

Amtsgericht Stralsund

GZ: 704 K 27/23

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
eines **mit einem Ferienhaus**
bebauten Grundstücks

**Seestraße 11
in 18374 Zingst**

***Eine Innenbesichtigung ist erfolgt,
Innenaufnahmen werden nicht veröffentlicht.***

erstattet von

INGO KUHWALD

AZ: 4.746/23

*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 Ferienhaus**
bebauten Grundstücks

**Seestraße 11
in 18374 Zingst**

Land : Mecklenburg-Vorpommern
Amtsgericht : Stralsund
Gemarkung : Zingst
Flur : 5
Grundbuch von : Zingst

Blatt / lfd.Nr.	Flurstück	Flurstücksgröße	Bemerkungen
3724 / BV Nr. 1	18/7	313 m ²	
1612 / BV Nr. 2	18/8	68 m ²	1/2 Anteil
3727 / BV Nr. 1	18/5	307 m ²	1/4 Anteil
4217 / BV Nr. 1	20/8	20 m ²	
4218 / BV Nr. 1	20/10	5 m ²	

zum Wertermittlungstichtag : 17.11.2023

Dieses Gutachten enthält 36 Seiten und 19 Anlagen. Es wurde in 8 Ausfertigungen erstellt, davon 7 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

GA4746-23.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, ÜBERBAUUNGEN, BAULASTEN	5
2	LAGE.....	6
2.1	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG.....	7
2.1.1	<i>weitere Zustandsmerkmale</i>	7
2.2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	8
3	BODENWERTERMITTLUNG	9
3.1	WERTMETHODISCHE AUFTEILUNG DER FLURSTÜCKE.....	9
3.2	BODENWERTERMITTLUNG FLURSTÜCK 18/7	9
3.2.1	<i>Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes</i>	9
3.2.2	<i>konjunkturelle Marktanpassung</i>	10
3.2.3	<i>Anpassung Flurstück 18/7</i>	13
3.3	BODENWERTERMITTLUNG DER PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN.....	14
3.3.1	<i>Marktdaten für Arrondierungsflächen.....</i>	14
3.3.2	<i>Anpassung des Bodenrichtwertes</i>	14
3.4	BODENWERT ZUSAMMENFASSUNG.....	16
3.4.1	<i>Bodenwerte</i>	16
4	WERTERMITTLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN.....	17
4.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN.....	17
5	SACHWERTVERFAHREN.....	19
5.1	BAUBESCHREIBUNG	19
5.1.1	<i>Gebäude 1, 2 und 3.....</i>	20
5.1.2	<i>Zubehör und baulichen Nebenanlagen.....</i>	22
6	SACHWERTERMITTLUNG	23
6.1.1	<i>Bruttogrundfläche- Wohnhaus und NHK</i>	23
6.1.2	<i>Alterswertminderung</i>	24
6.1.3	<i>Sachwertberechnung</i>	25
6.1.4	<i>Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes</i>	26
7	VERGLEICHSAKTORVERFAHREN	27
7.1.1	<i>Marktdaten</i>	27
8	RECHTE IN ABT. II	28
8.1.1	<i>Flurstück 18/5.....</i>	28
8.2	FLURSTÜCK 18/8.....	30
8.3	FLURSTÜCK 20/8.....	31
9	VERKEHRSWERT	32
10	VERZEICHNIS DER ANLAGEN.....	33
11	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG.....	34
12	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	35
13	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	36

1 Allgemeines zum Auftrag und zum Grundstück

1.1.1 Zweck des Gutachtens

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft

1.1.2 Ansprechpartner

Auftraggeber	Auftragnehmer
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

Beteiligte Parteien gemäß Beschluss zu 704 K 27/23

Antragsteller	Antragsgegnerin 1	Antragsgegner 2
Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt		Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt

1.2 Ortsbesichtigung

- Ein Ortsbesichtigungstermin wurde für den 03.11.2023 vorgeschlagen und durchgeführt.
- Die beteiligten Parteien waren nicht zugegen.
- Der Verfahrensbevollmächtigte der Antragsgegnerin 1 hat dem Gutachter im Vorfeld den Schlüssel zum Objekt zukommen lassen.
- Der Gutachter konnte folgende Teile der baulichen Anlage von Innen besichtigen:
 - Ferienhaus mit Wintergarten
- **Nicht besichtigt** wurden folgende Gebäudeteile:
 - Abstellraum im EG (verschlossen, kein Schlüssel)
 - Gerätehaus im Garten (verschlossen, kein Schlüssel)
- Der Gutachter hat Innenaufnahmen des Objektes für seinen Eigengebrauch zur Erstattung des Gutachtens angefertigt. **Da kein Einverständnis aller 3 beteiligten Parteien vorliegt, werden diese Innenaufnahmen nicht im Gutachten veröffentlicht.**
- Unterlagen (außer dem Schlüssel) oder Informationen wurden dem Gutachter **nicht zugereicht**.
- Im Bauarchiv existiert keine Bauakte zum Objekt.

1.3 Grundbuchangaben, Rechte, Überbauungen, Baulasten

Grundbuchangaben	
Eigentümer	<ul style="list-style-type: none"> Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt
Rechte	
Blatt 3724; Abt. II	Flurstück 18/7 <ul style="list-style-type: none"> Bestandsverzeichnis: Herrschvermerk: begünstigt durch Wege- und Leitungsrecht, lastend auf Flurstück 20/3 lfd.Nr. 1 Zwangsversteigerungsvermerk, bleibt unberücksichtigt
Blatt 1612; Abt.II	Flurstück 18/8 <ul style="list-style-type: none"> lfd.Nr. 3 Grunddienstbarkeit (Wegerecht), wird berücksichtigt lfd.Nr. 5 Zwangsversteigerungsvermerk, bleibt unberücksichtigt
Blatt 3727; Abt.II	Flurstück 18/5 <ul style="list-style-type: none"> lfd.Nr. 1 Grunddienstbarkeit (Wege- und Leitungsrecht), wird berücksichtigt lfd.Nr. 2 Grunddienstbarkeit (Wege- und Leitungsrecht), wird berücksichtigt lfd.Nr. 3 Zwangsversteigerungsvermerk, bleibt unberücksichtigt
Blatt 4217; Abt.II	Flurstück 20/8 <ul style="list-style-type: none"> lfd.Nr. 1 Grunddienstbarkeit (Wegerecht), wird berücksichtigt lfd.Nr. 2 Zwangsversteigerungsvermerk, bleibt unberücksichtigt
Blatt 4218; Abt.II	Flurstück 20/10 <ul style="list-style-type: none"> lfd.Nr. 1 Zwangsversteigerungsvermerk, bleibt unberücksichtigt
Überbauungen	
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>	
<ul style="list-style-type: none"> Das Flurstück 18/7 wird nicht überbaut. Vom Flurstück 18/7 gehen folgende Überbauungen aus: <ul style="list-style-type: none"> Der Dachüberstand und Teile des Hauses überbauen augenscheinlich (laut Luftbild) die Flurstücksgrenze zum Flurstück 18/8. Die überbaute Fläche beträgt ca. 3 bis 5 m². Der Gutachter geht von einem Überbaurecht nach BGB aus. Genauer kann nur eine Gebäudeeinmessung erbringen. 	
Baulasten	<ul style="list-style-type: none"> Keine Baulasteintragung (siehe Anlage 14)

2 Lage



Allgemeines

- gelegen in M-V im Landkreis Vorpommern-Rügen

Die Halbinsel **Zingst** liegt am östlichen Ende der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst an der Ostsee. Sie gehört zum Landkreis Vorpommern-Rügen in Mecklenburg-Vorpommern, Landesteil Vorpommern. Die Gemeinde Zingst ist seit 2002 ein staatlich anerkanntes Seeheilbad.

Zingst ist mit dem Auto über die Landesstraße 21, die westlich am Ort vorbeiführt, zu erreichen. Die Stadt Ribnitz-Damgarten ist 45 km und die Stadt Barth 13 km von Zingst entfernt.

Der Ort ist über die Buslinie 210 (Ribnitz-Damgarten – Born a. Darß – Barth – Stralsund) der Verkehrsgemeinschaft Nordvorpommern erreichbar. Die nächstliegende Zugverbindung ist die Usedomer Bäderbahn, welche von Barth im Stundentakt über Velgast nach Stralsund verkehrt. Von 1911 bis 1947 war Zingst über die Darßbahn an das Eisenbahnnetz angeschlossen.

- Einwohner: 3.173 (31.Dezember 2022))
- Fläche: 50,50 km²
- Verwaltung: Hanshägerstr. 1 in 18374 Zingst

Mikrolage

- im östlichen Teil von Zingst gelegen
- gelegen an einem Privatweg, von der Seestraße abgehend
- Entfernung zum Strand ca. 200 m (Luftlinie)
- Nachbarschaft: Wohnhäuser, Ferienhäuser

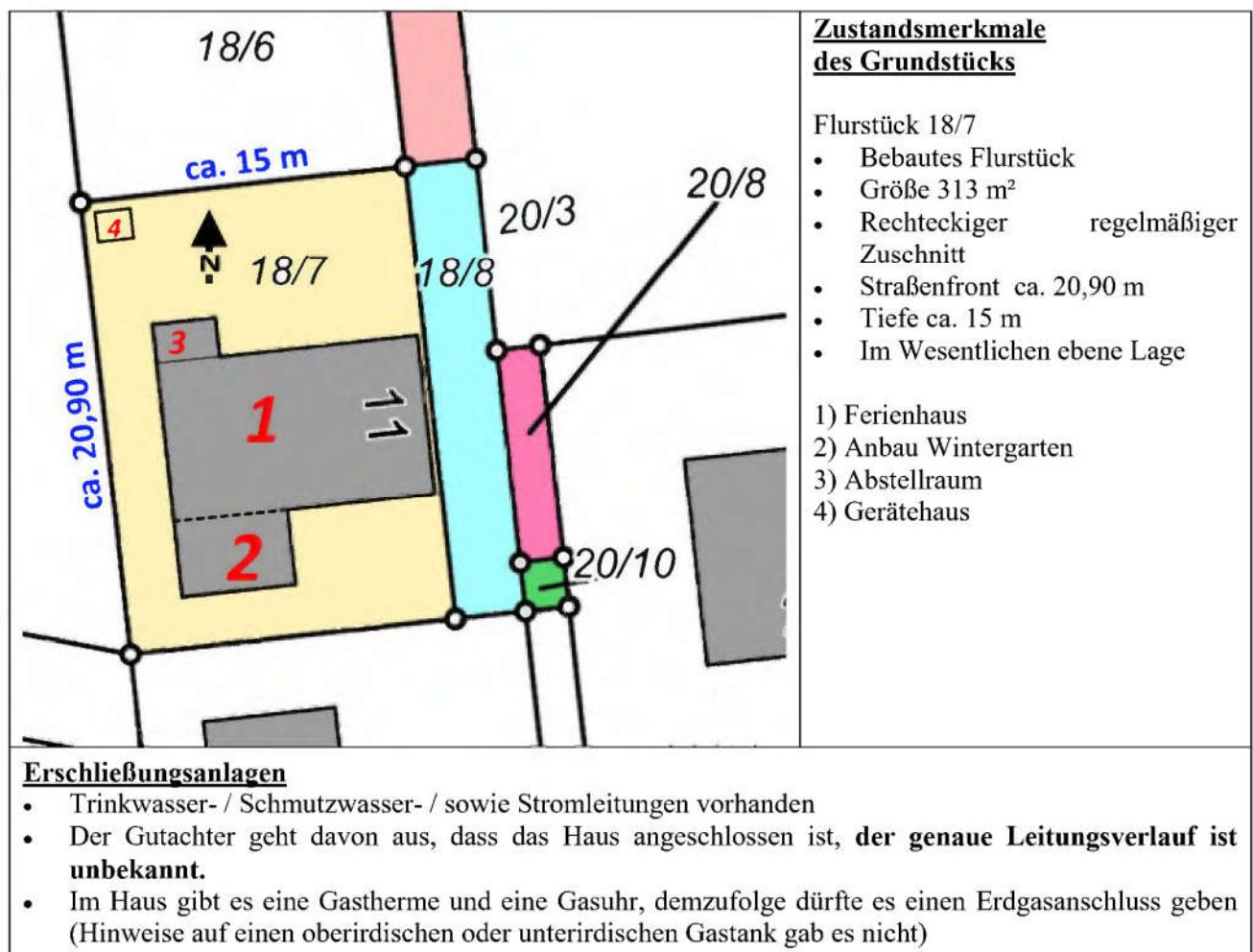


Infrastruktur

- Straßenanbindung:
 - Flurstück 18/5: private Verkehrsfläche (Privatweg)
 - Unbefestigter Weg, von der Seestraße abgehend
 - Ca. 96 m lang und ca. 3,20 m breit
 - Belastet mit Wege- und Leitungsrechten

Straßenanbindung: Seestraße; 1 spurige Asphaltstraße, einseitiger Fußgängerweg, Straßenbeleuchtung, einseitige Parktaschen, modernisiert

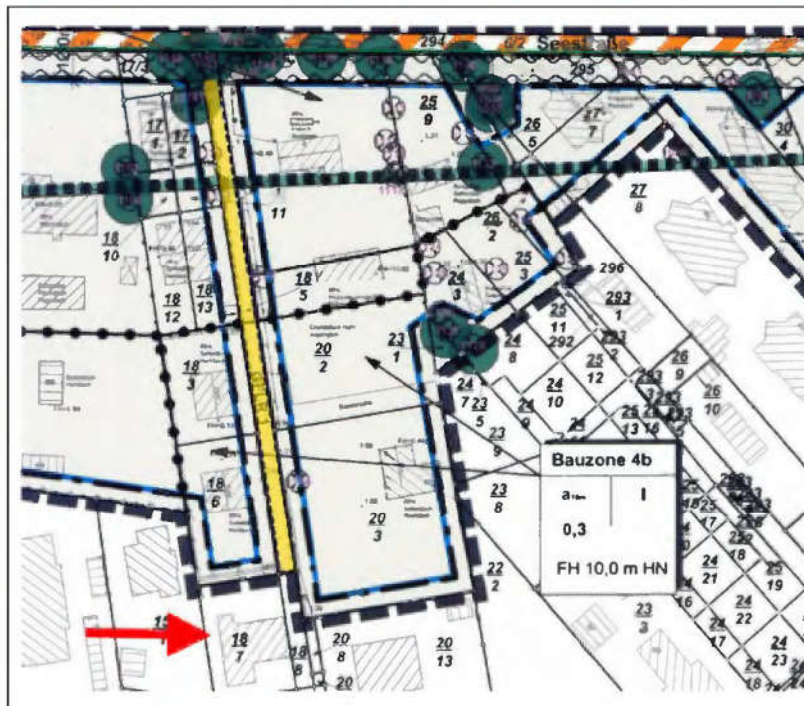
2.1 Grundstücksbeschreibung



2.1.1 weitere Zustandsmerkmale

Erschließungsbeiträge	• Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen (Annahme, es ist nichts Gegenteiliges bekannt)
Ausbaubeiträge	
Denkmalschutz	• Denkmalschutz besteht nicht
Altlasten	• Soweit äußerlich erkennbar sind keine Altlasten vorhanden.
Bodenordnung	• Keine aktive Bodenordnung
Flächennutzungsplan	• Ausgewiesen als Wohngebiet

2.2 Planungsgrundlagen



Auszug aus dem B-Plan Nr. 29 „östl. Seestraße“, Rechtskraft 2016

- Das Flurstück 18/5 liegt im Geltungsbereich des B-Planes und ist als private Verkehrsfläche ausgewiesen, belastet mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten
- Die übrigen Flurstücke liegen außerhalb des B-Planes

Resümé des Gutachters:

- **Baurecht nach § 34 BauGB**

Als Orientierung kann jedoch das zulässige Maß der baulichen Nutzung des angrenzenden B-Planes dienen:

- GRZ 0,3, I Geschoss
- Abweichende Bauweise
- Firsthöhe max. 10 m HN

3 Bodenwertermittlung

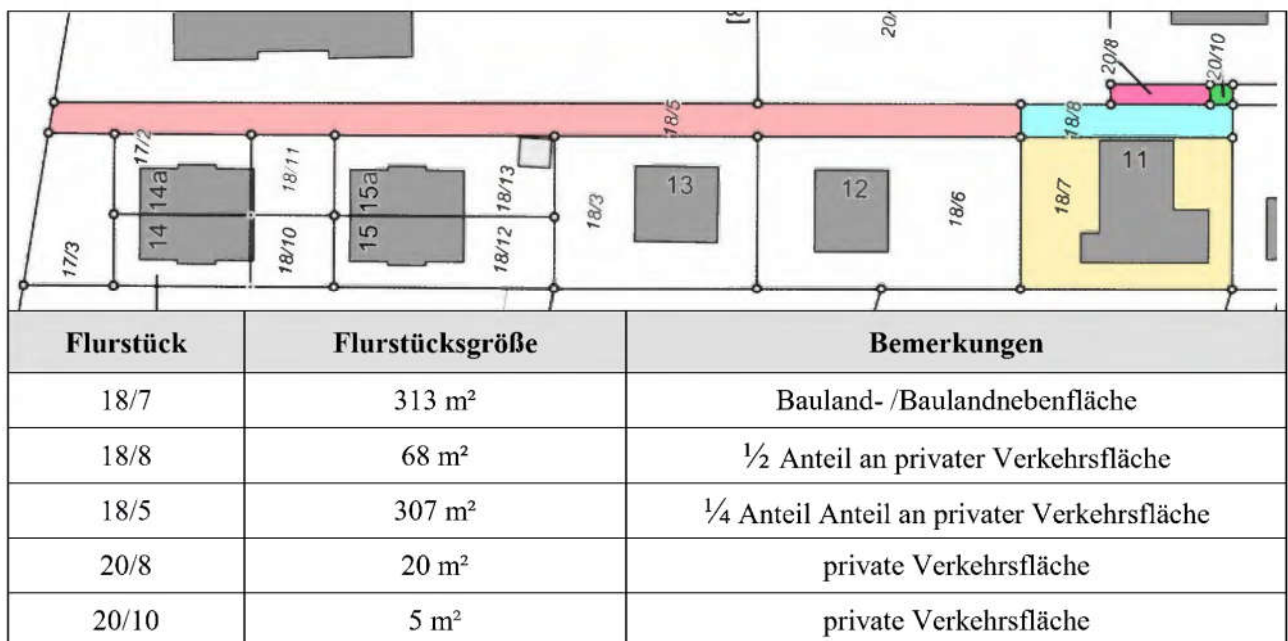
Allgemeines

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

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Auswahl des Wertermittlungsverfahrens bezüglich der Wertermittlung des Grund und Bodens wird entsprechend den Gewohnheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die Bewertung von unbebauten und auch bebauten Grundstücken das **Vergleichswertverfahren** (§ 15 ImmoWertV) genutzt. Das Vergleichswertverfahren kann entweder auf der Grundlage geeigneter Vergleichskaufpreise oder von Bodenrichtwerten (§ 10 ImmoWertV) durchgeführt werden. Bodenrichtwerte sind jedoch nur geeignet, wenn sie in Verbindung mit dem zu bewertenden Grundstück in ihren wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen übereinstimmen.

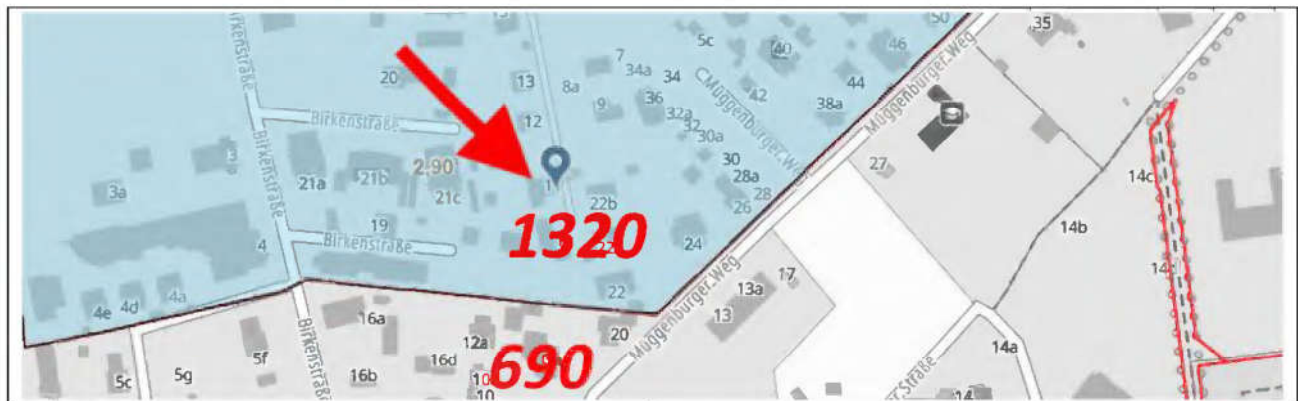
3.1 Wertmethodische Aufteilung der Flurstücke



3.2 Bodenwertermittlung Flurstück 18/7

3.2.1 Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes

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



1.320 €/m ²	690 €/m ²
<ul style="list-style-type: none"> Wohnbaufläche Fläche 550 m² Geschosszahl I – III Abweichende Bauweise erschließungsbeitrags- /kostenersatzungsbetragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz Stand 01.01.2022 	<ul style="list-style-type: none"> Wohnbaufläche Fläche 950 m² Geschosszahl I offene Bauweise erschließungsbeitrags- /kostenersatzungsbetragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz Stand 01.01.2022

Der Gutachter legt den Bodenrichtwert von 1.320 €/m² zu Grunde dämpft diesen jedoch um 20%:

Bodenrichtwert in €/m ²	1.320
Korrekturfaktor	0,80
Angepasster Bodenrichtwert in €/m ²	1.056

Begründung

- Obwohl das Grundstück in der Bodenrichtwertzone 1.320 €/m² gelegen ist, entspricht die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung eher der Richtwertzone mit 690 €/m².
- Der Bodenrichtwert von 1.320 €/m² gilt vorrangig für die Bebauung entlang der Seestraße mit einer zulässigen I bis III geschossigen Bebauung (Hotels, Pensionen, Ferienwohnungen)
- Der Gutachter berücksichtigt dies mit der Dämpfung des Bodenrichtwertes.

3.2.2 konjunkturelle Marktanpassung

Seit Mitte 2022 steigen die Leitzinsen der EZB



In Abhängigkeit von den Leitzinsen steigen auch die Baufinanzierungszinsen.

Zeitraum im Rückblick

Sollzinsbindung ?

Jahre

6 Monate



☐ 5 Jahre

☐ 10 Jahre

☒ 15 Jahre

☐ 20 Jahre



Quelle: <https://www.interhyp.de/ratgeber/was-muss-ich-wissen/zinsen/zins-charts/>

Vorläufige Tendenzen der konjunkturellen Marktentwicklung (von 2022 zu 11/2023)

- Einschätzung des Gutachters basierend auf empirischen Untersuchungen und den Erkenntnissen aus den Beratungen in verschiedenen Gutachterausschüssen.

<ul style="list-style-type: none"> Der mittlere Kaufpreis von bebauten Grundstücken sinkt stärker als der mittlere Kaufpreis von unbebauten Grundstücken 	
Unbebaute Grundstücke <ul style="list-style-type: none"> Sondergebietsflächen (Hotels, Ferienwohnungen) 1a Lage 	<ul style="list-style-type: none"> Keine eindeutige Tendenz feststellbar, da zu wenig Verkäufe erfasst werden.
Unbebaute Grundstücke <ul style="list-style-type: none"> Wohnbaunutzung (außer 1a-Lagen) Bodenrichtwert 2022 (> 500 €/m²) 	<ul style="list-style-type: none"> Tendenz -5 bis -10 %
Unbebaute Grundstücke <ul style="list-style-type: none"> Individueller Wohnungsbau Bodenrichtwert 2022 (300 bis 500 €/m²) 	<ul style="list-style-type: none"> Tendenz -0 bis -5 %
Unbebaute Grundstücke <ul style="list-style-type: none"> Wohnbaunutzung Bodenrichtwert 2022 (< 300 €/m²) 	<ul style="list-style-type: none"> Keine Tendenz feststellbar, stagnierende Preise

- Der Gutachter nimmt eine konjunkturelle Minderung des Bodenwertes von – 5 % an.

Bodenrichtwert in €/m²	1.056
Korrekturfaktor	0,95
Angepasster Bodenrichtwert in €/m²	1.003,2

Anpassung an die Grundstücksgröße

- Dem Bodenrichtwert (1.320 €/m²) liegt eine mittlere Größe von 550 m² zu Grunde.

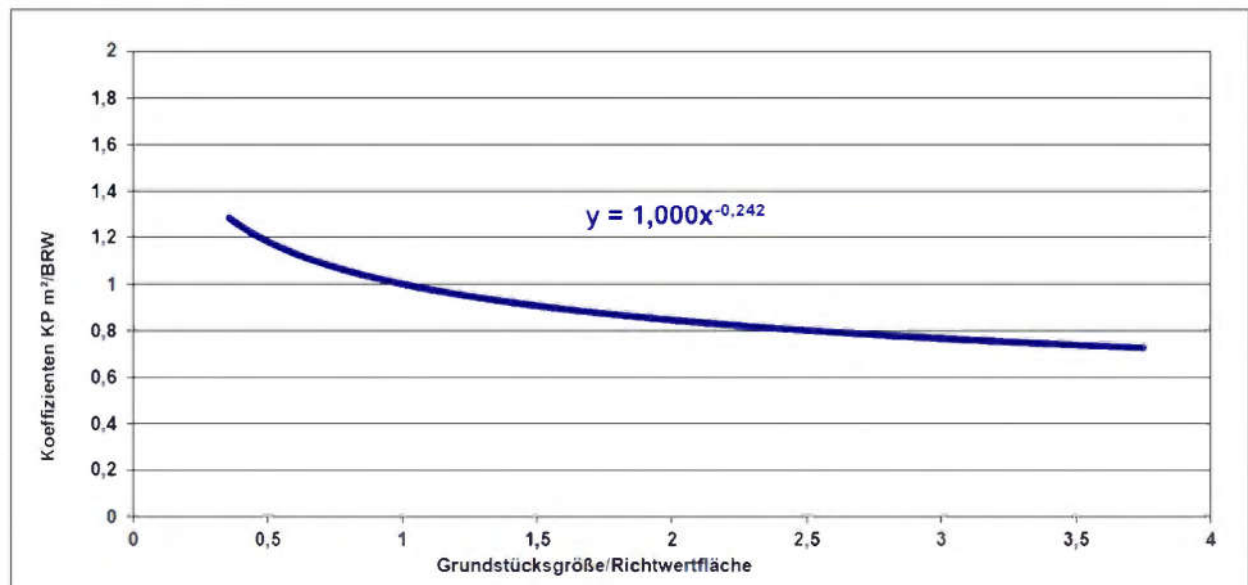
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL)
Maß der baulichen Nutzung

4.3.3 Grundstücksgröße und weitere Grundstücksmerkmale

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

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

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



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

Berechnung (Größe)

Bodenrichtwert in €/m² (angepasst)

mittlere Richtwertgröße = 550 m²

Grundstücksgröße (Flurstück 18/7)

X = Grundstücksgröße : Richtwertgröße

Y (Umrechnungsfaktor) = $X^{-0,242}$ = $0,0,569^{-0,242}$

Formel

Stichtag/Größe- angepasster Bodenrichtwert

- 1.003,20 €/m²
- 550 m²
- 313 m²
- $313 / 550 = 0,569$
- $= 1,146$
- $= 1.003,20 \text{ €/m}^2 \times 1,146$
- **gerundet 1.150 €/m²**

3.2.3 Anpassung Flurstück 18/7

1. Bodenrichtwert	
• Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes (siehe § 6 Abs. 3 ImmoWertV)	1.150,00 €/m ²
o Bezüglich Lage, Stichtag und Größe angepasster Bodenrichtwert abzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten	
2. • Dieser Wertanteil stellt in der Regel nicht den reinen Substanzwert der Erschließungsanlagen dar, sondern nur den Wertanteil welcher vom Bodenwert mitumfasst wird.	-40,00 €/m ²
<hr/>	
3. Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land (siehe § 5, Abs. 3 ImmoWertV)	1.110,00 €/m ²
<hr/>	
Zu- und Abschläge zur Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag (s. § 3 Abs. 2 ImmoWertV)	
o Richtwert mit Stand 01.01.2022	0 %
o Die konjunkturelle Marktanpassung ist bereits erfolgt.	
die Lage	
o Die Lageanpassung ist bereits erfolgt.	0 %
die Art der baulichen Nutzung	
o Baurecht nach § 34 BauGB	0 %
das Maß der baulichen Nutzung	
o Vergleichbar	0 %
die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften	
o Keine Besonderheiten	0 %
<hr/>	
Zu- und Abschläge insgesamt :	0,00 %
<hr/>	
4. Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes	1.110,00 €/m ²
<hr/>	
o zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten	
o geringerwertiger als im Mittel des Richtwertgebietes	20,00 €/m ²
o unbefestigter Weg (private Verkehrsfläche), Eigentümer tragen Kosten selber	
<hr/>	
5. Bodenwert für baureifes Land (§ 34 BauGB)	1.130,00 €/m²
6. Flurstücksgröße	313 m²
7 Bodenwert	353.690,00

Gerundet: 354.000 €

3.3 Bodenwertermittlung der private Verkehrsflächen

Der Gutachter betrachtet die Flurstücke 18/8, 18/5, 20/10, 20/8 als private Verkehrsflächen unabhängig davon ob ein Bruchteilseigentum daran besteht oder nicht.

- Bei den zu bewertenden Flurstücken handelt es sich um keine eigenständig bebaubaren Flächen. Die vorhandene Grundstücksgeometrie und Flächengrößen der Grundstücke lassen dies nicht zu.
- **Es handelt sich um sogenannte „Arrondierungsflächen“**

Zu- und Abschläge für Arrondierungsflächen

Splitterflächen, so genannte Schikanierzwickel werden häufig zu Preisen gehandelt, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugerechnet werden. Unter solchen Flächen werden Grundstücke verstanden, die auf Grund ihres Zuschnitts und der Lage selbständig nicht baulich nutzbar sind und auch sonsthin kaum sinnvoll genutzt werden können, jedoch in Verbindung mit dem benachbarten Grundstück dessen bauliche oder sonstige Nutzung erst ermöglichen. Die „harmlose“ Form des Schikanierzwickels sind die Arrondierungsflächen, unter denen gemeinhin selbständig nicht bebaubare Teilflächen verstanden werden, die zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche Ausnutzbarkeit erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern. [Kleiber · Simon · Weyers]

Arrondierungsflächen werden zumeist nach der Bruchteilsmethode (=prozentualer Bruchteil des umgebenden baureifen Landes) bewertet.

3.3.1 Marktdaten für Arrondierungsflächen

Quelle: Grundstücksmarktbericht Landkreis Vorpommern-Rügen 2019, Seite 53

Art der Arrondierungsfläche nach Erfassungsprogramm WF-AKuK	Beschreibung	Anzahl der KV mit Kappung	% des Bodenrichtwertes für Bauland (Spanne der Mittelwerte nach Kappung)	Beispiel
5 a	Private Erschließungsflächen, durch die eine Erschließung (bzw. bessere Erschließung wie z. B. durch die Aufhebung eines Notwegerechts) geschaffen wird	15*	80 % * (2 - 375)*	

Tabelle 45 - Arrondierungsflächen LK V-R * = ohne Kappung

3.3.2 Anpassung des Bodenrichtwertes

Auszug aus dem GMB Seite 52

3.6.4 Arrondierungsflächen im Landkreis V-R

Unter Arrondierungsflächen versteht man auf Grund von Größe, Gestalt und Lage selbständig nicht bebaubare Teilflächen, die zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche Ausnutzbarkeit erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern.

Grundlegend nehmen die Arrondierungsflächen nur bedingt am gewöhnlichen Geschäftsverkehr teil, da sich der Käuferkreis zumeist auf den unmittelbaren Nachbarn beschränkt. Infolgedessen werden die Kaufpreise erkennbar durch die individuellen Interessen der Beteiligten bestimmt.

Im Zeitraum 2017 bis 2018 konnten insgesamt **521** Kauffälle zur Auswertung herangezogen werden.

Im Ergebnis dieser Auswertung ist ein **Zusammenhang der erzielten Bodenpreise für Arrondierungsflächen zu den angrenzenden Bodenrichtwerten** erkennbar, deren Verhältnis in der nachstehenden Übersicht dargestellt ist. Die Auswertungen beziehen sich sowohl auf unbebaute als auch bebaute Grundstücke. Dargestellt sind nur die mehrheitlich erfassten Arten der Arrondierungsflächen.

- die ausgewerteten Arrondierungsflächen sind Verkäufe aus den Jahren 2017 und 2018
- der aktuelle Bodenrichtwert ist jedoch zum Stichtag 01.01.2022 veröffentlicht worden

Die Verkäufe von Arrondierungsflächen (521 Verkäufe aus den Jahren 2017/2018) sind aus dem gesamten Landkreis Vorpommern-Rügen. Der zu Grunde liegende mittlere Bodenrichtwert, von dem die %-Anteile der Arrondierungsflächen abgeleitet wurden liegt zwischen ca. 20 €/m² bis 150 €/m².

Je nach Kategorie der Arrondierungsflächen ist der %-Anteil umso geringer je höher der Bodenrichtwert ist.

Der Sachverständige hat bezüglich der Kategorie 5a (private Erschließungsflächen) folgende eigene Erhebungen ermittelt:

Bodenrichtwertniveau • 20 bis 150 €/m ²	<ul style="list-style-type: none"> • Ansatz des Bodenrichtwertes (BRW) = 100 % <ul style="list-style-type: none"> ◦ Private Erschließungsflächen im Mittel 80 % des BRW (Spanne 2-375 %)
Bodenrichtwertniveau • > 150 bis 500 €/m ²	<ul style="list-style-type: none"> • Ansatz des Bodenrichtwertes = 50 % <ul style="list-style-type: none"> ◦ Private Erschließungsflächen im Mittel 80 % des halbierten BRW (Spanne 2-375 %)
Bodenrichtwertniveau • > 500 bis 800 €/m ²	<ul style="list-style-type: none"> • Ansatz des Bodenrichtwertes = 33,33 % <ul style="list-style-type: none"> ◦ Private Erschließungsflächen im Mittel 80 % des gedrittelten BRW (Spanne 2-375 %)
Bodenrichtwertniveau • > 800 €/m ²	<ul style="list-style-type: none"> • Ansatz des Bodenrichtwertes = 25 % <ul style="list-style-type: none"> ◦ Private Erschließungsflächen im Mittel 80 % des geviertelten BRW (Spanne 2-375 %)

Ableitung

			Bemerkungen
Abgeleiteter Bodenwert	1.003,20		<ul style="list-style-type: none"> • Angepasst bezüglich Lage und Stichtag <ul style="list-style-type: none"> ◦ Die Größenanpassung bezieht sich nur auf Flurstück 18/7
angepasster Bodenrichtwert	250,8	€/m ²	• 25 % des Bodenrichtwertes
% Anteil	80%		• (zuordbar der Kategorie 5a)
Bruchteilswert	200,64	€/m ²	
Korrekturfaktor	0,85		• Die private Verkehrsflächen sind relativ schmal, und haben keinen fachgerechten Unterbau
Bodenwert	170,54		Gerundet 170 €/m² (auf volle 5 € gerundet)

3.4 Bodenwert Zusammenfassung

3.4.1 Bodenwerte

Bodenwerte: Tabelle 1

Flurstück	Flurstücksgröße in m ²	Bodenwert in €/m ²	Bodenwert in ²	Anteil	Bodenwert	Betonpflaster In € (Anteil)
18/7	313	1.130	353.690,00	1/1	353.690	
18/8	68	170	11.560,00	0,5	5.780	1.000
18/5	307	170	52.190,00	0,25	13.047,5	
20/8	20	170	3.400,00	1/1	3.400	600
20/10	5	170	850,00	1/1	850	150
Gesamt					376.767,5	1.750

- Für das vorhandene Betonpflaster auf den Flurstücken 18/8, 20/8 und 20/10 kommen pauschalisiert 30 €/m² zum Ansatz

Bodenwerte: Tabelle 2

Flurstück	Bodenwert Gemäß Anteil	Betonpflaster In € (Anteil)	Bodenwert Gesamt in €/m ²	Angepasster Bodenwert	Bemerkungen
18/7	353.690,00	0	353.690	353.690	Der Herrschvermerk wird wertneutral betrachtet
18/8	5.780,00	1.000	6.780	6.280	Es kommen pauschal – 500 € zum Abzug wegen der Überbauungen durch das Ferienhaus
18/5	13.047,50	0	13.047,5	13.050	gerundet
20/8	3.400,00	600	4.000	4.000	Inkl. Betonpflaster
20/10	850,00	150	1000	1.000	Inkl. Betonpflaster

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.

Entsprechend den Gewohnheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Wert des Grundstückes üblicherweise mit Hilfe des **Sachwertes** ermittelt, weil üblicherweise vergleichbare Objekte der individuellen Eigennutzung dienen.

Der **Sachwert** basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und dem Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und dem Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

Zur Stützung kommt das Vergleichsfaktorverfahren zur Anwendung.

5 Sachwertverfahren

5.1 Baubeschreibung

Untersuchungen

- Die Beschreibung des Zustandes reflektiert aus dem rein optisch erkennbaren Zustand. Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute.
- Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet. Genaue Kenntnisse zum Baugrundzustand kann nur ein entsprechendes Baugrundgutachten erbringen.
- Es wurden keine zerstörerischen Untersuchungen angestellt. Demzufolge konnte auch nicht festgestellt werden, ob in den Holzbauteilen gegebenenfalls ein Schwammbefall besteht. Hinweise auf einen Befall wurden nicht festgestellt. Das Objekt hinterlässt aus baulicher Sicht einen zum Teil sehr schlechten Eindruck mit erheblichen Instandhaltungsrückstau.

Nachfolgend werden die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen bezeichnet:

(Achtung! Sämtliche nachfolgenden Maßangaben basieren eigenen Schätzungen und Messungen und haben eine Genauigkeit von ca. +/- 5 %).

Nachfolgend werden die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen bezeichnet:

	Gebäude	Bezeichnung
	1	Ferienhaus (ca. 12,9 m x 6,65 m) = ca. 85,78 m ²
	2	Anbau Wintergarten (ca. 5 m x 3) = ca. 15 m ²
	3	Abstellraum (ca. 2,5 m x 2,65 m) = ca. 6,62 m ²
	4	Gerätehaus (ca. 2,20 m x 2,35 m) + Vordach

Bebaute Fläche (ohne Gebäude 4): ca. 107,40 m²

- GRZ ca. 0,34 (Die GRZ ist etwas kleiner, da ein Teil vom Gebäude 1 das Flurstück 18/8) überbaut

Historie (ungefähre Darstellung, basierend auf Erkenntnissen vor Ort)

- Im Bauarchiv gibt es keine Bauakte zu dem Objekt.
- Gebäude 1: Baujahr unbekannt: vor 1945; geschätzt zwischen 1920 bis 1930
 - **Die ursprüngliche Bausubstanz ist nicht sichtbar, so dass das Baujahr nur vermutet werden kann.**
 - Umfangreiche Sanierungen/Modernisierungen in den 90er Jahren (Fenster sind von 08/97)
 - DG-Ausbau in den 90er Jahren (ohne Baugenehmigung, da im Bauarchiv nichts vorliegt)
- Gebäude 2: Wintergartenanbau (Baujahr ca. 2.000)
 - **Achtung: Es handelt sich um eine genehmigungspflichtige bauliche Anlage. Eine Baugenehmigung liegt jedoch nicht vor (Annahme, da im Bauarchiv nichts vorliegt).**
 - Eine Nachtragsgenehmigung ist erforderlich, kann aber aus Gutachtersicht erteilt werden
- Gebäude 3: Baujahr unbekannt (wahrscheinlich im Zusammenhang mit Gebäude 1)
- Gebäude 4: errichtet wahrscheinlich in den 90er Jahren

Nutzung

- Wohnhaus/Ferienhaus
- Aktuell: leerstehend

5.1.1 Gebäude 1, 2 und 3**Maßangaben, Wohn- und Nutzflächen**

- Die Maßangaben basieren auf dem gutachterlichen Aufmaß. Die geschätzte Genauigkeit beträgt +/- 5%.
- Wohnflächen nach der Wohnfl.VO

	<p>Erdgeschoss (Innenhöhe ca. 2,38 m)</p> <p>Gebäude 1: Aufteilung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wohnzimmer, Bad, Küche, 2 Zimmer, Flure • Bebaute Fläche ca. 85,78 m² • Wohnfl.: Ca. 67 m² • NFK ca. 0,78 (realistischer NFK) <p>Gebäude 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 Raum • Bebaute Fläche ca. 15 m² • Wohnfl.: Ca. 13,75 m² • NFK ca. 0,92 (realistischer NFK) <p>Gebäude 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 Raum • Bebaute Fläche ca. 6,62 m² • Nfl.: Ca. 5,30 m²
	<p>Dachgeschoss (Innenhöhe max. ca. 2,23 m)</p> <p>Aufteilung</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2 Zimmer, Flur • Bebaute Fläche ca. 85,78 m² • Wohnfl.: Ca. 28,50 m² • NFK ca. 0,33 (realistischer NFK) <p>Der NFK im DG erscheint niedrig ist jedoch der Dachneigung (<40°) und dem hohen Abseltenanteil geschuldet.</p>
<p>Zusammenfassung Gebäude 1 und 2: Wohnfläche ca. Gebäude 3: Nutzfläche ca.</p>	<p>109,25 m² (EG/DG) 5,3 m² (EG)</p>

Mietzustand:

Mietverträge wurden nicht zugereicht, der Gutachter geht von folgender Nutzung aus: **Eigennutzung (Leerstand)**

Rohbaubsubstanz (Gebäude 1)

- Die äußerlich sichtbaren Sanierungen/Modernisierungen stammen überwiegend aus den 90er Jahren (Annahme um 1997)
- Das Dachgeschoss wurde wahrscheinlich auch in den 90er Jahren ausgebaut.
- Wahrscheinlich nicht unterkellert (es wurden keine Hinweise auf eine Unterkellerung gefunden)
- Soweit ersichtlich, Feldsteinfundament
- Außenwand (EG/DG):
 - Annahme: Leichtbauweise
 - Wahrscheinlich ehemals Holzständerkonstruktion mit beidseitiger Beplankung
 - In den 90er Jahren mit WDVS (ca. 8 cm) versehen, Giebel im DG: Verglasung und Holzschalung
- Holzbalkendecke
- Innenwände: Leichtbauweise aus der Bauzeit bzw. Trockenbauwände aus den 90er Jahren
- Dachgeschoss/Dachboden:
 - ausgebautes flaches Satteldach (Neigung ca. 37°) mit erneuerter Betondachsteindeckung

Ausbaubsubstanz

- Kunststofffenster mit doppelter Isolierverglasung, DG: großflächige Verglasung der Giebelseiten
- Heizung: Zentralheizung (Junkers Gastherme), Kupferinstallation, Konvektoren mit Thermostaten
- Warmwasser: dezentral über Elektro-Durchlauferhitzer
- Sanitär: EG mit Bad; DG ohne Bad
 - Sanitär: wandhängendes WC mit Vorwandmontage, bodenebene Dusche (Eckeinstieg mit Echtverglasung), WM-Anschluss, Fußboden gefliest und Wände vollflächig verfliest
 - Modernisierungsstand 90er Jahre (Dusche und WC wahrscheinlich später modernisiert/ausgetauscht)
- Elektro: nach VDE-Norm, mittlere Ausstattung
- Flur, Küche, Bad, Wintergarten mit Fliesen, Wohnzimmer mit Laminat/Fliesen, sonst textile Beläge, DG mit textilen Belägen
- Treppe: erneuerte Treppe ¼ gewandelt, offene Holztreppenanlage
- Innentüren (EG): Kiefernholztüren; DG: Röhrenspantüren

Gebäude 2 (Wintergarten)

- Holzständerkonstruktion als Anbau an das Gebäude 1 (dreiseitig verglast mit 8 Kunststoffterrassentüren), Gebäude 2 mit Pultdach mit Harteindeckung (Betondachstein)
- Wintergarten mit Heizungsinstallation, Fußboden mit Fliesen, Decke mit Holzverkleidung

Gebäude 3 (Nebengebäude)

- Anbau an das Gebäude 1
- Ausstattung unbekannt, da keine Innenbesichtigung erfolgte

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

- tlw. Algen- und Moosbefall an der Fassade, Schäden im Sockelbereich (ausgewaschene Fugen)
- Haustürüberdachung: Schäden an den Holzbauteilen und den Betondachsteinen
- Und andere Kleinstschäden

Innen

- Verschleißerscheinungen an Wand-, Boden- und Deckenbelägen entsprechend dem Gebrauch
- Unebene Fußböden, tlw. Risse in den Fußbodenfliesen
- Verschleißerscheinungen an Keramik und Armaturen entsprechend den Gebrauch
- Mineralwolldämmung in den Absichten unfachmännisch verlegt
- Gastherme technisch und wirtschaftlich überaltert (muss mittelfristig getauscht werden)
- Veluxdachfenster mit Schäden
- Und andere Kleinstschäden

5.1.2 Zubehör und baulichen Nebenanlagen

Aus Gutachtersicht ist eine pauschalisierte Bewertung gerechtfertigt. **Sachverständigenseits kommt ein Vergleichsfaktorverfahren je m² BGF zum Ansatz. Der angesetzte Vergleichsfaktorwert stellt einen Mittelwert über die vorhandene BGF dar. Sonstige zu berücksichtigende Bauteile sind im Wertansatz mit enthalten. Die vorhandenen Baumängel und Bauschäden sind ebenfalls im Ansatz berücksichtigt.**

Der Ansatz eines Vergleichskostenwertes je m² BGF stellt den marktangepassten Wert, mit dem diese baulichen Anlagen den Verkehrswert erhöhen, dar (nicht vergleichbar mit dem Substanzwert).

	<p>Gebäude 4</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gerätehaus • Leichtbauweise (Holztafelbauweise) • Ca. aus 90er Jahren • Bebaute Fläche ca. 2,20 m x 2,35 m • Vordach ca. 2,20 m x 1,75 m <ul style="list-style-type: none"> ◦ Sandwert ca. 500 €
<p>Einbauküche</p>	<ul style="list-style-type: none"> • L-Zeile • Ca. 2,30 m x 2,30 m • Hänge und Unterschränke • Landhausstil (Farbe beige) • Aus den 90er Jahren • Ceranfeld, Backofen, Edelstahlspüle, Geschirrspüler, Kühlschrank <ul style="list-style-type: none"> ◦ Standwert: ca. 300 €

Sonstiges

- Stellplatzfläche neben dem Haus
- Ca. 4 m x 4m
- Betonpflaster, uneben

6 Sachwertermittlung

6.1.1 Bruttogrundfläche- Wohnhaus und NHK

- Ermittlung der Brutto-Grundfläche entsprechend der SW-RL in Anlehnung an DIN 277-1 2005-02

Gebäude 1 - Lage im Objekt	Grundfläche (ca.)	Bemerkungen
Kellergeschoss	0,00	<ul style="list-style-type: none"> Die Gebäude 2 und 3 werden zusätzlich berücksichtigt.
Erdgeschoss	85,78	
Dachgeschoss	85,78	
insgesamt	171,56	

Gerundet: 172 m²

NHK 2010

- Freistehende Einfamilienhäuser eingeschossig, nicht unterkellert, DG ausgebaut (Typ 1.21)

Der Gutachter unterstellt eine Standardstufe 3

	Anteil in %	Gebäudestandard				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23	10	0	13	0	
Dach	15	0	0	15	0	
Fenster und Außentüren	11	0	0	11	0	
Innenwände und Türen	11	0	0	11	0	
Deckenkonstruktion und Treppen	11	0	5	6	0	
Fußböden	5	0	0	5	0	
Sanitär	9	0	4	5	0	
Heizung	9	0	2	7	0	
Sonstige technische Ausstattung	6	0	0	6	0	0
Gesamt	100	10	11	79	0	0

Ausstattungsstandardstufe	I	II	III	IV	V	Summe
NHK in €/m ²	790	875	1.005	1.215	1.515	
Wägungsanteil	10%	11%	79%	0%	0%	100,00%
Kostenwert	79,00	96,25	793,95	0,00	0,00	969,20
Gebäudeteil	NHK 2010 in €/m ²		Bemerkungen			
Gebäude 1	969,20		<ul style="list-style-type: none"> freistehendes Einfamilienhaus Typ 1.21, nicht unterkellert; ausgebautes Satteldach Standardstufe I-III 			
Anpassung Gebäudestellung:	1,00		<ul style="list-style-type: none"> Einzelstehend 			
Anpassung DG:	0,95		<ul style="list-style-type: none"> Dachneigung kleiner 40 grad Hoher Abseitenanteil Geringer NFK 			
Anpassung Ausstattung:	1,00		<ul style="list-style-type: none"> Keine Besonderheiten 			
Gesamt	920,74		969,2	x	1	x
gerundet	920		gerundeter Ansatz (gerundet auf volle 5 €/m ²)			

Wintergartenanbau (Gebäude 2) : **NHK-Ansatz: 975 €/m²** (pauschalisierter Ansatz)
 Abstellraum (Gebäude 3): gesondert berücksichtigt

6.1.2 Alterswertminderung

- Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durch diese gesetzliche Definition wird klargestellt, dass die für die Verkehrswertermittlungen anzusetzende Restnutzungsdauer (RND) baulicher Anlagen nicht an ihrer technischen Lebensdauer, z.B. bezogen auf die noch zu erwartende bautechnische Standdauer, abgeleitet aus der Haltbarkeitsgrenze der konstruktiven Bauteile, zu orientieren ist, sondern an der voraussichtlichen Dauer ihrer wirtschaftlichen Verwertbarkeit.
- Bei dem zu bewertenden Gebäude wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von **60 Jahren** angenommen.

Der Gutachter hält folgenden Ansatz für gerechtfertigt:

A	Baujahr Wohnhaus (fiktive Annahme)	1925
B	Instandsetzungen zu DDR-Zeit	1980
	• 1980	
C= (A+B)/2	fiktives vorläufiges Baujahr	1953
D	mittleres Jahr der Sanierungen / Modernisierungen / Umbauten	1997
E= (C+D+D+D)/4	fiktives Baujahr	1986
F	fiktives Alter	37
G	Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	60
H	Restnutzungsdauer	23
•	Verkürzte/verlängerte Restnutzungsdauer = Ansatz des Gutachters	23

Alterswertminderung gem. § 23 ImmoWertV

Es ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung (W_L = lineare Wertminderung in %) zugrunde zu legen.

$$W_L = \frac{GA}{Gd} \times 100$$

GA = Gebäudealter
 Gd = übliche Gesamtnutzungsdauer
 W_L = lineare Wertminderung

6.1.3 Sachwertberechnung

		Gebäude 1	Gebäude 2
Bruttogrundfläche in m ² gerundet		172,00	15,00
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (ohne BNK)	=	920,00	975
Baupreisindex im Basisjahr	=	100,00	100,00
aktueller Baupreisindex (Stichtag 15.08.2023) – gilt für Deutschland	=		178,30
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK in % (in €)</i>	=	282.141,92	26.076,38
o Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile in % der Normalherstellungskosten			0,00
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK (in €)</i>	=		308.218,30
BNK in % der Normalherstellungskosten (in €) +	0,00 %		0,00
<i>Gesamtherstellungskosten (inkl. BNK) in €</i>	=		308.218,30
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	=	60 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer geschätzt		23 Jahre	
Wertminderung wegen Gebäudealter (siehe § 23 ImmoWertV) der Gesamtherstellungskosten (lineare Abschreibung)	- 61,67 %		-190.078,23
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage	=		118.140,07
<u>Wertanteil der baulichen Außenanlagen in €</u>			
• Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten			
• Zusätzlicher Ansatz für Hausanschlüsse, Bodenbefestigung, Einfriedung, Zufahrt etc.	3,5 %		4.134,90
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>			
• Gebäude 3: pauschal: 4.000 €			4.500,00
• Gebäude 4: pauschal: 500 €			
<u>Wertanteil der Möblierung in €</u>			300,00
• Einbauküche: pauschal 300 €			
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage insgesamt in €			127.074,97
o zuzüglich des Wertes des Grund und Bodens in € gerundet			
o Nur Flurstück 18/7	+		353.690,00
vorläufiger Sachwert inklusive Wert des Grund und Bodens in €			480.764,97

6.1.4 Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes

Marktanpassung auf der Basis von Sachwertfaktoren; Quelle: Marktbericht 2019, Seite 57 ff

4.2.1 EFH

Die Ableitung der Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser erfolgte durch die Auswertung von 179 Kauffällen aus den Jahren 2017 bis 2018 ab dem Baujahr 1990 differenziert nach Bodenwertniveau.

Bei der Ableitung verwendete Funktion:

$$k_i = a \times \text{vSW}^b \quad \text{mit:} \quad \begin{array}{ll} k_i & = \text{Sachwertfaktor} \\ \text{vSW} & = \text{vorläufiger Sachwert} / 1.000.000 \\ a, b & = \text{Konstanten} \end{array}$$

Potenzfunktion k_{i1} nach Bodenwertniveau

Bodenrichtwertniveau	Funktion
25 €/m ²	$k_i = 0,59 \times (\text{vSW in } \text{€}/1.000.000 \text{ €})^{-0,33}$
50 €/m ²	$k_i = 0,69 \times (\text{vSW in } \text{€}/1.000.000 \text{ €})^{-0,26}$
100 €/m ²	$k_i = 0,80 \times (\text{vSW in } \text{€}/1.000.000 \text{ €})^{-0,20}$
200 €/m ²	$k_i = 0,92 \times (\text{vSW in } \text{€}/1.000.000 \text{ €})^{-0,15}$

Tabelle 52 - Potenzfunktion EFH

Anwendung der Funktion:

- Der Sachverständige wählt das Richtwertniveau = 200 €/m²

k (bei 200 €/m²) = 1,027

Vorläufiger Anpassungsfaktor	1,027
Anpassung an das Jahr 2023	0,15
<ul style="list-style-type: none"> Die Marktdaten des Marktberichtes 2019 basieren auf den Daten der Jahre 2018/2019 	
Anpassung an die Lage in Zingst	0,10
<ul style="list-style-type: none"> höheres Bodenrichtwertniveau als 200 €/m² gemäß Statistik 	
Tatsächliche Marktlage im Bereich des Grundstücks (Einschätzung des Gutachters)	-0,15
<ul style="list-style-type: none"> Einschätzung des Gutachters (aktuelle Marktlage) Marktsunsicherheit, steigende Zinsen 	
Gesamt	1,1270

vorläufiger Sachwert		480.764,97 €
<ul style="list-style-type: none"> Marktanpassungsfaktor = Abschlag 	1,127	61.057,15 €
marktangepasster Sachwert		541.822,12 €
<ul style="list-style-type: none"> Wertminderung wegen zusätzlicher Baumängel und Bauschäden (siehe § (2) ImmoWertV) in % <ul style="list-style-type: none"> Siehe Baumängel(Bauschäden Möglicherweise Kosten für Nachtragsgenehmigungen (z.B. Gebäude 2) 	-2,5 %	-13.545,55 €
<ul style="list-style-type: none"> zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung (siehe § (2) ImmoWertV) in % 	0 %	0,00 €
<ul style="list-style-type: none"> pauschalisierter Abschlag Sonstige Zustandsmerkmale 		0,00 €
		528.276,57 €
		Gerundet: 528.000 €

7 Vergleichsfaktorverfahren

Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohneigentum z.B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden "**Vergleichsfaktorverfahren**" genannt (vgl. § 13 ImmoWertV).

7.1.1 Marktdaten

Grundstücksmarktbericht Landkreis Vorpommern-Rügen 2019, Seite 35

3.2.5 Wochenend- und Ferienhäuser

Wochenend- und Ferienhäuser sind gerade in einem touristisch orientierten Land wie Mecklenburg-Vorpommern von besonderer Bedeutung. Insbesondere in Regionen in Ostsee- oder anderer Wassernähe sind kleine Rückzugsorte zur Selbstnutzung oder Vermietung beliebt. In der nachfolgenden Übersicht sind Gebädefaktoren, bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche, ausgewiesen. Die Gebädefaktoren enthalten den Wertanteil des Bodens (bis 2.000 m²) und wurden aus den Kauffällen der Berichtsjahre 2017/2018 ermittelt. In den zugrunde liegenden Daten sind Gebäudetypen ohne Dreifamilien- und Mehrfamilienhäuser.

Räumliche Teilmärkte siehe Pkt. 3	Baujahres- klassen	Anzahl	Ø Grundstücksfläche (m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Wohnflächenpreis (€/m ²)
Seebäder- und Erholungsgebiete	bis 1949	5	635	106	5.355
	1950 - 1990	32	547	72	4.045
	1991 - 2013	43	451	112	3.282
	2014 - 2018	32	381	97	3.795

Der Gutachter ordnet das Objekt in die Kategorie Baujahr bis 1949 ein.

Ansatz Wohn- und Nutzfläche in m ² :	109,25	
Wohnflächenpreis nach räumlicher Lage in €/m ² <ul style="list-style-type: none"> o Eine Lageanpassung erfolgt nicht, der Vergleichsfaktorwert aus Verkäufen von Seebädern/Erholungsgebieten ermittelt wurde 	5.355	585.033,75
Korrekturfaktor <ul style="list-style-type: none"> • Anpassung an das Jahr 2023 o Siehe Sachwertanpassung 	0,15	87.755,06
Korrekturfaktor <ul style="list-style-type: none"> • Marktunsicherheit, steigende Zinsen o Siehe Sachwertanpassung 	-0,15	-87.755,06
Korrekturfaktor <ul style="list-style-type: none"> • Im Vergleich kleineres Grundstück (mittlere Größe 635 m²) • Instandhaltungsrückstau (Siehe Baumängel(Bauschäden)) • Möglicherweise Kosten für Nachtragsgenehmigungen (z.B. Gebäude 2) 	-0,10	-58.503,38
• Angepasster Vergleichsfaktorwert		526.530,37

Der Vergleichsfaktorwert stützt den ermittelten Sachwert.

8 Rechte in Abt. II

Auftragsgemäß werden die Rechte in Abt. II berücksichtigt.

Anmerkungen

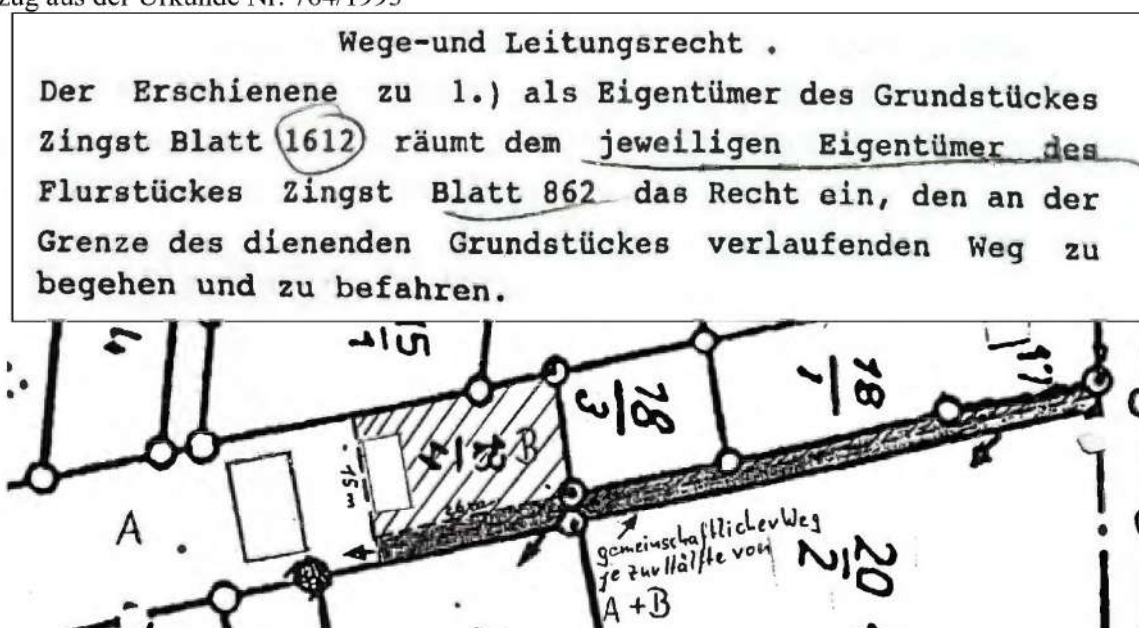
- Bei den Flurstücken 18/5, 18/7, 20/8, 20/10 handelt es sich um private Verkehrsflächen.
- Die Nutzung als Verkehrsfläche und Fläche zum Verlegen von Leitungen ist somit im dargestellten Bodenwert weitgehendst erfasst.
- Die zusätzliche Belastung durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist somit gering.

8.1.1 Flurstück 18/5

- Auf dem Flurstück 18/5 lasten folgende Rechte

Blatt 3727 Abt. II	<ul style="list-style-type: none"> • lfd.Nr. 1 Grunddienstbarkeit (Wege- und Leitungsrecht) <ul style="list-style-type: none"> ◦ UR-Nr. 764/1993 vom 06.04.1993 • lfd.Nr. 2 Grunddienstbarkeit (Wege- und Leitungsrecht) <ul style="list-style-type: none"> ◦ UR-Nr. 2325/1999 vom 15.12.1999
-----------------------	---

Auszug aus der Urkunde Nr. 764/1993



- Begünstigt wird der Eigentümer des Flurstückes 18/6 (Seestraße 12)

Wert des Flurstückes 18/5 (unbelastet)

Flurstück	Flurstücksgröße in m ²	Bodenwert in €/m ²	Bodenwert in ²	Anteil	Bodenwert Gerundet	Betonpflaster In € (Anteil)
18/5	307	170	52.190,00	0,25	13.050	

Minderung durch das Recht Abt. II lfd. Nr. 1

Die Belastung durch das Recht wird mit 10 % angenommen

- Minderung durch das Recht: 10 % von 52.190 € = 5.219 €
- davon ¼ Anteil = **gerundet -1.300 €**

Auszug aus der Urkunde Nr. 2325/1999

Anerkennung, Bewilligung und Antrag auf Grundbuchberichtigung

In der Grundbuchsache

erkennen wir,
an, daß auf dem uns neber
den Wegegrundstück

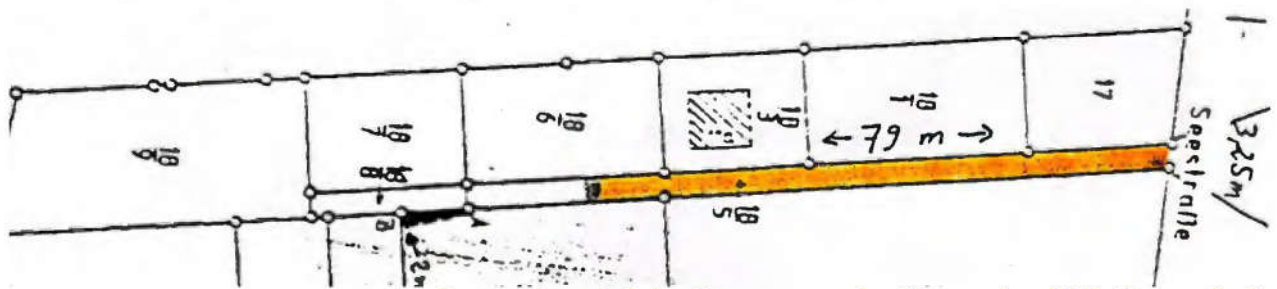
, als Miteigentümer des dienenden Grundstückes
zu jeweils einem ideellen Viertel gehören-

Gemarkung Zingst, Flur 5, Flurstück 18/5 Größe 307 qm
zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstückes

Gemarkung Zingst, Flur 5, Flurstück 20/3 Größe von 1.150 qm,
eingetragen im Grundbuch von Zingst Blatt 886
(Eigentümer)

gemäß DDR-Recht eine Vereinbarung über eine dem Eigentümer des begünstigten Grundstückes eingeräumte Mitberechtigung zur Mitbenutzung des dienenden Grundstückes im Sinne eines umfassenden Geh- und Fahrrechtes sowie eines Rechtes zur Verlegung und Erhaltung der üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen (u.a. Wasser, Abwasser, Strom, Telefon, TV-Kabel) zum begünstigten Hausgrundstück getroffen ist.

Die Mitbenutzungsvereinbarung erstreckt sich von der Einfahrt Seestraße über eine 79 m lange Wegstrecke wie in der anliegenden Flurkarte orangefarben eingezeichnet.



- **Begünstigt wird der Eigentümer des Flurstückes 20/3 (Seestraße 9)**

Wert des Flurstückes 18/5 (unbelastet)

Flurstück	Flurstücksgröße in m ²	Bodenwert in €/m ²	Bodenwert in €	Anteil	Bodenwert Gerundet	Betonpflaster In € (Anteil)
18/5	307	170	52.190,00	0,25	13.050	

Minderung durch das Recht Abt. II lfd. Nr. 2

Die Belastung durch das Recht wird mit 8 % angenommen

- o Im Gegensatz zum Recht lfd. Nr. 1 lastet dieses Wegrecht nur auf einer 79 m langen Wegstrecke (Gesamtlänge Flurstück 18/5 ca. 96 m)

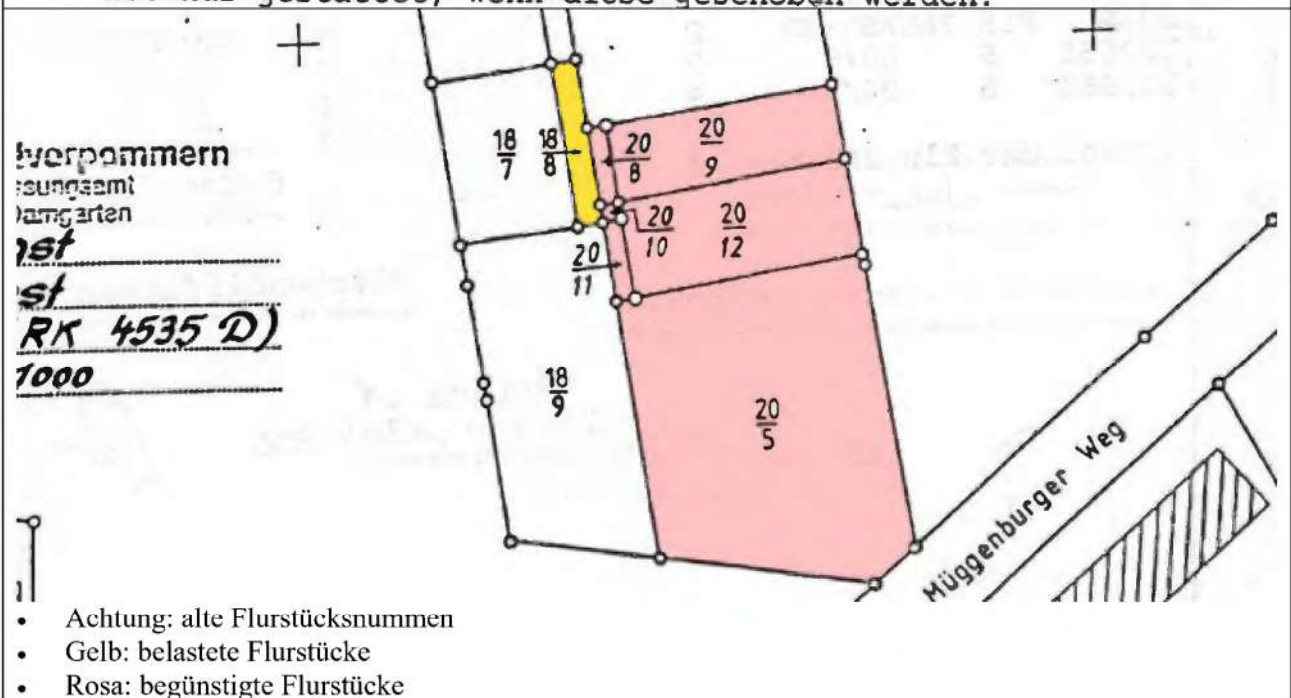
- Minderung durch das Recht: 8 % von 52.190 € = 4.175,20 €
- davon ¼ Anteil = **gerundet -1.050 €**

8.2 Flurstück 18/8

Blatt 1612; Abt.II	<ul style="list-style-type: none"> • lfd.Nr. 3 Grunddienstbarkeit (Wegerecht) <ul style="list-style-type: none"> ◦ UR-N. 337/00 vom 13.04.2000
--------------------	---

Auszug aus der Urkunde 337/200

1. Der Eigentümer des Flurstücks 18/8 räumt dem jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 20/8, 20/9, 20/10, 20/11, 20/12 und 20/5 ein Wegerecht -als Mitbenutzungsrecht neben dem Eigentümer- zur Benutzung als Fußweg, ein. Das Mitführen von Fahrrädern ist nur gestattet, wenn diese geschoben werden.



Wert des Flurstückes 18/8 (unbelastet)

Flurstück	Bodenwert Gemäß Anteil	Betonpflaster In € (Anteil)	Bodenwert Gesamt in €/m²	Angepasster Bodenwert	Bemerkungen
18/8	5.780,00	1.000	6.780	6.280	Es kommen pauschal – 500 € zum Abzug wegen der Überbauungen durch das Ferienhaus

Die Belastung durch das Recht wird mit 5 % angenommen, die Mitbenutzung ist auf die Nutzung als Fußweg und Radweg eingeschränkt (kein Leitungsrecht).

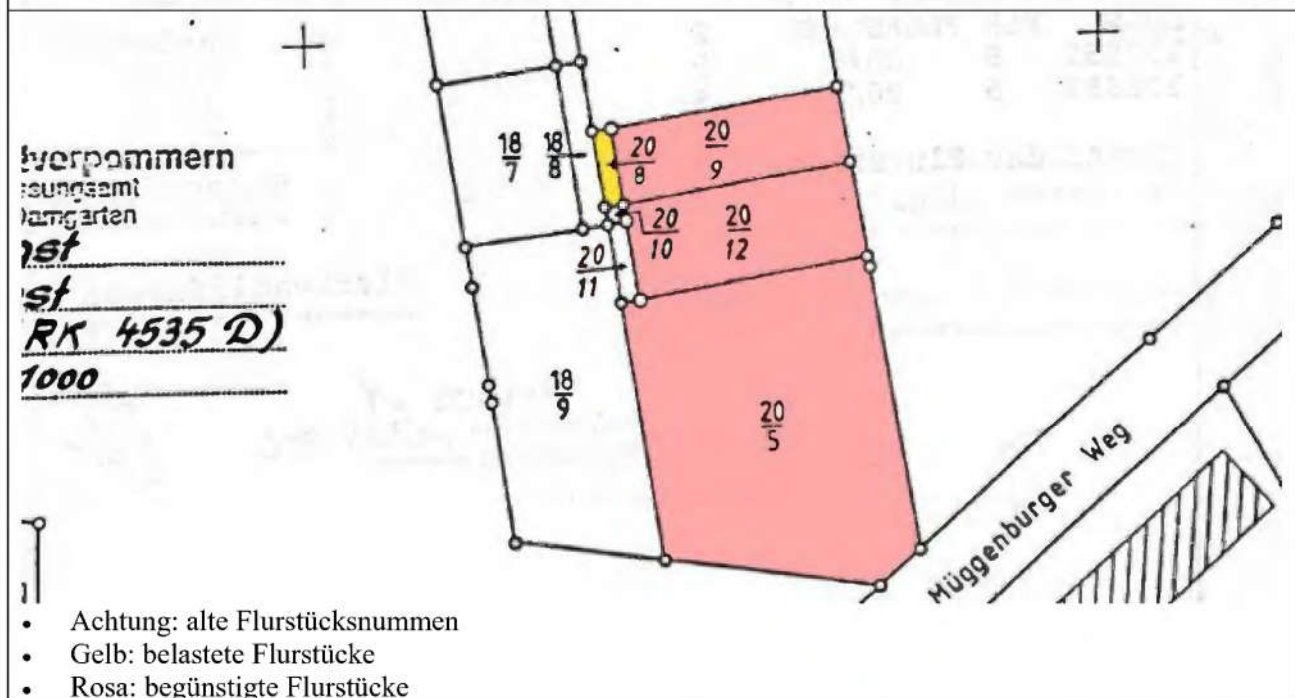
- Die Minderung lastet auf dem reinen Bodenwert ohne Berücksichtigung des Betonpflasters.
- Minderung durch das Recht: 5 % von 5.780 € = **gerundet -300 €**

8.3 Flurstück 20/8

Blatt 4217; Abt.II	<ul style="list-style-type: none"> • lfd.Nr. 1 Grunddienstbarkeit (Wegerecht) <ul style="list-style-type: none"> ◦ UR-N. 337/00 vom 13.04.2000
--------------------	---

Auszug aus der Urkunde 337/200

2. Der Eigentümer des neugebildeten Flurstücks 20/8 räumt zu Lasten des Flurstücks 20/8 unter Zustimmung des Erwerbers dem jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 20/5 sowie dem jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 20/9 und 20/12 ein Wegerecht -als Mitbenutzungsrecht neben dem Eigentümer- zur Benutzung als Fußweg, ein. Das Mitführen von Fahrrädern ist nur gestattet, wenn diese geschoben werden. Dieses Recht kann vom Eigentümer des herrschenden Grundstücks nur Dritten überlassen werden, die auch am herrschenden



Wert des Flurstückes 20/8 (unbelastet)

Flurstück	Bodenwert Gemäß Anteil	Betonpflaster In € (Anteil)	Bodenwert Gesamt in €/m²	Angepasster Bodenwert	Bemerkungen
20/8	3.400,00	600	4.000	4.000	Inkl. Betonpflaster

Die Belastung durch das Recht wird mit 5 % angenommen, die Mitbenutzung ist auf die Nutzung als Fußweg und Radweg eingeschränkt (kein Leitungsrecht)

- Die Minderung lastet auf dem reinen Bodenwert ohne Berücksichtigung des Betonpflasters.
- Minderung durch das Recht: 5 % von 4.000 € = **gerundet -200 €**

9 Verkehrswert

Sachverständigenseits wird der vorläufige Verkehrswert nur vom Sachwert abgeleitet. Der Vergleichsfaktorwert dient nur der Stützung.

• marktangepasster Sachwert (SW) - gerundet	528.000,00 €
---	--------------

Somit wird der Verkehrswert § 194 BauGB
eines **mit einem Ferienhaus**
bebauten Grundstücks
Seestraße 11 in 18374 Zingst
zum Wertermittlungstichtag 17.November 2023
geschätzt mit

Blatt / lfd.Nr.	Flurstück	Verkehrswert in €	Minderung durch Rechte in €
3724 / BV Nr. 1	18/7	528.000 €	
1612 / BV Nr. 2 (1/2 Anteil)	18/8	6.280 €	Recht Abt. II. lfd. Nr. 3: -300 €
3727 / BV Nr. 1 (1/4 Anteil)	18/5	13.050 €	Recht Abt. II. lfd. Nr. 1: -1.300 € Recht Abt. II. lfd. Nr. 2: -1.050 €
4217 / BV Nr. 1	20/8	4.000 €	Recht Abt. II. lfd. Nr. 1: -200 €
4218 / BV Nr. 1	20/10	1.000 €	

10 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	1	Auszug aus dem Stadtplan, Regionalplan
Anlage	2	Auszug aus dem Katasterplan
Anlage	3	Luftbild mit Darstellung der Flurstücke
Anlage	4	Darstellung von Überbauungen
Anlage	5	Darstellung der Bauleitplanung <ul style="list-style-type: none">• Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Anlage	6	Darstellung der Bauleitplanung <ul style="list-style-type: none">• Auszug aus dem B-Plan Nr. 29 „östl. Seestraße“, Rechtskraft 2016
Anlage	7	Darstellung der Bauleitplanung <ul style="list-style-type: none">• Auszug aus dem einfachen B-Plan Nr. 31 von 2017
Anlage	9-10	Grundrisse vom EG und DG
Anlage	11 – 13	Fotoansichten
Anlage	14	Baulastauskunft
Anlage	15-19	Darstellung der Flurstücksdaten

11 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage

gute Wohnlage / gute Lage für Touristische Nutzungen in Zingst

- Anschrift: Seestraße 11 in 18374 Zingst

Nutzungsberechtigte + weitere Ansprechpartner:

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

- Eigennutzung, aktuell leerstehend

Gewerbebetrieb:

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

Maschinen und Betriebseinrichtungen:

- Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- Die Einbauküche wurde mitbewertet und ist im Verkehrswert für das Flurstück 18/7 enthalten.

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.**

Energiepass: nicht vorhanden

Kaminkehrer:

- Schornsteinfeger: 18445 Altenpleen OT Günz

baubehördliche Beanstandungen: offiziell keine bekannt,

- Bezüglich der Legitimation des Gebäudes 2 hat der Gutachter Zweifel (fehlende Baugenehmigung).

Sonstiges: kein getrenntes Eigentum, kein Denkmalschutz

Bodenordnung: keine

Überbauungen:



- Das Flurstück 18/7 wird nicht überbaut.
- Vom Flurstück 18/7 gehen folgende Überbauungen aus:
 - Der Dachüberstand und Teile des Hauses überbauen augenscheinlich (laut Luftbild) die Flurstücksgrenze zum Flurstück 18/8.
 - Die überbaute Fläche beträgt ca. 3 bis 5 m².
 - Der Gutachter geht von einem Überbaurecht nach BGB aus.
 - Genaueres kann nur eine Gebäudeeinemessung erbringen.

12 **Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BANz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BANz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL:

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

VW-RL:

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

BRW-RL:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2014 (BGBl. I S. 1218)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. November 2013 (BGBl. I S. 3951)

WoFlV:

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

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

DIN 283:

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

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2015
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2015
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 26.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig: 1 x 1 der Immobilienbewertung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014

13 Erklärung des Sachverständigen

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

Sichtbare Mängel, welche die vereinbarten oder nach den Umständen 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 17.11.2023

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*

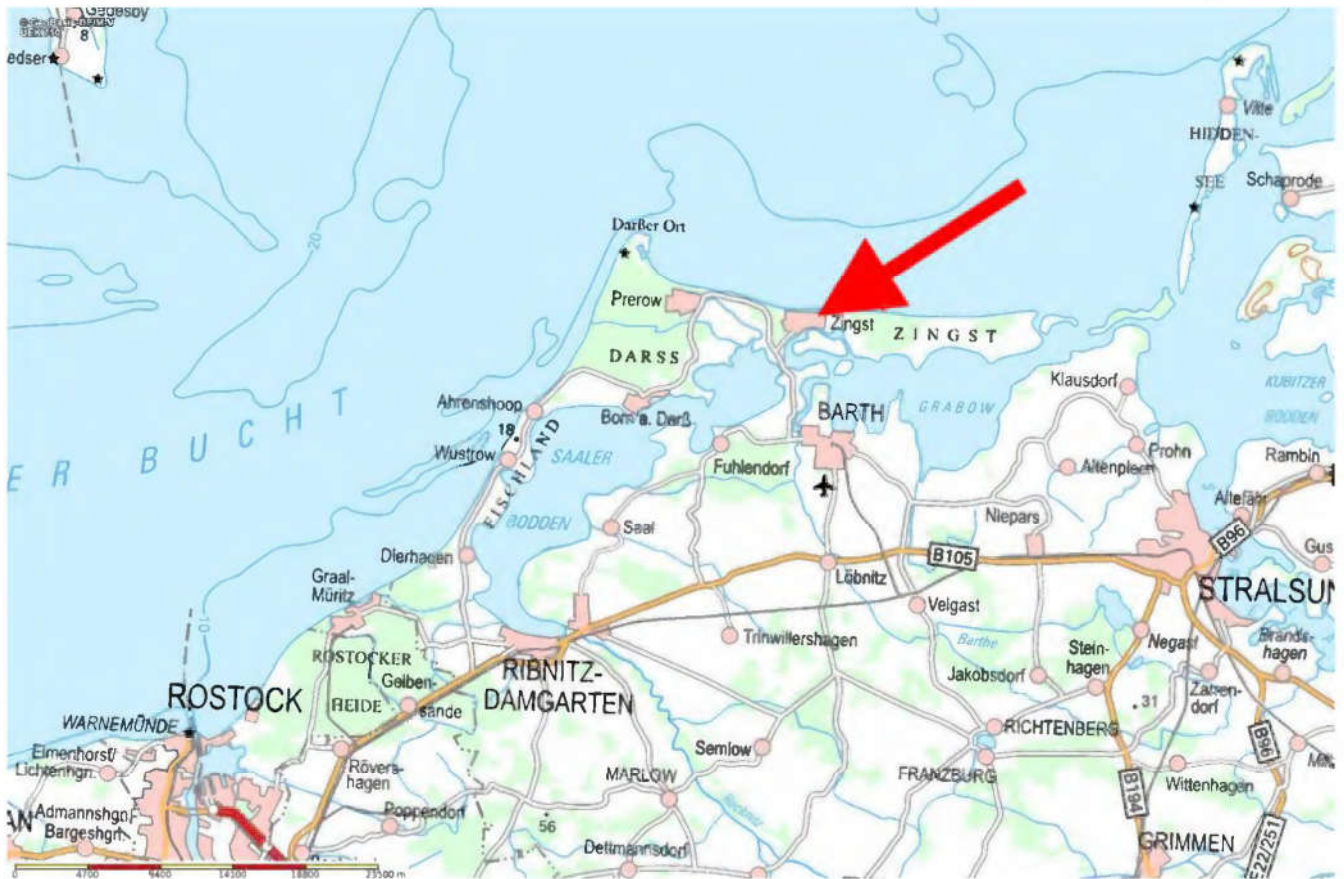
Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass Ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.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

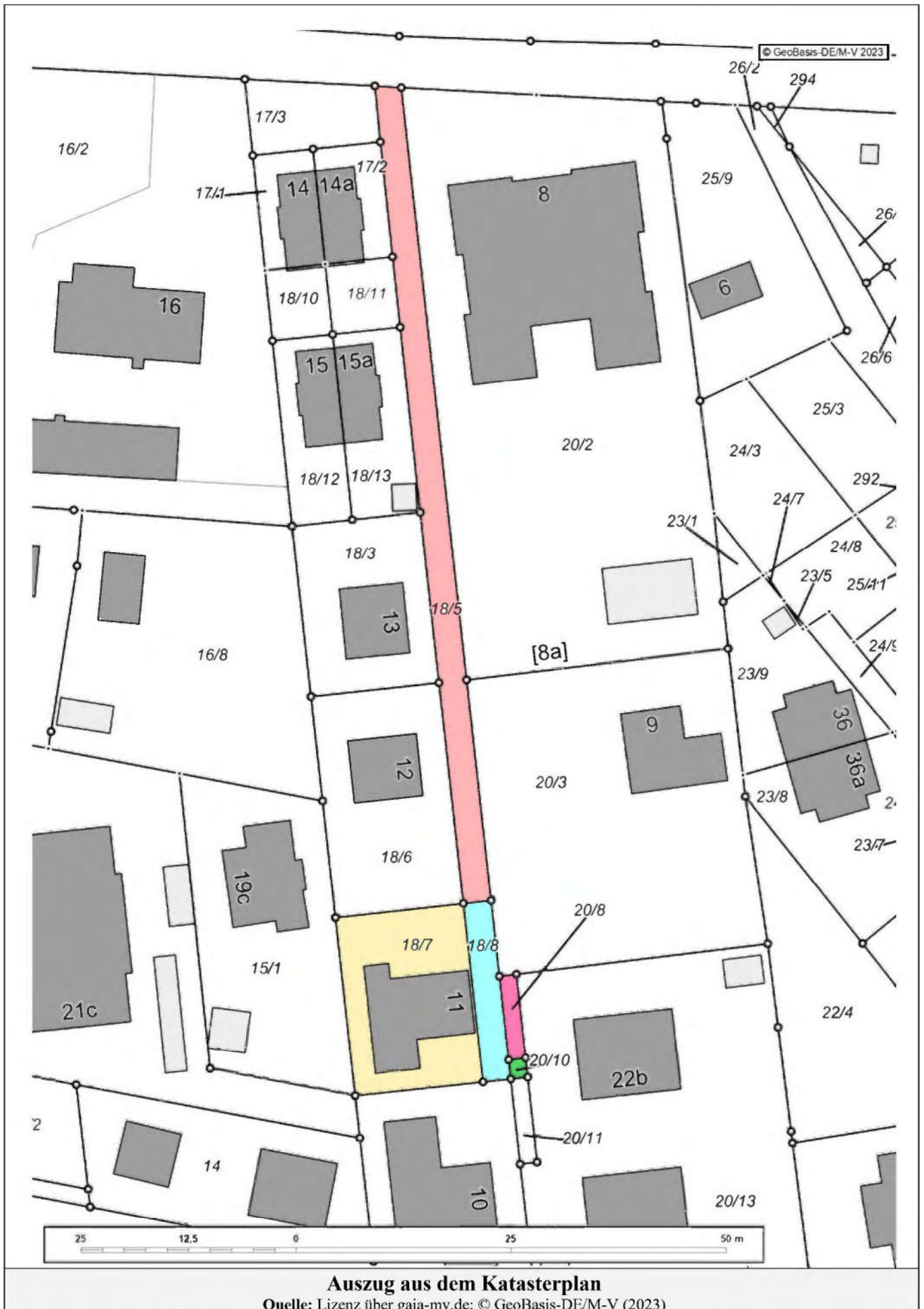


Quelle: Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V



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

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





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

Darstellung der Flurstücke

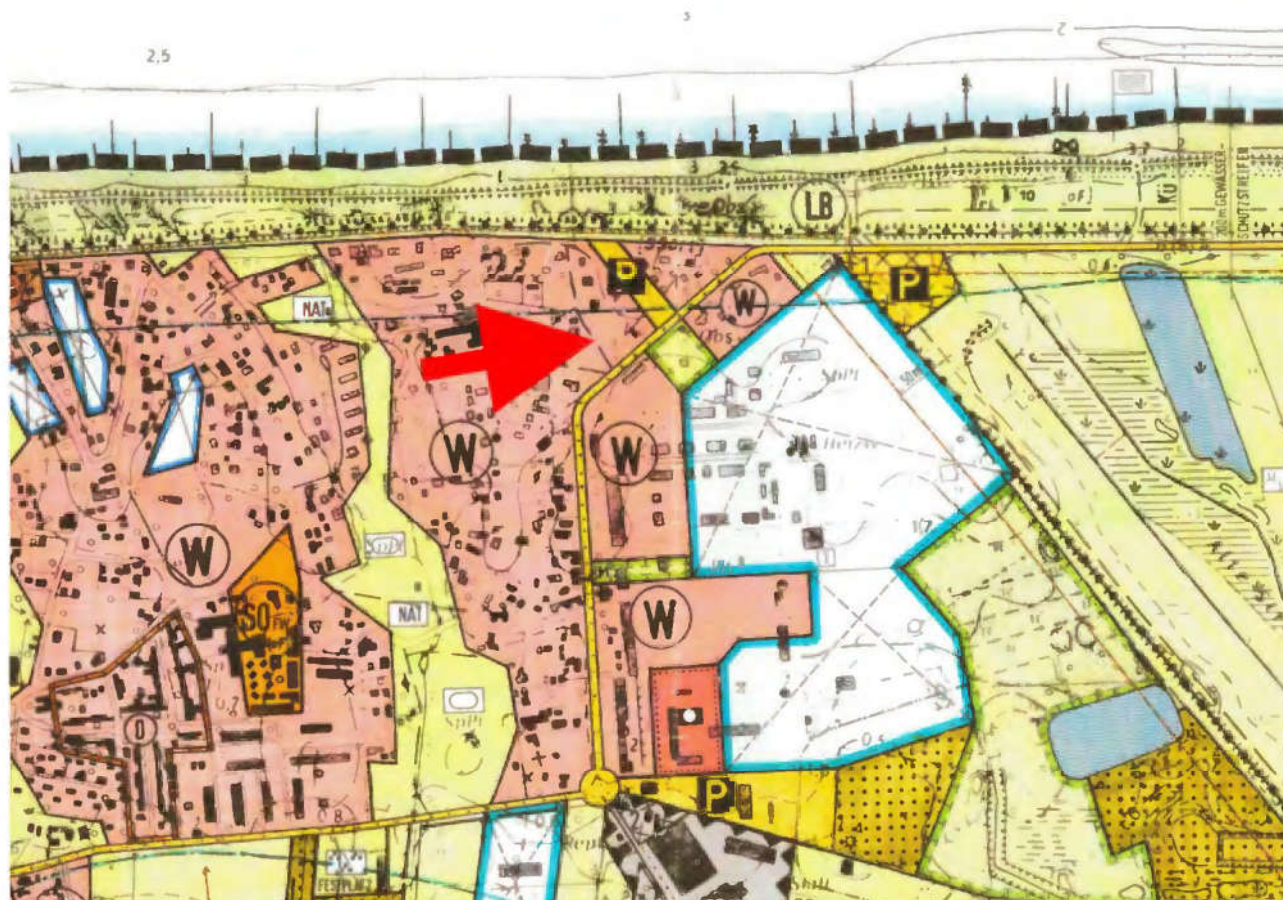


Luftbild (unmaßstäblich), Quelle: Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2023)



- o Der Dachüberstand und Teile des Hauses überbauen augenscheinlich (laut Luftbild) die Flurstücksgrenze zum Flurstück 18/8.
- o Die überbaute Fläche beträgt ca. 3 bis 5 m².
- o Der Gutachter geht von einem Überbaurecht nach BGB aus.
- o Genauereres kann nur eine Gebäudeeininmessung erbringen.

Darstellung von Überbauungen



1. DARSTELLUNGEN

--- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
- GEMEINDEGRENZE

W	WOHNBAUFLÄCHE	§ 1 ABS. 1 NR. 1	BAUNVO
M	GEMISCHTE BAUFLÄCHEN	§ 1 ABS. 1 NR. 2	BAUNVO
G	GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN	§ 1 ABS. 1 NR. 3	BAUNVO
SO	SONDERGEBIETE, DIE DER ENTWICKLUNG DIENEN: CAMP - CAMPPLATZ FH - FERIENHÄUSER FW - FERIENWOHNUNGEN	§ 10	BAUNVO
SO	SONSTIGE SONDERGEBIETE: KUT - KURFRIEDHÖFE HA - HAFENANLAGEN BU - BUNDESANRICHTUNGEN KK - KURKLINIKEN	§ 11	BAUNVO
	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF	§ 5 ABS. 2 NR. 2	BAUGH
OV	ÖFFENTLICHE VERWALTUNGEN		
S	SCHULE		
K	KIRCHE UND KIRCHLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN		
P	POST		

	ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSSTRASSEN	§ 5 ABS. 2 NR. 3	BAUGH
P	RUHENDER VERKEHR		
.....	HAUPTWANDERWEG, HAUPTTRADWEG		
	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN	§ 5 ABS. 2 NR. 4	BAUGH
K	KLÄRANLAGE		

	GRÜNFLÄCHEN	§ 5 ABS. 2 NR. 5	BAUGH
F	FRIEDHOF		
U	UFERZONE		
B	BRACHE		
FE	FEUCHTBRACHE		
G	GRÜNVERBINDUNG		
R	RADESTRAND		
N	NATURNAHE GRÜNFLÄCHE		
P	PARKANLAGEN		
S	SPORTPLATZ		
D	DAUERKLEINGÄRTEN		

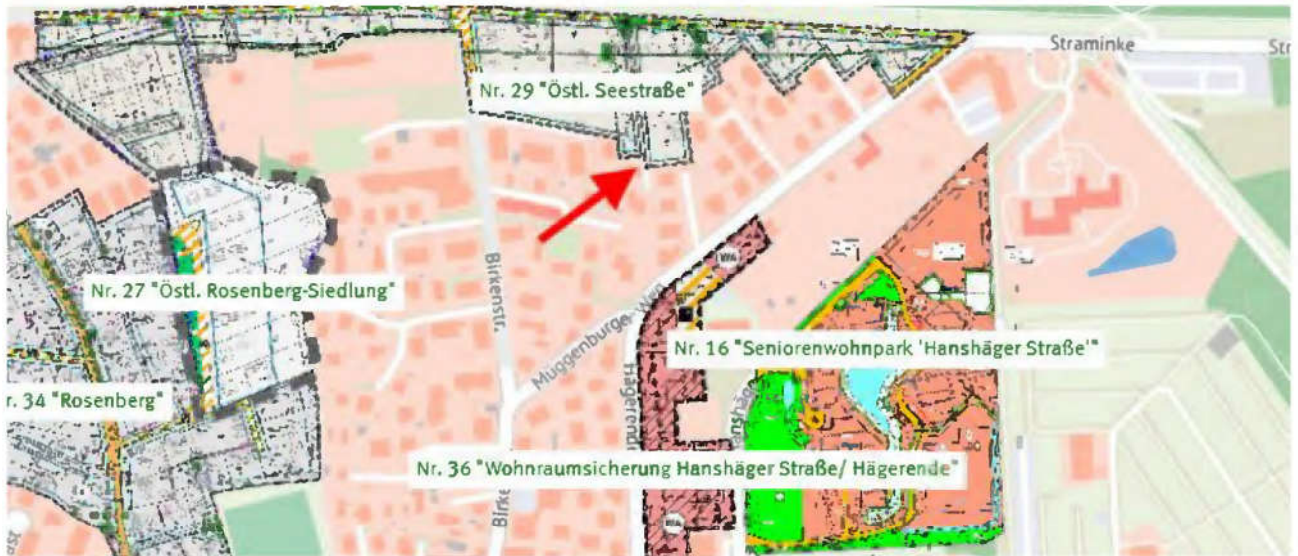
2. KENNZEICHNUNGEN

1-3	UMGRENZUNG DER FÜR BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNGEN VORGESEHENEN FLÄCHEN, DENEN HÖHEN ERHEBLICH MIT UMWELTEGEFÄHRDENDEN STÄRKE VERÄNDERUNG ZU FÜHREN KÖNNEN	§ 5 ABS. 3 NR. 3	BAUGH
4	VON DER GENEHMIGUNG AUSGENOMMENE FLÄCHEN GEMÄSS SCHRIFFTEN DES MINISTERRUMS FÜR BAU- LANDESENTWICKLUNG U. UMWELT M.V. VOM 12.02.1998	§ 5 ABS. 3	BAUGH
5	DURCH GEMEINDELICHEN BESCHLUSS VOM 12.07.1998 VON DEN DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGS- PLANES AUSGENOMMENE FLÄCHEN	§ 5 ABS. 1 SATZ 7	BAUGH

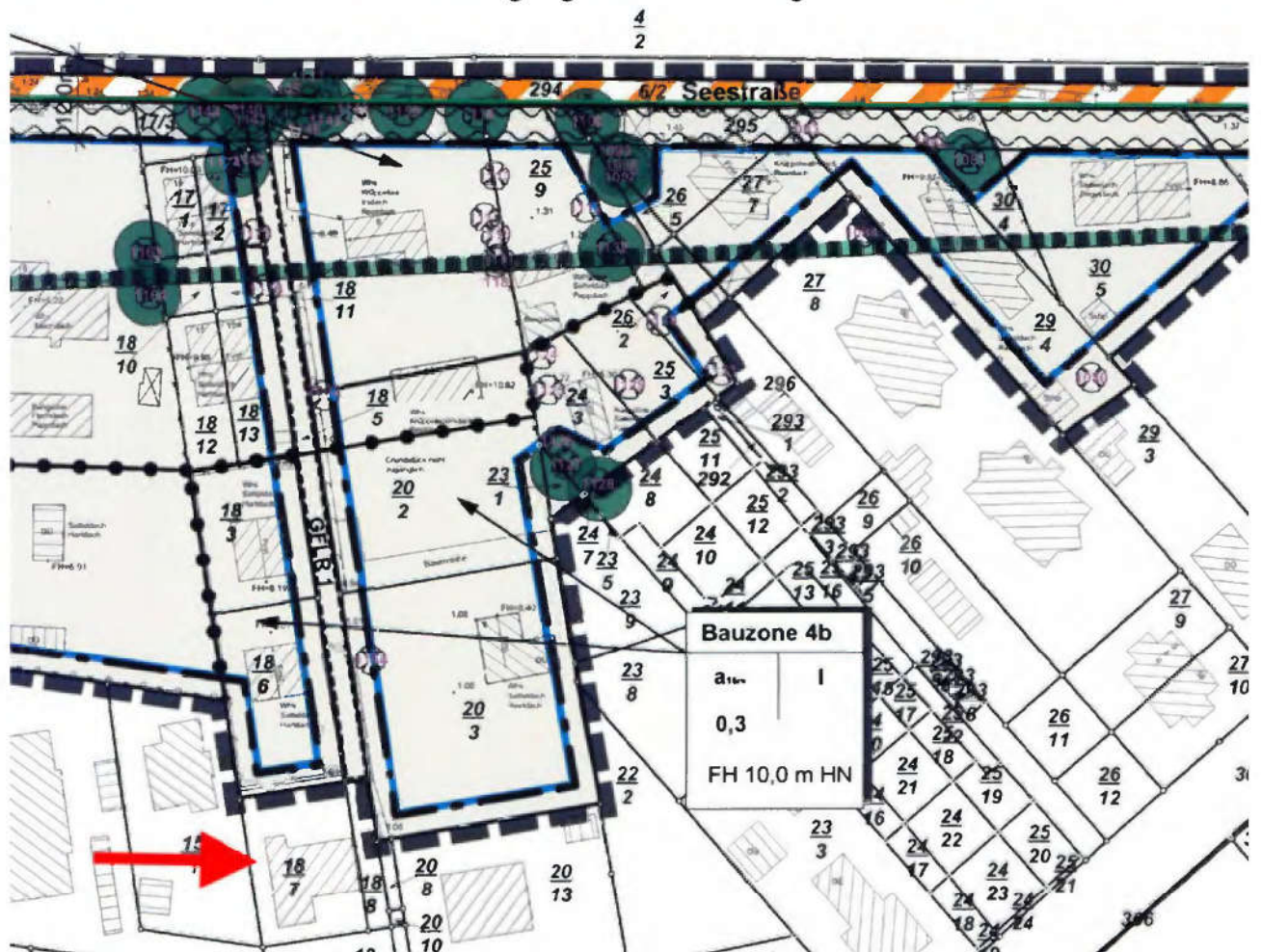
Darstellung der Bauleitplanung

**Auszug aus dem F-Plan von 1996; Die Lage des Grundstückes wurde markiert.
ausgewiesen als Wohngebiet**

- Es gibt seit 1996 mehrere Änderungen/Ergänzung des F-Planes, der Bereich des zu bewertenden Grundstückes ist davon nicht betroffen.
- Nähere Hinweise unter <https://www.gemeinde-zingst.de/buergerservice/geodaten>



Darstellung angrenzender B-Plangebiete



- Die Flurstücke 18/7, 18/8, 20/10 und 20/8 liegen nicht im Geltungsbereich des B-Planes
- Das Flurstück 18/5 liegt im Geltungsbereich des B-Planes

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

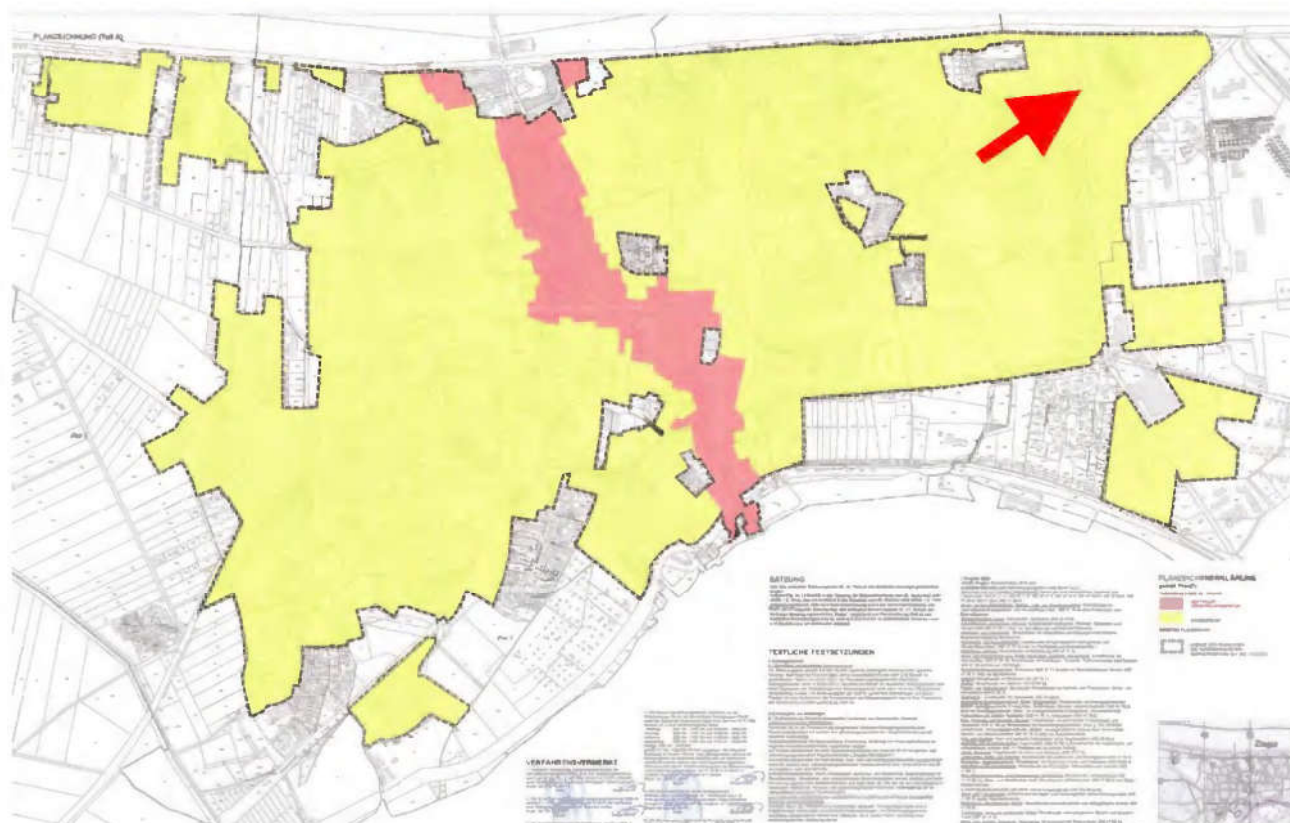
15.05.00

beschränkte Flächen

--- GFLR 1 ---

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB) hier: GFLR1: Geh-, Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger

Auszug aus dem B-Plan Nr. 29 „östl. Seestraße“, Rechtskraft 2016



Ostseehellbad Zingst

einfacher Bebauungsplan
nach § 9 (2a) BauGB ohne Umweltbericht

Nr. 31

"Schutz des zentralen Versorgungsbereiches Zingst"

Satzungsfassung

Fassung vom 15.02.2016, Stand vom 04.01.2017

Maßstab 1:2.500

PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanZV

FLÄCHEN (§ 9 ABS. 2a BAUGB)

ZENTRALER
VERSORGUNGSBEREICH

RANDBEREICH

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN
GELTUNGSBEREICHES DES
BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

2 Zulässigkeit von Nutzungen

2.1 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben außerhalb des festgesetzten Zentralen Versorgungsbereichs (Randbereich)

Außerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Zentralen Versorgungsbereichs sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß Abschnitt 3 unzulässig.

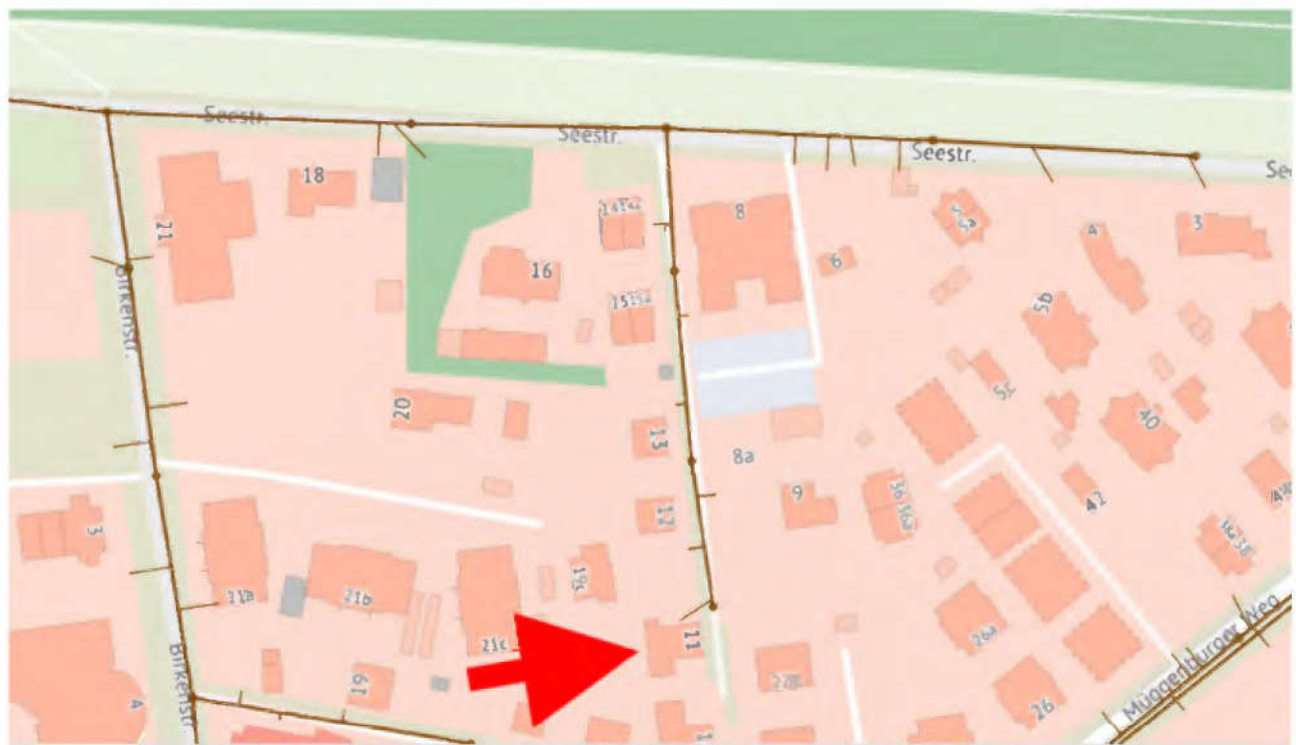
Ausnahme: kann die Neuansiedlung, Erweiterung, Änderung und Nutzungsänderung von folgenden Einzelhandelsbetrieben zugelassen werden:

- Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 30 m² mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten („Zingster Strandläden“).
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- bzw. nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment, wenn die zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Nebensortimente eine Verkaufsfläche von 30 qm insgesamt nicht überschreiten.
- Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Dienstleistungs-, Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, zentren- und / oder nahversorgungsrelevante Sortimente führen und nicht mehr als 10% der mit dem Betriebsgebäude überbauten Flächen als Verkaufs- und Ausstellungsflächen haben bzw. nicht mehr als 30 qm Verkaufsfläche aufweisen („Annexhandel“).

2.2 Zulässigkeit von Wohnräumen und Beherbergungszimmern innerhalb des festgesetzten Zentralen Versorgungsbereichs

Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Zentralen Versorgungsbereichs sind in Erdgeschossen Wohnungen einschließlich Ferienwohnungen und Beherbergungszimmer unzulässig; ausgenommen hiervon sind Gebäude, die in zweiter Reihe rückwärtig einer straßenbegleitenden Bebauung stehen.

Auszug aus dem einfachen B-Plan Nr. 31 von 2017
Das Grundstück ist im Randbereich (außerhalb des festgesetzten zentralen Versorgungsbereiches) gelegen.



METADATEN ZUM LAYER: SCHMUTZWASSER

WMS Server Gemeinde Zingst

Die dargestellten Schächte und Leitungen sind nicht maßstäblich und nicht immer ganz lagegenau. Sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und dienen lediglich als Orientierungshilfe.

Kontakt:

Abwasserentsorgungsbetrieb Zingst

Hanshager Straße 1

18374 Zingst

Tel.: +49 38232 81056

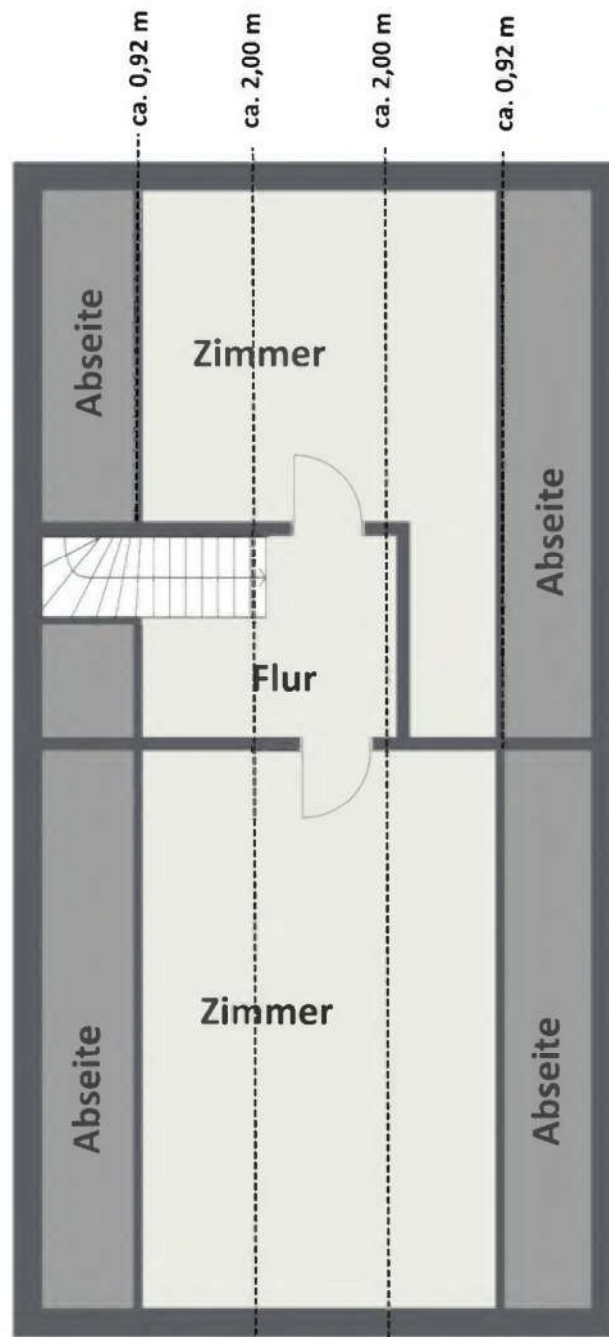
Fax: +49 38232 89731

e-Mail: abwasserentsorgung@gemeinde-zingst.de

- o Braun markierte Leitung: = Schmutzwasserleitung
- o Laut diesem Leitungskataster hat das Objekt „Seestraße 11“ einen zentralen Schmutzwasseranschluss.



Schematischer Grundriss vom Erdgeschoss (unmaßstäblich)
Erstellt vom Gutachter, Genauigkeit der Maßangaben ca. +/-5%



Schematischer Grundriss vom Dachgeschoss (unmaßstäblich)
Erstellt vom Gutachter, Genauigkeit der Maßangaben ca. +/-5%

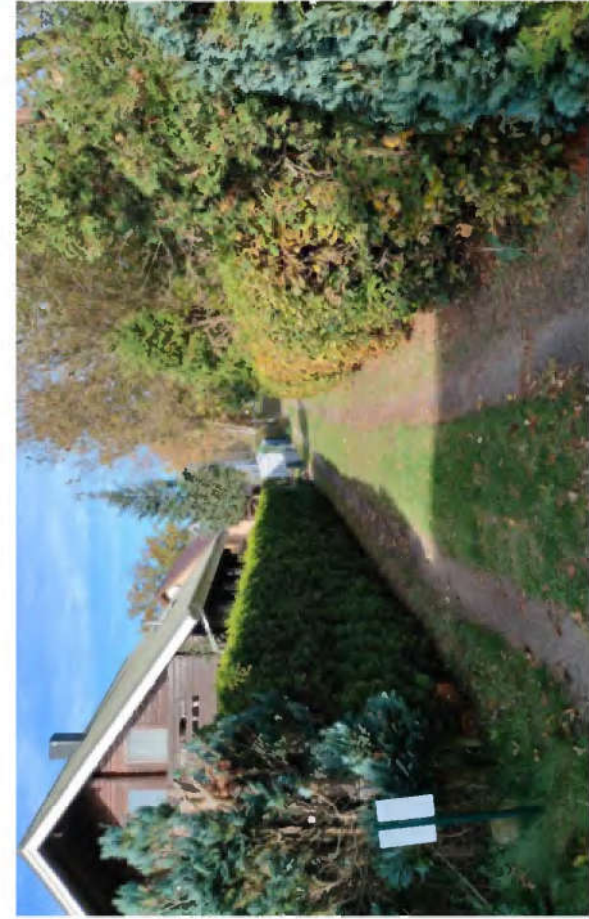


Bild 1-2 o Links und rechts: Ansichten des Flurstückes 18/5 (private Verkehrsfläche)



Bild 3-4 o Links: ungefähre Grenzen der Flurstücke 18/8 und 20/8 und Rechts: Stellfläche auf dem Flurstück 18/7



Bild 5-6 o Links und rechts: Außenansichten vom Gebäude 1 (Ferienhaus)

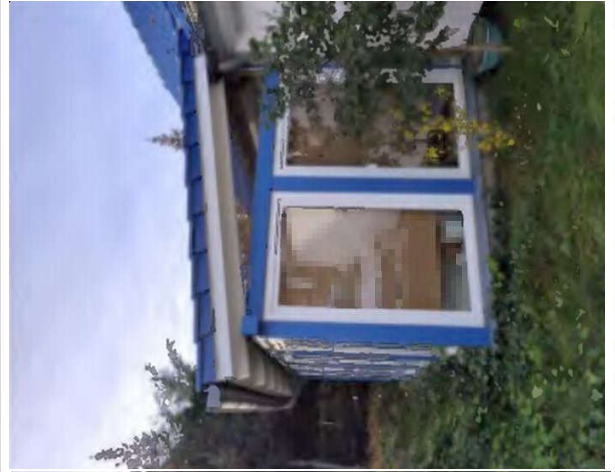


Bild 7-9 o Links und Rechts: weitere Außenansichten des Ferienhauses mit Wintergarten

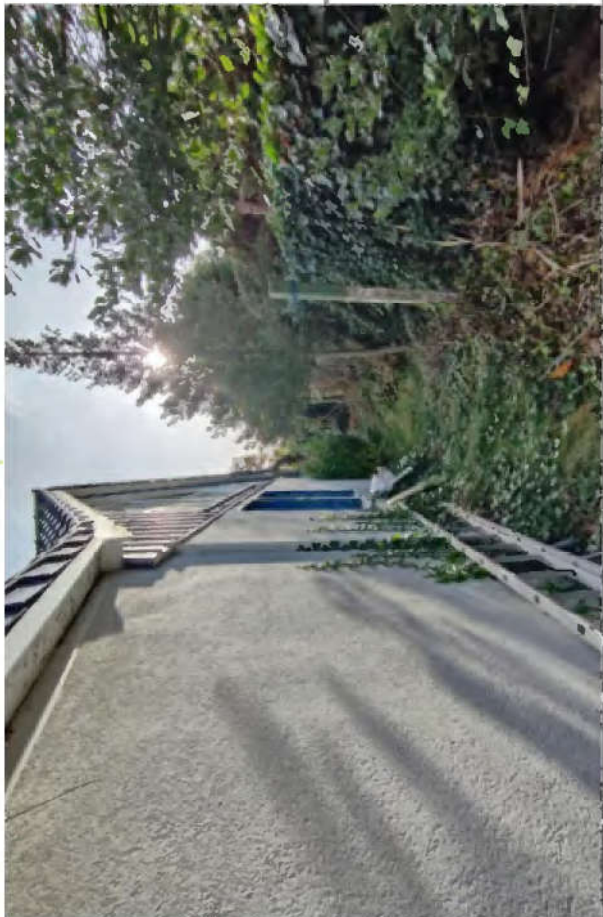


Bild 10-11 o Links und Rechts: rückwärtige Giebelansicht

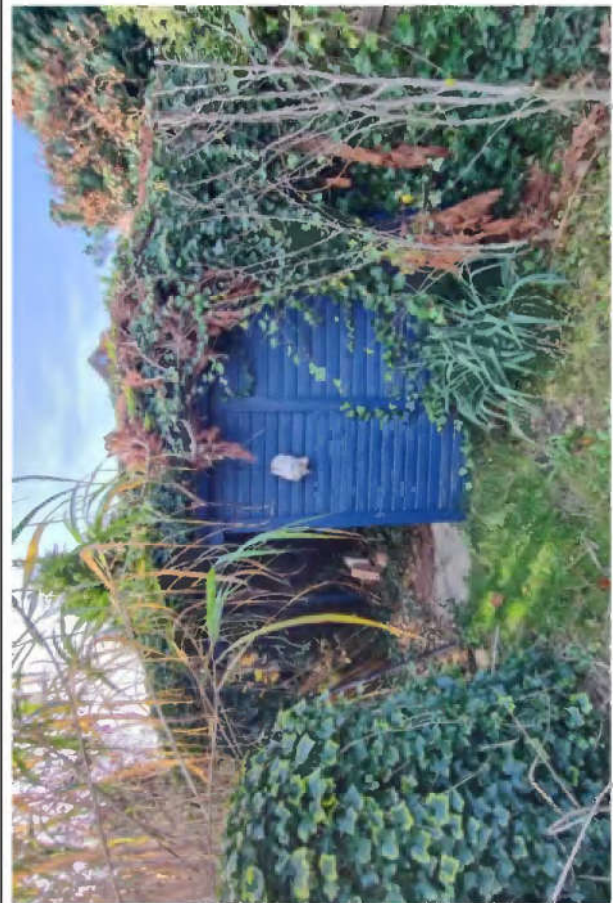


Bild 12-13 o Links: Gerätehaus und rechts: Grundstücksansicht

Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



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

per E-Mail

Vater und Kuhwald Partnerschaft
Zum Landsitz 1 -2
18059 Gragetopshof

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Mein Zeichen: 521.100.06.01714.23
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!

Fachdienst: Bau und Planung
Fachgebiet / Team: Bauordnung Festland
Auskunft erteilt: Jens Dietrich
Besucheranschrift: Heinrich-Heine-Straße 76
18507 Grömmen
206
Zimmer: 03831 357-2986
Telefon: 03831 357-
Fax: jens.dietrich@lk-vr.de
E-Mail:

Datum: 9. Oktober 2023

Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Zingst, Seestraße 11

Grundstück: Zingst, Seestraße 11

Gemarkung	Zingst	Zingst	Zingst	Zingst	Zingst
Flur	5	5	5	5	5
Flurstück	18/5	18/7	18/8	20/10	20/8

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

Jens Dietrich

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

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



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

allgemeine Sprechzeiten
Dienstag 09:00-12:00 Uhr
13:30-18:00 Uhr
Donnerstag 09:00-12:00 Uhr
13:30-16:00 Uhr
oder Termin nach Vereinbarung



Baulastauskunft: Negativbescheid

Zingst Flur 5 Flst. 18/7 (Flurstückskennzeichen 132552005000180007)

Gebiet

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Zingst, Ostseeheilbad (amtsfreie Gemeinde)	Zingst, Ostseeheilbad

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Zingst (132552)		Zingst (132552)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
5	18/7	313 m²	3724

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		81 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	(S4AI) 25/26	313 m²	81 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Wohnbaufläche	313 m²	
(ALKIS)			

Erläuterungen zu den Angaben des Liegenschaftskatasters:

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

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

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

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

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

Darstellung der Flurstücksdaten

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

Zingst Flur 5 Flst. 18/8 (Flurstückskennzeichen 132552005000180008)

Gebiet

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Zingst, Ostseeheilbad (amtsfreie Gemeinde)	Zingst, Ostseeheilbad

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Zingst (132552)		Zingst (132552)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
5	18/8	68 m ²	1612

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		18 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	(S4A) 25/26	68 m ²	18 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Fahrweg	68 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>

Zingst Flur 5 Flst. 18/5 (Flurstückskennzeichen 132552005000180005)

Gebiet

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Zingst, Ostseeheilbad (amtsfreie Gemeinde)	Zingst, Ostseeheilbad

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Zingst (132552)		Zingst (132552)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
5	18/5	307 m²	3727

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		80 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	(S4AI) 25/26	307 m²	80 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Fahrweg	307 m²	
(ALKIS)			

Erläuterungen zu den Angaben des Liegenschaftskatasters:

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

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

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

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

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

Darstellung der Flurstücksdaten

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

Zingst Flur 5 Flst. 20/8 (Flurstückskennzeichen 132552005000200008)

Gebiet

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Zingst, Ostseeheilbad (amtsfreie Gemeinde)	Zingst, Ostseeheilbad

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Zingst (132552)		Zingst (132552)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
5	20/8	20 m ²	4217

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		5 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	(S4AI) 25/26	20 m ²	5 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Fußweg	20 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>

Zingst Flur 5 Flst. 20/10 (Flurstückskennzeichen 132552005000200010)

Gebiet

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Zingst, Ostseeheilbad (amtsfreie Gemeinde)	Zingst, Ostseeheilbad

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Zingst (132552)		Zingst (132552)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
5	20/10	5 m ²	4218

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		1 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	(S4Al) 25/26	5 m ²	1 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Fußweg	5 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>