

Amtsgericht Stralsund

GZ: 704 K 35/24

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



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

in 18334 Tangrim, Kurzer Weg 4 und 5

- basierend auf einer äußerlichen Besichtigung von außerhalb der Grundstücksgrenzen -

erstattet von

INGO KUHWARD

AZ: 4.843/24

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

Mitglied im
Oberem Gutachterausschuss
von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im
Gutachterausschuss
der Hansestadt Rostock

Mitglied im
Gutachterausschuss
des Landkreises Rostock

GUTACHTEN

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

in 18334 Tangrim, Kurzer Weg 4 und 5

Land : Mecklenburg-Vorpommern
Amtsgericht : Stralsund
Gemarkung : Tangrim

Grundbuch von	Blatt / lfd.Nr.	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße
Lindolz	54 / 1	1	282	5.980 m ²

zum Wertermittlungstichtag : 28.06.2025

Verkehrswert : **125.000 €**

Dieses Gutachten enthält 29 Seiten und 13 Anlagen. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon 2 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

- basierend auf einer äußerlichen Besichtigung von außerhalb der Grundstücksgrenzen -

GA4870-25.doc

erstattet von Ingo Kuhwald

Vater und Kuhwald Partnerschaft

Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof

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

Mitglied im
Oberem Gutachterausschuss
Von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im
Gutachterausschuss
der Hansestadt Rostock

Mitglied im
Gutachterausschuss
des Landkreises Rostock

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES ZUM AUFTRAG UND ZUM GRUNDSTÜCK	4
1.1.1	<i>Zweck des Gutachtens</i>	4
1.1.2	<i>Ansprechpartner</i>	4
1.2	ORTSBESICHTIGUNG	4
1.3	GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE, BAULASTEN, ÜBERBAUUNGEN	5
2	LAGE.....	6
2.1	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG FLURSTÜCK 282.....	7
2.1.1	<i>weitere Zustandsmerkmale</i>	8
3	BODENWERTERMITTLUNG	9
3.1	ANPASSUNG AUF DER GRUNDLAGE DES BODENRICHTWERTES.....	9
3.2	WERTMETHODISCHE AUFTEILUNG	10
3.3	TEILFLÄCHE I.....	10
3.3.1	<i>Anpassung des Bodenrichtwertes (Teilfläche I)</i>	11
3.4	WERTERMITTLUNG TEILFLÄCHE II (FLURSTÜCK 282).....	11
3.5	ZUSAMMENFASSUNG DER BODENWERTE	12
4	WERTERMITTLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN.....	13
4.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN.....	13
5	SACHWERTERMITTLUNG	15
5.1	ERLÄUTERUNGEN DER VERWENDETEN BEGRIFFE	16
5.2	BAULICHE ANLAGEN	19
6	SACHWERTERMITTLUNG	20
6.1.1	<i>Bruttogrundfläche- Wohnhaus und NHK</i>	20
6.1.2	<i>Alterswertminderung</i>	22
6.1.3	<i>Sachwertberechnung</i>	23
6.1.4	<i>Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes</i>	23
7	VERKEHRSWERT	25
7.1	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	25
8	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG	26
9	URHEBERRECHT/DATENSCHUTZ.....	27
10	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	28
11	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	29

1 Allgemeines zum Auftrag und zum Grundstück

1.1.1 Zweck des Gutachtens

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
- Auftrag vom 04.03.2025 mit Fristsetzung zum 16.05.2025

1.1.2 Ansprechpartner

Auftraggeber	Auftragnehmer	Gläubiger	Schuldner
Amtsgericht Stralsund Frankendamm 17 18439 Stralsund Tel.: 03831 257 623	Ingo Kuhwald Zum Landsitz 1-2 in 18059 Graetopshof Tel.: 0381 / 455 748 Fax: 0381 / 490 92 13	Sparkasse Neubrandenburg-Demmin Platanenstraße 11 17033 Neubrandenburg	... Wird nicht genannt

1.2 Ortsbesichtigung

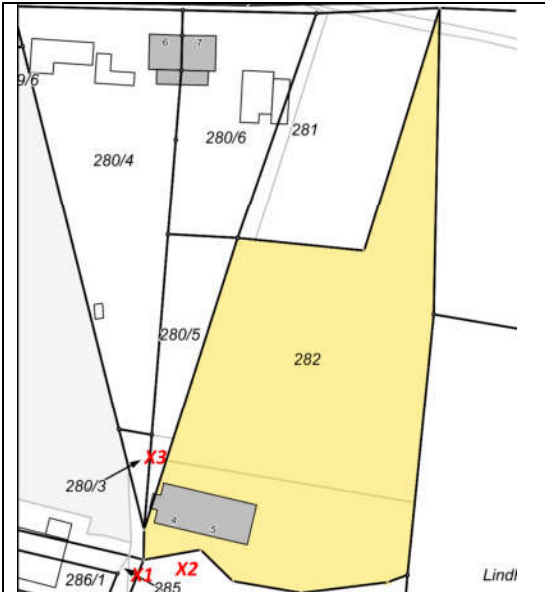
Ein 1. Ortsbesichtigungstermin wurde für den 05.06.2025 vorgeschlagen.

- Diesen Termin sagte der Schuldner (vertreten durch den Geschäftsführer) telefonisch ab und stellte eine Aufhebung des Verfahrens in Aussicht.
- Für den Fall eines Wiederholungstermins kündigte der Schuldner in dem Telefonat sein Nichterscheinen an und **untersagte dem Gutachter ausdrücklich das Grundstück zu betreten.**

Der Wiederholungstermin wurde am 25.06.2025 durchgeführt, die Parteien wurden schriftlich geladen.

- Die beteiligten Parteien verzichteten auf eine Teilnahme.

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage einer rein äußerlichen Besichtigung von außerhalb der Grundstücksgrenzen vorgenommen. Sich aus dieser rein äußerlichen Besichtigung ergebende Abweichungen zu den tatsächlichen Wertverhältnissen gehen zu Lasten der Parteien.


	<p>Besichtigung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Besichtigung wurde von den Standorten (ca.) X1, X2 und X3 durchgeführt. • Ein Aufmaß wurde nicht durchgeführt, die Maße wurden geschätzt bzw. aus dem Luftbild herausgemessen. • Es konnte frontseitig teilweise durch die Fenster geschaut werden (Entfernung ca. 3 bis 5 m mittels Kamerazoom) • Das Grundstück ist nicht eingefriedet, jedoch stark zugewachsen, die Grundstücksgrenzen konnten nur geschätzt werden. Der Gutachter war bemüht, sich außerhalb der Grundstücksgrenzen zu bewegen.
---	---

Unterlagen

- Zuarbeit von der Gläubigerin
- Mündliche telefonische Aussagen des Schuldners

Im Bauarchiv existiert keine Bauakte zum Objekt.

1.3 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

Grundbuchangaben	
Eigentümer	<ul style="list-style-type: none"> • Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt <ul style="list-style-type: none"> ◦ Auflassung vom 18.03.2021 • Lfd. Nr. 1: Auflassungsvormerkung von 2008 • = bleibt unberücksichtigt
Rechte in Abt. II	<ul style="list-style-type: none"> • Lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk <ul style="list-style-type: none"> ◦ = bleibt unberücksichtigt
Baulast	
	<p>Überbauungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Überbauungen wurden augenscheinlich nicht festgestellt • Das Flurstück 282 wird augenscheinlich nicht überbaut und vom Flurstück 282 gehen keine Überbauungen aus.

2 Lage



Quelle: Wikipedia und ChatGPT

Tangrim ist ein Ortsteil der Gemeinde Lindholz im Südwesten des Landkreises Vorpommern-Rügen. Die Gemeinde liegt südwestlich von Tribsees. Sie gehört dem Amt Recknitz-Trebeltal an, das seinen Verwaltungssitz in Tribsees hat.

Tangrim liegt 10,5 km südlich von Bad Sülze, 11 km südwestlich von Tribsees und 27,5 km südwestlich von Grimmen. Durch die Gemeinde fließt die Trebel, welche später in die Peen mündet. Der Ortsteil liegt auf einer zerschnittenen Hochfläche von 20 m über HNH, die aber bis auf 3 m zum Trebelmoor abfällt.

Der Ort liegt 2,2 km westlich der historischen Grenze zwischen Mecklenburg und Pommern, die hier durch die Trebel gebildet wird.

- o Einwohner (Gemeinde Lindholz): 613 (31. 12 2023)
- o Fläche (Amt Recknitz-Trebeltal): 40,02 km²
- o Amtsverwaltung: Karl-Marx-Straße 18 in 18465 Tribsees
- o Grundschule in Tribsees
- o Einkaufsmöglichkeiten in Tribsees und Bad Sülze
- o In Tangrim gibt es eine Bushaltestelle (Bus nach Bad Sülze und Tribsees)

Tangrim hat weniger als 100 Einwohner und ist infrastrukturell einfach entwickelt.

Mikrolage

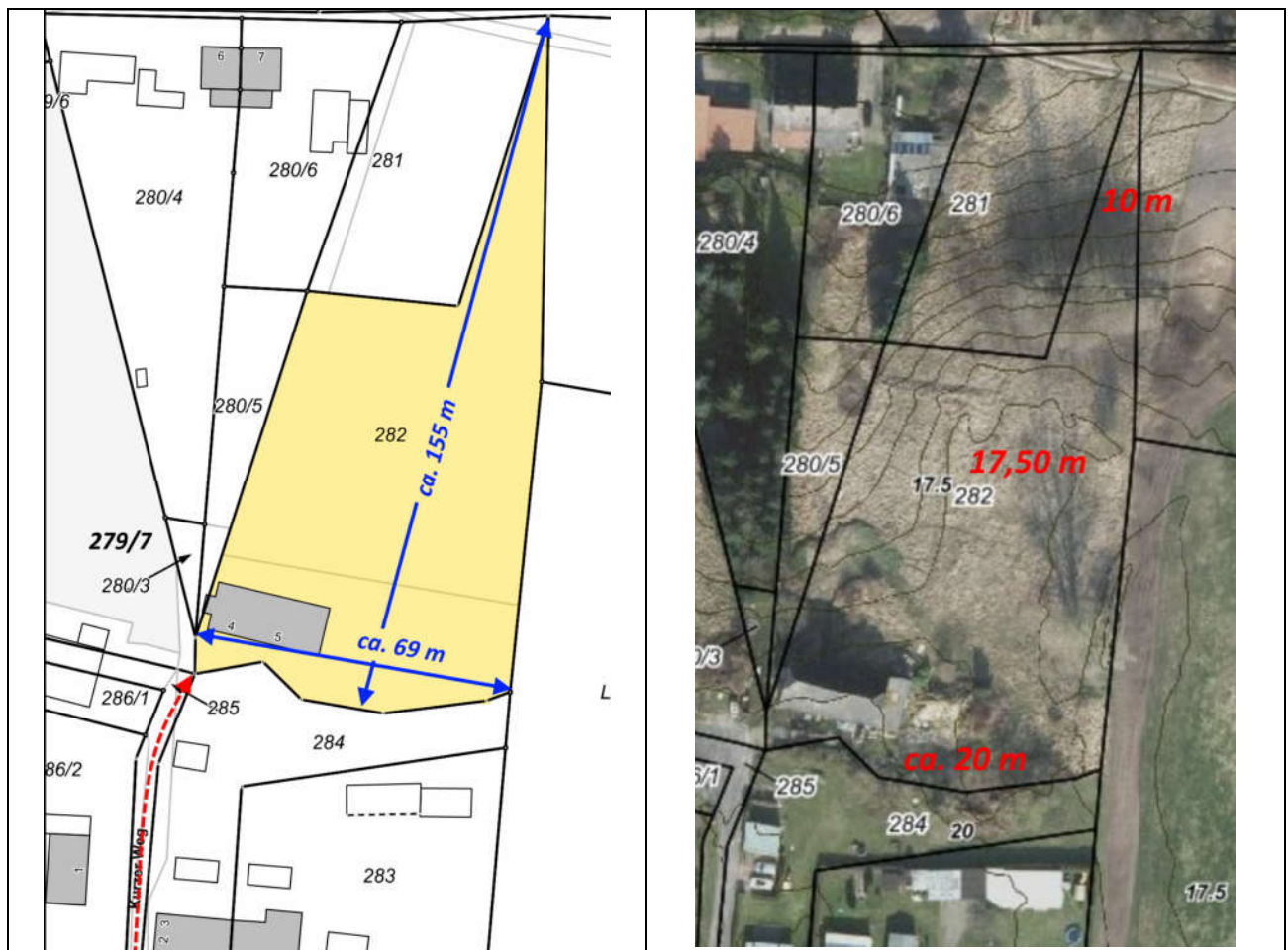
- Das Grundstück liegt in Ortsrandlage.
- Nachbarschaft: leerstehende Stallanlage, Wohnhäuser, land- und forstwirtschaftliche Flächen



Straße „Kurzer Weg“

- Innerortsstraße, Sackgasse
- 1 spurige Asphaltstraße
- einseitiger Fußgängerweg
- ohne Straßenbeleuchtung
- Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.

2.1 Grundstücksbeschreibung Flurstück 282



- Größe: 5.980 m²
- Unregelmäßiger Zuschnitt
- Maximale Breite ca. 69 m; Maximale Tiefe ca. 155 m
- Reihenendgrundstück
- Wellige Topografie, nach Norden abfallend ca. von 20 m bis auf 10 m
- **Keine Zufahrtsmöglichkeit mit dem PKW**
 - Das Grundstück ist fußläufig über den öffentlichen Weg (Flurstück 285) erreichbar.
 - Eine Zufahrtsmöglichkeit bestände nur mittels Überfahung fremder Grundstücke (z.B. Flurstück 284 und /oder Flurstück 279/7). Eine dingliche Sicherung dieser Überfahungsoption existiert nicht.

Erschließungsanlagen

- Trinkwasser-, und Stromleitungen in der Straße vorhanden
- Sicherlich bestanden in der Vergangenheit ein Trinkwasser- und ein Stromanschluss, diese dürften jedoch stillgelegt sein.
- Schmutzwasser: Das Grundstück hatte eine Kleinkläranlage (wahrscheinlich aus DDR-Zeit).
- Im Ort gibt es teilweise eine zentrale Schmutzwasserleitung, ob diese bis zum Grundstück verlegt wurde, konnte nicht recherchiert werden.
- **Hinweise auf einen zentralen Schmutzwasseranschluss wurde jedoch gefunden.**

Leitungsverlauf

- Der genaue Leitungsverlauf ist unbekannt, aber auch hier dürften die Leitungen über fremde Grundstücke verlaufen (siehe Anlage 10, Medienplan Strom). **Eine dingliche Sicherung von Leitungsrechten existiert nicht.**

2.1.1 weitere Zustandsmerkmale

Erschließungsbeiträge Ausbaubeiträge	<ul style="list-style-type: none"> Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> Denkmalschutz besteht nicht
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> Soweit äußerlich erkennbar sind keine Altlasten vorhanden.
Bodenordnung	<ul style="list-style-type: none"> Keine aktive Bodenordnung
Baugrund	<ul style="list-style-type: none"> Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet.
Feldblockkataster	<ul style="list-style-type: none"> Nicht erfasst, das heißt kein erfasstes Dauergrünland oder Ackerland
Bodenschätzung	<ul style="list-style-type: none"> Ca. 23 Bodenpunkte, Hauptbodenart: Sand
Mietzustand	<ul style="list-style-type: none"> Anmerkungen: Dem Gutachter wurden keine Miet- oder Pachtverträge zugereicht, so dass er vom unvermieteten/unverpachteten Zustand ausgeht. Das Objekt steht seit mehreren Jahren leer
Hochwasser	<ul style="list-style-type: none"> Das Grundstück befindet sich nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.
Bergbau	<ul style="list-style-type: none"> Das Grundstück befindet sich nicht in einem aktiven bzw. ehemaligen Bergbaurevier. Kein Bebauungsplan Keine Innenbereichs- oder Außenbereichssatzung Keine Flächennutzungsplan
Bauleitplanung für den Bereich des Grundstücks	<p>Vorläufige ungesicherte Einschätzung des Gutachters: unbeplanter Innenbereich (Baurecht § 34 BauGB)</p> <ul style="list-style-type: none"> Der Bestandsschutz der baulichen Anlage ist gegeben. Die Genehmigungsfähigkeit einer Neubebauung ist unwahrscheinlich. Genaueres zur Bebaubarkeit lässt sich nur über eine Bauvoranfrage erfragen Das rückwärtige Grundstück (hinter der vorhandenen Bebauung) stellt sich als Außenbereichslage (§ 35 BauGB) dar.

Achtung:

- Ein Baurecht nach § 34 BauGB ist nicht gesichert. Es ist durchaus möglich, dass der gesamte Ort Tangrim als Außenbereichssiedlung (§ 35 BauGB) beurteilt wird.

Splittersiedlung im Außenbereich

Eine Splittersiedlung im Außenbereich ist eine Bebauung, die außerhalb geschlossener Ortschaften liegt und sich nicht zu einer organisierten Siedlungseinheit zusammenfügt. Sie entsteht oft durch eine unkontrollierte Ausbreitung von Wohn- oder sonstigen Bauten, die den Außenbereich zersiedeln und die Landschaft beeinträchtigen. Der Begriff wird oft im Zusammenhang mit dem § 35 Baugesetzbuch (BauGB) verwendet, der das Bauen im Außenbereich regelt.

Merkmale einer Splittersiedlung:

- Lage:** Außerhalb geschlossener Ortschaften, also im Außenbereich.
- Struktur:** Fehlende organische Verbindung zwischen den einzelnen Bauten, keine geschlossene Siedlungseinheit.
- Zweck:** Dient oft der Wohnbebauung, kann aber auch andere Nutzungen umfassen.

3 Bodenwertermittlung

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

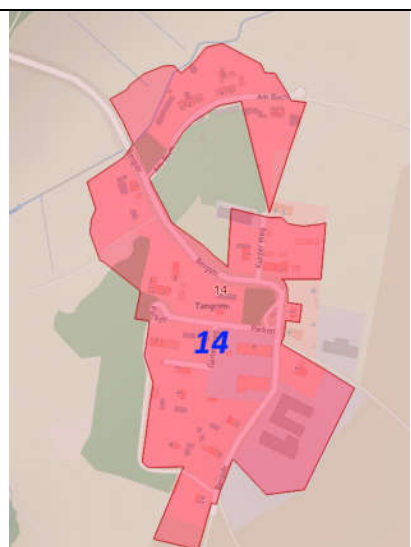
hinreichend bestimmt sind (vgl. § 26 Abs. 2 ImmoWertV).

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.

3.1 Anpassung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes

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



- Zonenummer: 540
- Ortslage Tangrim
- Baureifes Land
- Wohnbaufläche
- Offene Bauweise
- Geschosszahl: I
- Mittlere Größe: 1.000 m²
- erschließungsbeitragsfrei, kostenerstattungsfrei, abgabepflichtig nach KAG
- Stand 01.01.24

3.3.1 Anpassung des Bodenrichtwertes (Teilfläche I)

1.	Bodenrichtwert	
	<ul style="list-style-type: none"> Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes 	12,00 €/m²
	<ul style="list-style-type: none"> Bezüglich Größe angepasster Bodenrichtwert 	
	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. 	-6,00 €/m²
3.	Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land	6,00 €/m²
Zu- und Abschläge zur Anpassung an		
	die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag	
	<ul style="list-style-type: none"> Richtwert mit Stand 01.01.2024 Der Gutachter schätzt ein, dass der Bodenwert in Tangrim stabil geblieben ist. 	0 %
	die Lage	
	<ul style="list-style-type: none"> Keine Anpassung 	0 %
	die Art der baulichen Nutzung: keine Anpassung	0 %
	das Maß der baulichen Nutzung: vergleichbar, keine Anpassung	0 %
	die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften	
	<ul style="list-style-type: none"> keine Besonderheiten 	0 %
	Zu- und Abschläge insgesamt :	0,00 %
4.	Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes	6,00 €/m²
	<ul style="list-style-type: none"> zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten keine dinglich gesicherten Leitungsrechte, kein dinglich gesichertes Zufahrtsrecht 	4,00 €/m²
5.	Bodenwert für baureifes Land	10,00 €/m²

3.4 Wertermittlung Teilfläche II (Flurstück 282)

- Die Teilfläche II wird als Gartenlandfläche, Hofffläche, Grünfläche genutzt.
- Aus Gutachtersicht stellt sich diese Fläche als Arrondierungsfläche dar.

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Bei der Teilfläche II handelt es sich um eine Arrondierungsfläche (Gartenland-/Grünlandfläche/Hofffläche) zur Teilfläche I |
|--|

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]

Quelle: Grundstücksmarktbericht Landkreis Vorpommern-Rügen 2019

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

- Die Fläche lässt sich der Kategorie 1g zuordnen.
- Die Spanne reicht von 11 bis 17 % des Bodenrichtwertes mit einem Mittel von 14 %.

Mittelwert Arrondierungsfläche in €/m²

14 % von 14 €/m² = 1,96

3.5 Zusammenfassung der Bodenwerte

Teilfläche	Charakterisierung	Grundstücks-Größe in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstücks-wert in €
Teilfläche I	Bauland /-nebenfläche/Hofffläche Bebautes Grundstück	2.000	10,00	20.000,00
Teilfläche II	Gartenlandfläche, Grünlandfläche, Hofffläche, Arrondierungsfläche	3.980	1,96	7.800,80
Gesamt		5.980		27.800,80

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 können.
- **Auf das Ertragswertverfahren wird verzichtet, das Objekt ist im vorhandenen Zustand nicht bewohnbar (entkernt).**

5 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

- Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.
- Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.
- Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.
- Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.
- Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.
- Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.
- Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.
- Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

5.1 Erläuterungen der verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

- Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

- Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.
- Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.
- Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

- Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

- Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

- Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

- Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

- Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

- Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

- Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

- Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.
- Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.
- Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

- Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

- Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

- Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.
- Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.
- Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

- Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da
 - nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
 - grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.2 Bauliche Anlagen

- Basierend auf Aktenlage
- Basierend auf den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung
- gutachterliche Vermutungen

Historie

- geschätztes Baujahr zwischen 1925 bis 1935
- ab 2021: begonnene Sanierungen (Fenster, Außentüren), Entkernungen
- **Der heutige Eigentümer hat das Objekt 2021 erworben, so dass die begonnenen Entkernungen auf ein Jahr ab 2021 zu datieren sind.**

Im Bauarchiv existiert keine Bauakte zum Objekt, Bauanträge wurden nicht eingereicht. Der augenscheinlich rückwärtige Kellerausbau, sowie die Entkernungsarbeiten **erfolgten demnach ohne Baugenehmigung**. Ob es sich hierbei um genehmigungspflichtige Bauvorhaben handelte, bedarf gesonderter Untersuchungen/Überprüfungen

- Maßangaben (BGF und Flächen) ungesichert, reine Schätzungen (+/- 10%)

	<ul style="list-style-type: none"> • Bebaute Fläche (A): ca. 20,50 m x 10,50 m = ca. 215,25 m² <ul style="list-style-type: none"> ◦ 1 Geschoss ◦ Nicht ausgebautes DG ◦ Wahrscheinlich 1 Kellerraum • Bebaute Fläche (B): ca. 3 m x 10,50 m = ca. 31,50 m² <ul style="list-style-type: none"> ◦ 1 Geschoss ◦ Flachdach, nicht unterkellert
<ul style="list-style-type: none"> • EG (A+B): Wohnfläche nach zukünftig erfolgtem Ausbau: ca. 190 m² (aktuell Rohbau) • DG (A): Wohnfläche nach zukünftig erfolgtem Ausbau (sofern genehmigungsfähig): ca. 110 m² (aktuell nicht ausgebaut) 	
<p>Baujahr: Unbekannt</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ geschätztes Baujahr zwischen 1925 bis 1935 ◦ Alter > 80 Jahre; wirtschaftliche Restnutzungsdauer: 0 Jahre <ul style="list-style-type: none"> • Ehemalige Teilunterkellerung, der Boden vor der Unterkellerung wurde abgegraben und 1 Tür und 1 Fenster eingebaut, geschätzte Nutzfläche 15 m bis 20 m² • Außenwand: Mauerwerksbau (Ziegelmauerwerk, zwischen 25 bis 35 cm Stärke) • Gründung: Stampfbeton, gemauertes Fundament oder Feldsteine (möglicherweise neuer Zementestrich) • Holzbalkendecke • A) Satteldach (Krüppelwalm) mit Betondachsteineindeckung (wahrscheinlich aus DDR-Zeit) <ul style="list-style-type: none"> ◦ Bis auf die neuen Giebfenster konnten am Dachgeschoss keine Sanierungen erkannt werden, das heißt, Dachstuhl, Dacheindeckung und Traufenanlage sind alt und verschlissen. • B) Flachdach, wahrscheinlich mit Bitumeneindeckung • Kein Schornstein vorhanden <p>Ausbausubstanz</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erneuerte Fenster (EG und im Giebel vom DG) und erneuerte Außentüren <ul style="list-style-type: none"> ◦ Wahrscheinlich Kunststoffrahmenfenster mit 3-fach Verglasung, tlw. mit Einbaurollläden • Innenwände, Elektro, Sanitär, Heizung, Innentüren: nicht vorhanden <ul style="list-style-type: none"> ◦ Das Objekt wurde entkernt, äußerlich durch die Fenster waren Deckenstützen erkennbar, dies lässt auf Deckenarbeiten (z.B. instandgesetzte Balken) schließen. 	

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

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden: Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich c: nicht überdeckt. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Gebäude 1- Lage im Objekt	Grundfläche (ca.)	Bemerkungen
Kellergeschoss	0	<ul style="list-style-type: none"> Der Kellerraum wird gesondert berücksichtigt Die beiden baulichen Anlagen A und B bilden eine bauliche und wirtschaftliche Einheit und werden deshalb zusammen betrachtet. Die konstruktive Abweichung vom Gebäude B ist vernachlässigbar
Erdgeschoss	246,75	
Dachgeschoss	215,25	
insgesamt	462,00	
gerundet	462	

NHK 2010

- Die Berechnung erfolgt auf der Basis der NHK 2010 (Normalherstellungskosten 2010), da auch der Gutachterausschuss seine Ableitungen (z.B. Sachwertfaktoren), basierend auf den NHK 2010 vornimmt

Anmerkung:

- Bei deinstallierter Ausbausubstanz kommen **zum Teil keine NHK-Anteile zum Ansatz**, deshalb ergibt die Summe der NHK nur 65 % NHK.
- Die begonnene Entkernungsarbeiten und Instandsetzungen sind jedoch werterhöhende Maßnahmen, diese werden pauschalisiert mit einem Aufschlag auf die NHK erfasst.**

		Gebäudestandard				
	Anteil in %	1	2	3	4	5
Außenwände	23	10	13	0	0	0
Dach	15	0	15	0	0	0
Fenster und Außentüren	11	0	0	0	8	3
Innenwände und Türen	11	5	0	0	0	0
Deckenkonstruktion und Treppen	11	0	8	0	0	0
Fußböden	5	0	3	0	0	0
Sanitär	9	0	0	0	0	0
Heizung	9	0	0	0	0	0
Sonstige technische Ausstattung	6	0	0	0	0	0
Gesamt	100	15	39	0	8	3

- Freistehende Einfamilienhäuser, eingeschossig, nicht unterkellert, nicht ausgebautes Satteldach (Typ 1.22)
 - Download unter: <http://nhk2010.de/wp-content/uploads/2012/10/Sachwertrichtlinie.pdf>

Ausstattungsstandardstufe	I	II	III	IV	V	Summe
NHK in €/m²	585	650	745	900	1.125	
Wägungsanteil	15%	39%	0%	8%	3%	65,00%
Kostenwert	87,75	253,50	0,00	72,00	33,75	447,00
Gebäudeteil	NHK 2010 in €/m²		Bemerkungen			
Gebäude 1	447,00		• Freistehende Einfamilienhäuser, eingeschossig, nicht unterkellert, nicht ausgebautes Satteldach			
Anpassung EG/DG:	1,00		•			
Anpassung Dachgeschoss	1,015		• Krüppelwalm, Drempel			
Anpassung Sonstiges:	1,45		• begonnene Entkernungsarbeiten und Instandsetzungen, diese werden pauschalisiert mit einem Aufschlag erfasst			
Gesamt	657,87		447	x	1	x 1,015 x 1,45
gerundet	660		gerundeter Ansatz (gerundet auf volle 5 €/m²)			

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.

Alterswertminderung gemäß ImmoWertV

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

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

G_a = Gebäudealter
 G_d = übliche Gesamtnutzungsdauer
 W_L = lineare Wertminderung

Orientierungswerte gemäß SW-RL (Sachwert-Richtlinie)

	Gesamtnutzungsdauer in Jahren	Bemerkungen
Standardstufe 1-4 • Eigener Ansatz	80	Überwiegend 1-2
Korrekturfaktor	0	Keine Besonderheiten
Gesamtnutzungsdauer	80	
Baujahr	1925 bis 1935	
Gebäudealter (2025)	> 80 Jahre	Theoretische RND = 9 Jahre
Angepasste (RND)	15 Jahre	Die durchgeführten Entkernungs- und Instandsetzungsarbeiten haben zu einer fiktiven Erhöhung der RND von theoretisch ca. 0 Jahren auf 15 Jahre geführt (bezogen auf das Gesamtbauwerk) geführt.

6.1.3 Sachwertberechnung

		Wohnhaus	Anbauten
Bruttogrundfläche in m² gerundet		462,00	0
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (ohne BNK)	=	660,00	0,00
Baupreisindex im Basisjahr	=	100,00	100,00
aktueller Baupreisindex (I. Quartal 2025) – gilt für Deutschland	=		187,20
o Veröffentlicht am 10.04.2025			
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK in % (in €)</i>	=	570.810,24	0,00
• Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile in % der Normalherstellungskosten			5.000,00
o Teilunterkellerung			
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK (in €)</i>	=	575.810,24	
BNK in % der Normalherstellungskosten (in €) +	0,00 %		0,00
<i>Gesamtherstellungskosten (inkl. BNK) in €</i>	=	575.810,24	
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	=	80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer geschätzt		15 Jahre	
Wertminderung wegen Gebäudealter der Gesamtherstellungskosten (lineare Abschreibung)	- 81,25 %		-467.845,82
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage	=		107.964,42
<u>Wertanteil der baulichen Außenanlagen in €</u>			
• Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten	2,5 %		2.699,11
• Zusätzlicher Ansatz für Hausanschlüsse (sofern vorhanden), etc.			
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>			0,00
• Nicht erfasst			
<u>Wertanteil der Möblierung in €</u>			0,00
• Nicht vorhanden			
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage insgesamt in €			110.663,53
zuzüglich des Wertes des Grund und Bodens in € gerundet	+		27.800,80
vorläufiger Sachwert inklusive Wert des Grund und Bodens in €			138.464,33

6.1.4 Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes

Für entkernte Objekte haben die Gutachterausschüsse keine Sachwertfaktoren ausgewiesen.

Der Marktbericht des Landkreises Vorpommern-Rügen ist von 2019 (baiserend auf Marktdaten 2017/2018) und nicht mehr marktgerecht.

Einen Anhaltspunkt bietet der Marktbericht 2025 des Landkreises Rostock (Entwurf, noch nicht veröffentlicht)

Vorläufiger Sachwert [Euro]	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser						Ländl. Zentren + Raum Süd und städt. Grundzentren nicht auf der Siedlungsachse, Mittelzentrum Teterow
	Ostseebäder+ Umfeld Ostseebäder+ Mittelzentr. Bad Doberan	Direktes + entferntes Rostocker Umland	Mittelzentrum Güstrow	Ländliche Zentren + Raum Nord und städt. Grundzentren auf der Siedlungsachse			
Bodenrichtwertspanne in Euro/m²							
Alle	<200	>=200	alle	<100	>=100	alle	
100.000	1,57	1,20	1,88	1,31	1,17	1,12	1,02
160.000	1,40	1,15	1,52	1,19	1,11	1,06	0,98
220.000	1,30	1,11	1,32	1,11	1,06	1,02	0,95

Tangrim ist am ehesten mit der rot markierten Region aus dem Landkreis Rostock vergleichbar.

- Der Sachwertfaktor liegt zwischen 1,02 (SW 100.000 €) bis 0,98 (SW 160.000 €)

Der Sachverständige hält folgende Marktanpassung für gerechtfertigt.

• Ausgangswert	1,00
Aktuelle Marktlage in 06/2025, Objektbesonderheiten	
• Infrastrukturell schwacher Bereich	
• kaufpreisarme Lage	-0,05
• Übergroße Wohnfläche nach erfolgtem Ausbau	
• Gemeinde Lindholz mit negativer Bevölkerungsveränderung seit 2022	
Risikoabschlag	
• Das Objekt konnte nicht vollständig äußerlich besichtigt werden	
• Das Objekt konnte nicht aufgemessen werden.	
• Eine innere Besichtigung erfolgte nicht.	-0,05
• Die bauordnungsrechtliche Legalität der durchgeführten Arbeiten (z.B. Kellerausbau) konnte nicht geprüft werden.	
• Und Anderes	
resultierender Marktanpassungsfaktor (gerundet)	0,9000

vorläufiger Sachwert		138.464,33 €
o Vorläufige Marktanpassung in % und zur Rundung	0,90	-13.849,70 €
marktangepasster Sachwert		124.647,30 €
• Wertminderung wegen zusätzlicher Baumängel und Bauschäden in %		0,00 €
o Hinreichend in NHK, Restnutzungsdauer und im Risikoabschlag erfasst		
• zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung in %	0 %	0,00 €
o		
		124.647,30 €
gerundet		125.000 €

7 Verkehrswert

Somit wird der Verkehrswert § 194 BauGB
eines **mit einem Wohnhaus**
bebauten Grundstücks
in 18334 Tangrim, Kurzer Weg 4+5
zum Wertermittlungsstichtag 28.06.2025
geschätzt mit
125.000 €

7.1 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	1	Auszug aus dem Stadtplan
Anlage	2	Auszug aus dem Katasterplan
Anlage	3	Luftbild
Anlage	4	Darstellung der Bauleitplanung im Umfeld
Anlage	5	Amtliche Bodenschätzung
Anlage	6	Feldblockkataster und Landschaftselemente
Anlage	7	Ungefährer Grundriss vom Gebäude (Außenmaße)
Anlage	8 – 9	Fotoansichten
Anlage	10	Medienplan Strom
Anlage	11	Baulastauskunft
Anlage	12	Darstellung der Flurstücksdaten

8 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage

- einfache Wohnlage / keine Geschäftslage
- Anschrift: Kurzer Weg 4, 5 in 18334 Tangrim

Nutzungsberechtigte + weitere Ansprechpartner:

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

- seit Jahren leerstehend

Gewerbebetrieb:

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

Maschinen und Betriebseinrichtungen:

- Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

Hausschwamm

- Es wurden keine zerstörerischen Untersuchungen angestellt. Demzufolge konnte auch nicht festgestellt werden, ob in den Holzbauteilen gegebenenfalls ein Schwammbefall besteht. Aufgrund der des jahrelangen Leerstandes kann ein Befall nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Energiepass: nicht vorhanden, Das Objekt ist energetisch mangelhaft

Kaminkehrer:

- Keine Heizung vorhanden

baubehördliche Beanstandungen

- offiziell keine bekannt,

Sonstiges: kein getrenntes Eigentum, kein Denkmalschutz

Bodenordnung:

- Keine Bodenordnung

Überbauungen:

- Wurden nicht festgestellt

9 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

10 **Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

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

BauGB:

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

BauNVO:

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

ImmoWertV2021:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

BRW-RL:

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

BGB:

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

WoFlV:

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

EnEV:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG:

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

Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

11 Erklärung des Sachverständigen

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

Sichtbare Mängel, welche die vereinbarten oder nach den Umständen vorauszusehenden Nutzungsmöglichkeiten beeinträchtigen, wurden, soweit sie von außen sichtbar waren, im Wertgutachten berücksichtigt. Für verdeckte, verschwiegene und visuell nicht erkennbare Mängel (insbesondere Altlasten) sowie falsche Angaben des Auftraggebers und der Ämter übernimmt der Unterzeichner keine Haftung. 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 28.06.2025

Dokument unterschrieben
von: Ingo Kuhwald
am: 28.06.2025 18:22



Dipl. Ing. Ingo Kuhwald

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

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

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

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

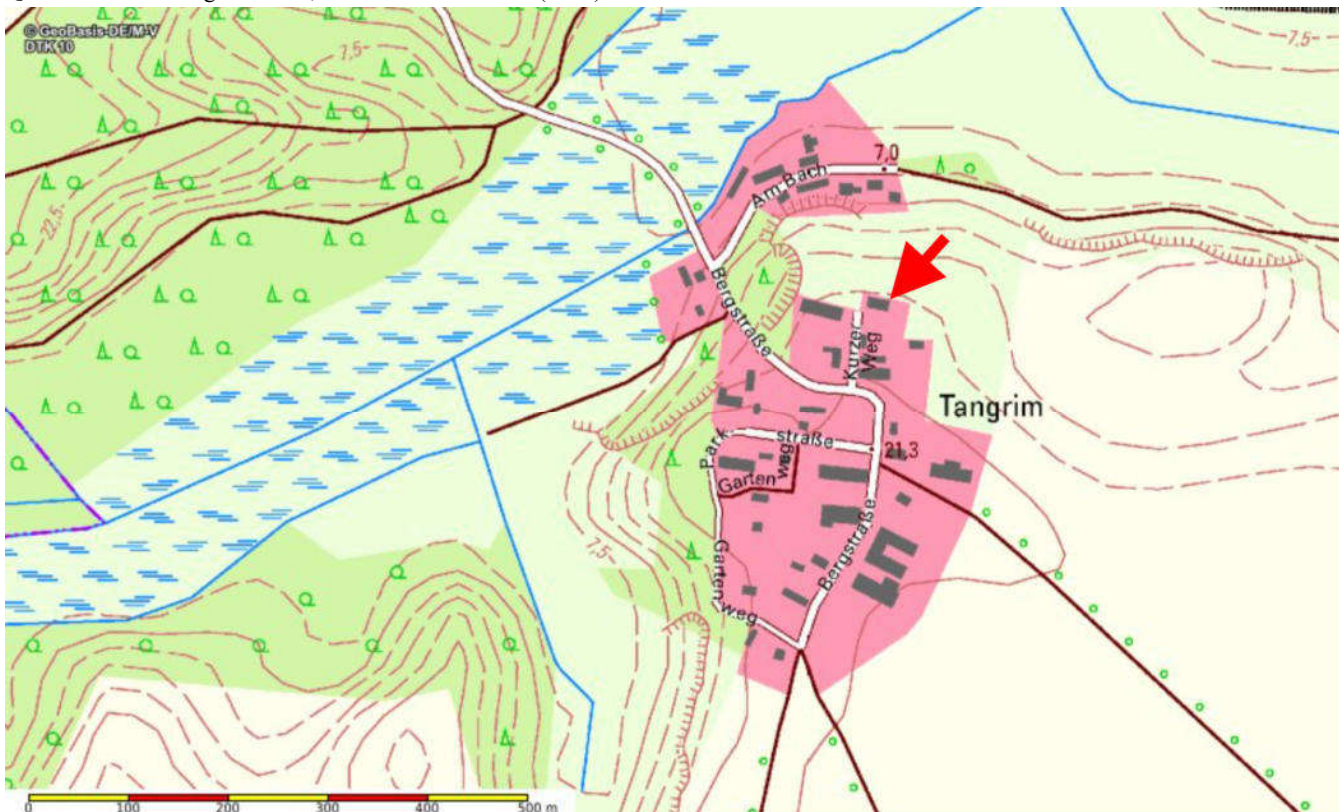
Die Haftung des Auftragnehmers wird der Höhe nach beschränkt auf den Umfang des Versicherungsschutzes seiner Haftpflichtversicherung, mit Ausnahme der Haftung für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Die Haftung des Sachverständigen ist auf Vermögensschäden von **10 % des ermittelten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

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

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

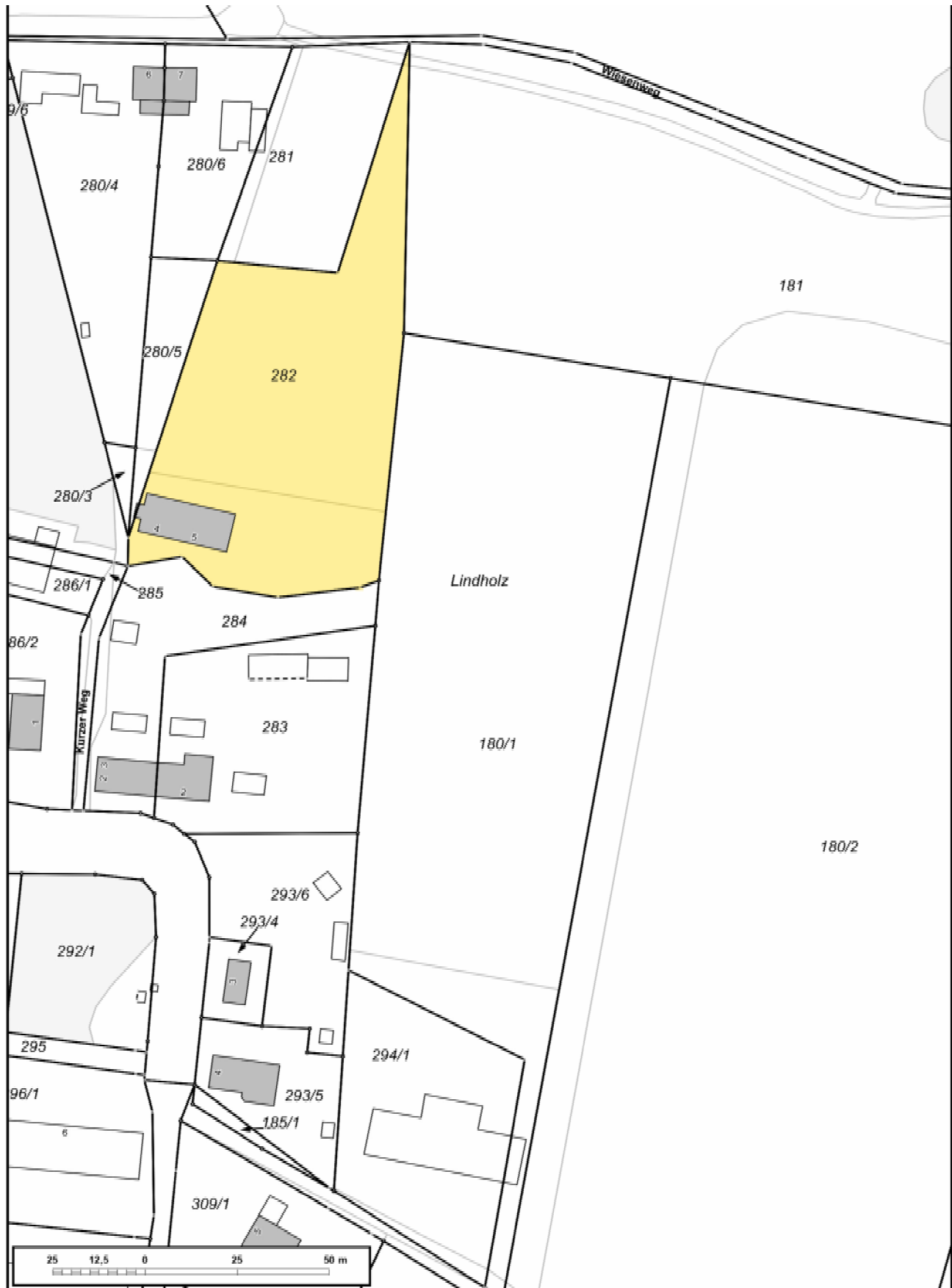


Quelle: Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2023)



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

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

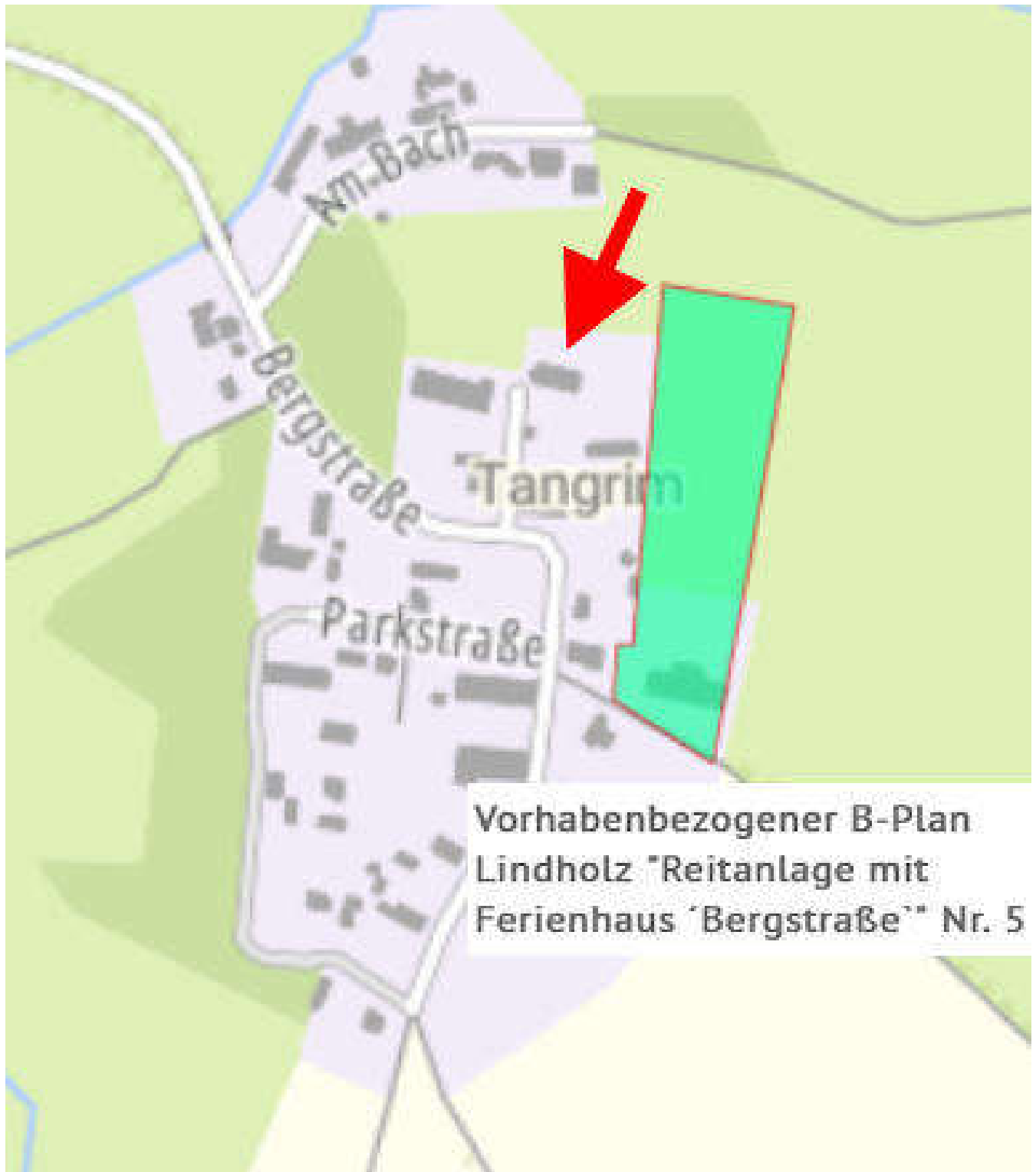
**Auszug aus dem Katasterplan mit Darstellung des Flurstückes**

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

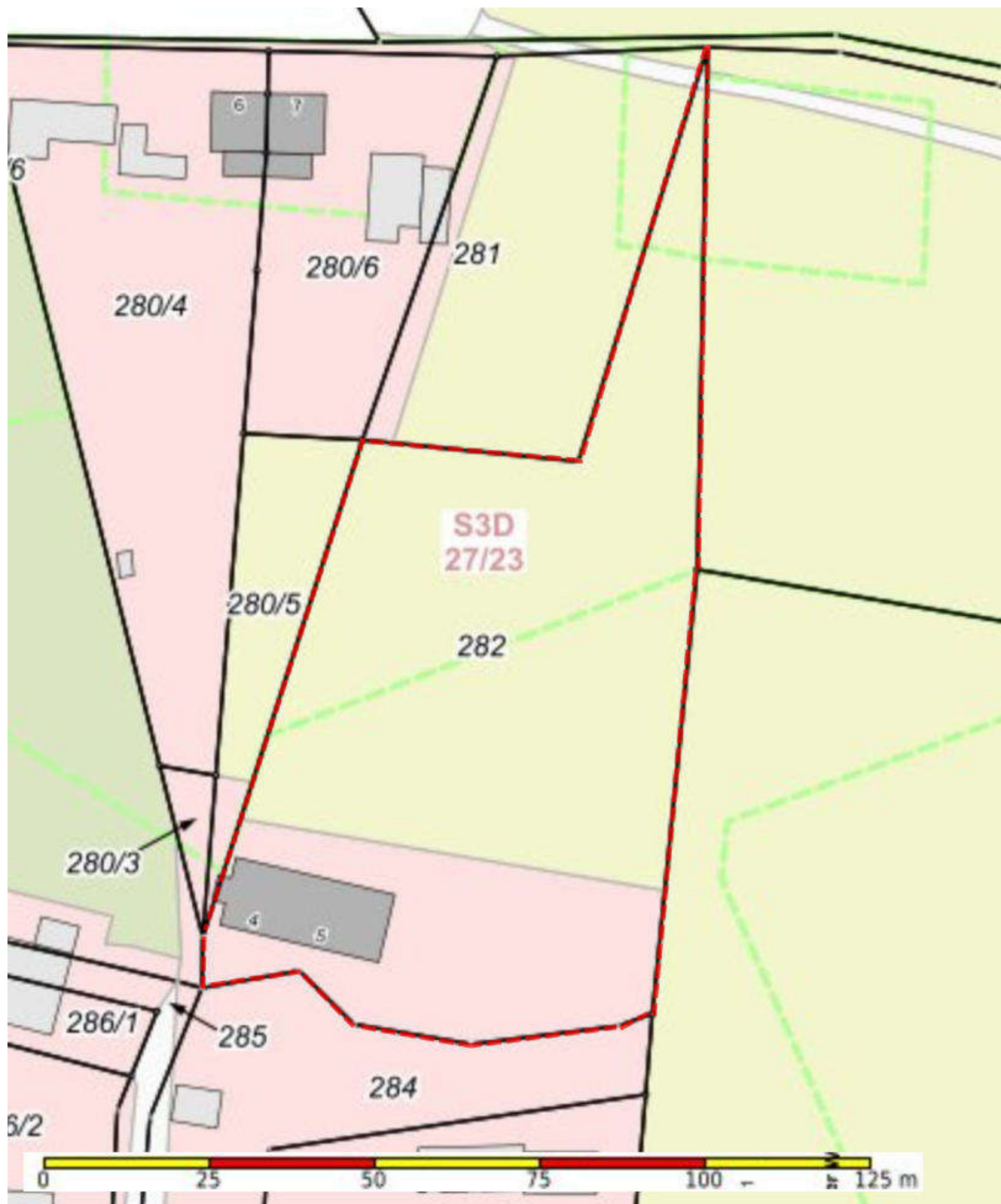


Luftbild (Befliegung 03/2024)

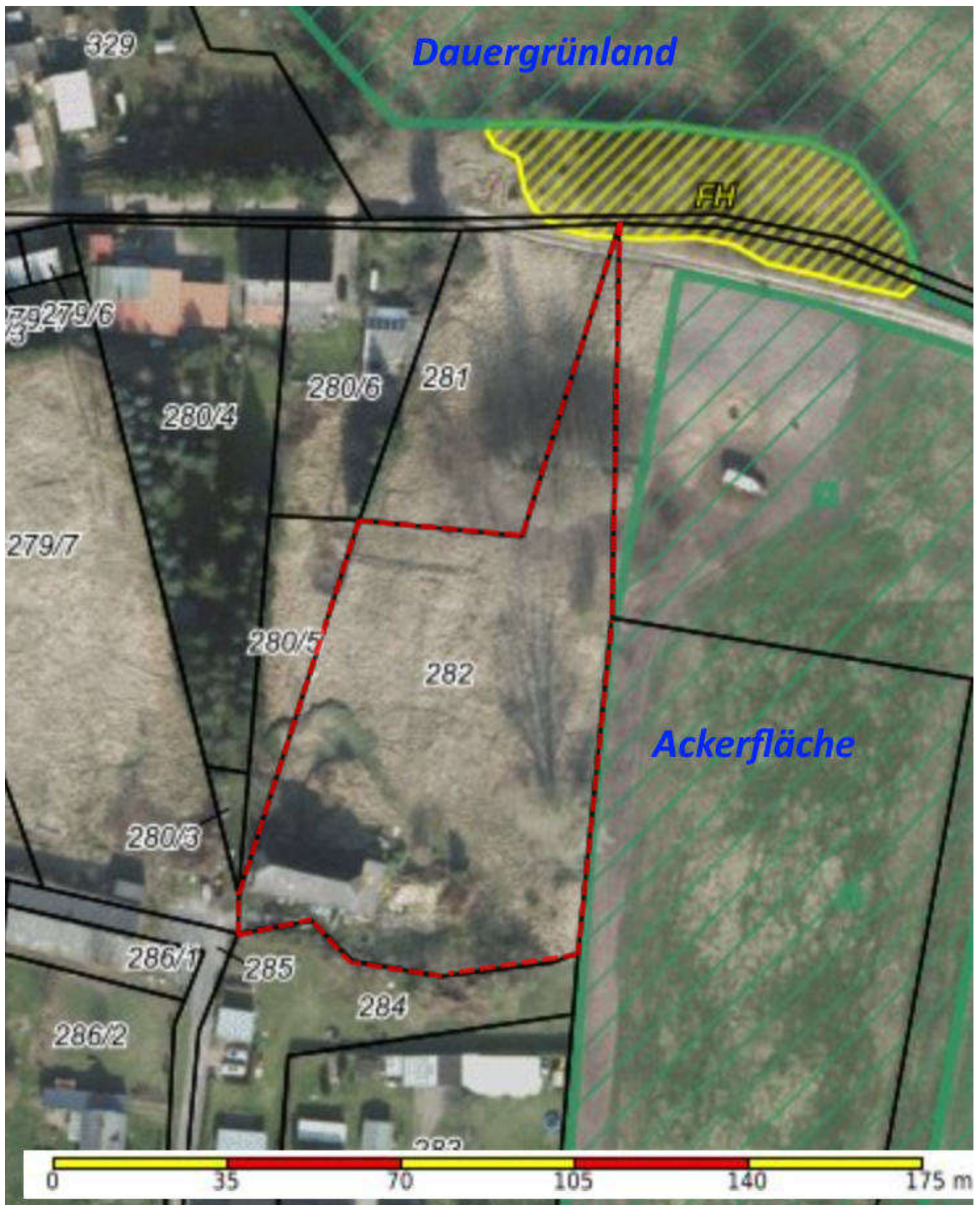
Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2025)



Darstellung der Bauleitplanung im Umfeld
Keine weitere Bauleitplanung

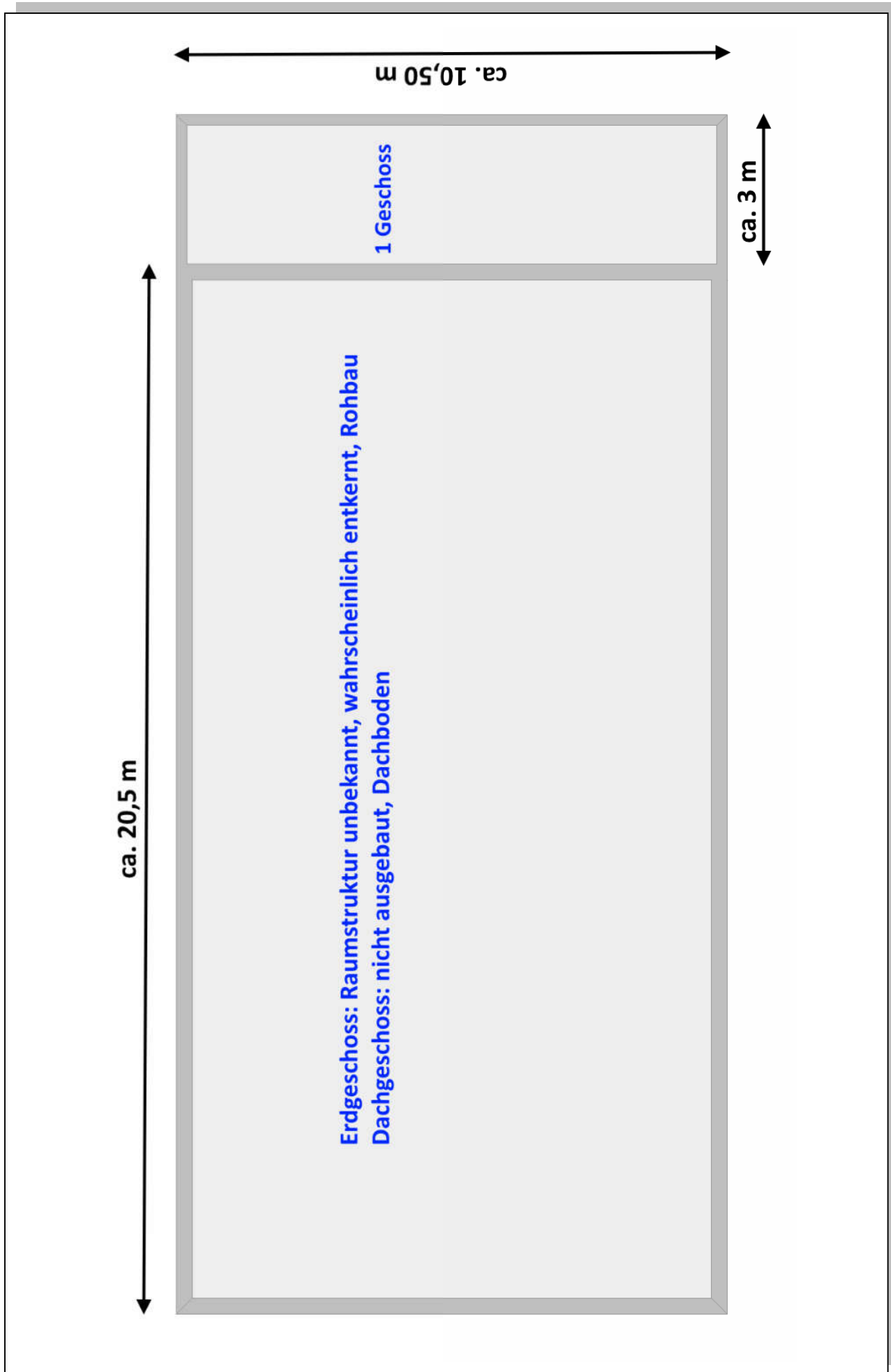


Amtliche Bodenschätzung



Feldblockkataster und Landschaftselemente

Das Flurstück 282 ist nicht im Feldblockkataster erfasst, es grenzt nördlich an FH = Feldgehölze



Ungefährer Grundriss vom Wohnhaus (unmaßstäblich, Genauigkeit ca. +/- 10)
Ein äußerliches Aufmaß war nicht möglich, Maße wurden aus dem Luftbild herausgemessen



Bild 1-2 o Links und rechts: Ansichten der Umgebung (Kurzter Weg), die Lage des Grundstückes wurde markiert

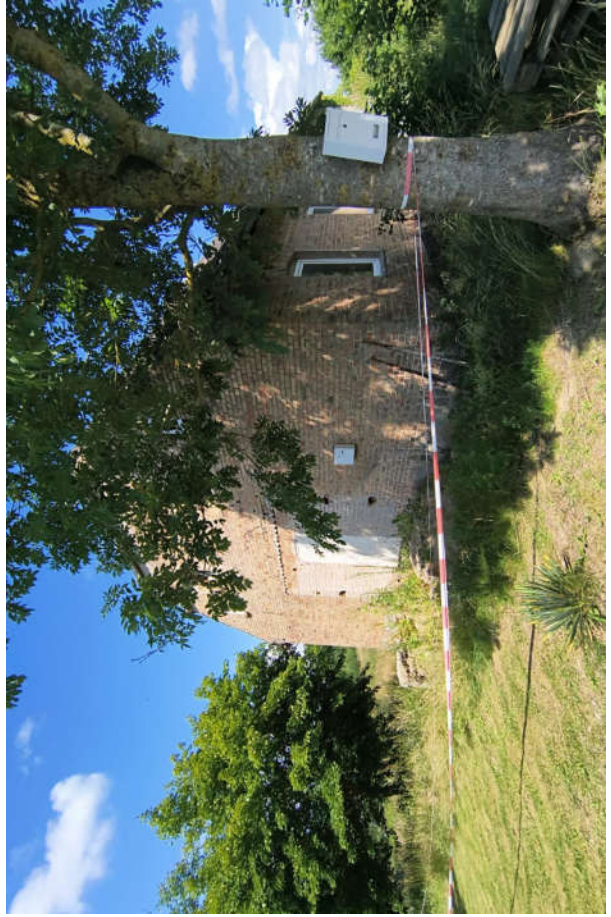


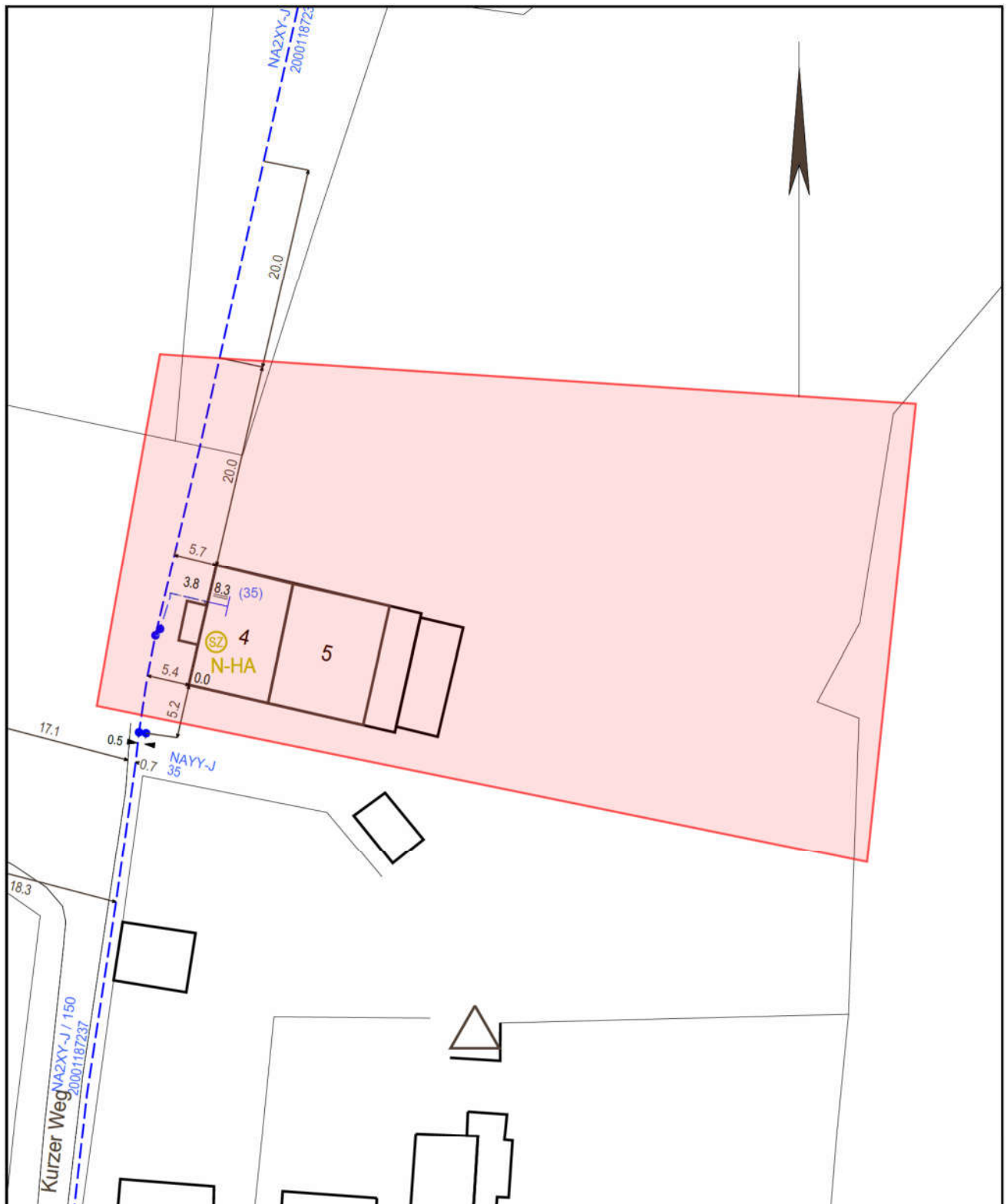
Bild 3-4 o Links und rechts: Außenansichten, fotografiert von außerhalb der Grundstücksgrenzen



Bild 5-6 o Links und rechts: Außenansichten, fotografiert von außerhalb der Grundstücksgrenzen



Bild 7-8 o Links und rechts: Grundstücksansichten, fotografiert von außerhalb der Grundstücksgrenzen

**e.dis**

Die Karte ist Eigentum der E.DIS Netz GmbH.
Sie ist nur für den internen Verwendungszweck zu nutzen
und muss datensicher entsorgt werden.
Nachdruck oder Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Eigentümers.

1:500

Kartenname: Gesamtmedienplan
Anfragenummer: 1499059-EDIS
Plannummer: 1
zuständig: MB Plummendorf
Ausgabedatum: 28.06.2025

Ort/Ortsteil: Lindholz
Straße: Kurzer Weg 5

Farblegende

- Strom-HS
- Strom-MS
- Strom-NS
- Fernmelde
- Gas-HD
- Gas-MD
- Gas-ND
- Straßenbel.

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

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Mein Zeichen: 521.100.06.00526.25
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!

Fachdienst: Bau und Planung
Fachgebiet / Team: Bauordnung Festland
Auskunft erteilt: Tiffany Dallmann
Besucheranschrift: Heinrich-Heine-Straße 76
18507 Grimmen

Zimmer: 209a
Telefon: 03831 357-3031
Fax: 03831 357-444588
E-Mail: fg43.20@lk-vr.de

Datum: 3. April 2025

Vorhaben **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

Grundstück **Lindholz, OT Tangrim, Kurzer Weg 3, 4**
Gemarkung **Tangrim**
Flur **1**
Flurstück **282**

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


Tiffany Dallmann



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



Tangrim Flur 1 Flst. 282 (Flurstückskennzeichen 13245100100282)

Gebiet

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Recknitz-Trebeltal	Lindholz

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Tangrim (132451)		Lindholz (132568)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
1	282	5.980 m ²	54

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		492 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	S3D 27/23	2.138 m ²	492 EMZ
Tatsächliche Nutzung			
(ALKIS)	Weg	4 m ²	
	Wohnbaufläche	1.703 m ²	
	Grünland	4.273 m ²	

Erläuterungen zu den Angaben des Liegenschaftskatasters:

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

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

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

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

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

Darstellung der Flurstücksdaten

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