

Amtsgericht Stralsund

GZ: 701 K 13/25

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



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

Hauptstraße 27 in 18551 Glowe

- Die baulichen Anlagen konnten nicht von Innen besichtigt werden -

erstattet von

INGO KUHWALD

AZ: 4.910/25

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

Mitglied im
Oberem Gutachterausschuss
von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im
Gutachterausschuss
der Hansestadt Rostock

Mitglied im
Gutachterausschuss
des Landkreises Rostock

GUTACHTEN

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

Hauptstraße 27 in 18551 Glowe

Land : Mecklenburg-Vorpommern
Amtsgericht : Stralsund
Gemarkung : Wittower Heide bei Glowe

Grundbuch von	Blatt / lfd.Nr.	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße
Glowe	1531 / 3	4	19/3	680 m ²
Glowe	1531 / 4	4	36/28	129 m ²

zum Wertermittlungsstichtag : 25.11.2025
Verkehrswert : **497.000 €**

Dieses Gutachten enthält 25 Seiten und 15 Anlagen. Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon 3 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

- Die baulichen Anlagen konnten nicht von Innen besichtigt werden -

GA4910-25.docx

erstattet von Ingo Kuhwald

Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof

Te1.: 0381 / 455 748; Fax.: 0381 4909213

Mitglied im
Oberem Gutachterausschuss
Von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im
Gutachterausschuss
der Hansestadt Rostock

Mitglied im
Gutachterausschuss
des Landkreises Rostock

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES ZUM AUFTRAG UND ZUM GRUNDSTÜCK	4
1.1	AUFTRAGGEBER.....	4
1.2	VERFAHRENBETEILIGTE.....	4
1.3	ORTSBESICHTIGUNG UND UNTERLAGEN	4
1.4	GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE, BAULASTEN, ÜBERBAUUNGEN	5
2	LAGE	6
2.1	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG.....	7
2.1.1	<i>weitere Zustandsmerkmale</i>	7
3	BAULEITPLANUNG	8
3.1	ZUSAMMENGEFASSTE ERKENNTNISSE.....	9
3.2	ANTRAG AUF VORBESCHIED/BAUANTRÄGE.....	9
3.2.1	<i>Resümè des Gutachters</i>	10
4	WERTERMITTLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	12
4.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN.....	12
5	BODENWERTERMITTLUNG	14
5.1	ANPASSUNG AUF DER GRUNDLAGE DES BODENRICHTWERTES.....	14
5.2	ANPASSUNG GRÖÖE	15
5.3	ANPASSUNG LAGE	16
5.3.1	<i>Anpassung des Bodenrichtwertes</i>	17
6	BAUBESCHREIBUNG	18
7	LIQUIDATIONSWERT	19
7.1	ABRISS- UND BERÄUMUNGSKOSTEN	19
8	VERKEHRSWERT	20
8.1.1	<i>Liquidationswert</i>	20
8.1.2	<i>fiktive Aufteilung gemäß Grundstücksbestand</i>	20
9	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	21
10	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG	22
11	URHEBERRECHT/DATENSCHUTZ	23
12	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	24
13	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	25

1 Allgemeines zum Auftrag und zum Grundstück

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Stralsund, Abt. Zwangsversteigerung
Frankendamm 17 in 18439 Stralsund

- o Auftrag vom 25.08.2025
- o Fristsetzung zur Fertigstellung 07.11.2025

1.2 Verfahrensbeteiligte

- Zwangsversteigerungsverfahren

Gläubiger	Schuldner
Westend Bank AG Wendelsweg 64 60599 Frankfurt am Main	InsO- Verwalter (des Eigentümers) Rechtsanwalt

1.3 Ortsbesichtigung und Unterlagen

- Der Besichtigungstermin wurde für den 21.11.2025 vorgeschlagen.
- Die beteiligten des Verfahrens verzichteten auf eine Teilnahme und teilten dies auch vorher schriftlich (Mail) mit.



- Das Grundstück steht straßenseitig offen (siehe Pfeil) und wurde betreten.
- Der Gutachter hat das Einverständnis des InsO-Verwalters (als Vertreter des Schuldners) vorausgesetzt.

- Das Objekt steht leer, die baulichen Anlagen sind verschlossen.

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage einer rein äußerlichen straßenseitigen Besichtigung vorgenommen (Grundstück wurde nicht betreten). Sich aus dieser rein äußerlichen Besichtigung ergebende Abweichungen zu den tatsächlichen Wertverhältnissen gehen zu Lasten der Parteien.

Unterlagen

- Im Bauarchiv existiert keine Bauakte zum Objekt (Altbestand)
- Es existiert eine Akte zu einer Bauvoranfrage (Antrag auf Vorbescheid)
- Die Gläubigerin reichte dem Gutachter umfangreiche Informationen und Unterlagen zu

Eigene Recherche

- o Recherche im Bauarchiv
- o Recherche betreff Bauleitplanung

1.4 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: Insolvenzvermerk, bleibt unberücksichtigtLfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk, bleibt unberücksichtigt
Überbauungen	<ul style="list-style-type: none">Wurden augenscheinlich nicht festgestellt.<ul style="list-style-type: none">Die Flurstücke werden augenscheinlich nicht überbaut und von den Flurstücken gehen augenscheinlich keine Überbauungen aus.
Baulast	<ul style="list-style-type: none">Keine Baulasteintragungen (siehe Anlage)

2 Lage



Glowe ist eine Gemeinde auf der Insel Rügen im Landkreis Vorpommern-Rügen in Mecklenburg-Vorpommern (Deutschland). Die Gemeinde wird vom Amt Nord-Rügen mit Sitz in der Gemeinde Sagard verwaltet. Glowe liegt etwa 18 Kilometer nördlich von Bergen auf Rügen und befindet sich am westlichen Übergang der Halbinsel Jasmund zur Landenge der Schaabe zwischen der Ostsee (Tromper Wiek) und dem Großen Jasmunder Bodden.

Umgeben wird Glowe von den Nachbargemeinden Lohme im Osten, Sagard im Südosten, Rappin und Neuenkirchen im Südwesten (jeweils Seegrenze) sowie Breege im Nordwesten.

Das Ostseebad Glowe kann auf eine über 700-jährige Geschichte zurückblicken. Erste schriftliche Eintragungen zeugen von einem kleinen Fischerdorf. Die Tradition Fischerei wird auch heute noch von ortsansässigen Fischern weitergeführt, die täglich für frische Fänge und ofenfrische Räucherware sorgen.

- Einwohner: 977 (31.12.2024); Fläche: 22,29 km
- Amtsverwaltung: Ernst-Thälmann-Str. 37 in 18551 Sagard

Mikrolage

- direkt an der Strandpromenade gelegen
- gelegen ca. in der Ortsmitte an der Hauptstraße, einer Ortsverbindungsstraße (Landesstraße L 30)
- gelegen an der Ecke Hauptstraße/Arkonablick



Hauptstraße

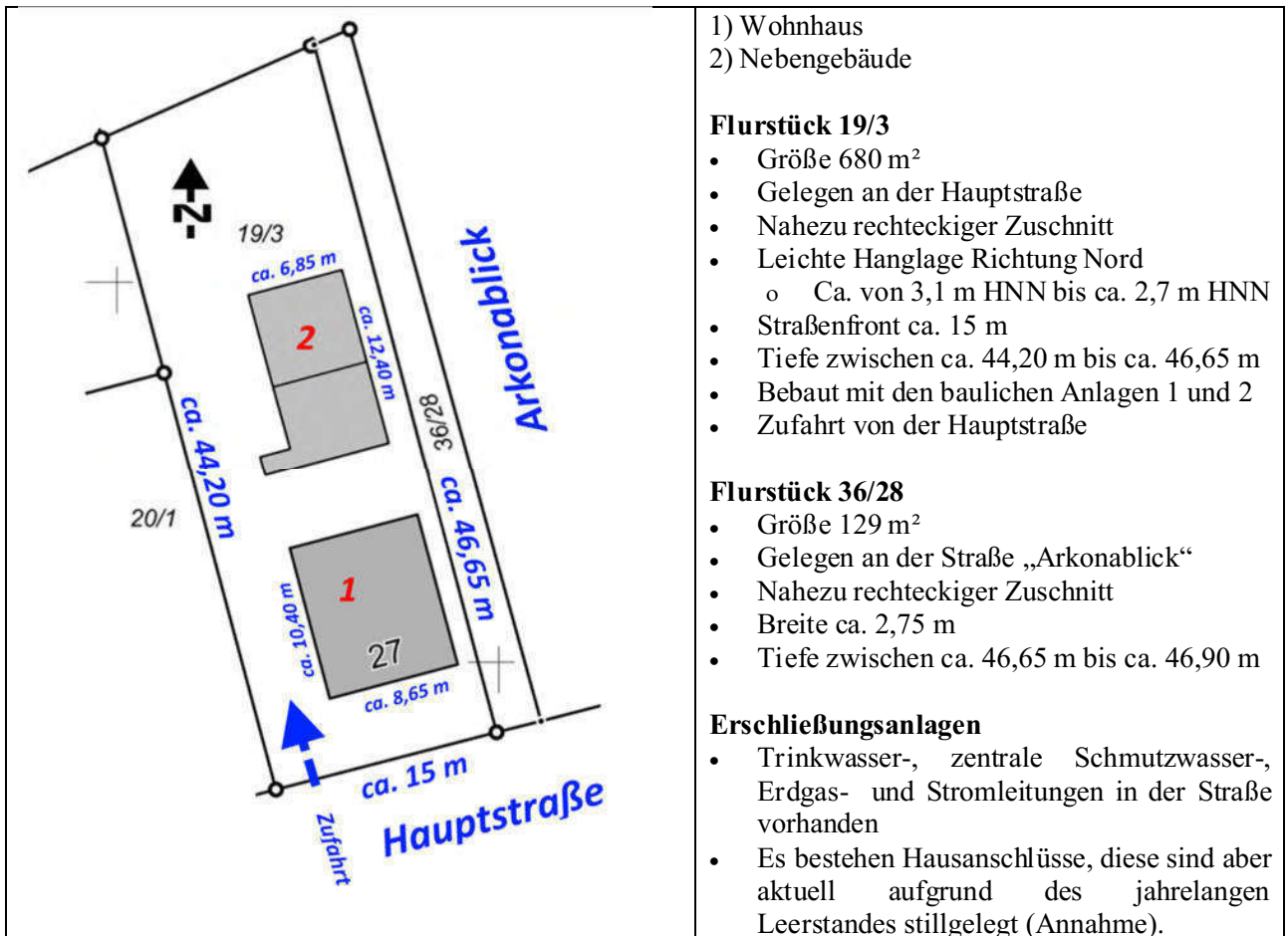
- Landesstraße L 30; 2 spurige Asphaltstraße
- Hauptverkehrsstraße (Schall- und Abgasemissionen)
- mit Fußgängerwegen, mit Straßenbeleuchtung

Arkonablick

- Innerortsstraße, Sackgasse, Betonpflaster
- mit Fußgängerwegen, mit Straßenbeleuchtung
- führt direkt zur Strandpromenade

- Die Erschließungsanlagen wurden nach 1990 modernisiert. Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.

2.1 Grundstücksbeschreibung



- 1) Wohnhaus
- 2) Nebengebäude

Flurstück 19/3

- Größe 680 m²
- Gelegen an der Hauptstraße
- Nahezu rechteckiger Zuschnitt
- Leichte Hanglage Richtung Nord
 - Ca. von 3,1 m HNN bis ca. 2,7 m HNN
- Straßenfront ca. 15 m
- Tiefe zwischen ca. 44,20 m bis ca. 46,65 m
- Bebaut mit den baulichen Anlagen 1 und 2
- Zufahrt von der Hauptstraße

Flurstück 36/28

- Größe 129 m²
- Gelegen an der Straße „Arkonablick“
- Nahezu rechteckiger Zuschnitt
- Breite ca. 2,75 m
- Tiefe zwischen ca. 46,65 m bis ca. 46,90 m

Erschließungsanlagen

- Trinkwasser-, zentrale Schmutzwasser-, Erdgas- und Stromleitungen in der Straße vorhanden
- Es bestehen Hausanschlüsse, diese sind aber aktuell aufgrund des jahrelangen Leerstandes stillgelegt (Annahme).

2.1.1 weitere Zustandsmerkmale

Denkmalschutz

- Denkmalschutz besteht nicht

Altlasten

- Soweit äußerlich erkennbar sind keine Altlasten vorhanden.

Bodenordnung

- Keine aktive Bodenordnung

Baugrund

- Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet.

Mietzustand

- Anmerkungen: Dem Gutachter wurden keine Miet- oder Pachtverträge zugereicht, so dass er vom unvermieteten/unverpachteten Zustand ausgeht.
- **Das Objekt steht aktuell leer.**

Hochwasser

- Das Grundstück befindet sich **nicht** in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Bergbau

- Das Grundstück befindet sich nicht in einem aktiven bzw. ehemaligen Bergbaurevier.

Bauleitplanung

- Gelegen im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes der Stadt Glowe von 2005; alle Flurstücke liegen im Wohngebiet (WA)
- Baurecht nach § 34 BauGB

Satzung

- Gelegen im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (1. Änderung vom 26.09.2014)

3 Bauleitplanung

Schriftliche Auskunft des zuständige Bauamtes vom 13.11.2025

Sehr geehrter Herr Kuhwald,

unter Bezugnahme auf Ihre Anfrage vom 13.11.2025 betreffend das Grundstück in der Hauptstraße 27 in Glowe teile ich Ihnen Folgendes mit:

Das angefragte Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet (Ertaufstellung vom 21.01.2005, einsehbar unter <https://www.b-plan-services.de/bplanpool/Glowe/FI%C3%A4chennutzungsplan/192/192>).

Weiterhin befindet sich das o.g. Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, auch ist derzeit die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich seitens der Gemeinde Glowe nicht beabsichtigt (siehe <https://www.b-plan-services.de/bplanpool/Glowe/karte>). Das Grundstück ist dem Innenbereich zuzuordnen, sodass sich die Zulässigkeit einer Bebauung nach § 34 BauGB richtet. Zudem ist dieses im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Glowe (1. Änderung vom 26.09.2014, einsehbar unter <https://www.b-plan-services.de/bplanpool/Glowe/Satzungen%20nach%20Landesvorschriften/892/892>) belegen.

Bei der Umsetzung eines Bauvorhabens sind demnach zwingend die Regelungen der Gestaltungssatzung Glowe (1. Änderung) zu beachten.

Nach meinem Kenntnisstand liegt für das Grundstück kein aktueller positiver Bauvorbescheid für ein Bauvorhaben vor. So wurde seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen sowohl ein gestellter Antrag auf Vorbescheid als auch ein Bauantrag aus dem Jahre 2023 zurückgewiesen. Die Gemeinde Glowe hat das Einvernehmen zu beiden beantragten Bauvorhaben versagt.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Anne Weber
SB Bauamt

Amt Nord-Rügen
Ernst-Thälmann-Straße 37
18551 Sagard
Tel.: 038302 / 800 132
Fax: 038302 / 800 145
Mail: a.weber@amt-nord-ruegen.de

3.1 Zusammengefasste Erkenntnisse

Bebauungsplan	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gelegen. • Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich ist seitens der Gemeinde Glowé nicht beabsichtigt
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> • Laut Flächennutzungsplan vom 21.01.2005 gelegen im Sondergebiet (SO 2)
Gestaltungssatzung	<ul style="list-style-type: none"> • Gelegen im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Glowé (1. Änderung vom 26.09.2014)

Ein Flächennutzungsplan (FNP) ist ein Planungsinstrument der Stadt- und Gemeindeentwicklung in Deutschland. Er gehört zur sogenannten vorbereitenden Bauleitplanung und legt grundsätzliche Nutzungen der Flächen im Gemeindegebiet fest.

Der Flächennutzungsplan zeigt, wie die Gemeinde in Zukunft ihre Flächen nutzen möchte – also wo gebaut, gearbeitet, sich erholt oder Landwirtschaft betrieben werden soll. Er dient als Grundlage für die spätere Bebauungsplanung und andere Entscheidungen der Stadtentwicklung.

Rechtliche Grundlage

- Geregelter Bestandteil des Baugesetzbuches (BauGB), insbesondere §§ 5–7 BauGB.
- Er ist nicht direkt verbindlich für Bürgerinnen und Bürger, sondern bindet nur Behörden (z. B. bei Genehmigungen, Bebauungsplänen usw.).

3.2 Antrag auf Vorbescheid/Bauanträge

17.08.2021	<ul style="list-style-type: none"> • Antrag auf Vorbescheid <ul style="list-style-type: none"> ◦ Nutzungsänderung des Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten zu einem Ferienwohnhaus mit zwei WE ◦ AZ 521.100.01.03250.21 (Eingang am 20. August 2021)
16.02.2021	<ul style="list-style-type: none"> • Ablehnungsbescheid

Begründung der Ablehnung in Auszügen

Nach der Art der baulichen Nutzung handelt es sich bei dem beantragten Vorhaben um eine Änderung der Nutzung von zwei „Dauerwohnungen“ zu zwei „Ferienwohnungen“ in dem bestehenden Wohnhaus Hauptstraße 4 in der Gemeinde Glowé.

Die Eigenart der näheren Umgebung für das beantragte Vorhaben entspricht einem faktischen allgemeinen Wohngebiet (WA-Gebiet) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Allein nach der Art der baulichen Nutzung ist das beantragte Vorhaben nach § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauNVO zulässig, wenn es nach der Vorschrift des § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein oder nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden kann. Nach § 13 a Satz 1 BauNVO gehören Ferienwohnungen zu den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben oder zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes, wenn sie sich baulich der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung (Wohnen) unterordnen.

Dem Antrag ist zu entnehmen, dass neben den geplanten zwei Ferienwohnungen keine andere Nutzungsart in dem Gebäude vorhanden ist.

Nach § 13 a Satz 1 BauNVO gehören Ferienwohnungen, die sich baulich der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung nicht unterordnen, zu den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und sind somit (nur) ausnahmsweise zulässig. Das ist hier der Fall, denn die beantragten 2 Ferienwohnungen bilden die Hauptnutzung für das in Rede stehende Gebäude.

Für das beantragte Vorhaben ist daher nach § 34 Abs. 2 BauGB bei der Art der Nutzung im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO der § 31 Abs. 1 BauGB auf Ausnahme anzuwenden.

Dem Antrag auf Bauvorbescheid liegt kein schriftlicher und begründeter Antrag auf Ausnahme im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 67 Abs. 2 LBauO M-V vor. Zweck dieser Regelung ist die Gleichstellung des nicht beplanten Innenbereichs mit den beplanten Gebieten auch insoweit, als dort Vorhaben ausnahmsweise zugelassen werden können.

2023



Bauantrag

- Errichtung einer Wohnanlage mit 10 Wohnungen und einer Tiefgarage
- Beantragte GRZ auf dem Flurstück 19/3 und 36/38
 - Bebaute Fläche: 381,25 m² (entspricht einer GRZ von ca. 0,47)
- Beantragte GFZ auf dem Flurstück 19/3 und 36/38
 - BGF: 906,02 m² (entspricht einer GFZ von ca. 1,12)
- Gestaltung: neoklassizistische Bäderarchitektur (siehe Beispielbild links)

- Auch dieser Bauantrag wurde abgelehnt, der Ablehnungsbescheid liegt dem Gutachter jedoch nicht vor.

3.2.1 Resümè des Gutachters

- Laut Ablehnungsbescheid des Vorbescheides entspricht die nähere Umgebung einem **faktischen allgemeinen Wohngebiet** (siehe § 4 BauNVO), **entsprechend muss sich ein Bauvorhaben einfügen**

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

Das bedeutet:

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

müssen **mit der vorhandenen Nachbarschaft harmonieren**.

- Das Gebäude laut Bauantrag (2 Vollgeschosse + Staffelgeschoss) fügt sich aus Gutachtersicht gestalterisch und bezüglich der Geschossigkeit nicht in die Umgebung ein.
- Einem Gebäude mit reiner Ferienwohnungsnutzung wird die Genehmigung mit großer Wahrscheinlichkeit versagt, die Hauptnutzung im WA sollte Dauerwohnen sein.

Achtung:

In unmittelbarer Nachbarschaft (angrenzend) gibt es 2 B-Plangebiete, daraus zu schließen, dass auf dem zu bewertenden Grundstück ebenfalls ein vorhabenbezogener B-Plan entwickelt werden kann, ist hochspekulativ. **Die Gemeinde hat daran aktuell kein Interesse.**



Aus Gutachtersicht stellen sich folgende Entwicklungsmöglichkeiten

Option 1	<p>Erhalt der baulichen Anlagen 1 und 2</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beibehaltung des Gebäudes 1 mit zwei Wohnungen (Dauerwohnen), alternativ Umnutzung einer Wohnung zu einer Ferienwohnung • Erhalt des Gebäudes 2, hier ist eine Umnutzung zu einer Strandversorgung (z.B. Imbiss) vorstellbar.
Option 2	<p>Abriss der baulichen Anlagen 1 und 2</p> <ul style="list-style-type: none"> • Neuerrichtung eines Wohnhauses im Sinne des allgemeinen Wohngebiets, wobei die Ferienwohnungsnutzung untergeordnet ist • In der näheren Umgebung ist die realisierte GFZ im Innenbereich zumeist zwischen 0,50 bis 0,80 (üblich Dachform ist ein Satteldach, dies ist kein Vollgeschoss) • Aus Gutachtersicht ist im Falle einer Neubebauung eine GFZ im Bereich 0,60 bis 0,90 realisierbar (unverbindliche Aussage des Gutachters)

Ein Teilabriss (z.B. nur Abriss vom Gebäude 2) ist zwar denkbar, die Genehmigungsfähigkeit eines Ersatzbaus (statt Gebäude 2) wird als gering eingeschätzt, zudem nimmt man dann dem Gebäude 1 den Wasserblick.

- Vorsorglich weise ich darauf hin, dass obige Aussagen zwar möglich, aber unverbindlich ist. Eine Rechtsmittelfähigkeit ist nur im Rahmen einer Bauvoranfrage (Antrag auf Vorbescheid) oder eines Bauantrags anhand prüf- und beurteilungsfähiger Unterlagen erhältlich. Der Antrag wäre an den zuständigen Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht zu richten.

4 Wertermittlung der baulichen Anlagen

4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

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

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

Erforderliche Daten und Modellkonformität

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

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

Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

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

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

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

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

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

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

- | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none">• Nachfolgend kommt das Liquidationswertverfahren zur Anwendung, das heißt der Gutachter unterstellt den Abriss der baulichen Anlagen. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

5 Bodenwertermittlung

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert 1. d. R. im Vergleichsverfahren 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).

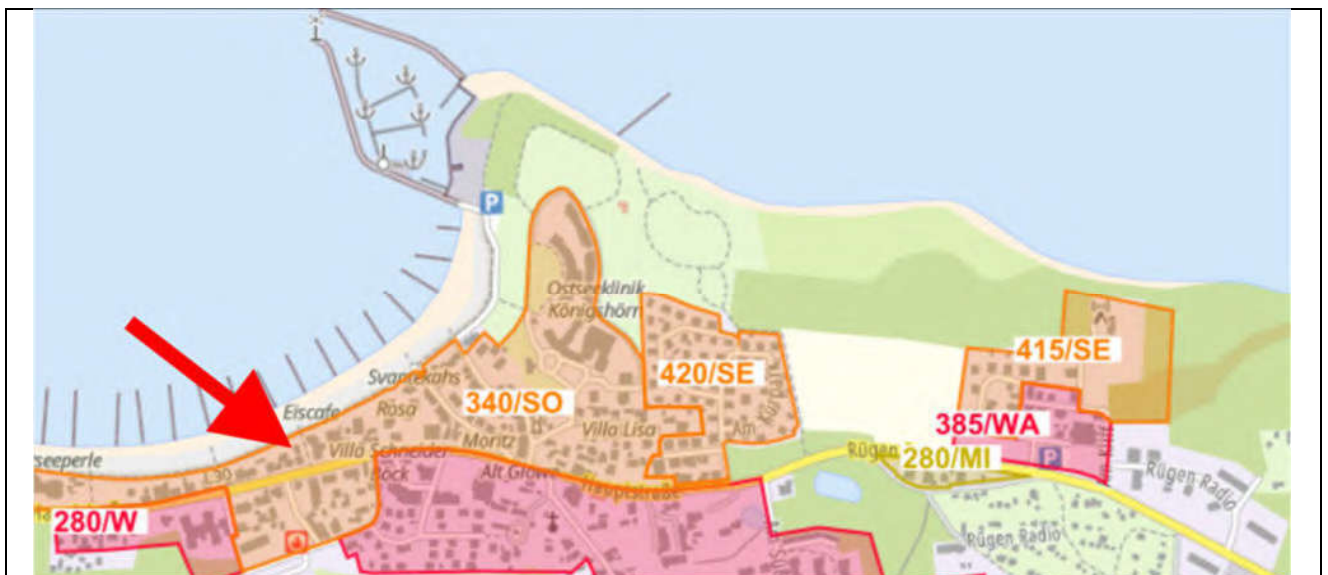
Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte 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.

.

5.1 Anpassung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes

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



340 €/m²

Diesem Richtwert liegt folgende Charakteristik zugrunde:

- Bauland; offene Bauweise
- Sonderbaufläche, sonstige Sondergebiete
- mittlere Grundstücksgröße: 500 m²
- Geschosszahl I-II
- erschließungsbeitragsfrei, kostenerstattungsfrei, abgabenpflichtig nach KAG
- Stand 01.01.24

5.2 Anpassung Größe

Anpassung an die Grundstücksgröße

- Dem Bodenrichtwert liegt eine mittlere Größe von 500 m² zu Grunde. Das zu bewertende Grundstück, bestehend aus 2 Flurstücken und hat eine Größe von **809 m²** so dass eine Größenanpassung erforderlich ist.

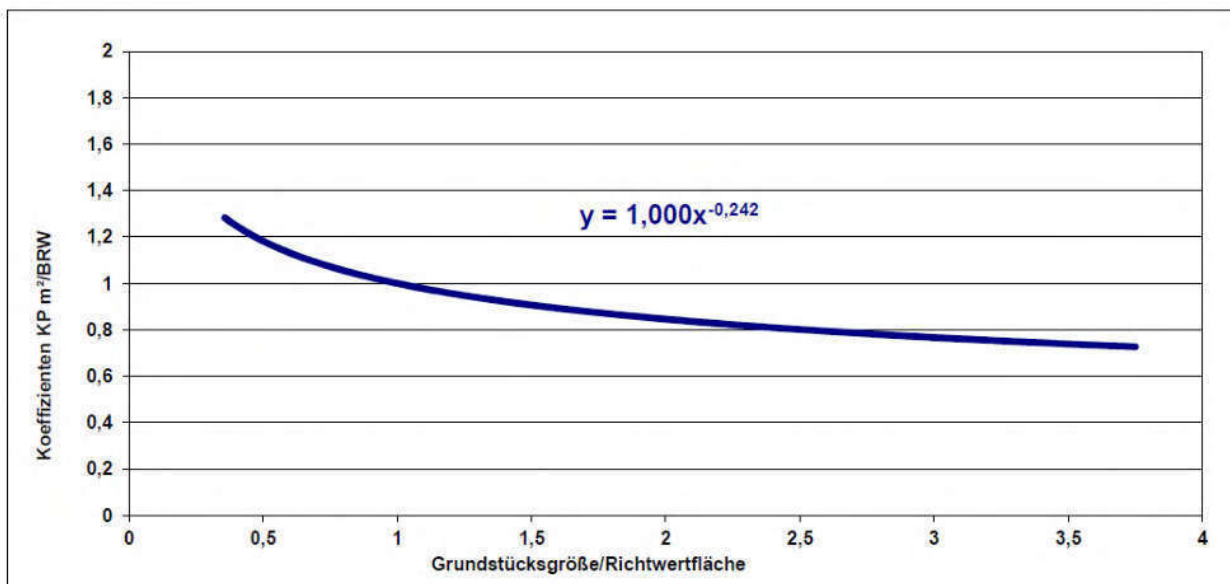
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichsrichtlinie - VW-RL)
Maß der baulichen Nutzung (inhaltlich übernommen von der ImmoWertV2021)

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: Der Sachverständige wählt folgende Ableitung, die sich in seiner Praxis bewährt hat.



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

Berechnung (Größe)

Bodenrichtwert in €/m²
mittlere Richtwertgröße = 500 m²

Grundstücksgröße

$X = \text{Grundstücksgröße} : \text{Richtwertgröße}$

$Y \text{ (Umrechnungsfaktor)} = X^{-0,242} = 1,618^{-0,242}$

Eigene Anpassung des Korrekturfaktors Dämpfung

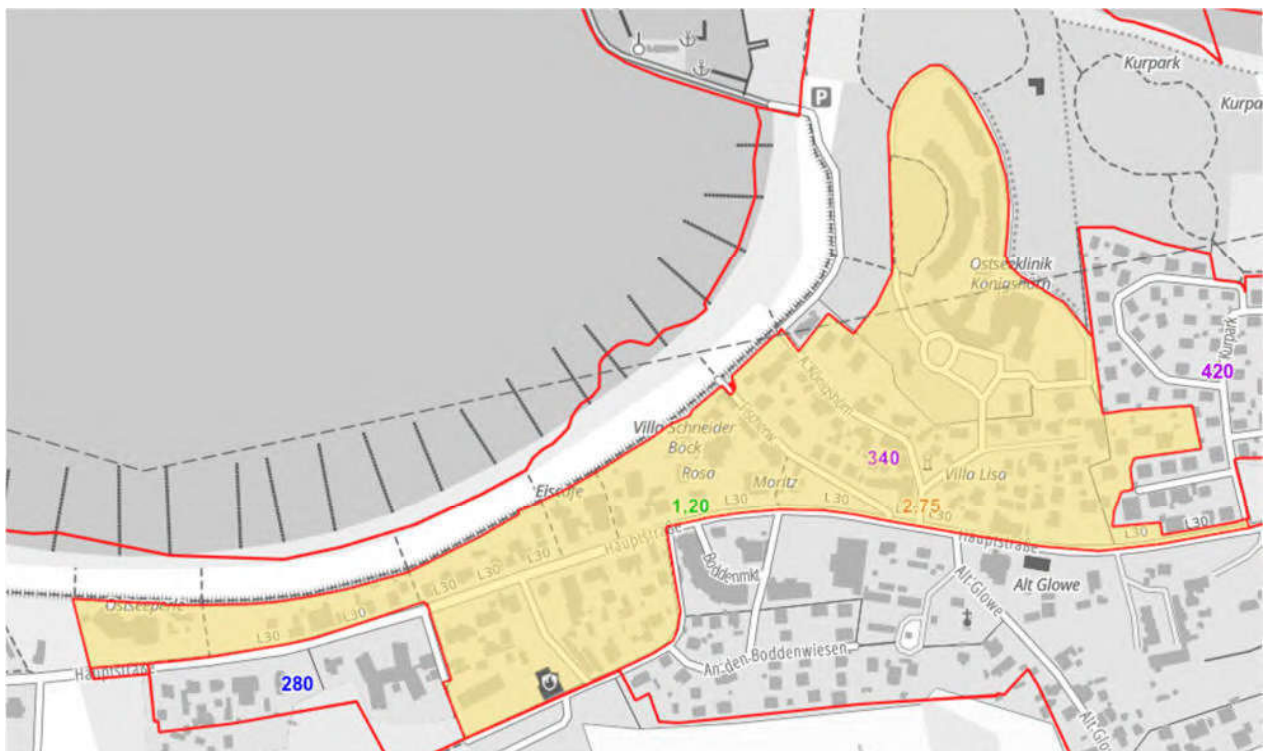
Formel

Größe- angepasster Bodenrichtwert

- 340 €/m²
- 500 m²
- 809 m²
- $809 / 500 = 1,618$
- = ca. 0,89
- 0,95
- = $340 \text{ €/m}^2 \times 0,95$
- **gerundet 325 €/m²**

5.3 Anpassung Lage

Der Bodenrichtwert von 340 €/m² gilt für folgende Richtwertzone



- Grundstücke in 1. Reihe mit unverbaubarem Wasserblick wurden hierbei nicht mit einem gesonderten Richtwert berücksichtigt, eine entsprechende Anpassung ist erforderlich.

Aus Gutachtersicht ist ein Aufschlag von **80 %** gerechtfertigt. Dies lässt sich an Hand ausgewählter Richtwerte in Ostseebädern von Mecklenburg-Vorpommern begründen

Richtwertgebiet	Richtwert 1. Reihe (unverbaut)	Richtwert 2. Reihe	Aufschlag In %
Binz (Promenade)	1.490 €/m ²	740 und 1.270 €/m ²	Ca. 10% bis ca. 100 %
Kühlungsborn (Promenade)	1.980 €/m ²	940 und 1.170 €/m ²	Ca. 70% bis ca. 110 %
Bansin (Promenade)	1.120 €/m ²	870 €/m ²	Ca. 28 %
Heringsdorf (Promenade)	1.310 €/m ²	790 und 880 €/m ²	Ca. 50% bis ca. 65 %
Ahlbeck (Promenade)	1.150 €/m ²	710	Ca. 60%

Angepasster Bodenrichtwert: 325 €/m²
Korrekturfaktor (Lage) 1,80
Angepasster Richtwert 585 €/m²

5.3.1 Anpassung des Bodenrichtwertes

1.	Bodenrichtwert	
	<ul style="list-style-type: none"> Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes Bezüglich Größe und Lage angepasster Bodenrichtwert 	585,00 €/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. 	-60,00 €/m ²
3.	Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land	525,00 €/m ²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an

die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

- Richtwert mit Stand 01.01.2024 0 %
- Keine weitere konjunkturelle Anpassung

die Lage

- das zu bewertende Grundstück ist innerhalb des Richtwertgebietes gelegen 0 %
- die Lage in der 1. Reihe wurde im Ausgangswert berücksichtigt**

die Art der baulichen Nutzung

- keine Anpassung, Innenbereich, allgemeines Wohngebiet 0 %

das Maß der baulichen Nutzung

- In der näheren Umgebung ist die realisierte GFZ im Innenbereich zumeist zwischen 0,50 bis 0,80 (übliche Dachform ist ein Satteldach, dies ist kein Vollgeschoss) 15 %
- Aus Gutachtersicht ist im Falle einer Neubebauung eine GFZ im Bereich 0,60 bis 0,90 realisierbar (unverbindliche Aussage)
 - Gedämpfte GFZ-Anpassung

die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften

- Ecklage, dies ermöglicht bei einer Neubebauung mehr Gestaltungsspielraum 5 %

Zu- und Abschläge insgesamt : 20,00 %

4.	Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes	630,00 €/m ²
	o zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten	60,00 €/m ²

5.	Bodenwert für baureifes Land	690,00 €/m²
-----------	-------------------------------------	-------------------------------

Flurstück	Charakterisierung	Grundstücks-Größe in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstücks-wert in €
Flurstück 19/3	Bauland /-nebenfläche/Hoffläche Bebautes Grundstück	680	690	469.200,00
Flurstück 36/28	Bauland /-nebenfläche/Hoffläche Bebautes Grundstück	129	690	89.010,00
Gesamt		809		558.210,00

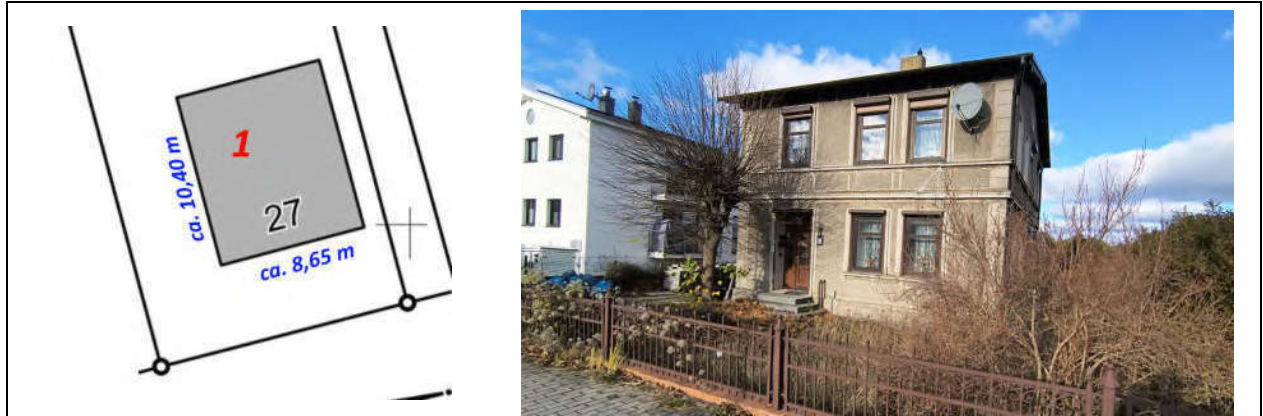
Anmerkung

- Das Flurstück 36/28 ist zwar eigenständig nicht bebaubar, und stellt eine Arrondierungsfläche zum Flurstück 19/3 dar. Aufgrund des wirtschaftlichen Zusammenhangs beider Flurstücke wird ein einheitlicher Bodenwert angenommen.

6 Baubeschreibung

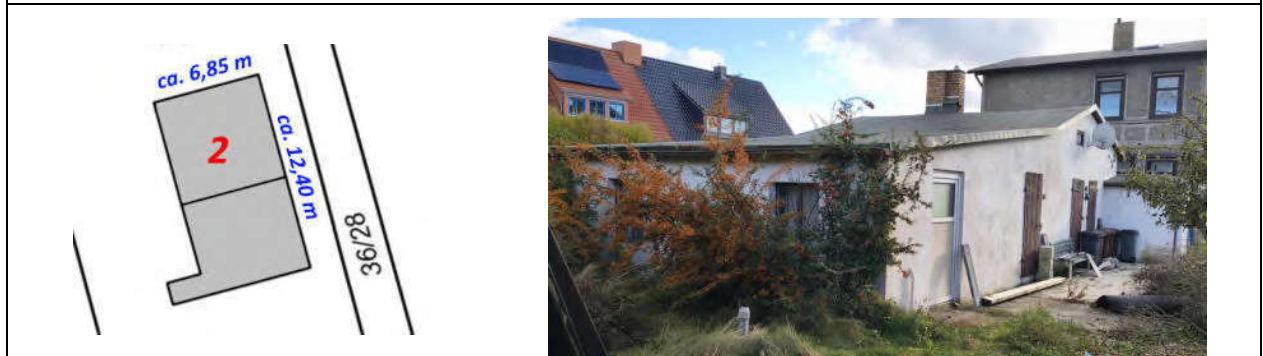
Historie:

- Im Bauarchiv gibt es keine Bauakte zum Altobjekt
- Geschätztes Alter: > 80 Jahre
- Vermutetes Baujahr 1920 bis 1930



Gebäude 1

- Wohnhaus
- Bebaute Fläche ca. 8,65 m x 10,40 m = **ca. 89,96 m²**
 - Geschätzte Wohnfläche: ca. **135 m²**
- Wahrscheinlich teilunterkellert
- Traufenhöhe ca. 6,9 m über EOK; Firsthöhe ca. 8,50 m über EOK
- Bruttorauminhalt (ohne Keller): **ca. 693 m³**
- 2 Wohnungen (leerstehend); 1 Wohnung im EG und 1 Wohnung im OG
- Massivbau (Mauerwerk + mineralischer Putz), Holzbalkendecken
- Flaches Satteldach mit Bitumeneindeckung
- Erneuerte Kunststofffenster mit doppelter Isolierverglasung aus den 90er Jahren, Vorbaurollläden
- Innenausstattung: unbekannt, wahrscheinlich kleinere Sanierungen in den 90er Jahren (z.B. Heizung)
- **Vorhandener Instandhaltungsrückstau in allen Gewerken**



Gebäude 2

- Nebengebäude (Schuppen, Abstellräume, Annahme: kleine Ferienwohnung)
- Bebaute Fläche: (ca. 12,40 m x 6,85 m) + (ca. 2 m x 1,20 m) = **ca. 87,34 m²**
 - Nutzfläche ca. 70 m² (davon FEWO ca. 35 m²)
- Traufenhöhe ca. 2,85 m, Firsthöhe ca. 3,90 m Massivbau
- Bruttorauminhalt: **ca. 270 m³**
- Nicht unterkellert; Mauerwerk + mineralischer Putz
- Flaches Satteldach und Pultdach mit Bitumeneindeckung
- Tlw. erneuerte Kunststofffenster mit doppelter Isolierverglasung aus den 90er Jahren,
- Innenausstattung: unbekannt
- **Vorhandener Instandhaltungsrückstau in allen Gewerken**

7 Liquidationswert

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:

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

7.1 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 / Tiefenentrümmerung 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. 40 – 60 € je m³ Bruttorauminhalt** bekannt. **In Vorpommern-Rügen betragen die Abrisskosten jedoch zwischen 50 bis 70 €/m³ (empirische Erhebungen der Jahre 2018-2022).**

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.

	Bruttorauminhalt in m ³	Abrisskosten in € je m ³	Abrisskosten in €
Gebäude 1	693	55	38.115,00
Gebäude 2	270	55	14.850,00
Gesamt (vorläufig)			52.965
Aufschlag in %		15	7.944,75
<ul style="list-style-type: none"> • Keller/Kellerreste • sonstige unterirdischen Kanäle, Einfriedung etc. • Rückbau der inneren Erschließungsleitungen • Beseitigung von sichtbarem Unrat • Tlw. Bodenaustausch; Rohdung, Einebnung, Behördengebühren 			
Gesamt			60.909,75

8 Verkehrswert

8.1.1 Liquidationswert

Bodenwert nach § 194 BauGB	558.210,00 €
abzüglich Abriss- und Beräumungskosten	-60.909,75 €
zuzüglich Freilegungserlöse	0,00 €
Besonderheiten	0,00 €
o	
Vorläufiger Liquidationswert	497.300,25 €
gerundet	497.000 €

Somit wird der Verkehrswert § 194 BauGB

eines **mit einem Wohnhaus und Nebengebäude**
bebauten Grundstücks

Hauptstraße 27 in 18551 Glowe

zum Wertermittlungsstichtag 25.11.2025

geschätzt mit

497.000 €

- Die baulichen Anlagen konnten nicht von Innen besichtigt werden -

8.1.2 fiktive Aufteilung gemäß Grundstücksbestand

Die Aufteilung gemäß Grundbuchbestand ist fiktiver Natur, beide Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit und werden auch so bewertet. Die Abrisskosten gehen zu Lasten des Flurstückes 19/3.

Blatt / lfd.Nr.	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße	Verkehrswert
1531 / 3	4	19/3	680 m ²	408.000 €
1531 / 4	4	36/28	129 m ²	89.000 €

9 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	1	Auszug aus dem Stadtplan
Anlage	2	Auszug aus dem Katasterplan
Anlage	3	Luftbild mit Bezeichnung der baulichen Anlagen
Anlage	4	Baulastauskunft
Anlage	5	Altlastenauskunft
Anlage	6	Darstellung von B-Plänen im Umfeld
Anlage	7	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Glowe von 2005
Anlage	8	Bodenrichtwertauskunft
Anlage	9	Gebäude 1 und 2: ungefähre Außenmaße der baulichen Anlagen
Anlage	10-13	Fotoansichten
Anlage	14-15	Darstellung der Flurstücksdaten

10 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage

- gute Wohnlage / gute Geschäftslage für touristische Nutzungen (sofern genehmigungsfähig)
- Anschrift: Hauptstraße 27 in 18551 Ostseebad Glowe

Nutzungsberechtigte + weitere Ansprechpartner:

- Nicht vermietet, leerstehend


Gewerbebetrieb:

- leerstehend seit mehreren Jahren; frühere Nutzung: 2 Wohnungen (kein Gewerbebetrieb)

Maschinen und Betriebseinrichtungen:

- Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

Es ist kein Zubehör.

	<p>Vorhandenes Zubehör</p> <ul style="list-style-type: none"> • Motorboot auf Trailer • Trailer: <ul style="list-style-type: none"> ◦ 1 Achse ◦ TÜV abgelaufen 2020; Kennzeichen DE FZ 400 • Motorboot (Angelboot) mit 2 Außenbordmotoren <ul style="list-style-type: none"> ◦ Marke Sessa; Modell Key West 20 ◦ Länge ca. 6 m; Alter geschätzt: > 20 Jahre • Pauschaler Zeitwert: 2.000 € <ul style="list-style-type: none"> ◦ Zusätzlich zum Verkehrswert
------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Wird nicht mitversteigert.

- Sofern funktionstüchtig, werden vergleichbare Boote mit Trailer in der Spanne 5.000 bis 15.000 € gehandelt (je nach Alter und Zustand)
- Aufgrund des bestehenden Risikos (Trailer ohne TÜV; Gebrauchtfähigkeit des Bootes mit den 2 Motoren unbekannt), **wird der Zubehörwert auf 2.000 € reduziert.**

Hausschwamm

- 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 gefunden. Ein Befall kann aufgrund des Leerstandes und des vorhandenen Bauzustandes nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Energiepass:

- nicht vorhanden
- Das Objekt ist energetisch mangelhaft.

Kaminkehrer:

- in 18556 Wiek

baubehördliche Beanstandungen

- offiziell keine bekannt

Sonstiges:

- kein getrenntes Eigentum, kein Denkmalschutz

Bodenordnung:

- Keine Bodenordnung

Überbauungen:

- Wurden nicht festgestellt

11 Urheberrecht/Datenschutz

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

Hinweise zur Datenspeicherung

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

12 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

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

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

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

Gragetopshof, den 25.11.2025

Dipl. Ing. Ingo Kuhwald

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

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

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

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

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

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

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



Quelle: Lizenz über gaia-mv.de

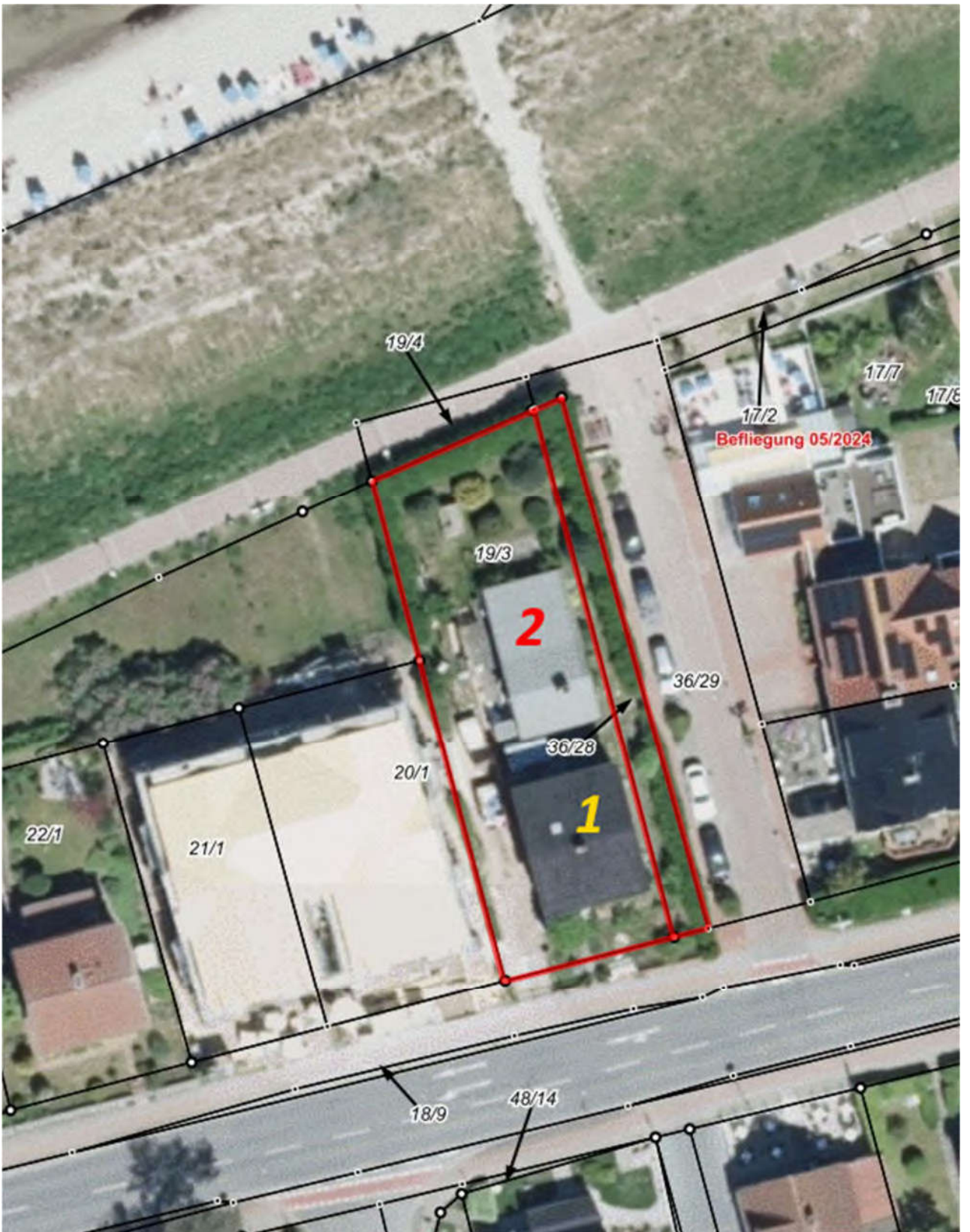


Quelle: Lizenz über gaia-mv.de

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



Auszug aus dem Katasterplan



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

1) Wohnhaus; 2) Nebengebäude

Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



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

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

per E-Mail: ingo-kuhwald@freenet.de

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Mein Zeichen: 521.120.06.05169.25
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!

Fachdienst: Bau und Planung
Fachgebiet / Team: Bauordnung
Auskunft erteilt: Maria Klett
Besucheranschrift: Störtebekerstraße 30
18528 Bergen auf Rügen
210
Zimmer:
Telefon: 03831 357-3013
Fax: 03831 357-
E-Mail: fg43.50@lk-vr.de

Datum: 11. September 2025

Vorhaben: **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

Grundstück: **Glowe, Hauptstraße 27**
Gemarkung: Wittower Heide bei Glowe Wittower Heide bei Glowe
Flur: 4 4
Flurstück: 19/3 36/28

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

Maria Klett



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

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

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



Baulastauskunft

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

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



Landesamt für Umwelt,
Naturschutz und Geologie

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

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

Datum: 12.11.2025

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

Auskunft (Stand 11.11.2025):

Gemarkung	Flur	Flurstück
Wittower Heide bei Glowe (132963)	4	19/3
Wittower Heide bei Glowe (132963)	4	36/28

Sehr geehrte/r Anfragende/r,

Ihre Anfrage an das Altlastenkataster ergab, dass im dBAK **keine** Verdachtsfläche, schädliche Bodenveränderung, altlastverdächtige Fläche und Altlast im Sinne des § 2 Abs. 3 bis 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) auf dem o.g. Grundstück erfasst ist.

Gemäß § 7 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V) ist das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V zuständig für die Erfassung der aufgrund § 5 Abs. 1 LBodSchG M-V durch die unteren Bodenschutzbehörden mitgeteilten Verdachtsflächen, schädlichen Bodenveränderungen, altlastverdächtigen Flächen und Altlasten in einem Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landes als Teil des Bodeninformationssystems.

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

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V sammelt und führt die Daten mit der zur Erfüllung seiner öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt. Es besteht nicht die Verpflichtung die Daten vor ihrer Herausgabe auf Richtigkeit zu prüfen, somit kann keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der mitgeteilten Informationen übernommen werden. Die Haftung für Schäden materieller oder ideeller Art, die durch die Nutzung der Inhalte verursacht werden kann, ist daher ausgeschlossen.

Von der Erhebung von Gebühren und Auslagen wird in diesem Fall ganz abgesehen, da dies aus Gründen der Billigkeit geboten ist.

Diese Auskunft wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

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

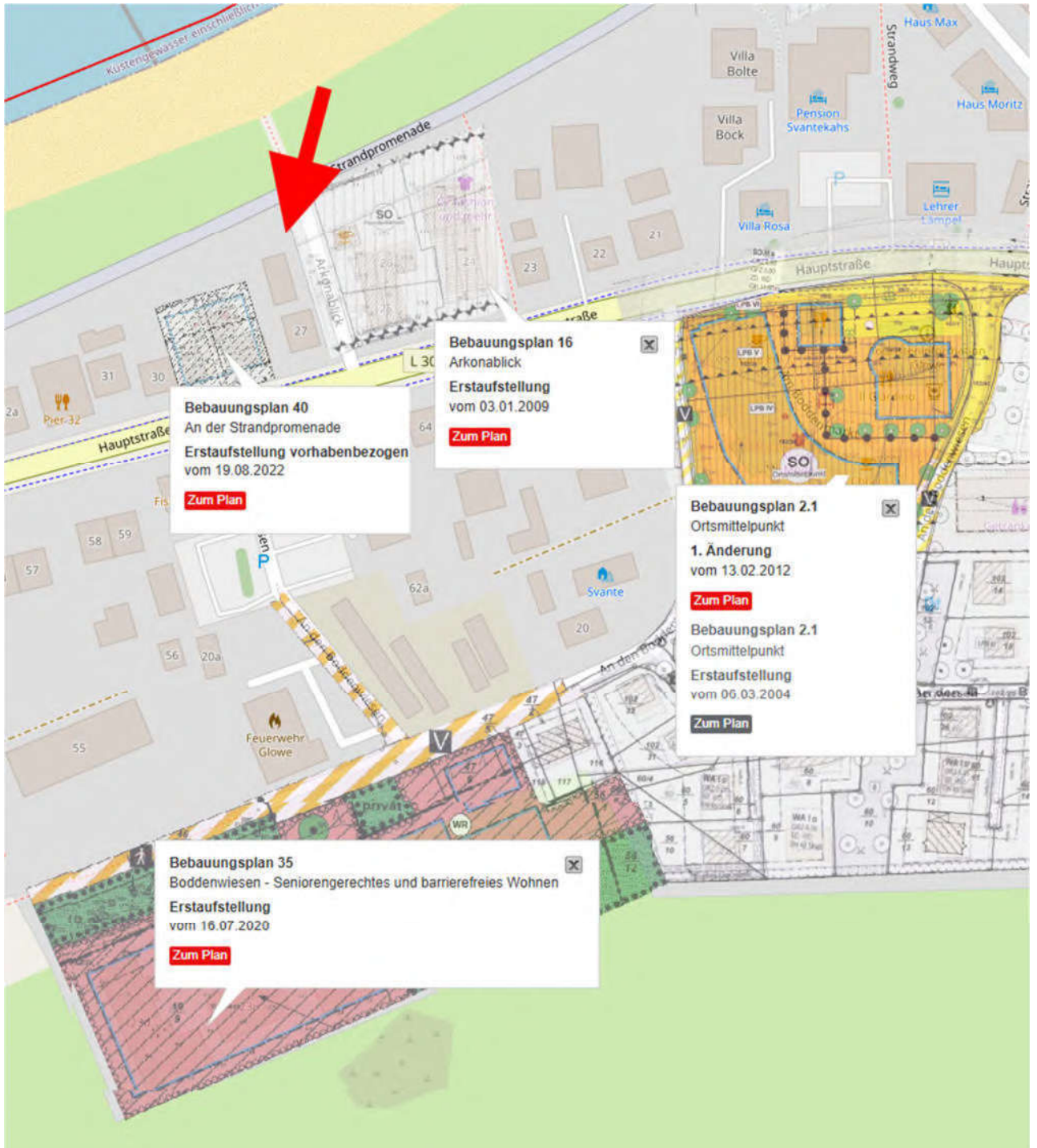
Hausanschrift:
Umweltradioaktivitätsüberwachung,
Küstengewässeruntersuchungen
Badenstraße 18
18439 Stralsund
Telefon: 03831 696-0
Telefax: 03831 696-667

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

Hausanschrift:
Abwasserabgabe, Wasserentnahmentgelt
Paulshöher Weg 1
19061 Schwennin
Telefon: 03843 777-300
Telefax: 03843 777-309

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

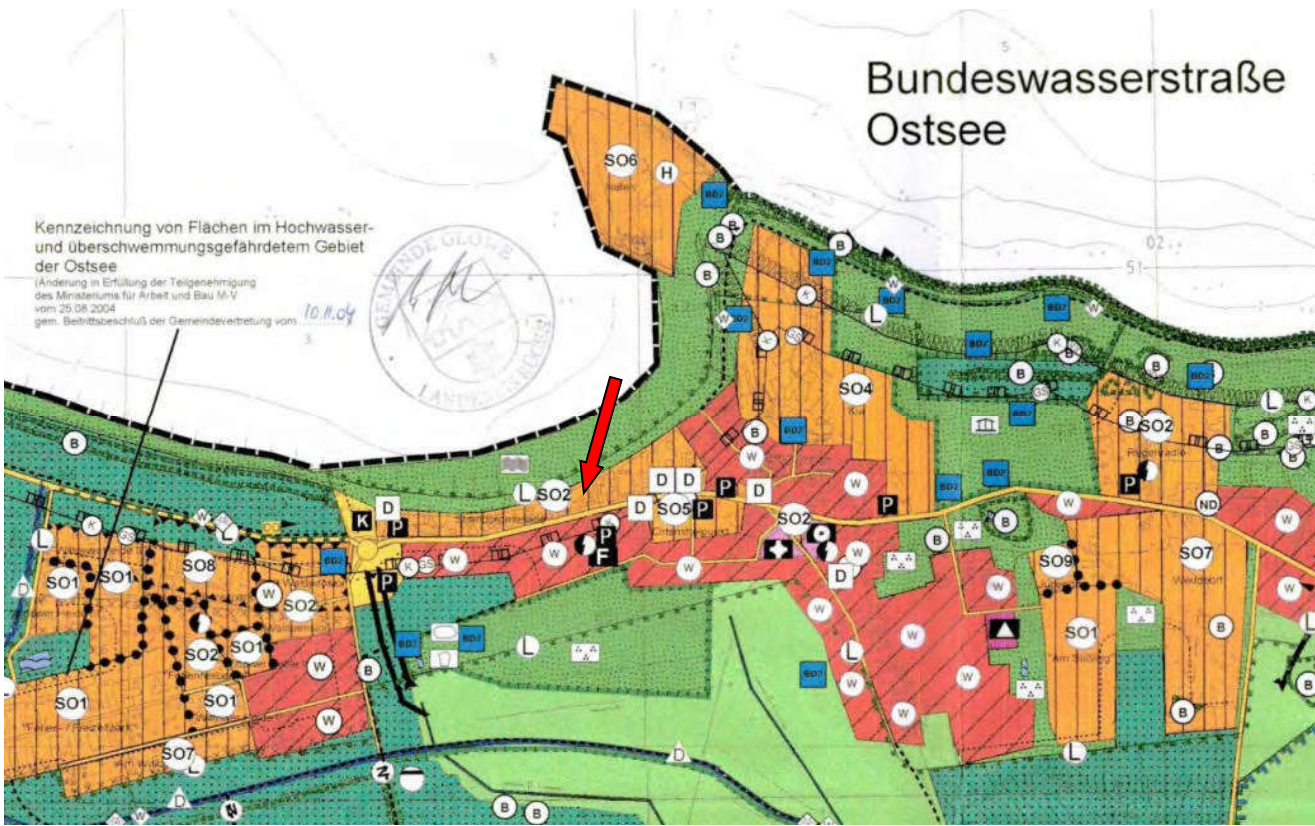
Auskunft aus dem Altlastenkataster: keine Verdachtsfläche



Darstellung von Bebauungsplänen im Umfeld.

Das Grundstück ist nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gelegen.

Quelle: <https://www.b-plan-services.de/bplanpool/Glowe/karte>



Planzeichenerklärung

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

- Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO: Ferienhausbau
- Sondergebiet für Fremdenbeherbergung gemäß § 11 BauNVO: Hotel/Pension
- Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO: Camping und Caravan
- Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO: Kurgebiet
- Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO: Ortsmitelpunkt
- Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO: Hafen
- Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO: Wochenendhausbau
- Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO: Ferien-/Freizeipark
- Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO: Jugendherberge
- Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO: Ländlicher-Tourismus

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

- Fläche für Gemeinbedarf
- öffentliche Verwaltung
- Schule
- Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude
- Feuerwehr

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

- Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- Landesstraße L 30
- Landesstraße L 303

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

- Abwasser
- Elektrizität
- Abfall

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

- oberirdische Hochspannungsleitungen

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

- Zweckbestimmung: Parkanlage
- Kurpark
- Sportplatz
- Spielplatz
- Friedhof
- Badestrand
- Dauerkleingartenanlage

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)

- Wasserfläche
- Hafen
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Hochwasserschutzdeich - geplant
- Hochwasserschutzdeich
- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
- Trinkwasserschutzzone II
- Trinkwasserschutzzone III
- Küstenschutzstreifen (§ 89 LWaG MV)

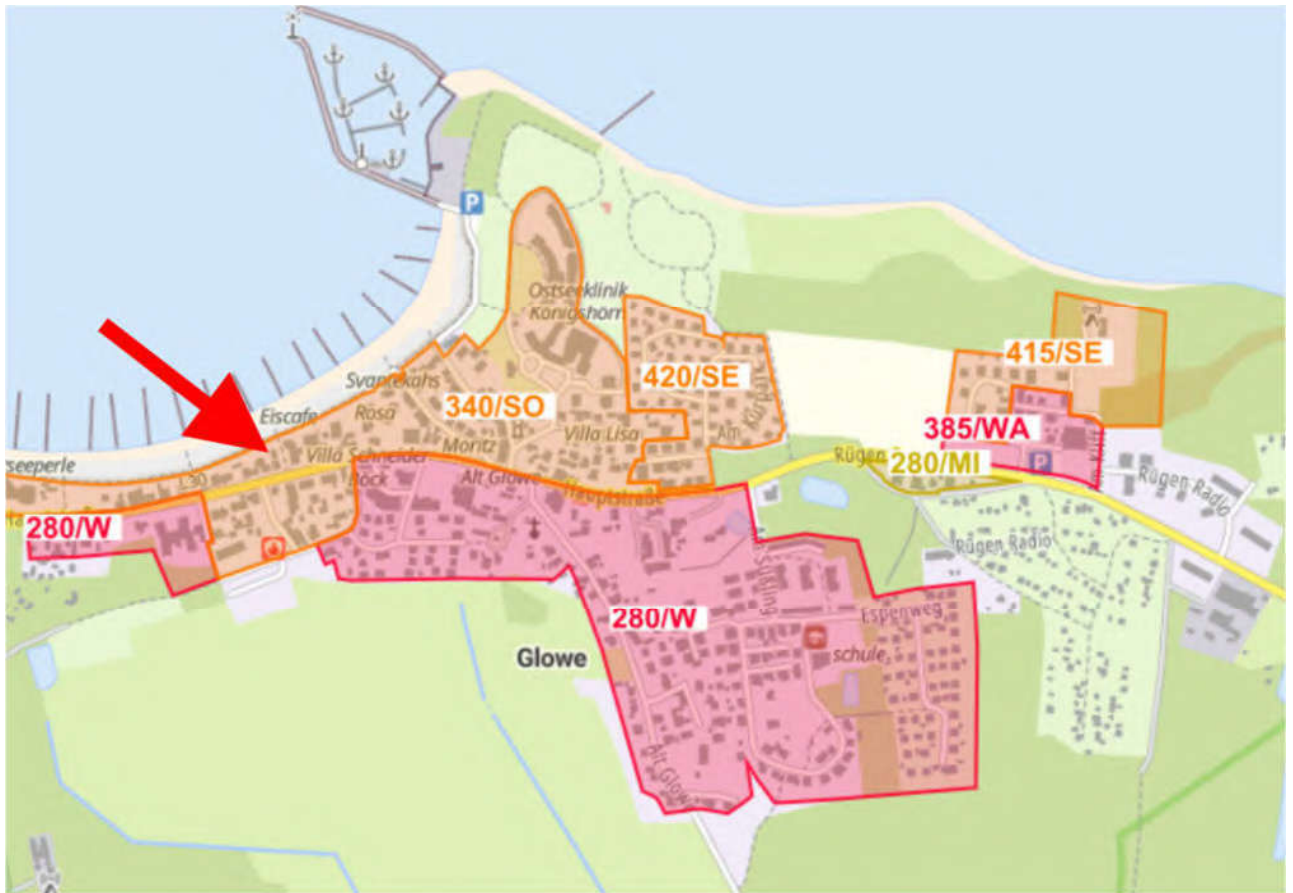
Genehmigung von...



Darstellung der Bauleitplanung

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Glowé von 2005 (Rechtskraft)
Das Grundstück liegt im Sondergebiet (SO2)

Achtung: Es gibt mehrere Änderungen des F-Planes, der zu bewertende Bereich ist davon jedoch nicht betroffen



Auszug aus dem
Bodenrichtwertinformationssystem
Deutschland (BORIS-D)

BORIS-D

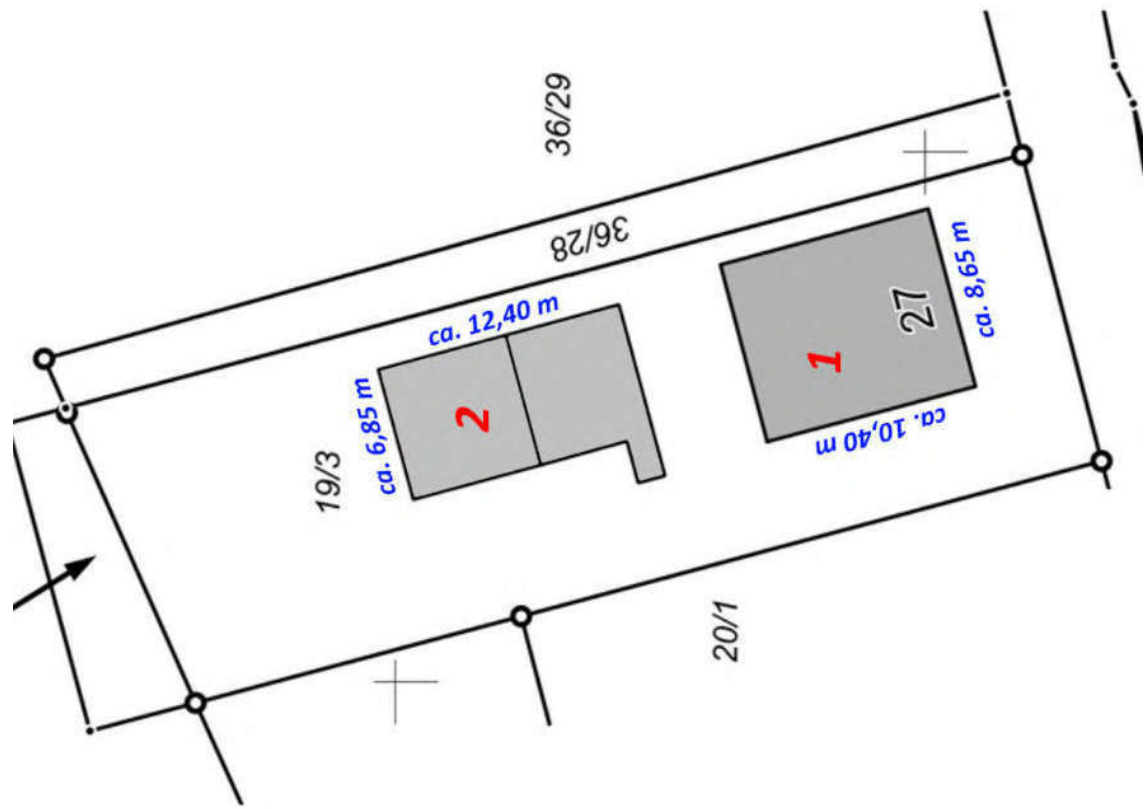
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Mecklenburg-Vorpommern
Lübecker Straße 289, 19059 Schwerin
Tel.: +49 (0)385 588 56990

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Bundesland	Mecklenburg-Vorpommern (MV)
Gemeindekennzeichen	130735359030
Postleitzahl	18551
Ortsteil	Glöwe
Bodenrichtwertnummer	00001645
Bodenrichtwert	340 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land (B)
Art der Nutzung	sonstige Sondergebiete (SO)
Bauweise	offene Bauweise (o)
Vollgeschosszahl	1-2
Fläche	500 m ²
Basiskarte (Bezeichnung)	ALKISDOP
Basiskarte (Maßstabszahl)	1000

Tabelle: Richtwertdetails

Bodenrichtwerte: Stand 01.01.2024



Gebäude 1

- o Wohnhaus
- o Bebaute Fläche ca. 8,65 m x 10,40 m = **ca. 89,96 m²**
- o Wahrscheinlich teilunterkellert
- o Traufenhöhe ca. 6,9 m über EOK
- o Firsthöhe ca. 8,50 m über EOK
- o 2 Wohnungen (leerstehend)
- o 1 Wohnung im EG und 1 Wohnung im OG

Gebäude 2

- o Nebengebäude
- o Bebaute Fläche
- o (ca. 12,40 m x 6,85 m) + (ca. 2 m x 1,20 m) = **ca. 87,34 m²**
- o Nutzung: Schuppen, Abstellräume, kleine Ferienwohnung?
- o Traufenhöhe ca. 2,85 m
- o Firsthöhe ca. 3,90 m

Gebäude 1 und 2: ungefähre Außenmaße der baulichen Anlagen
 - basierend auf gutachterlichem Aufmaß, Genauigkeit ca. +/- 5% -



Bild 1-2 o Links und rechts: Ansichten der Hauptstraße, die Lage des Grundstücks wurde markiert



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

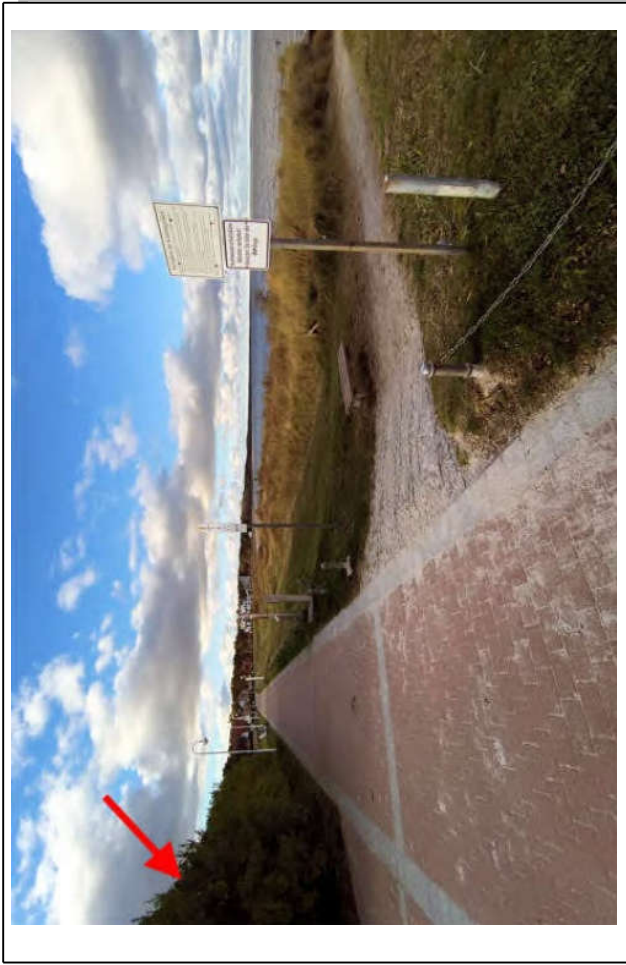
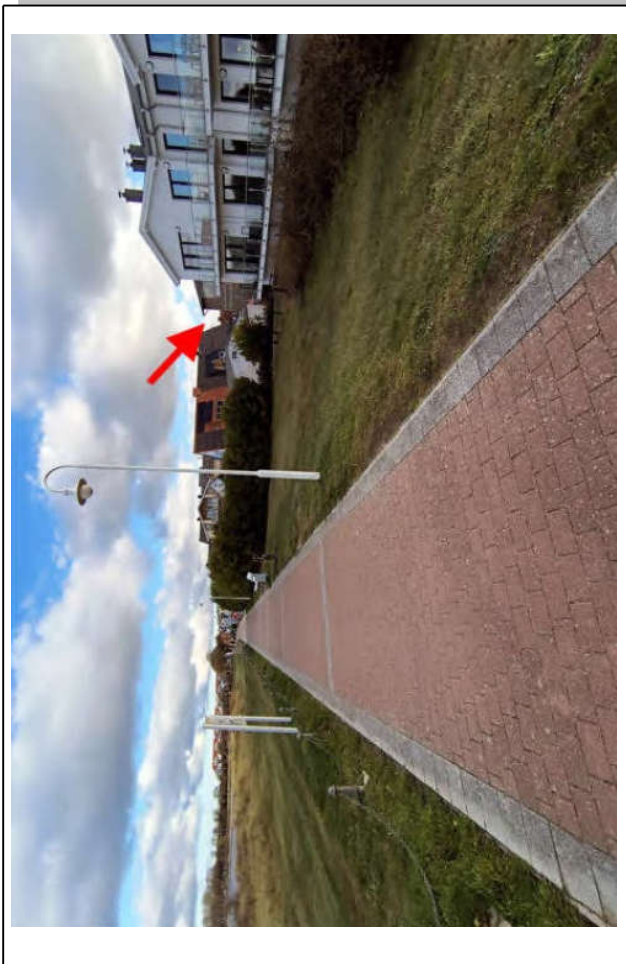


Bild 5-6 o Links und rechts: Ansichten der Strandpromenade Glowe, die Lage des Grundstücks wurde markiert



Bild 7 o Strandzugang

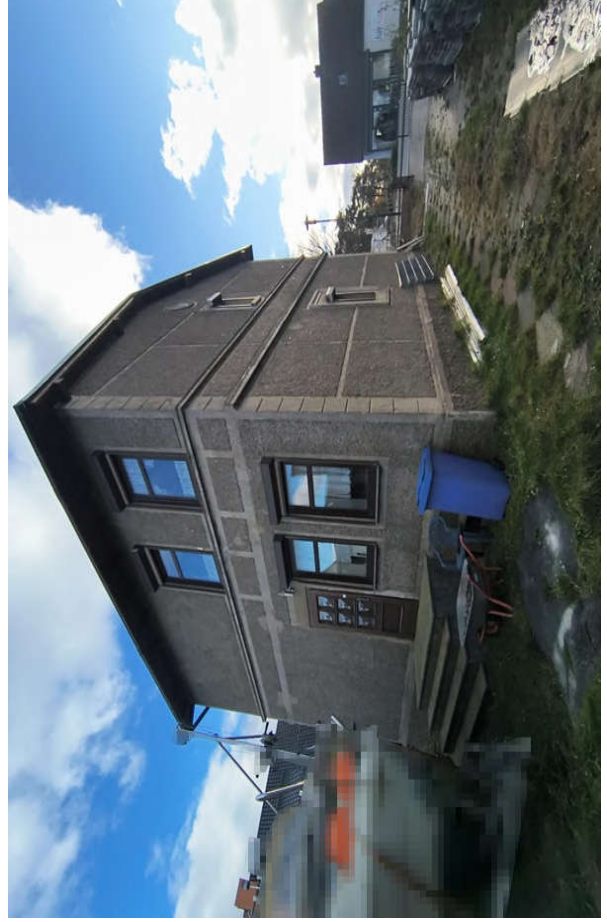
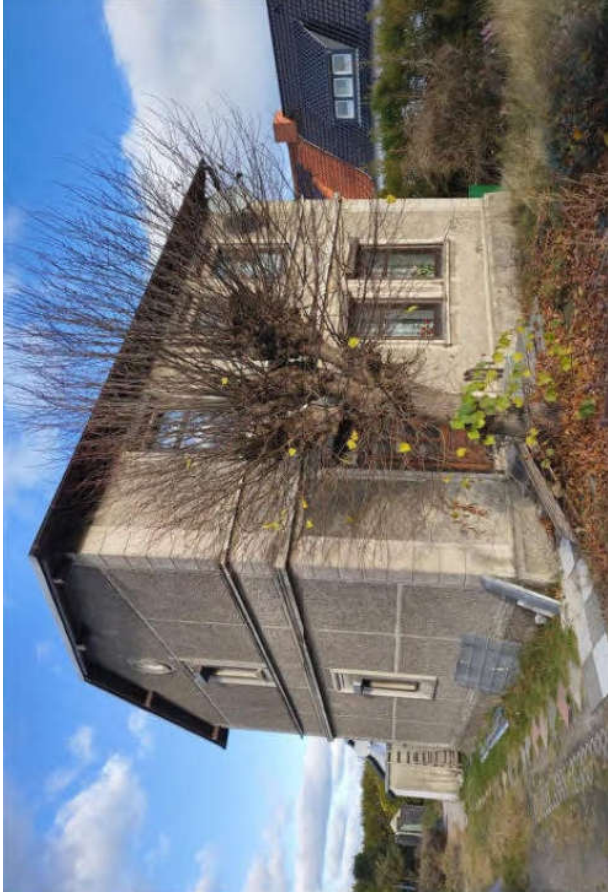


Bild 8-9 o Links und rechts: Außenansichten des Wohnhauses (Gebäude 1)

Bild 10-11 o Links und rechts: weitere Außenansichten des Wohnhauses

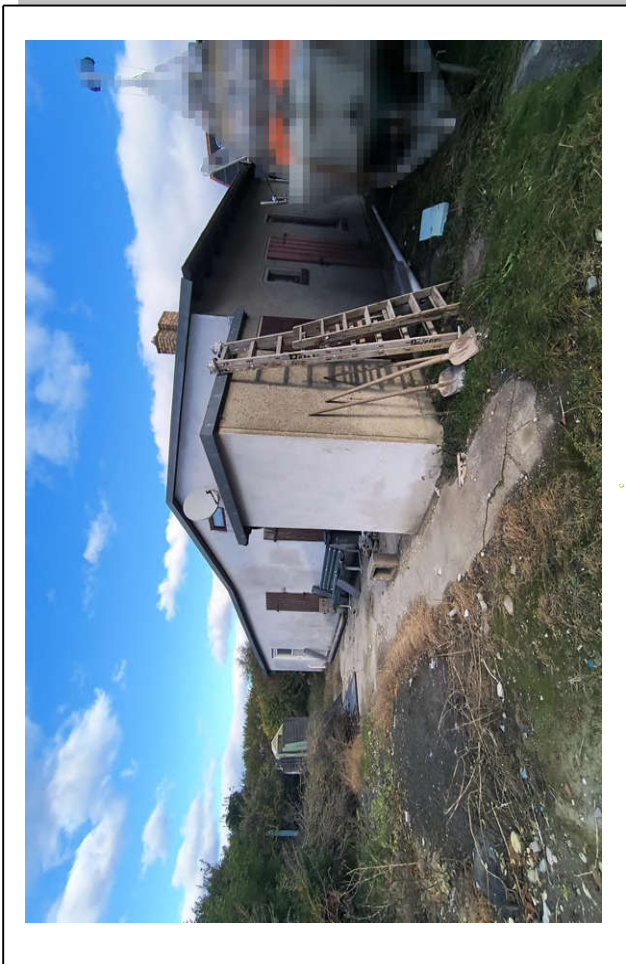


Bild 12-13 o Links und rechts: Außenansichten des Nebengebäudes (Gebäude 2)

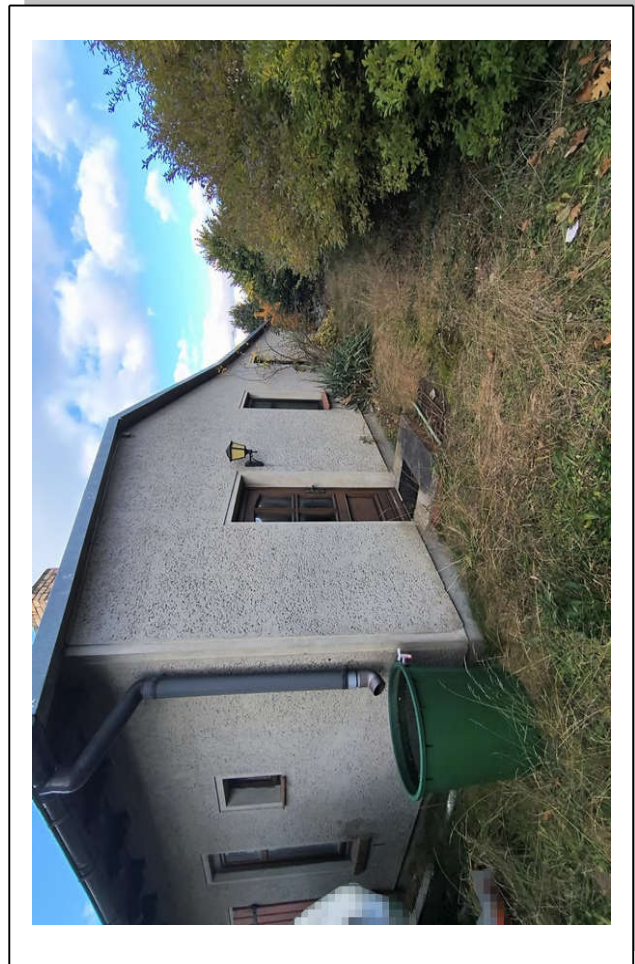
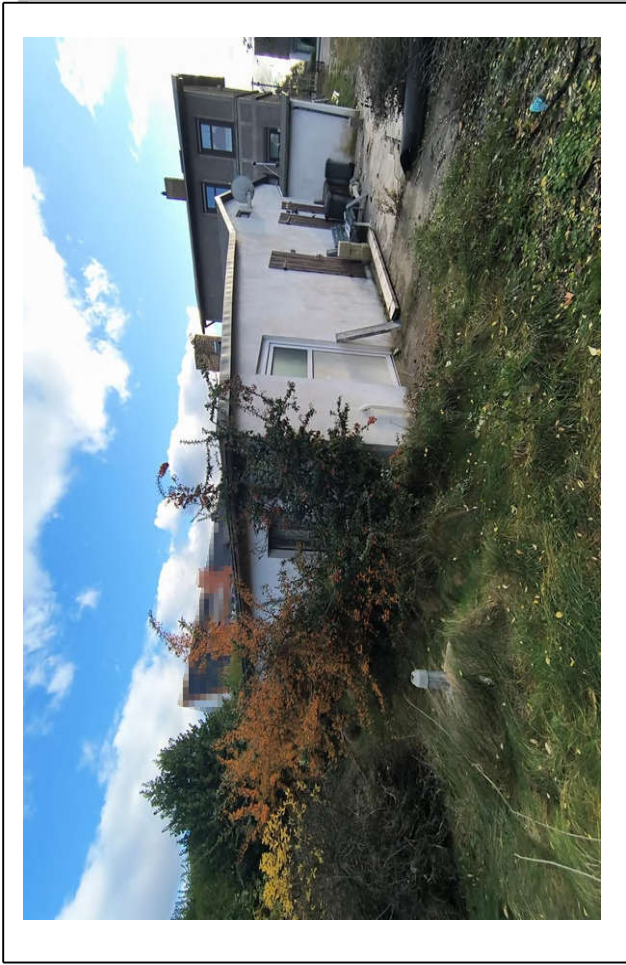
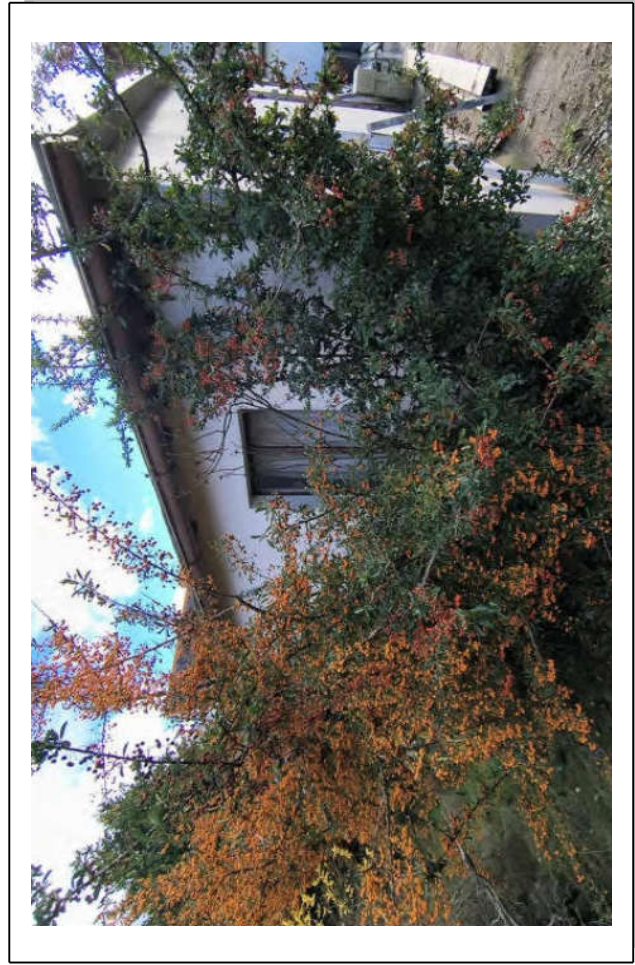


Bild 14-15 o Links und rechts: Außenansichten des Nebengebäudes (Gebäude 2)



Wittower Heide Flur 4 Flst. 19/2 (Flurstückskennzeichen 132963004000190002)

Gebiet

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Nord-Rügen	Glowe

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Wittower Heide (132963)		Glowe (132954)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
4	19/2	708 m ²	1531

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung	0 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:		
Landwirtschaftliche Nutzung	keine Bodenschätzung gefunden	0 m ² 0 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Wohnbaufläche	708 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.

Erläuterungen zur Wertermittlung

Darstellung der Flurstücksdaten

Wittower Heide Flur 4 Flst. 36/1 (Flurstückskennzeichen 132963004000360001)

Gebiet

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Nord-Rügen	Glowe

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Wittower Heide (132963)		Glowe (132954)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
4	36/1	133 m ²	1531

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		0 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	keine Bodenschätzung gefunden	0 m ²	0 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Wohnbaufläche	133 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.

Erläuterungen zur Wertermittlung

Darstellung der Flurstücksdaten

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