

Amtsgericht Stralsund

GZ: 704 K 75/25

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



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

**Grüner Winkel 3, 3 a
in 18374 Zingst**

erstattet von

INGO KUHWALD

AZ: 4.931/26

*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 ruinösen Wohnhaus**
bebauten Grundstücks

**Grüner Winkel 3, 3 a
in 18374 Zingst**

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

Blatt / lfd.Nr.	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße	Anschrift
857 / 1	8	333/13	306 m ²	Grüner Winkel 3, 3a
857 / 1	8	333/14	252 m ²	

zum Wertermittlungstichtag : 18.02.2026
Verkehrswert : **426.000 €**

Dieses Gutachten enthält 23 Seiten und 19 Anlagen. Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon 4 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

GA4931-26.docx

erstattet von Ingo Kuhwald

Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof

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

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES ZUM AUFTRAG UND ZUM GRUNDSTÜCK	4
1.1.1	<i>Zweck des Gutachtens</i>	4
1.1.2	<i>Ansprechpartner</i>	4
1.2	ORTSBESICHTIGUNG	4
1.3	GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE, BAULASTEN, ÜBERBAUUNGEN	4
1.4	LAGE	5
1.5	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	6
1.5.1	<i>weitere Zustandsmerkmale</i>	6
1.6	PLANUNG	7
2	BAUBESCHREIBUNG.....	9
2.1	HISTORIE	9
2.1.1	<i>Beschreibung der baulichen Anlagen, Flächen.....</i>	10
2.1.2	<i>Baulichen Nebenanlagen.....</i>	11
3	WERTERMITTLUNG	12
3.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN.....	12
3.1.1	<i>Verfahrenswahl.....</i>	13
4	BODENWERTERMITTLUNG	14
4.1.1	<i>Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes</i>	14
4.1.2	<i>Anpassung an die Grundstücksgröße</i>	15
4.1.3	<i>Anpassung des Bodenrichtwertes</i>	16
4.2	ZUSAMMENFASSUNG	16
5	LIQUIDATIONSWERT	17
5.1	ABRISS- UND BERÄUMUNGSKOSTEN	17
5.1.1	<i>Liquidationswert.....</i>	18
6	VERKEHRSWERT	19
7	VERZEICHNIS DER ANLAGEN.....	20
8	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG	21
9	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	22
10	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	23

1 Allgemeines zum Auftrag und zum Grundstück

1.1.1 Zweck des Gutachtens

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
- Auftrag vom 14.01.2026 mit Fristsetzung zur Fertigstellung des Gutachtens zum 07.04.2026

1.1.2 Ansprechpartner

Auftraggeber	Auftragnehmer	Gläubiger
Amtsgericht Stralsund Frankendamm 17 18439 Stralsund Tel.: 03831 257 623	Ingo Kuhwald Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof Tel.: 0381 / 455 748 Fax: 0381 / 490 92 13	Volksbank eG Am Herzogtore 12 38300 Wolfenbüttel

1.2 Ortsbesichtigung

Der Ortsbesichtigungstermin wurde für den 16.02.2026 vorgeschlagen und durchgeführt.
Ein Gläubigervertreter stellte dem Gutachter den Schlüssel zum leerstehenden Objekt zur Verfügung.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

- Die Besichtigung wurde durch den Sachverständigen Ingo Kuhwald ohne weitere Beteiligte durchgeführt.
- Es konnte das Grundstück und die baulichen Anlagen besichtigt werden.
- Die Veröffentlichung von Innenaufnahmen wurde gestattet.

Unterlagen

- Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters (Zwangsverwaltung ist aufgehoben)
- Im Bauarchiv gibt es keine Bauarchivakte zum Objekt.

1.3 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

Eigentümer	• Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt
Rechte in Abt. II	• Lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk; = bleibt unberücksichtigt
Baulast	• Keine Baulasteintragung (siehe Anlage)
Überbauungen	• Die Flurstücke 333/13 und 333/14 bilden eine grundbuchliche Einheit und werden als 1 Grundstück betrachtet. • Das Grundstück, bestehend aus 2 Flurstücken, wird augenscheinlich nicht überbaut und von dem Grundstück geht keine Überbauungen aus. • Bei der baulichen Anlage 3 (Garage), handelt es sich jedoch um eine Grenzbebauung, so dass gegenseitige Überbauungen mit dem Nachbargebäude nicht gänzlich ausgeschlossen werden können.
Baubehördliche Beanstandungen	• Die Gebäude 2 und 3 stellen eine Grenzbebauung dar. Die Gesamtlänge entlang der Flurstücksgrenze beträgt ca. 11,35 m, somit wird die zulässige Länge von 9 m überschritten. • Der Carport hätte nicht errichtet werden dürfen (Schwarzbau).

1.4 Lage



Allgemeines

- gelegen in M-V im Landkreis Vorpommern-Rügen
- Die Halbinsel **Zingst** liegt am östlichen Ende der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst an der Ostsee. Sie gehört zum Landkreis Vorpommern-Rügen in Mecklenburg-Vorpommern, Landesteil Vorpommern. Die Gemeinde Zingst ist seit 2002 ein staatlich anerkanntes Seeheilbad.
- Zingst ist mit dem Auto über die Landesstraße 21, die westlich am Ort vorbeiführt, zu erreichen. Die Stadt Ribnitz-Damgarten ist 45 km und die Stadt Barth 13 km von Zingst entfernt.
- Der Ort ist über die Buslinie 210 (Ribnitz-Damgarten – Born a. Darß – Barth – Stralsund) der Verkehrsgemeinschaft Nordvorpommern erreichbar. Die nächstliegende Zugverbindung ist die Usedomer Bäderbahn, welche von Barth im Stundentakt über Velgast nach Stralsund verkehrt. Von 1911 bis 1947 war Zingst über die Darßbahn an das Eisenbahnnetz angeschlossen.
 - Einwohner: 2.823 (31.Dezember 2024))
 - Fläche: 50,50 km²
 - Verwaltung: Hanshägerstr. 1 in 18374 Zingst

Mikrolage

- im westlichen Teil von Zingst gelegen
- Entfernung zum Strand ca. 1.000 m (Luftlinie)
- Nachbarschaft: Wohnhäuser, Ferienhäuser



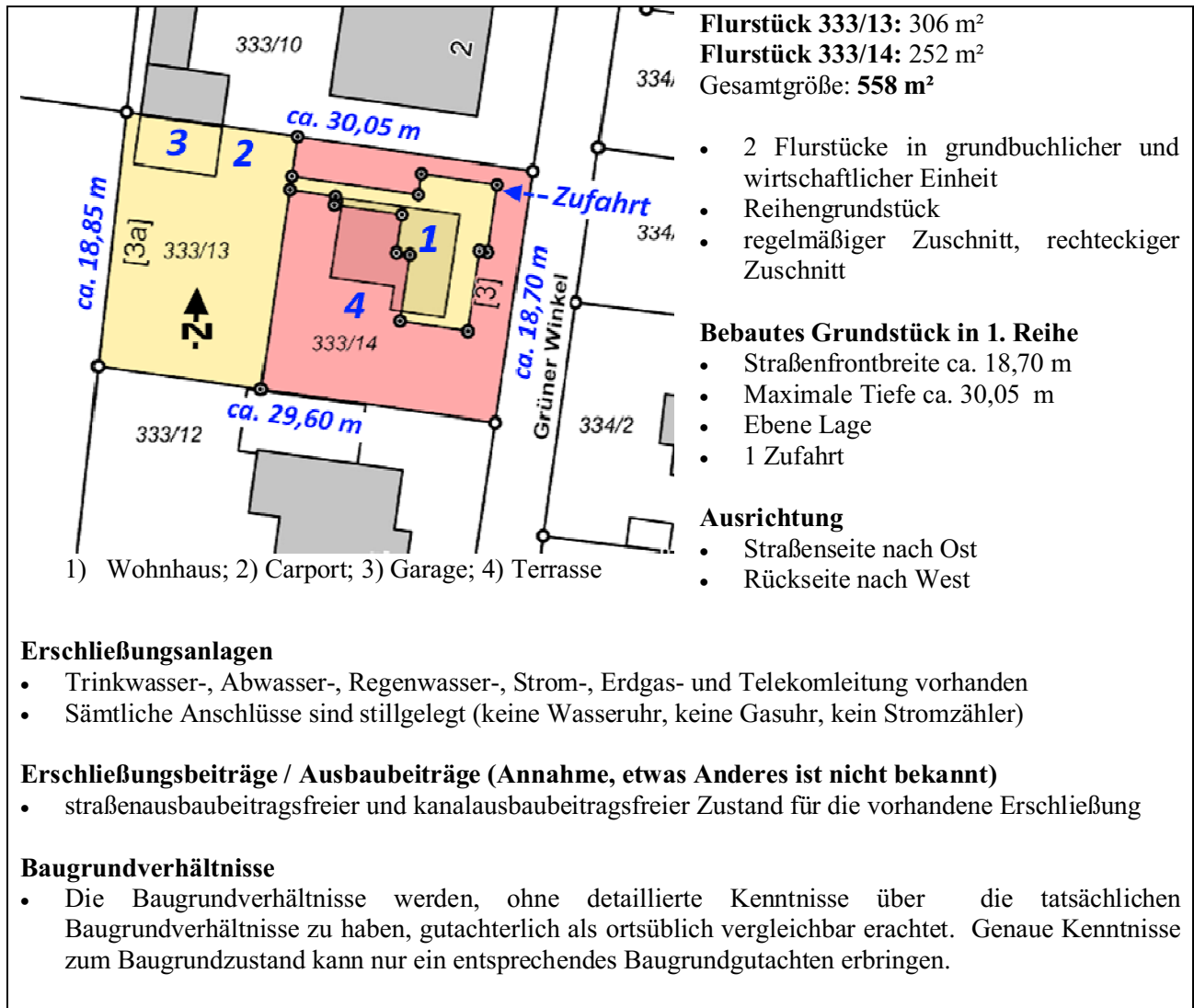
Grüner Winkel

- Innerortsstraße (überwiegend Anliegerverkehr)
- 1 spurige Straße, Betonpflaster
- keine Fußgängerwege
- mit Straßenbeleuchtung
- modernisierte Erschließungsanlagen
- **Annahme:** Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.

1.5 Grundstücksbeschreibung

Flurstückshistorie

- Flurstück 333/3 fortgeschrieben und berichtigt zu Flurstück 333/11 (am 05.08.2022)
- Flurstück 333/11 zerlegt in die Flurstücke 333/13 und 333/14 (am 26.06.2023)



Erschließungsanlagen

- Trinkwasser-, Abwasser-, Regenwasser-, Strom-, Erdgas- und Telekomleitung vorhanden
- Sämtliche Anschlüsse sind stillgelegt (keine Wasseruhr, keine Gasuhr, kein Stromzähler)

Erschließungsbeiträge / Ausbaubeiträge (Annahme, etwas Anderes ist nicht bekannt)

- straßenausbaubeitragsfreier und kanalausbaubeitragsfreier Zustand für die vorhandene Erschließung

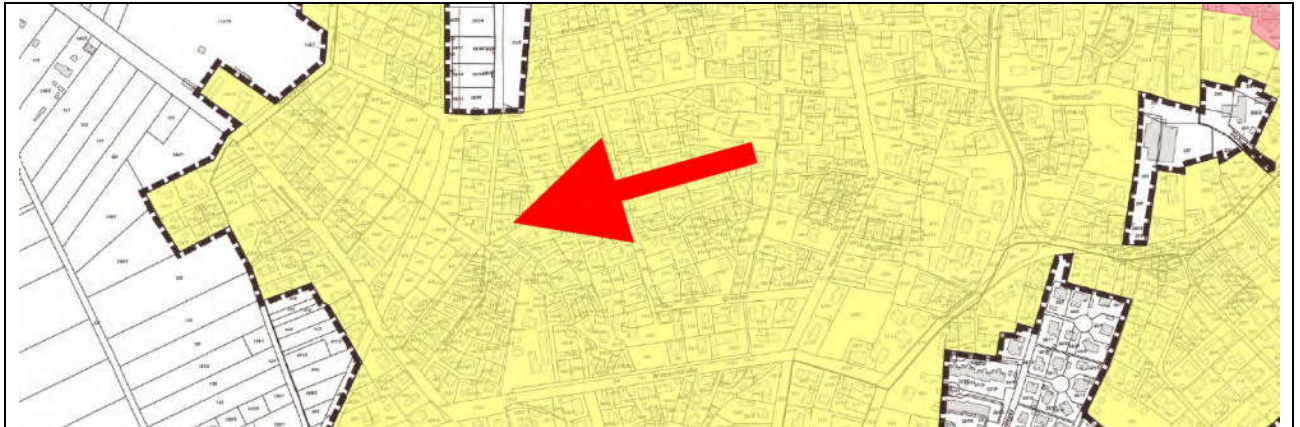
Baugrundverhältnisse

- Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet. Genaue Kenntnisse zum Baugrundzustand kann nur ein entsprechendes Baugrundgutachten erbringen.

1.5.1 weitere Zustandsmerkmale

Denkmalschutz	• Denkmalschutz besteht nicht
Altlasten	• Soweit äußerlich erkennbar sind keine Altlasten vorhanden.
Bodenordnung	• kein Bodenordnungsverfahren
Mietzustand	• Anmerkungen: Dem Gutachter wurden keine Miet- oder Pachtverträge zugereicht, so dass er vom unvermieteten/unverpachteten Zustand ausgeht. • Das Objekt steht leer und ist im vorhandenen Zustand nicht nutzbar.
Hochwasser	• Das Grundstück befindet sich nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.
Bergbau	• Das Grundstück befindet sich nicht in einem aktiven bzw. ehemaligen Bergbaurevier.

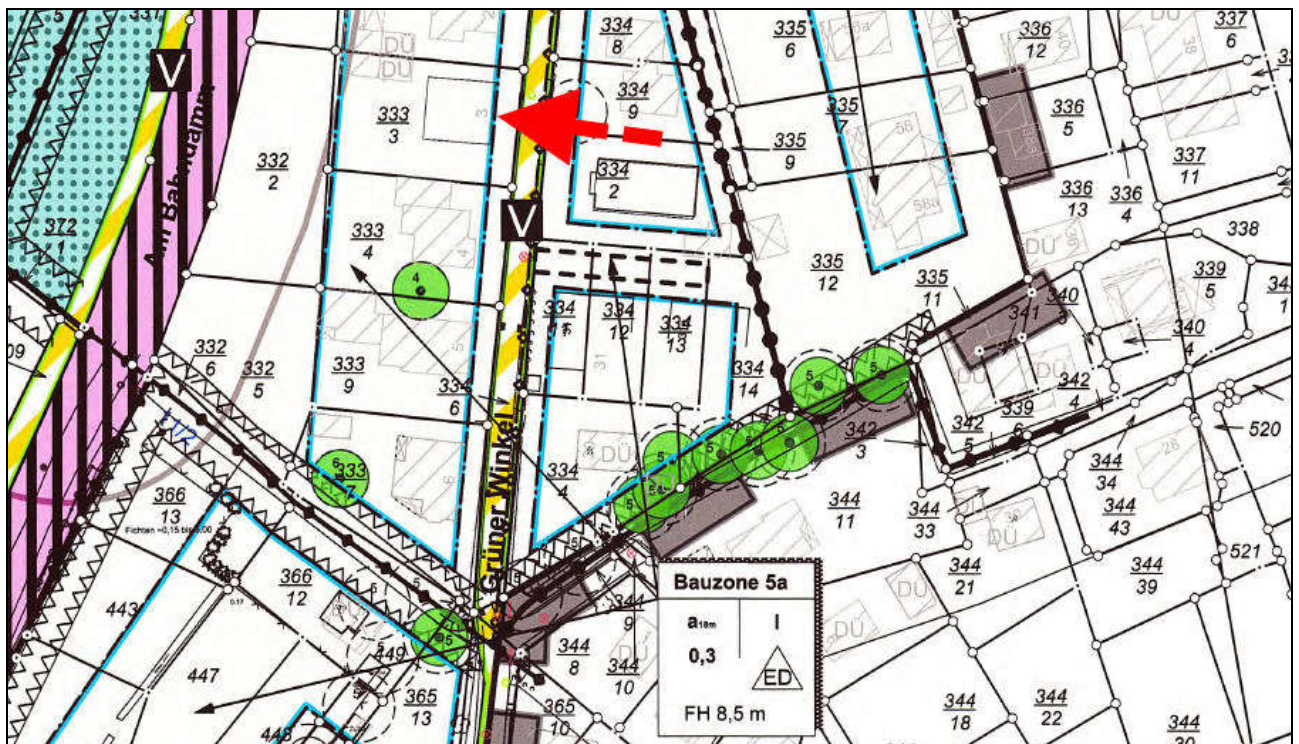
1.6 Planung



Das Grundstück ist im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplan Nr. 31 gelegen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 25 „westliche Wiesenstraße /Schulstraße“.

- Im B-Plan ist noch das Vorgängerflurstück 333/3 erfasst.
- B-Plan Nr. 25 = einfacher Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht



Baurecht nach § 30 BauGB

- Gelegen in der Bauzone 5a
- Grundflächenzahl 0,30
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Zahl der Vollgeschosse: I
- Maximale Firsthöhe: 8,50 m
- A_{18m} = maximale Gebäudelänge 18 m

Anmerkungen zum einfachen Bebauungsplan

Ein *einfacher Bebauungsplan* ist im § 30 Abs. 3 des Baugesetzbuch geregelt.

- Er liegt vor, wenn der Bebauungsplan nicht alle Festsetzungen enthält, die normalerweise für einen „qualifizierten Bebauungsplan“ erforderlich sind (also z. B. nicht vollständig regelt):
 - Art der baulichen Nutzung
 - Maß der baulichen Nutzung
 - Überbaubare Grundstücksfläche
 - Örtliche Verkehrsflächen

Fehlen solche vollständigen Festsetzungen, wird ergänzend § 34 oder § 35 Baugesetzbuch angewendet (Einfügung in die Umgebung bzw. Außenbereich).

Einfach gesagt:

- Der einfache Bebauungsplan regelt nur bestimmte Aspekte – alles andere **richtet sich nach der Umgebung**.

Im vorliegenden einfachen Bebauungsplan Nr. 25 (Textwerk) ist die Art der Nutzung nicht bestimmt.

Demzufolge richtet sich die Art der Nutzung nach der Umgebung.

Die Umgebung ist geprägt von Wohnhäusern, Ferienhäusern und Häusern mit Ferienwohnungen, also dürfte diese Nutzung auch zulässig sein.

- Vorsorglich weise ich darauf hin, dass diese Aussage zwar sehr wahrscheinlich, aber unverbindlich ist. Eine Rechtsmittelfähigkeit ist nur im Rahmen einer Bauvoranfrage (Antrag auf Vorbescheid) oder eines Bauantrags anhand prüf- und beurteilungsfähiger Unterlagen erhältlich. Der Antrag wäre an die zuständige Behörde zu richten

2 Baubeschreibung

Untersuchungen

- Die Beschreibung des Zustandes reflektiert aus dem rein optisch erkennbaren Zustand. Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute.
- Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet. Genaue Kenntnisse zum Baugrundzustand kann nur ein entsprechendes Baugrundgutachten erbringen.
- Es wurden keine zerstörerischen Untersuchungen angestellt. Demzufolge konnte auch nicht festgestellt werden, ob in den Holzbauteilen gegebenenfalls ein Schwammbefall besteht.
- **Aufgrund der massiven Durchfeuchtungen im Dachgeschoss ist ein Befall möglich.**

Nachfolgend werden die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen bezeichnet:

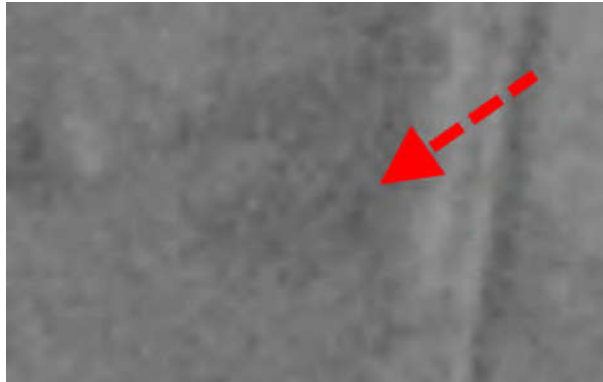
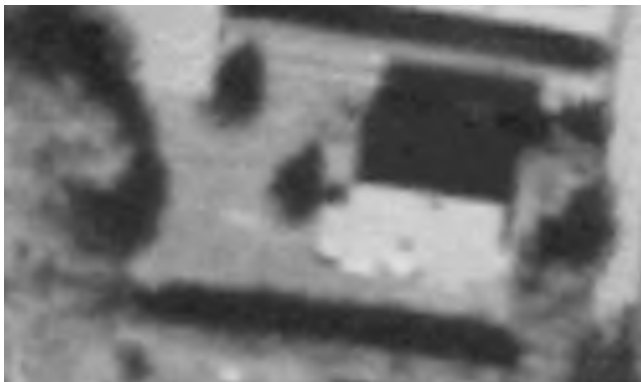
	Gebäude	Bezeichnung
	1	Wohnhaus
	2	Carport
	3	Garage
	4	Terrasse

2.1 Historie

(ungefähre Darstellung, basierend auf Erkenntnissen aus der Bauakte und den Erkenntnissen vor Ort)

- in Auszügen (erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit):
- Im Bauarchiv gibt es keine Bauakte zum Objekt
- Es könnte noch eine Akte bzgl. eines Genehmigungsverfahrens zu einem Feriendoppelhaus im Handarchiv des Bauamtes vorhanden sein (unverbindliche Aussage vom Bauarchiv).
- Der Gutachter hat diesbezüglich angefragt, aber keine Antwort erhalten.

Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>

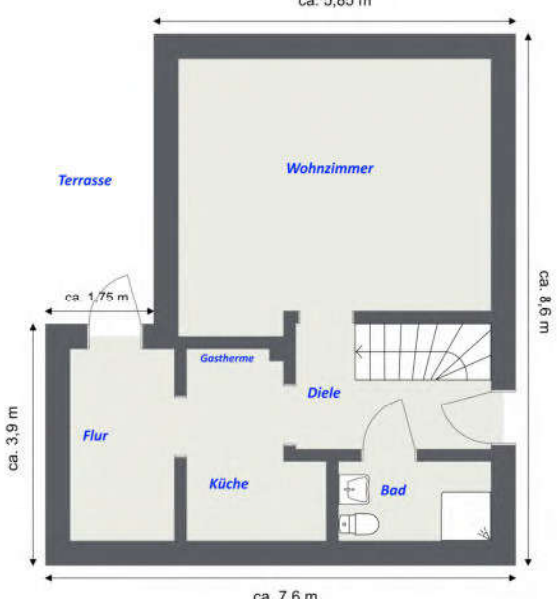
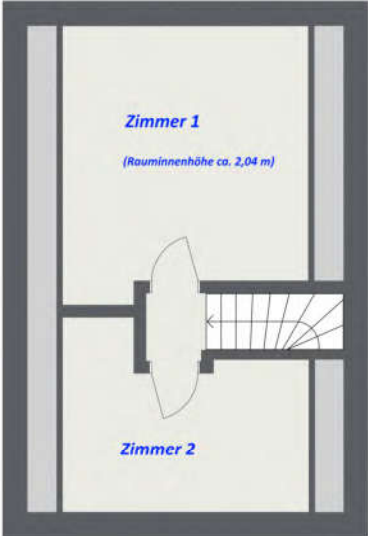
Luftbild 1953	Luftbild 1991
	

Im Luftbild von 1953 ist das gesamte Gebiet noch unbebaut.

- **Gebäude 1 (Wohnhaus)**
 - Geschätztes Baujahr 1955-1965
 - Sanierungen/Modernisierungen ca. 1994/1995
- **Gebäude 2 (Carport)**
 - Baujahr ca. 90er Jahre
 - Errichtet ohne Baugenehmigung
 - Anmerkung: Für sich wäre der Carport genehmigungsfrei. Im baulichen Zusammenhang mit dem Gebäude 3 (Garage) wird jedoch die zulässige Gesamtlänge entlang der Flurstücksgrenze von 9 m überschritten. Somit ist der Carport in der vorliegenden Form nicht genehmigungsfähig.
- **Gebäude 3 (Garage)**
 - Baujahr 70er oder 80er Jahre

2.1.1 Beschreibung der baulichen Anlagen, Flächen

- Basierend auf eigenem Aufmaß (Genauigkeit +/- 5%).
- Bebaute Fläche: (ca. 5,85 m x 8,60 m) + (ca. 3,90 m x 1,75 m) = ca. 57,13 m²
- Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung

Erdgeschoss	Dachgeschoss
	
Erdgeschoss • Wohnzimmer, Küche, Diele, Bad, Flur • Ca. 41,50 m² Wfl. • BGF ca. 57,13 m²; NFK ca. 0,73 • Innenhöhe ca. 2,40 m	Dachgeschoss • 2 Zimmer • Ca. 22 m² Wfl. • BGF: ca. 50,31 m²; NFK: ca. 0,44 • Innenhöhe ca. 2,04 m
• Wfl. gesamt: ca. 63,50 m² • BGF: ca. 107,44 m² (eigenes Aufmaß; Genauigkeit +/- 5%). • Traufenhöhe ca. 2,60 m; Firsthöhe ca. 6,40 m	

- Der Spitzboden war nicht zugänglich (defekte Einschubtreppe, keine Leiter oder Stuhl vorhanden)
- Der Spitzboden konnte nur durch die Bodenluke eingesehen werden.
- Innenhöhe ca. 1,20 m

Rohbausubstanz

- **Typ:** Massivhaus, nicht unterkellert
- Fundament: Bodenplatte
- Außenwände: Mauerwerk + mineralischer Putz (ca. 40 cm Gesamtstärke)
- Innenwände: massiv Stärke
- Decke über EG: Holzbalkendecke
- Dachgeschoss:
 - Satteldachkonstruktion, Dachneigung ca. 45 grd., Betondachsteineindeckung
- Treppe: ¼ gewendelte Treppenanlage (Metallkonstruktion und Holztrittstufen)
- 1 Schornstein

Ausbausubstanz

- **Fenster (EG):** Kunststofffenster mit doppelter Isoverglasung von 1994
 - Einbaurollläden mit manuellem Gurtzug
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung
 - Vaillant-Gaskombitherme aus den 90er Jahren
 - Kupferinstallation, Konvektoren aus den 90er Jahren
- **Elektro:** nach VDE-Norm, einfache bis mittlere Ausstattung (90er Jahre)
- **Innentüren:** mit Futter und Bekleidung
- **Sanitär:** stehendes WC mit Spülkasten, HWB, Dusche mit EckEinstieg, Fußboden gefliest, Wände gefliest
 - Ca. in den 90er Jahren saniert

Baumängel/Bauschäden

- jahrelanger Leerstand (Annahme)
- Schäden an der Dacheindeckung (fehlende Dachsteine, dadurch ungehinderter Feuchtigkeitseindrang)
 - Massive Durchfeuchtung des gesamten Dachgeschosses
- Mängel/Schäden an allen Gewerken
- Deinstallierte Hausanschlüsse
- **Ruinöser Zustand (Abriss)**

2.1.2 Baulichen Nebenanlagen**Carport**

- Baujahr nach 1990
- Holzständerwerk
- Flachdach mit Profilblecheindeckung
- Ca. 3,05 m x 5,20 m

Garage

- Baujahr ca. 70er oder 80er Jahre
- Massivbau
- Ca. 3,70 m x 6,15 m = ca. 22,75 m²
- Zweiflügliges Metalltor
- Pultdach mit Wellasbesteindeckung

Maß der baulichen Nutzung

Grundstücksgröße	558 m²
Bebaute Fläche Gebäude 1	57,13 m²
Bebaute Fläche Gebäude 3	22,75 m²
Bebaute Fläche gesamt (ohne Carport und Terrasse)	79,88 m²
GRZ (bebaute Fläche/Grundstücksgröße)	Ca. 0,14

3 Wertermittlung

3.1 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.

3.1.1 Verfahrenswahl

Nachfolgend kommt das Liquidationswertverfahren zur Anwendung, das heißt der Gutachter unterstellt den Abriss aller baulichen Anlagen

Begründung

- Das Grundstück ist laut B-Plan mit einer GRZ von 0,30 bebaubar
- Die aktuell GRZ (bebaute Fläche von Wohnhaus+Garage) beträgt ca. 0,14
 - Das Grundstück ist somit baulich minderausgenutzt
- Der bauliche Zustand vom Wohnhaus ist schlecht (ruinös)
- Die Raumhöhe im DG mit ca. 2,05 m ist nicht zeitgemäß

Resümè

- Die baulichen Anlagen sind sowohl aus wirtschaftlichen Gründen (bauliche Minderausnutzung des Grundstückes) als auch aus baulichen Gründen (schlechter Bauzustand) abrissswürdig.

4 Bodenwertermittlung

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

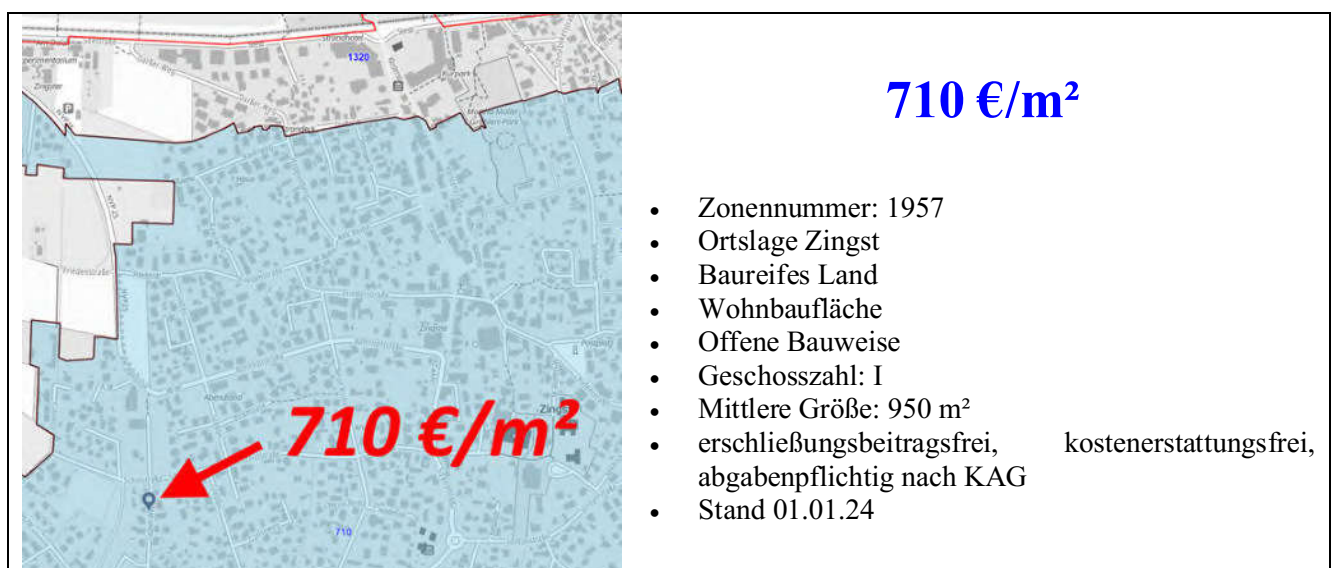
hinreichend bestimmt sind (vgl. § 26 Abs. 2 ImmoWertV).

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.

4.1.1 Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes

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



4.1.2 Anpassung an die Grundstücksgröße

- Dem Bodenrichtwert liegt eine mittlere Größe von 950 m² zu Grunde. Das zu bewertende Grundstück hat eine „Mindergröße“ von 558 m², so dass eine Größenumrechnung erforderlich ist.

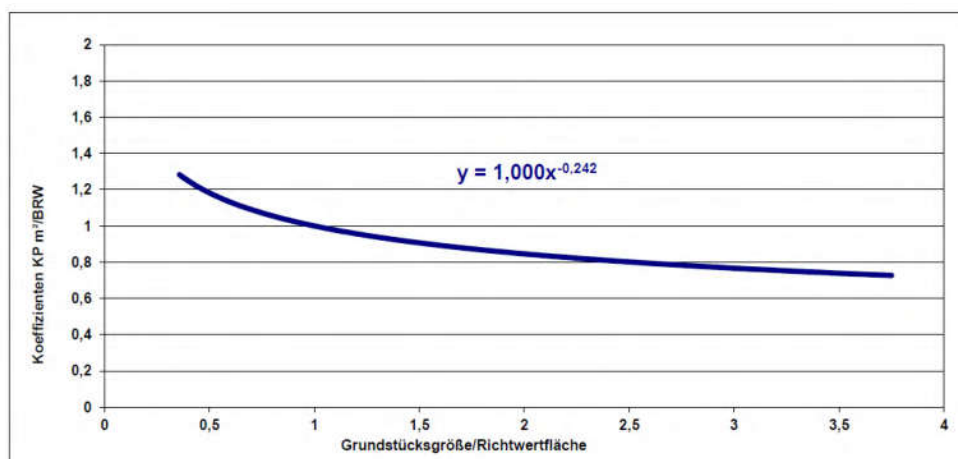
Grundstücksgröße und weitere Grundstücksmerkmale

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

Umrechnungskoeffizienten (§19 ImmoWertV 21)

- Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, **Größe**, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

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



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

Berechnung (Größe)

Bodenrichtwert in €/m²

mittlere Richtwertgröße = 950 m²

Grundstücksgröße

X = Grundstücksgröße : Richtwertgröße

Y (Umrechnungsfaktor) = $X^{-0,242} = 0,587^{-0,242}$

Eigene Anpassung des Korrekturfaktors

Formel

Stichtag/Größe- angepasster Bodenrichtwert

- 710 €/m²
- 950 m²
- 558 m²
- $558 / 950 = 0,587$
- $= 1,138$
- 1,14
- $= 710 \text{ €/m}^2 \times 1,14$
- **gerundet 810 €/m²**

4.1.3 Anpassung des Bodenrichtwertes

1.	Bodenrichtwert	
	Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes	810,00 €/m²
	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.	-70,00 €/m²
3.	Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land	740,00 €/m²
	Zu- und Abschläge zur Anpassung an	
	die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag	
	Richtwert mit Stand 01.01.2024	0 %
	Der Gutachter schätzt ein, dass der Bodenwert in Zingst stabil geblieben ist.	
	die Lage	0 %
	Keine Anpassung	
	die Art der baulichen Nutzung: keine Anpassung	0 %
	das Maß der baulichen Nutzung: vergleichbar, keine Anpassung	0 %
	die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften	0 %
	Keine Anpassung	
	Zu- und Abschläge insgesamt :	0,00 %
4.	Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes	740,00 €/m²
	zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten	70,00 €/m²
5.	Bodenwert für baureifes Land	810,00 €/m²

4.2 Zusammenfassung

Flurstück	Charakterisierung	Grundstücks-Größe in m² (ca.)	Bodenwert in €/m²	Grundstücks-wert in €
333/13	Bauland /-nebenfläche/Hoffläche	558	810	451.980,00
333/14	Bebautes Grundstück			
Gesamt		558		451.980,00

5 Liquidationswert

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

Der Verkehrswert nach dem Liquidationswertverfahren ermittelt sich wie folgt:

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

5.1 Abriss- und Beräumungskosten

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

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

Aus der Fachliteratur sind Abriss- und Entsorgungskosten (für vergleichbare Objekte) von **ca. 50 – 70 € je m³** Bruttorauminhalt bekannt. **In Vorpommern-Rügen betragen die Abrisskosten jedoch zwischen 60 bis 80 €/m³ (empirische Erhebungen der Jahre 2020-2024).**

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

	Bruttorauminhalt in m³	Abrisskosten in € je m³	Abrisskosten in €
Gebäude 1	250	65	16.250,00
Gebäude 3	60	65	3.900,00
Gesamt (vorläufig)			20.150
Aufschlag in %		30	6.045
• sonstige unterirdischen Kanäle, Einfriedung etc. • Rückbau der inneren Erschließungsleitungen • Abriss vom Carport und Terrasse • Beseitigung von sichtbarem Unrat • Tlw. Bodenaustausch; Rodung, Einebnung, Behördengebühren			
Gesamt			26.195

5.1.1 Liquidationswert

Bodenwert nach § 194 BauGB	451.980,00 €
abzüglich Abriss- und Beräumungskosten	-26.195,00 €
zuzüglich Freilegungserlöse	0,00 €
Besonderheiten o	0,00 €
Vorläufiger Liquidationswert	425.785,00 €
Korrekturfaktor	1,00
gerundet	426.000 €

Es gibt Liquidationswertobjekte, die nicht zwingend abgerissen werden müssen, sondern bei denen sich die Marktteilnehmer für den Erhalt der baulichen Anlagen entscheiden.

In diesem Fall kann sich ein positiver Korrekturfaktor ergeben.

Beim vorliegenden Bewertungsobjekt ist jedoch ein Abriss aus wirtschaftlichen Gründen sinnvoll, um das Objekt einer höherwertigeren Nutzung zuzuführen.

6 Verkehrswert

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

Grüner Winkel 3, 3 a
in 18374 Zingst

zum Wertermittlungstichtag 18. Februar 2026
geschätzt mit

426.000 €

7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Auszug aus dem Stadtplan (lizensiert über geoport)
Anlage 2	Auszug aus dem aktuellen Katasterplan
Anlage 3	Luftbild
Anlage 4	Baulastauskunft
Anlage 5	Altlastenauskunft
Anlage 6	Auszug aus dem Flächennutzungsplan für das Ostseebad Zingst
Anlage 7	Auszug aus dem einfachen B-Plan Nr. 31
Anlage 8-10	Darstellung vom B-Plan Nr. 25
Anlage 11	Bodenrichtwert: Stand 01.01.2024
Anlage 12-13	Grundrisse vom EG und DG
Anlage 14-18	Fotoansichten
Anlage 19	Darstellung der Flurstücksdaten

8 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage

- Gute Wohnlage / gute Geschäftslage für touristische Nutzungen

Postalische Anschrift

- Grüner Winkel 3, 3a in 18374 Zingst

Nutzungsberechtigte + weitere Ansprechpartner:

- Nicht vermietet, leerstehend

Gewerbebetrieb

- Es wird kein Gewerbebetrieb betrieben.

Maschinen und Betriebseinrichtungen

- Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

Hausschwamm

- Der Befall mit Echtem Hausschwamm ist aufgrund der massiven Durchfeuchtungen möglich.
- Ein fiktiver Befall ist jedoch ohne Wertrelevanz, da der Abriss unterstellt wurde.

Baulasten

- keine Eintragungen

Sonstiges

- kein getrenntes Eigentum, keine Flurbereinigung

Kaminkehrer

- 18445 Altenpleen OT Günz
- Die Heizung und der Gasanschluss sind stillgelegt.

Energiepass

- wurde nicht zugereicht

Überbauungen

- Nicht vorhanden

baubehördliche Beanstandungen

- Offiziell nicht bekannt
- Die Gebäude 2 und 3 stellen eine Grenzbebauung dar. Die Gesamtlänge entlang der Flurstücksgrenze beträgt ca. 11,35 m, somit wird die zulässige Länge von 9 m überschritten.
- **Der Carport hätte nicht errichtet werden dürfen (Schwarzbau).**

9 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

BauGB:

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

BauNVO:

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

ImmoWertV2021:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

BRW-RL:

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

BGB:

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

WoFlV:

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

EnEV:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG:

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

Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

10 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 18.02.2026

Dipl. Ing. Ingo Kuhwald

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

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

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

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

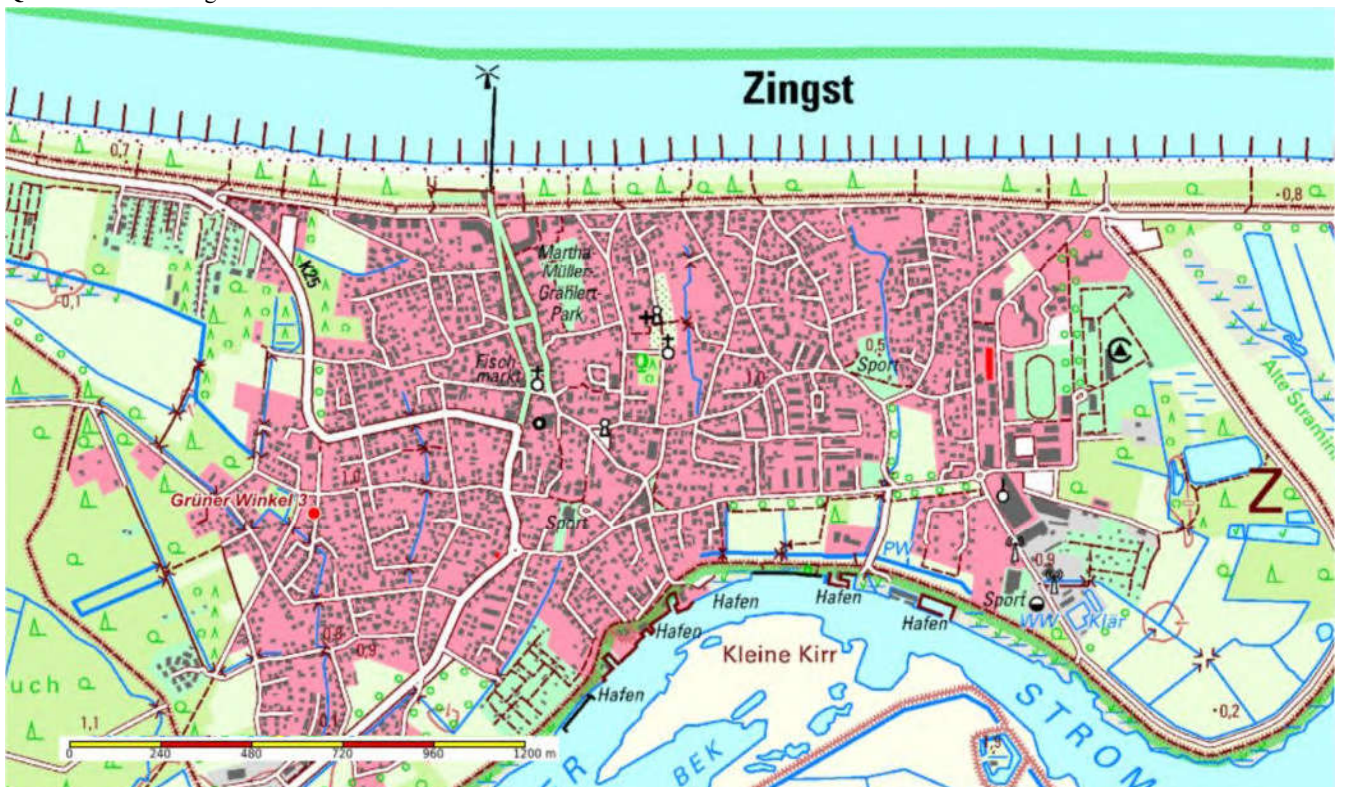
Die Haftung des Auftragnehmers wird der Höhe nach beschränkt auf den Umfang des Versicherungsschutzes seiner Haftpflichtversicherung, mit Ausnahme der Haftung für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Die Haftung des Sachverständigen ist auf Vermögensschäden von **10 % des ermittelten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

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

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



Quelle: Lizenz über gaia-mv.de



Quelle: Lizenz über gaia-mv.de

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



Flurstück 333/13: gelb markiert; Flurstück 333/14: rot markiert

Flurstückshistorie

- o Flurstück 333/3 fortgeschrieben und berichtigt zu Flurstück 333/11 (am 05.08.2022)
- o Flurstück 333/11 zerlegt in die Flurstücke 333/13 und 333/14 (am 26.06.2023)



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

1	Wohnhaus
2	Carport
3	Garage
4	Terrasse

Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



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

Vater und Kuhwald Partnerschaft
Zum Landsitz 1 -2
18059 Gragetopshof

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Mein Zeichen: 521.100.06.00196.26
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!

Fachdienst: Bau und Planung
Fachgebiet / Team: Bauordnung
Auskunft erteilt:
Besucheranschrift: Störtebekerstraße 30
18528 Bergen

Zimmer:
Telefon: 03831 357-
Fax: 03831 357-
E-Mail: @lk-vr.de

Datum: 30. Januar 2026

— Vorhaben **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

Grundstück **Zingst, ~, Grüner Winkel 3, 3a**
Gemarkung **Zingst** **Zingst**
Flur **8** **8**
Flurstück **333/13** **333/14**

Bescheinigung über Baulasteintragung

Hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf den oben genannten Flurstücken derzeit keine Baulast im Sinne des § 83 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern eingetragen ist.

Für die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sind Gebühren zu entrichten. Die Gebührensatzung für diese Bescheinigung entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Gebührenbescheid.

Im Auftrag



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



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

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



Landesamt für Umwelt,
Naturschutz und Geologie

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

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

Datum: 17.2.2026

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

Auskunft (Stand 16.2.2026):

Gemarkung	Flur	Flurstück
Zingst (132552)	8	333/13
Zingst (132552)	8	333/14

Sehr geehrte/r Anfragende/r,

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

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

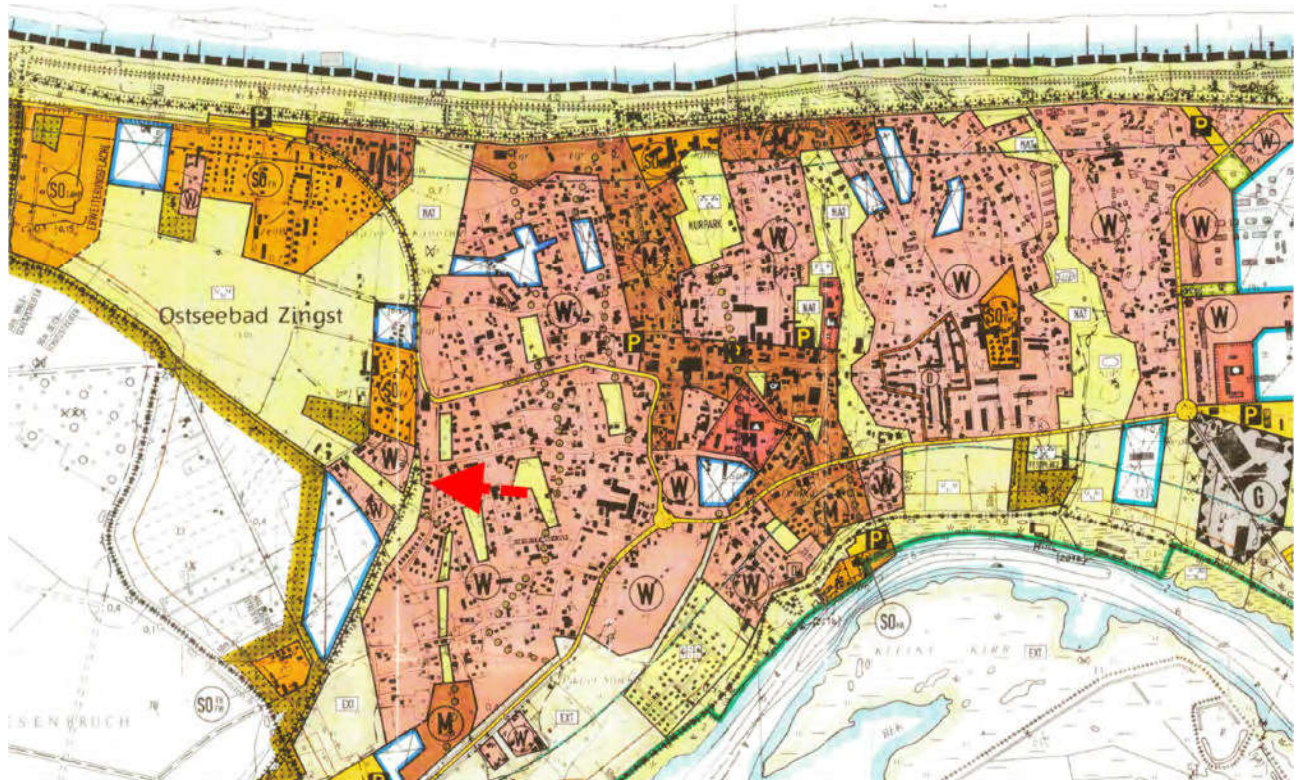
Aus dem Nichteintrag in das dBAK lässt sich jedoch nicht ableiten, dass sicher keine altlastverdächtigen Flächen, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen i.S.d. BBodSchG vorhanden sind. Es wird lediglich die Tatsache bestätigt, dass für das angefragte Grundstück zum jetzigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte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

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

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

Diese Auskunft wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

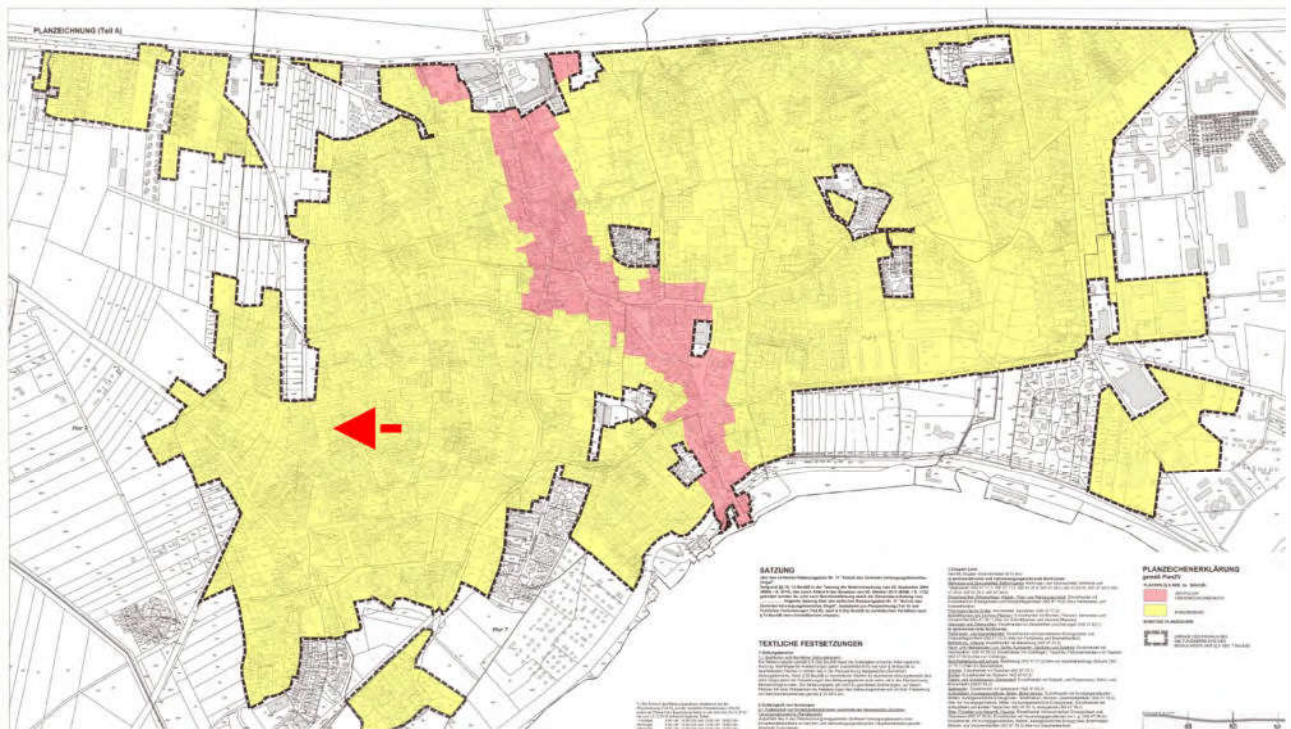
Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



1. DARSTELLUNGEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES - GEMEINDEGRENZE -		
	WOHNBAUFLÄCHE	§ 1 ABS. 1 NR. 1	BAUNVO
	GEMISCHTE BAUFLÄCHEN	§ 1 ABS. 1 NR. 2	BAUNVO
	GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN	§ 1 ABS. 1 NR. 3	BAUNVO
	SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN:	§ 10	BAUNVO
	CAMP - CAMPINGPLATZ		
	FH - FERIEHÄUSER		
	FW - FERIEWOHNUNGEN		
	SONSTIGE SONDERGEBIETE:	§ 11	BAUNVO
	KUR - KUREINRICHTUNGEN		
	HA - HAFENANLAGEN		
	BU - BUNDESEINRICHTUNGEN		
	KK - KURKLINIKEN		

Auszug aus dem Flächennutzungsplan für das Ostseebad Zingst
Rechtskraft 2002
Der Bereich des Grundstückes ist ausgewiesen als Wohnbaufläche.

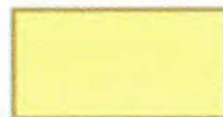


PLANZEICHNERKLÄRUNG gemäß PlanZV

FLÄCHEN (§ 9 ABS. 2a BAUGB)



ZENTRALER
VERSORGUNGS-
BEREICH



RANDBEREICH

- o Rechtskraft des B-Planes 07.04.2017
- o Rechtskraft der 1. Änderung 03.02.2020 (Das zu bewertende Grundstück ist von der 1. Änderung nicht betroffen)

Auszug aus dem einfachen B-Plan Nr. 31
Der Bereich des Grundstückes ist ausgewiesen als Randbereich



Das Grundstück (Lage wurde mit dem Pfeil markiert) ist gelegen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 25 „westliche Wiesenstraße /Schulstraße“

- o Rechtskraft des B-Planes 02.10.2015

PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanZV

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 16 BAUNVO)

02.05.00	0,2	GRUNDFLÄCHENZAHL ZAHL DER VOLLGESCHOSSE als Höchstmaß
02.07.01	III	FIRSTHÖHE als Höchstmaß
02.08.01	FH 9,0 m	BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN, hier: maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude
01.05.00	ZWo	

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, §§ 22 UND 23 BAUNVO)

03.01.00	a	ABWEICHENDE BAUWEISE (Textl. Fests. i.Z. 1)
03.05.00		BAUGRENZE
03.01.01	E	NUR EINZELHÄUSER
03.01.04	ED	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER

5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

05.02.01		BAHNANLAGEN
----------	--	-------------

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

06.01.00		STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN öffentlich
06.02.00		STRASSENABGRENZUNGSLINIE AUCH GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
06.03.00		VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG öffentlich VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 13 UND ABS. 6 BAUGB)

		HAUPTABWASSERLEITUNG hier: Graben oberirdisch / unterirdisch
--	--	---

9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

09.01.02		GRÜNFLÄCHE: hier: Wiese / Weide
----------	--	---------------------------------------

12. LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 ABS. 1 NR. 18 UND ABS. 6 BAUGB)

		Wald mit 30m Walddabstand
--	--	---------------------------------

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20, 25 BAUGB)

13.2 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN
BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE
ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)

		ERHALTUNG BÄUME
--	--	--------------------

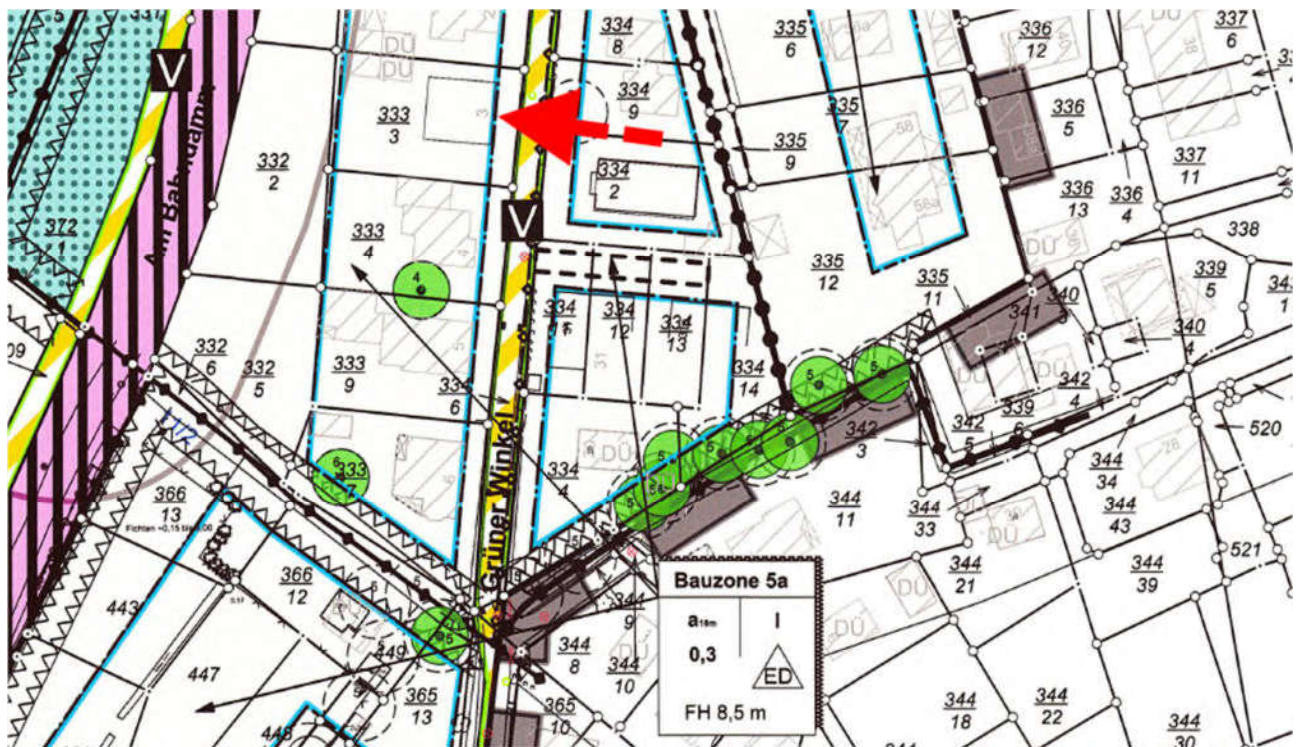
15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.05.00		MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB) hier: Geh-, Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger
15.08.00		UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 ABS. 1 NR. 10 UND ABS. 6 BAUGB) hier: Grabenschutzbereich
15.13.00		GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS- BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
15.14.00		ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG

Darstellung vom B-Plan Nr. 25.

Das Grundstück ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegen.

- o B-Plan Nr. 25 = einfacher Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht



Das Grundstück (Lage wurde mit dem Pfeil markiert) ist in der Bauzone 5a gelegen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

I.1) Maß der baulichen Nutzung (§9(1) Nr.1 BauGB)

I.1.1) Grundflächenzahl: Überschreitung nach §19(4) BauNVO

a) Die zulässige Grundfläche darf ausnahmsweise mit nicht überdachten Terrassen überschritten werden, sofern auf dem Grundstück insgesamt die zulässige Grundfläche gemäß Absatz b) eingehalten wird.

b) In Bereichen mit einer festgesetzten GRZ von 0,15 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des §19(4) BauNVO bis zu einer GRZ von 0,3, in Bereichen mit einer festgesetzten GRZ von 0,2 bis zu einer GRZ von 0,4 zulässig. Ansonsten ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des §19(4) BauNVO über das Maß von 50% hinaus unzulässig. Dies gilt auch für teilversiegelte Flächen.

I.1.2) Bezugspunkt Firsthöhe

Bezugspunkt ist die Mitte der befestigten Verkehrsfläche (Fahrbahn) in der Mitte des Gebäudes.

I.1.3) Höhenlage Erdgeschoss

Die Höhenlage des Erdgeschosses (Fertigfußboden) darf maximal 0,5m über der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen (gemessen an der dem Gebäude zugewandten Grenze der Verkehrsfläche in der Mitte des Gebäudes).

I.2) Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§9(1) Nr.2 i.V.m. Nr. 2a BauGB)

I.2.1) abweichende Bauweise (§22(4) BauNVO)

Es gelten die Regeln der offenen Bauweise nach §22(2) BauNVO mit folgenden Abweichungen: Es dürfen Einzel- und Doppelhäuser bis zu folgender Gebäudelänge errichtet werden. a12 12 m Länge a14 14 m Länge a18 18 m Länge

I.2.2) Ausnahmsweise Zulässigkeit von Doppelhäusern

In Bauzone 5b können Doppelhäuser ausnahmsweise zugelassen werden, sofern je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit errichtet wird.

In Bauzone 6b können Doppelhäuser ausnahmsweise zugelassen werden, sofern je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit errichtet wird und der First parallel zur festgesetzten Verkehrsfläche ausgebildet wird.

I.2.3) Baugrenze (§23(3, 5) BauNVO)

Eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze mit Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO einschließlich oberirdischer Garagen, Carports oder Stellplätze sowie mit baulichen Anlagen, die nach §6(6,7) LBauO M-V in den Abstandsflächen zulässig sind, ist nur zulässig, sofern diese einen Abstand zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie von mindestens 3m einhalten.

Die Baugrenzen dürfen seitlich und rückwärtig die Festlegung in § 23(5) BauNVO hinaus mit unterirdischen Bauteilen überschritten werden, ausgenommen sind Bereiche mit Festsetzungen nach § 9(1) Nr.25b BauGB.

I.3) Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§9(1) Nr.11 BauGB)

Grundstückszufahrten sind bis zu einer Breite von maximal 3,5m zulässig. Auf einem Grundstück ist jeweils nur eine Zufahrt zulässig.

I.4) Ausnahmen für bestehende Gebäude (§31(1) BauGB)**I.4.1) GRZ**

Für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der als zulässig ausgewiesenen GRZ bis zu einer GRZ von 0,4 zugelassen werden, sofern die vorhandene Grundfläche (GR) durch die Maßnahme nicht erhöht wird.

I.4.2) Zahl der Vollgeschosse

Für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen kann ausnahmsweise ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden, sofern die vorhandene Kubatur des Gebäudes nicht wesentlich verändert wird.

I.4.3) Bauweise

Für Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudelänge bis zu einer Länge von 25 m zugelassen werden, sofern die derzeitige Gebäudelänge nicht vergrößert wird. Erneuerungen bleiben in diesem Fall ausgeschlossen.

I.5) Grünordnungsmaßnahmen**I.5.1) Grünordnungsmaßnahmen als Pflanz- / Erhaltungsgebote (§9(1) Nr.25 BauGB)**

Die in der Planzeichnung (Teil A) zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang im Verhältnis 1:1 als Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18/20cm zu ersetzen. Der Standort der Ersatzpflanzung darf um bis zu 2,0 m vom ursprünglichen Standort abweichen.

II) Örtliche Bauvorschriften (§9(4) BauGB i.V.m. §86 LBauO M-V)**II.1) Dachgestaltung**

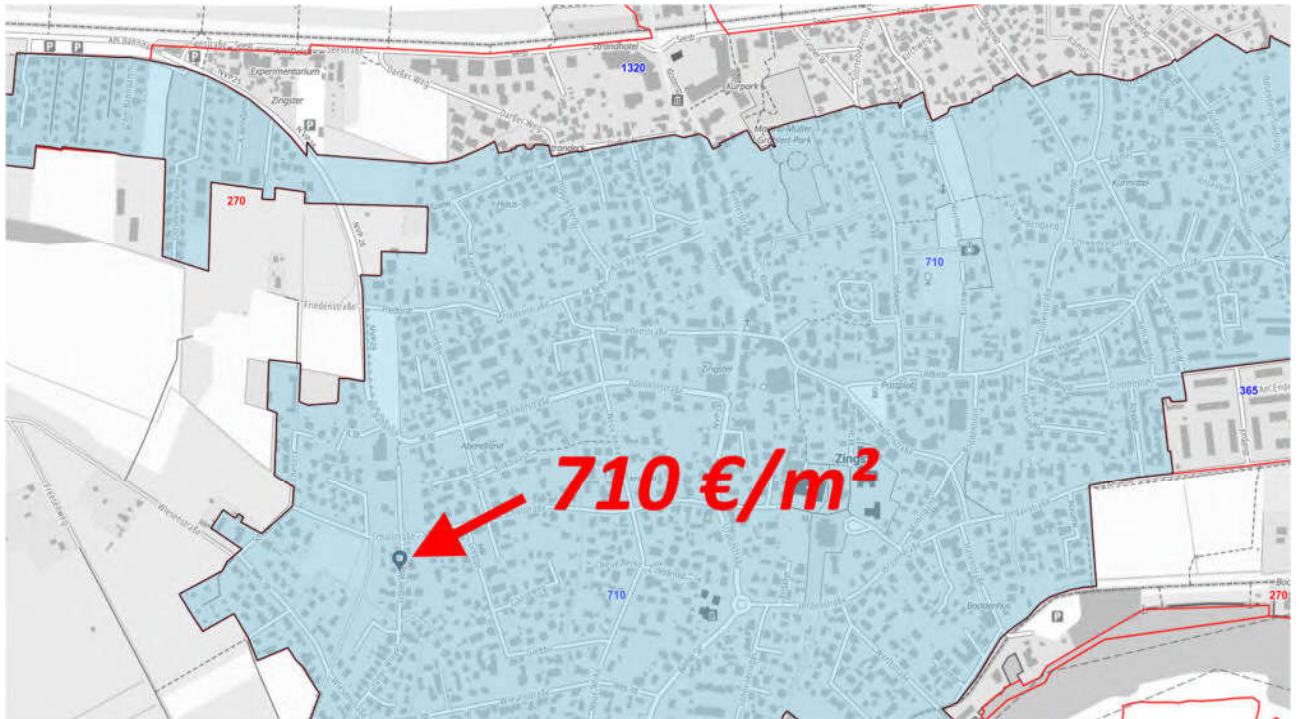
Gebäude sind mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 42° bis 50° als Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach auszuführen; der First ist über der Längsseite des Dachgrundrisses auszubilden. Satz 1 gilt nicht für Dächer von Nebengebäuden und Anbauten sowie für bestehende Gebäude, die bereits eine andere Dachneigung aufweisen.

Die Summe der Breiten aller auf einer geneigten Dachfläche eingebauten Gauben darf 3/4 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

II.2) Einfriedungen

Grundstücke sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden. Zulässig sind

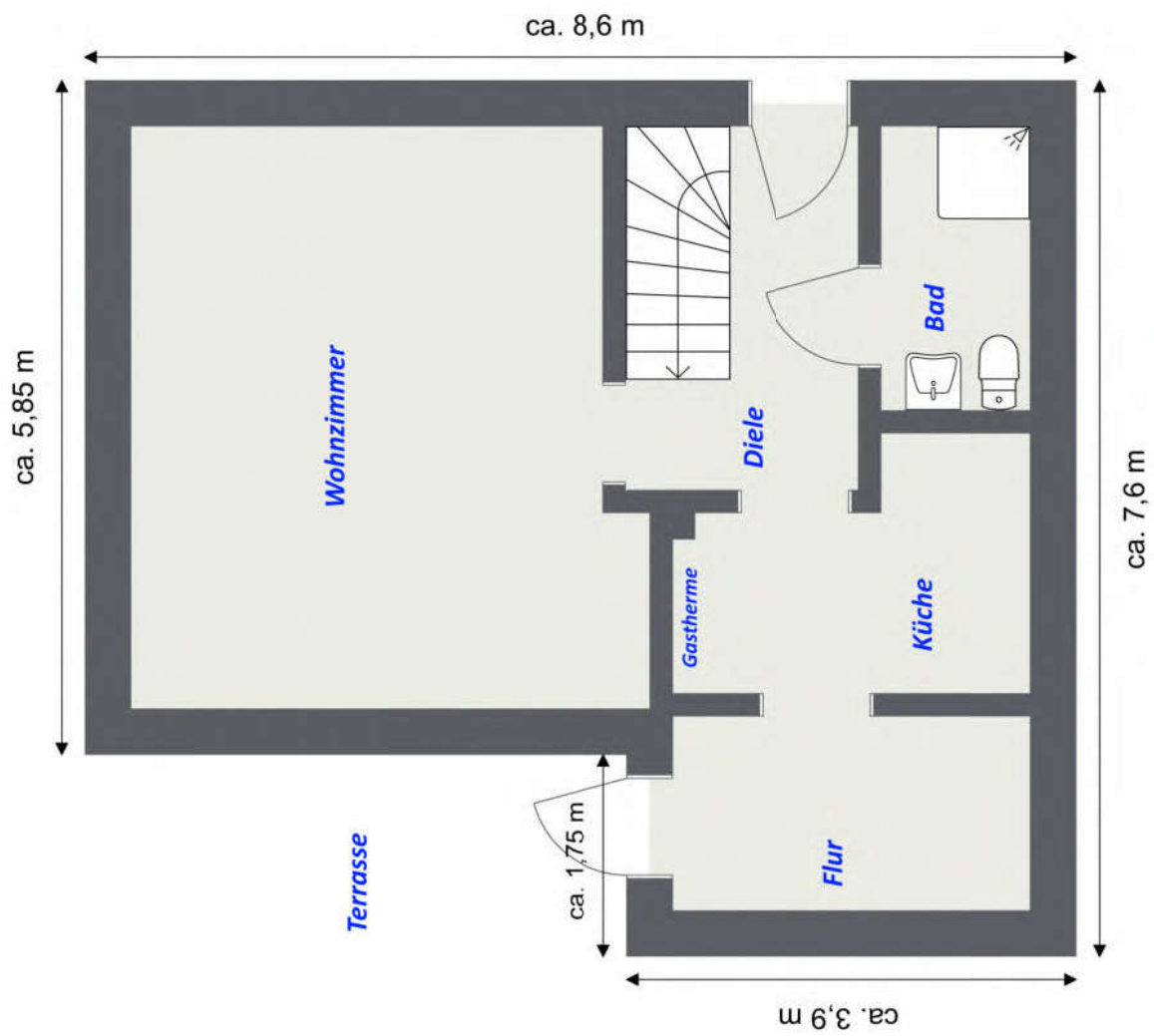
- Einfriedungen aus lebenden Materialien als Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,8 m,
- Einfriedungen mit bepflanzten Steinwällen bis zu einer Höhe von max. 0,8m (Steinwall).



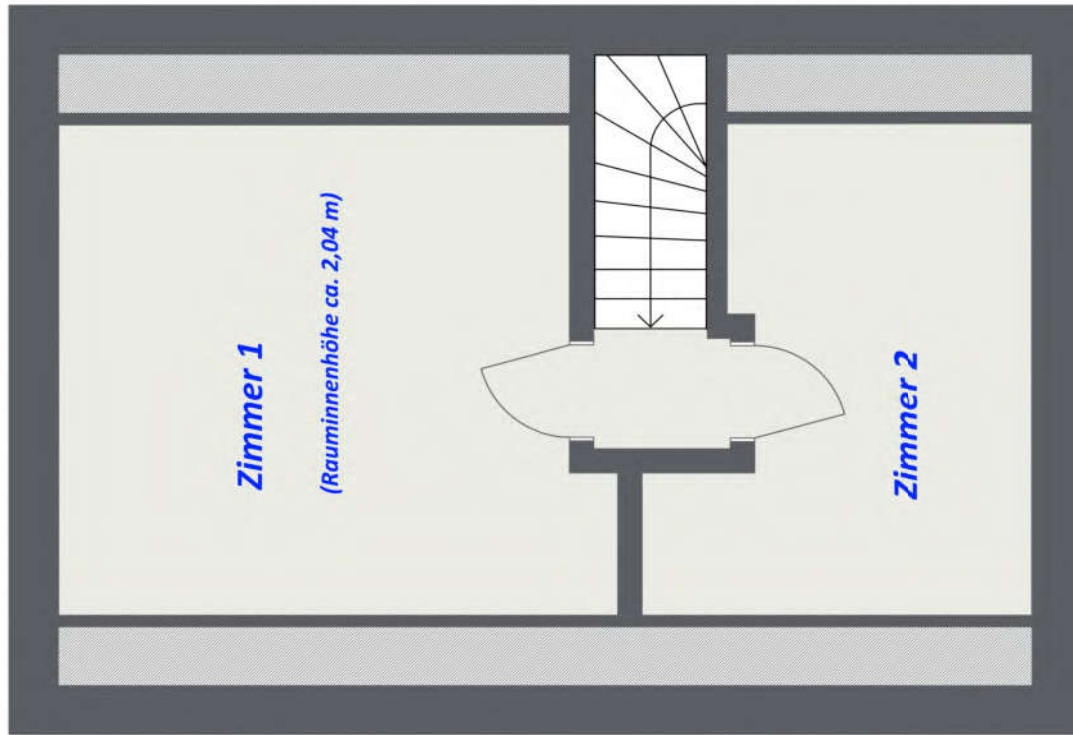
Baulandflächen 01.01.2024

Stichtag	01.01.2024
Zonennummer	1957
Zonentyp	Wohnbauflächen
Ortsteil	Ostseebad Zingst
örtl. Bezeichnung	Ostseebad Zingst - Ortslage
Bodenrichtwert	710 €/m²
Entwicklungszustand	Baureifes Land (B)
Beitragszustand	Erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche (W)
Bauweise	offene Bauweise (o)
Geschosszahl	I
Fläche	950 m²

Bodenrichtwert: Stand 01.01.2024



- o Gebäude 1: Schematischer Grundriss vom Erdgeschoss gemäß Aufmaß des Gutachters
- o Genauigkeit des Aufmaßes ca. +/- 5 %



- o Gebäude 1: Schematischer Grundriss vom Dachgeschoss gemäß Aufmaß des Gutachters
- o Genauigkeit des Aufmaßes ca. +/- 5 %



Bild 1-2 o Links und rechts: Ansichten von der Straße „Grüner Winkel“, die Lage des Grundstückes wurde markiert

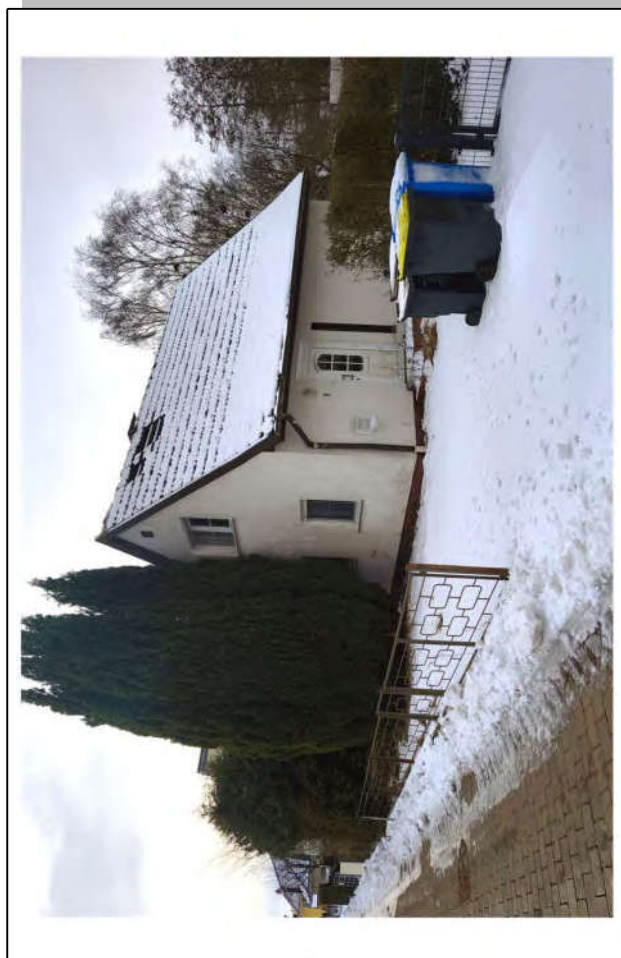


Bild 3-4 o Links und rechts: Straßenfrontansichten vom Wohnhaus

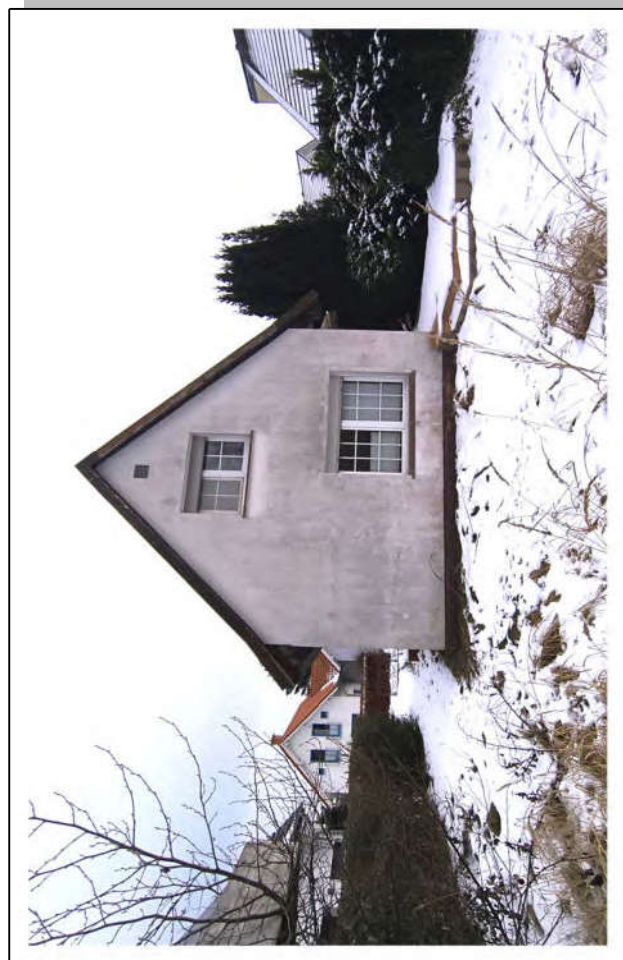


Bild 5-6 o Links und rechts: Außenansichten des Wohnhauses



Bild 7-8 o Links und rechts: weitere Außenansichten des Wohnhauses (Rückansichten)



Bild 9-10 o Links: Grundstücksansicht und rechts: Außenansichten vom Carport und der Garage



Bild 11-13 o Links: Innenansichten der Garage und rechts: Ansicht vom Carport

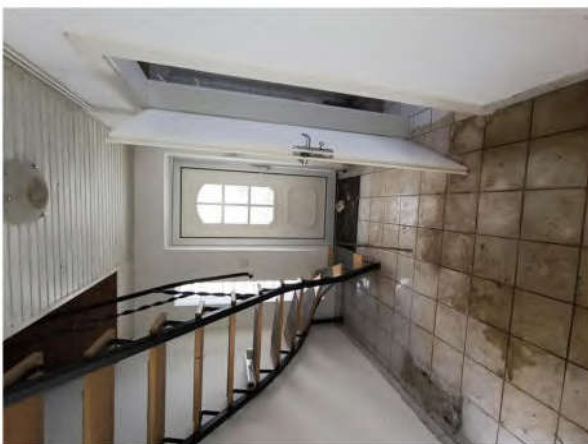
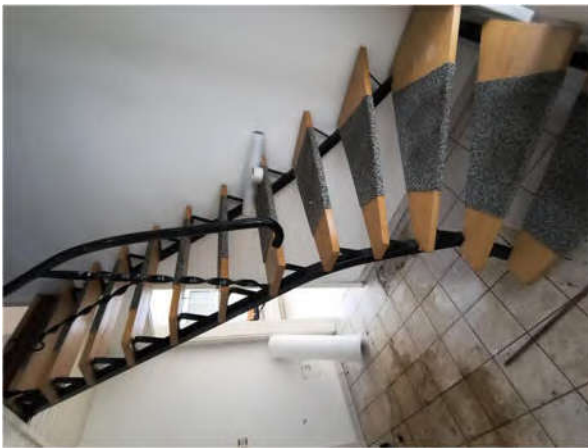


Bild 14-21 o Oben: Erdgeschoss mit Diele und Treppe, Ansichten vom Wohnzimmer
 o Unten: Duschbad/WC und Küche im EG

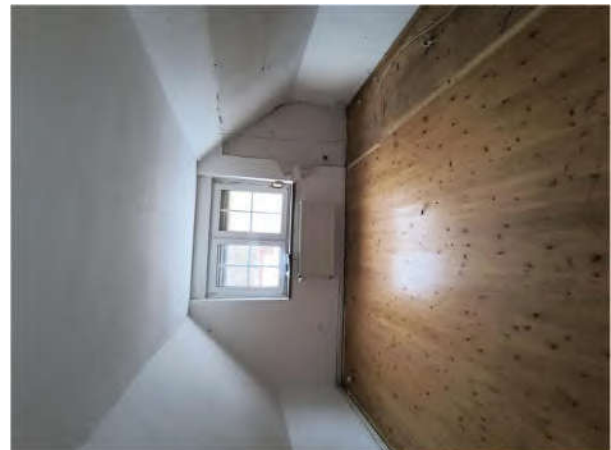


Bild 22-29 o Oben: Flur im EG; sämtliche Hausanschlüsse (Elektro, Gas, Wasser) sind deinstalliert
 o Unten: Ansicht der beiden Zimmer im DG; unten rechts: Absicht und Blick in den Spitzboden (dieser war nicht zugänglich)

Zingst Flur 8 Flst. 333/11 (Flurstückskennzeichen 132552008003330011)

Gebiet

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

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Zingst (132552)		Zingst (132552)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
8	333/11	558 m²	857

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		167 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	Mo/S-a3 30/30	558 m²	167 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Wohnbaufläche	558 m²	
(ALKIS)			

Erläuterungen zu den Angaben des Liegenschaftskatasters:

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

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

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

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

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

Erläuterungen zur Wertermittlung

BodSchätzG § 9 Ertragsmesszahl

(1) Die Ertragsmesszahl drückt die natürliche Ertragsfähigkeit einer bodengeschätzten Fläche aus. Sie ist das Produkt einer Fläche in Ar und der Acker- oder Grünlandzahl (Wertzahlen).

(2) Bestehen innerhalb einer Fläche mehrere Teilflächen mit verschiedenen Acker- oder Grünlandzahlen, so bildet die Summe der Produkte der einzelnen Teilflächen in Ar und der jeweiligen Wertzahl die Ertragsmesszahl der Gesamtfläche.

Darstellung der Flurstücksdaten

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

Das Flurstück 333/11 ist das Vorgängerflurstück der Flurstücke 333/13 und 333/14
Die Grundstücksgröße 558 m² ergibt sich aus Flurstück 333/13 (306 m²) und Flurstück 333/14 (252 m²)