

2 Lage



Zipke ist ein Ortsteil von Kenz-Küstrow

Kenz-Küstrow ist eine Gemeinde im Westen des Kreises Vorpommern-Rügen. Die Gemeinde liegt südöstlich von Barth. Kenz-Küstrow liegt etwa vier Kilometer südlich von Barth. Der Nordosten der Gemeinde grenzt an den Grabow, eines Teils der Darß-Zingster Boddenkette. Die Boddenküste ist vor allem im Süden flach und sumpfig. Hier mündet der Zipker Bach in den Bodden, welcher auch die Südgrenze der Gemeinde bildet. Die Geländehöhen steigen dann in einen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Höhenzug bei Küstrow und Rubitz auf über dreißig Meter an. Im Norden reicht der Höhenzug fast bis zur Boddenküste. Südlich der Gemeinde verläuft die Bundesstraße 105 (Rostock-Stralsund). Kenz hat einen Haltepunkt an der Darßbahn.

- o Einwohner: 537 (31. 12 2023); Fläche: 17,76 km²
- o Amtsverwaltung: Terrgang 2 in 18356 Barth

Mikrolage

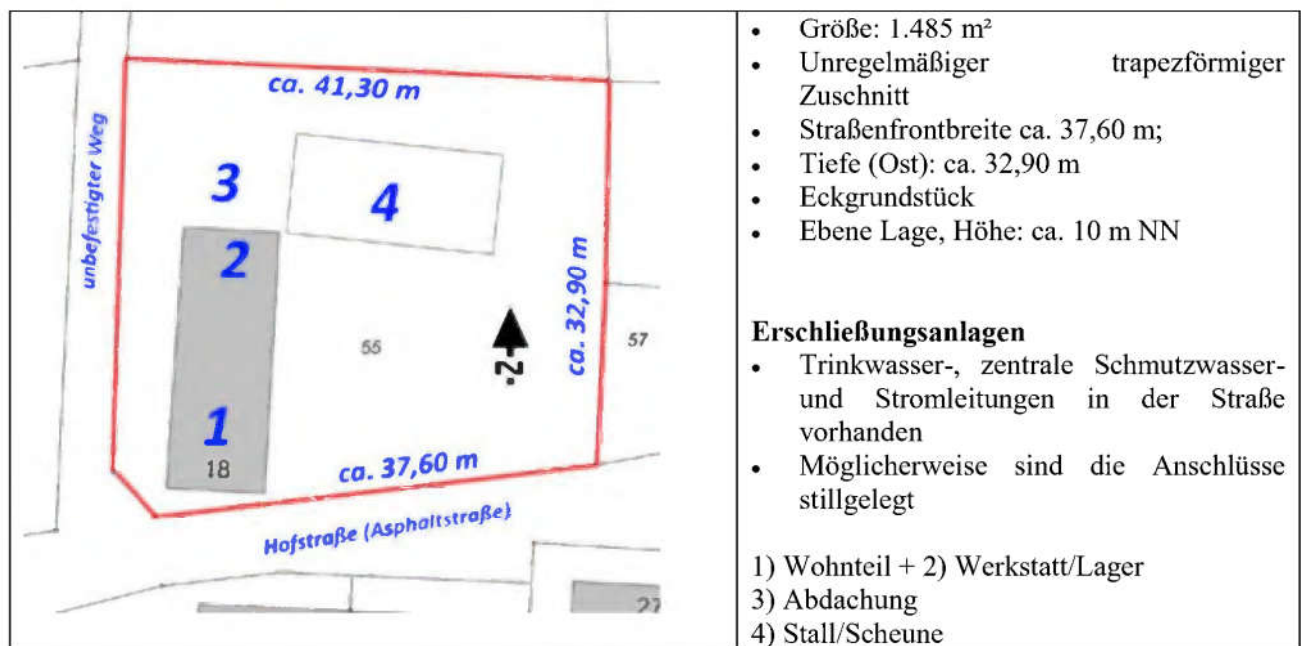
- Zipke liegt ca. 2 km nordöstlich von Kenz-Küstrow
- Entfernungen: Barth: ca. 8 km (Auto); Stralsund ca. 25 km (Auto)
- Nachbarschaft: überwiegend dörfliche Mischbebauung
- infrastrukturell gering entwickelt (Schulen, Kitas, Einkaufsmöglichkeiten) befinden sich in Barth oder Stralsund; der Bodden befindet sich in ca. 3 km Entfernung (Fußweg)



Hofstraße

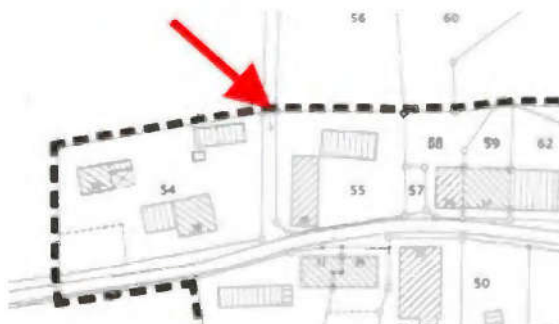
- Ortsverbindungsstraße (führt nach Kenz-Küstrow)
- 1 spurige Asphaltstraße
- ohne Fußgängerwege
- mit Straßenbeleuchtung
- o Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.

2.1 Grundstücksbeschreibung Flurstück 55



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.
Bodenordnung	• Keine aktive Bodenordnung • Das Bodenordnungsverfahren ist abgeschlossen.
Baugrund	• Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet.
Mietzustand	• Anmerkungen: Dem Gutachter wurden keine Miet- oder Pachtverträge zugereicht, so dass er vom unvermieteten/unverpachteten Zustand ausgeht. • Das Objekt steht seit mehreren Jahren leer
Hochwasser	• Das Grundstück befindet sich nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.
Bergbau	• Das Grundstück befindet sich nicht in einem aktiven bzw. ehemaligen Bergbaurevier.



Bauleitplanung für den Bereich des Grundstücks

- Gelegen im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung von 2012
- Baurecht nach § 34 BauGB
- Genaueres zur Bebaubarkeit lässt sich nur über eine Bauvoranfrage erfragen

3 Bodenwertermittlung

Allgemeines

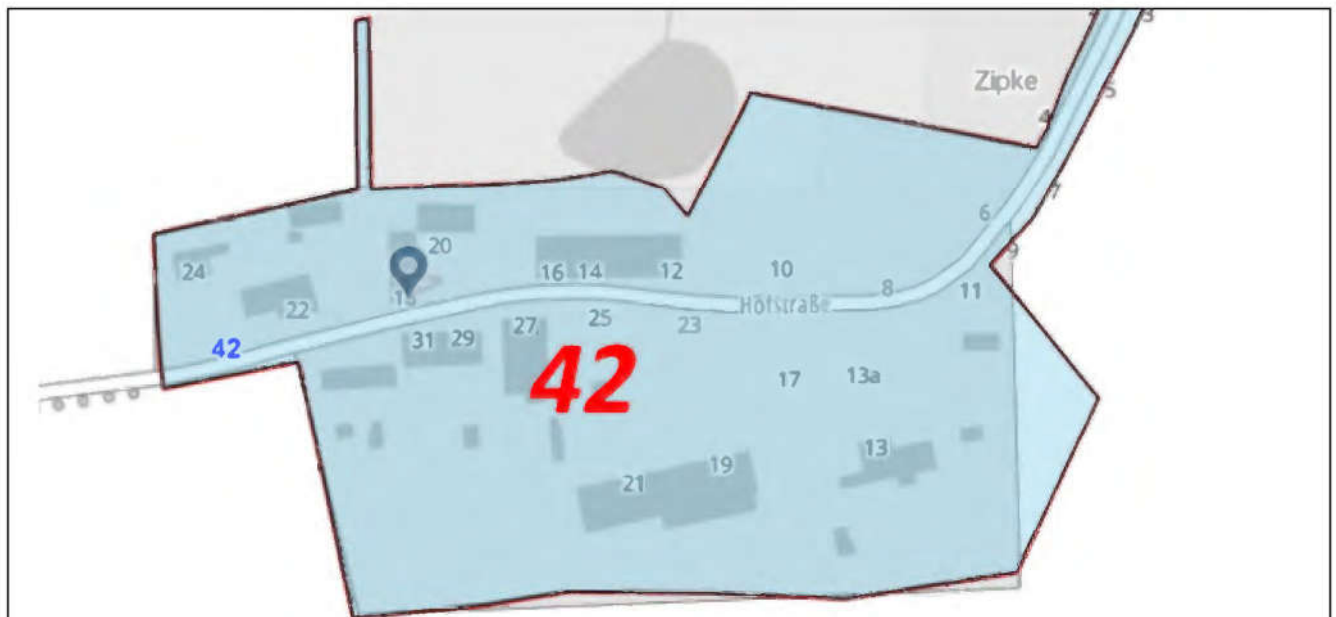
Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute. Genaue Kenntnisse zum Baugrundzustand kann nur ein entsprechendes Baugrundgutachten erbringen.

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 Anpassung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes

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



Der vom Gutachterausschuss erarbeitete Bodenrichtwert beträgt für das Richtwertgebiet: **Zipke**
42 €/m²

Diesem Richtwert liegt folgende Charakteristik zugrunde:

- Bauland, offene Bauweise; I. Geschoss; Wohngebiet
- mittlere Grundstücksgröße: 950 m²
- erschließungsbeitragsfrei, kostenersatzungsfrei, abgabepflichtig nach KAG
- Stand 01.01.22
- **Achtung: Die Richtwerte zum 01.01.2024 sind bereits beschlossen, aber noch nicht veröffentlicht. Laut telefonischer Auskunft (Gutachterausschuss) bleibt der Richtwert unverändert = 42 €/m²**

3.2 Anpassung Größe

Anpassung an die Grundstücksgröße

- Dem Bodenrichtwert liegt eine mittlere Größe von 950 m² zu Grunde. Das zu bewertende Flurstück hat eine Größe von 1.485 m² so dass eine Größenanpassung erforderlich ist.

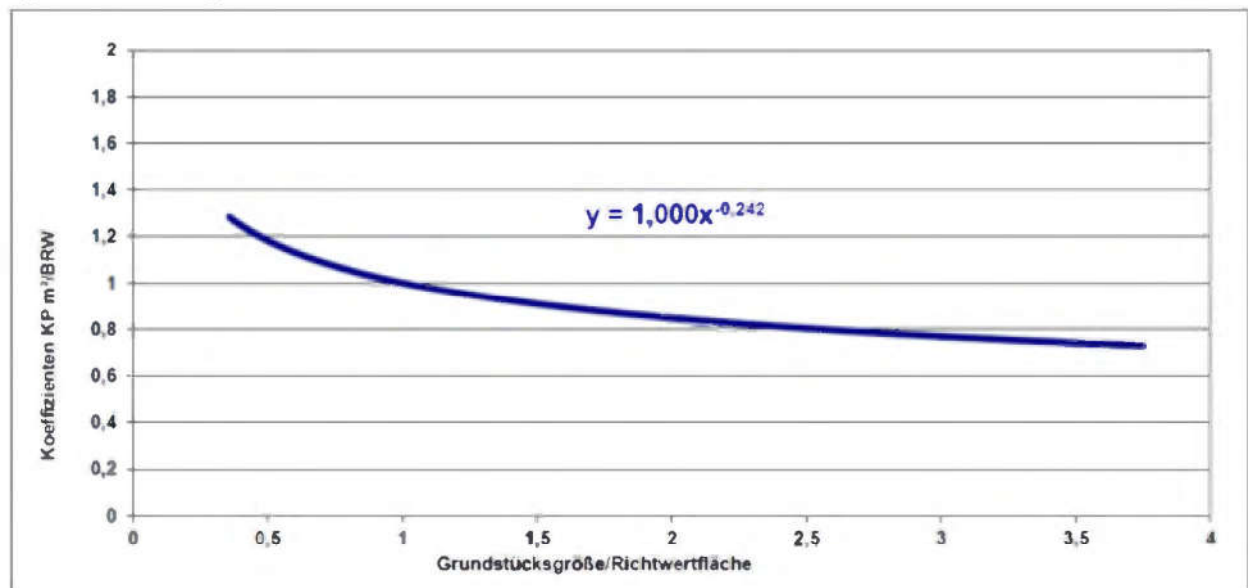
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL)
Maß der baulichen Nutzung

4.3.3 Grundstücksgröße und weitere Grundstücksmerkmale

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

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

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



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

Berechnung (Größe)

Bodenrichtwert in €/m²
mittlere Richtwertgröße = 950 m²

Grundstücksgröße

X = Grundstücksgröße : Richtwertgröße

Y (Umrechnungsfaktor) = $X^{-0,242}$ = $1,563^{-0,242}$

Eigene Anpassung des Korrekturfaktors

Formel

Stichtag/Größe- angepasster Bodenrichtwert

- 42 €/m²
- 950 m²
- 1.485 m²
- $1.485 / 950 = 1,563$
- $= 0,8976$
- 0,85
- $= 42 \text{ €/m}^2 \times 0,85$
- **gerundet 36 €/m²**

3.2.1 Anpassung des Bodenrichtwertes

1. Bodenrichtwert

- Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes 36,00 €/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. -12,00 €/m²

- 3. Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land 24,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an

die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag

- Richtwert mit Stand 01.01.2024 (Richtwert 01.01.22 = Richtwert 01.01.2024) 0 %
- Keine weitere konjunkturelle Anpassung

die Lage

- das zu bewertende Grundstück ist innerhalb des Richtwertgebietes gelegen 0 %

die Art der baulichen Nutzung

- keine Anpassung 0 %

das Maß der baulichen Nutzung

- vergleichbar 0 %

die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften

- keine Besonderheiten 0 %

Zu- und Abschläge insgesamt :

0,00 %

- 4. Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes 24,00 €/m²

- o zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten 12,00 €/m²

5. Bodenwert für baureifes Land	36,00 €/m²
--	------------------------------

Flurstück	Charakterisierung	Grundstücks-Größe in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstücks-wert in €
55	Bauland /-nebenfläche/Hofffläche Bebautes Grundstück	1.485	36,00	53.460,00
Gesamt		1.485		53.460,00

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.

- Der bauliche Zustand der baulichen Anlage ist sehr schlecht, eine Sanierung/Modernisierung aus Gutachtersicht unwirtschaftlich.
- **Es kommt das Liquidationswertverfahren zur Anwendung**

5 Liquidationswertverfahren

Sachverständigenseits kommt nachfolgend das Liquidationswertverfahren zur Anwendung

Verbleibt bei der Minderung des Reinertrages um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes kein Anteil für die Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen, so ist als Ertragswert des Grundstückes nur der Bodenwert anzusetzen. Der Bodenwert ist in diesem Fall um die gewöhnlichen Kosten zu mindern, insbesondere Abbruchkosten, die aufzuwenden wären, damit das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken entspricht, soweit diese im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.

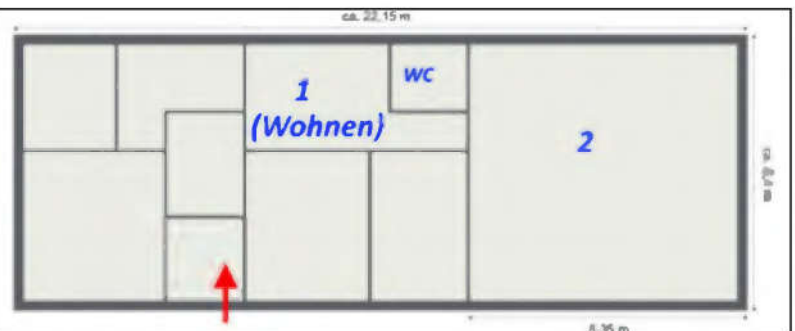
Der Verkehrswert nach dem Liquidationswertverfahren ermittelt sich wie folgt:

Bodenwert (unbebaut)	-	Freilegungskosten	+	Freilegungserlöse	=	Liquidationswert
						+/-
						Marktanpassung
						=
						Verkehrswert

5.1 Bauliche Anlagen

Maßangaben basierend auf eigenem äußerlichen Aufmaß, Genauigkeit ca. +/-5%

Gebäude 1 und 2



- Bebaute Fläche: ca. 22,15 m x 8,40 m = 186,06 m²
 - Wohnteil (1) ca. 115,92 m²; **ca. 97 m² Wohnfläche**
 - Werkstatt/Lager (2) ca. 70,14 m²; **ca. 63,50 m² Nutzfläche**
- Traufenhöhe (ab EOK) ca. 2,80 m, Firsthöhe (ab EOK) ca. 7,70 m (Genauigkeit +/-10%)

Baujahr: Unbekannt

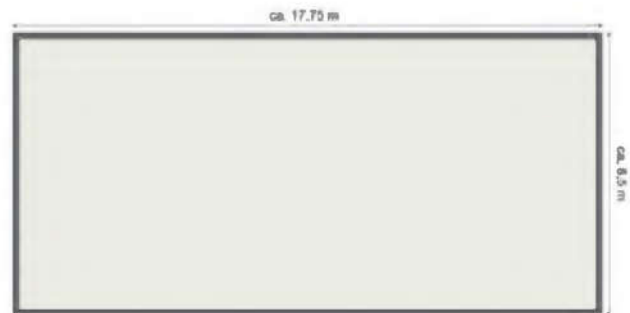
- Keine Bauakte im Bauarchiv
- Geschätztes Baujahr 1900 bis 1920
- **Alter > 100 Jahre; wirtschaftliche Restnutzungsdauer: 0 Jahre**
- Nicht unterkellert (Es wurden äußerlich keine Hinweise auf eine Unterkellerung gefunden.)
- Gründung: Stampfbeton, gemauertes Fundament oder Feldsteine
- Außenwand: Fachwerkkonstruktion; Ausfachung mit Ziegelmauerwerksbau (zwischen 25 bis 30 cm Stärke)
- Holzbalkendecke
- Satteldach (Krüppelwalm) mit Wellasbesteindeckung (Neigung ca. 45 grad)
- Innenwände: massiv, Stärke entsprechend statischen Erfordernissen
- Dachgeschoss: nicht ausgebauter Dachboden
- Schornsteine vorhanden

Wohnteil: Ausbausubstanz (Basierend auf Annahmen)

- Ca. 97 m² Wohnfläche im EG
- Es wurde mit einer Sanierung begonnen (z.B. Fachwerksanierung auf der Rückseite, neue Ausfachung), vereinzelt erneuerte Fenster u.a. – **diese ist jedoch nicht werthaltig.**
- Fenster: Holzdoppelfenster aus der Bauzeit und tlw. Holzisolierglasfenster aus 90er Jahren
- Heizung: Ofenheizung, teilweise deinstalliert
- eteile Holzterasse zum DG aus der Bauzeit
- einfaches Bad/WC ohne Modernisierungen

Keine erkennbare modernisierte wiederverwertbare Ausbausubstanz vorhanden.

- Baumängel/Bauschäden in allen Gewerken
- Setzungsrisse, aufsteigende Nässe
- Die Wahrscheinlichkeit eines Schwammbefalls (Echter Hausschwamm) ist gegeben.
- Am Fachwerk wurde Wurmbefall und Brautfäule erkannt

Resümé: ruinöser Zustand, eine Sanierung/Modernisierung zum Wohnen ist unwirtschaftlich**Gebäude 4**

- Bebaute Fläche: ca. 17,75 m x 8,50 m = 150,87 m²; ca. 120 m² Nutzfläche
- Traufenhöhe (ab EOK) ca. 2,80 m, Firsthöhe (ab EOK) ca. 6,90 m (Genauigkeit ca. +/-10%)

Baujahr: Unbekannt

- o Keine Bauakte im Bauarchiv
- o Geschätztes Baujahr 1900 bis 1920
- o **Alter > 100 Jahre; wirtschaftliche Restnutzungsdauer: 0 Jahre**
- Nicht unterkellert (Es wurden äußerlich keine Hinweise auf eine Unterkellerung gefunden.)
- Gründung: Stampfbeton, gemauertes Fundament oder Feldsteine
- Außenwand: Massiv, Ziegel
- Satteldach mit Wellasbestindeckung (Neigung ca. 45 grad)
- Innenwände: Holzständerkonstruktion, tlw. massive Wände
- mit Zwischendecke (Holz)

Ausbausubstanz: nicht vorhanden

- Baumängel/Bauschäden in allen Gewerken, Setzungsrisse, aufsteigende Nässe
- Am Fachwerk wurde Wurmbefall und Brautfäule erkannt.

Resümé: ruinöser Zustand

5.2 Abriss- und Beräumungskosten

Es kommt die Ermittlung von Abriss- und Entsorgungskosten auf der Grundlage des Bruttorauminhaltes zur Anwendung. Die Höhe der auf diesem Wege ermittelten Abrisskosten kann jedoch von den tatsächlichen Abrisskosten abweichen. Die Abriss- und Entsorgungskosten der baulichen Anlagen können insbesondere von nachfolgenden Faktoren abhängen:

- o Planungskosten und Kosten für Genehmigungen, Gebühren, Architektenhonorare
- o Gebäudekonstruktion / Größe der Festmasse (insbesondere abhängig von den Wandstärken)
- o Ausbau von noch vorhandenen Gebäudeeinrichtungen
- o gesondert zu entsorgende Materialien (z.B. Asbestmaterialien, Leitungen / Kabel aller Art) sonstige betriebstechnische nicht wiederzuverwendende Anlagen und Einbauten
- o Zugänglichkeit / Art des möglichen Abrissverfahrens / Tiefenenttrümmerung etc.
- o sonstige mögliche Altlasten und erschwerende Gefahrenmomente
- o Sortierkosten / Verladekosten und Deponiekosten
- o Kosten für die Einebnung des Geländes und andere

Aus der Fachliteratur sind Abriss- und Entsorgungskosten (für vergleichbare Objekte) von **ca. 35 – 55 € je m³ Bruttorauminhalt** bekannt. **Im Landkreis Vorpommern-Rügen betragen die Abrisskosten jedoch zwischen 40 bis 70 €/m³ (empirische Erhebungen der Jahre 2020-2023).**

Bauunterlagen lagen dem Gutachter nicht vor. Die Berechnung des Bruttorauminhaltes wurde auf der Grundlage eigener Messungen und Schätzungen durchgeführt. Die so ermittelten Baumaße können teilweise von den tatsächlichen Maßen abweichen, sie sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar, für diese jedoch hinreichend genau.

Maßangaben (Genauigkeit ca. +/- 5%)

	Bruttorauminhalt in m³	Abrisskosten in € je m³	Abrisskosten in €
Gebäude 1,2,4 (ca.)	1.715	45	77.175,00
Gesamt (vorläufig)			77.175
Aufschlag in %		10	7.717,5
• sonstige unterirdischen Kanäle, Einfriedung etc. • Rückbau der inneren Erschließungsleitungen • tlw. Bodenaustausch; Rohdung, Einebnung, Behördengebühren • Gebäude 3 (Abdachung) • Entsorgung von Müll und Unrat • Sonstiges (nicht erfasste Positionen)			
Gesamt			84.892,5

5.3 Liquidationswert

Bodenwert nach § 194 BauGB	53.460,00 €
abzüglich Abriss- und Beräumungskosten	-84.892,50 €
vorläufiger Liquidationswert	-31.432,50 €
Marktüblicher Liquidationswert = voller Bodenwert	53.460 €
zuzüglich Freilegungserlöse/Sonstiges	
• Wertanteil von vorhandenen Hausanschlüssen + vorhandene verwendbare Grundleitungen u.a.	2.500,00 €
Gesamt	55.960 €
gerundet	56.000 €

Begründung

- Theoretisch ergibt sich ein negativer Wert.
- Negative Verkehrswerte werden aber nicht gehandelt.
- Es ist durchaus möglich, dass sich ein Nachbar aus dem Umfeld von Zipke für den Erwerb des Objektes entscheidet. In diesem Fall ist nicht die Sanierung/Modernisierung des Objektes Grundlage der Kaufentscheidung, sondern die Nutzbarkeit des Grundstückes (Lagerfläche, Gartenfläche).
- Auch eine Nutzung der baulichen Anlage als Kaltlager ist trotz schlechtem Zustand denkbar.
- **Aus der Praxis sind dem Gutachter folgenden Liquidationswertrelationen bekannt (empirische Untersuchungen):**

A	B	C
Eine Marktgängigkeit des Objektes ist gegeben	Eine erschwerte Marktgängigkeit des Objektes ist gegeben	Es ist keine Marktgängigkeit des Objekts gegeben
• Voller Ansatz des Bodenwertes • Kein Ansatz von Abrisskosten	• halber Ansatz des Bodenwertes • Kein Ansatz von Abrisskosten	Symbolischer Wert = 1€

Der Gutachter ordnet das Objekt in die „Kategorie A“ ein.

6 Verkehrswert

Somit wird der Verkehrswert § 194 BauGB
eines **mit einem Wohnhaus und Stall/Scheune**
bebauten Grundstücks

Hofstraße 18,20
in 18314 Kenz-Küstrow OT Zipke

zum Wertermittlungstichtag 23.01.2025

geschätzt mit

56.000 €

6.1 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	1	Auszug aus dem Stadtplan
Anlage	2	Auszug aus dem Katasterplan
Anlage	3	Darstellung des Flurneuordnungsgebiets
Anlage	4	Luftbild mit Bezeichnung der baulichen Anlagen
Anlage	5-6	Auszug aus der Innenbereichssatzung
Anlage	7	Ungefährer Grundriss vom Gebäude 1+2 (Außenmaße)
Anlage	8-12	Fotoansichten
Anlage	13	Baulastauskunft
Anlage	14	Darstellung der Flurstücksdaten

7 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage

- einfache Wohnlage / keine Geschäftslage
- Anschrift: Hofstraße 18, 20 in 18314 Kenz-Küstrow OT Zipke

Nutzungsberechtigte + weitere Ansprechpartner:

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

- seit Jahren leerstehend

Gewerbebetrieb:

- unbekannt; In dem zu bewertenden Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt

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. Aufgrund der umfangreichen Durchfeuchtung und des jahrelangen Leerstandes kann ein Befall nicht gänzlich ausgeschlossen werden und **ist auch wahrscheinlich**

Energiepass: nicht vorhanden, Das Objekt ist energetisch mangelhaft

Kaminkehrer:

- 18445 Altenpleen

baubehördliche Beanstandungen

- offiziell keine bekannt,

Sonstiges: kein getrenntes Eigentum, kein Denkmalschutz

Bodenordnung:

- Keine Bodenordnung

Überbauungen:

- Wurden nicht festgestellt

8 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

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 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. 6. 2021 (BGBl. I S. 1802)

ImmoWertV2021:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

BRW-RL:

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

BGB:

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

WoFlV:

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

EnEV:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG:

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

Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2020

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2020

[3] Kleiber – Simon – Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9., vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2020

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 23.01.2025

Dipl. Ing. Ingo Kuhwald

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

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

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

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

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

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

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



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

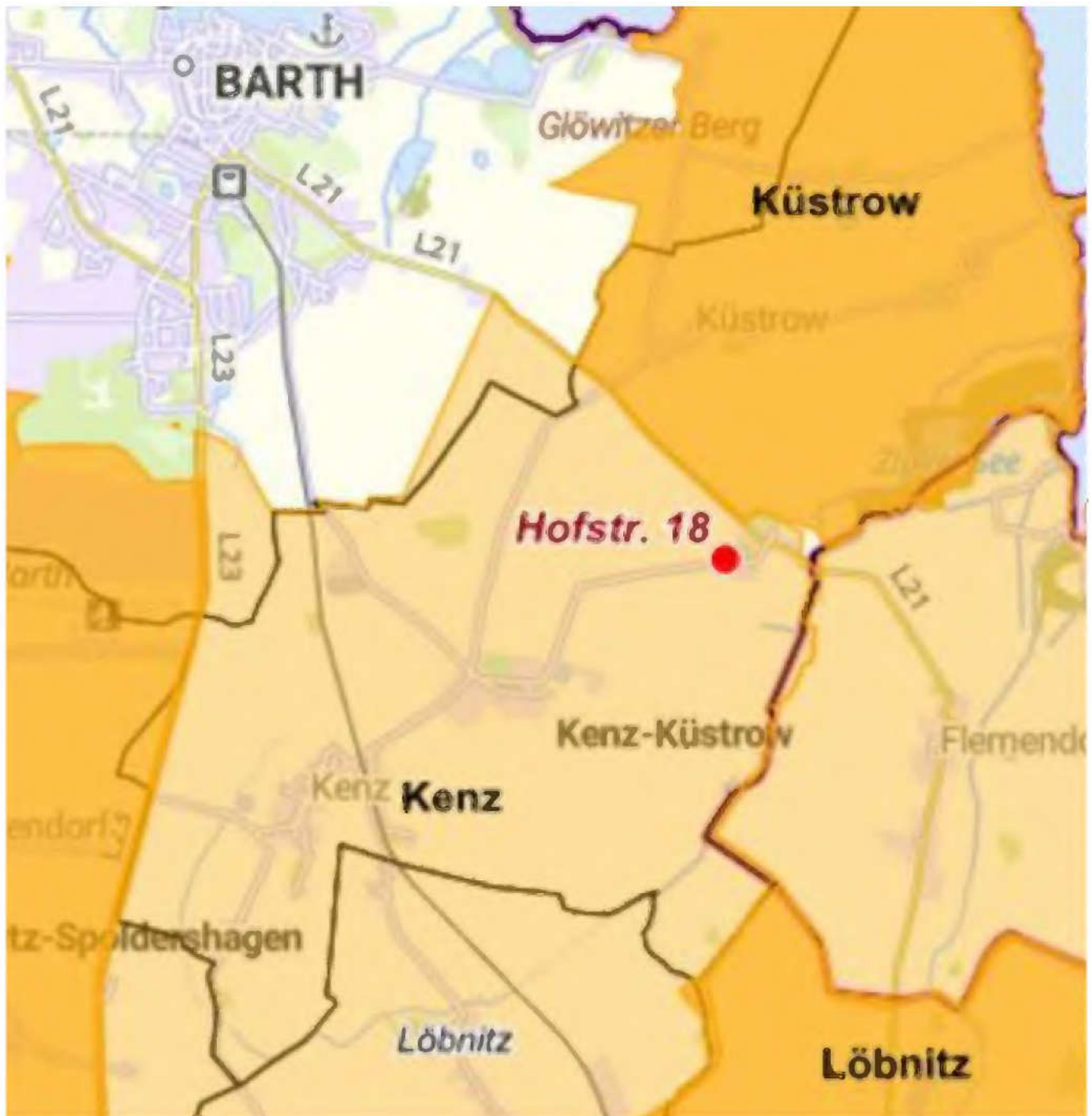


Quelle: Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2023)

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



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



Verfahrensnummer	Verfahrensname	Verfahrensart	Zuständige Stelle	Bearbeitung durch
Fr57-011	Kenz	§56 LwAnpG	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern Badenstraße 18 18439 Stralsund	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern Badenstraße 18 18439 Stralsund
Bundesland	Status	Verfahrensgrösse [ha]	Anzahl Teilnehmer	Schlußfeststellung
Mecklenburg-Vorpommern	Abgeschlossen	2108	373	03.04.2012

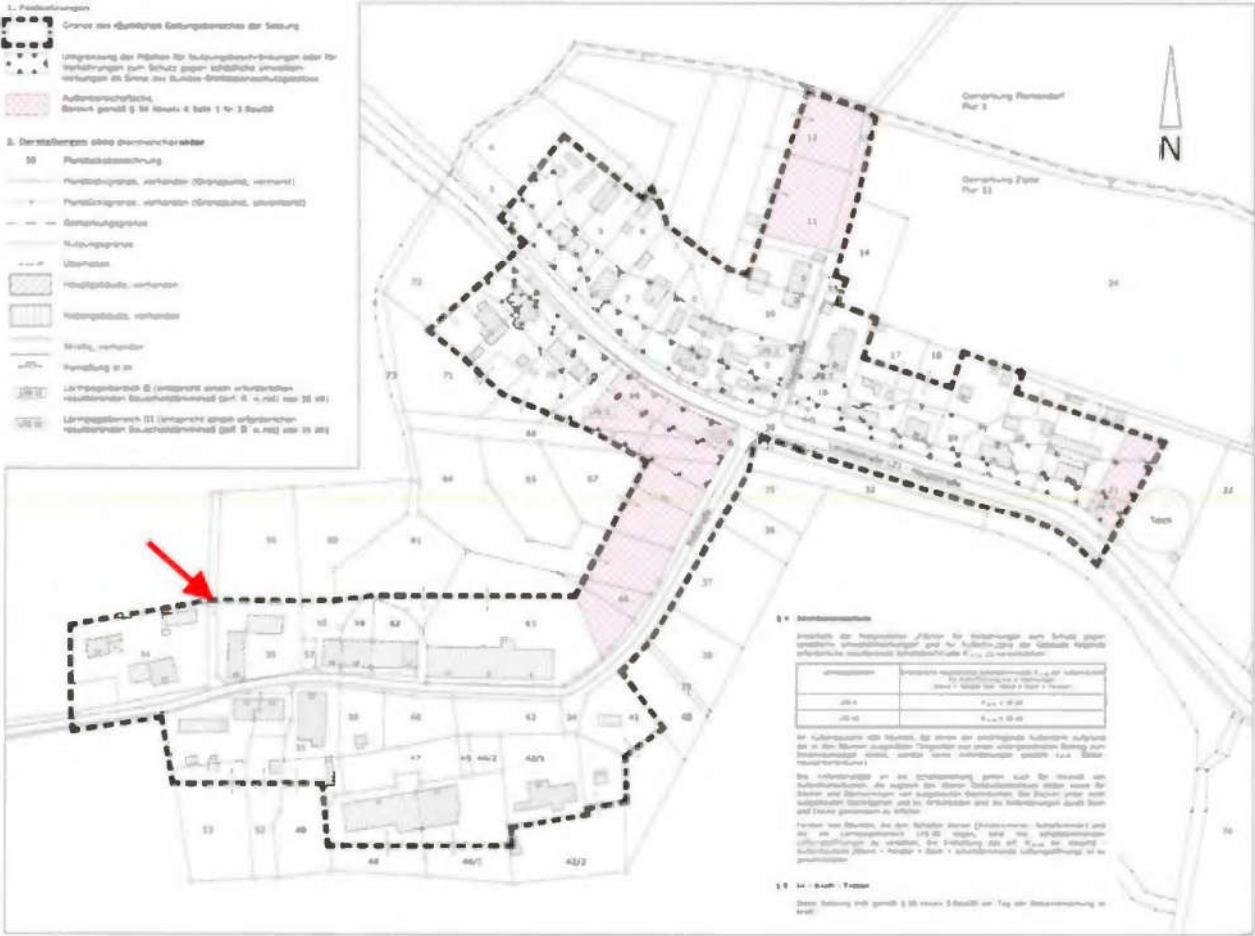
Darstellung des Flurneuordnungsgebiets
Das Verfahren ist abgeschlossen (03.04.2012).



1) Wohnhaus; 2) Werkstatt/Lager; 3) Abdachung; 4) Scheune/Stall

Luftbild (Befliegung 06/2021)

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



1. Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes



Außenbereichsfläche,
Bereich gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.3 BauGB

2. Darstellungen ohne Normencharakter

50 Flurstücksbezeichnung



Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, vermarkt)



Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, unvermarkt)



Gemarkungsgrenze



Nutzungsgrenze



Überhaken



Hauptgebäude, vorhanden



Nebengebäude, vorhanden

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt und um die örtlich angrenzenden Außenbereichflächen ergänzt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Das Plangebiet wird folgend eingegrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und grabenbegleitende Grünflächen
- im Süden durch die Landesstraße L 21 und vorhandene Bebauung an der Gemeindestraße „Hofstraße“
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen

§ 2 Festsetzungen gemäß § 34 Absatz 5 Satz 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB

Die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 festgesetzt. Eine Erhöhung der zulässigen GRZ bis zu 50 von Hundert nach § 19 Absatz 4 BauNVO wird ausgeschlossen.

§ 3 Naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 34 Absatz 5 Satz 2 BauGB i.V.m. § 9 Absatz 1a BauGB

Für Eingriffe in die Natur und Landschaft sind gemäß des § 1a Absatz 3 BauGB Ausgleichsmaßnahmen zu realisieren.

Für die Kompensation ergibt sich gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ein Flächenäquivalent von 9.863,0.

Dieser Wert ist auf Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen vom eingerichteten Ökokonto der Stadt Bad Sülze für die Maßnahme „Renaturierung des Polders Bad Sülze 3“ abzuziehen.

§ 4 Immissionsschutz

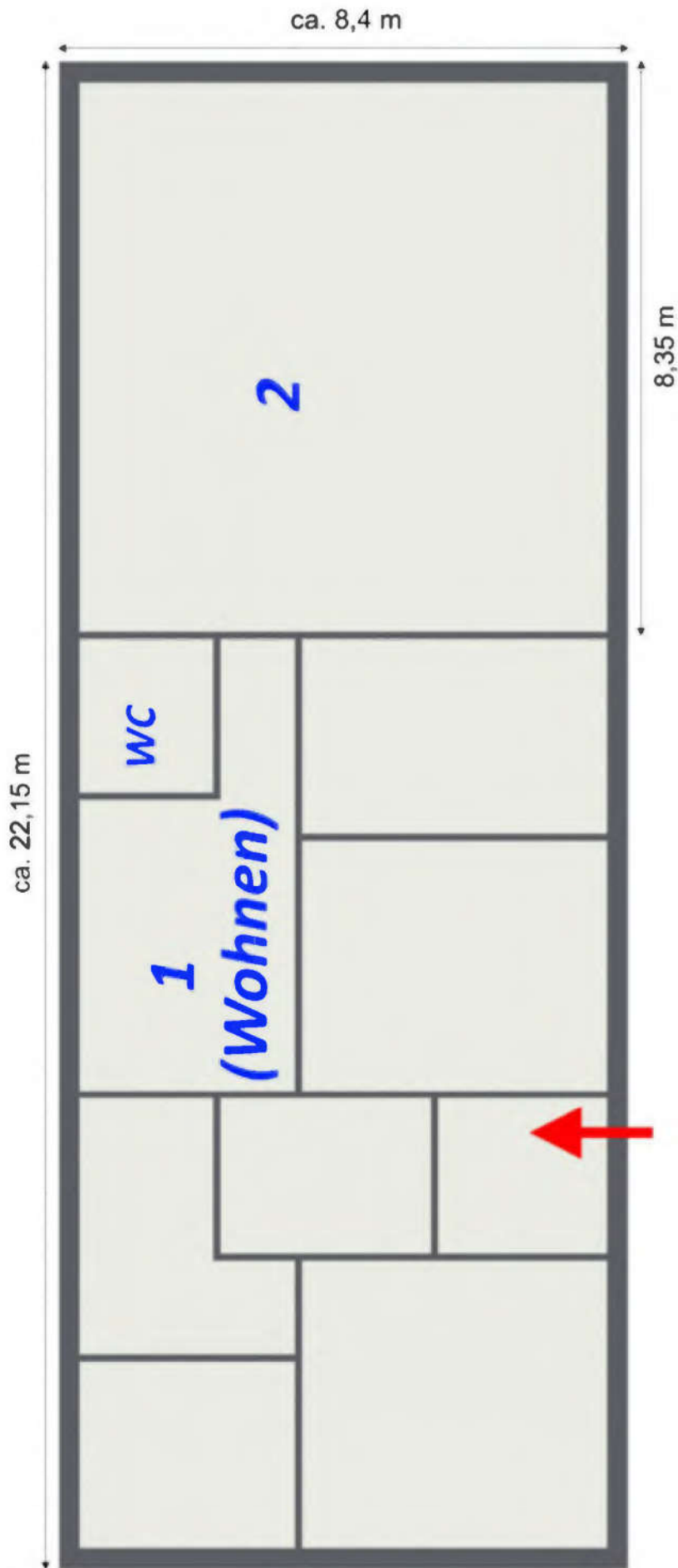
Innerhalb der festgesetzten „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ sind für Außenbauteile der Gebäude folgende erforderliche resultierende Schalldämmmaße $R'_{w,res}$ zu verwirklichen:

Lärmpegelbereich	Erforderliche resultierende Schalldämmmaße $R'_{w,res}$ der Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen (Wand + Fenster bzw. Wand + Dach + Fenster)
LPB II	$R'_{w,res} = 30 \text{ dB}$
LPB III	$R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$

An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt (u.a. Bäder, Hausarbeitsräume).

Die Anforderungen an die Schalldämmung gelten auch für Decken von Aufenthaltsräumen, die zugleich den oberen Gebäudeabschluss bilden sowie für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen. Bei Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen und bei Kriechböden sind die Anforderungen durch Dach und Decke gemeinsam zu erfüllen.

Fenster von Räumen, die dem Schlafen dienen (Kinderzimmer, Schlafzimmer) und die im Lärmpegelbereich LPB III liegen, sind mit schalldämmenden Lüftungsöffnungen zu versehen. Die Einhaltung des erf. $R'_{w,res}$ der Gesamt - Außenbauteile (Wand + Fenster + Dach + schalldämmende Lüftungsöffnung) ist zu gewährleisten.



Ungefährer Grundriss (Erdgeschoss) vom Gebäude 1 und 2 (unmaßstäblich, Genauigkeit ca. +/- 5)
Ein äußerliches Aufmaß war nur eingeschränkt möglich (starker Bewuchs)
Vermutete Raumstruktur im EG, soweit erkennbar



Bild 1-2 o Links und rechts: Ansichten des Wohngebiets „Hofstraße“, die Lage des Grundstückes wurde markiert



Bild 3-4 o Links und rechts: Außenansichten vom Gebäude 1 und 2 (verwildert, sehr stark zugewachsen)

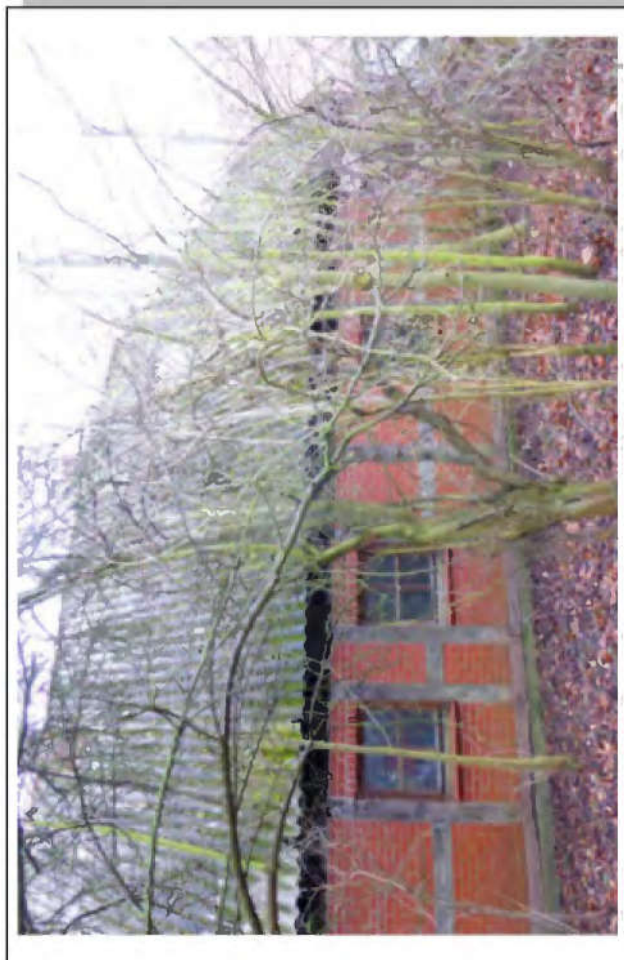


Bild 5-6 o Links und rechts: Außenansichten vom Gebäude 1 und 2

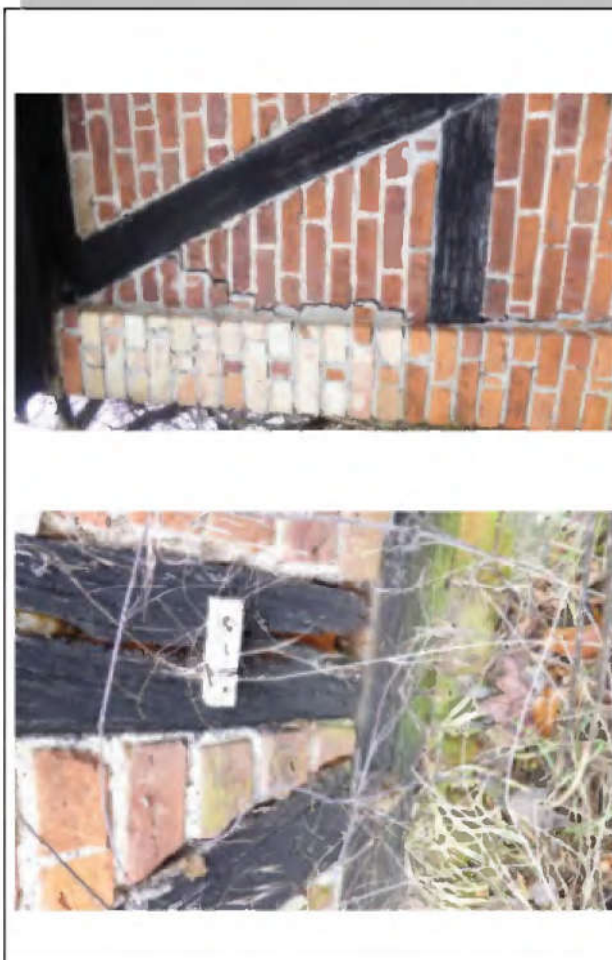
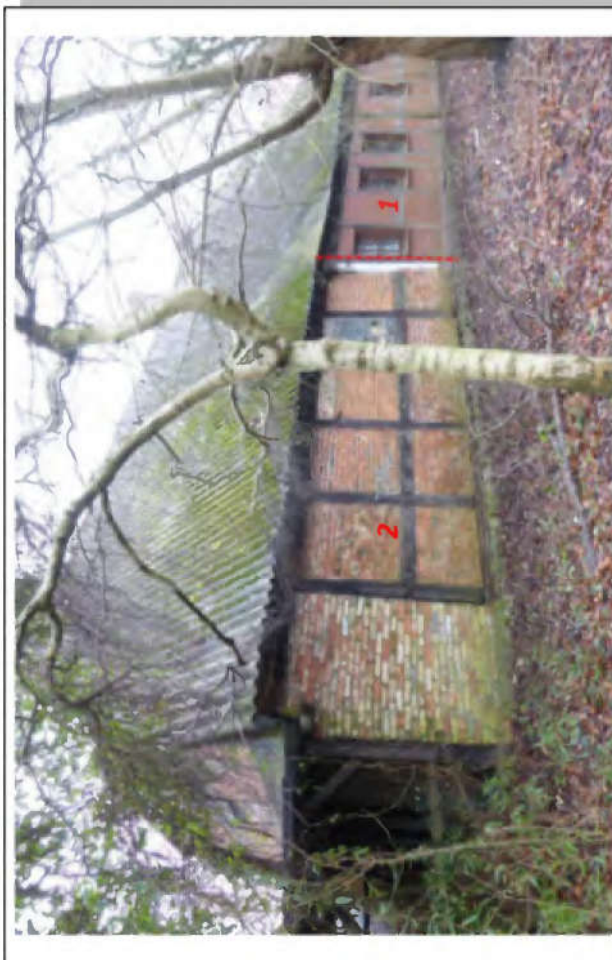


Bild 7-8 o Links: weitere Außenansichten vom Gebäude 1 und 2; rechts: Beispielsichten von Bauschäden: Mauerwerksriss aufgrund von Setzungen; geschädigte Fachwerkkonstruktion

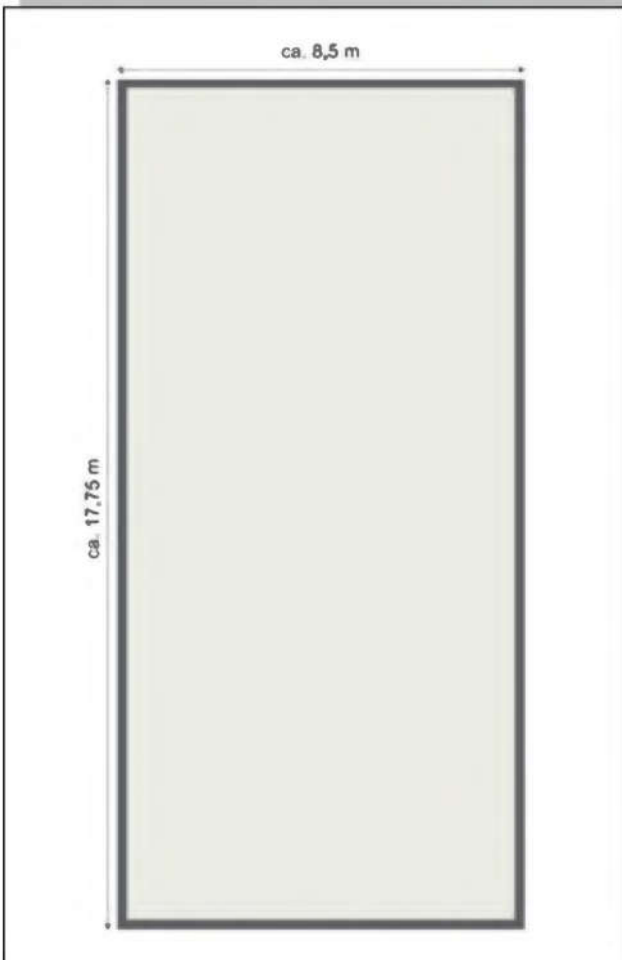


Bild 9 o Links: Grundriss vom Gebäude 4 (Stall/Scheune) und rechts: Außenansicht vom Gebäude 4 (Stall/Scheune)

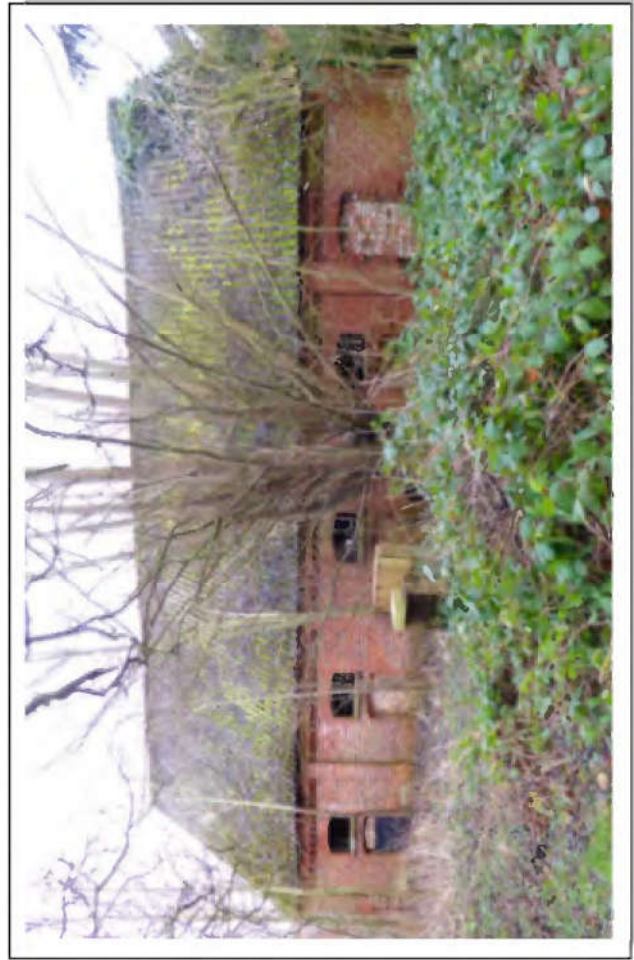
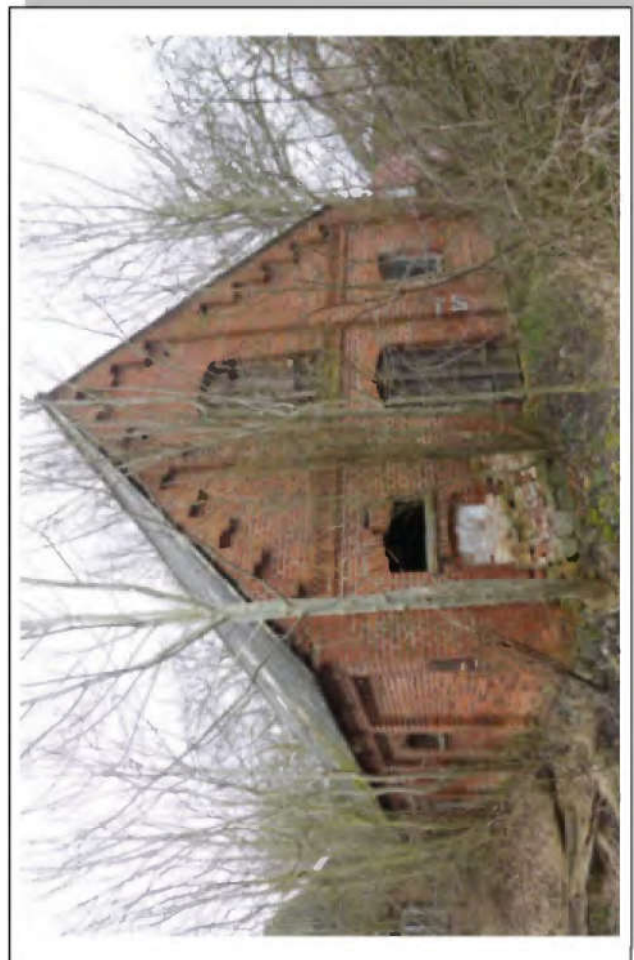


Bild 10-11 o Links und rechts: weitere Außenansichten vom Gebäude 4 (Stall/Scheune)



Bild 12-13 o Links und rechts: weitere Innenansichten vom Gebäude 4 (Stall/Scheune): fotografiert durch Fenster und Türen (Objekt steht offen)



Bild 14-16 o Links und rechts: weitere Außenansichten vom Gebäude 4 (Stall/Scheune): fotografiert durch Fenster und Türen (Objekt steht offen)

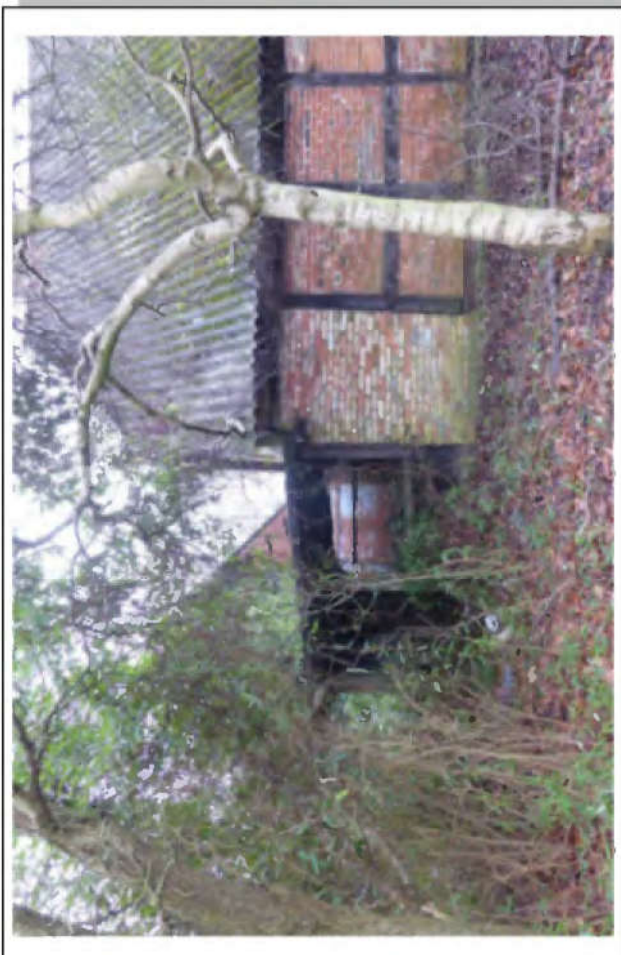
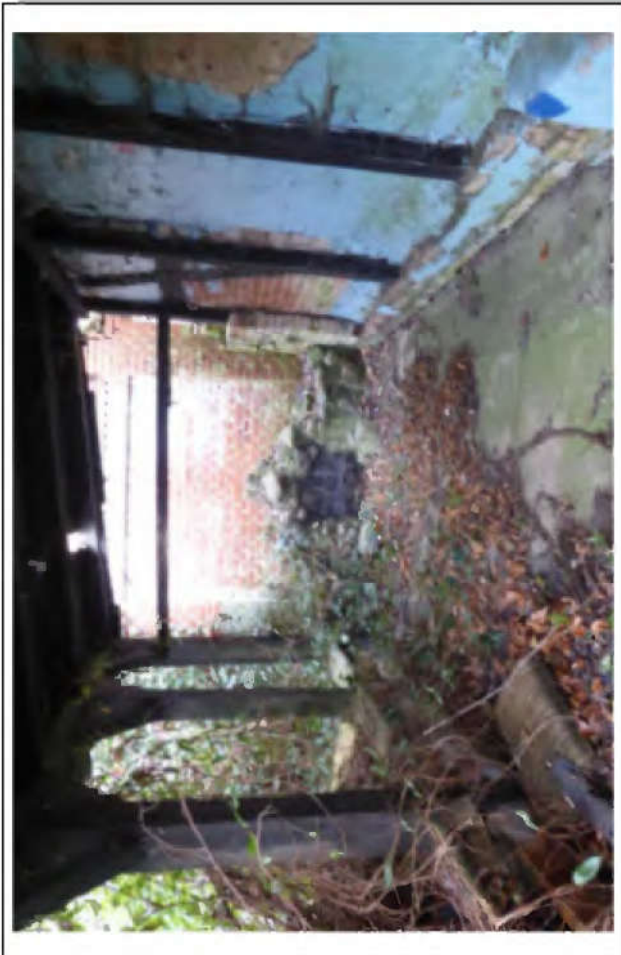


Bild 17-18 o Links und rechts: Außenansichten vom Gebäude 3 (Abdachung)



Bild 19-20 o Links und rechts: Grundstücksansichten

Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



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

Postversand

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

Ihr Zeichen: 701 K 62/24
Ihre Nachricht vom:
Mein Zeichen: 521.100.06.01570.24
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!
Fachdienst: Bau und Planung
Fachgebiet / Team: Bauordnung
Auskunft erteilt: Manon Palm
Besucheranschrift: Heinrich-Meine-Straße 76
18507 Grimmen
Zimmer: 206
Telefon: 03831 357-2985
Fax: 03831 357-444588
E-Mail: manon.palm@lk-vr.de
Datum: 5. November 2024

Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Grundstück: Kenz-Küstrow, OT Zipke, Hofstraße 18, 20
Gemarkung: Zipke
Flur: 11
Flurstück: 55

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

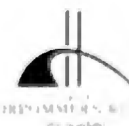
Manon Palm

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

Kontakt Daten
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



Zipke Flur 11 Flst. 55 (Flurstückskennzeichen 13249701100055)

Gebiet

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Barth	Kenz-Küstrow

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Zipke (132497)		Kenz-Küstrow (132566)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
11	55	1.485 m ²	141

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	1.485 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>