

Amtsgericht Stralsund

GZ: 704 K 75/24

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



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

Fischländer Weg 52 in 18347 Dierhagen-Ost

erstattet von
INGO KUHWALD

AZ: 4.889/25

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

Mitglied im
Oberem Gutachterausschuss
von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im
Gutachterausschuss
der Hansestadt Rostock

Mitglied im
Gutachterausschuss
des Landkreises Rostock

GUTACHTEN

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

Fischländer Weg 52 in 18347 Dierhagen-Ost

Land : Mecklenburg-Vorpommern
Amtsgericht : Stralsund
Grundbuch von : Dierhagen
Gemarkung : Dierhagen

Blatt / lfd.Nr.	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße	Anschrift
396 / 1	1	106/10	754 m ²	Fischländer Weg 52

zum Wertermittlungstichtag : 12.08.2025

Dieses Gutachten enthält 28 Seiten und 18 Anlagen. Es wurde in 2 Ausfertigungen erstellt, davon 1 für den Auftraggeber und eine für meine Unterlagen.

GA4889-25.doc

erstattet von Ingo Kuhwald

Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof

Te l.: 0381 / 455 748; Fa x.: 0381 4909213

Mitglied im Oberem Gutachterausschuss Von Mecklenburg-Vorpommern	Mitglied im Gutachterausschuss der Hansestadt Rostock	Mitglied im Gutachterausschuss des Landkreises Rostock
--	---	--

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES ZUM AUFTRAG UND ZUM GRUNDSTÜCK	4
1.1	AUFTRAGGEBER.....	4
1.2	PROZESSBETEILIGTE	4
1.3	ORTSBESICHTIGUNG	4
2	GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE UND LASTEN.....	5
3	LAGE UND GRUNDSTÜCKSANGABEN.....	6
3.1	ZUSTANDSMERKMALE DES GRUNDSTÜCKS	7
3.1.1	<i>weitere Zustandsmerkmale</i>	<i>7</i>
4	BAULEITPLANUNG	8
5	BODENWERTERMITTLUNG	9
5.1	AUSWAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	9
5.2	ANPASSUNG AUF DER GRUNDLAGE DES BODENRICHTWERTES.....	9
5.3	ANPASSUNG GRÖÖE	10
5.3.1	<i>Anpassung des Bodenrichtwertes</i>	<i>11</i>
6	WERTERMITTLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN.....	12
6.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN.....	12
7	BAULICHE ANLAGEN.....	14
8	SACHWERTVERFAHREN.....	16
8.1	ERLÄUTERUNGEN DER VERWENDETEN BEGRIFFE	17
9	SACHWERTVERFAHREN.....	20
9.1	BRUTTOGRUNDFLÄCHE.....	20
9.2	SW-BERECHNUNG	22
9.2.1	<i>Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes</i>	<i>23</i>
10	VERKEHRSWERT	24
10.1	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	24
11	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG.....	25
12	URHEBERRECHT/DATENSCHUTZ.....	26
13	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	27
14	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	28

1 Allgemeines zum Auftrag und zum Grundstück

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Stralsund, Abt. Zwangsversteigerung
Frankendamm 17 in 18439 Stralsund

- o Auftrag vom 23.06.2025
- o Fristsetzung zur Fertigstellung 05.09.2025

1.2 Prozessbeteiligte

- Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft

Antragssteller/in	Antragssteller/in
• ... wird nicht genannt • <u>Verfahrensbevollmächtigte</u> • Rechtsanwälte • •	• ... wird nicht genannt • <u>Verfahrensbevollmächtigte</u> • Rechtsanwalt • •

1.3 Ortsbesichtigung

- Die Parteien wurden zum Besichtigungstermin am 04.08.2025 geladen.
- Die Antragsgegnerin nebst Verfahrensbevollmächtigten sagten im Vorfeld Ihre Teilnahme ab.
 - o Die Besichtigung wurde durch den Sachverständigen im Beisein der Antragsstellerin durchgeführt.
 - o Es konnten alle Räumlichkeiten des Objektes besichtigt werden.
 - o Das Anfertigen von Innenaufnahmen wurde gestattet.
- Die Antragsstellerin reichte dem Gutachter folgende Unterlagen und Informationen zum Objekt zu:
 - o Grundriss vom Erdgeschoss (Bauzeichnung aus dem Baujahr)
 - o Beschreibung des Wohnhauses mit Investitionsauflistung der letzten Jahre

2 Grundbuchangaben, Rechte und Lasten

Rechte in Abt. II

- Zwangsversteigerungsvermerk
- Das Recht bleibt auftragsgemäß unberücksichtigt.

Überbauungen



Vom Flurstück 106/10 ausgehende Überbauungen

- Keine

Überbauungen auf dem Flurstück 106/10

- Das Flurstück 106/10 wird augenscheinlich (laut Katasterplan) überbaut, die Überbauung geht vom Flurstück 106/9 aus.
- Bei der Überbauung handelt es sich augenscheinlich um den Dachüberstand der Garage.
- **Genauere Erkenntnisse kann nur eine Gebäudeeinemessung erbringen.**
- Auch der Stromverteilerkasten (siehe Pfeil) des Hauses Fischländerweg 51 befindet sich möglicherweise auf dem Flurstück 106/10.
- Die Einfriedungsgrenzen zum Flurstück 106/9 entsprechen nicht den Grundstücksgrenzen.
- **Aus Gutachtersicht handelt es sich nicht um ein Überbaurecht nach BGB, der Eigentümer des Flurstückes 106/10 kann den Rückbau oder eine Entschädigung einfordern.**

Baulasten

- Keine Baulasteintragung

3 Lage und Grundstücksangaben



- Das Ostseebad **Dierhagen** ist eine Gemeinde nordwestlich von Ribnitz-Damgarten im Landkreis Vorpommern-Rügen. Die Gemeinde wird vom Amt Darß/Fischland mit Sitz in der Gemeinde Born a. Darß verwaltet. Historisch gehört der Ort zu Mecklenburg.
- Dierhagen liegt vor der Halbinsel Fischland an der beginnenden Verengung zwischen der Ostsee und dem Saaler Bodden. Etwa zwölf Kilometer südöstlich der Gemeinde befinden sich die Stadt Ribnitz-Damgarten und die B 105, etwa 35 Kilometer südwestlich liegt Rostock. Die A 19 ist über die Anschlussstelle *Rostock-Ost* (ca. 32 Kilometer) zu erreichen.
- Die Gemeinde Dierhagen besteht aus sechs Ortsteilen. Das sind die an der Ostsee liegenden Ortsteile Dierhagen Strand, Dierhagen Neuhaus und Dierhagen Ost sowie die am Saaler Bodden liegenden Ortsteile Dändorf, Hof Körkwitz und Dierhagen Dorf.
 - Einwohner: 1.495 (31. Dez. 2024)
 - Fläche: 27,63 km²
 - Gemeindeverwaltung: Chausseestraße 68a 18375 Born a. Darß

Mikrolage

- Das Grundstück befindet sich in Dierhagen Ost, gelegen im Fischländer Weg
- Entfernung zur Ostsee ca. 250 m (Luftlinie); Fußweg ca. 300 m
- gelegen hinter dem Deich/Düne (keine Sicht auf die Ostsee)
- Nachbarschaft:
 - Ferienhäuser, Wochenendhäuser, Ferienwohnungen/Appartements, Hotel Blinkfuer (rückwärtig)
 - gegenüberliegende Gründfläche
- überwiegend eingeschossige Bauweise + DG



Fischländer Weg

- kein befestigter Weg
- Sand-/Schluffgemisch, eingeebnet
- Keine Fußgängerwege
- Keine Straßenbeleuchtung
- einspurig, ebene Lage
- Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.

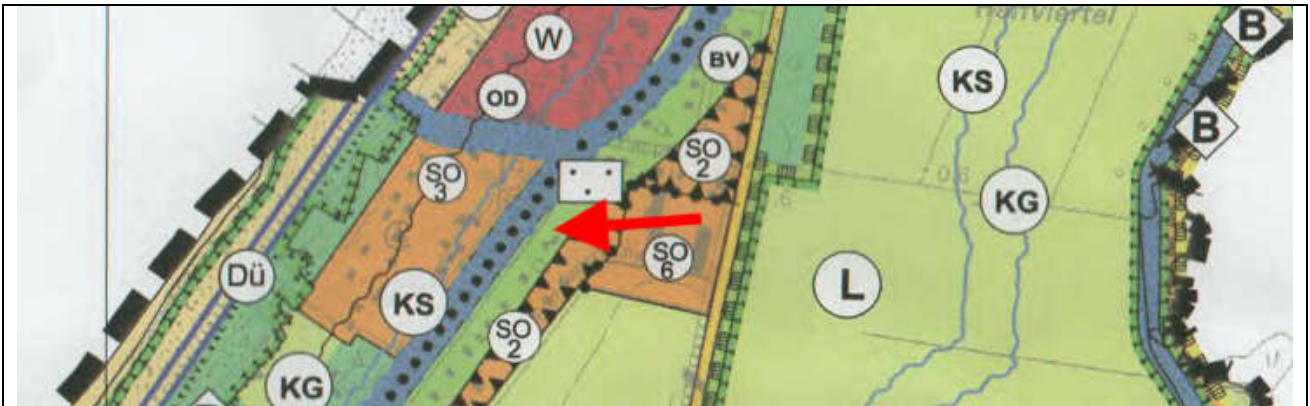
3.1 Zustandsmerkmale des Grundstücks

	Flurstück 106/10 • Größe: 754 m² • Reihengrundstück • Straßenfront ca. 24,90 m • Tiefe ca. 30,30 m • rechteckiger Zuschnitt • Terrasse nach Südost • Ebene Lage Erschließungsanlagen • Trinkwasser-, Stromanschluss vorhanden • Abwassertank auf dem Grundstück, dieser wird abgepumpt • Erdgasleitung vorhanden, Erdgasleitung auf das Grundstück gelegt, aber kein Anschluss 1) Wohnhaus; 2) Ferienwohnung/Garage
--	--

3.1.1 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
Baugrund	• Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet.
Mietzustand	• Anmerkungen: Dem Gutachter wurden keine Miet- oder Pachtverträge zugereicht, so dass er vom unvermieteten/unverpachteten Zustand ausgeht. • Das Objekt steht aktuell leer.
Hochwasser	• Das Grundstück befindet sich nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.
Bergbau	• Das Grundstück befindet sich nicht in einem aktiven bzw. ehemaligen Bergbaurevier.
Bauleitplanung	• Siehe gesonderte Ausführung
Sonstiges	• 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.

4 Bauleitplanung



- Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Laut Flächennutzungsplan der Gemeinde Dierhagen (Rechtskraft 2020) liegt das Grundstück im Bereich einer privaten Grünfläche.

- Ein Flächennutzungsplan stellt jedoch keine parzellenscharfe Ausweisung dar.
- **Das Grundstück ist eher dem Gebiet „Sondergebiet Fremdenbeherbergung“ zuordbar.**

Der Gutachter hat mit dem Amt Fischland-Darss (Amt für Planung und Liegenschaften) Rücksprache genommen und folgende Informationen bekommen:

- siehe Anlagen 8 bis 10
- Im Jahr 2022 wurde ein Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Doppelhauses mit Veranda gestellt (inkl. Abriss der vorhandenen Bebauung).
- **Dieser Antrag wurde abgelehnt (Bescheid vom 09. Mai 2022)**
- **Begründung der Ablehnung in Auszügen:**

Ein Bauvorhaben, das jenseits dieser durch die vorhandene Bebauung gegebenen Grenzlinie liegt und daher den Bebauungszusammenhang erweitert, ist planungsrechtlich nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen. Bei der Grenzziehung zwischen Innen- und Außenbereich geht es darum, inwieweit Grundstücksflächen zur Bebauung anstehen und sich aus dem tatsächlich Vorhandenen ein hinreichend verlässlicher Maßstab für die Zulassung weiterer Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen gewinnen lässt.

Daran gemessen sprechen die in der Örtlichkeit vorzufindenden Verhältnisse für eine Außenbereichslage, denn vorliegend handelt es sich um eine Ansammlung von Ferienhäusern und Wochenendhäusern im Außenbereich, die nach herrschender Rechtsprechung keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB bilden und demzufolge eine Splittersiedlung darstellen (vgl. Urteil VG Greifswald Az.: 1 A 933/96).

Resümè des Gutachters

- Gelegen im Außenbereich, Baurecht nur nach § 35 BauGB.
- Ob beispielsweise nach fiktiven Abriss, der Neubau eines vergleichbaren Ferienhauses (bezüglich der Kubatur) genehmigungsfähig wäre, lässt sich nur mit einem Antrag auf Vorbescheid klären

5 Bodenwertermittlung

5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

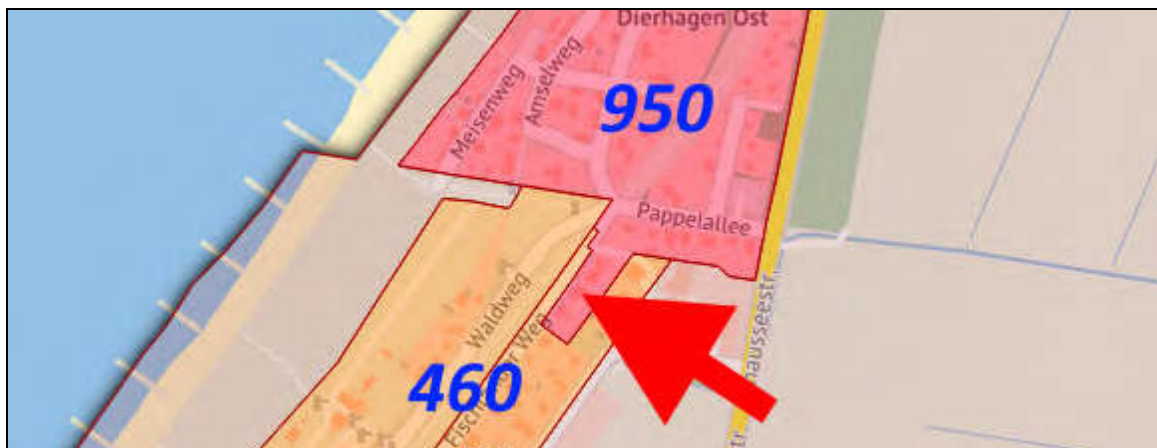
hinreichend bestimmt sind (vgl. § 26 Abs. 2 ImmoWertV).

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

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

5.2 Anpassung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes

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



Baulandflächen 01.01.2024		Baulandflächen 01.01.2024	
Stichtag	01.01.2024	Stichtag	01.01.2024
Zonennummer	1916	Zonennummer	7743
Zonentyp	Wohnbauflächen	Zonentyp	Sonderbauflächen
Ortsteil	Ostseebad Dierhagen	Ortsteil	Dierhagen
örtl. Bezeichnung	Dierhagen-Ost - Ortslage	örtl. Bezeichnung	Dierhagen-Strand - Fischländerweg §35
Bodenrichtwert	950 €/m²	Bodenrichtwert	460 €/m²
Entwicklungszustand	Baureifes Land (B)	Entwicklungszustand	Baureifes Land (B)
Beitragszustand	Erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei	Beitragszustand	Erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche (W)	Nutzungsart	Sondergebiet für Erholung (§10 BauNVO) (SE)
Bauweise	offene Bauweise (o)	ergänzende Nutzungsart	Außenbereich (ASB)
Geschosszahl	I	Bauweise	offene Bauweise (o)
Fläche	700 m²	Geschosszahl	I
		Fläche	700 m²

Richtwert 950 €/m²	Richtwert 460 €/m²
• Gilt für die Innenbereichslage (Wohnbaufläche)	• Gilt für die Außenbereichslage Sondergebiet für Erholung

- Der Gutachterausschuss ordnet das zu bewertende Grundstück der Richtwertlage mit 950 €/m² zu.
- **Rein Planerisch ist das Grundstück aber der Außenbereichslage zuordbar.**
- Aus Gutachtersicht ist der Wertunterschied zwischen dem Bodenrichtwert für die Innenbereichslage (950 €/m²) und der Außenbereichslage (460 €/m²) zu groß.

Der Sachverständige legt den Richtwert des Gutachterausschusses (950 €/m²) zu Grunde, **berücksichtigt jedoch die tatsächlichen Zustandsmerkmale des Grundstückes**

5.3 Anpassung Größe

Anpassung an die Grundstücksgröße

- Den Bodenrichtwerten liegt eine mittlere Größe von 700 m² zu Grunde. Das zu bewertende Grundstück hat eine tatsächliche Größe von 754 m², so dass **keine** Größenanpassung erforderlich ist.

5.3.1 Anpassung des Bodenrichtwertes

1. Bodenrichtwert

- o Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes 950,00 €/m²

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. -70,00 €/m²

- 3. Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land 880,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an

die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

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

die Lage

- Der Richtwert gilt für die Innenbereichslage (§ 34 BauGB) -30 %
- Das zu bewertende Grundstück liegt jedoch in der Außenbereichslage (§ 35 BauGB)

die Art der baulichen Nutzung

- Der Richtwert gilt für eine wohnbauliche Nutzung, (§ 34 BauGB) diese schließt die tlw. Fremdenverkehrsnutzung mit ein. -5 %
- Auf dem Grundstück ist nur eine Fremdenverkehrsnutzung statthaft, wobei der vorhandene Bestand Bestandschutz hat.

das Maß der baulichen Nutzung

- Das zulässige Maß der baulichen Nutzung dürfte auf den vorhandenen Baukörper beschränkt sein. -5 %

die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften

- keine Besonderheiten 0 %

Zu- und Abschläge insgesamt : - 40,00 %

- 4. Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes 528,00 €/m²

- zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten
 - o **geringerwertiger im Vergleich zur Innenbereichslage** 30,00 €/m²
 - o Straße ohne Straßenbelag, ohne Fußgängerwege und ohne Straßenbeleuchtung

- | | | |
|--|-----------------------------|--------------------|
| 5. Bodenwert für baureifes Land | s.a. Seite 24 und 26 | 558,00 €/m² |
|--|-----------------------------|--------------------|

Resümè

- Der abgeleitete Bodenwert liegt unter dem Bodenwert für die Innenbereichslage (950 €/m²) aber über dem Wert für die Außenbereichslage mit den Wochenendhäusern (460 €/m²). Der Gutachter hält dies für marktgerecht.

Flurstück	Charakterisierung	Grundstücks- Größe in m² (ca.)	Bodenwert in €/m²	Grundstücks- wert in €
106/10	Bauland /-nebenfläche, Gartenfläche (§ 35 BauGB)	754	558	420.732,00
Gesamt		754		420.732,00

- Eine weitere Anpassung wird nicht vorgenommen.

6 Wertermittlung der baulichen Anlagen

6.1 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.

7 Bauliche Anlagen

Der Gutachter hat im Bauarchiv einen Antrag auf Archiveinsicht gestellt, aber im Zeitraum der Bearbeitung dieses Gutachtens keine Antwort erhalten.

Historie (basierend auf Zuarbeiten der Antragsstellerin des Verfahrens und der Aktenlage)

- Baujahr ca. 1976
- Modernisierung der Bäder: augenscheinlich in den 90er Jahren
- Erneuerung Fenster (tlw. Tür): ca. 2006 (Gebäude 1)
- Erneuerung Fenster: ca. 2007/08 (Gebäude 2)
- Reetdachneueindeckung ca. 2006
- Errichtung Abwasserpumpensystem: ca. 2014

Gebäude 1, 2

- Maßangaben (BGF und Flächen) basierend auf eigenem Aufmaß (Genauigkeit ca. +/- 5%)

Erdgeschoss	Dachgeschoss
	
Bebaute Fläche und Bruttogrundfläche • Gebäude 1: ca. 7,55 m x 6,60 m = ca. 49,63 m² • Gebäude 1: Bruttogrundfläche ca. 99,66 m² • Gebäude 2: (ca. 4,10 m x 10,55 m) + (ca. 1,55 m x 5,45 m) = 51,70 m² • Gebäude 2: Bruttogrundfläche ca. 103,40 m² Bebaute Fläche gesamt: 101,33 m²	
Wohn- und Nutzflächen	
Gebäude 1	Gebäude 2
• EG: 2 Zimmer Flur, Küche, Bad ◦ Ca. 37 m² Wfl. (ohne Treppenfläche) ◦ Raumhöhen ca. 2,25 m bis ca. 2,45 m • DG: 2 Zimmer + Flur ◦ Ca. 21 m² Wfl. (ca. 34,50 m² Nfl.) ◦ Raumhöhe maximal ca. 2,35m Wfl. Gesamt: 61 m²	• EG: ◦ Durchgang: ca. 7,50 m² Nfl. ◦ Garage: ca. 13,90 m² Nfl. ◦ Fewo (1 Zi/Kü, Flur, Bad): ca. 18,50 m² Wfl. ◦ Raumhöhen ca. 2,15 m bis ca. 2,30 m • Schlafboden: ca. 16,50 m² Nfl. (keine Wfl.)

Gebäude 1 und 2

- Nicht unterkellert
 - Im Gebäude 1 gibt es lediglich einen Bodenschacht mit der Wasseruhr
- Gründung: Kiesschicht, Bodenplatte, Holzdielung
- Außenwand: Ziegelmauerwerk + mineralischer Putz
- Holzbalkendecke
- Gebäude 1: ausgebautes Dachgeschoss mit Reeteindeckung (Sparrendachkonstruktion)
- Gebäude 2: teilausgebautes Dachgeschoss mit Reeteindeckung (Sparrendachkonstruktion)
- Innenwände: massiv, Stärke entsprechend statischen Erfordernissen, tlw. Trockenbau
- Schornstein vorhanden

Ausbausubstanz (in Auszügen)

	Gebäude 1 (Wohnhaus)	Gebäude 2 (Fewo/Garage)
Fenster	• Holzrahmenfenster mit doppelter Isoverglasung	Holzrahmenfenster mit doppelter Isoverglasung
Heizung	• Kaminofen (Umluftofen), beheizt auch die beiden Zimmer im DG	• Über Elektro-Heizkörper
Elektro	• Aus der Bauzeit, einfache Ausstattung • Sicherungskasten erneuert	• Aus der Bauzeit, einfache Ausstattung
Sanitär	• Dusche mit Vorhang, stehendes WC mit Spülkasten, Handwaschbecken • Elektroheizkörper (Handtuchhalter) • Teilmodernisiert ca. in den 90er Jahren • Fußboden und Wände gefliest • Mit Fenster	• Dusche mit Vorhang, stehendes WC mit Spülkasten, Handwaschbecken • Elektroheizkörper (Handtuchhalter) • Teilmodernisiert ca. in den 90er Jahren • Fußboden und Wände gefliest • Ohne Fenster
Treppe	• Gewendelte, geschlossene Holztreppenanlage • Handlauf bestehend aus einem Seil	• Einläufige, steile, offene Holztreppe
Türen	• Mit Futter und Bekleidung aus der Bauzeit	
Sonstiges	• Garage mit zweiflügligem Holztor	

Baumängel/Bauschäden (Gebäude 1)

- Tlw. Schäden im Sockelbereich
- Tlw. verwitterter Dachüberstand (Holzbauteile)
- Verschlossene Wand-, Boden- und Deckenbeläge entsprechend dem langjährigen Gebrauch
- Verschleißerscheinungen an der Sanitärkeramik und den Armaturen entsprechend dem langjährigen Gebrauch
- Verschlossene oder nicht vorhandene horizontale Sperrung, dadurch aufsteigende Nässe in Teilbereichen (vereinzelt Schimmelbefall)
- Sanitär, Elektro, Türen, Heizung sind technisch-moralisch verschlissen
- Energetisch nicht umfassend saniert
- Und andere Kleinstschäden
- Die Beschreibung des Zustandes reflektiert aus dem rein optisch erkennbaren Zustand. Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute. Es wurden keine zerstörerischen Untersuchungen angestellt. Demzufolge konnte auch nicht festgestellt werden ob in den Holzbauteilen gegebenenfalls ein Schwebmmbefall besteht. **Der Befall ist eher unwahrscheinlich, es wurden keine Hinweise auf Befall gefunden.**

8 Sachwertverfahren

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).

8.1 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 Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag' 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 Unterhaltungszustands 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

9 Sachwertverfahren

9.1 Bruttogrundfläche

Bruttogrundfläche (Wohnhaus + Anbau)	
• Ermittlung der BGF gemäß SW-RL vom 05.09.2012	
• basierend auf Bauzeichnung, überprüft durch eigenes Aufmaß (+/- 5 %)	
Bruttogrundfläche (Kellergeschoss)	= 0 m ²
Bruttogrundfläche (Erdgeschoss)	= 101,33 m ²
Bruttogrundfläche (Dachgeschoss)	= 101,33 m ²
Gesamt	= 202,66 m²

Ansatz (BGF) = 203 m² (gerundeter Ansatz)

NHK 2010

- Freistehende Einfamilienhäuser, eingeschossig, nicht unterkellert, ausgebautes Satteldach, Typ 1.21

		Gebäudestandard				
	Anteil in %	1	2	3	4	5
Außenwände	23	0	15	8	0	0
Dach	15	0	0	5	10	0
Fenster und Außentüren	11	0	5	6	0	0
Innenwände und Türen	11	0	11	0	0	0
Deckenkonstruktion und Treppen	11	0	11	0	0	0
Fußböden	5	0	5	0	0	0
Sanitär	9	0	9	0	0	0
Heizung	9	4	5	0	0	0
Sonstige technische Ausstattung	6	0	6	0	0	0
Gesamt	100	4	67	19	10	0

Ausstattungsstandardstufe	I	II	III	IV	V	Summe
NHK in €/m ²	790	875	1.005	1.215	1.515	
Wägungsanteil	4%	67%	19%	10%	0%	100,00%
Kostenwert	31,60	586,25	190,95	121,50	0,00	930,30

Gebäudeteil	NHK 2010 in €/m²	Bemerkungen
Gebäude 1	930,30	• freistehendes Einfamilienhaus Typ 1.21 nicht unterkellert • 1 Geschoss, Satteldach
Anpassung Gauben+Schornstein	1,02	• Vorhandene Gauben + Schornstein
Anpassung DG:	0,94	• Dach nicht voll ständig ausgebaut • Tlw. Schlafboden
Anpassung Sonstiges	0,98	• Das Gebäude 2 hat eine einfachere Bauausführung wie das Gebäudes 1
Gesamt	874,13	930,3 x 1,02 x 0,94 x 0,98
gerundet	875	gerundeter Ansatz (gerundet auf volle 5 €/m ²)

Alterswertminderung gem. § 38 ImmoWertV

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

$$W_L = \frac{G_A}{G_d} \times 100$$

G_A = Gebäudealter
 G_d = übliche Gesamtnutzungsdauer
 W_L = lineare Wertminderung

- Bei dem zu bewertenden Wohnhaus wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** angenommen.

Der Gutachter hält folgenden Ansatz für gerechtfertigt:

A	Baujahr Wohnhaus (Annahme)	1976
B	Gebäudealter in 2025	49 Jahre
C	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
D	Rechnerische Restnutzungsdauer	31 Jahre

Entnommen der Sachwertrichtlinie von 2012, entspricht auch dem Modell der ImmoWertV2021

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren					
Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer					
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Tabelle 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades.

Wertmethodischer Ansatz: 2 Modernisierungspunkte**Tatsächliche RND nach Einschätzung des Gutachters: 30 Jahre (angepasst)****9.2 SW-Berechnung**

		Wohnhaus	Anbauten
Bruttogrundfläche in m ² gerundet		203,00	0,00
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (ohne BNK)	=	875,00	0,00
Baupreisindex im Basisjahr	=	100,00	100,00
aktueller Baupreisindex Stichtag 2.Quartal 2025 (gilt für Deutschland)	=		188,60
• Veröffentlicht 10.07.2025			
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK in % (in €)</i>	=	335.000,75	0,00
• Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile in % der Normalherstellungskosten			0,00
o			
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK (in €)</i>	=		335.000,75
BNK in % der Normalherstellungskosten (in €) +	0,00 %		0,00
<i>Gesamtherstellungskosten (inkl. BNK) in €</i>	=		335.000,75
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	=	80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer geschätzt		30 Jahre	
Wertminderung wegen Gebäudealter der Gesamtherstellungskosten (lineare Abschreibung)	- 62,50 %		-209.375,47
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage	=		125.625,28
<u>Wertanteil der baulichen Außenanlagen in €</u>			
• üblicherweise sind die baulichen Außenanlagen im üblichen Umfang im Sachwert enthalten	5,00 %		6.281,26
• zusätzlicher Ansatz für Einfriedung, Außentreppe, Hausanschlüsse, anderes			
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>			0,00
• Zeitwert der baulichen Nebenanlage (Gebäude 3)			
<u>Wertanteil der Möblierung in €</u>			0,00
• Bleibt unberücksichtigt			
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage insgesamt in €			131.906,54
zuzüglich des Wertes des Grund und Bodens in € gerundet	+		420.732,00
vorläufiger Sachwert inklusive Wert des Grund und Bodens in €			552.638,54

s.a. Seite 24 und 28

9.2.1 Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes

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

4.2.1 EFH

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

Bei der Ableitung verwendete Funktion:

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

Potenzfunktion k_i nach Bodenwertniveau

Bodenrichtwertniveau	Funktion
25 €/m²	$k_i = 0,59 \times (\text{vSW in } \text{€}/1.000.000 \text{ €})^{-0,33}$
50 €/m²	$k_i = 0,69 \times (\text{vSW in } \text{€}/1.000.000 \text{ €})^{-0,26}$
100 €/m²	$k_i = 0,80 \times (\text{vSW in } \text{€}/1.000.000 \text{ €})^{-0,20}$
200 €/m²	$k_i = 0,92 \times (\text{vSW in } \text{€}/1.000.000 \text{ €})^{-0,15}$

Tabelle 52 - Potenzfunktion EFH

Anwendung der Funktion:

- Der Sachverständige wählt das Richtwertniveau > 200 €/m²

Anmerkungen

- Die Sachwertfaktoren wurden vom Gutachterausschuss seit 2019 nicht mehr aktualisiert und sind nicht mehr marktgerecht.
- Die Sachwertfaktoren sind für Wochenendhäuser in hochpreisigen Lagen nicht anwendbar.
- Der Sachverständige wählt eigene Faktoren, basierend auf empirischen Untersuchungen.**

Vorläufiger Anpassungsfaktor	1,00
• Anpassung an die Lage in Dierhagen und das Jahr 2025	0,05
• „Liebhaberlage“	
Gesamt	1,0500

vorläufiger Sachwert		552.638,54 €
o Marktanpassungsfaktor = Aufschlag	1,05	27.631,93 €
marktangepasster Sachwert		580.270,47 €
• Wertminderung wegen zusätzlicher Baumängel und Bauschäden (siehe § (2) ImmoWertV) in %		
o Vorhandene Baumängel/Bauschäden	-3 %	-17.408,11 €
o Notwendiger Ansatz um die Restnutzungsdauer zu erreichen		
• zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung (siehe § (2) ImmoWertV) in %		
o Objekt ist für ein Wohnhaus zu klein	-5 %	-29.013,52 €
o Tlw. unzuweckmäßige Raumstruktur		
• Sonstiges (Abschlag/Zuschlag)	-0 %	0,00 €
o		
		533.848,84 €

s.a. Seite 24 und 26

Gerundet: 534.000 €

10 Verkehrswert

Somit wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB
eines **mit einem Ferienhaus**
bebauten Grundstücks

Fischländer Weg 52 in 18347 Dierhagen-Ost

zum Wertermittlungstichtag 12.08.2025
geschätzt mit

~~534.000 €~~

736.000 €

s. Gutachten Seite 26

10.1 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	1	Auszug aus dem Stadtplan, Regionalplan
Anlage	2	Auszug aus dem Katasterplan
Anlage	3	Luftbild von 2024
Anlage	4	Baulastauskunft
Anlage	5	Darstellung von B-Plänen im Umfeld
Anlage	6	Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Anlage	7	Bodenrichtwerte: Stand 01.01.2024
Anlage	8-10	Auszug aus einem abgelehnten Bauvorbescheid vom 09.Mai 2022
Anlage	11-15	Fotoanlagen
Anlage	16-17	Schematische Grundrisse der Geschosse
Anlage	18	Darstellung der Flurstücksdaten

11 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

a) Verkehrs- und Geschäftslage

- gute Wohnlage, gute Geschäftslage für touristische Nutzungen

Postalische Anschrift

- Fischländer Weg 52 in 18347 Dierhagen

b) Nutzungsberechtigte + weitere Ansprechpartner

- o Leerstehend

c) Gewerbebetrieb:

- Es wird kein Gewerbebetrieb betrieben.

d) Maschinen und Betriebseinrichtungen:

- nicht vorhanden

e) Verdacht auf Hausschwamm

- Es wurden keine zerstörerischen Untersuchungen angestellt. Demzufolge konnte auch nicht festgestellt werden ob in den Holzbauteilen gegebenenfalls ein Schwammbefall besteht. Der Befall ist eher unwahrscheinlich, es wurden keine Hinweise auf Befall gefunden.

f) baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, Sonstiges:

- offiziell nicht bekannt

g) getrenntes Eigentum

- wurde nicht festgestellt

h) Überbauungen

Überbauungen auf dem Flurstück 106/10

- Das Flurstück 106/10 wird augenscheinlich (Katasterplan) überbaut, die Überbauung geht vom Flurstück 106/9 aus.
- Bei der Überbauung handelt es sich augenscheinlich um den Dachüberstand der Garage.
- **Genauere Erkenntnisse kann nur eine Gebäudeeinemessung erbringen.**
- Auch der Stromverteilerkasten (siehe Pfeil) des Hauses Fischländerweg 51 befindet sich möglicherweise auf dem Flurstück 106/10.
- Die Einfriedungsgrenzen zum Flurstück 106/9 entsprechen nicht den Grundstücksgrenzen.
- Aus Gutachtersicht handelt es sich nicht um Überbaurecht nach BGB, der Eigentümer des Flurstückes 106/10 kann den Rückbau oder eine Entschädigung einfordern
 - o **Siehe auch Seite 5 des Gutachtens**

i) Energiepass

- nicht vorhanden

j) Schornsteinfeger

- in 18347 Dierhagen

12 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

**Neuberechnung Verkehrswert ohne
Abzug Außenbereichslage:
Seite 11:
882 € Bodenrichtwert - 619.788,00 €
Seite 22 des Gutachtens:
vorläufiger Sachwert inklusive Grund
u. Boden:
131.906,54 € + 619.788,00 €
= 751.694,54 €
Seite 23 des Gutachtens:
751.694,54 €
- zzgl. Marktanpassungsfaktor 1,05
- abzüglich 3 % Wertminderung wegen
zusätzlicher Baumängel
- abzüglich 5 % zusätzliche
wirtschaftliche Wertminderung
735.136,93 €
gerundet: 736.000 €**

13 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

WoFIV:

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

14 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 12.08.2025

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 Beweizeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Zustimmung unserer Partnerschaft gestattet.

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

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

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

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



Quelle: Lizenz über gaia-mv.de



Quelle: Lizenz über gaia-mv.de

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



Auszug aus dem Katasterplan



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

Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



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

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

per Mail: ingo-kuhwald@freenet.de

Ihr Zeichen: GZ 704 K 75/24
Ihre Nachricht vom:
Mein Zeichen: 521.100.06.01132.25
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!

Fachdienst: Bau und Planung
Fachgebiet / Team: Bauordnung
Auskunft erteilt:
Besucheranschrift:

Zimmer:
Telefon:
Fax:
E-Mail:

Datum: 28. Juli 2025

Vorhaben **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis - Dierhagen**

Grundstück **Dierhagen, OT Dierhagen/Strand, Fischländer Weg 52**
Gemarkung **Dierhagen**
Flur **1**
Flurstück **106/10**

Bescheinigung über Baulasteintragung

Hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf dem oben genannten Flurstück 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



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

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

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



Baulastauskunft



Darstellung von Bebauungsplänen im Umfeld.
Das Grundstück ist nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gelegen.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

nach der Planzeichenverordnung

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)



Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)



Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)



Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)



Ferienhausgebiet



Wochenendhausgebiet



Campingplatzgebiet



Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

- ## 5. GRÜNFLÄCHEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)



Öffentliche bzw. private Grünfläche

Zweckbestimmung:



Parkanlage



Dauerkleingärten



Friedhof



naturbelassene Grünfläche



Eingrünung



Private Hausgärten

Auszug aus dem Flächennutzungsplan für das Ostseebad Dierhagen Rechtskraft 2020

Der Bereich des Grundstückes ist ausgewiesen als Grünfläche (Eingrünung).



Baulandflächen 01.01.2024

Stichtag	01.01.2024
Zonennummer	1916
Zonentyp	Wohnbauflächen
Ortsteil	Ostseebad Dierhagen
örtl. Bezeichnung	Dierhagen-Ost - Ortslage
Bodenrichtwert	950 €/m²
Entwicklungszustand	Baureifes Land (B)
Beitragszustand	Erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbetragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche (W)
Bauweise	offene Bauweise (o)
Geschosszahl	I
Fläche	700 m²

Baulandflächen 01.01.2024

Stichtag	01.01.2024
Zonennummer	7743
Zonentyp	Sonderbauflächen
Ortsteil	Dierhagen
örtl. Bezeichnung	Dierhagen-Strand - Fischländerweg §35
Bodenrichtwert	460 €/m²
Entwicklungszustand	Baureifes Land (B)
Beitragszustand	Erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbetragsfrei
Nutzungsart	Sondergebiet für Erholung (§10 BauNVO) (SE)
ergänzende Nutzungsart	Außenbereich (ASB)
Bauweise	offene Bauweise (o)
Geschosszahl	I
Fläche	700 m²

Bodenrichtwerte: Stand 01.01.2024



Landkreis Vorpommern-Rügen Der Landrat

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

Zustellungsurkunde

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

Fachdienst:
Fachgebiet / Team:
Auskunft erteilt:
Besucheranschrift:

Bau und Planung
Baurecht
Heinrich-Heine-Strasse 76
18507 Gornow

521.100.01.00566.22

9. Mai 2022

Vorname: Neubau eines Ferienwohnhauses als Doppelhaus mit Veranda

Grundstück: Dierhagen, OT Dierhagen/Strand, Fischländer Weg 52

Flurstück:
Flur 1
Flurstück 106/10

Ausfertigung für die Gemeinde

Zustellungsvermerk:
Zustellung wird angeordnet,
§ 94 Abs. 3 VwVfG M-V

Ablehnungsbescheid

Sehr geehrte !

der Antrag auf Vorbescheid vom 31.01.2022, eingegangen am 09.02.2022, für das Vorhaben Neubau eines Ferienwohnhauses als Doppelhaus mit Veranda auf dem Grundstück Dierhagen, OT Dierhagen/Strand, Fischländer Weg 52, Gemarkung Dierhagen, Flur 1, Flurstück 106/10, wird hiermit abgelehnt.

Kostenentscheidung:

Der Antragsteller hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.
Über die festgesetzten Kosten ergeht ein gesonderter Gebührenbescheid.

Begründung:

Das beantragte Bauvorhaben: „Neubau eines Ferienwohnhauses als Doppelhaus mit Veranda“ stellt auf Grund des § 59 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) ein genehmigungsbedürftiges Vorhaben dar, für welches nach § 57 LBauO M-V die untere Bauaufsichtsbehörde sachlich zuständig ist.

Der Antrag war abzulehnen, weil öffentlich-rechtliche Vorschriften, hier insbesondere die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) über die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, der Erteilung der beantragten baurechtlichen Genehmigung entgegenstehen.

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

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

Bankverbindung
Sparkasse Vorpommern
IBAN: 0565 1505 0500 0530 0004 07
BIC: SOLADE33HAN

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

Für die Durchführung eines Verfahrens zum Erlass eines Vorbescheides gelten die Vorschriften für Baugenehmigungsverfahren §§ 68 bis 70, 72 Abs. 1 bis 5 und 73 Abs. 2 Satz 2 LBauO M-V entsprechend.

Im Vorbescheidverfahren wird über die Fragen, die den Gegenstand der Bauvoranfrage bilden, mit verbindlicher Wirkung für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren entschieden.

Auf Grund der Bindung der Baugenehmigungsbehörde an die in dem Vorbescheid getroffenen Feststellungen erhält der Bauherr durch diesen eine verlässliche Grundlage für seine weiteren Dispositionen. Dabei muss es sich um solche Fragen handeln, über die als Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung im Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden ist; d.h. die Fragen müssen das Vorliegen einzelner Genehmigungsvoraussetzungen betreffen. Gegenstand des baurechtlichen Vorbescheides können sowohl Fragen sein, die die baurechtlichen Anforderungen an das Bauvorhaben betreffen (Vorschriften des LBauO M-V), als auch solche Fragen, die sich auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens beziehen (Vorschriften des Baugesetzbuches - BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Auch Fragen aus anderen Rechtsbereichen können Gegenstand eines Vorbescheides sein, soweit über sie als Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung im Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden ist. In der Praxis wird häufig von der Möglichkeit, einen bauplanungsrechtlichen Vorbescheid zu beantragen, auf Grund der Schwierigkeit zu beurteilenden planungsrechtlichen Zulässigkeit vor allem bei Vorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) und im Außenbereich (§ 35 BauGB) Gebrauch gemacht.

So war auch im vorliegenden Falle vor allem eine bauplanungsrechtliche Entscheidung zu treffen.

Da der Vorbescheid während seiner Geltungsdauer eine Bindungswirkung hinsichtlich der zur Beurteilung aufgegebenen Fragen, insbesondere der planungsrechtlichen Zulässigkeit, des Vorhabens entfaltet, darf er nicht ergehen, wenn das Vorhaben insoweit planungsrechtlich unzulässig ist.

Gemäß § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in bauaufsichtlichen Verfahren über die Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 31, 33 bis 35 BauGB von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zu entscheiden. Einvernehmen bedeutet, dass die zur Mitwirkung berufene Stelle, vorliegend die Gemeinde Ostseebad Dierhagen, dem Erlass eines Verwaltungsaktes durch eine andere Behörde, hier der Erteilung der Baugenehmigung durch die untere Bauaufsichtsbehörde, zustimmen muss. Die Baugenehmigungsbehörde ist an die Entscheidung der Gemeinde über die Erteilung des Einvernehmens nach § 36 BauGB insoweit gebunden, dass eine Baugenehmigung nicht erteilt werden kann, wenn die Gemeinde das Einvernehmen rechtmäßig verweigert.

Die Gemeinde Ostseebad Dierhagen wurde im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens nach § 36 BauGB beteiligt und hat das Einvernehmen mit folgender Begründung versagt: „Dem Bauausschuss ist anhand der Unterlagen die Prüfung der Einfügung (Maß) der baulichen Nutzung – Höhen und Grundfläche) nicht möglich. Zudem wird um einen Einfügnachweis gebeten“.

Eine Einvernehmensersetzung nach § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 4 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Baugesetzbuches (Baugesetzausführungsgesetz - AG-BauGB M-V) vom 30.01.1998 und dem § 71 LBauO M-V hatte zu unterbleiben, weil die rechtlichen Voraussetzungen hierfür nicht vorliegen.

- o Auszug aus einem abgelehnten Bauvorbescheid vom 09.Mai 2022 (Zuarbeit vom Amt Fischland-Darss, Amt für Planung und Liegenschaften)
- o Seiten 1-2

Eine Einvernehmensersetzung setzt voraus, dass das Einvernehmen rechtswidrig verweigert worden ist und ein rechtlicher Anspruch auf Zulassung des beantragten Vorhabens besteht. Insbesondere Letzteres könnte jedoch hier im baurechtlichen Genehmigungsverfahren nicht festgestellt werden.

Das beantragte Vorhaben liegt planungsrechtlich nicht im Geltungsbereich eines verbindlichen Bauleitplanes (Bebauungsplan § 30 BauGB), sodass sich seine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit, soweit es einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich) zugeordnet werden kann nach den Vorschriften des § 34 BauGB und im Übrigen nach dem § 35 BauGB (Außenbereich) richtet.

Die Annahme einer Innenbereichslage nach § 34 BauGB setzt voraus, dass sich die zu bebauende Grundstücksfläche innerhalb des Bebauungszusammenhanges des Ortsteiles befindet.

Unter einen Ortsteil versteht das Bauplanungsrecht einen Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses städtebauliches Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist.

Dementsprechend ist zunächst zu prüfen, ob die im Bereich des in Rede stehenden Bauvorhabens ggf. befindliche Bebauung im Vergleich mit anderen Bebauungskomplexen innerhalb derselben Gemeinde nach der Zahl der vorhandenen Bauten das für einen Ortsteil dieser Gemeinde notwendige städtebauliche Gewicht besitzt. Darüber hinaus muss der in Rede stehende Bebauungskomplex Ausdruck organischer Siedlungsstruktur sein.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes ist ein Bebauungszusammenhang soweit gegeben, wie die aufeinanderfolgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt. Bei Baulücken, so das BVerwG weiter, handelt es sich um unbebaute Grundstücke innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, die den Bebauungszusammenhang nicht unterbrechen. Die vorhandene, umgebende Bebauung übt auf solche Baulücken einen derartig prägenden Einfluss auf die Art und Weise der Bebauung aus, dass dadurch die städtebauliche Ordnung gewährleistet ist.

Für die Beurteilung ist auf die tatsächlich vorhandene Bebauung abzustellen. Den Maßstab für die Zulassung weiterer Bebauung bilden ausschließlich die äußerlich erkennbaren, mit dem Auge wahrnehmbaren Gegebenheiten. Unter den Begriff der Bebauung fallen dabei nur solche Bauwerke, die genügendes Gewicht besitzen, um der näheren Umgebung ein bestimmtes Gepräge zu verleihen.

Unter den Begriff der Bebauung im Sinne des § 34 BauGB fällt daher nicht jede beliebige bauliche Anlage. Gemeint sind vielmehr Bauwerke, die für die angemessene Fortentwicklung der vorhandenen Bebauung maßstabbildend sind. Hierzu zählen grundsätzlich nur Bauwerke, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen. Baulichkeiten, die nur vorübergehend genutzt werden, wie Wochenendhäuser, Gartenhäuser, Lauben, Schuppen oder Scheunen, sind in aller Regel keine Bebauung, die für sich genommen ein für die Siedlungsstruktur prägendes Element darstellen. Sie können daher keinen Bebauungszusammenhang begründen oder an seiner Entstehung mitwirken. Dass sie auch als bauliche Anlagen im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB zu qualifizieren sind, ändert daran nichts.

Der Geltungsbereich des § 34 BauGB endet dort, wo der Bebauungszusammenhang endet. Unabhängig vom Verlauf der Flur- bzw. Grundstücksgrenzen endet der Bebauungszusammenhang unmittelbar hinter dem letzten Gebäude, das noch zum Bebauungszusammenhang zu zählen ist.

Ein Bauvorhaben, das jenseits dieser durch die vorhandene Bebauung gegebenen Grenzlinie liegt und daher den Bebauungszusammenhang erweitert, ist planungsrechtlich nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen. Bei der Grenzziehung zwischen Innen- und Außenbereich geht es darum, inwieweit Grundstücksflächen zur Bebauung anstehen und sich aus dem tatsächlich Vorhandenen ein hinreichend verlässlicher Maßstab für die Zulassung weiterer Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen gewinnen lässt.



Standarddarstellung auf der Grundlage des Geodatenportals GeoPORT.VR

Daran gemessen sprechen die in der Örtlichkeit vorzufindenden Verhältnisse für eine Außenbereichslage, denn vorliegend handelt es sich um eine Ansammlung von Ferienhäusern und Wochenendhäusern im Außenbereich, die nach herrschender Rechtsprechung keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB bilden und demzufolge eine Splittersiedlung darstellen (vgl. Urteil VG Greifswald Az.: 1 A 933/96).

Mit dem Begriff des Ortsteils, der Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist und dem dazu im Gegensatz stehenden Begriff der Splittersiedlung verbindet das Gesetz Gebäude, die eine Siedlung ausmachen können. Das sind nur solche bauliche Anlagen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen zu dienen bestimmt sind (BVerwG, Urt. v. 17.02.84, DÖV 1984, Seite 855; Schlichter/Hofherr in: Berliner Kommentar zum BauGB, 2. Auflage 1995, § 34 Rdnr. 8). Anlagen, die ausschließlich anderen Zwecken dienen, können für sich keinen Ortsteil i. S. d. § 34 BauGB bilden. Wochenendhäuser können zwar zum dauerhaften Wohnen geeignet sein, sie sind jedoch ausschließlich dazu bestimmt, nur vorübergehend im Urlaub und an Wochenenden dem Aufenthalt von Menschen zu dienen. Bei ihnen handelt es sich immer um eine Splittersiedlung.

Das Baugesetzbuch hat den Begriff des Außenbereichs nicht positiv, sondern nur negativ, d.h. in Entgegensetzung zu den Tatbeständen der §§ 30 und 34 BauGB definiert. Außenbereich ist danach alles, was außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt. Angesichts dieser Begriffsbestimmung verbietet sich, den Außenbereich begrifflich mit

- o Auszug aus einem abgelehnten Bauvorbescheid vom 09.Mai 2022 (Zuarbeit vom Amt Fischland-Darss, Amt für Planung und Liegenschaften)
- o Seiten 3-4

Vorstellungen zu verbinden, die ihm anknüpfend vor allem an den Wortteil "Außen" ganz bestimmte Vorstellungsbilder zuordnen, etwa das der "freien Natur", der "Ortsferne" oder der "Einsamkeit". Ob derartige Bilder als Indizien eine gewisse Berechtigung haben können, mag dahinstehen. Mit dem vom Baugesetzbuch geprägten Begriff des Außenbereichs als solchem haben sie nichts zu tun. Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist begrifflich nicht mehr und nicht weniger als die Gesamtheit der von den §§ 30 und 34 BauGB nicht erfassten Flächen. Dass diese Flächen in einem naturalistisch-geographischen Sinne "außen" liegen, wird mit dem Rechtsbegriff des Außenbereichs nicht festgelegt. Wegen der negativen Abgrenzung des Außenbereichs können Außenbereichsflächen auch in solchen Gebieten liegen, die in einem größeren Rahmen von Bebauung umgeben sind. So ist es auch hier.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich daher nach den Vorschriften des § 35 BauGB.

Der § 35 BauGB bestimmt, wann ein Vorhaben im Außenbereich bauplanungsrechtlich zulässig ist. Die oberste Intention des § 35 BauGB ist es dabei, das Bauen im Außenbereich grundsätzlich zu unterbinden (BVerwG, Urt. v. 30.06.1964 - I C 80.62).

Dennoch gibt es bestimmte Bauten, die aufgrund ihrer Art, Größe und Immissionen nicht im Innenbereich errichtet werden können oder wegen der ihrer besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen. Der § 35 BauGB bestimmt deshalb, wann ein Vorhaben (ausnahmsweise) im Außenbereich errichtet werden darf.

Dabei ist zwischen § 35 Abs. 1 und Abs. 2 zu unterscheiden: Absatz 1 regelt die „privilegierten“ Vorhaben, Absatz 2 die „sonstigen“, „nichtprivilegierten“ Vorhaben.

Diese Unterscheidung zwischen privilegierten und sonstigen Vorhaben ist dem Umstand geschuldet, dass im Außenbereich nur ausnahmsweise gebaut werden soll. Die Frage „privilegiert oder nicht privilegiert?“ hat zentrale Auswirkungen auf die Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit.

Bei dem beantragten Ferienwohnhaus als Doppelhaus handelt es sich um ein vom Katalog des § 35 Abs. 1 BauGB nicht erfasstes und damit nicht privilegiertes Vorhaben. Nach dieser Vorschrift sind insbesondere nur Gebäude und bauliche Anlagen, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen, privilegiert.

Als ein, von § 35 Abs. 1 BauGB nicht erfasstes Vorhaben unterliegt das beantragte sonstige Vorhaben den Anforderungen des § 35 Abs. 2 BauGB. Nach dieser Vorschrift kann im Einzelnen ein Vorhaben zugelassen werden, wenn seine Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange, insbesondere die in § 35 Abs. 3 BauGB aufgezählten, nicht beeinträchtigt.

Mit dieser Regelung soll die Entwicklung unorganischer Siedlungsstrukturen und damit die Zersiedlung des Außenbereichs verhindert werden. Die Splittersiedlung ist nämlich anders als der Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB eine unerwünschte und unorganische Ansammlung von Gebäuden und baulichen Anlagen im Außenbereich, die zur Zersiedlung des Außenbereichs beiträgt. Es fehlt ihr, anders als dem gewachsenen Ortsteil, an einem ausreichenden Gewicht und dem Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur.

Nach § 35 Abs. 3 BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange insbesondere dann vor, wenn das Vorhaben die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt. Dieser Tatbestand ist im vorliegenden Fall gegeben, denn die Errichtung eines Ferienwohnhauses als Doppelhaus anstelle eines zum Abbruch vorgesehenen Ferienhauses bedeutet nichts anderes als eine Verfestigung des Außenbereichsbebauung. Eine Zulassung des beantragten Vorhabens würde im Gegensatz zu den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften stehen. Die Rechtsstatbestände des § 35 Abs. 2 BauGB lassen eine Ermessensentscheidung nicht zu.

Durch die Verwirklichung des Vorhabens würde sich die Bebauung ungeordnet, abhängig von der Zufälligkeit eines Bauwunsches, weiter im Außenbereich entwickeln und damit die weitere Verfestigung der Außenbereichsbebauung vollzogen werden. Zudem könnten sich andere Bauwillige auf das Vorhaben berufen. Unter Berücksichtigung des Gleichbehandlungssatzes wäre dann eine weitere Ersatzbauten im Bereich der in Rede stehenden Splittersiedlung nicht mehr zu verhindern. Von dem Bauvorhaben geht zweifellos eine Vorbildwirkung auf andere Bauwillige aus. Gerade in den attraktiven Bädergemeinden geht inzwischen in Anbetracht des zunehmenden Baudrucks eine negative Vorbildwirkung aus, denn die Bauinteressenten schauen und vergleichen sich immer mehr mit den Bauvorhaben anderer, auch im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Den Rechtsvorschriften des § 35 BauGB jedoch liegt der Wille des Gesetzgebers zugrunde, den Außenbereich von einer Bebauung freizuhalten und vorhandene Splittersiedlungen nicht zu erweitern oder zu verfestigen. Das Bauvorhaben ist somit nicht mit einer städtebaulich geordneten Entwicklung vereinbar.

Das beantragte Bauvorhaben fällt auch nicht unter die nach dem § 35 Abs. 4 BauGB sog. begünstigten Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB, denen nicht entgegengehalten werden kann, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind.

Insbesondere fällt es nicht unter die Vorschriften des § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB der die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter folgenden Voraussetzungen begünstigt:

- a) das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
- b) das vorhandene Gebäude weist Mängel auf,
- c) das vorhandene Gebäude wurde oder wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und
- d) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird; hat der Eigentümer das vorhandene Gebäude im Wege der Erfolge von einem Voreigentümer erworben, der es seit längerer Zeit selbst genutzt hat, reicht es aus, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird.

Unter den Begriff des Wohngebäudes versteht das Bauplanungsrecht ausschließlich dem Dauerwohnen dienende Wohngebäude. Dazu zählen hingegen nicht Erholungszwecken dienende Bauten wie Ferienhäuser, Wochenendhäuser oder "Gartenhäuser", wie hier beantragt.

Mithin war der beantragte Bauvorbescheid auf Grund der entgegenstehenden bauplanungsrechtlichen Vorschriften nach § 35 Abs. 2 BauGB zu versagen.



Bild 1-2 o Links und rechts: Ansichten vom Fischländer Weg, die Lage des Grundstückes wurde markiert



Bild 3-4 o Links und rechts: Grundstückszufahrt



Bild 5-6 o Links und rechts: Außenansichten des Ferienhauses



Bild 7-8 o Links und rechts: weitere Außenansichten des Ferienhauses



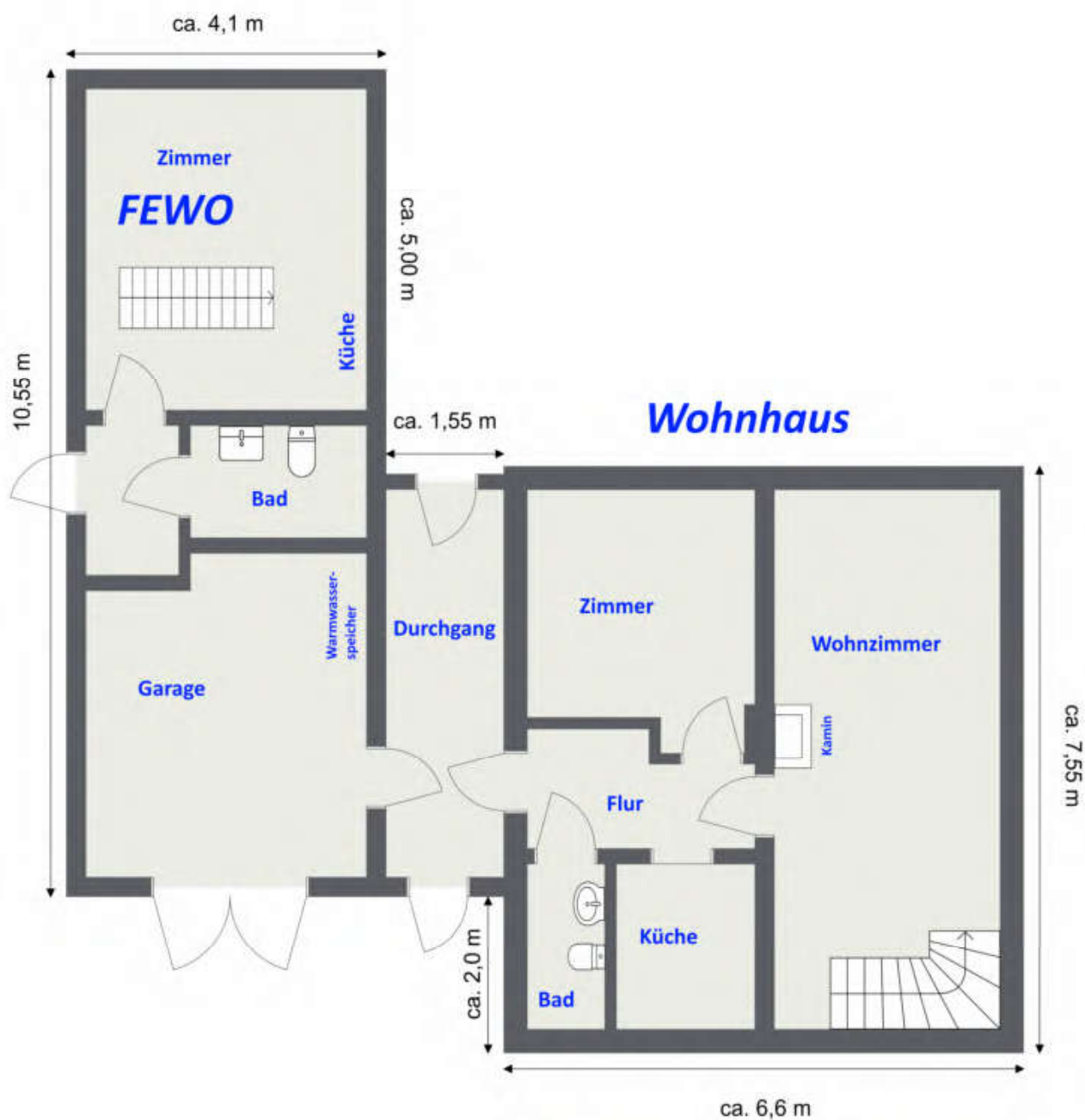
Bild 9-16 o Oben: Erdgeschoss vom Wohnhaus: Flur, Wohnzimmer mit Kamin und Treppe zum DG
 o Unten: Erdgeschoss vom Wohnhaus: Bad, Küche, Zimmer, E-Verteilung



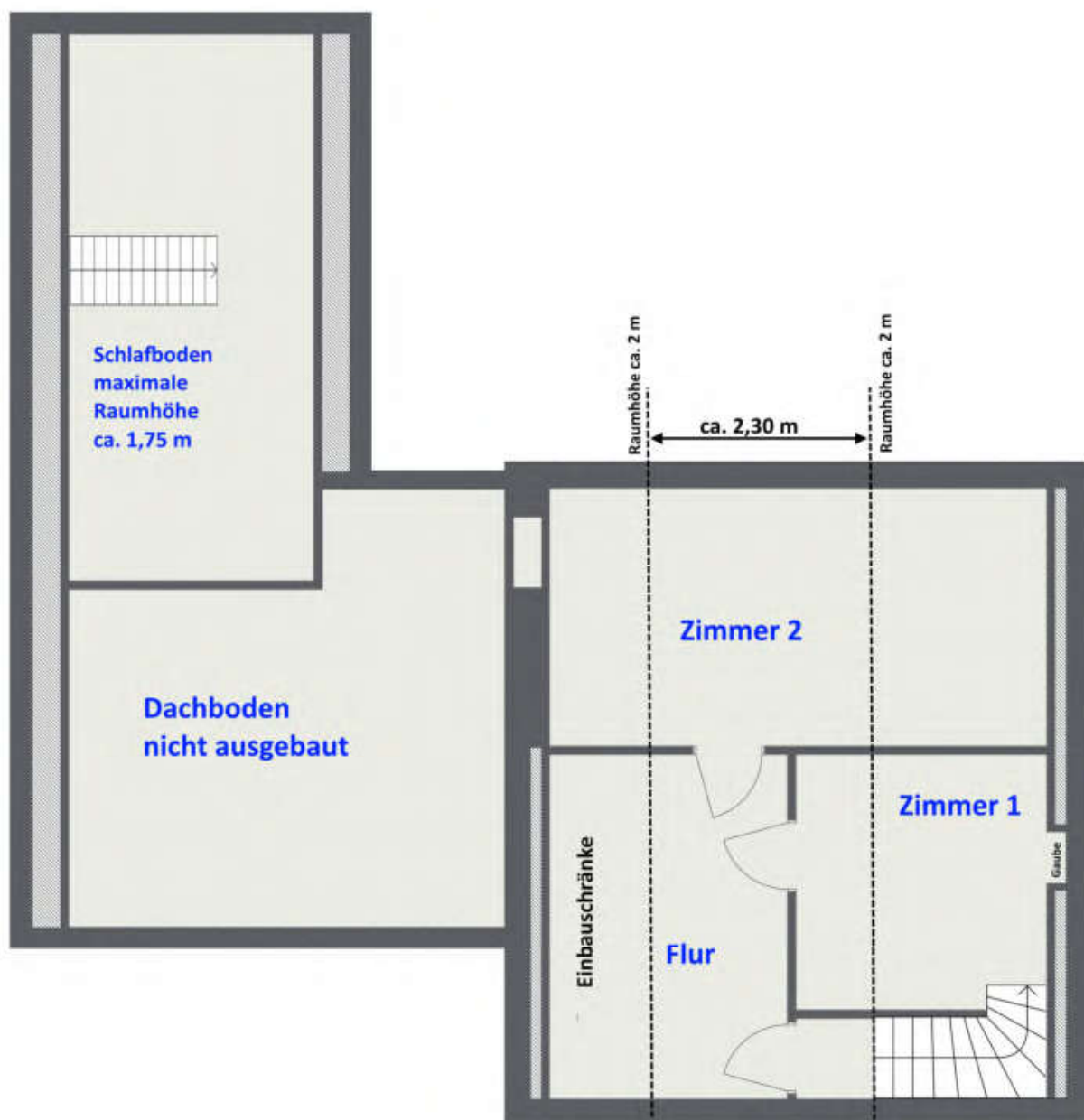
Bild 17-24
 o Oben: Zwischenbau/Durchgang, Garage und nicht ausgebauter Dachboden
 o Unten: Dachgeschoss vom Wohnhaus: Flur/Treppe, Zimmer



Bild 25-30
 o Oben: Erdgeschoss von der Ferienwohnung: Zimmer mit Küche, Bad, E-Verteilung
 o Unten: Schlafboden der Ferienwohnung



**Schematischer Grundriss vom Erdgeschoss (unmaßstäblich)
erstellt vom Gutachter (Genauigkeit ca. +/- 5%)**



**Schematischer Grundriss vom Dachgeschoss (unmaßstäblich)
erstellt vom Gutachter (Genauigkeit ca. +/- 5%)**

Dierhagen Flur 1 Flst. 106/10 (Flurstückskennzeichen 132467001001060010)

Gebiet

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Darß/Fischland	Dierhagen, Ostseebad

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Dierhagen (132467)		Dierhagen (132467)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
1	106/10	754 m ²	396

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		0 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	keine Bodenschätzung gefunden	0 m ²	0 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Wohnbaufläche	754 m ²	
(ALKIS)			

Erläuterungen zu den Angaben des Liegenschaftskatasters:

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

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

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

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

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

Darstellung der Flurstücksdaten

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