

Amtsgericht Stralsund

GZ: 703 K 19/24

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
eines mit einer ruinösen ehemaligen Gärtnerei bebauten Grundstücks
Erlengrund 1 in 18445 Kramerhof OT Groß Kedingshagen
(siehe Anlagen 1-12)

Achtung: Das Grundstück ist verwildert und überwiegend nicht zugänglich.

Zuzüglich Flurstück 15/16 (private Verkehrsfläche „Schlossgarten“
(siehe Anlagen 13-20)

erstattet von

INGO KUHWALD

AZ: 4.877/25

*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 einer ruinösen ehemaligen Gärtnerei bebauten Grundstücks
Erlengrund 1 in 18445 Kramerhof OT Groß Kedingshagen
(siehe Anlagen 1-12)

zuzüglich Flurstück 15/16 (private Verkehrsfläche „Schlossgarten“
(siehe Anlagen 13-20)

Land : Mecklenburg-Vorpommern
Amtsgericht : Stralsund
Gemarkung : Groß Kedingshagen

Grundbuch von	Blatt / lfd.Nr.	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße
Kramerhof	575 / 1	6	15/17	5.992 m ²
Kramerhof	575 / 2	6	15/16	1.477 m ²

zum Wertermittlungstichtag : 02.07.2025

Dieses Gutachten enthält 27 Seiten und 20 Anlagen. Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon 3 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

Achtung: Das Grundstück (Flurstück 15/17) ist verwildert und überwiegend nicht zugänglich.

GA4877-25.doc

erstattet von Ingo Kuhwald

Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof

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

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES ZUM AUFTRAG UND ZUM GRUNDSTÜCK	4
1.1.1	<i>Zweck des Gutachtens</i>	4
1.1.2	<i>Ansprechpartner</i>	4
1.2	ORTSBESICHTIGUNG	4
1.3	GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE, BAULASTEN, ÜBERBAUUNGEN	5
2	FLURSTÜCK 15/17	6
2.1	LAGE	6
2.2	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	7
2.2.1	<i>weitere Zustandsmerkmale</i>	8
2.2.2	<i>Bauleitplanung</i>	8
2.2.3	<i>Historie der Bebauung (Flurstück 15/17)</i>	9
2.2.4	<i>wertmethodisches Resümè</i>	10
3	WERTERMITTLUNG FLURSTÜCK 15/17	11
3.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN.....	11
4	BODENWERTERMITTLUNG	13
4.1.1	<i>Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes</i>	14
4.1.2	<i>Anpassung des Bodenrichtwertes</i>	14
4.1.3	<i>Anpassung Teilfläche 2</i>	16
4.2	ZUSAMMENFASSUNG DES BODENWERTES (FLURSTÜCK 15/17)	17
5	ABRISS- UND BERÄUMUNGSKOSTEN	18
5.1.1	<i>Liquidationswert</i>	19
6	FLURSTÜCK 15/16	20
6.1	WERTERMITTLUNG FLURSTÜCK 15/16.....	21
6.1.1	<i>Teilfläche B</i>	21
	<i>Anmerkung:</i>	21
6.1.2	<i>Plausibilisierung</i>	22
7	VERKEHRSWERT	23
7.1.1	<i>Rechte in Abt II</i>	23
8	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	24
9	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG	25
10	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERMITTLUNG	26
11	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	27

1 Allgemeines zum Auftrag und zum Grundstück

1.1.1 Zweck des Gutachtens

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
- Auftrag vom 03.04.2025

1.1.2 Ansprechpartner

Auftraggeber	Auftragnehmer	Gläubiger	Schuldner
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	Sparkasse Vorpommern An der Sparkasse 1 17489 Greifswald	... werden aus Datenschutzgründen nicht genannt

1.2 Ortsbesichtigung

- Den beteiligten Parteien wurde ein Ortsbesichtigungstermin für den 25.06.2026 vorgeschlagen.
- Von den beteiligten Parteien erschien Niemand zur Ortsbesichtigung. Die Besichtigung wurde durch den Gutachter am **25.06.2026 ohne weitere Beteiligte durchgeführt**.
 - o Es erfolgte eine äußere Besichtigung von folgenden Standorten:



- Standort A: Besichtigung von der Straßenseite, Abstand zur Bebauung ca. 20 m
- Standort B: Besichtigung der baulichen Anlage 1, soweit zugänglich
- Standort C, D, E, F: Besichtigung der Verkehrsfläche

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

Der Gutachter weißt auf folgende Umstände hin:

- Die baulichen Anlagen konnten nicht (Gebäude 2) oder nur äußerlich (Gebäude 1) besichtigt werden.
- Das Grundstück ist sehr stark zugewachsen, ein Zugang zum Gebäude 2 bestand nicht.
- Das Gebäude 1 konnte durch die offenen Fenster im Inneren besichtigt werden. **Die bauliche Anlage 1 wurde nicht betreten, es besteht Einsturzgefahr des Daches.**
- Ein Aufmaß der baulichen Anlagen erfolgte nicht, Maßangaben wurden aus Luftbildern und Fotos herausgemessen

Genauigkeit der Maßangaben:

- Gebäude 1: Genauigkeit ca. +/-15%
- Gebäude 2: Genauigkeit ca. +/-25%

- Der Gutachter hat keine gesicherten Erkenntnisse zum Ausstattungsgrad der baulichen Anlagen.
- Aufgrund des verwilderten Zustandes des gesamten Grundstückes hat der Gutachter keine Erkenntnisse zu der Bodenbeschaffenheit, möglichem Unrat, Altlasten unter dem Bewuchs.

1.3 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

Grundbuchangaben	
Eigentümer	<ul style="list-style-type: none"> • Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt
Rechte in Abt. II	<ul style="list-style-type: none"> • Lfd. Nr. 2: <ul style="list-style-type: none"> ◦ beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Telekommunikationsleitungsrecht) • Lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk <ul style="list-style-type: none"> ◦ bleibt unberücksichtigt
	<ul style="list-style-type: none"> • Lfd. Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk <ul style="list-style-type: none"> ◦ bleibt unberücksichtigt
Baulast	<p>Flurstück 15/17</p> <ul style="list-style-type: none"> • keine Baulasteintragungen (siehe Bescheid) <p>Flurstück 15/16</p> <ul style="list-style-type: none"> • keine Baulasteintragungen (Annahme) <ul style="list-style-type: none"> ◦ Der Gutachter hat eine Baulastauskunft beantragt (Flurstück 15/16) aber während der Bearbeitungszeit des Gutachtens keine Auskunft bekommen.
Überbauungen	<ul style="list-style-type: none"> • Das Flurstück 15/17 wird augenscheinlich nicht überbaut und vom Flurstück 15/17 geht keine Überbauung aus. • Das Flurstück 15/16 wird augenscheinlich nicht überbaut und vom Flurstück 15/16 geht keine Überbauung aus.

2 Flurstück 15/17

2.1 Lage

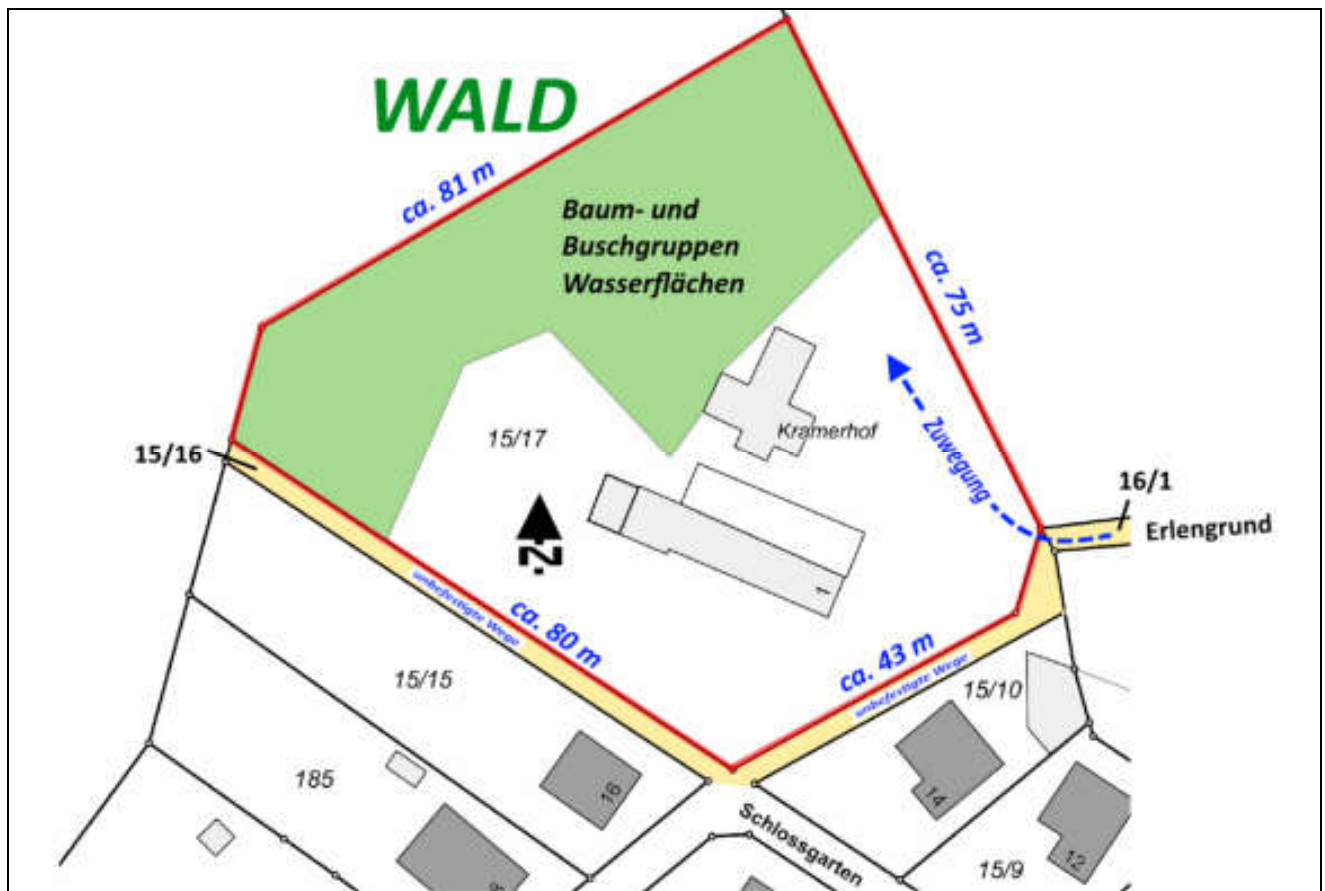


- Groß Kedingshagen ist ein Ortsteil der Gemeinde Kramerhof
- **Kramerhof** ist eine Gemeinde nordwestlich von Stralsund im Landkreis Vorpommern-Rügen. Die Gemeinde wird vom Amt Altenpleen mit Sitz in der Gemeinde Altenpleen verwaltet.
- Die Gemeinde liegt zwischen Prohner Wiek und Strelasund in einer flachen Landschaft. Das Gemeindegebiet wird meist landwirtschaftlich genutzt. Größere Gewässer und Waldgebiet fehlen bis auf ein Waldgebiet bei Parow und die kleineren Parkanlagen bei Parow und Groß Kedingshagen gänzlich. Bei Parow befindet sich ein Standortübungsplatz. Östlichster Punkt der Gemeinde ist der Parower Haken am Strelasund.
- Kramerhof grenzt direkt an den Nordrand von Stralsund. Bei Groß Kedingshagen befindet sich ein kleiner Flugplatz.
 - Einwohner: 1.933 (31. Dez. 2023)
 - Fläche: 18,07 km²
 - Gemeindeverwaltung: Parkstraße 2 in 18445 Altenpleen

Mikrolage

- gelegen am nördlichen Ortsrand von Groß Kedingshagen
- angrenzendes Wohngebiet (individueller Wohnungsbau)
- nördlich angrenzendes Waldgebiet
- unweit gelegenes Herrenhaus Groß Kedingshagen (neogotische Herrenhaus)

2.2 Grundstücksbeschreibung



Flurstück 15/17: Größe 5.992 m²

- unregelmäßiger Zuschnitt, zweiseitig umgrenzt von unbefestigten Wegen
- Höhe über NN ca. 7,5 m
- Welliges Geländeprofil (Senken, kleiner Hügel, Wasserlöcher, Teich)
- Stark verwildert, Bodendecker, Baum- und Buschgruppen (überwiegend Laubbäume (Erlen, Eschen etc.)
- nördlich angrenzende Waldfläche

Erschließungsanlagen

- Das Grundstück ist an einer öffentlichen Straße gelegen (Erlengrund).
- Die Zuwegung „Schlossgarten“ = Flurstück 15/16 ist eine private Verkehrsfläche.
- keine dingliche Sicherung der Zuwegung über die Straße „Schlossgarten“ (das Flurstück 15/16 ist nicht mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet)
- **Im Bereich des Grundstückes sind diese Straßen (gelb markiert) jedoch nicht ausgebaut, es handelt sich um unbefestigte, teils zugewucherte Wege**
- Trinkwasser-, Schmutzwasser-, Stromleitungen in den Straßen vorhanden
- Der Gutachter geht davon aus, dass sämtliche Anschlüsse still gelegt wurden und Neuanschlüsse erfolgen müssen.



Weg vom „Erlengrund“



Weg vom „Schlossgarten“

2.2.1 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

- Laut Altlastenauskunft vom 23.05.2024 (siehe Anlage 12) handelt es sich um **keine** Altlastenverdachtsfläche.
- Aufgrund des ehemaligen gewerblichen Betriebes (Gärtnerei) können jedoch umweltgefährdende Stoffe nicht gänzlich ausgeschlossen werden (z.B. Ablagerungen von Düngemitteln, Unkrautvernichtungsmittel, Pflanzenschutzmittel etc.)
- Da das gesamte Grundstück stark verwildert ist und nicht zugänglich war, konnten solche fiktiv vorhandenen Ablagerungen nicht gesichtet werden.

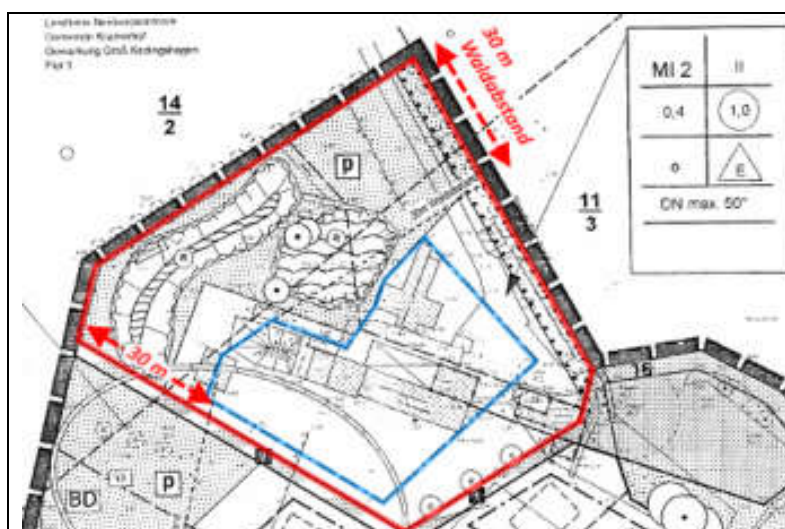
- | | |
|--------------|--|
| Bodenordnung | • Keine Bodenordnung in diesem Bereich |
|--------------|--|

- | | |
|-----------------------|-----------------------------|
| Trinkwasserschutzzone | • Trinkwasserschutzzone III |
|-----------------------|-----------------------------|

- | | |
|----------------------|---|
| Bauhöhenbeschränkung | • Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 5 (siehe unten) liegt im Baubeschränkungsbereich des Sonderlandeplatzes Stralsund-Kedingshagen. Die zulässige Bauhöhengrenze liegt bei 60 m über NN, Für jede - auch zeitweilige - Überschreitung ist die Zustimmung bzw. Genehmigung des Ministeriums für Wirtschaft und Angelegenheiten der Europäischen Union M-V. Luftfahrtbehörde gemäß § 15 in Verbindung mit § 17 Luft-VG erforderlich. |
|----------------------|---|

- | | |
|-----------------|---|
| Richtfunktrasse | • Durch das Plangebiet verläuft eine militärische Richtfunkstrecke mit Schutzbereich, in dem ab der Unterkante von 73,00 m NN Baubeschränkungen gelten. Alle Planunterlagen für höhere Bauwerke, wie z. B. Masten in diesem Bereich sind der Wehrbereichsverwaltung Nord, Außenstelle Kiel erneut zur Prüfung und Bewertung vorzulegen. |
|-----------------|---|

2.2.2 Bauleitplanung



- Gelegen im Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Kramerhof
 - Rechtskraft 2006
- Ausgewiesen als Mischgebiet
- II Vollgeschosse
- Offene Bauweise
- GRZ 0,4
- GFZ 1,0
- Einzelhäuser
- Dachneigung maximal 50°

- Die Baugrenzen wurden blau markiert (siehe Bild)
- Es ergibt sich ein Baufeld von ca. 2.000 m²

Weitere Nutzungen außerhalb des Baufeldes gemäß B-Plan:

- Private Grünflächen
- Wasserflächen (vorhandener Teich = Regenrückhaltebecken)

- **Achtung:**
 - Gemäß § 20 Waldgesetz sind zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten.
 - Die aktuelle Waldgrenze gemäß B-Plan wurde dargestellt.
 - **Aufgrund der jahrelangen Nichtbewirtschaftung des Grundstückes kann sich zukünftig die Waldgrenze und damit die 30 m Abstandsfläche verschieben.** Eine zukünftige bauliche Nutzbarkeit muss demnach mit der Forstbehörde abgestimmt werden.

2.2.3 Historie der Bebauung (Flurstück 15/17)

Auskunft aus der Bauarchivakte

17.01.2001

- Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport AZ 025/01
 - Vorhaben: Abriss des vorhandenen Wohnhauses, Errichtung des Ersatzwohnhauses
- Anmerkung: im Jahr 2001 war der B-Plan Nr. 5 noch nicht in Kraft (Rechtskraft 2006).
- Damals stellte sich das Grundstück im Jahr 2001 als Außenbereichsgrundstück dar.
- **Soweit augenscheinlich feststellbar, wurde das Einfamilienhaus nicht errichtet, die Baugenehmigung ist abgelaufen.**

24.03.2014; 15.08.2013 und 29.06.2012

- Sicherung baulicher Anlagen
- Die Eigentümer des Flurstückes 15/17 wurde von Amtswegen (Untere Bauaufsichtsbehörde) aufgefordert, die baulichen Anlagen zu sichern.
- AZ 433010/140110/12 G
 - Es erfolgte durch die Bauordnungsbehörde eine Vorortbegehung und Aufnahme der leerstehenden baulichen Anlagen.
 - Seitens der Polizei wurde festgestellt, dass von den baulichen Anlagen eine Gefahr ausgeht und beschädigte Ölfässer mit unbekannter Substanz herumstehen.

03.02.2016

- Erneute Besichtigung des Objektes durch die untere Bauaufsichtbehörde.

18.02.2016

- Ordnungsverfügung

AZ 433032/000873/16G

Sehr geehrte

bei einer am 3. Februar 2016 vorgenommenen Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass an der ehemaligen Gärtnerei und dem daneben stehenden ehemaligen Büro alle Öffnungen zu verschließen und somit ein Betreten der Gebäude durch Personen zu unterbinden. Während von der Straße kommend die Zufahrt durch einen Baumstamm verwehrt wird, steht das Tor am Teich weit offen. Die alte Terrasse zwischen Büro und Teich ist zu beseitigen, da sie so stark zerstört ist, dass sie keiner Belastung mehr standhalten würde. An vielen Stellen drohen die Dachüberstände infolge Fäulnis wegzubrechen und abzustürzen. Teile der Dacheindeckung wurden anscheinend entwendet.

2.2.4 wertmethodisches Resümè

- Aktuell stellt sich der Grundbesitz weiterhin als ungesichert dar.
 - Keine Einfriedung
 - Offene zugängliche bauliche Anlagen
 - Nicht sichtbare zugewucherte Gräben, Gruben und Wasserlöcher (Teich)
 - Und Anderes

Die vorhanden baulichen Anlagen sind soweit äußerlich erkennbar ruinös und wirtschaftlich nicht wieder verwendbar

- **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:

$$\begin{array}{r}
 \boxed{\text{Bodenwert (unbebaut)}} - \boxed{\text{Freilegungskosten}} + \boxed{\text{Freilegungserlöse}} = \boxed{\text{Liquidationswert}} \\
 \phantom{\boxed{\text{Bodenwert (unbebaut)}} - \boxed{\text{Freilegungskosten}} + \boxed{\text{Freilegungserlöse}} = } \phantom{\boxed{\text{Liquidationswert}}} \phantom{\boxed{\text{Liquidationswert}}} +/ \\
 \phantom{\boxed{\text{Bodenwert (unbebaut)}} - \boxed{\text{Freilegungskosten}} + \boxed{\text{Freilegungserlöse}} = } \phantom{\boxed{\text{Liquidationswert}}} \phantom{\boxed{\text{Liquidationswert}}} \boxed{\text{Marktanpassung}} \\
 \phantom{\boxed{\text{Bodenwert (unbebaut)}} - \boxed{\text{Freilegungskosten}} + \boxed{\text{Freilegungserlöse}} = } \phantom{\boxed{\text{Liquidationswert}}} \phantom{\boxed{\text{Liquidationswert}}} \phantom{\boxed{\text{Marktanpassung}}} = \\
 \phantom{\boxed{\text{Bodenwert (unbebaut)}} - \boxed{\text{Freilegungskosten}} + \boxed{\text{Freilegungserlöse}} = } \phantom{\boxed{\text{Liquidationswert}}} \phantom{\boxed{\text{Liquidationswert}}} \phantom{\boxed{\text{Marktanpassung}}} \boxed{\text{Verkehrswert}}
 \end{array}$$

3 Wertermittlung Flurstück 15/17

3.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

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

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

Erforderliche Daten und Modellkonformität

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

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

Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

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

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

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

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

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

4 Bodenwertermittlung

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

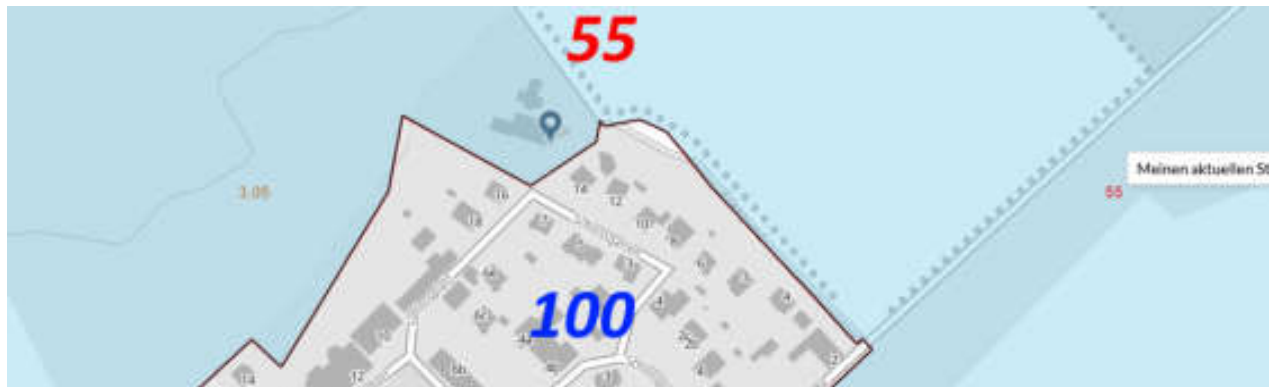
hinreichend bestimmt sind (vgl. § 26 Abs. 2 ImmoWertV).

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

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

4.1.1 Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes

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



100 €/m²

55 €/m²

Diesem Richtwert liegt folgende Charakteristik zugrunde:

- Wohnbaufläche (Innenbereich)
- Baureifes Land
- Offene Bauweise
- Geschosszahl: 1
- mittlere Grundstücksgröße: 700 m²
- erschließungsbeitragsfrei, kostenerstattungsfrei, abgabepflichtig nach KAG
- Stand 01.01.24

Diesem Richtwert liegt folgende Charakteristik zugrunde:

- Gemischte Baufläche im Außenbereich
- Baureifes Land
- Offene Bauweise
- Geschosszahl: 1
- mittlere Grundstücksgröße: 1.500 m²
- erschließungsbeitragsfrei, kostenerstattungsfrei, abgabepflichtig nach KAG
- Stand 01.01.24

Aus Gutachtersicht stellt die Orientierung am Bodenrichtwert für die gemischte Baufläche (55 €/m²) den marktgerechteren Wertermittlungsansatz dar.

4.1.2 Anpassung des Bodenrichtwertes

Marktlage

- Die neuen Richtwerte sind mit Stand 01.01.2024 (keine Änderung zum 01.01.2022) in Kraft
- Der Gutachter schätzt ein, dass der Bodenwert in Groß Kedingshagen stabil geblieben ist.

Fiktive Wertmethodische Aufteilung



Teilfläche 1

- Bauland-/Baulandnebenfläche
- Ca. 3.280 m²
- Gelegen außerhalb der Waldabstandsfläche von 30 m (zu ca. 95% überwiegend außerhalb gelegen)
- In der Teilfläche I befindet sich das Baufeld mit einer Größe von ca. 2.000 m²

Teilfläche 2

- Private Grünfläche, Nebenflächen, Wasserflächen
- Ca. 2.712 m²
- Gelegen innerhalb der Waldabstandsfläche von 30 m

Anpassung an die Grundstücksgröße

- Dem angenommenen Bodenrichtwert (55 €/m²) liegt eine mittlere Größe von 1.500 m² zu Grunde.

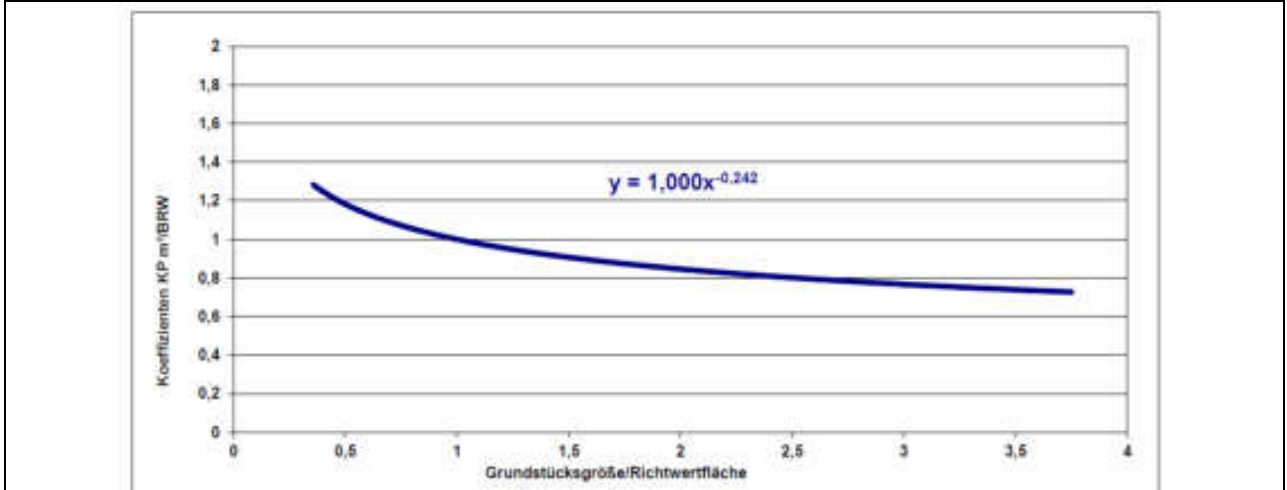
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichsrichtlinie - VW-RL)
Maß der baulichen Nutzung

4.3.3 Grundstücksgröße und weitere Grundstücksmerkmale

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

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

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



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

Berechnung (Größe)

Bodenrichtwert in €/m ²	• 55 €/m ²
mittlere Richtwertgröße = 1.500 m ²	• 1.500 m ²
Grundstücksgröße Teilfläche 1	• 3.280 m ²
X = Grundstücksgröße : Richtwertgröße	• 3.280 / 1.500 = 2,19
Y (Umrechnungsfaktor) = X ^{-0,242} = 2,19 ^{-0,242}	• = 0,827
Korrigierter Anpassungsfaktor (eigene Untersuchung)	• 0,80
Formel	• = 55 €/m ² x 0,80
Stichtag/Größe- angepasster Bodenrichtwert	• Gerundet 44 €/m²

1.	Bodenrichtwert	
	<ul style="list-style-type: none"> Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes o Bezüglich Größe angepasster Bodenrichtwert 	44,00 €/m ²
	abzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten	
2.	<ul style="list-style-type: none"> Dieser Wertanteil stellt in der Regel nicht den reinen Substanzwert der Erschließungsanlagen dar, sondern nur den Wertanteil welcher vom Bodenwert mitumfasst wird. 	-15,00 €/m ²
3.	Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land	29,00 €/m ²
	Zu- und Abschläge zur Anpassung an	
	die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag	
	o Keine Anpassung	0 %
	die Lage: Keine Anpassung	0 %
	die Art der baulichen Nutzung:	
	o Baurecht nach § 30 BauGB (der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Außenbereichsfläche)	25 %
	das Maß der baulichen Nutzung	
	o Keine Anpassung	0 %
	die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften	
	o Die Übergröße wurde bereits berücksichtigt	0 %
	Zu- und Abschläge insgesamt :	25,00 %
4.	Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes	36,25 €/m ²
	<ul style="list-style-type: none"> zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten = geringerwertiger o aktuell unbefestigte Wege, um das Grundstück zu erreichen o längere Leitungswege zur medialen Erschließung o keine dingliche Sicherung der Zuwegung über die Straße „Schlossgarten“ (das Flurstück 15/16 ist nicht mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet) 	7,50 €/m ²
5.	Bodenwert für baureifes Land	43,75 €/m²

4.1.3 Anpassung Teilfläche 2

Wertmethodischer Ansatz: Bruchteilswert Arrondierungsflächen

- Arrondierungsflächen werden zumeist mit dem Bruchteilswert des Bodenrichtwertes bewertet.

Quelle: Grundstücksmarktbericht Landkreis Vorpommern-Rügen 2019

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

- Die Fläche lässt sich der dargestellten Kategorie zuordnen.

Ausgangswert: 55 €/m² (= Bodenrichtwert für Mischgebiet im Außenbereich)

Mittelwert Arrondierungsfläche in €/m² 14 % von 55 €/m² = 7,70

• Kategorie 1 g

Korrekturfaktor 0,65

- o Übergroße Teilfläche
- o Schwierige Bewirtschaftungsbedingungen

Bodenwert	5,01
------------------	-------------

4.2 Zusammenfassung des Bodenwertes (Flurstück 15/17)

Teilfläche	Charakterisierung	Grundstücks- Größe in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstücks- wert in €
I	Bauland-/Baulandnebenfläche = Baufeld)	3.280	43,75	143.500,00
II	Private Grünfläche, Nebenflächen, Lagerflächen, Arrondierungsflächen	2.712	5,01	13.587,12
Gesamt		5.992		157.087,12

Anmerkung

- Mit dem wertmethodischen Ansatz als Arrondierungsfläche sind die vorhandenen Zustandsmerkmale der Teilfläche 2 hinreichend erfasst.

5 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. **In Vorpommern-Rügen betragen die Abrisskosten jedoch zwischen 45 bis 65 €/m³ (empirische Erhebungen der Jahre 2018-2020).**

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 aus Luftbild herausgemessen (Genauigkeit ca. +/- 15 bis 25%%)

	<p>Gebäude 1</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gewerbebau • Baujahr: 80er Jahre oder 90er Jahre • Eingeschossig, kein Keller • Massivbau (Gasbeton) • Flaches Satteldach mit Pappeindeckung • Bebaute Fläche ca. 135 m² • BRI ca. 370 m³ (+/-15%)
	<p>Gebäude 2</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gewerbebau • Baujahr: vor 1940 • Eingeschossig • kein Keller (Annahme) • Mittelbau mit 2 Geschossen • Bebaute Fläche ca. 180 m² • BRI ca. 700 m² (+/-25%)

	Bruttorauminhalt in m³	Abrisskosten in € je m³	Abrisskosten in €
Gebäude 1	370	60	22.200,00
Gebäude 2	700	60	42.000,00
Gesamt (vorläufig)			64.200
Aufschlag in %		50	32.100
<ul style="list-style-type: none"> • Reste weiterer Anbauten (teilweise eingestürzt) • sonstige unterirdischen Kanäle, Einfriedung etc. • Rückbau der inneren Erschließungsleitungen • Beseitigung sichtbarer Altlasten/Unrat • Tlw. Bodenaustausch; Rohdung, Einebnung, Behördengebühren 			
Gesamt			96.300

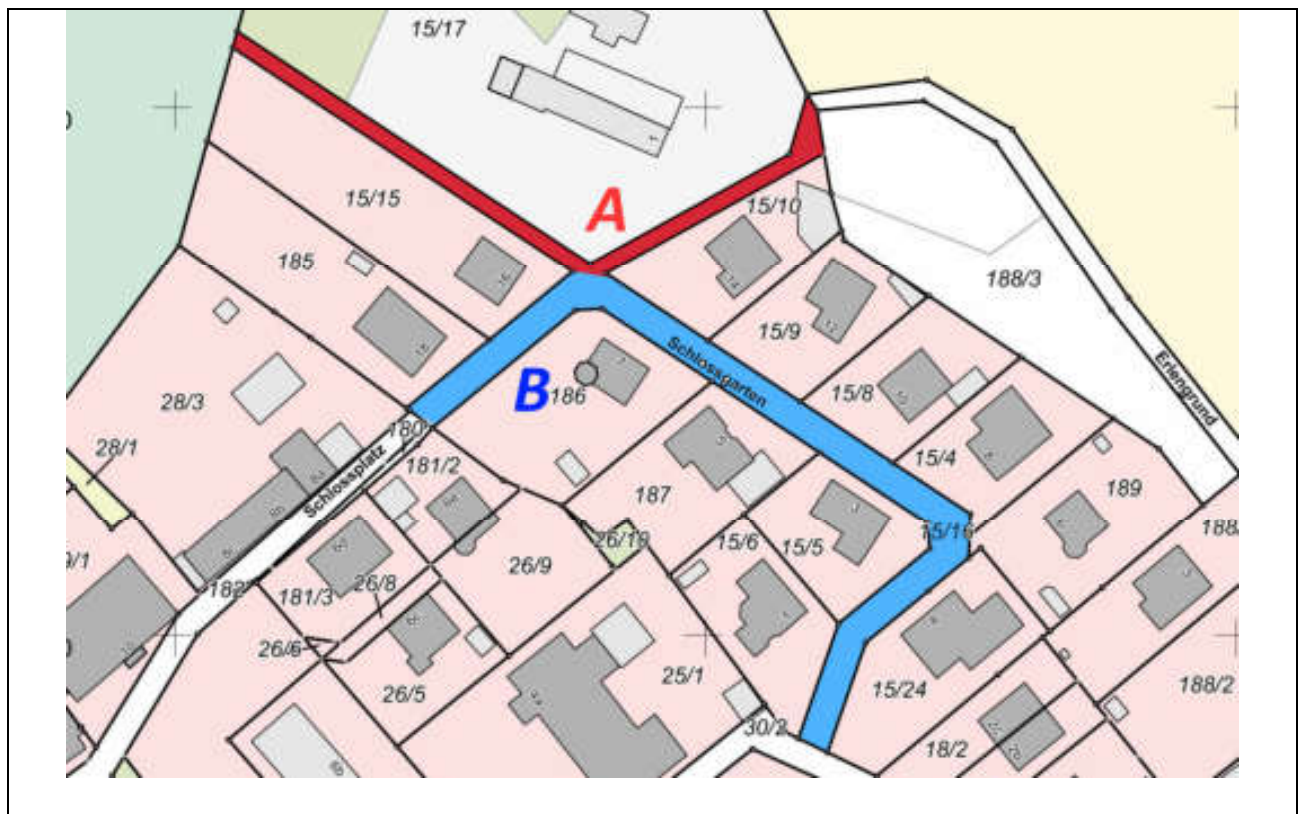
5.1.1 Liquidationswert

Bodenwert nach § 194 BauGB	157.087,12 €
abzüglich Abriss- und Beräumungskosten	-96.300,00 €
zuzüglich Freilegungserlöse	0,00 €
Besonderheiten o	0,00 €
Vorläufiger Liquidationswert	60.787,12 €
gerundet	61.000 €

6 Flurstück 15/16

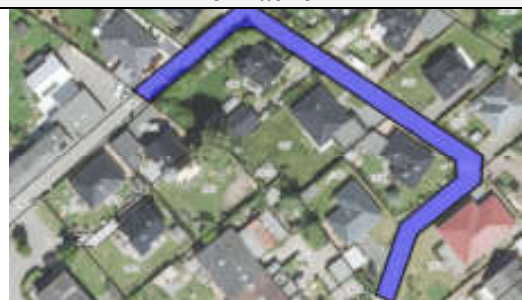
Es handelt sich beim Flurstück 15/16 um eine private Verkehrsfläche (öffentlich gewidmet) zur Erschließung des angrenzenden Wohngebiets.

Der Sachverständige nimmt folgende wertmethodische Teilung vor:



Teilfläche A

Teilfläche B



Teilfläche A

- Unbefestigte Verkehrsfläche
- Fußweg gemäß B-Plan
- Mittlere Breite 3 m
- **Ca. Größe 430 m²**
- Die Fläche wird aktuell durch die Anlieger genutzt.

Teilfläche B

- befestigte Verkehrsfläche
- verkehrsberuhigter Bereich gemäß B-Plan
- Mittlere Breite 5,70 m
- **Ca. Größe 1.047 m²**
- Keine Fußgängerwege,
- Keine Straßenbeleuchtung
- Betonpflaster
- Gesamtbreite der Straße ca. 5,70 m
- Befestigte Fläche ca. 175,50 m x 4,5 m = ca. **790 m²**

6.1 Wertermittlung Flurstück 15/16

Der Wert einer Verkehrsfläche unterteilt sich üblicherweise in:

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

Bei Verkehrsflächen unterscheidet man:

- **bleibenden Gemeinbedarfsflächen**, welche bereits als Gemeinbedarfsflächen genutzt werden und im Gemeinbedarf verbleiben (die öffentliche Hand muss dabei nicht im Eigentum dieser Flächen stehen)
- **zukünftigen Gemeinbedarfsflächen**, welche bisher privatwirtschaftlich genutzt wurden und nun für Gemeinbedarfszwecke erworben werden sollen
- **abgehenden Gemeinbedarfsflächen**, welche bisher dem Gemeinbedarfszweck unterlagen und zukünftig einer privatwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden sollen

Im Prinzip handelte es sich um bleibende Gemeinbedarfsflächen im Privatbesitz, **die der Erschließung der anliegenden Wohngrundstücke dienen. Eine Orientierung am Wert für bleibende Gemeinbedarfsflächen erscheint marktgerecht.**

- Im Prinzip wurden sämtliche Herstellungskosten bereits auf die angrenzenden Grundstücke umgelegt, deshalb fließen die Herstellungskosten nur bruchteilhaft in den Verkehrswert ein

Folgende Herangehensweise hat sich bewährt:

Anzusetzen ist als Ausgangswert der Bodenrichtwert von 100 €/m²

- Bodenverkehrswert = 10 bis 20 % des Bodenrichtwertes = 15 % von 100 €/m² = **15 €/m²**
- Herstellungskosten = Zeitwert ca. 50 €/m² (für die Teilfläche B: Unterbau + Straßenbelag)
- Bruchteilswert = 25% = **12,50 €/m²**

Für die Teilfläche B (befestigter Teil) ergibt sich somit ein Gesamtwert **von 27,50 €/m²** (15 + 12,50), dies entspricht 27,5 % des Bodenrichtwertes.

6.1.1 Teilfläche B

Charakterisierung	Grundstücks-Größe in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstücks-wert in €
A) Verkehrsfläche unbefestigt	430	15,00	6.450,00
B) Verkehrsfläche unbefestigt	1.047	27,50	28.792,50
	1.477		35.242,50
gerundet			35.000 €

Anmerkung:

- In der Verkehrsfläche (Flurstück 15/16) verlaufen die medialen Erschließungsleitungen zur medialen Versorgung der Anlieger.
- Eine dingliche Sicherung dieser Leitungsrechte besteht nicht (außer Telekommunikationsleitungsrecht)

6.1.2 Plausibilisierung

Der Gutachterausschuss des Landkreises Vorpommern-Rügen hat in seinem Marktbericht 2019 keine Auswertung betreff vergleichbarer Verkehrsflächen vorgenommen, deshalb wird auf den Marktbericht des benachbarten Gutachterausschuss des Landkreises Rostock Bezug genommen

GMB 2025 (Entwurf, noch nicht beschlossen)

- Werte enthalten auch den Wertanteile für die Bodenbefestigung

	Innenbereich				
	MW Fläche in m ²	Bodenwert in Euro/m ² (Spanne)	Wert vom Bodenrichtwert für baureifes Land		
			Min.	MW	Max.
bleibende Gemeinbedarfsflächen					
Verkehrsflächen	248	29,79 (2,50-80,00)	7 %	33 %	110 %
sonstige Grundstücke	19.924	10,89 (2,00-26,00)	6 %	34%	100 %

Tabelle 6 Wertverhältnisse von Gemeinbedarfsflächen der letzten 4 Jahre (2021-2024)

Die dargestellten Werte (Mittelwert 29,79 €/m² und 33 % des Bodenrichtwertes) bestätigen den Wertansatz des Gutachters (27,50 €/m² und 27,5 % des BRW) für den befestigten Verkehrsflächenteil.

7 Verkehrswert

Somit wird der Verkehrswert § 194 BauGB
 eines mit einer ruinösen ehemaligen Gärtnerei bebauten Grundstücks
Erlengrund 1 in 18445 Kramerhof OT Groß Kedingshagen
 zuzüglich Flurstück 15/16 (private Verkehrsfläche „Schlossgarten“
 zum Wertermittlungstichtag 02.07.2025
 geschätzt mit

Blatt / lfd.Nr.	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße	Verkehrswert
575 / 1	6	15/17	5.992 m ²	61.000 €
575 / 2	6	15/16	1.477 m ²	35.000 €

7.1.1 Rechte in Abt II.

Abt. II lfd. Nr. 1 <ul style="list-style-type: none"> lastend auf Nr. 2 des Bestandsverzeichnis 	Auflassungsvormerkung <ul style="list-style-type: none"> Keine Wertrelevanz Minderungsbetrag 0 €
Abt. II lfd. Nr. 3 <ul style="list-style-type: none"> lastend auf Nr. 2 des Bestandsverzeichnis 	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Telekommunikationsleitungsrecht) <ul style="list-style-type: none"> Geringe Wertrelevanz Minderungsbetrag 100 €

8 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Auszug aus dem Stadtplan, Regionalplan
Flurstück 15/17	
Anlage 2-3	Auszug aus dem Katasterplan
Anlage 4	Luftbild mit Bezeichnung der baulichen Anlagen
Anlage 5	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Kramerhof
Anlage 6	Auszug aus der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Kramerhof
Anlage 7	Ungefähre Darstellung der Baugrenzen an Hand des B-Planes, übertragen auf das Luftbild
Anlage 8	Darstellung der angrenzenden Waldfläche
Anlage 9 – 10	Fotoansichten
Anlage 11	Altlastenaukunft
Anlage 12	Altlastenaukunft
Anlage 13	Darstellung der Flurstücksdaten
Flurstück 15/16	
Anlage 14	Darstellung der Flurstücksdaten
Anlage 15-16	Auszug aus dem Katasterplan
Anlage 17	Luftbild
Anlage 18	Auszug aus der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Kramerhof
Anlage 19 – 20	Fotoansichten

9 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage

- keine Wohnlage / mittlere bis einfache Geschäftslage (Mischgebiet)
 - Erlengrund 1 in 18445 Kramerhof OT Groß Kedingshagen

Nutzungsberechtigte + weitere Ansprechpartner:

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

- Keine Nutzung, leerstehend

Gewerbebetrieb:

- Ehemaliger Gewerbebetrieb (Gärtnerei)
- Jahrelanger Leerstand, keine Nutzung

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.
- **Ein Schwammbefall ist möglich, jedoch ohne Wertrelevanz, da der Abriss der baulichen Anlagen unterstellt wurde**

Energiepass: nicht vorhanden

Kaminkehrer:

- Keine Heizung, welche betrieben wird, vorhanden

baubehördliche Beanstandungen

- offiziell keine bekannt,

Sonstiges: kein getrenntes Eigentum, kein Denkmalschutz

Bodenordnung:

- keine Bodenordnung

Überbauungen: wurden **nicht** festgestellt

10 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

BauGB:

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

BauNVO:

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

ImmoWertV2021:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

BRW-RL:

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

BGB:

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

WoFlV:

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

EnEV:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG:

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

Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

11 Erklärung des Sachverständigen

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

Sichtbare Mängel, welche die vereinbarten oder nach den Umständen 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.

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 02.07.2025

Dokument unterschrieben
von: Ingo Kuhwald
am: 02.07.2025 15:13



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.**

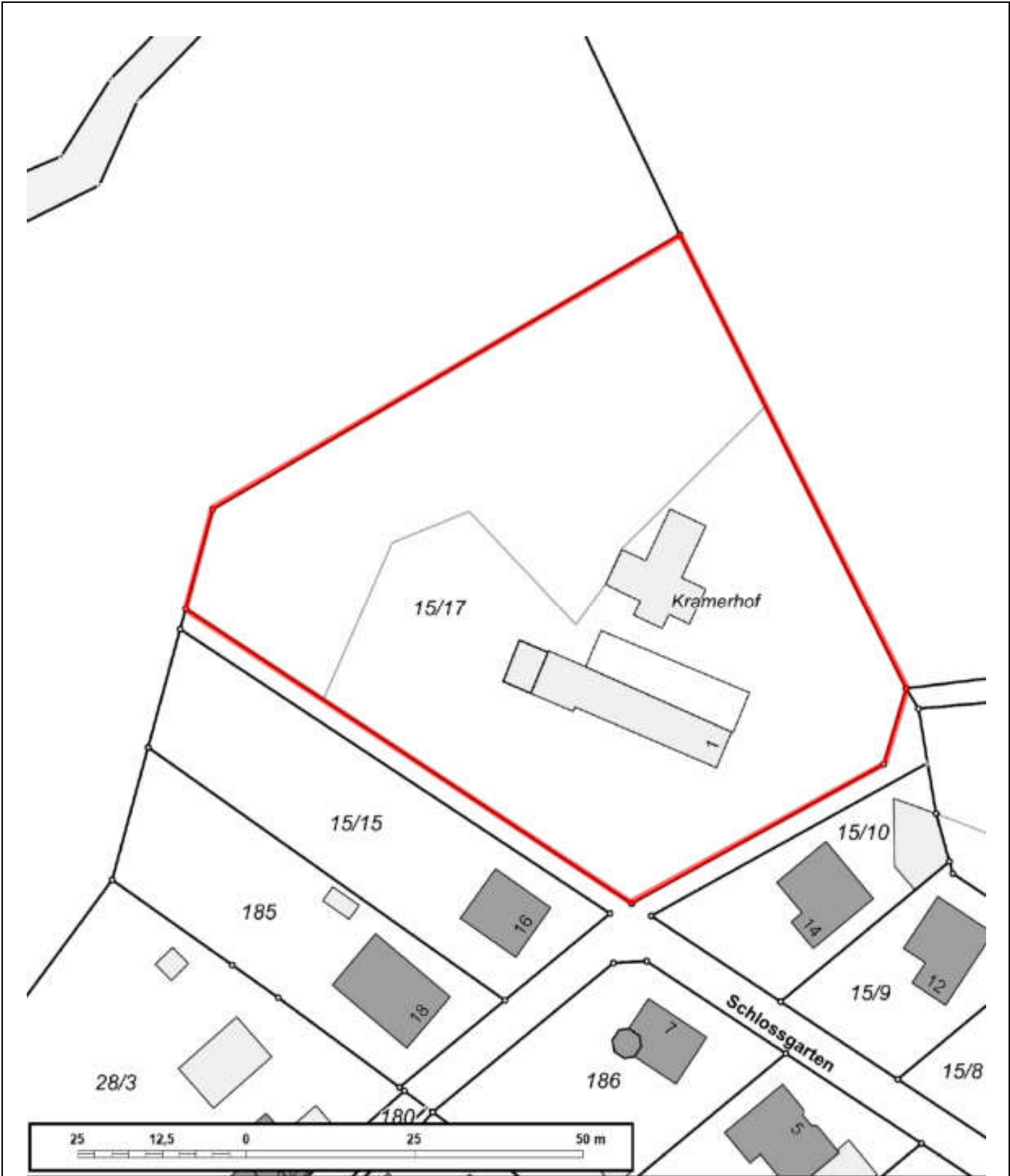


Quelle: Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2025)



Quelle: Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2025)

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



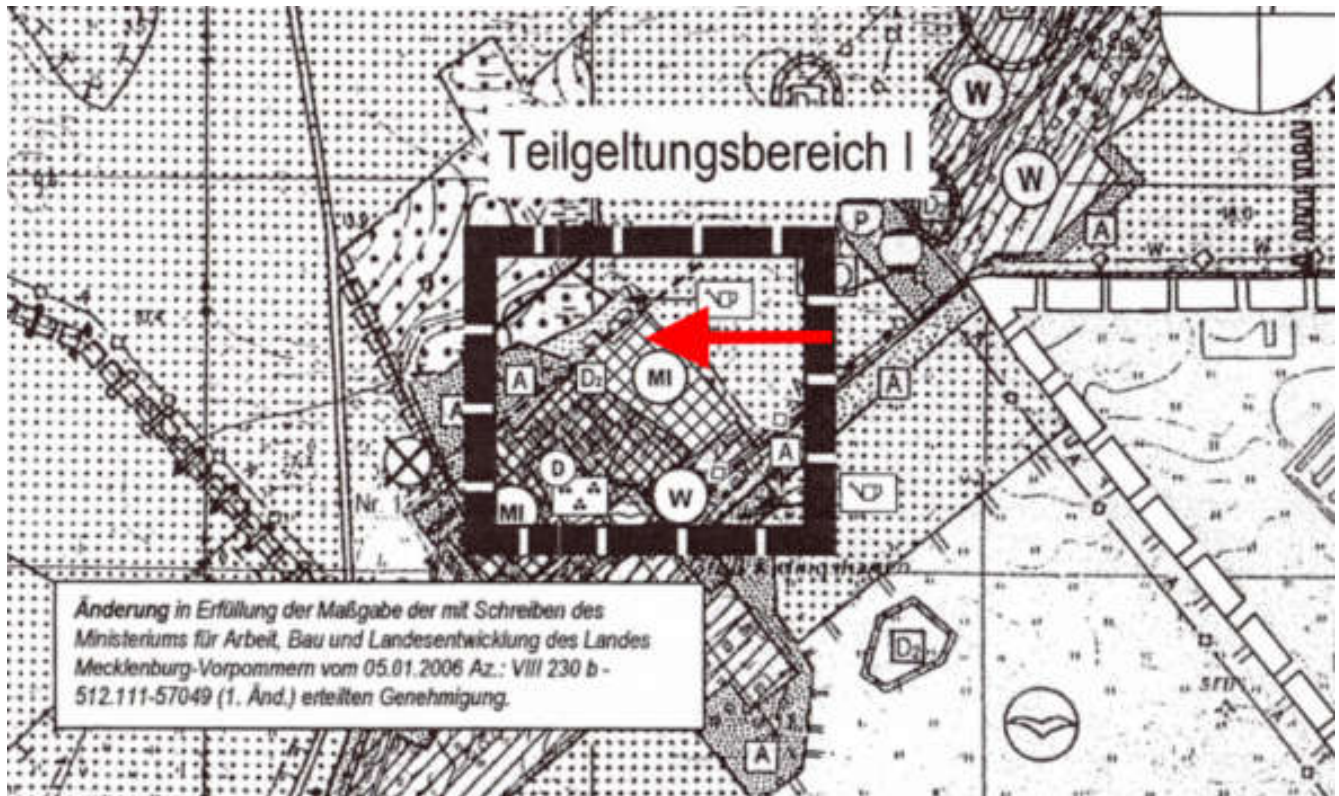
Auszug aus dem Katasterplan mit Darstellung des Flurstückes

Quelle: Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2025)



Luftbild (Befliegung 05/2024) mit Darstellung der vorhandenen baulichen Anlagen



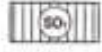


Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2025)



Planzeichenerklärung



Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 und die Planzeichenerordnung vom 18. Dezember 1990 (PlanzV 90).

Bauflächen und Baugebiete (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)


-  Wohnbaufläche (§ 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO)
-  Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
-  Sondergebiet "Regionaler Freizeit- und Erholungspark" (§ 11 BauNVO)
-  Sondergebiet "Einkaufszentrum" (§ 11 BauNVO)
-  Sondergebiet "Garten- und Landschaftsbau und Brecheranlage" (§ 11 BauNVO)

Änderung in Erfüllung der Maßgabe der mit Schreiben des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 05.01.2006 Az.: VIII 230 b - 512.111-57049 (1. Änd.) erteilten Genehmigung.

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

-  örtliche Hauptverkehrsstraße
-  wichtige Wegverbindung

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

-  Erdwärmbohrung

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

-  elektrische Hauptleitung
-  Hauptwasserleitung

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

-  Grünflächen
-  öffentliche Parkanlage
-  Dauerkeingärten
-  private Gartenflächen

Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

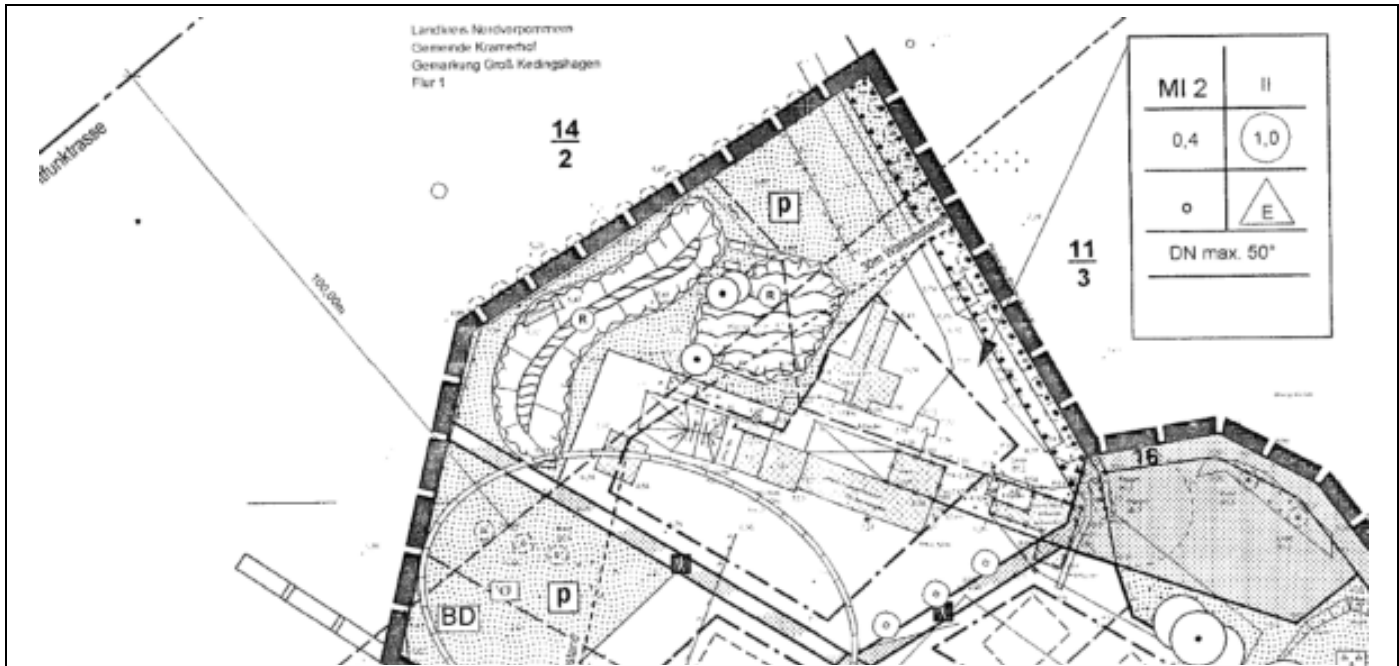
-  Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

Auszug aus dem Flächennutzungsplan von Kramerhof 1.Änderung, Rechtskraft 2006

Der Bereich des zu bewertenden Grundstücks ist ausgewiesen als „Mischgebiet“

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht in der geänderten Darstellung der folgenden Inhalte:

- Abrundung und Ergänzung der vorhandenen Ortslage Groß Kedingshagen durch Ausweisung von Mischgebietsflächen im Teilgeltungsbereich I



Planzeichenerklärung

Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 5 vom 18.07.2006

1. Verkehrsflächen

Art der baulichen Nutzung § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO § 51 und § 52 BauNVO

MI 2 Verkehrsfläche (Trottoir)

Maß der baulichen Nutzung § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO § 52 BauNVO

0,4 Art der baulichen Nutzung § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

1,0 Art der baulichen Nutzung § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

Flur 500 m² Verkehrsfläche des Gebietes, das durch die BauNVO § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

Reinigung, Baugruben § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO § 53 BauNVO

0,4 Verkehrsfläche

1,0 Verkehrsfläche

Baugruben

Verkehrsflächen § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

0,4 Verkehrsfläche

1,0 Verkehrsfläche

0,4 Verkehrsfläche

1,0 Verkehrsfläche

0,4 Verkehrsfläche

1,0 Verkehrsfläche

0,4 Verkehrsfläche

1,0 Verkehrsfläche

0,4 Verkehrsfläche

1,0 Verkehrsfläche

0,4 Verkehrsfläche

1,0 Verkehrsfläche

0,4 Verkehrsfläche

1,0 Verkehrsfläche

0,4 Verkehrsfläche

1,0 Verkehrsfläche

0,4 Verkehrsfläche

1,0 Verkehrsfläche

0,4 Verkehrsfläche

1,0 Verkehrsfläche

0,4 Verkehrsfläche

1,0 Verkehrsfläche

0,4 Verkehrsfläche

1,0 Verkehrsfläche

Teil B - Text

Beitrag zur Bebauungsplanung des Gebietes 18.07.2006

1. Art der baulichen Nutzung § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO § 51 BauNVO

0,4 Art der baulichen Nutzung § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO § 52 BauNVO

1,0 Art der baulichen Nutzung § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO § 53 BauNVO

0,4 Verkehrsfläche des Gebietes, das durch die BauNVO § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

1,0 Verkehrsfläche des Gebietes, das durch die BauNVO § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

0,4 Verkehrsfläche des Gebietes, das durch die BauNVO § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

1,0 Verkehrsfläche des Gebietes, das durch die BauNVO § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

0,4 Verkehrsfläche des Gebietes, das durch die BauNVO § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

1,0 Verkehrsfläche des Gebietes, das durch die BauNVO § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

0,4 Verkehrsfläche des Gebietes, das durch die BauNVO § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

1,0 Verkehrsfläche des Gebietes, das durch die BauNVO § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

0,4 Verkehrsfläche des Gebietes, das durch die BauNVO § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

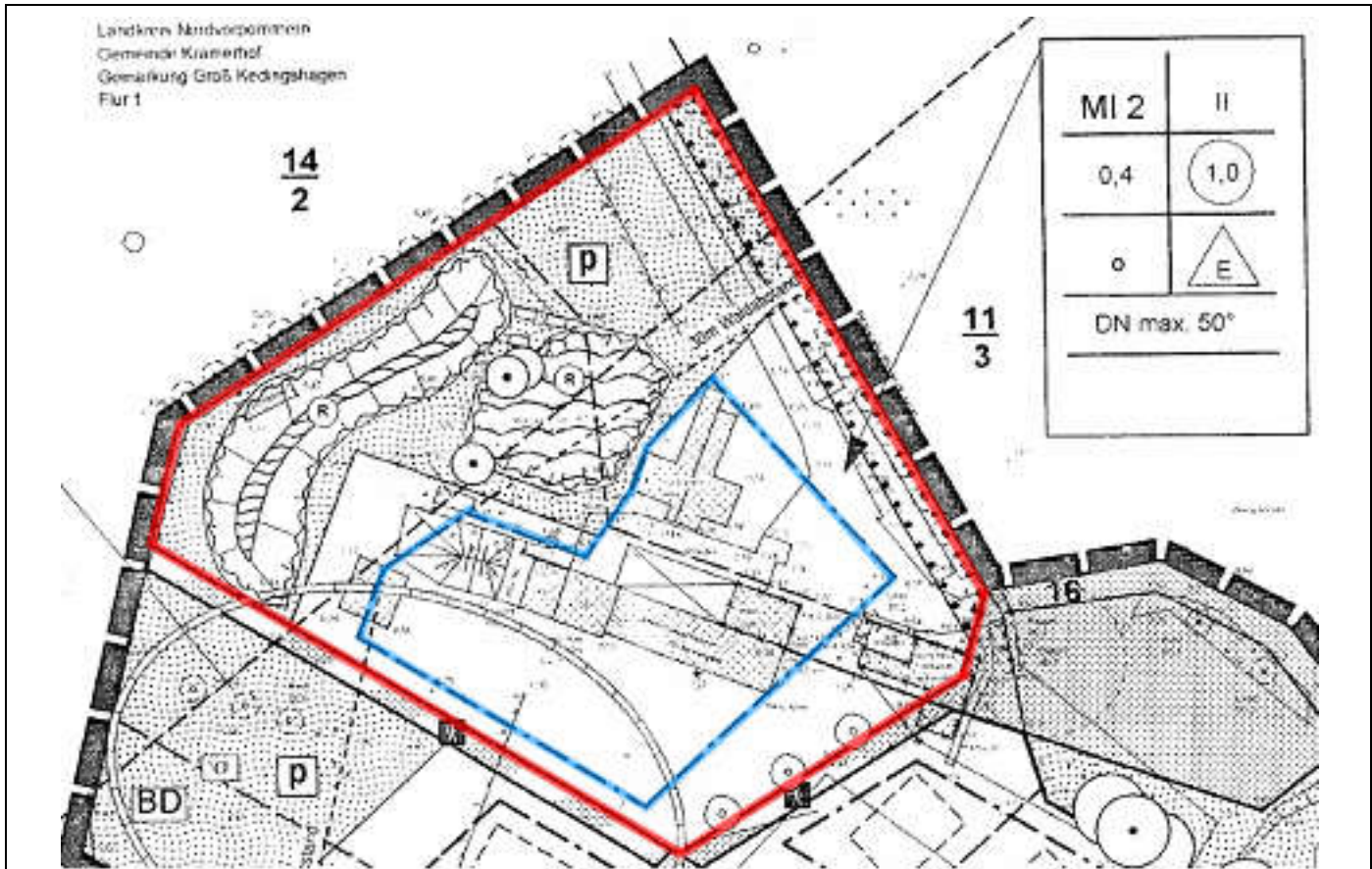
1,0 Verkehrsfläche des Gebietes, das durch die BauNVO § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

0,4 Verkehrsfläche des Gebietes, das durch die BauNVO § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

1,0 Verkehrsfläche des Gebietes, das durch die BauNVO § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

0,4 Verkehrsfläche des Gebietes, das durch die BauNVO § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

1,0 Verkehrsfläche des Gebietes, das durch die BauNVO § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO



Ungefähre Darstellung der Baugrenzen an Hand des B-Planes, übertragen auf das Luftbild
Die Größe des Baufeldes beträgt ca. 2.000



Darstellung der angrenzenden Waldfläche

Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG)

§ 2 (3) Nicht als Wald gelten:

- o mit Waldgehölzen bestockte Grundflächen, die die Mindestgröße von **0,2 Hektar nicht erreichen**,

Anmerkung:

- o Die angrenzende Waldfläche hat eine Größe von $> 50.000 \text{ m}^2$ und ist somit als „Wald zu klassifizieren

§ 20 Abstand baulicher Anlagen zum Wald

- o (1) Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Die oberste Forstbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung hiervon Ausnahmen zu bestimmen.

Darstellung der angrenzenden Waldfläche



Bild 1-2 o Links: Ansicht der Zuwegung „Erlengrund“; diese ist nahezu vollständig zugewachsen und rechts: Ansicht der Straße „Schossgarten“



Bild 3-4 o Links und rechts: Grundstücksansichten

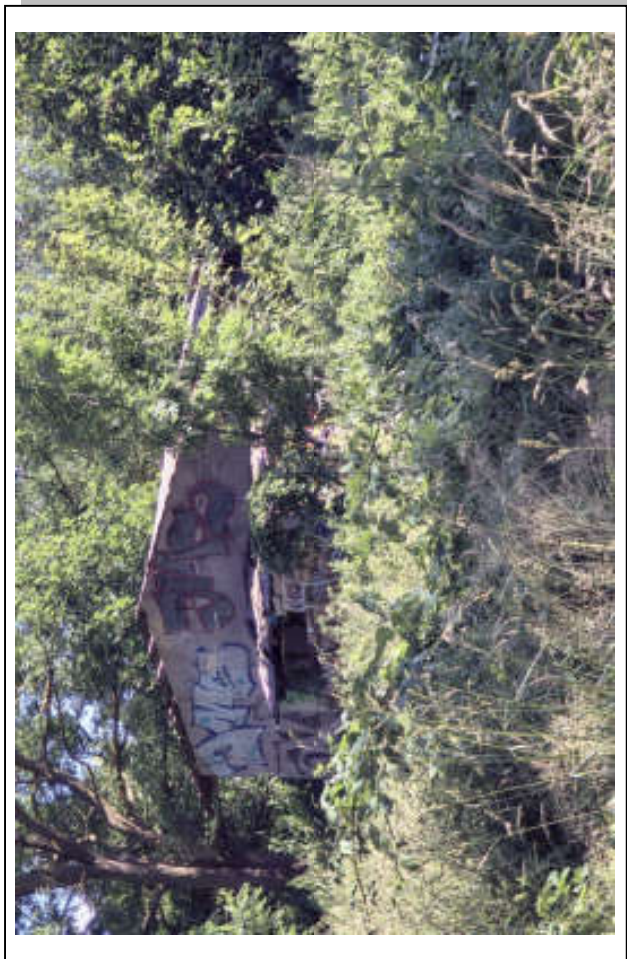


Bild 5-6 o Links und rechts: Außenansichten der baulichen Anlage 1



Bild 7-9 o Links und rechts: Innenansichten der baulichen Anlage 1

Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



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

Vater und Kuhwald Partnerschaft
Herrn Dipl.-Ing. Ingo Kuhwald
Zum Lانسitz 1-2
18059 Grageupshol

Empfänger:
Eingetragen von:
Merkzeichen: 021.190.06.05917.41
Wegbezeichnung:

Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!

Fachdienst: Bau und Planung
Fachgebiet / Team: Bauordnung Festland

Auskunftemitter:

Besuchersachse: Heinrich Heine Straße 76
18507 Grimmen

Zimmer: 209a

Telefon: 03831 537-

Fax: 03831 537-41586

E-Mail: sk@lsvrwa.vorpommern.de

Datum: 26. Juni 2024

Wahler: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Groß Kedingshagen

Wahler: Kramerhof, OT Groß Kedingshagen, Erlengrund 1
Best.-ang.: Groß Kedingshagen
Flur: 1
Flurstück: 15/17

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

Pressestelle
Landkreis Vorpommern-Rügen
Carl-Heidemann-Ring 67
18437 Stralsund

Kontakt-daten
T: 03831 537-1000
T: 03831 537-44100
poststelle@lsvrwa.de
www.lsvrwa.de



Bankverbindung
Sparkasse Vorpommern
IBAN:
0505 1503 0000 0000 0001 07
BIC: SPARK2333

Allgemeine Servicezeiten
Dienstag 09:00-13:00 Uhr
13:30-18:00 Uhr
Dienstag 09:00-13:00 Uhr
13:30-18:00 Uhr
oder Termin nach Vereinbarung



Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



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

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

Ihr Zeichen: 4793
Ihre Nachricht vom: 17.05.2024
Mein Zeichen: 557.703.21.80918.24
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!

Fachdienst: Umwelt
Fachgebiet / Team: Umweltschutz
Ankunft erteilt:
Besucheranschrift: Heinrich-Helms-Straße 76
18307 Grimmen
113a
Telefon: 03831 357
Fax: 03831 357-443100
E-Mail: landkreisverwaltung@lr.rug.de

Datum: 23. Mai 2024

Formel: Altlasten Auskunft gemäß Umweltinformationsgesetz (UIG)¹

Grundstück: 18445 Kramerhof, OT Groß Kedingshagen, Erlengrund 1
Gemarkung: Groß Kedingshagen
Flur: 1
Flurstück: 15/17

Sehr geehrter Herr Kuhwald,

laut dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landkreises Vorpommern-Rügen (dBAK LK VR) befinden sich auf dem o.g. Grundstück keine Altlasten sowie Altlastverdachtsflächen im Sinne des § 2 Abs. 5 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG)².

Ebenfalls liegen keine Informationen vor, die auf eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 2 Abs. 3 bis 4 BBodSchG hinweisen.

Aus dem Nichteintrag in das dBAK lässt sich jedoch nicht sicher ableiten, dass keine altlastverdächtigen Flächen, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen i.S.d. BBodSchG vorhanden sind. Es wird lediglich die Tatsache bestätigt, dass für das angefragte Grundstück zum jetzigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte für vorhandene Belastungen des Bodens vorliegen bzw. im dBAK erfasst sind.

Die Übermittlung dieser Information ist gem. § 6 Abs. 2 Satz 1 Landes-Umweltinformationsgesetz (LUIG M-V)³ kostenfrei.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Landkreis Vorpommern-Rügen

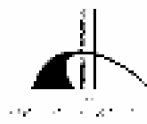
Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig

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

Kontaktstellen
T: 03831 357-1000
F: 03831 357-443100
poststelle@lkvr.de
www.lkvr.de

Bankverbindung
Sparkasse Vorpommern
IBAN:
DE85 1505 0500 0030 0004 07
BIC: SO34DE33HAN

allgemeine Servicezeiten
Dienstag: 09:00-12:00 Uhr
13:30-18:00 Uhr
Donnerstag: 09:00-12:00 Uhr
13:30-18:00 Uhr
oder telefonisch poststelle@lkvr.de



Groß Kedingshagen Flur 1 Flst. 15/17 (Flurstückskennzeichen 132645001000150017)

Gebiet

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Altenpleen	Kramerhof

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Groß Kedingshagen (132645)		Kramerhof (132643)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
1	15/17	5.992 m ²	575

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		1129 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	SL3D 55/53	2.130 m ²	1129 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Grünanlage	2.513 m ²	
(ALKIS)	Gärtnerei	3.479 m ²	

Erläuterungen zu den Angaben des Liegenschaftskatasters:

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

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

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

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

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

Darstellung der Flurstücksdaten

<https://www.geodaten-mv.de/grundsteuerdaten/Karten/Lufvermoegen>

Groß Kedingshagen Flur 1 Flst. 15/16 (Flurstückskennzeichen 132645001000150016)

Gebiet

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Altenpleen	Kramerhof

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Groß Kedingshagen (132645)		Kramerhof (132643)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
1	15/16	1.477 m ²	575

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		750 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	SL3D 55/53	1.416 m ²	750 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Fahrweg	1.477 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>

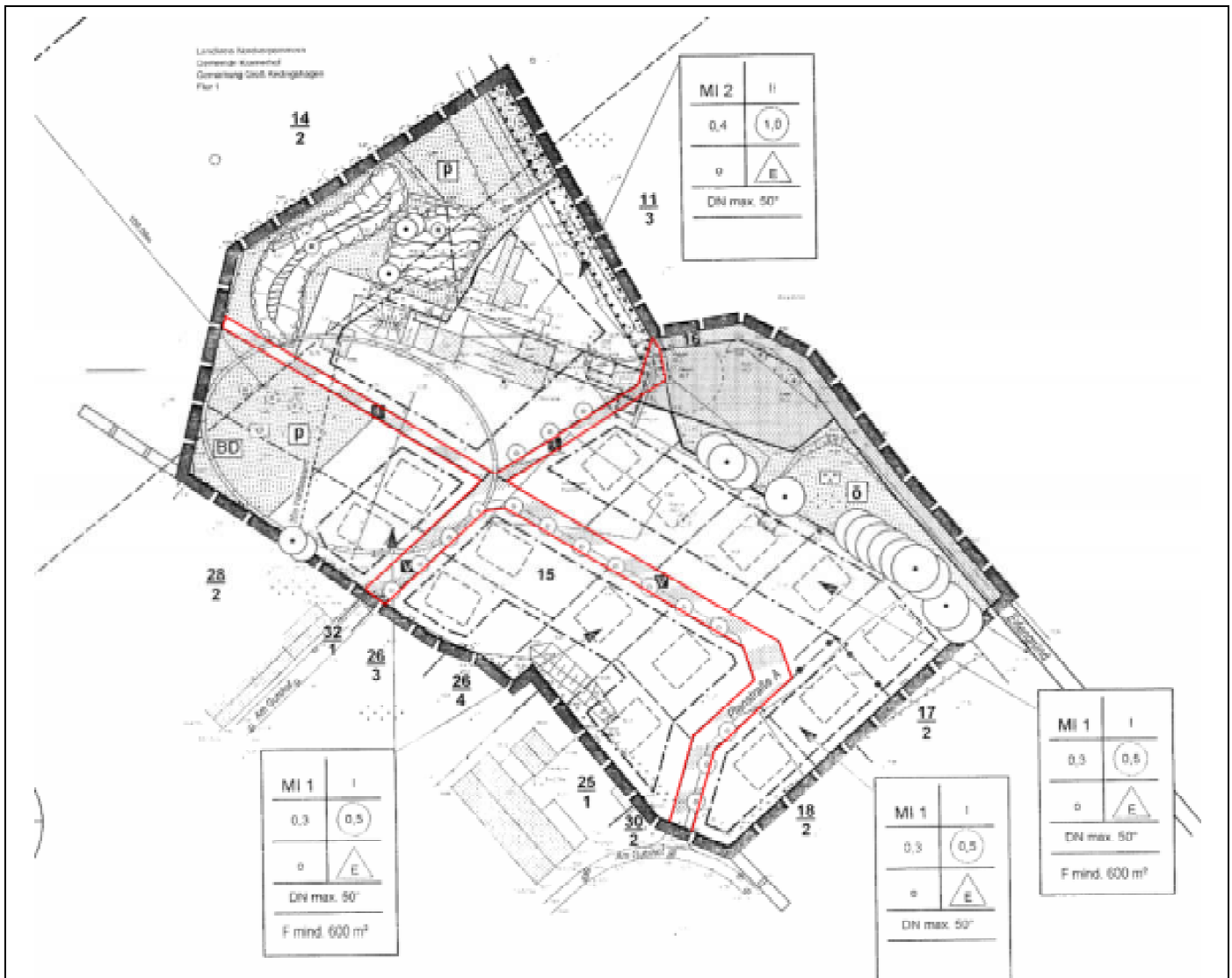


Auszug aus dem Katasterplan mit Darstellung des Flurstückes
Quelle: Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2025)



Luftbild (Befliegung 05/2024) mit Darstellung der vorhandenen baulichen Anlagen

Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2025)



Planzeichenerklärung

Festlegung der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1991 (Hetz 90).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 und 2 BauNVO)

MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
----	--------------------------

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

I	Zahl der zugelassenen Geschosse
0,40	Grundflächenzahl
1,0	Gesamtbauhöhenmaß in Metern
F mind. 600 m ²	Mindestgröße der Gesamtfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 8 BauNVO)

□	offene Bauweise
△	mit Einzelhäusern
---	Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

⊗	unterirdische Straße, Verkehrsfläche
⊘	Straßenbegrenzungslinie
⊙	verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

MI	Mischgebiet, Mischbereich
II	Tiefweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

⊙	Grünfläche
⊘	Waldfläche
P	Parkfläche
⊙	Freizeitanlage
⊙	Freizeitanlage

Wasserflächen und Flächen für Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 15 BauGB)

⊙	Wasserfläche
⊙	Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
⊙	Regenwasserzisterne

Plantagen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen (§ 14 Abs. 1 und 2 BauGB und § 20 BauNVO)

⊙	Umgrenzung von Flächen mit Regelungen für Erhaltung und Entwicklung von Bäumen und Sträuchern
⊙	Anpflanzung von Bäumen
⊙	Erhaltung von Bäumen



Bild 10-11 o Links und rechts: Ansichten der Verkehrsfläche „Schlossgarten“ hier der unbefestigte Bereich „Fußweg“ gemäß B-Plan, aktuell tlw. durch die Anlieger genutzt

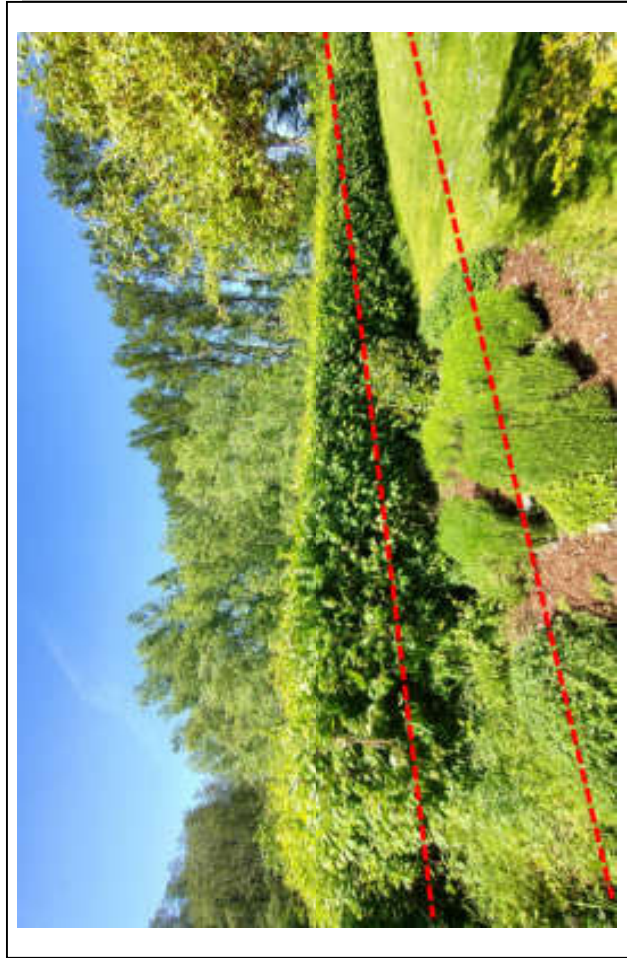


Bild 12-13 o Links und rechts: Ansichten der Verkehrsfläche „Schlossgarten“ hier der unbefestigte Bereich „Fußweg“ gemäß B-Plan, aktuell tlw. durch die Anlieger genutzt



Bild 14-15 o Links und rechts: Ansichten der Verkehrsfläche „Schlossgarten“ hier der befestigte Bereich

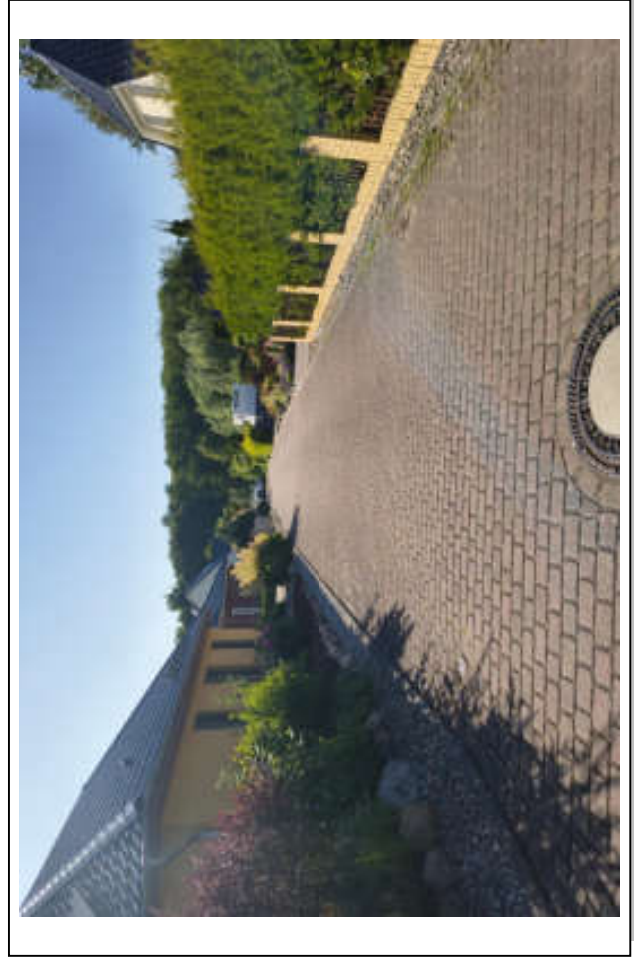


Bild 16-17 o Links und rechts: Ansichten der Verkehrsfläche „Schlossgarten“ hier der befestigte Bereich