

Amtsgericht Stralsund

GZ: 704 K 86/25

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
eines **unbebauten Grundstücks**

**Flurstück 146 (gelegen an der Straße „Zur Donitz“)
in 18556 Altenkirchen OT Schwarbe**

erstattet von

INGO KUHWARD

AZ: 4.948/26

*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 **unbebauten Grundstücks**

**Flurstück 146 (gelegen an der Straße „Zur Donitz“)
in 18556 Altenkirchen OT Schwarbe**

Land : Mecklenburg-Vorpommern
Amtsgericht : Stralsund
Gemarkung : Schwarbe

Grundbuch von	Blatt / lfd.Nr.	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße
Altenkirchen	40007 / 2	6	146	1.028 m ²

zum Wertermittlungstichtag : 30.04.2026
Verkehrswert : **9.000 €**

Dieses Gutachten enthält 19 Seiten und 14 Anlagen. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon 2 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

GA4948-26.docx

erstattet von Ingo Kuhwald

Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof

Te1.: 0381 / 455 748; Fax.: 0381 4909213

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES ZUM AUFTRAG UND ZUM GRUNDSTÜCK	4
1.1.1	<i>Zweck des Gutachtens</i>	<i>4</i>
1.1.2	<i>Ansprechpartner</i>	<i>4</i>
1.2	ORTSBESICHTIGUNG	4
1.3	GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE, BAULASTEN, ÜBERBAUUNGEN	4
2	LAGE.....	5
2.1	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	6
2.1.1	<i>weitere Zustandsmerkmale</i>	<i>6</i>
2.2	PLANUNG	7
3	WERTERMITTLUNG	10
3.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN.....	10
4	BODENWERTERMITTLUNG	12
4.1.1	<i>Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes</i>	<i>12</i>
4.1.2	<i>Anpassung: Bruchteilsbewertung.....</i>	<i>13</i>
4.2	ZUSAMMENFASSUNG	13
5	VERKEHRSWERT	14
5.1	URHEBERRECHT/DATENSCHUTZ.....	14
6	VERZEICHNIS DER ANLAGEN.....	15
7	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG	16
8	ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	17
9	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	18
10	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	19

1 Allgemeines zum Auftrag und zum Grundstück

1.1.1 Zweck des Gutachtens

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
- Auftrag vom 07.04.2026 mit Fristsetzung zur Fertigstellung des Gutachtens zum 19.06.2026

1.1.2 Ansprechpartner

Auftraggeber	Gläubiger	Schuldner
Amtsgericht Stralsund Frankendamm 17 18439 Stralsund Tel.: 03831 257 623	Am Nord-Rügen für die Gemeinde Altenkirchen Ernst-Thälmann-Straße 37 18551 Sagard GZ: 24894	... wird nicht genannt kein Verfahrensbevollmächtigter

1.2 Ortsbesichtigung

- Den beteiligten Parteien wurde ein Ortsbesichtigungstermin für den 29.04.2026 vorgeschlagen und durchgeführt. **Die geladenen Parteien waren nicht zugegen.**
- Die Besichtigung wurde durch den Sachverständigen Ingo Kuhwald ohne weitere Beteiligte durchgeführt.
- Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück, dieses konnte vom öffentlichen Straßenraum aus besichtigt werden. Das Grundstück ist nicht eingefriedet und wurde betreten.

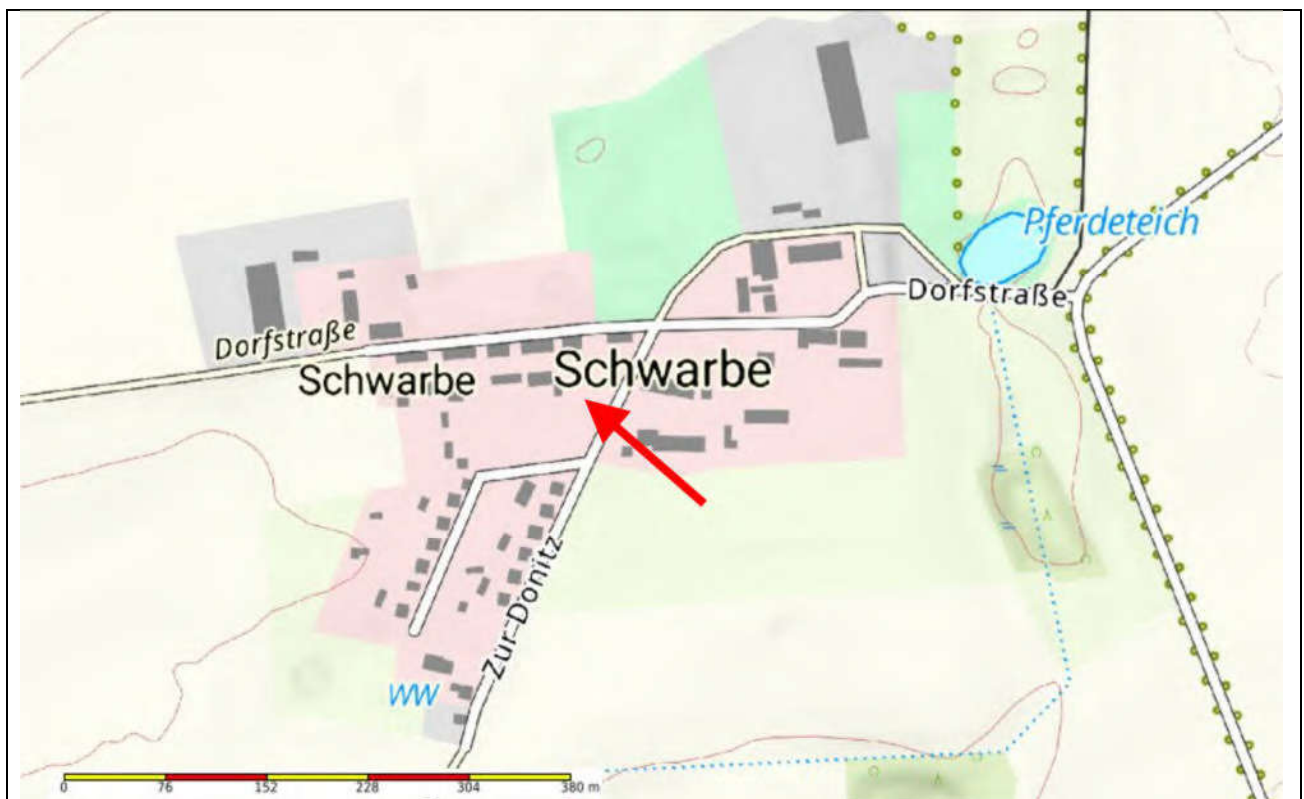
Unterlagen

- Grundbuch vom 20.03.2026
- Baulastauskunft vom 13.04.2026
- Altlastenauskunft vom 13.04.2026
- Auskunft vom Amt Nord-Rügen, Sachgebiet Bauamt vom 13.04.2026

1.3 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

Grundbuchangaben	
Eigentümer	• Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt
Rechte in Abt. II	• Lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk ◦ bleibt unberücksichtigt
Baulast	• keine Baulasteintragungen (siehe Anlage 5)
Überbauungen	• Das Grundstück wird augenscheinlich nicht überbaut und von dem Grundstück geht keine Überbauung aus.
Baubehördliche Beanstandungen	• Offiziell nicht bekannt

2 Lage



Schwarbe ist ein Ortsteil der Gemeinde Altenkirchen

Altenkirchen ist eine Gemeinde im Landkreis Vorpommern-Rügen auf der zu Rügen gehörenden Halbinsel Wittow in Mecklenburg-Vorpommern. Sie wird vom Amt Nord-Rügen mit Sitz in der Gemeinde Sagard verwaltet. Bekannt ist die Pfarrkirche in Altenkirchen, die dem Ort den Namen gab. Altenkirchen liegt zwischen der Tromper Wiek im Osten und der offenen Ostsee im Norden. Das Gemeindegebiet umfasst den mittleren Teil der Halbinsel Wittow. Das leicht hügelige Gemeindegebiet ist bis auf die Küstenwälder im Norden und Osten fast waldfrei und wird größtenteils landwirtschaftlich genutzt.

- Ca. 7 km vom Kap Arkona entfernt
- In Altenkirchen gibt es eine regionale Schule und mehrere Kitas
 - Einwohner (Altenkirchen): 879 (31. Dez. 2024)
 - Fläche: 22,66 km²
 - Amtsverwaltung: Ernst-Thälmann-Straße 37 in 18551 Sagard

Kita+Bildung

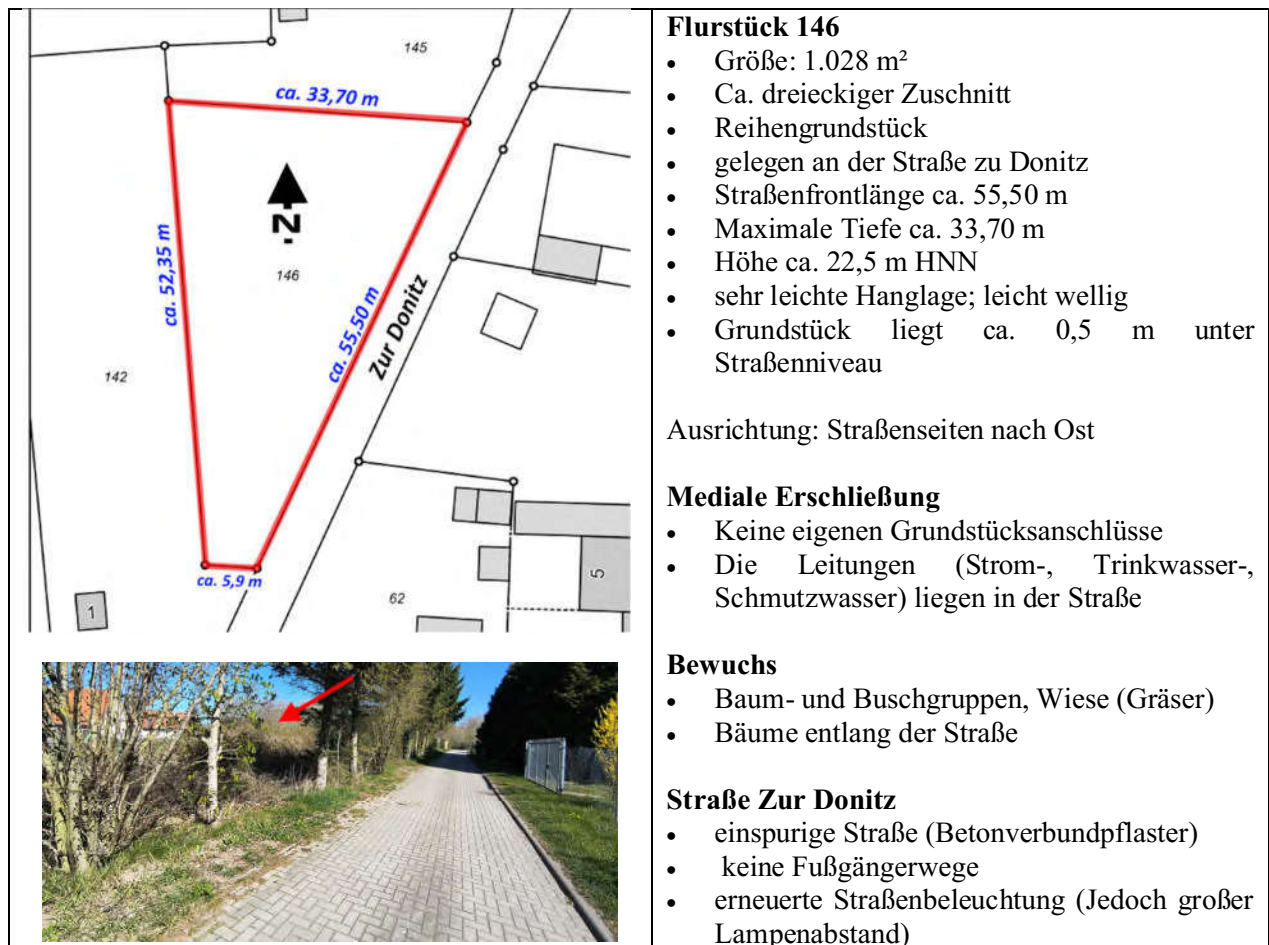
- Kindertagesstätte Hummelhus in Altenkirchen (ca. 4,5 km)
- Regionale Schule in Altenkirchen (ca. 4,5 km)
- Gymnasium in Bergen (ca. 41,5 km)

Mikrolage

Schwarbe ist ein kleiner Ortsteil von Altenkirchen, im Norden der Halbinsel Wittow. Er liegt ruhig und naturnah zwischen Küste, Feldern und Wald – bekannt für seine Nähe zum naturbelassenen Strand Schwarbe.

- gelegen ca. 4 km nördlich von Altenkirchen
- dörfliche Lage; **infrastrukturell einfach entwickelt**
- Einkaufsmöglichkeiten in Altenkirchen

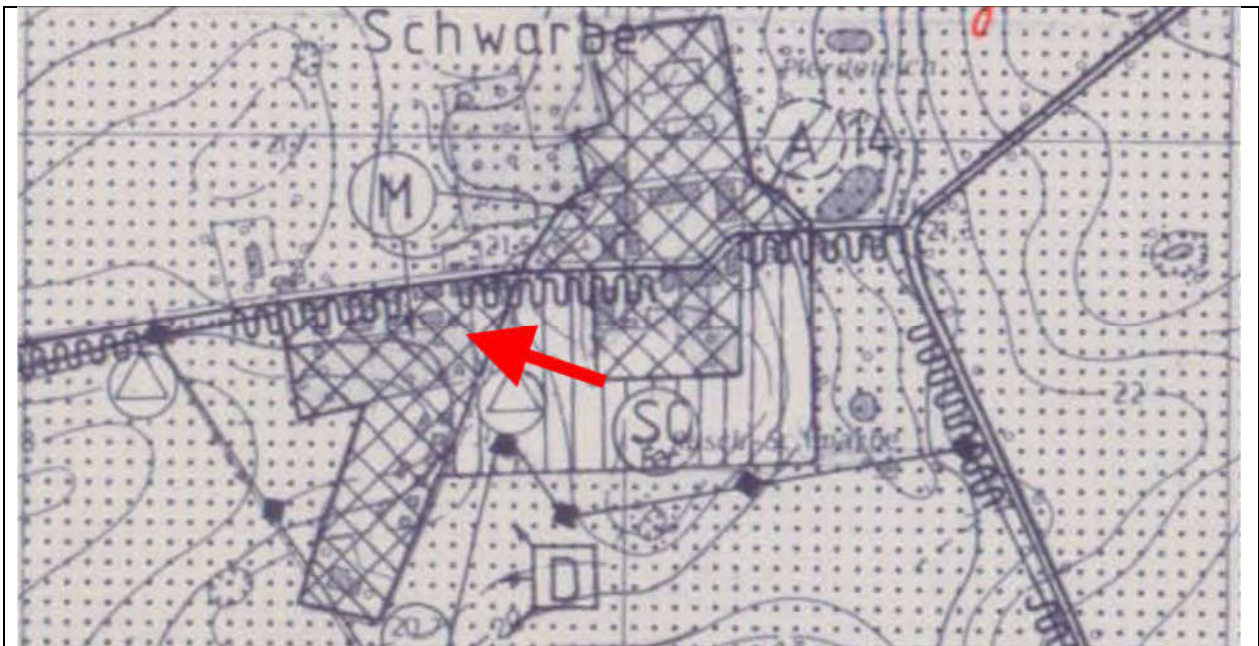
2.1 Grundstücksbeschreibung



2.1.1 weitere Zustandsmerkmale

Erschließungsbeiträge	• Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.
Ausbaubeiträge	
Denkmalschutz	• Denkmalschutz besteht nicht
Altlasten	• Soweit äußerlich erkennbar sind keine Altlasten vorhanden.
Bodenordnung	• abgeschlossenes Flurneuordnungsverfahren • Das Flurneuordnungsverfahren Schwarbe (Verfahrensnummer 33266) ist abgeschlossen (Schlussfeststellung 29.10.2013) ◦ Verfahrensgröße 1.014 ha ◦ Anzahl der Teilnehmer: 152
Bauleitplanung	• Nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes • Nicht im Geltungsbereich einer Satzung (Innenbereichssatzung, Außenbereichssatzung) gelegen • Gelegen im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes ◦ Ausgewiesen als gemischte Baufläche
Hochwasser	• Das Grundstück befindet sich nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.
Bergbau	• Das Grundstück befindet sich nicht in einem aktiven bzw. ehemaligen Bergbaurevier.

2.2 Planung



Dieses Flurstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen oder sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes und ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenkirchen als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Das o.g. Flurstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes bzw. einer städtebaulichen Satzung der Gemeinde Altenkirchen. Auch hat die Gemeinde Altenkirchen in diesem Bereich derzeit keine Planungsabsichten zur Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. einer Satzung.

Aussage vom Amt Nord-Rügen, Bauamt (siehe Anlage 9)

- o „Unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und der Lage des unbebauten Flurstücks dürfte dieses nach Auffassung des Amtes Nord-Rügen dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sein (hier: beachtliche Baulücke zwischen den Gebäuden in der Dorfstraße 15 (Flurstück 145) und Zur Donitz 4 (Flurstück 92) von ca. 113 m, die den Bebauungszusammenhang unterbricht).
- o Über die Anwendbarkeit des § 246 e BauGB i.V.m. § 36 a BauGB entscheidet im Rahmen eine Baugenehmigungsverfahren /Bauvorbescheidsverfahren der zuständige Landkreis Vorpommern-Rügen mit Zustimmung der Gemeinde Altenkirchen. Die Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde Altenkirchen hat hierbei zwingend durch die Gemeindevertretung unter Betrachtung der entscheidungsrelevanten Tatbestände zu erfolgen. Die angefragte vorläufige Tendenz zu einer Anwendbarkeit des § 246 e BauGB kann nicht gegeben werden.“

Genauer zu einer fiktiven Bebaubarkeit des Grundstückes und nach der Möglichkeit der Bebauung nach § 246e BauGB lässt sich verbindlich nur durch einen Antrag auf Vorbescheid nach § 75 Landesbauordnung MV klären.“

Flächennutzungsplan

- Ein Flächennutzungsplan (FNP) ist der vorbereitende Bauleitplan einer Gemeinde, der für das gesamte Gemeindegebiet die geplante Art der Bodennutzung in Grundzügen festlegt. Er ordnet Flächen für Wohnen, Gewerbe, Grünanlagen oder Verkehr für die nächsten 10-15 Jahre. Er ist für Bürger nicht unmittelbar bindend, bildet aber die Grundlage für Bebauungspläne oder andere Satzungen.

Der **Innenbereich** (§ 34 BauGB) umfasst **die bebauten Ortsteile** einer Gemeinde – also die Gebiete, die **faktisch zusammenhängend bebaut** sind.

Wenn kein Bebauungsplan existiert, darf gebaut werden, **wenn sich das Vorhaben „einfügt“** in die Umgebung.

Das bedeutet:

- Die **Art der Nutzung** (z. B. Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft)
- Die **Bauweise** (offen, geschlossen, Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser)
- Die **Maße der Bebauung** (Höhe, Breite, überbaute Fläche)
- Und die **Erschließung** (Straße, Wasser, Abwasser etc.)

müssen **mit der vorhandenen Nachbarschaft harmonisieren**.

35 BauGB – Außenbereich

Der **Außenbereich** nach dem Baugesetzbuch (BauGB) umfasst grundsätzlich alle Flächen, die **nicht** im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB) liegen und **nicht** zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB) gehören. Typisch sind Felder, Wiesen, Wald, Streusiedlungen oder Ortsrandlagen.

- Grundsatz: Im Außenbereich gilt ein Bauverbot mit Ausnahmen
 - Ziel des Gesetzes ist es, Zersiedelung zu vermeiden und Natur/Landschaft zu schützen. Deshalb sind Bauvorhaben dort nur eingeschränkt zulässig.

1. Privilegierte Vorhaben (§ 35 Abs. 1 BauGB)

Diese können zulässig sein, wenn **öffentliche Belange nicht entgegenstehen** und die **Erschließung gesichert** ist. Dazu gehören z. B.:

- Landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Betriebe
- Gartenbaubetriebe
- Versorgungseinrichtungen (Strom, Wasser, Telekommunikation usw.)
- Ortsgebundene Gewerbebetriebe
- Bestimmte Windkraft-/Energieanlagen (je nach Fall)

2. Sonstige Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB)

Andere Bauvorhaben (z. B. normales Wohnhaus, Garage, Halle) sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn:

- öffentliche Belange **nicht beeinträchtigt** werden und
- Erschließung gesichert ist.

In der Praxis ist das oft schwierig.

Darstellung der Ortslage an Hand des Luftbildes



Resümè

- **Das Flurstück 146 liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB) und stellt kein Baugrundstück dar.**
- Die Möglichkeit einer Bebauung nach § 246e BauGB „Bauturbo“ lässt sich nur mittels verbindlichen Antrag auf Vorbescheid nach § 75 Landesbauordnung MV klären.
- **Der Gutachter hält eine Bebaubarkeit jedoch für unwahrscheinlich.**
- **Aus Gutachtersicht handelt es sich um eine Arrondierungsfläche.**

Arrondierungsflächen

- Bei dem Flurstück handelt es sich aus Gutachtersicht um eine Arrondierungsfläche (z.B. Gartenlandlandfläche) für benachbarte Grundstücke.

Zu- und Abschläge für Arrondierungsflächen

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

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.

- **Entsprechend den Gewohnheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Wert des unbebauten Grundstückes i. d. R. im Vergleichswertverfahren zu ermittelt (vgl. § 24 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).**

4 Bodenwertermittlung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. 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

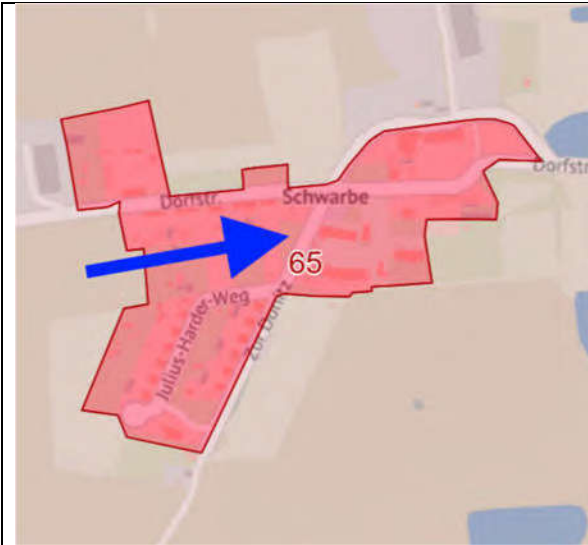
hinreichend bestimmt sind (vgl. § 26 Abs. 2 ImmoWertV).

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.



65 €/m²

- Zonennummer: 1712
- Ortslage Schwarbe
- Baureifes Land
- Wohnbaufläche
- Offene Bauweise
- Geschosszahl: I
- Mittlere Größe: 1.000 m²
- erschließungsbeitragsfrei, kostenerstattungsfrei,
- abgabenpflichtig nach KAG
- Stand 01.01.24

5 Verkehrswert

Somit wird der Verkehrswert § 194 BauGB
eines **unbebauten Grundstücks**

Flurstück 146 (gelegen an der Straße „Zur Donitz“)
in 18556 Altenkirchen OT Schwarbe
zum Wertermittlungstichtag 30.04.2026

geschätzt mit

9.000 €

5.1 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

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	1	Auszug aus dem Stadtplan
Anlage	2	Auszug aus dem Katasterplan
Anlage	3	Luftbild
Anlage	4	Auszug aus dem Feldblockkataster
Anlage	5	Baulastauskunft
Anlage	6	Altlastenauskunft
Anlage	7	Darstellung von Bebauungsplänen, Satzungsgebieten im Umfeld
Anlage	8	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenkirchen • (Rechtskraft 1997)
Anlage	9	Auskunft vom Amt Nord-Rügen SB Bauamt
Anlage	10	Bodenrichtwertauskunft
Anlage	11	Leitungsauskünfte Strom und Gas • Stromleitung vorhanden, keine Gasleitung in der Ortslage
Anlage	12 – 13	Fotoansichten
Anlage	14	Darstellung der Flurstücksdaten

7 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage

einfache Wohnlage / einfache Geschäftslage

- Anschrift: keine Hausanschrift

Nutzungsberechtigte + weitere Ansprechpartner:

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

- Ungenutzt

Gewerbebetrieb:

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

Maschinen und Betriebseinrichtungen:

- Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

Hausschwamm

- Unbebautes Grundstück

Energiepass:

- Unbebautes Grundstück: nicht vorhanden

Kaminkehrer:

- Unbebautes Grundstück

baubehördliche Beanstandungen

- Offiziell nicht bekannt

Sonstiges: kein getrenntes Eigentum, kein Denkmalschutz

Bodenordnung:

- abgeschlossenes Flurneuordnungsverfahren
- Das Flurneuordnungsverfahren Schwarbe (Verfahrensnummer 33266) ist abgeschlossen (Schlussfeststellung 29.10.2013)
 - o Verfahrensgröße 1.014 ha
 - o Anzahl der Teilnehmer: 152

Überbauungen: wurden nicht festgestellt

8 Abkürzungsverzeichnis

Abkürzung	Begriff
AGVGA	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
BKI	Baukostenindex
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BV	Berechnungsverordnung
BWF	Barwertfaktor
BWK	Bewirtschaftungskosten
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
EnEV	Energieeinsparverordnung
EW	Ertragswert
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
ImmoWertA	Anwendungshinweise zur ImmoWertV
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
LBodSchG	Landesbodenschutzgesetz
LSZ	Liegenschaftszinssatz
LWG	Landeswassergesetz
NFL	Nutzfläche
NUF	Nutzungsfläche (gemäß DIN 277)
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
RE	Reinertrag
RL	Richtlinie
RND	Restnutzungsdauer
SW	Sachwert
VG	Vollgeschoss
VPI	Verbraucherpreisindex
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WEST	Wertermittlungsstichtag
Wfl	Wohnfläche (gemäß WoFIV)
WNfl	Wohn-/Nutzfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
WoFIV	Wohnflächenverordnung

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

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

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

Gragetopshof, den 30.04.2026

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.

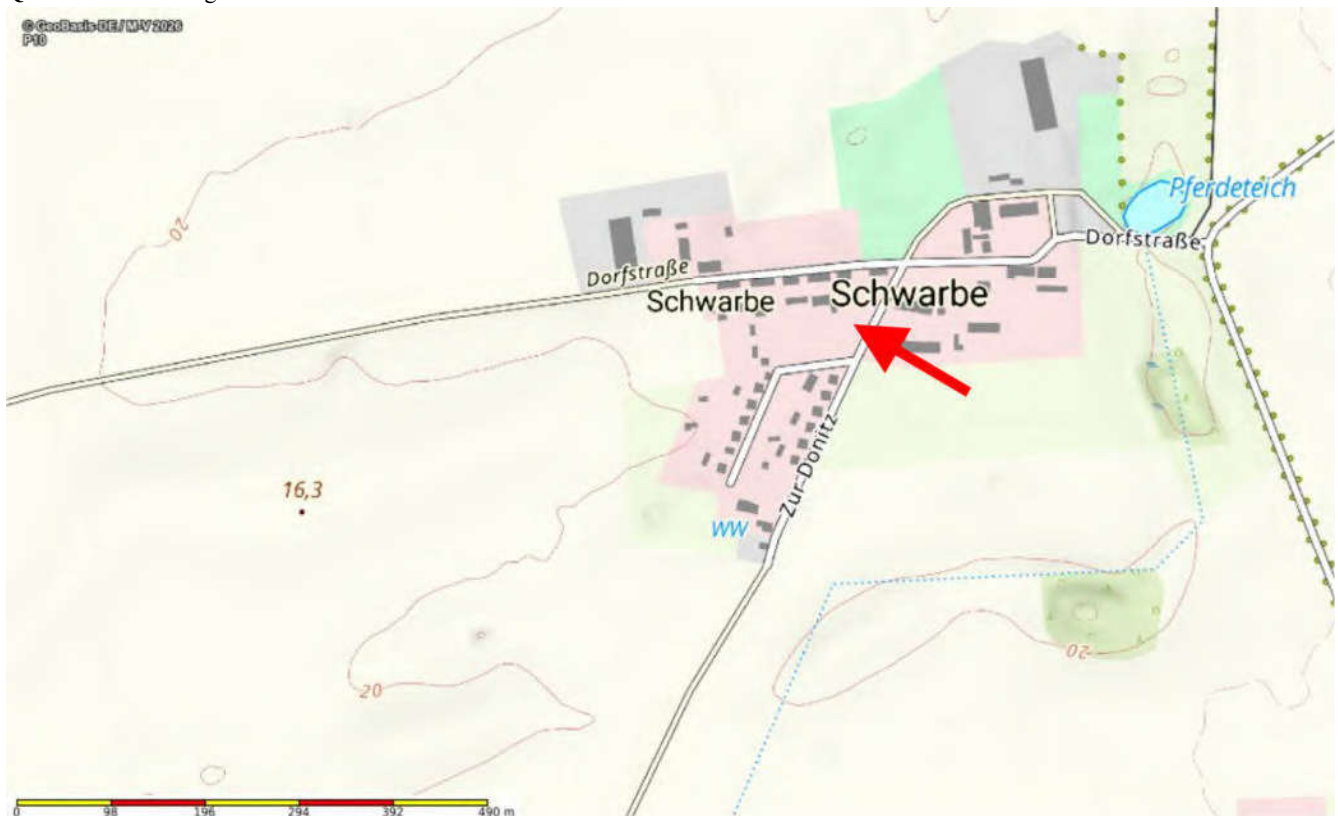
Die Haftung des Auftragnehmers wird der Höhe nach beschränkt auf den Umfang des Versicherungsschutzes seiner Haftpflichtversicherung, mit Ausnahme der Haftung für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Die Haftung des Sachverständigen ist auf Vermögensschäden von **10 % des ermittelten 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

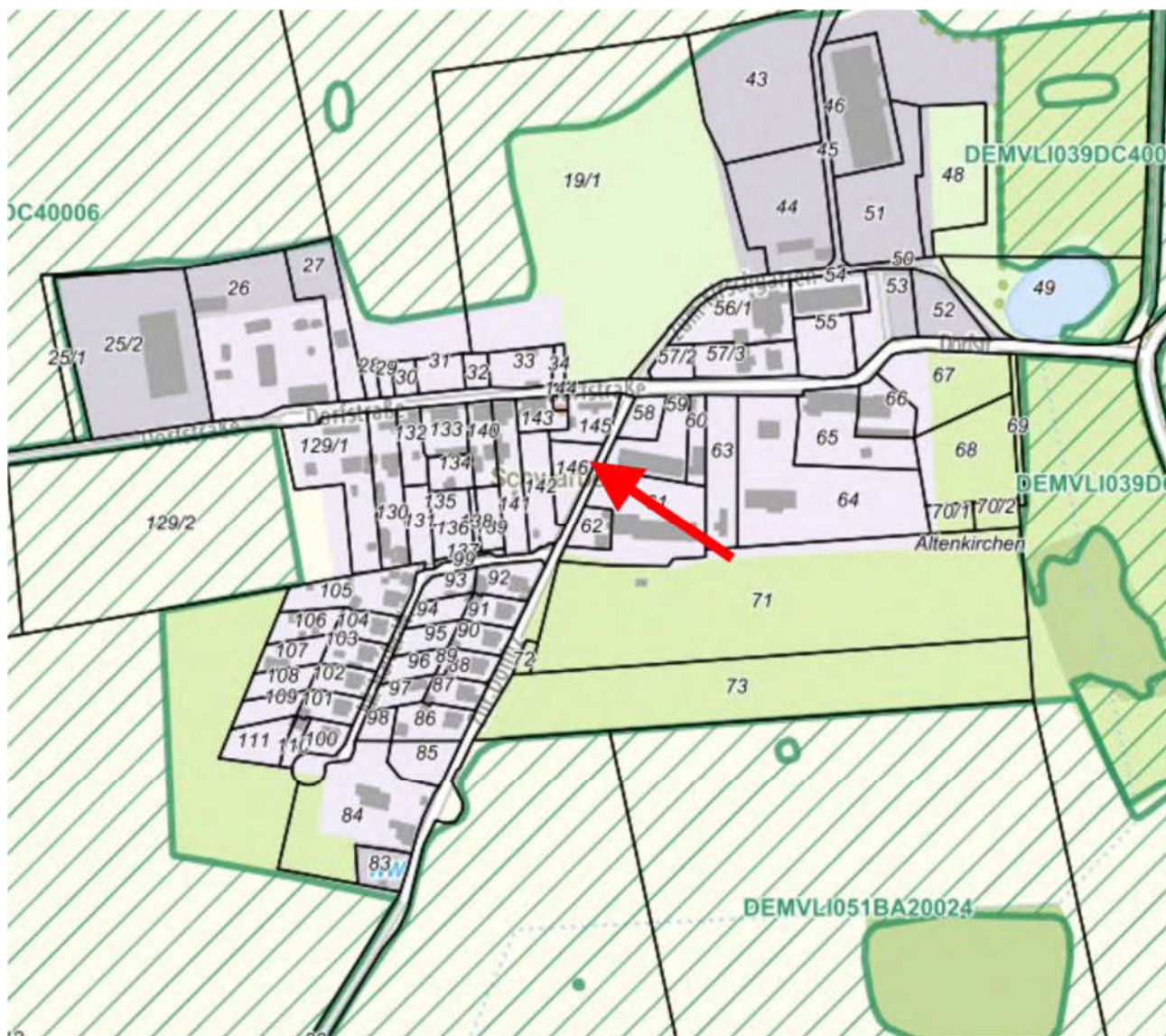


Auszug aus dem Katasterplan



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

Luftbild 05/2024



Lizenz über gaia-mv.de

Nicht im Feldblockkataster erfasst

Auszug aus dem Feldblockkataster

Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



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

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

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Mein Zeichen: 521.120.06.04632.26
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!

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

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

Datum: 13. April 2026

Vorhaben **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

Grundstück **Altenkirchen, OT Schwarbe, Zur Donitz**
Gemarkung **Schwarbe**
Flur **6**
Flurstück **146**

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

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 Papendorf

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 10.04.2026
Mein Zeichen: 552.203.21.80244.26
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!

Fachdienst: Umwelt
Fachgebiet / Team: Umweltschutz
Auskunft erteilt:
Besucheranschrift: Störtebekerstraße 30
18528 Bergen

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

Datum: 13. April 2026

Vorhaben: Altlastenauskunft gemäß Umweltinformationsgesetz (UIG)¹

Grundstück
Gemarkung: Schwarbe
Flur: 6
Flurstück: 146

Sehr geehrter Herr Kuhwald,

laut dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landkreises Vorpommern-Rügen (dBAK LK VR) befinden sich auf o.g. Grundstücken keine Altlasten sowie Altlastverdachtsflächen im Sinne des § 2 Abs. 5 und 6 des Bundes- Bodenschutzgesetzes (BBodSchG)².

Ebenfalls liegen keine Informationen vor, die auf eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 2 Abs. 3 bis 4 BBodSchG hinweisen.

Aus dem Nichteintrag in das dBAK lässt sich jedoch nicht sicher ableiten, dass 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.

Die Übermittlung dieser Information ist gem. § 6 Abs. 2 Satz 1 Landes- Umweltinformationsgesetz (LUIG M-V)³ kostenfrei.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Landkreis Vorpommern-Rügen

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig



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

Bankverbindung
Sparkasse Vorpommern
IBAN:
DE43 1505 0500 0000 0001 75
BIC: NOLADE21GRW

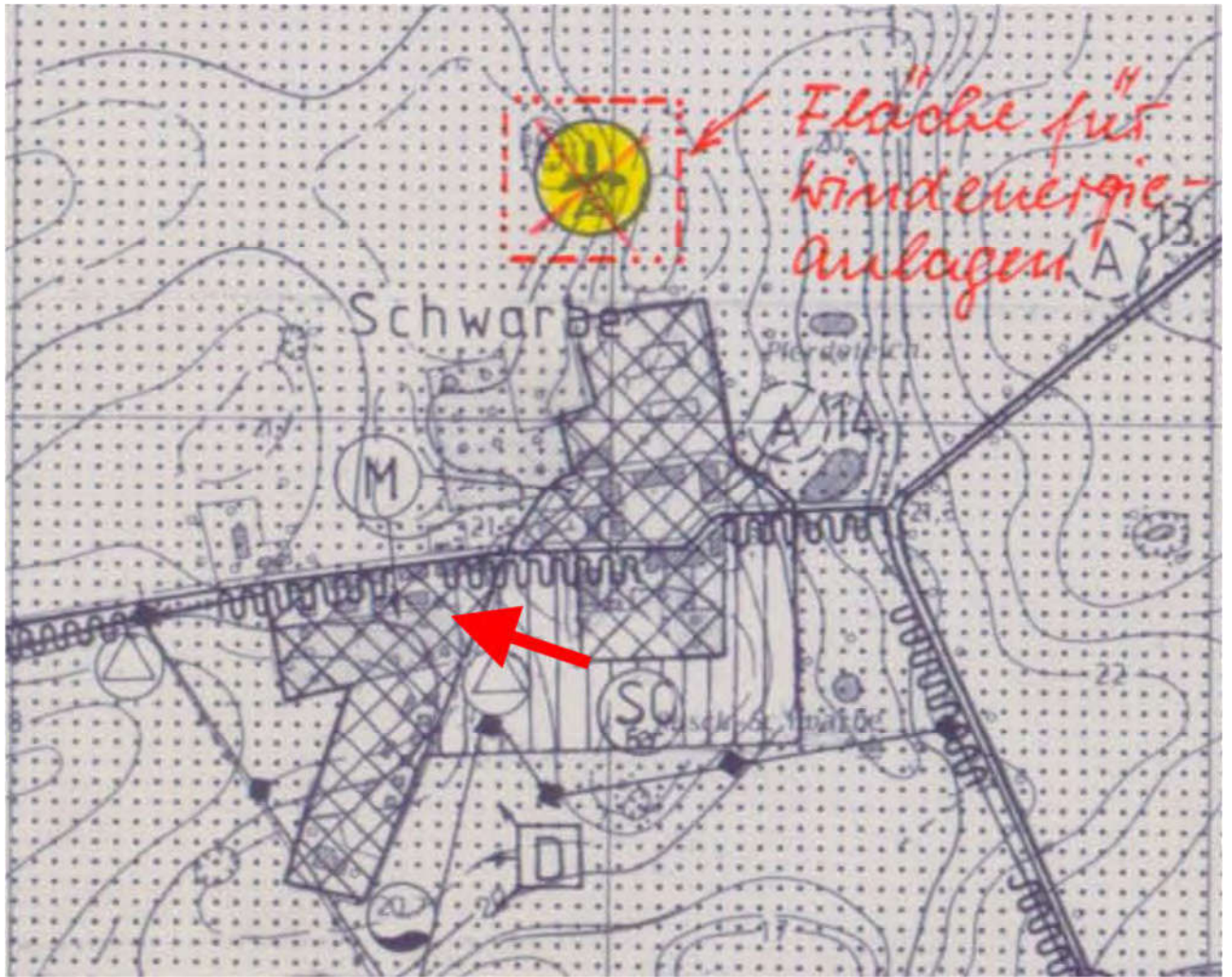
Kontakt
T: 03831 357-1000
F: 03831 357-444100
poststelle@lk-vr.de
www.lk-vr.de



Termine nach Vereinbarung!



Darstellung von Bebauungsplänen, Satzungsgebieten im Umfeld
Das Grundstück ist nicht im Geltungsbereich eines B-Planes/Satzung gelegen



Planzeichenerklärung	
gemäß PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990	
Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB)	
	Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 Bau NV0)
	Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 Bau NV0)
	Gewerbegebiete (§ 8 Bau NV0)
	Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 Bau NV0) SO-Reiterhof SO-Ferien SO-Hotel
	sonstige Sondergebiete (§ 11 Bau NV0) SO-Windkraft

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenkirchen
Rechtskraft 1997

Das Grundstück ist im Mischgebiet (gemischte Bauflächen) gelegen (roter Pfeil)

Sehr geehrter Herr Kuhwald,

unter Bezugnahme auf Ihre beigelegte Anfrage betreffend das Flurstück 146 der Flur 6 in der Gemarkung Schwarbe teile ich Ihnen Folgendes mit:

Das o.g. Flurstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes bzw. einer städtebaulichen Satzung der Gemeinde Altenkirchen (siehe <https://www.b-plan-services.de/bplanpool/Altenkirchen/karte>). Auch hat die Gemeinde Altenkirchen in diesem Bereich derzeit keine Planungsabsichten zur Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. einer Satzung.

Das Flurstück befindet sich im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Altenkirchen (Erstaufstellung vom 06.08.1997, einsehbar unter <https://www.b-plan-services.de/bplanpool/Altenkirchen/Fl%C3%A4chennutzungsplan/142/142>). Ausweislich des Flächennutzungsplanes befindet sich das Flurstück im Bereich "M - Gemischte Baufläche".

Zuständig für die rechtssichere Beurteilung der Bebaubarkeit des Flurstücks ist allein die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen (siehe weitere Informationen unter <https://www.lk-vr.de/Kreisverwaltung/Bauen-und-Planung/>). Die bauplanungsrechtliche Einordnung des Grundstücks hat demnach durch den Landkreis Vorpommern-Rügen zu erfolgen.

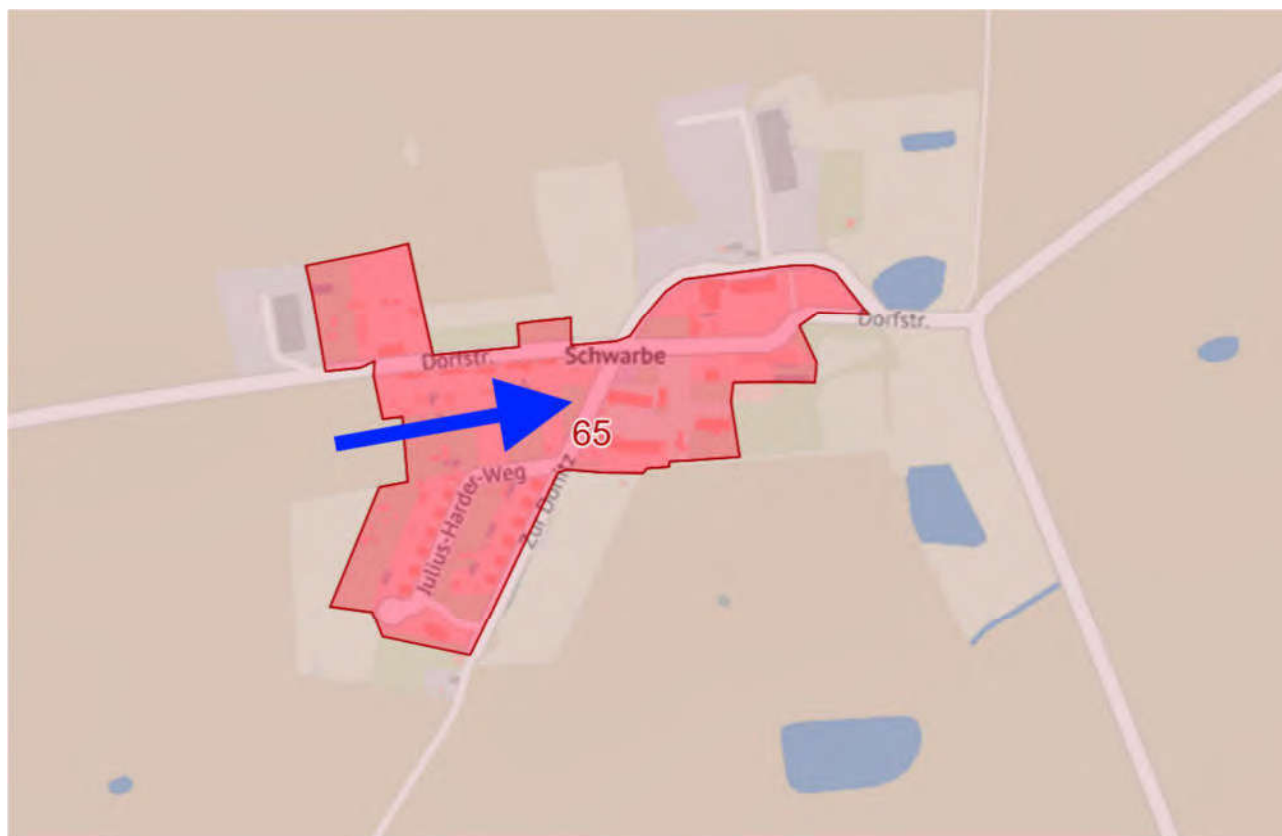
Unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und der Lage des unbebauten Flurstücks dürfte dieses nach Auffassung des Amtes Nord-Rügen dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sein (hier: beachtliche Baulücke zwischen den Gebäuden in der Dorfstraße 15 (Flurstück 145) und Zur Donitz 4 (Flurstück 92) von ca. 113 m, die den Bebauungszusammenhang unterbricht).

Über die Anwendbarkeit des § 246 e BauGB i.V.m. § 36 a BauGB entscheidet im Rahmen eine Baugenehmigungsverfahren /Bauvorbescheidsverfahren der zuständige Landkreis Vorpommern-Rügen mit Zustimmung der Gemeinde Altenkirchen. Die Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde Altenkirchen hat hierbei zwingend durch die Gemeindevertretung unter Betrachtung der entscheidungsrelevanten Tatbestände zu erfolgen. Die angefragte vorläufige Tendenz zu einer Anwendbarkeit des § 246 e BauGB kann nicht gegeben werden.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

SB Bauamt

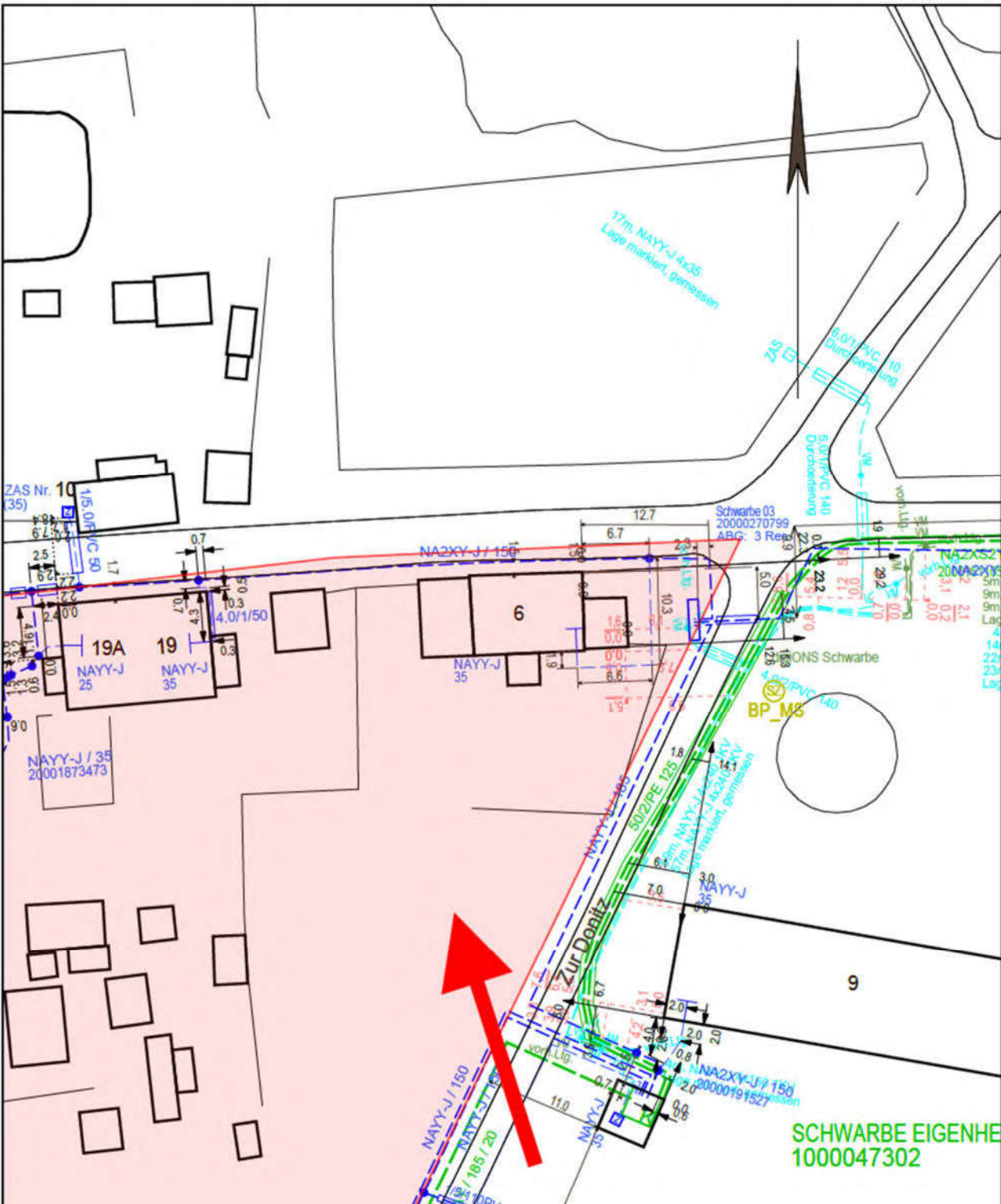
Amt Nord-Rügen Amtsvorsteherin: Petra Harder
Ernst-Thälmann-Straße 37 LVB: Gabriela von der Aa
18551 Sagard
Tel.: 038302 / 800 132
Fax: 038302 / 800 145
Mail: a.weber@amt-nord-ruegen.de



Baulandflächen 01.01.2024

Stichtag	01.01.2024
Zonennummer	1712
Zonentyp	Wohnbauflächen
Ortsteil	Schwarbe
örtl. Bezeichnung	Schwarbe - Ortslage
Bodenrichtwert	65 €/m ²
Entwicklungszustand	Baureifes Land (B)
Beitragszustand	Erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche (W)
Bauweise	offene Bauweise (o)
Geschosszahl	I
Fläche	1.000 m ²

Bodenrichtwert: Stand 01.01.2024



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

1:500

Kartenname: Gesamtmedienplan
Anfragenummer: 1750756-EDIS
Plannummer: 3
zuständig: MB Bergen
Ausgabedatum: 10.04.2026

Ort/Ortsteil: Altenkirchen

Straße: Julius-Harder-Weg 1

Farblegende

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

Leitungsplan Strom (Leitung in der Straße vorhanden)



Bild 1-2 o Links und rechts: Ansichten von der Straße „Zur Donitz“, die Lage des Grundstücks wurde markiert



Bild 3-4 o Links und rechts: Ansichten von der Straße „Zur Donitz“, die Lage des Grundstücks wurde markiert

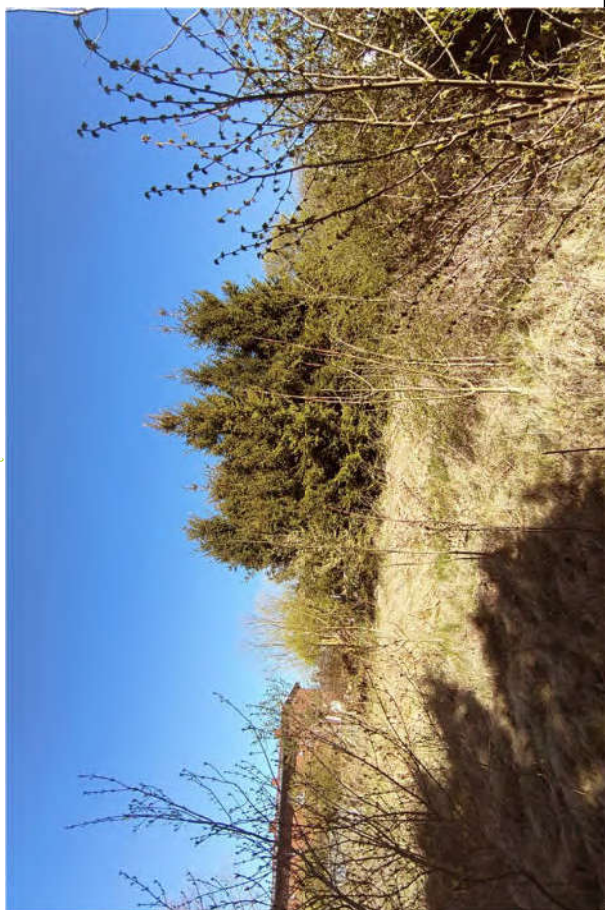
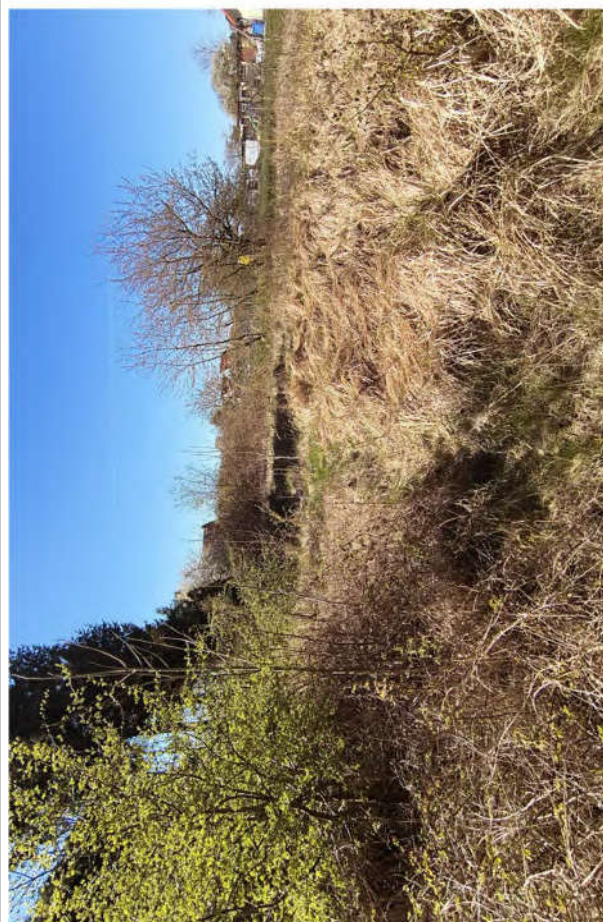
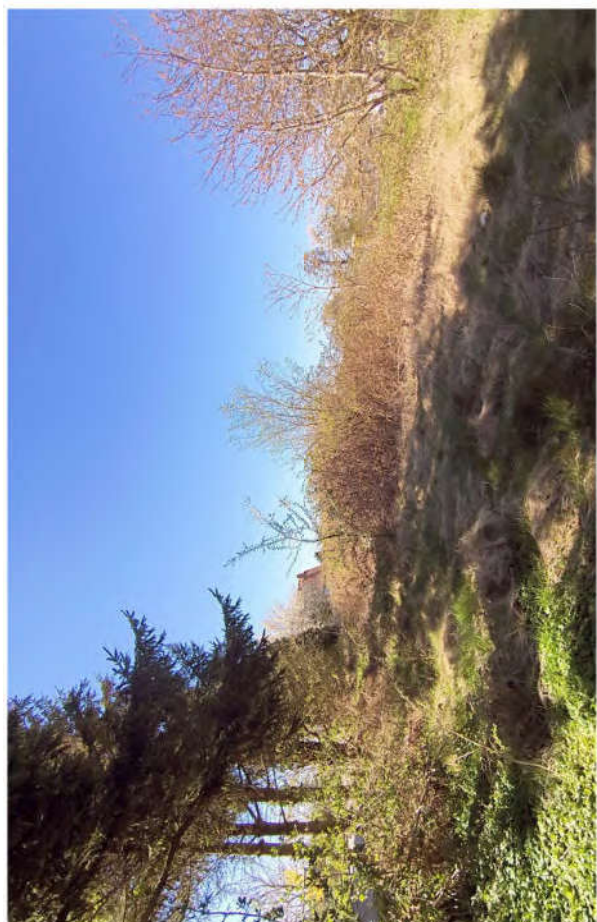


Bild 5-6 o Links und rechts: Grundstücksansichten



Bild 7-8 o Links und rechts: weitere Grundstücksansichten

Schwarbe Flur 6 Flst. 146 (Flurstückskennzeichen 13288100600146)

Gebiet

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Nord-Rügen	Altenkirchen

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Schwarbe (132881)		Altenkirchen (132875)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
6	146	1.028 m ²	40007

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		535 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	SL3D 54/52	1.028 m ²	535 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Garten	1.028 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/Lufvermoege>