

Amtsgericht Stralsund

GZ: 701 K 73/23

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB  
des Gebäudeeigentums (Einfamilienhaus)

auf dem Grundstück

**Dorfstraße 2 in  
18581 Kasnevitz**

---

erstattet von

**INGO KUHWALD**

AZ: 4.783/24

---

*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  
des Gebäudeeigentums (Einfamilienhaus)

auf dem Grundstück

**Dorfstraße 2 in 18581 Kasnevitz**

Land : Mecklenburg-Vorpommern  
Amtsgericht : Stralsund  
Gebäudegrundbuch von : Putbus  
Blatt : 3129

Gebäudeeigentum aufgrund eines dinglichen Nutzungsrechts beginnend  
ab dem 05.03.1980 an dem Grundstück:

Grundbuch von Putbus Blatt 4173	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
	Kransevitz	1	23/23	534 m <sup>2</sup>

zum Wertermittlungsstichtag : 21.06.2024

Dieses Gutachten enthält 28 Seiten und 14 Anlagen. Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon 4 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

GA4783-24.doc

erstattet von Ingo Kuhwald

Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof

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

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES ZUM AUFTRAG UND ZUM GRUNDSTÜCK</b> .....	<b>4</b>
1.1.1	<i>Zweck des Gutachtens</i> .....	4
1.1.2	<i>Ansprechpartner</i> .....	4
1.2	ORTSBESICHTIGUNG .....	4
1.3	BAULASTEN, ÜBERBAUUNGEN .....	4
<b>2</b>	<b>BEMERKUNGEN ZUM GETRENNTEN EIGENTUM</b> .....	<b>5</b>
2.1	NUTZUNGSRECHT.....	5
<b>3</b>	<b>LAGE</b> .....	<b>7</b>
3.1	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG FLURSTÜCK 23/23.....	8
3.1.1	<i>weitere Zustandsmerkmale</i> .....	8
<b>4</b>	<b>BODENWERTERMITTLUNG</b> .....	<b>9</b>
4.1.1	<i>Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes</i> .....	9
4.1.2	<i>Anpassung Flurstück 23/23</i> .....	10
4.1.3	<i>Anpassung des Bodenrichtwertes</i> .....	11
<b>5</b>	<b>WERTERMITTLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN</b> .....	<b>12</b>
5.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN.....	12
<b>6</b>	<b>SACHWERTVERFAHREN</b> .....	<b>14</b>
6.1	BAUBESCHREIBUNG .....	14
6.1.1	<i>Gebäude 1,2, 3</i> .....	15
<b>7</b>	<b>SACHWERTERMITTLUNG</b> .....	<b>17</b>
7.1.1	<i>Bruttogrundfläche- Wohnhaus und NHK</i> .....	17
7.1.2	<i>Alterswertminderung</i> .....	18
7.1.3	<i>Sachwertberechnung</i> .....	19
7.1.4	<i>Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes</i> .....	20
<b>8</b>	<b>ERTRAGSWERTERMITTLUNG</b> .....	<b>21</b>
8.1	MIETERTRÄGE.....	21
8.2	BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN .....	22
8.3	LIEGENSCHAFTSZINS.....	22
8.4	ERTRAGSWERTBERECHNUNG.....	23
<b>9</b>	<b>VERKEHRSWERT</b> .....	<b>24</b>
9.1	WERTMETHODISCHE AUFTEILUNG .....	24
<b>10</b>	<b>VERZEICHNIS DER ANLAGEN</b> .....	<b>25</b>
<b>11</b>	<b>BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG</b> .....	<b>26</b>
<b>12</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG</b> .....	<b>27</b>
<b>13</b>	<b>ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN</b> .....	<b>28</b>

# 1 Allgemeines zum Auftrag und zum Grundstück

## 1.1.1 Zweck des Gutachtens

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft.

## 1.1.2 Ansprechpartner

Auftraggeber	Auftragnehmer	Antragsteller	Antragsgegner
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	Vertreten durch  Rechtsanwälte	1.) ... Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt 2.) ... Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt

## 1.2 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde am 04.06.2024 durchgeführt, die Parteien wurden geladen.

- Die Antragstellerseite verzichtete auf eine Teilnahme am Besichtigungstermin.

### Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

- Die Antragsgegnerin zu 1) = Miterbin nebst Ehemann waren vor Ort und ermöglichten den Zugang zu den baulichen Anlagen. Die baulichen Anlagen konnten nahezu vollständig besichtigt werden. Die gewonnenen Erkenntnisse werden verallgemeinert und als ausreichend für die Erstattung des Gutachtens erachtet.

## 1.3 Baulasten, Überbauungen

Grundbuchangaben	
Eigentümer	• Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt
Baulast	• keine Baulasteintragungen (siehe Anlage)
Überbauungen	• wurden nicht festgestellt

## 2 Bemerkungen zum getrennten Eigentum

Es handelt sich um „getrenntes Eigentum“.

Nach deutschem Recht ist ein Gebäude Bestandteil des Grundstücks, mit dem es fest verbunden ist (§ 94 BGB). Es bildet also zusammen mit dem Grundstück eine Sachgesamtheit, die auch wirtschaftlich in aller Regel untrennbar ist.

- Die Besonderheit der Verkehrswertermittlung baulicher Anlagen, deren Verkehrswert ohne den Wert des Grund und Bodens ausgewiesen werden soll, liegt darin, dass hier ein eigentlich nicht trennbarer Teil einer Gesamtheit bewertet werden soll, die in der bewerteten Form normalerweise am Marktgeschehen gar nicht teilnimmt. **Käufe von Gebäuden auf fremden Grund sind ungewöhnlich und nicht die Regel.**
- Dennoch stellt sich die Aufgabe den Wert der Gebäude getrennt vom Wert des Grundstücks auszuweisen. Lediglich die Erhöhung des Verkehrswertes des unbebauten Grundstückes, die durch die baulichen Anlagen bewirkt wurde, stellt den Verkehrswert der baulichen Anlagen dar.
- Demzufolge müsste der Gesamtwert des bebauten Grundstücks ermittelt und dieser an den Markt angepasst (Verkehrswert nach § 194 BauGB) werden. **Nach Abzug des Grundstückswertes verbliebe der Gebäudewert.**

### 2.1 Nutzungsrecht

- Das dingliche Nutzungsrecht wurde am 05.03.1980 verliehen und am 18.03.1980 eingetragen. Es ist unbefristet.



Das Nutzungsrecht ist im Grundbuch von Putbus Blatt 4173 vermerkt.

Amtsgericht Bergen/Rügen

Grundbuch von Putbus

Blatt 4173

Zweite Abteilung

1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Nutzungsrecht für <u>und Ehefrau</u> <u>beide wohnhaft in Güstelitz (Rügen), in ehelicher Vermögensgemeinschaft</u> , Das Nutzungsrecht wurde verliehen am 5. 3. 1980 durch den Rat des Kreises Rügen auf Grund des Gesetzes über die Verleihung von Nutzungsrechten an volkseigenen Grundstücken vom 14. 12. 1970. Eingetragen am 18. März 1980. Für das Gebäude ist das Gebäudegrundbuch Putbus Blatt 3129 angelegt. Umgeschrieben und neugefaßt am 1. September 1992. Mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 10. Oktober 1994.

Die Gebäudeeigentümer haben im Jahr 1994 auch das Grundstück käuflich erworben.

- **Gebäudeeigentümer und Grundstückseigentümer sind identisch. Ob die Gebäudeeigentümer an die Grundstückseigentümer ein Nutzungsentgelt zahlen, wurde dem Gutachter nicht benannt.**

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Grundstückseigentümer = Gebäudeeigentümer können das Erlöschen des Gebäudegrundbuchs durch die Aufhebung des Nutzungsrechts am Grundstück beantragen und Gebäude und Grundstück rechtlich vereinigen.</li> </ul> |
|---|

Nachfolgend erfolgt die Ermittlung des Verkehrswertes für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück.

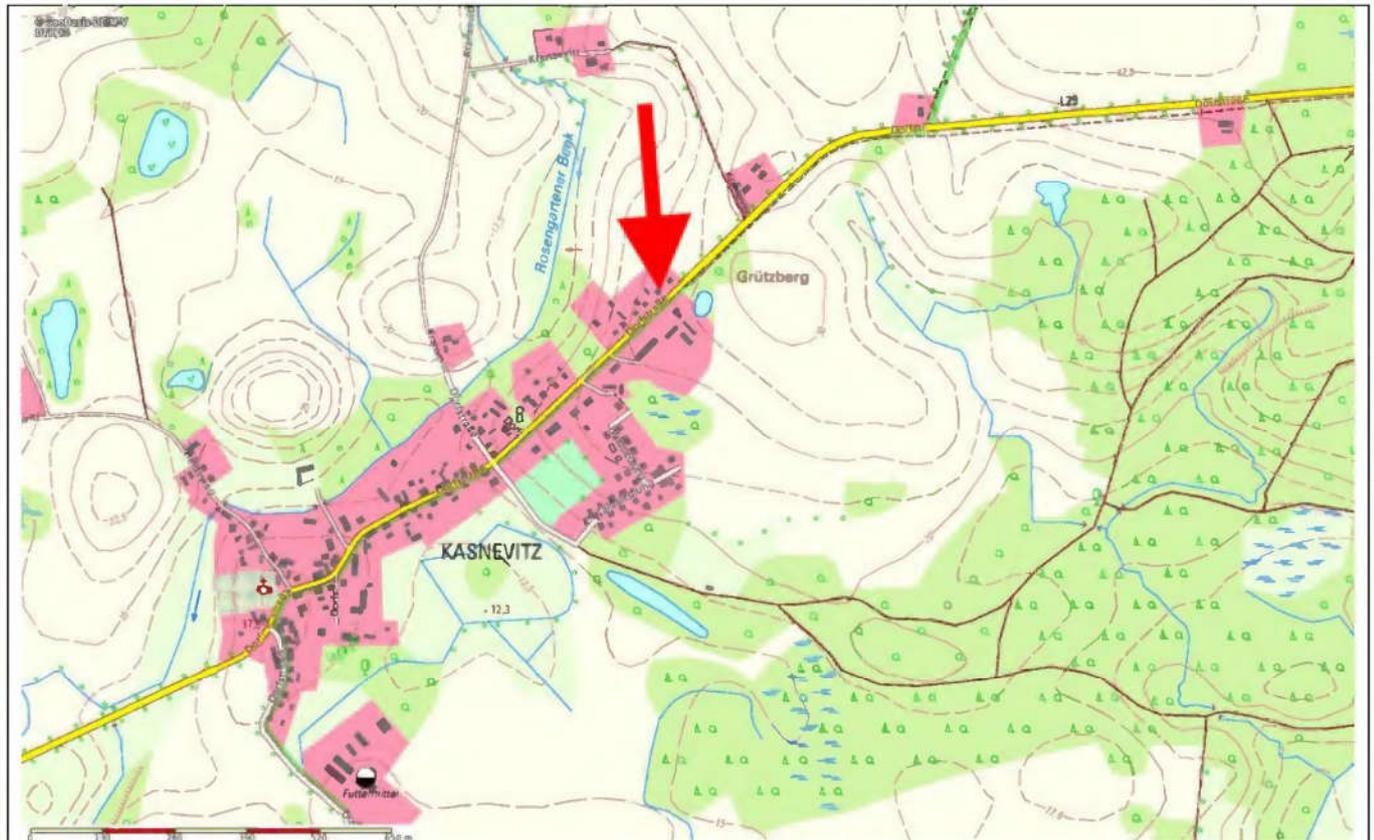
Die wertmethodische Trennung in:

- o Verkehrswert für das Gebäudeeigentum
- o Verkehrswert für das Grundstück

erfolgt am Ende des Gutachtens.

- **Die Minderung durch das Nutzungsrecht (lastend auf dem Grundstück; Blatt 4173 von Putbus) erfolgt als getrennte Ausweisung.**

### 3 Lage



#### **Kasnevit ist ein Ortsteil der Gemeinde Putbus**

**Putbus** ist eine Landstadt des Landkreises Vorpommern-Rügen in Mecklenburg-Vorpommern (Deutschland). Putbus ist die jüngste Stadt der Insel Rügen und mit dem Ortsteil Lauterbach das älteste Seebad auf der Insel und in Pommern. Seit 1997 ist die Stadt staatlich anerkannter Erholungsort und bildet für ihre Umgebung ein Grundzentrum.

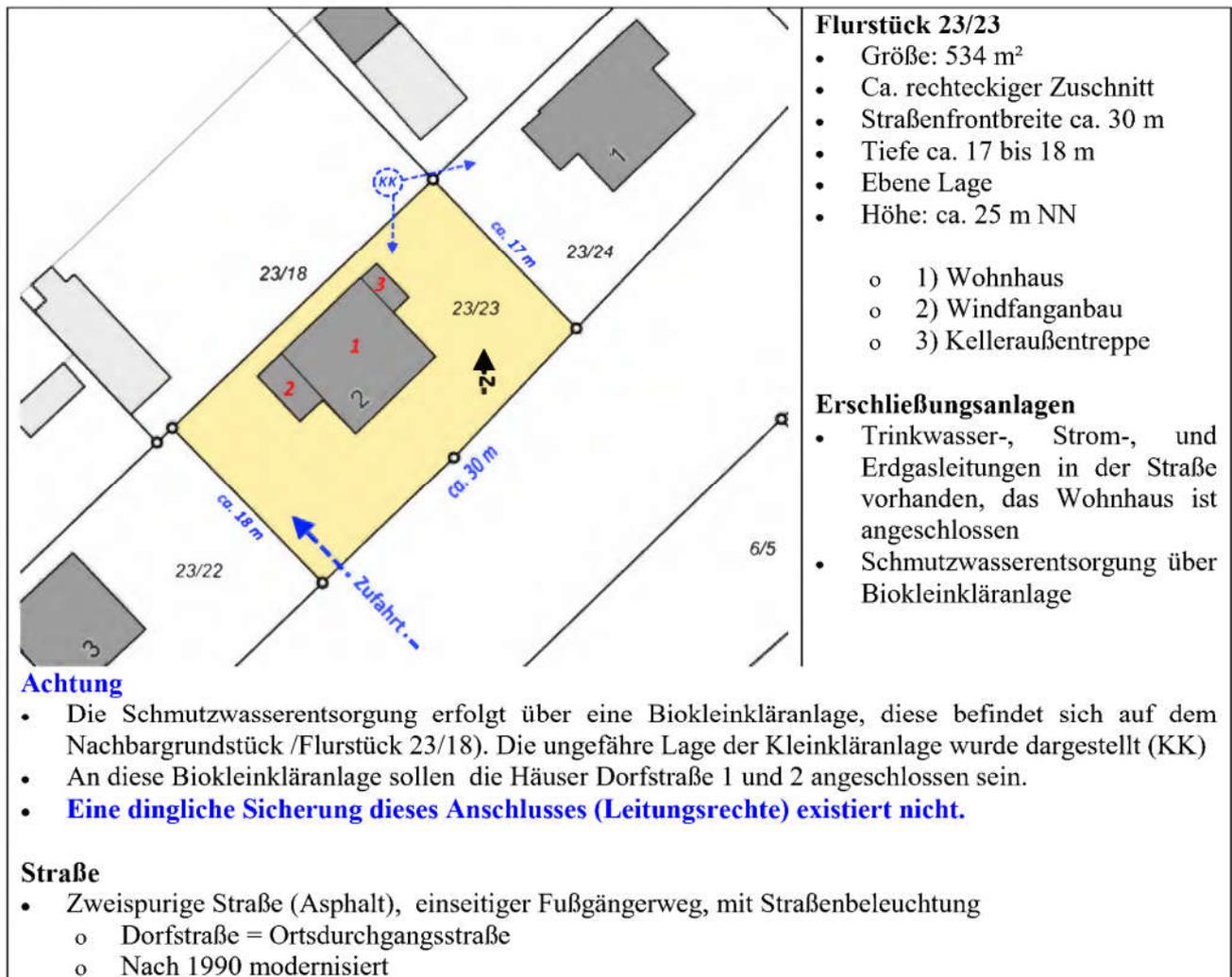
Die Stadt Putbus liegt acht Kilometer von der Stadt Bergen auf Rügen entfernt und befindet sich im Biosphärenreservat Südost-Rügen.

- Einwohner: 4.531 (31. Dez. 2022)
- Fläche: 66,69 km<sup>2</sup>
- Gemeindeverwaltung: Markt 8 in 18581 Putbus

#### **Mikrolage**

- Kasnevit liegt ca. 3 km westlich von Saal
- Das zu bewertende Grundstück liegt am nordöstlichen Ortseingang von Kasnevit
- Kasnevit ist ein langgestreckter Ort mit ländlicher Mischbebauung
- Infrastruktureinrichtungen (Nahverkehr, Kita, Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten) gibt es in Putbus

### 3.1 Grundstücksbeschreibung Flurstück 23/23



#### 3.1.1 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
Bauleitplanung für den Bereich des Grundstücks	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächennutzungsplan von 1996</li> <li>• Ausgewiesen als Wohnbaufläche</li> </ul> <p><b>Einschätzung des Gutachters: unbeplanter Innenbereich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Baurecht nach § 34 BauGB</li> <li>• Genaueres zur Bebaubarkeit lässt sich nur über eine Bauvoranfrage erfragen</li> </ul>

## 4 Bodenwertermittlung

### Allgemeines

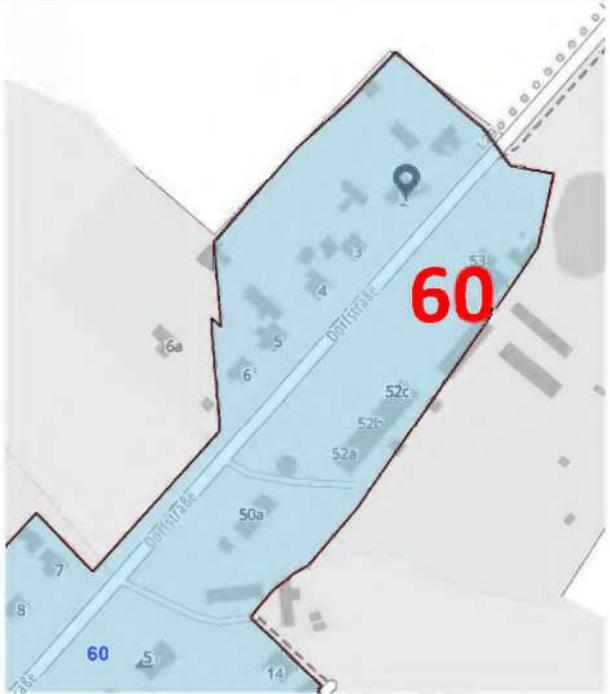
Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute. Genaue Kenntnisse zum Baugrundzustand kann nur ein entsprechendes Baugrundgutachten erbringen.

### 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.

### 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.

	Bodenrichtwert	60 €/m <sup>2</sup> (Wohnbaufläche)
	Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022
<b>Beschreibende Merkmale</b>		
Entwicklungszustand	Baureifes Land	
Beitragsrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	Wohnbaufläche	
Bedarfswert	0.00 €/m <sup>2</sup>	
Bauweise	offene Bauweise	
Geschosszahl	I	
Fläche	1000 m <sup>2</sup>	

Der vom Gutachterausschuss erarbeitete Bodenrichtwert beträgt für das Richtwertgebiet: **Kasnevit**  
**60 €/m<sup>2</sup>**

Diesem Richtwert liegt folgende Charakteristik zugrunde:

- Bauland, offene Bauweise; I Geschoss; Wohngebiet
- mittlere Grundstücksgröße: 1.000 m<sup>2</sup>
- erschließungsbeitragsfrei, kostenerstattungsfrei, abgabepflichtig nach KAG
- Stand 01.01.22

## 4.1.2 Anpassung Flurstück 23/23

### Anpassung an die Grundstücksgröße

- Dem Bodenrichtwert liegt eine mittlere Größe von 1.000 m<sup>2</sup> zu Grunde.

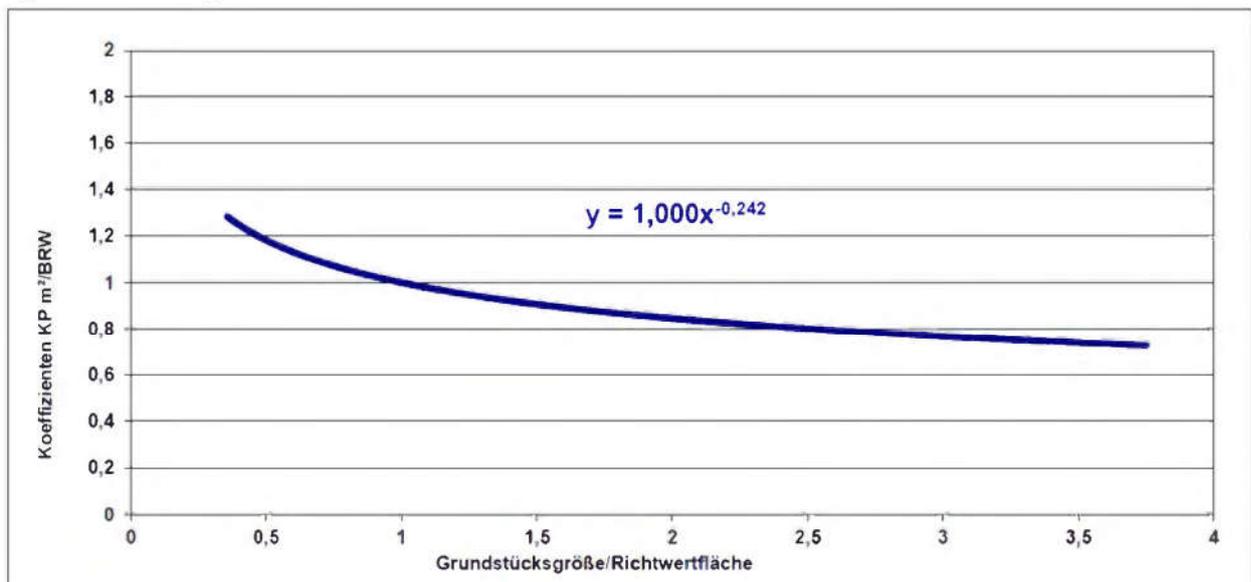
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichsrichtlinie - VW-RL)  
Maß der baulichen Nutzung

### 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 €/m<sup>2</sup>  
mittlere Richtwertgröße

Grundstücksgröße (Flurstück 23/23)

X = Grundstücksgröße : Richtwertgröße

Y (Umrechnungsfaktor) =  $X^{-0,242} = 0,534^{-0,242}$

Eigene Anpassung des Korrekturfaktors

Formel

**Größen- angepasster Bodenrichtwert**

- 60 €/m<sup>2</sup>
- 1.000 m<sup>2</sup>
- 534 m<sup>2</sup>
- $534 / 1.000 = 0,534$
- 1,164
- 1,2
- $=60 \text{ €/m}^2 \times 1,20$
- **gerundet 72 €/m<sup>2</sup>**

### 4.1.3 Anpassung des Bodenrichtwertes

1.	Bodenrichtwert	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes</li> <li><b>Bezüglich Größe angepasster Bodenrichtwert</b></li> </ul>	72,00 €/m <sup>2</sup>
	abzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten	
2.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dieser Wertanteil stellt in der Regel nicht den reinen Substanzwert der Erschließungsanlagen dar, sondern nur den Wertanteil welcher vom Bodenwert mitumfasst wird.</li> </ul>	-20,00 €/m <sup>2</sup>
3.	Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land	52,00 €/m <sup>2</sup>
	Zu- und Abschläge zur Anpassung an	
	<b>die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Richtwert mit Stand 01.01.2022</li> <li>Die neuen Richtwerte (Stand 01.01.2024) sind noch nicht veröffentlicht.</li> <li>Der Gutachter schätzt ein, dass der Bodenwert in Kasnevitz stabil geblieben ist.</li> </ul>	0 %
	<b>die Lage</b>	0 %
	<ul style="list-style-type: none"> <li>das zu bewertende Grundstück ist innerhalb des Richtwertgebietes gelegen</li> </ul>	
	<b>die Art der baulichen Nutzung</b>	0 %
	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Anpassung</li> </ul>	
	<b>das Maß der baulichen Nutzung</b>	0 %
	<ul style="list-style-type: none"> <li>vergleichbar</li> </ul>	
	<b>die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften</b>	0 %
	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Besonderheiten</li> </ul>	
	Zu- und Abschläge insgesamt :	0,00 %
4.	Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes	52,00 €/m <sup>2</sup>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>o zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten</li> <li>o keine zentrale Schmutzwasserleitung</li> <li>o keine dingliche Sicherung des Anschlusses an die Biokleinkläranlage</li> </ul>	15,00 €/m <sup>2</sup>

<b>5. Bodenwert für baureifes Land</b>	<b>67,00 €/m<sup>2</sup></b>
--	------------------------------

Flurstück	Charakterisierung	Grundstücks-Größe in m <sup>2</sup> (ca.)	Bodenwert in €/m <sup>2</sup>	Grundstücks-wert in €
23/23	Bauland /-nebenfläche/Hoffläche Bebautes Grundstück	534	67,00	35.778,00
<b>Gesamt</b>		<b>534</b>		<b>35.778,00</b>

## 5 Wertermittlung der baulichen Anlagen

### 5.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

#### Der Verkehrswert

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

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

#### Erforderliche Daten und Modellkonformität

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

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

## Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

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

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

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

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

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

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

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.

- Zur Stützung kommt das Ertragswertverfahren zur Anwendung.

## 6 Sachwertverfahren

### 6.1 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	Anbau (Windfang)
	2	Windfanganbau
	3	Anbau (Kelleraußentreppe)
<p><b>Historie</b> (ungefähre Darstellung, basierend auf Erkenntnissen vor Ort und zugereichten Unterlagen von der Gläubigerin)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauunterlagen wurden dem Gutachter nicht zugereicht und konnte er auch nicht recherchieren.</li> <li>• Im Bauarchiv existieren keine Bauunterlagen zu den baulichen Anlagen.</li> </ul>		

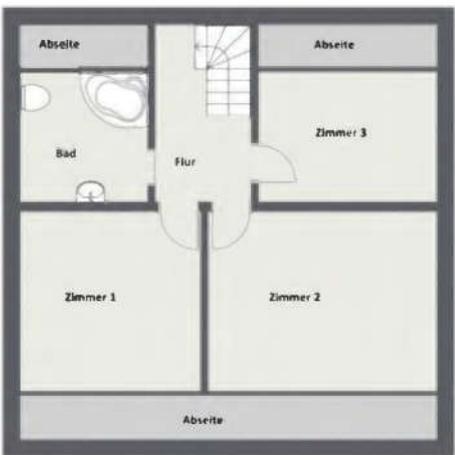
#### Gebäude 1

- Geschätztes Baujahr ca. 1982
  - Das Nutzungsrecht wurde 1980 verliehen, im Anschluss wurde das Haus errichtet (19981/1982)
- Möglicherweise erfolgten die Anbauten später.
- Sanierungen/Modernisierungen Anfang der 90er Jahre (z.B. Heizung, Fenster, Sanitär)
- Ca. 2002 Erneuerung der Dacheindeckung (lt. Aussage Miteigentümer)
- Ca. 2009 WDVS (lt. Aussage Miteigentümer)

## 6.1.1 Gebäude 1,2,3

### Maßangaben, Wohn- und Nutzflächen

- Basierend auf eigenem Aufmaß, Genauigkeit ca. +/- 5%

 <p>The basement floor plan shows a kitchen (Küche) with a sink and stove, a bathroom (WC) with a toilet and sink, a living area (Flur) with a staircase, a bedroom (Zimmer), a heating room (Heizung), and a laundry room (Waschküche + Dusche).</p>	<p><b>Kellergeschoss</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bebaute Fläche (ohne WDVS) <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Ca. 8,95 m x 9 m = <b>ca. 80,55 m<sup>2</sup></b></li> </ul> </li> <li>• 1 Zimmer (zum Aufenthalt ausgebaut)</li> <li>• 1 Küche, 1 WC,</li> <li>• 1 Waschküche mit Dusche</li> <li>• 1 Heizungsraum</li> <li>• 1 Flur</li> <li>• Nutzfläche <b>ca. 61,50 m<sup>2</sup></b></li> <li>• NFK ca. 0,76</li> <li>• + Anbau 3: Kelleraußentreppe</li> <li>• Rauminnenhöhe ca. 1,95 m</li> <li>• Keine Aufenthaltsräume im Sinne der LBauO</li> </ul>
 <p>The ground floor plan shows a living room (Wohnzimmer), a kitchen (Küche), a bedroom (Zimmer), a hallway (Flur), a bathroom (WC), a windcatcher (Windfang), and a living area (Diele).</p>	<p><b>Erdgeschoss</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bebaute Fläche Gebäude 1 (mit WDVS) <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Ca. 9,05 m x 9,10 m = <b>ca. 82,35 m<sup>2</sup></b></li> </ul> </li> <li>• Bebaute Fläche Gebäude 2 (mit WDVS) <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Ca. 2,65 m x 5,15 m = <b>13,65 m<sup>2</sup></b></li> </ul> </li> <li>• 2 Zimmer</li> <li>• Küche, Diele, Flur, WC, Windfang</li> <li>• <b>Ca. 73,25 m<sup>2</sup></b> Wohnfläche</li> <li>• NFK ca. 0,76</li> <li>• Rauminnenhöhe ca. 2,45 m</li> </ul>
 <p>The attic floor plan shows three bedrooms (Zimmer 1, Zimmer 2, Zimmer 3), a bathroom (Bad), a hallway (Flur), and three side areas (Abseite).</p>	<p><b>Dachgeschoss</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 Zimmer, Flur, Bad</li> <li>• <b>Ca. 42,00 m<sup>2</sup></b> Wohnfläche</li> <li>• NFK ca. 0,51</li> <li>• Rauminnenhöhe: ca. 2,35 m <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Im Dremmel/Abseite: ca. 0,95 m</li> </ul> </li> </ul>
<p>Wohnfläche EG/DG: <b>ca. 115,25 m<sup>2</sup></b>  Nutzfläche im KG: ca. 61,50 m<sup>2</sup> + Kelleraußentreppe</p>	

**Mietzustand:** Mietverträge wurden nicht zugereicht, der Gutachter geht von Eigennutzung aus

---

**Rohbausubstanz**

- voll unterkellert, Mauerwerksbau mit unterschiedlichen Baumaterialien (überwiegend Schwerbetonhohlblocksteine)
- **Wohnhaus: Typenbau EW 65**
- Außenwände (ab EG): Ziegelmauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS)
- Massivdecke über KG und über EG: wahrscheinlich Milnersdorfer Deckenplatten (Fertigteildecke)
- ausgebautes Dachgeschoss, Satteldach, Kehl balkendach, Dachdeckung: Harteindeckung (ca. 2002 erneuert) auf Lattung
- Treppen: Massivtreppe zum KG: geschlossene ¼ gewendelte Holztreppe vom EG/DG, Bodenluke zum DG
- 1 Schornstein

**Ausbausubstanz**

- Kunststofffenster mit doppelter Isolierverglasung aus den 90er Jahren
- Heizung: Zentralheizung auf Erdgasbasis (Gastheizkessel G-124 L und Warmwasserspeicher von Buderus) Konvektoren und Kupferinstallation: Heizung aus den 90er Jahren
- Elektro: nur teilmmodernisiert nach VDE-Norm, mittlere Ausstattung aus der Bauzeit (1982)
- Sanitär-KG:
  - 1 WC (stehend mit Spülkasten)
  - Waschküche mit bodenebener Dusche und WM-Anschluss, Boden gefließt
  - Wahrscheinlich in den 90er Jahren ausgebaut/ modernisiert
- Sanitär-EG:
  - 1 WC (stehend mit Spülkasten)
  - Wände halbhoch gefließt, mit Fenster, Handtuchheizkörper
  - Wahrscheinlich in den 90er Jahren modernisiert
- Sanitär-DG:
  - Wandhängendes WC mit Vorwandmontage
  - Eckwanne, (Acryl, eingefließt)
  - Waschtisch mit Unterbauschrank
  - Fußboden gefließt, Wände gefließt
  - mit Fenster, Decke mit Holzpaneele
  - Wahrscheinlich in den 90er Jahren modernisiert
- Innentüren-EG: mit Futter und Bekleidung aus der Bauzeit
- Innentüren-DG: Röhrenspantüren aus den 90er Jahren
- Küche: einfache Einbauküche (L-Küche 3,5 m x 2,3): **Standwert pauschal 500 €**
- **Fußböden-EG: Küche mit Fliesen sonst Laminat**
  - Hänge und Unterschränke, Spüle, Külschrank, Dunstabzug, E-Herd mit Ceranfeld

---

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

- Erhebliche Schäden im Kellergeschoss
    - Verschlissenen horizontale und vertikale Sperrungen
    - Aufsteigende Nässe, Putzschäden, Salpeterausblühungen
  - Verschleißerscheinungen an Wand-, Boden- und Deckenbelägen in Teilbereichen
  - Verschleißerscheinungen an Sanitärkeramik, Fliesen und Fugen
  - Elektroinstallation überwiegend aus der Bauzeit (nicht nach VDE-Norm)
  - Vereinzelt Schäden an Türzaren und Türblättern
  - Und andere Kleinstschäden
-

## 7 Sachwertermittlung

### 7.1.1 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	80,55	Die Anbauten 2 und 3 werden zusätzlich berücksichtigt
Erdgeschoss	82,35	
Obergeschoss	82,35	
<b>insgesamt</b>	<b>245,25</b>	

Gerundet: 245 m<sup>2</sup>

#### NHK 2010

- Freistehende Einfamilienhäuser, eingeschossig, unterkellert, ausgebautes Satteldach (Typ 1.01)
- Anmerkung: Der Keller ist teilweise zum Aufenthalt ausgebaut (Küche, WC, Dusche vorhanden, Heizungsinstallation).
  - Aufgrund der Raumhöhe (< 2,3m) und der vorhandenen Bauschäden (Feuchtigkeit) ist jedoch kein Aufenthalt möglich. Die Räume werden als Hobbyräume/Lagerräume betrachtet.

	Anteil in %	Gebäudestandard				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23	0	0	23	0	
Dach	15	0	0	15	0	
Fenster und Außentüren	11	0	11	0	0	
Innenwände und Türen	11	0	5	6	0	
Deckenkonstruktion und Treppen	11	0	0	11	0	
Fußböden	5	0	2	3	0	
Sanitär	9	0	0	9	0	
Heizung	9	0	6	3	0	
Sonstige technische Ausstattung	6	0	6	0	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>30</b>	<b>70</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Ausstattungsstandardstufe	I	II	III	IV	V	Summe				
NHK in €/m <sup>2</sup>	655	725	835	1.005	1.260					
Wägungsanteil	0%	30%	70%	0%	0%	100,00%				
Kostenwert	0,00	217,50	584,50	0,00	0,00	<b>802,00</b>				
Gebäudeteil	NHK 2010 in €/m <sup>2</sup>		Bemerkungen							
Gebäude 1	<b>802,00</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>freistehendes Wohnhaus Typ 1.01, unterkellert; 1 Geschoss, ausgebautes Satteldach</li> <li>Standardstufe II-III</li> </ul>							
Anpassung Gebäudestellung:	<b>1,00</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>einzelstehend</li> </ul>							
Anpassung KG:	<b>1,05</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Räume werden als Hobbyräume/Lagerräume betrachtet.</li> <li>Mit Heizungs- und Sanitärinstallation</li> </ul>							
Anpassung DG:	<b>0,98</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Geringer NFK im DG, hoher Abseitenanteil</li> </ul>							
Gesamt	<b>825,26</b>		<b>802</b>	<b>x</b>	<b>1</b>	<b>x</b>	<b>1,05</b>	<b>x</b>	<b>0,98</b>	<b>x</b>
<b>gerundet</b>	<b>825</b>		gerundeter Ansatz (gerundet auf volle 5 €/m <sup>2</sup> )							

### 7.1.2 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)	1982
B	Instandsetzungen/Anbau (fiktive Annahme)	1995
$C = (A+A+A+B)/4$	fiktives vorläufiges Baujahr	1985
	mittleres Jahr der Sanierungen / Modernisierungen	
D	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dacheindeckung und Wärmedämmverbundsystem</li> <li>Mittlere Ansatz</li> </ul>	2006
$E = (C+C+C+D)/4$	fiktives Baujahr	1990
F	fiktives Alter	34
G	Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	80
H	Restnutzungsdauer	46
	• Verkürzte/verlängerte Restnutzungsdauer = Ansatz des Gutachters	<b>35</b>

- Aufgrund der erheblichen Schäden im KG wird die Restnutzungsdauer des Gebäudes auf 35 Jahre reduziert.**
- Eine umfangreiche Kellersanierung mit dem Abzug der entsprechenden Kosten wird nicht unterstellt.

**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

**7.1.3 Sachwertberechnung**

		<b>Gebäude 1</b>	<b>Anbau 2</b>
Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup> gerundet		<b>245,00</b>	<b>13,65</b>
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (ohne BNK)	=	825,00	750,00
Baupreisindex im Basisjahr	=	100,00	100,00
aktueller Baupreisindex (Stichtag 15.02.2024) – gilt für Deutschland	=		181,30
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK in % (in €)</i>	=	366.452,63	18.560,59
• Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile in % der Normalherstellungskosten:			6.500,00
o Kelleraußentreppe (Gebäude 3)			
o Hauseingangstreppe			
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK (in €)</i>	=		391.513,22
BNK in % der Normalherstellungskosten (in €) +	0,00 %		0,00
<i>Gesamtherstellungskosten (inkl. BNK) in €</i>	=		391.513,22
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	=	80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer geschätzt		35 Jahre	
Wertminderung wegen Gebäudealter (siehe § 23 ImmoWertV) der Gesamtherstellungskosten (lineare Abschreibung)	- 56,25 %		-220.226,19
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage</b>	=		<b>171.287,03</b>
<u>Wertanteil der baulichen Außenanlagen in €</u>			
• Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten	3,5 %		5.995,05
• Zusätzlicher Ansatz für Hausanschlüsse, Bodenbefestigung, Einfriedung, Zufahrt etc.			
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>			0,00
•			
<u>Wertanteil der Möblierung in €</u>			500,00
• Standwert Einbauküche			
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage insgesamt in €			177.782,08
o zuzüglich des Wertes des Grund und Bodens in € gerundet	+		35.778,00
<b>vorläufiger Sachwert inklusive Wert des Grund und Bodens in €</b>			<b>213.560,08</b>

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

Tabelle 52 - Potenzfunktion EFH

Anwendung der Funktion:

- o Der Sachverständige wählt das Richtwertniveau = 50 bis 100 €/m<sup>2</sup>

**k (bei 50 €/m<sup>2</sup>) = 1,03**

**k (bei 100 €/m<sup>2</sup>) = 1,09**

**k bei 60 €/m<sup>2</sup> = gerundet 1,04**

Vorläufiger Anpassungsfaktor	1,04
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)	-0,35
o Einschätzung des Gutachters (aktuelle Marktlage)	
o Marktunsicherheit, steigende Zinsen	
Gesamt	0,8400

<b>vorläufiger Sachwert</b>		<b>213.560,08 €</b>
o Marktanpassungsfaktor = Faktor	0,84	-34.169,61 €
	<b>marktangepasster Sachwert</b>	<b>179.390,47 €</b>
• Wertminderung wegen zusätzlicher Baumängel und Bauschäden (siehe § (2) ImmoWertV) in %		
o Siehe Baumängel/Bauschäden	-3 %	-5.381,71 €
o Achtung: beinhaltet <b>nicht</b> die Kellersanierung		
• zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung (siehe § (2) ImmoWertV) in %		
o ungesicherter Anschluss an die Biokleinkläranlage (nicht dinglich gesichert)	-1,5 %	-2.690,86 €
		<b>171.317,90 €</b>
		<b>Gerundet: 171.000 €</b>

## 8 Ertragswertermittlung

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

### 8.1 Mieterträge

**derzeitiger Mietertrag:** unbekannt, wahrscheinlich Eigennutzung

**marktüblicher Mietertrag:**

Der marktüblich erzielbare Mietertrag wird im Wesentlichen von folgenden Punkten bestimmt:

- o von der Lage des Mietobjektes (Zentrumsnähe / vom Grad der Bebauung / Geschäftslage / Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel / gesellschaftliche Akzeptanz des Standortes u. a.)
- o von der Größe der Räume, vom Ausstattungsgrad
- o von dem Vorhandensein ausreichender Stellplatzkapazität
- o von dem allgemeinen örtlichen Bedarf / Nachfrage an Wohnraum und Geschäftsraum dieser Ausstattung in der zu bewertenden Lage

**Einen qualifizierten Mietspiegel gibt es für Putbus und Umgebung nicht.**

**Der Sachverständige schätzt die Mieten in Putbus wie folgt ein.**

- Gilt nicht für Neubauten mit Baujahr nach 2010

Wohnung bis 50 m <sup>2</sup> Gute Ausstattung in €/m <sup>2</sup>	Wohnung 50 bis 100 m <sup>2</sup> Gute Ausstattung in €/m <sup>2</sup>	Wohnung > 100 m <sup>2</sup> Gute Ausstattung in €/m <sup>2</sup>
6,50 bis 9,00	5,50 bis 8,50	5,50 bis 7,50

- Bei geringerem Ausstattungsgrad vermindert sich die Miete entsprechend.

Basierend auf den dargestellten Marktdaten hält der Sachverständige folgende Ansätze für marktgerecht:

Mietbestandteil	Ansatz (netto-kalt im Monat)	Bemerkungen
Wohnfläche im EG inkl. Grundstücksnutzung	115,25 m <sup>2</sup> Wfl. x 6,50 €/m <sup>2</sup> • = gerundet 750 €	•
Nutzfläche im KG inkl. Grundstücksnutzung	61,50 m <sup>2</sup> Wfl. x 1,5 €/m <sup>2</sup> • = gerundet 90 €	•
Gesamt	840 €	• gerundet auf volle 5 € • = <b>840 €/Monat</b>

## 8.2 Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten Gesamtobjekt	: ... € je Einheit pro Jahr (eigener Ansatz)	350 €	x	1	=	350,00
Verwaltungskosten	: ... € je Stellplatz/Garage pro Jahr (eigener Ansatz)	28 €	x	0	=	0,00
Instandhaltungskosten (Hauptwohnflächen)	: ... €/m <sup>2</sup> Nfl. pro Jahr eigener Ansatz	115,25 m <sup>2</sup>	x	14,50 €/m <sup>2</sup>	=	1.671,13
Sonstige Instandhaltungskosten	: ... €/m <sup>2</sup> Nfl. pro Jahr eigener Ansatz Nebengebäude 3, Keller Außenanlagen/Grundstück	300 €	x	1	=	300,00
Instandhaltungskosten	: = €/Jahr (pauschal-anteilig)	250 €	x	1	=	250,00
Mietausfallwagnis	: .. % der Netto-Kaltmiete x 12 Monate = (siehe WertR 91)	3,00 %	x	10.080 €	=	302,40
<b>Gesamt</b>						<b>2.873,53</b>

**Gerundet: 2.875**

## 8.3 Liegenschaftszins

### Liegenschaftszins

$$p = \left[ \frac{RE}{KP} - \frac{q-1}{q^n-1} \times \frac{KP-BW}{KP} \right] \times 100$$

### Marktdaten

Quelle Grundstücksmarktbericht 2019 des Gutachterausschusses Seite 56

- Gilt für Einfamilienhäuser

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	Minimum	Mittelwert	Maximum	Standardabweichung
EFH, ZFH - 2019	156	1,52	2,76	5,77	0,07
BRW < 50	76	1,55	2,86	5,44	0,09
BRW 50 : 100	62	1,55	2,76	5,77	0,12
BRW > 100	18	1,52	2,55	3,67	0,13

Tabelle 48 - Liegenschaftszinssatz EFH/ZFH (Minimum, Mittelwert, Maximum in %-Angabe)

- Wertmethodischer Ansatz des Gutachters: **2,5 %**

## 8.4 Ertragswertberechnung

Mieteinheiten	Nutz- bzw. Wohnfläche in ca. m <sup>2</sup>	Nettokaltmiete		
		Monatlich		jährlich
		in €/m <sup>2</sup>	in €	in €
Wohnhaus+ Grundstück			840	10.080,00
o jährliche Nettokaltmiete insgesamt:				10.080,00
o Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt in € (siehe Einzelaufschlüsselung) ;angesetzte BW-Kosten entsprechen			-28,52%	-2.875,00
			<b>jährlicher Reinertrag =</b>	<b>7.205,00</b>
Reinertragsanteil des Bodenwertanteils der den Erträgen zuzuordnen ist (in €):				
		35.778,00	2,50	- 894,45
			<i>Ertrag des Eigentums</i>	6.310,55
Vervielfältigter einschließlich Abschreibung				
bei einem Liegenschaftszinssatz von (in %):			2,50	
und einer Restnutzungsdauer von 35 Jahren			X	23,145
			<i>vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage (in €) =</i>	146.057,68
Baumängel/Bauschäden + wirtschaftliche Wertminderung				
• Siehe Sachwertermittlung (5.381,71 + 2.690,86)			in €	-8.072,57
Standwert der Einbauküche				
			in €	500,00
			<i>Bodenwertanteil des anteiligen Grundstücks in € +</i>	35.778,00
			<i>Zeitwert von Möblierung</i>	0,00
			<b>Ertragswert des Grundstücks</b>	<b>174.263,11</b>

Der Ertragswert wurde nur stützend zur Plausibilisierung des Sachwertes ermittelt.

## 9 Verkehrswert

Sachverständigenseits wird der vorläufige Verkehrswert nur vom Sachwert abgeleitet.

Somit wird der Verkehrswert § 194 BauGB  
eines **mit einem Wohnhaus** bebauten Grundstücks

**Dorfstraße 2 in 18581 Kasnevitz**

zum Wertermittlungsstichtag 21.06.2024

geschätzt mit

**171.000 €**

### 9.1 Wertmethodische Aufteilung

- Anmerkung:
  - Die Sachwertmarktanpassung geht zu Lasten der baulichen Anlagen (=Gebäudeeigentum). Der Bodenwert wird unangepasst übernommen. Die Werte werden auf volle 1.000 € gerundet.

Gebäudegrundbuch von Putbus Blatt 3129	Bemerkungen	Verkehrswert in €
	= Wert bauliche Anlagen	<b>135.000 €</b>

Grundbuch von Putbus Blatt 4173	Bemerkungen	Verkehrswert in €
	= Bodenwert	<b>36.000 €</b>
Minderungsbetrag durch das Recht Abt. II (Nutzungsrecht) = 20% des unbelasteten Bodenwertes		<b>- 7.200 €</b>

#### Anmerkung:

- Gebäudeeigentümer und Grundstückseigentümer sind identisch. Theoretisch wäre im Zwangsversteigerungsverfahren eine getrennte Versteigerung möglich. Der Minderungsbetrag ist nur bei getrennter Versteigerung ansetzbar.
- **Bei gemeinsamer Versteigerung kann der Minderungsbetrag entfallen**, da der neue Eigentümer die Aufhebung des Nutzungsrechts am Grundstück beantragen kann.

## 10 Verzeichnis der Anlagen

<b>Anlage</b>	<b>1</b>	Auszug aus dem Stadtplan
<b>Anlage</b>	<b>2</b>	Auszug aus dem Katasterplan
<b>Anlage</b>	<b>3</b>	Luftbild mit Bezeichnung der baulichen Anlagen
<b>Anlage</b>	<b>4</b>	Auszug aus dem Flächennutzungsplan von Putbus von 1996
<b>Anlage</b>	<b>5-7</b>	Ungefähre Grundrisse vom Gebäude 1,2 und 3 (unmaßstäblich)
<b>Anlage</b>	<b>8-12</b>	Fotoansichten
<b>Anlage</b>	<b>13</b>	Baulastauskunft
<b>Anlage</b>	<b>14</b>	Darstellung der Flurstücksdaten

# 11 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

## Verkehrs- und Geschäftslage

- Einfache bis mittlere Wohnlage / keine Geschäftslage
- Anschrift: Dorfstraße 2 in 18581 Kasnevitz

## 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

## Maschinen und Betriebseinrichtungen:

- Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- **Die Einbauküche wurde mitbewertet (Standwert 500 €).**

## Hausschwamm

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

Energiepass: nicht vorhanden

## Kaminkehrer:

- Schornsteinfeger: in 18581 Putbus

## baubehördliche Beanstandungen

- offiziell keine bekannt,

Sonstiges: **getrenntes Eigentum**, kein Denkmalschutz

## Bodenordnung:

- Keine Bodenordnung

## Überbauungen:

- Wurden nicht festgestellt

## 12 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

## 13 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 21.06.2024

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*

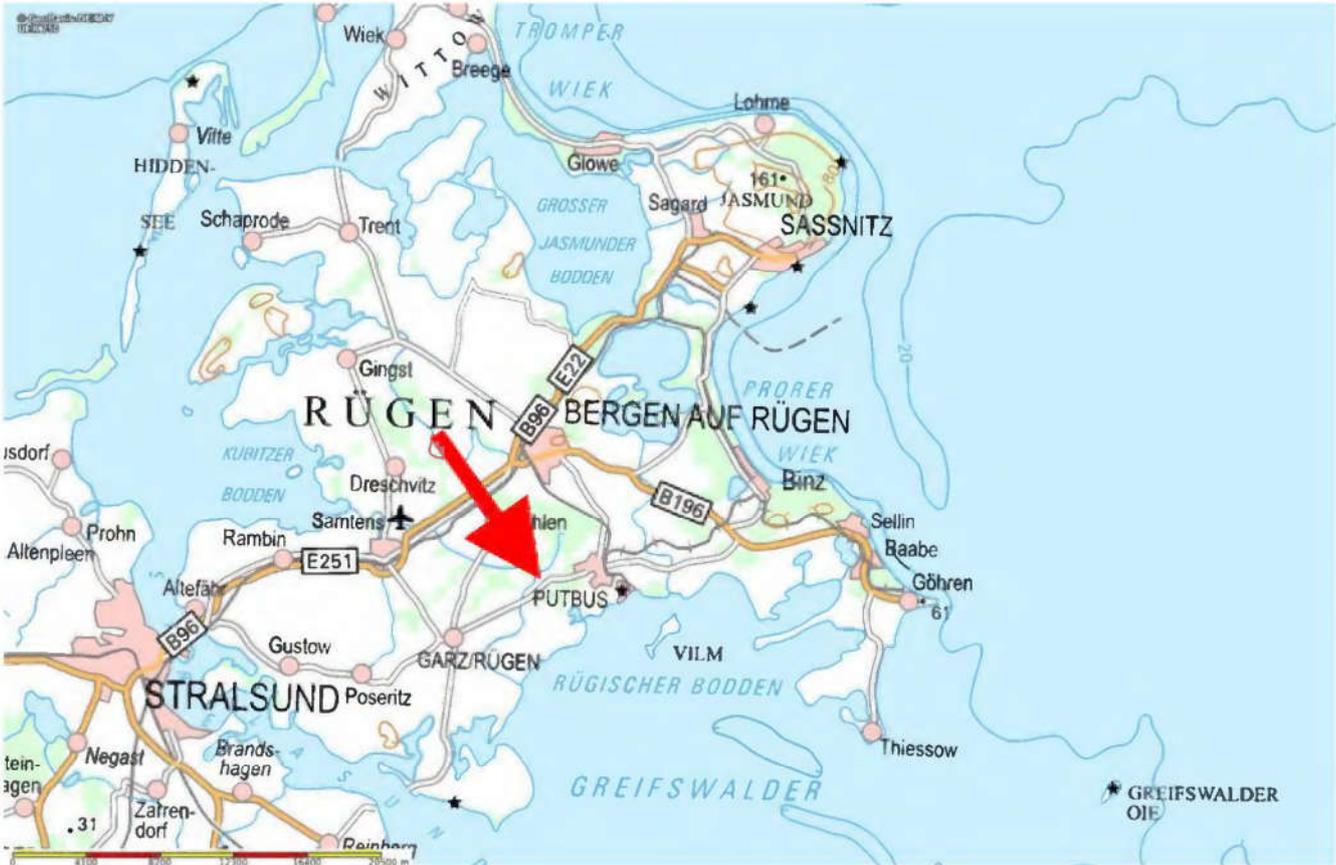
Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass Ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. 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.

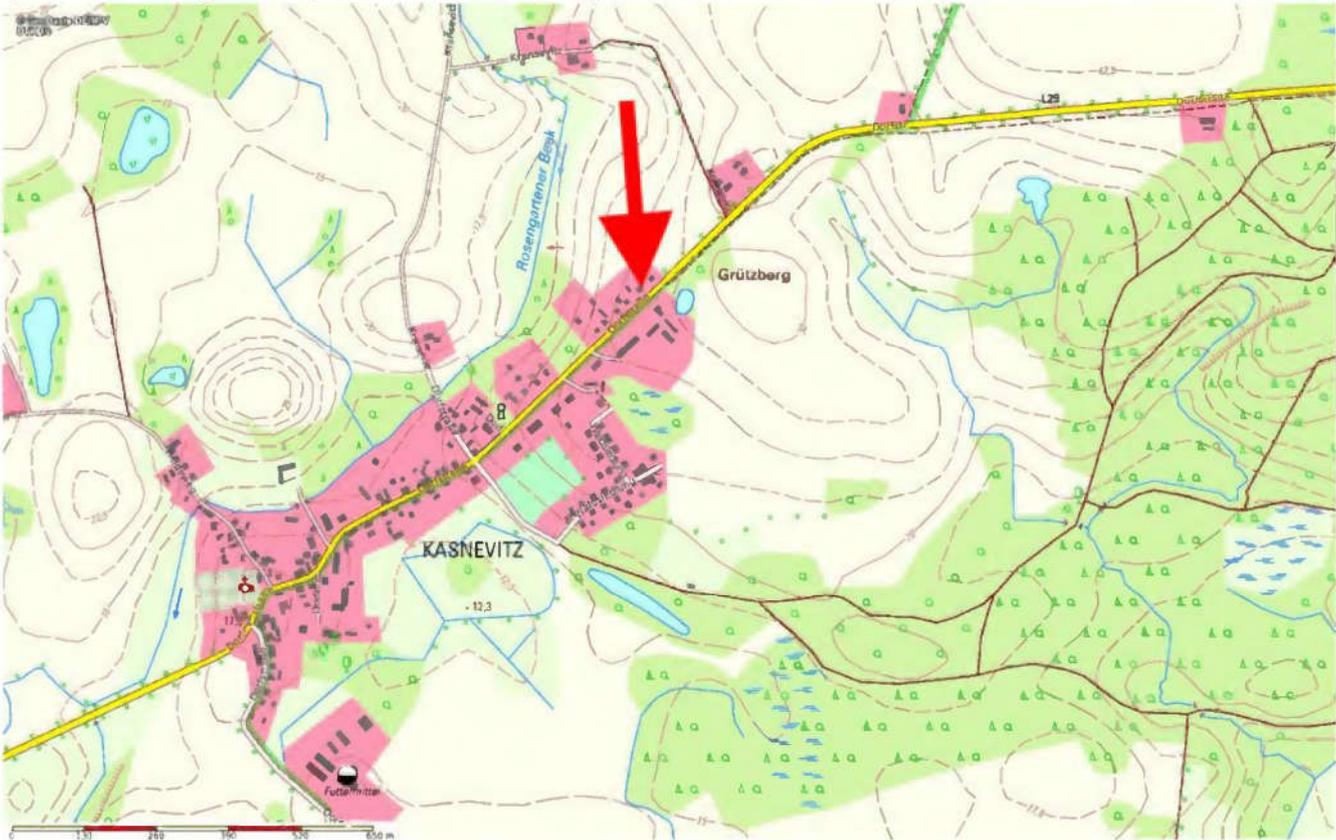
Die Haftung des Auftragnehmers wird der Höhe nach beschränkt auf den Umfang des Versicherungsschutzes seiner Haftpflichtversicherung, mit Ausnahme der Haftung für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Die Haftung des Sachverständigen ist auf Vermögensschäden von **10 % des ermittelten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

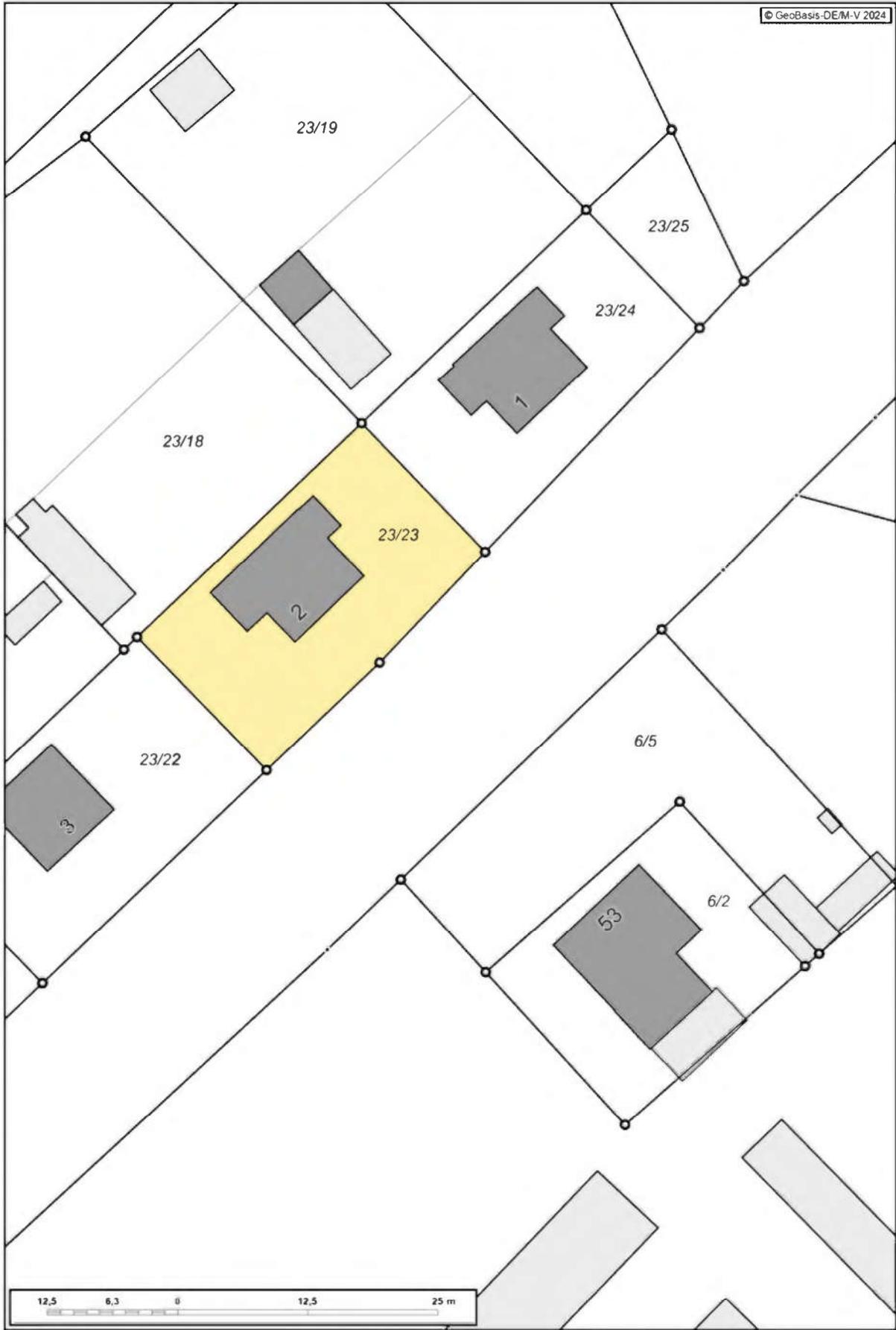


Quelle: Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2023)



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**

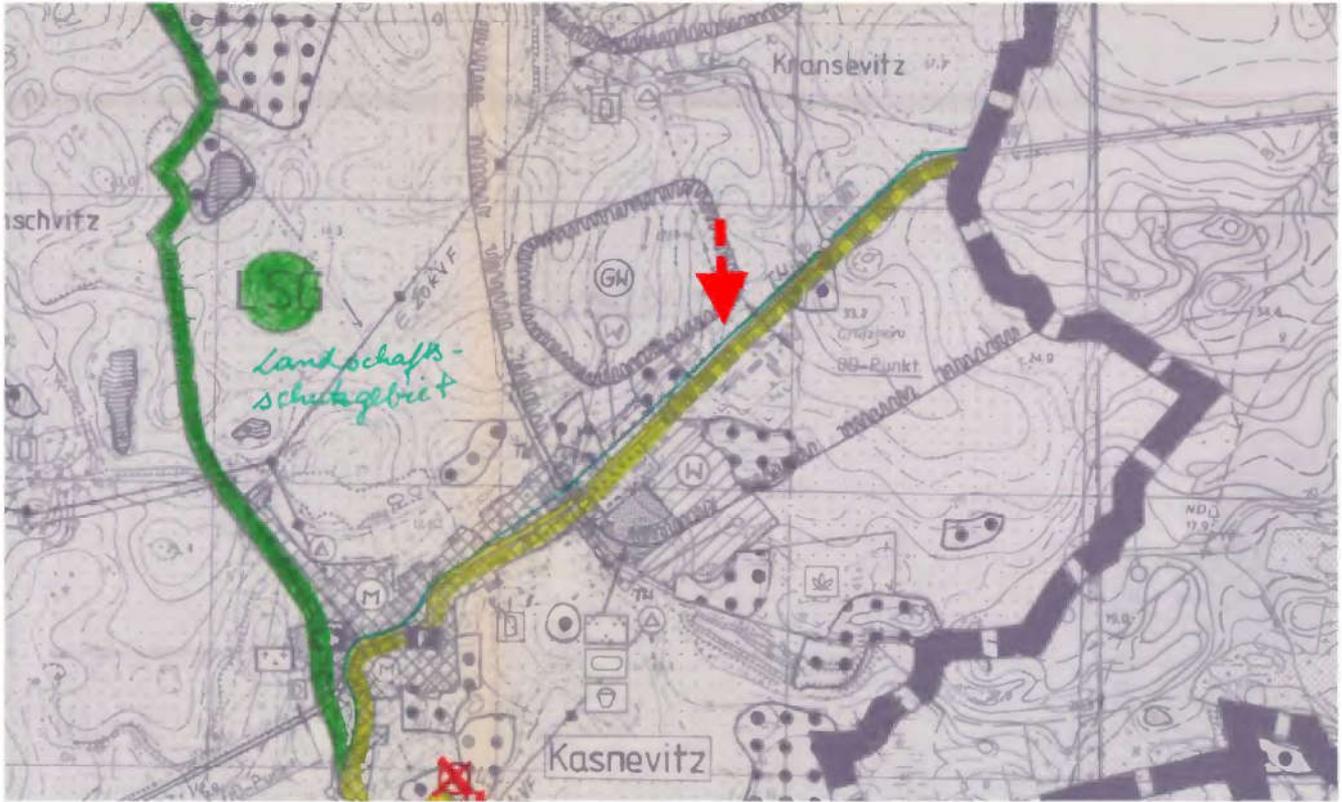
Quelle: Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2023)



1	Wohnhaus	2	Anbau (Windfang)	3	Anbau (Kelleraußentreppe)
---	----------	---	------------------	---	---------------------------

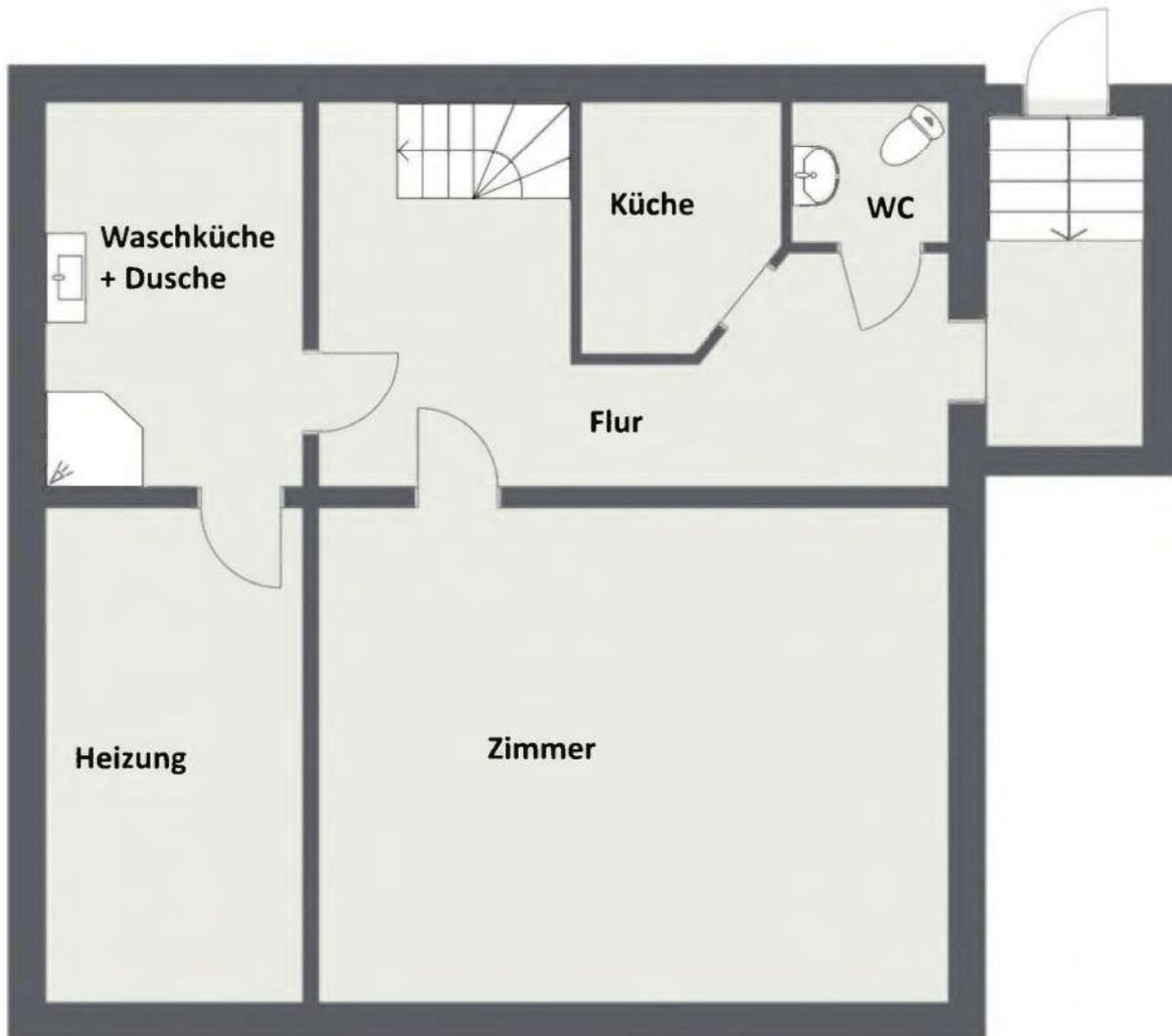
**Luftbild mit Bezeichnung der baulichen Anlagen (Befliegung 06/2021)**

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

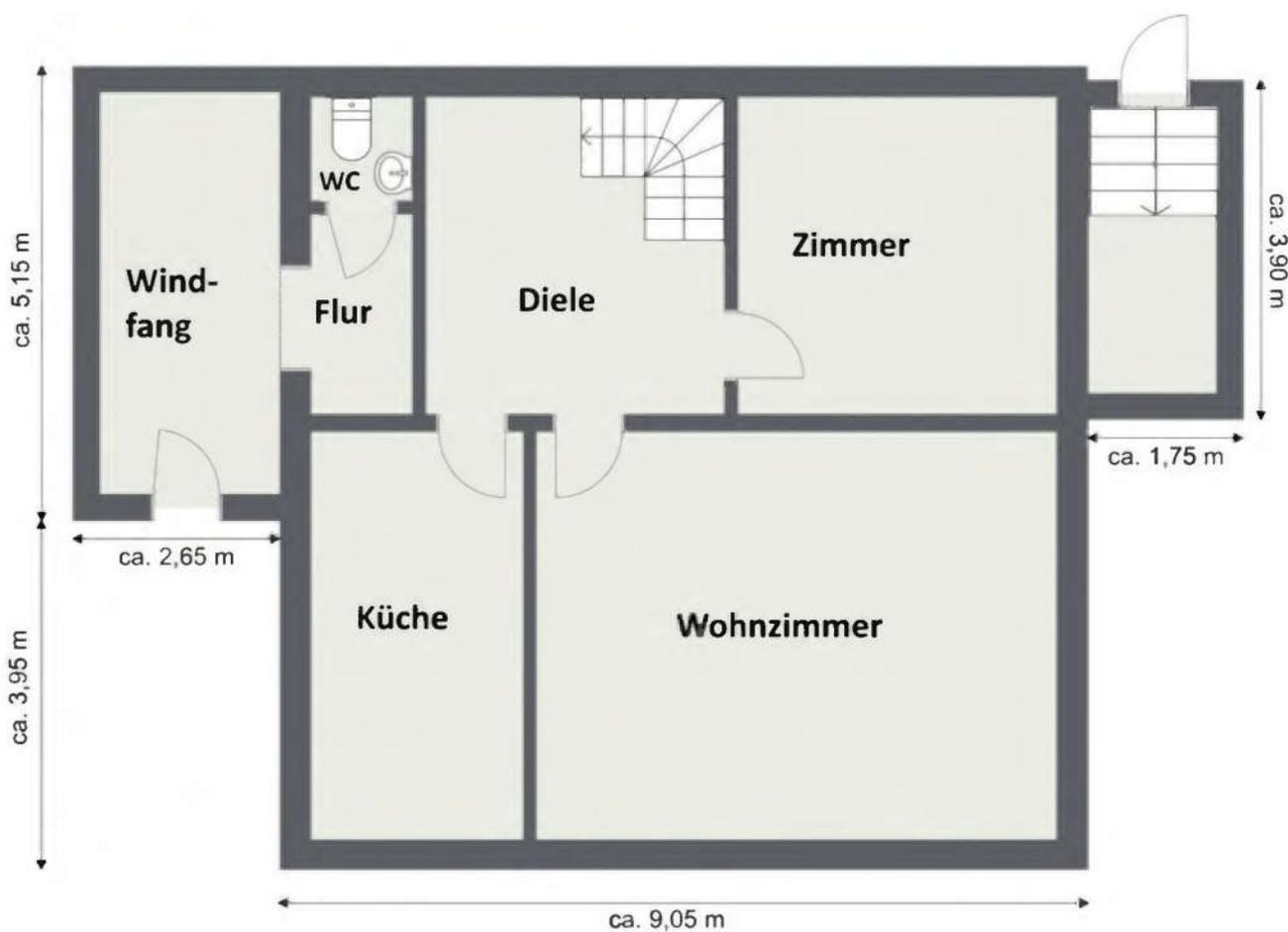


Planzeichenerklärung gemäß PlanzV '90 vom 18. Dezember 1990	
<b>Art der baulichen Nutzung</b> (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
	<b>Wohnbaufläche</b> (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
	<b>gemischt Baufläche</b> (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
	<b>Gewerbegebiet - Ziegelei -</b> (§ 8 BauNVO)
	<b>sonstige Sondergebiete</b> (§ 11 BauNVO) · Klinik (Ketelshagen) · Hotel (Neukamp) · Reiten (Altkamp)
<b>Flächen für den Gemeinbedarf</b> (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)	
	<b>Fläche für den Gemeinbedarf</b>
	<b>Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</b>
	<b>Feuerwehr</b>
	<b>öffentliche Grünfläche</b>
	<b>Parkanlage</b>
	<b>Sportplatz</b>
	<b>Spielplatz</b>
	<b>Friedhof</b>
	<b>Badeplatz</b>
<b>Flächen für die Landwirtschaft und Wald</b> (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)	
	<b>Flächen für die Landwirtschaft</b>
	<b>Flächen für den Wald</b>
	<b>Gärtnerei</b>
<b>Flächen für den überörtlichen Verkehr</b> (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)	
	<b>örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßen</b>
	<b>Radwanderweg</b>

Auszug aus dem Flächennutzungsplan von Putbus von 1996  
Ausgewiesen als „Wohnbaufläche“



**Ungefährer Grundriss vom Kellergeschoss (unmaßstäblich)**  
*- erstellt vom Gutachter , basierend auf eigenem Aufmaß*



**Ungefährer Grundriss vom Erdgeschoss (unmaßstäblich)**  
- erstellt vom Gutachter , basierend auf eigenem Aufmaß



**Ungefährer Grundriss vom Dachgeschoss (unmaßstäblich)**  
*- erstellt vom Gutachter , basierend auf eigenem Aufmaß*

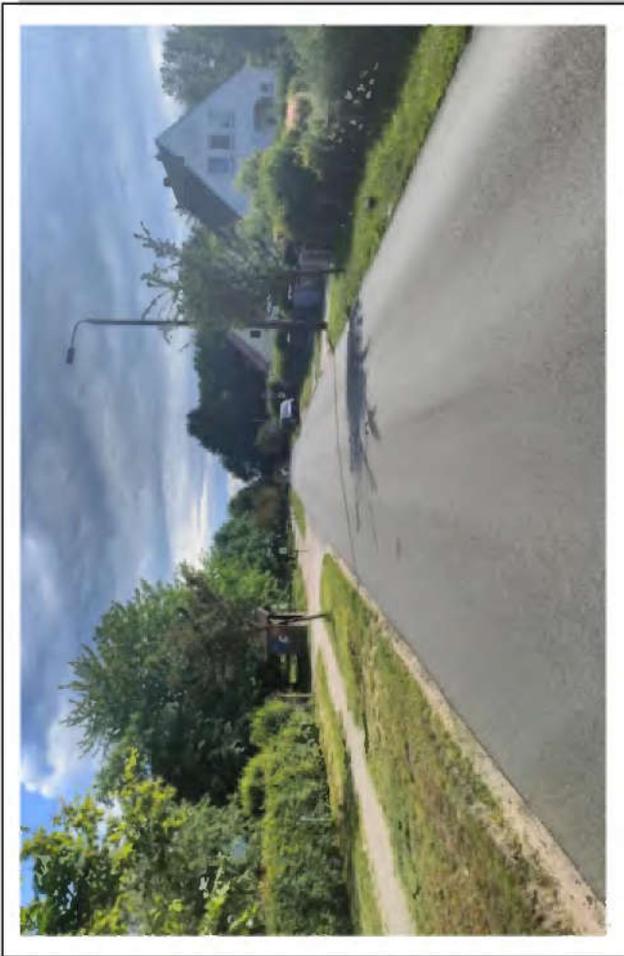
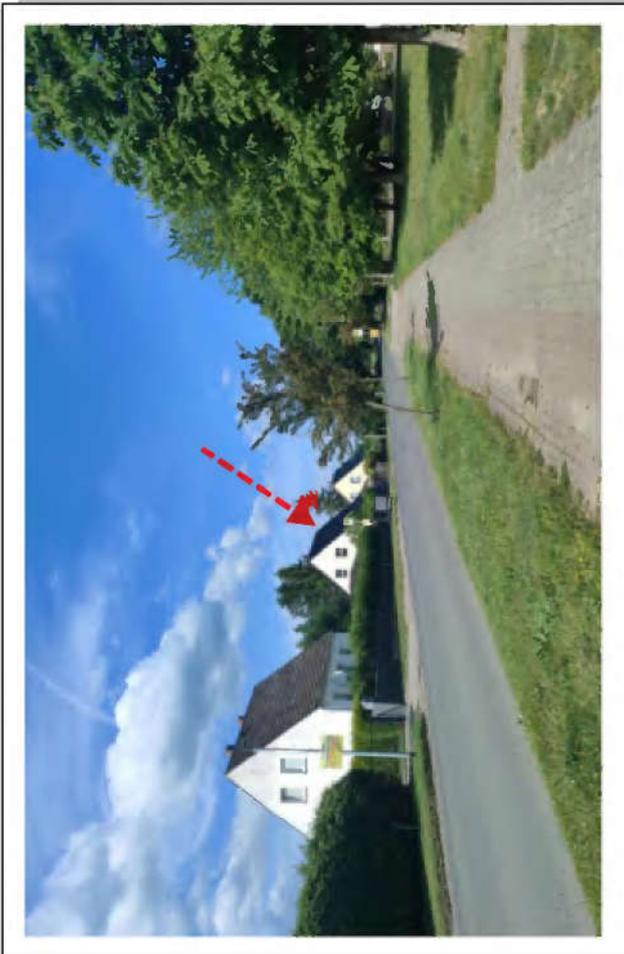


Bild 1-2 o Links und rechts: Ansichten der Dorfstraße in Kasnevitz, die Lage des Grundstückes wurde markiert

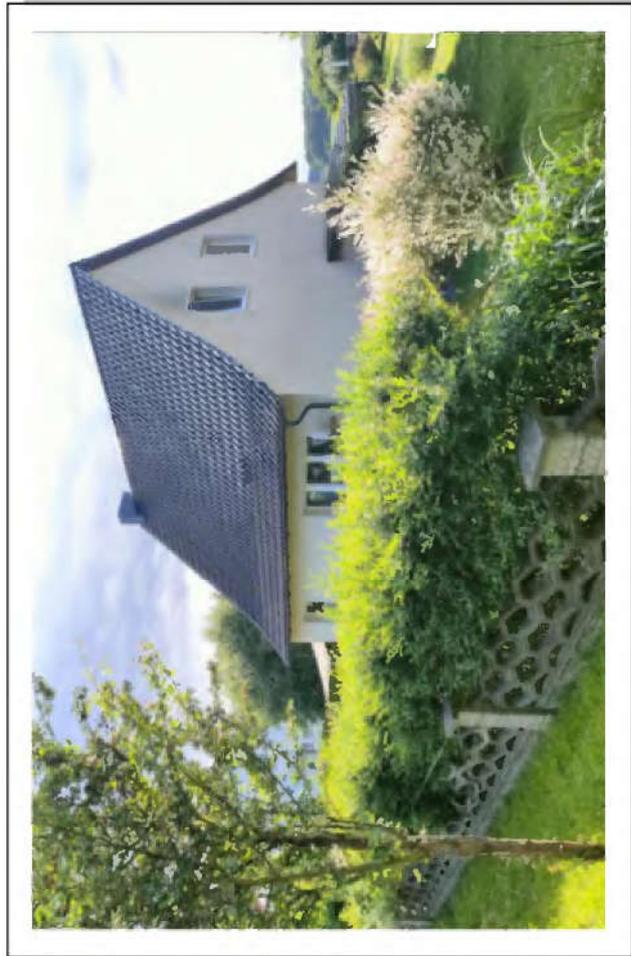


Bild 3-4 o Links und rechts: Straßenfront- und Giebelansicht der Bebauung

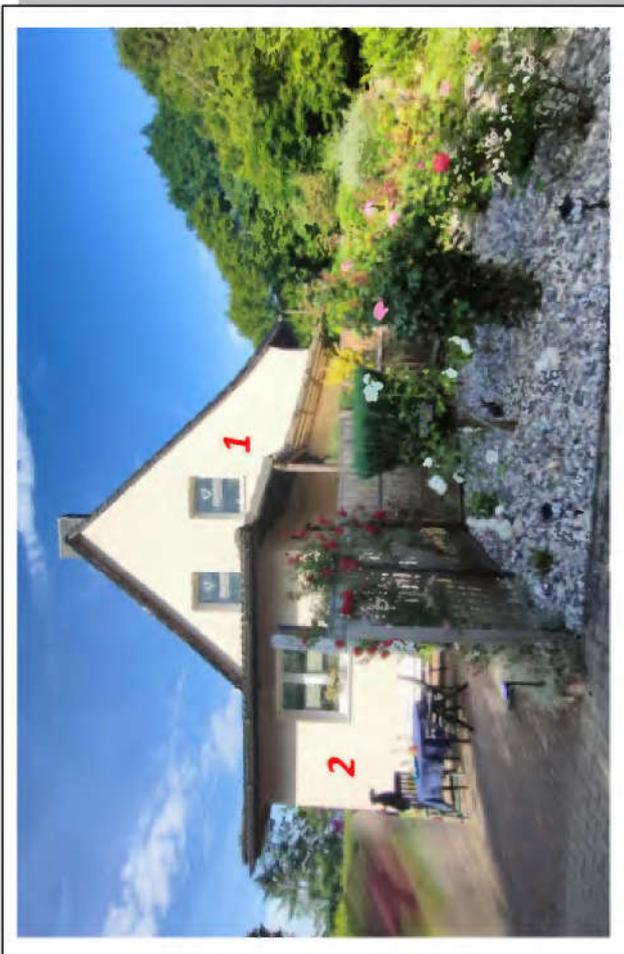


Bild 5-6 o Links und rechts: Giebelansichten vom Gebäude 1 mit den Anbauten 2 (Windfang) und 3 (Kelleraußentreppe)

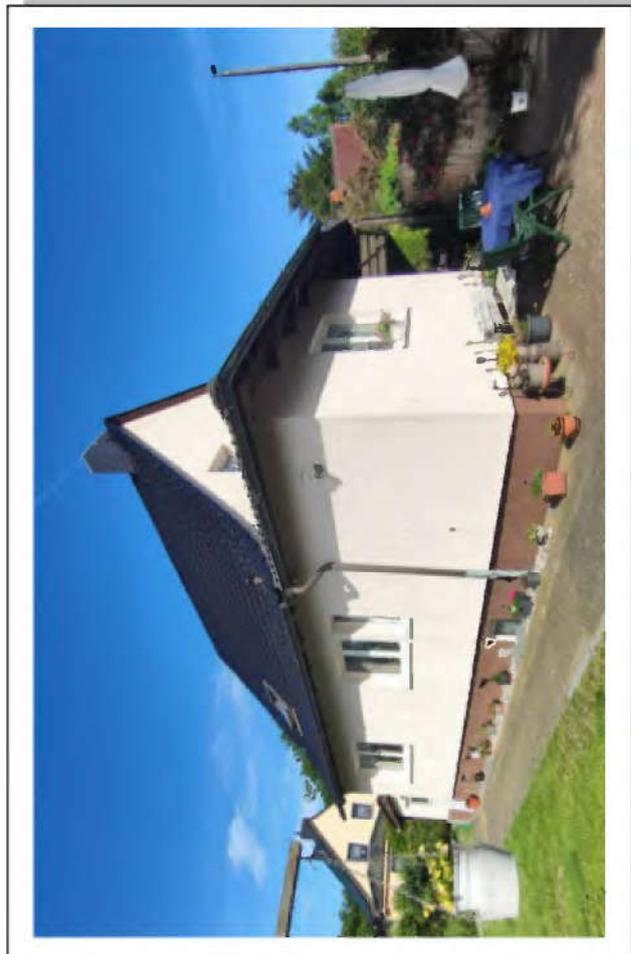


Bild 7-9 o Links und rechts: Rückansichten und Ansicht vom Eingangsbereich (Gebäude 2)



Bild 10-17    0    Oben: Ansichten vom Kellergeschoss (Außentreppe, Flur, Zimmer, Küche)  
 0    Unten: Ansichten vom Kellergeschoss (WC, Washküche mit Dusche, Heizungsraum mit Gasheizkessel und Speicher)

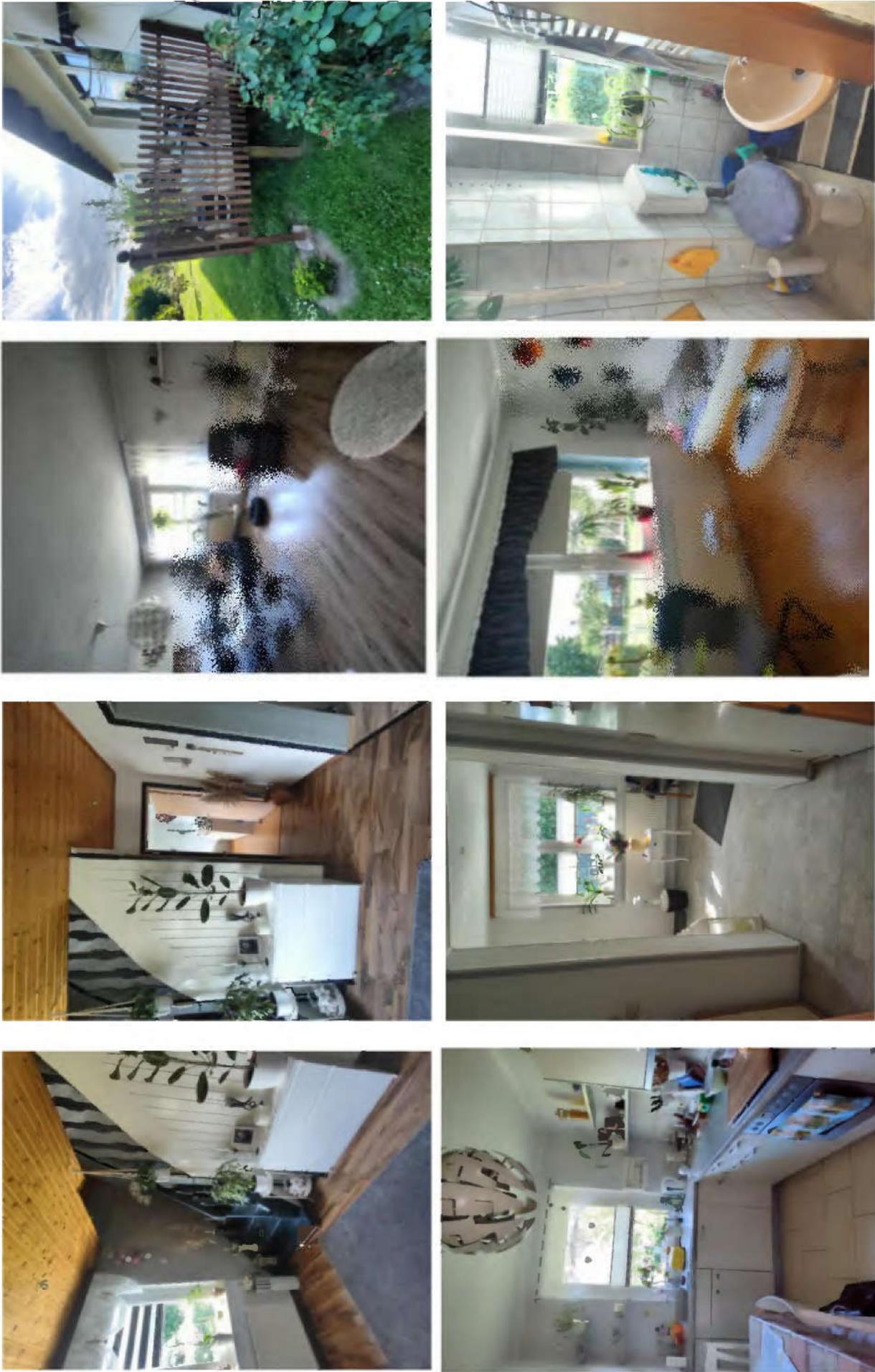


Bild 18-25    0   Oben: **Gebäude 1: Ansichten vom Erdgeschoss** (Flur/Diele mit Treppe, Wohnzimmer mit Außenterrasse)  
 0   Unten: **Gebäude 1: Ansichten vom Erdgeschoss** (Küche, Windfang Zimmer und WC)



Bild 26-33    o    Oben: Ansichten vom Dachgeschoss (Treppe und Zimmer im Dachgeschoss)  
                   o    Unten: Ansichten vom Dachgeschoss (Bad und Spitzboden)

# Landkreis Vorpommern-Rügen

## Der Landrat



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

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

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:  
Mein Zeichen: 521.120.06.04337.24  
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: 20. März 2024

Vorhaben **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

Grundstück **Putbus, OT Kasnevitz, Dorfstraße 2**  
Gemarkung -  
Flur 1  
Flurstück 23/23

### 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**

**Kransevitz Flur 1 Flst. 23/23 (Flurstückskennzeichen 132992001000230023)**

**Gebiet**

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Putbus, Stadt (amtsfreie Gemeinde)	Putbus, Stadt

**Flurstücksinformationen**

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Kransevitz (132992)		()	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
1	23/23	534 m <sup>2</sup>	div.

**Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung**

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		246 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	SL4D 49/46	511 m <sup>2</sup>	235 EMZ
	SL4D 49/48	23 m <sup>2</sup>	11 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Wohnbaufläche	534 m <sup>2</sup>	
(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>