

Amtsgericht Stralsund

GZ: 701 K 63/24

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



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

Bassin 34
in 18513 Wendisch Baggendorf OT Bassin

- basierend auf einer äußerlichen Besichtigung -

erstattet von
INGO KUHWALD

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 und Stallteil**
bebauten Grundstücks

Bassin 34
in 18513 Wendisch Baggendorf OT Bassin

Land : Mecklenburg-Vorpommern
Amtsgericht : Stralsund
Gemarkung : Bassin

Grundbuch von	Blatt / lfd.Nr.	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße
Wendisch-Baggendorf	105 / 2	10	26	2.879 m ²

zum Wertermittlungstichtag : 17.01.2025

Dieses Gutachten enthält 23 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 -

GA4843-24.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	4
2	LAGE.....	6
2.1	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG FLURSTÜCK 26.....	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 26).....	11
3.5	ZUSAMMENFASSUNG DER FLURSTÜCKE.....	12
4	RECHT IN ABT. II	13
5	WERTERMITTLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN.....	14
5.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN.....	14
6	LIQUIDATIONSWERTVERFAHREN.....	16
6.1	BAULICHE ANLAGEN	16
6.2	ABRISS- UND BERÄUMUNGSKOSTEN	17
6.3	LIQUIDATIONSWERT	18
7	VERKEHRSWERT	19
7.1	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	19
8	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG	20
9	URHEBERRECHT/DATENSCHUTZ.....	21
10	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	22
11	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	23

1 Allgemeines zum Auftrag und zum Grundstück

1.1.1 Zweck des Gutachtens

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft

1.1.2 Ansprechpartner

Auftraggeber	Auftragnehmer	Antragsteller	Antragsgegner
Amtsgericht Stralsund Frankendamm 17 18439 Stralsund Tel.: 03831 257 623	Ingo Kuhwald von der Vater und Kuhwald Partnerschaft Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof Tel.: 0381 / 455 748 Fax: 0381 / 490 92 13		

1.2 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde am 16.01.2025 durchgeführt, die Parteien wurden geladen.

- Die beteiligten Parteien verzichteten auf eine Teilnahme.
- Die Antragsgegnerin des Verfahrens teilte dem Gutachter telefonisch mit, dass sie nicht zum Termin erscheint. **Das Betreten des Grundstückes wurde telefonisch gestattet.**

Umfang der Ortsbesichtigung:

- Die baulichen Anlagen wurden **nicht von Innen besichtigt** (verschlossen). Der Stallteil ist zwar zugänglich (Tür ist offen) wurde aber nicht betreten. Es wurde ein äußerliches Aufmaß vorgenommen. Da das Objekt sehr stark zugewachsen ist, war das Aufmaß nur teilweise möglich. Die gemachten Maßangaben haben eine Genauigkeit von +/- 5%
- Das Objekt ist ruinös und seit Jahren leerstehend, es grenzt direkt an die Bebauung auf dem Flurstück 27, diese ist bereits eingestürzt.
- **Ein Sanierung des Objektes ist aus Gutachtersicht unwirtschaftlich, der Gutachter unterstellt den Abriss der baulichen Anlage.**

1.3 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

Grundbuchangaben	
Eigentümer	• Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt
Rechte in Abt. II	• Lfd. Nr. 1: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) ◦ = wird berücksichtigt • Lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk ◦ = bleibt unberücksichtigt
Baulast	• keine Baulasteintragungen (Annahme) • Der Gutachter hat eine Baulastabfrage beantragt, aber während der Bearbeitungszeit des Gutachtens (6 Wochen) keine Antwort erhalten.

**Überbauungen**

- Überbauungen wurden augenscheinlich nicht festgestellt
- Das Wohnhaus stellt eine Grenzbebauung zum Flurstück 27 dar
- Geringfügige gegenseitige Überbauungen (Flurstücke 26 und 27) können nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

2 Lage



Bassin ist ein Ortsteil von Wendisch-Baggendorf

Wendisch Baggendorf ist eine Gemeinde nordwestlich von Grimmen im Landkreis Vorpommern-Rügen. Die Gemeinde wird vom Amt Franzburg-Richtenberg mit Sitz in der Stadt Franzburg verwaltet. Die Gemeinde gehörte bis zum 15. Februar 2004 zum aufgelösten Amt Trebeltal. Wendisch Baggendorf liegt etwa acht Kilometer südwestlich von Grimmen. Durch das Gemeindegebiet verläuft die A 20. Diese ist über den Anschluss *Grimmen-West* (circa drei Kilometer) zu erreichen. Im Norden grenzt das Gemeindegebiet an die Trebel.

- o Einwohner: 544 (31. 12 2023)
- o Fläche: 21,51 km²
- o Amtsverwaltung: Ernst-Thälmann-Str. 71 in 18461 Franzburg

Mikrolage

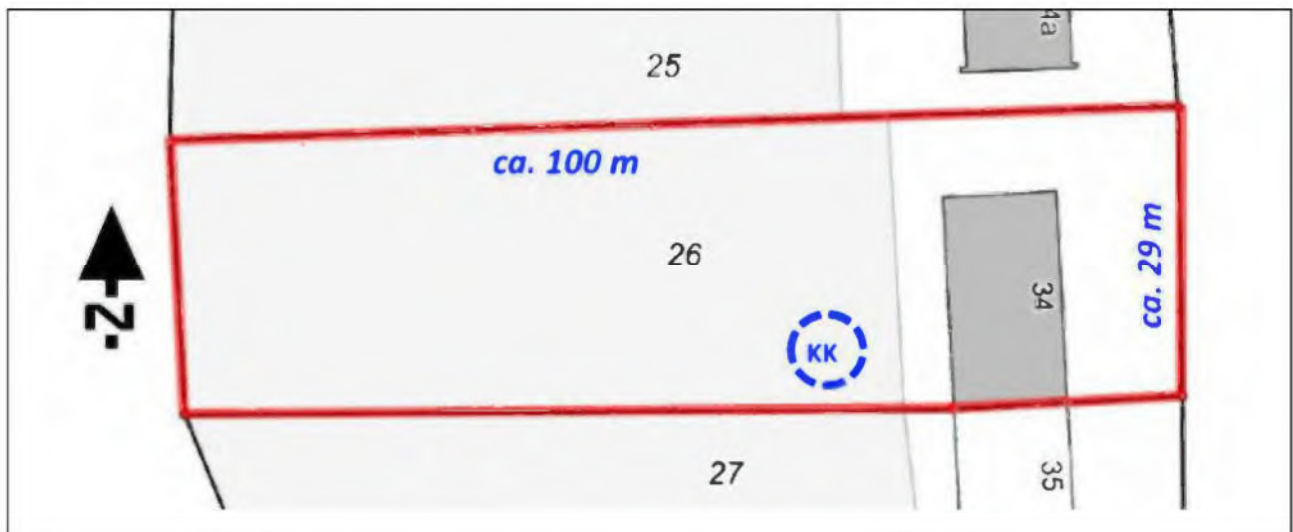
- Bassin liegt nördlich des Gemeindezentrums. Nördlich fließt die Trebel in West-Ost-Richtung an Bassin vorbei. Östlich grenzt Bassin an den Grimmener Ortsteil Grellenberg, westlich an den Wendisch Baggendorfer Ortsteil Kirch Baggendorf. Die Bundesautobahn 20 führt südlich in West-Ost-Richtung am Ort vorbei.
- **Entfernungen:**
 - o Wendisch Baggendorf: ca. 4 km (Auto); Grimmen ca. 7,7 km (Auto)
- **Ca. 1 km südöstlich befindet sich ein Windpark mit 7 Windenergieanlagen**
 - o Je nach Windrichtung gibt es Schallimmissionen
- **Ca. 500 m südwestlich befindet sich der Geflügelhof Möckern**
- Nachbarschaft: überwiegend dörfliche Mischbebauung
- infrastrukturell gering entwickelt (Schulen, Kitas, Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Grimmen)



Straße „Bassin“

- Innerortsstraße
- 1 spurige Asphaltstraße
- ohne Fußgängerwege
- mit Straßenbeleuchtung
- o Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.

2.1 Grundstücksbeschreibung Flurstück 26



- Größe: 2.879 m²
- langgestreckter, handtuchförmiger Zuschnitt
- Straßenfrontbreite ca. 29 m; Maximale Tiefe ca. 100 m
- Reihengrundstück
- Ebene Lage, Höhe: ca. 15 m NN

Erschließungsanlagen

- Trinkwasser-, und Stromleitungen in der Straße vorhanden
- Sicherlich bestanden in der Vergangenheit ein Trinkwasser- und ein Stromanschluss, diese dürften jedoch stillgelegt sein.



- **Schmutzwasserentsorgung wahrscheinlich über vollbiologische Kleinkläranlage von 2011**
 - Im Grundbuch ist eine Grundschuld (Gewährung eines Darlehens) zur Errichtung einer vollbiologischen Kleinkläranlage eingetragen.
 - Des Weiteren befindet sich auf dem Grundstück ein **sichtbarer Außenschaltschrank**
 - Die ca. Lage der Kleinkläranlage wurde in obigem Plan markiert „KK“.
 - Sofern der Stromanschluss stillgelegt wurde, ist auch der Außenschaltschrank nicht in Betrieb

2.1.1 weitere Zustandsmerkmale

Erschließungsbeiträge Ausbaubeiträge	Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.
Denkmalschutz	Denkmalschutz besteht nicht
Altlasten	Soweit äußerlich erkennbar sind keine Altlasten vorhanden.
Bodenordnung	- Keine aktive Bodenordnung Das Bodenordnungsverfahren ist abgeschlossen.
Baugrund	Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet.
Mietzustand	- Anmerkungen: Dem Gutachter wurden keine Miet- oder Pachtverträge zugereicht, so dass er vom unvermieteten/unverpachteten Zustand ausgeht. - Das Objekt steht seit mehreren Jahren leer
Hochwasser	Das Grundstück befindet sich nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.
Bergbau	Das Grundstück befindet sich nicht in einem aktiven bzw. ehemaligen Bergbaurevier.
Bauleitplanung für den Bereich des Grundstücks	- Kein Bebauungsplan - Keine Innenbereichs- oder Außenbereichssatzung Keine Flächennutzungsplan Einschätzung des Gutachters: unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB) - Genaueres zur Bebaubarkeit lässt sich nur über eine Bauvoranfrage erfragen

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 Anpassung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes

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



Bodenrichtwert	17 €/m ² (Wohnbaufläche)
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbetragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Bedarfswert	0.00 €/m ²
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I
Fläche	1300 m ²

Der vom Gutachterausschuss erarbeitete Bodenrichtwert beträgt für das Richtwertgebiet: **Bassin**
17 €/m²

Diesem Richtwert liegt folgende Charakteristik zugrunde:

- Bauland, offene Bauweise; I Geschoss; Wohngebiet
- mittlere Grundstücksgröße: 1.300 m²
- erschließungsbeitragsfrei, kostenerstattungsfrei, abgabepflichtig nach KAG
- Stand 01.01.22

3.2 Wertmethodische Aufteilung

Resümé des Gutachters

Die genauen Flurstücksgrenzen konnten sachverständigenseits vor Ort nicht nachvollzogen werden, da die Grenzsteine nicht sichtbar waren. Entsprechend der gewonnenen Erkenntnisse hält der Gutachter folgende methodische Teilung für gerechtfertigt.



Teilfläche I	Teilfläche II
• Anteilige Größe ca. 1.300 m² • ausgehend von Straße bis zu einer Tiefe von ca. 45 m • Bebaut mit den baulichen Anlagen • Bauland-/Baulandnebenfläche • Gelegen im unbeplanten Innenbereich • Bebaubar nach §34 BauGB	• Anteilige Größe ca. 1.579 m² • Gartenlandfläche, Hoffläche, Grünfläche • Baum- und Buschgruppen • Nicht bebaubar

3.3 Teilfläche I

Anpassung an die Grundstücksgröße

- Dem Bodenrichtwert liegt eine mittlere Größe von 1.300 m² zu Grunde. Eine Größenanpassung ist nicht erforderlich.

3.3.1 Anpassung des Bodenrichtwertes (Teilfläche I)

1.	Bodenrichtwert	
	Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes	17,00 €/m ²
	Bezüglich 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.	-6,00 €/m ²
3.	Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land	11,00 €/m ²
Zu- und Abschläge zur Anpassung an		
die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag		
	Richtwert mit Stand 01.01.2022	0 %
	Die neuen Richtwerte (Stand 01.01.2024/01.01.2025) sind noch nicht veröffentlicht.	
	Der Gutachter schätzt ein, dass der Bodenwert in Bassin stabil geblieben ist.	
die Lage		
	das zu bewertende Grundstück ist innerhalb des Richtwertgebietes gelegen	0 %
	Eine mögliche Beeinflussung durch den Windpark ist hinreichend im Bodenrichtwert erfasst.	
die Art der baulichen Nutzung: keine Anpassung		
das Maß der baulichen Nutzung: vergleichbar, keine Anpassung		
die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften		
	keine Besonderheiten	0 %
Zu- und Abschläge insgesamt :		0,00 %
4.	Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes	11,00 €/m ²
	o zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten	6,00 €/m ²
5.	Bodenwert für baureifes Land	17,00 €/m²

3.4 Wertermittlung Teilfläche II (Flurstück 26)

- 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 17 €/m² = 2,38

3.5 Zusammenfassung der Flurstücke

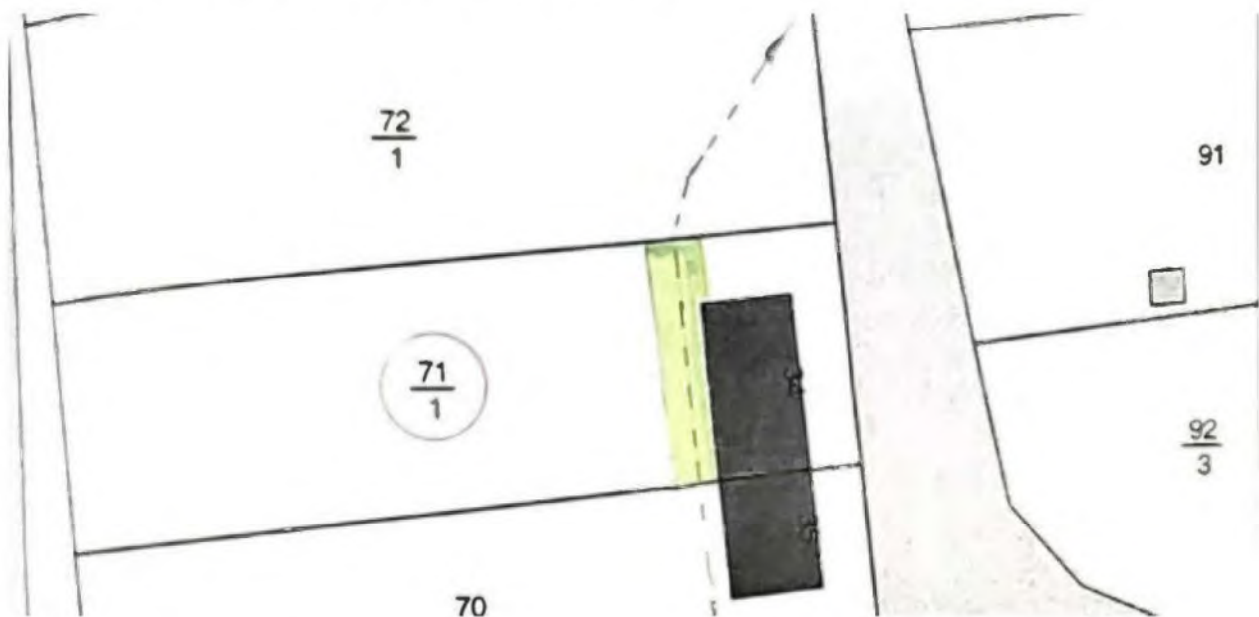
Teilfläche	Charakterisierung	Grundstücks-Größe in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstücks-wert in €
Teilfläche I	Bauland /-nebenfläche/Hoffläche Bebautes Grundstück	1.300	17,00	22.100,00
Teilfläche II	Gartenlandfläche, Grünlandfläche, Hoffläche, Arrondierungsfläche	1.579	2,38	3.758,02
Gesamt		2.879		25.858,02

4 Recht in Abt. II

In Abt. II ist folgendes Recht eingetragen:

<u>1</u>	2	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) für Gemeinde Wendisch-Baggendorf; gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vom 27.01.2011 (Landkreis Nordvorpommern, Az.: GBBerG/13057/089/078/10); eingetragen am 19.08.2011.
		Schulz

Die Dienstbarkeit wurde in der Anlage 12 dargestellt.



- Art der Leitung: Regenwasserleitung (unterirdisch)
- Länge der Leitung auf dem Flurstück 26: ca. 29 m
- Schutzstreifenbreite: 6 m
- Schutzstreifenfläche: 174 m²
- Bodenwert (Teilfläche I): 17 €/m²
- Wertminderung durch das Recht: 5 %

= 5 % von (174 m² x 17 €/m²)

= 5 % von 2.958 €

= **gerundet 150 € Minderung**

5 Wertermittlung der baulichen Anlagen

5.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

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

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

Erforderliche Daten und Modellkonformität

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

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

Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

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

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

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

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

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

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

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Der bauliche Zustand der baulichen Anlage ist sehr schlecht, eine Sanierung/Modernisierung aus Gutachtersicht unwirtschaftlich.• Es kommt das Liquidationswertverfahren zur Anwendung |
|---|

6 Liquidationswertverfahren

Sachverständigenseits kommt nachfolgend das Liquidationswertverfahren zur Anwendung

Verbleibt bei der Minderung des Reinertrages um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes kein Anteil für die Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen, so ist als Ertragswert des Grundstückes nur der Bodenwert anzusetzen. Der Bodenwert ist in diesem Fall um die gewöhnlichen Kosten zu mindern, insbesondere Abbruchkosten, die aufzuwenden wären, damit das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken entspricht, soweit diese im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.

Der Verkehrswert nach dem Liquidationswertverfahren ermittelt sich wie folgt:

Bodenwert (unbebaut)	-	Freilegungskosten	+	Freilegungserlöse	=	Liquidationswert
						+/-
						Marktanpassung
						=
						Verkehrswert

6.1 Bauliche Anlagen

Maßangaben basierend auf eigenem äußerlichen Aufmaß, Genauigkeit ca. +/-5%



- Bebaute Fläche: ca. 11,10 m x 21 m = 233,10 m²
 - Wohnteil ca. 92,13 m²
 - Stallteil ca. 140,97 m²
- Traufenhöhe (ab EOK) ca. 5,30 m, Firsthöhe (ab EOK) ca. 6 m

Baujahr: Unbekannt

- Keine Bauakte im Bauarchiv
- Geschätztes Baujahr 1900 bis 1920
- **Alter > 100 Jahre; wirtschaftliche Restnutzungsdauer: 0 Jahre**
- Nicht unterkellert (Es wurden äußerlich keine Hinweise auf eine Unterkellerung gefunden.)
- Gründung: Stampfbeton, gemauertes Fundament oder Feldsteine
- Außenwand: Mauerwerksbau (zwischen 25 bis 35 cm Stärke)
- Holzbalkendecke
- Flach geneigtes Satteldach mit Pappeindeckung (Neigung ca. 15 grad)
- Innenwände: massiv, Stärke entsprechend statischen Erfordernissen
- Dachgeschoss: nicht ausgebaut bis auf 1 Zimmer
- 2 Schornsteine vorhanden

Wohnteil: Ausbausubstanz

Basierend auf Annahmen, eine innere Besichtigung erfolgte nicht.

- Ca. 70 m² Wohnfläche im EG
 - Wahrscheinlich 2 Zimmer (oder 3 Zimmer), Küche, Speisekammer, Flur, Bad/WC
- Wahrscheinlich 1 Zimmer im DG (ca. 10 bis 15 m²)
- Fenster: Holzdoppelfenster aus der Bauzeit und tlw. Kunststofffenster aus 90er Jahren
- Heizung: Ofenheizung, teilweise deinstalliert
- Steile Holztreppe zum DG aus der Bauzeit
- Einfaches Bad/WC ohne Modernisierungen

Keine erkennbare modernisierte Ausbausubstanz von nach 1990 vorhanden.

- Baumängel/Bauschäden in allen Gewerken
- Die Wahrscheinlichkeit eines Schwammbefalls (Echter Hausschwamm) ist gegeben.

Stallteil:

- Eingestürzte Giebelwand (Trennwand) zum Nachbarflurstück 27, ungehinderter Witterungseindrang.

Resümé: ruinöser Zustand

6.2 Abriss- und Beräumungskosten

Es kommt die Ermittlung von Abriss- und Entsorgungskosten auf der Grundlage des Bruttorauminhaltes zur Anwendung. Die Höhe der auf diesem Wege ermittelten Abrisskosten kann jedoch von den tatsächlichen Abrisskosten abweichen. Die Abriss- und Entsorgungskosten der baulichen Anlagen können insbesondere von nachfolgenden Faktoren abhängen:

- Planungskosten und Kosten für Genehmigungen, Gebühren, Architektenhonorare
- Gebäudekonstruktion / Größe der Festmasse (insbesondere abhängig von den Wandstärken)
- Ausbau von noch vorhandenen Gebäudeeinrichtungen
- gesondert zu entsorgende Materialien (z.B. Asbestmaterialien, Leitungen / Kabel aller Art) sonstige betriebstechnische nicht wiederzuverwendende Anlagen und Einbauten
- Zugänglichkeit / Art des möglichen Abrissverfahrens / Tiefenenttrümmerung etc.
- sonstige mögliche Altlasten und erschwerende Gefahrenmomente
- Sortierkosten / Verladekosten und Deponiekosten
- Kosten für die Einebnung des Geländes und andere

Aus der Fachliteratur sind Abriss- und Entsorgungskosten (für vergleichbare Objekte) von **ca. 35 – 55 € je m³ Bruttorauminhalt** bekannt. **Im Landkreis Vorpommern-Rügen betragen die Abrisskosten jedoch zwischen 40 bis 70 €/m³ (empirische Erhebungen der Jahre 2020-2023).**

Bauunterlagen lagen dem Gutachter nicht vor. Die Berechnung des Bruttorauminhaltes wurde auf der Grundlage eigener Messungen und Schätzungen durchgeführt. Die so ermittelten Baumaße können teilweise von den tatsächlichen Maßen abweichen, sie sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar, für diese jedoch hinreichend genau.

Maßangaben (Genauigkeit ca. +/- 5%)

	Bruttorauminhalt in m³	Abrisskosten in € je m³	Abrisskosten in €
Gebäude (ca.)	1.320	40	52.800,00
Gesamt (vorläufig)			52.800
Aufschlag in %		5	2.640
- sonstige unterirdischen Kanäle, Einfriedung etc. - Rückbau der inneren Erschließungsleitungen - tlw. Bodenaustausch; Rohdung, Einbnung, Behördengebühren - Sonstiges			
Gesamt			55.440

6.3 Liquidationswert

Bodenwert nach § 194 BauGB	25.858,02 €
abzüglich Abriss- und Beräumungskosten	-55.440,00 €
vorläufiger Liquidationswert	-29.581,98 €
Marktüblicher Liquidationswert = ½ Bodenwert	12.929,01 €
zuzüglich Freilegungserlöse/Sonstiges	
Wertanteil von Biokleinkläranlage + vorhandene verwendbare Grundleitungen	2.500,00 €
Gesamt	15.429,01 €
gerundet	15.500 €

Begründung

- Theoretisch ergibt sich ein negativer Wert.
- Negative Verkehrswerte werden aber nicht gehandelt.
- Es ist durchaus möglich, dass sich ein Nachbar aus dem Umfeld von Bassin für den Erwerb des Objektes entscheidet. In diesem Fall ist nicht die Sanierung/Modernisierung des Objektes Grundlage der Kaufentscheidung, sondern die Nutzbarkeit des Grundstückes (Lagerfläche, Gartenfläche).
- Auch eine Nutzung der baulichen Anlage als Kaltlager ist trotz schlechtem Zustand denkbar.
- Aus der Praxis sind dem Gutachter folgenden Liquidationswertrelationen bekannt (empirische Untersuchungen):**

A	B	C
Eine Marktgängigkeit des Objektes ist gegeben	Eine erschwerte Marktgängigkeit des Objektes ist gegeben	Es ist keine Marktgängigkeit des Objekts gegeben
- Voller Ansatz des Bodenwertes - Kein Ansatz von Abrisskosten	- halber Ansatz des Bodenwertes - Kein Ansatz von Abrisskosten	Symbolischer Wert = 1€

Der Gutachter ordnet das Objekt in die „Kategorie B“ ein.

7 Verkehrswert

Somit wird der Verkehrswert § 194 BauGB

eines **mit einem Wohnhaus und Stallteil**

bebauten Grundstücks

Bassin 34

in 18513 Wendisch Baggendorf OT Bassin

zum Wertermittlungstichtag 17.01.2025

geschätzt mit

15.500 €
(unbelastet)

Recht Abt. II lfd. Nr. 1: **150 € (Minderungsbetrag)**

7.1 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	1	Auszug aus dem Stadtplan
Anlage	2	Auszug aus dem Katasterplan
Anlage	3	Darstellung des Flurneuordnungsgebiets
Anlage	4	Luftbild
Anlage	5	Darstellung der Bauleitplanung im Umfeld Darstellung des unweit gelegenen Windfeldes
Anlage	6	Ungefährer Grundriss vom Gebäude (Außenmaße)
Anlage	7 – 11	Fotoansichten
Anlage	12	Darstellung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit
Anlage	13	Darstellung der Flurstücksdaten

8 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage

- einfache Wohnlage / keine Geschäftslage
- Anschrift: Bassin 34, in 18513 Wendisch-Baggendorf OT Bassin

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 umfangreichen Durchfeuchtung und des jahrelangen Leerstandes kann ein Befall nicht gänzlich ausgeschlossen werden und **ist auch wahrscheinlich**

Energiepass: nicht vorhanden, Das Objekt ist energetisch mangelhaft

Kaminkehrer:

- , ,

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 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

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, Sinzig 2020

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2020

[3] Kleiber – Simon – Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9., vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2020

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, verschleierte und visuell nicht erkennbare Mängel (insbesondere Altlasten) sowie falsche Angaben des Auftraggebers und der Ämter übernimmt der Unterzeichner keine Haftung. Der Gutachter haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswertes. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

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

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

Gragetopshof, den 17.01.2025

Dipl. Ing. Ingo Kuhwald

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

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

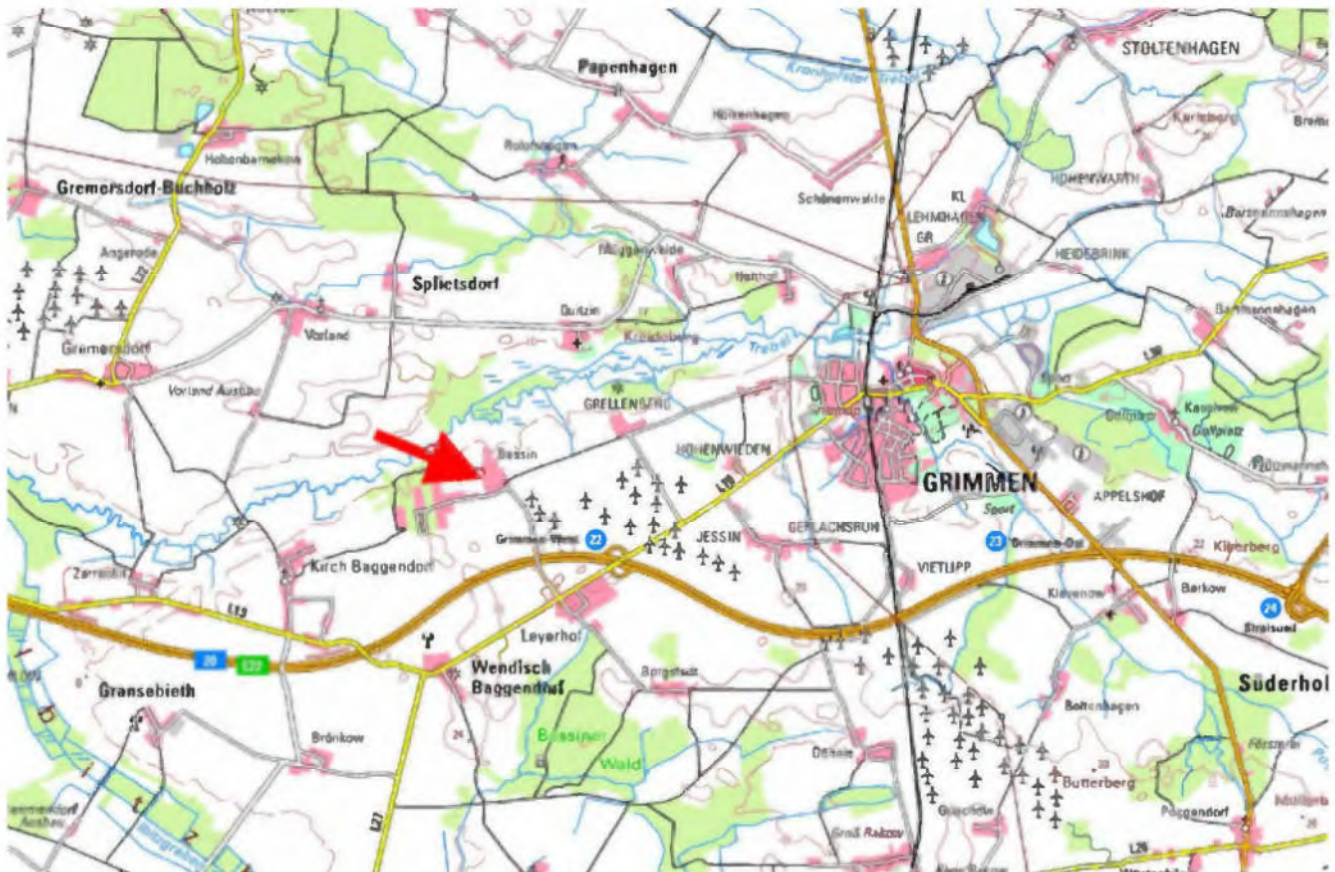
Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass Ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.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

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

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

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

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



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

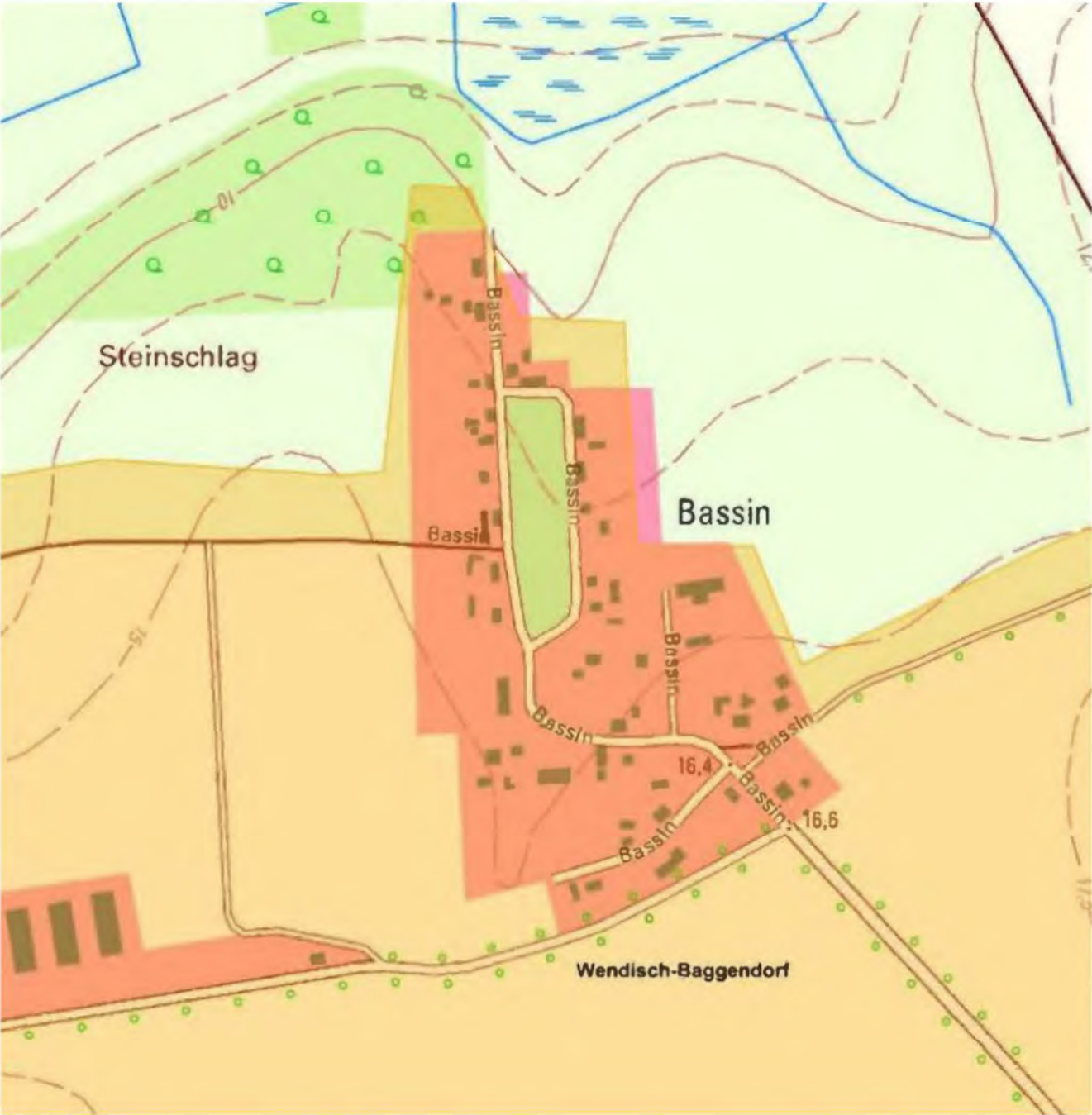


Quelle: Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2023)

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



Auszug aus dem Katasterplan mit Darstellung des Flurstückes
 Quelle: Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2023)



Verfahrensnummer	Verfahrensname	Verfahrensart	Zuständige Stelle	Bearbeitung durch
33236	Wendisch-Baggendorf	§56 LwAnpG	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern Badenstraße 18 18439 Stralsund	Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH Lindenallee 2a 19067 Leezen
Bundesland	Status	Verfahrensgröße [ha]	Anzahl Teilnehmer	Schlußfeststellung
Mecklenburg-Vorpommern	Abgeschlossen	1858	247	25.03.2022

Darstellung des Flurneuordnungsgebiets
Das Verfahren ist abgeschlossen (25.03.2022)

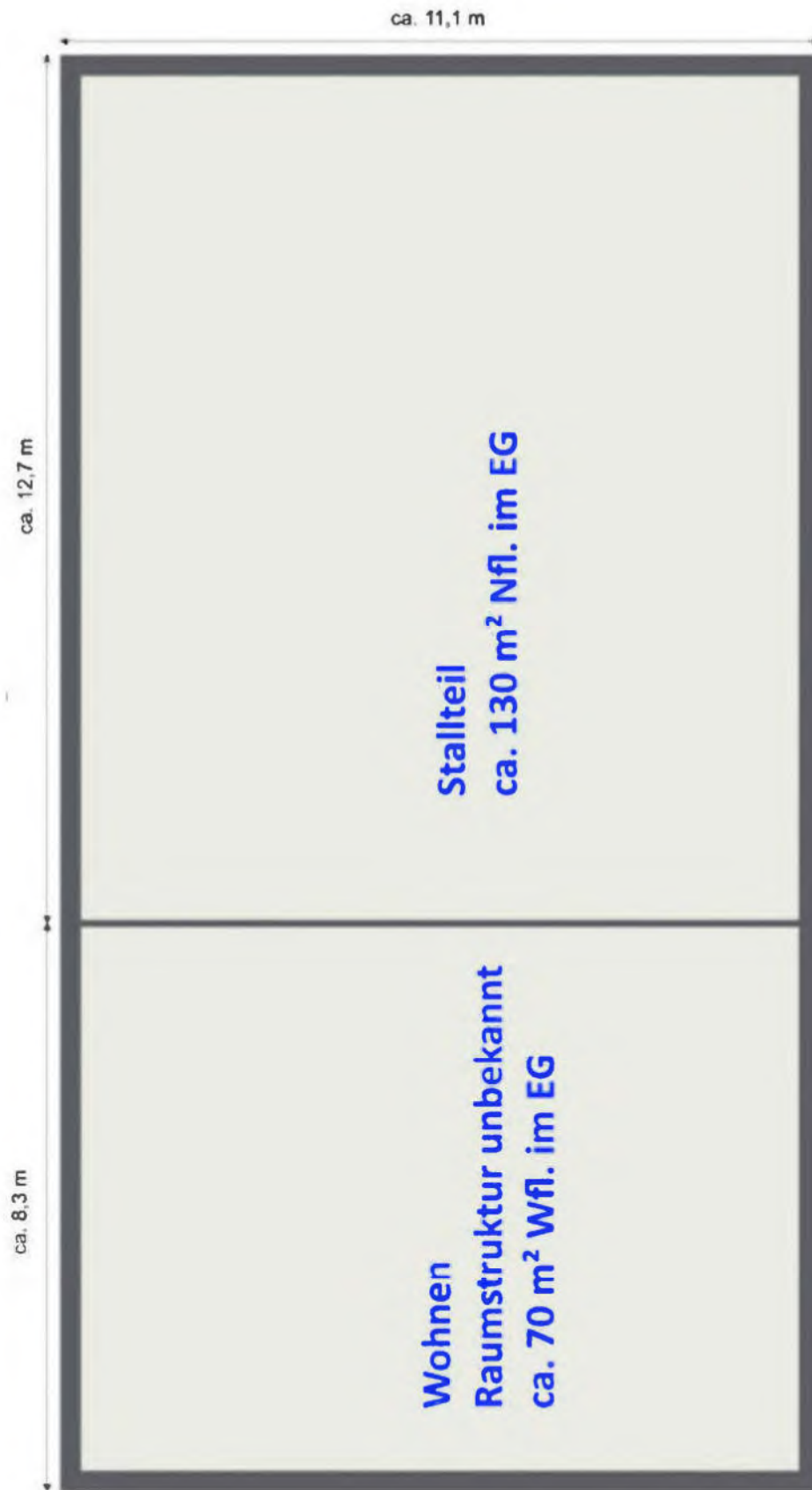


Luftbild mit Bezeichnung der baulichen Anlagen (Befliegung 06/2021)

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



Oben: Darstellung der Bauleitplanung im Umfeld
Unten: Darstellung des unweit gelegenen Windfeldes



Ungefährer Grundriss vom Wohnhaus mit Stallteil (unmaßstäblich, Genauigkeit ca. +/- 5)
 Ein äußerliches Aufmaß war nur eingeschränkt möglich (starker Bewuchs, tlw. baufällig)



Bild 1-2 o Links und rechts: Ansichten des Wohngebiets Bassin, die Lage des Grundstückes wurde markiert



Bild 3-4 o Links und rechts: Straßenfrontansichten (verwildert, sehr stark zugewachsen)



Bild 5-6 o Links und rechts: Außenansichten (Straßenseite)



Bild 7-8 o Links und rechts: Außenansichten (Giebelseite)



Bild 9-10 o Links und rechts: Außenansichten (Rückseite)

Bild 11-12 o Links und rechts: Ansichten des rückwärtigen Grundstücks



Bild 12-13 o Links und rechts: Innenansichten des Wohnteils (fotografiert durch die Fenster)



Bild 14-15 o Links und rechts: Innenansichten des Stallteils (fotografiert durch Fenster/Tür)

Beschreibung der Anlage:

Gegenstand des Antrages auf Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung sind die Anlagen der öffentlichen Abwasserbeseitigung in eingerichteten Leitungen, Kanälen oder Gräben für die Sammlung und Fortleitung von Oberflächenwasser in der der Gemarkung Bassin hier mit Ableitung in den Graben 24/ 13/ 1

die vor dem 3. Oktober errichtet und in Betrieb genommen wurden.

Die o.g. Anlage wurde vor 1970 verlegt und in Betrieb genommen.

Im Schutzstreifen dürfen keine Maßnahmen und Einwirkungen vorgenommen werden, die Bestand, Betrieb und Unterhaltung der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden; Niveauänderungen der Geländeoberfläche sind unzulässig, die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen sowie die Bepflanzung mit Bäumen ist ohne vorherige Genehmigung der Gemeinde nicht gestattet. Die Leitungs- und Anlagenteile, die sich im öffentlichen Verkehrsraum befinden, sind nicht Gegenstand dieses Antrages.



- o Art der Leitung: Regenwasserleitung (unterirdisch)
- o Länge der Leitung auf dem Flurstück 26: ca. 29 m; Schutzstreifenbreite: 6 m
- o Schutzstreifenfläche: 174 m²

Darstellung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit

Bassin Flur 10 Flst. 26 (Flurstückskennzeichen 13283201000026)

Gebiet

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Franzburg-Richtenberg	Wendisch Baggendorf

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Bassin (132832)		Wendisch Baggendorf (132831)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
10	26	2.879 m ²	105

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		787 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	IS4D 40/39	2.017 m ²	787 EMZ
Tatsächliche Nutzung			
	Garten	2.047 m ²	
(ALKIS)	Wohnbaufläche	832 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>