

Amtsgericht Stralsund

GZ: 701 K 14/25

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN



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

**Am Wald 2 in 18334 Semlow OT Camitz**

*Das Objekt konnte nur äußerlich,  
von außerhalb der Grundstücksgrenzen besichtigt werden.*

---

erstattet von

**INGO KUHWALD**

AZ: 4.903/25

---

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

---

Mitglied im  
Oberem Gutachterausschuss  
von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im  
Gutachterausschuss  
der Hansestadt Rostock

Mitglied im  
Gutachterausschuss  
des Landkreises Rostock

---

# GUTACHTEN

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

**Am Wald 2 in 18334 Semlow OT Camitz**

Land : Mecklenburg-Vorpommern  
Amtsgericht : Stralsund  
Grundbuch von : Semlow  
Gemarkung : Camitz

Blatt / lfd.Nr.	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße	Anschrift
647 / 1	4	507/1	2.869 m <sup>2</sup>	Am Wald 2

Verkehrswert : **190.000 €**  
zum Wertermittlungsstichtag : 07.11.2025

Dieses Gutachten enthält 31 Seiten und 12 Anlagen. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon 2 für den Auftraggeber und eine für meine Unterlagen.

*Das Objekt konnte nur äußerlich,  
von außerhalb der Grundstücksgrenzen besichtigt werden.*

GA4903-25.docx

erstattet von Ingo Kuhwald

Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof

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

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

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES ZUM AUFTRAG UND ZUM GRUNDSTÜCK</b> .....	<b>4</b>
1.1	AUFTRAGGEBER.....	4
1.2	VERFAHRENSBETEILIGTE.....	4
1.3	ORTSBESICHTIGUNG UND UNTERLAGEN .....	4
<b>2</b>	<b>GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE UND LASTEN</b> .....	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>LAGE UND GRUNDSTÜCKSANGABEN</b> .....	<b>6</b>
3.1	ZUSTANDSMERKMALE DES GRUNDSTÜCKS .....	7
3.1.1	<i>weitere Zustandsmerkmale</i> .....	8
<b>4</b>	<b>BAULEITPLANUNG</b> .....	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>BODENWERTERMITTLUNG</b> .....	<b>10</b>
5.1	AUSWAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS .....	10
5.2	ANPASSUNG AUF DER GRUNDLAGE DES BODENRICHTWERTES.....	10
5.2.1	<i>Wertmethodische Aufteilung</i> .....	11
5.3	ZUSAMMENFASSUNG .....	11
<b>6</b>	<b>WERTERMITTLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN</b> .....	<b>12</b>
6.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN.....	12
<b>7</b>	<b>BAULICHE ANLAGEN</b> .....	<b>14</b>
7.1.1	<i>baulichen Nebenanlagen</i> .....	16
<b>8</b>	<b>SACHWERTVERFAHREN</b> .....	<b>18</b>
8.1	ERLÄUTERUNGEN DER VERWENDETEN BEGRIFFE .....	19
<b>9</b>	<b>SACHWERTVERFAHREN</b> .....	<b>22</b>
9.1	BRUTTOGRUNDFLÄCHE.....	22
9.2	SW-BERECHNUNG .....	24
9.2.1	<i>Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes</i> .....	25
<b>10</b>	<b>VERKEHRSWERT</b> .....	<b>26</b>
<b>11</b>	<b>VERZEICHNIS DER ANLAGEN</b> .....	<b>27</b>
<b>12</b>	<b>BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG</b> .....	<b>28</b>
<b>13</b>	<b>URHEBERRECHT/DATENSCHUTZ</b> .....	<b>29</b>
<b>14</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG</b> .....	<b>30</b>
<b>15</b>	<b>ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN</b> .....	<b>31</b>

# 1 Allgemeines zum Auftrag und zum Grundstück

## 1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Stralsund, Abt. Zwangsversteigerung  
Frankendamm 17 in 18439 Stralsund

- o Auftrag vom 13.08.2025
- o Fristsetzung zur Fertigstellung 03.11.2025

## 1.2 Verfahrensbeteiligte

- **Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft**

Antragstellerin	Antragsgegner
Vertreten durch Rechtsanwalt	Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt

## 1.3 Ortsbesichtigung und Unterlagen

- Ein erster Besichtigungstermin wurde für den 17.10.2025 vorgeschlagen. Der Verfahrensbevollmächtigte der Antragstellerin bat um Verschiebung des Termins, der Gutachter kam dem nach.
- Ein zweiter Besichtigungstermin wurde für den 28.10.2025 vorgeschlagen. Die Antragstellerin nebst Verfahrensbevollmächtigten verzichteten auf eine Teilnahme und teilten dies auch vorher schriftlich mit.
- **Der Antragsgegner, welcher laut Beschluss im Haus wohnt, war ebenfalls nicht zugegen und gewährte auch keinen Zugang.**
- Augenscheinlich (subjektiver Eindruck) war jedoch jemand anwesend, gewährte aber bewusst keinen Zutritt. Auf dem Grundstück waren zudem 2 Schäferhunde, die die gesamte Zeit bellten.
- Der Gutachter klingelte und hupte (Auto), um auf sich aufmerksam zu machen.

**Die Wertermittlung wird auf der Grundlage einer rein äußerlichen straßenseitigen Besichtigung vorgenommen (Grundstück wurde nicht betreten). Sich aus dieser rein äußerlichen Besichtigung ergebende Abweichungen zu den tatsächlichen Wertverhältnissen gehen zu Lasten der Parteien.**

### Unterlagen

- Im Bauarchiv existiert keine Bauakte zum Objekt.
- Die Antragstellerin reichte auf Nachfrage des Gutachters Notizen/Informationen zum Objekt zu.

## 2 Grundbuchangaben, Rechte und Lasten

### Rechte in Abt. II

- Lfd.Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk - das Recht bleibt auftragsgemäß unberücksichtigt.

### Überbauungen

Vom Flurstück 507/1 ausgehende Überbauungen

- Keine

Überbauungen auf dem Flurstück 507/1

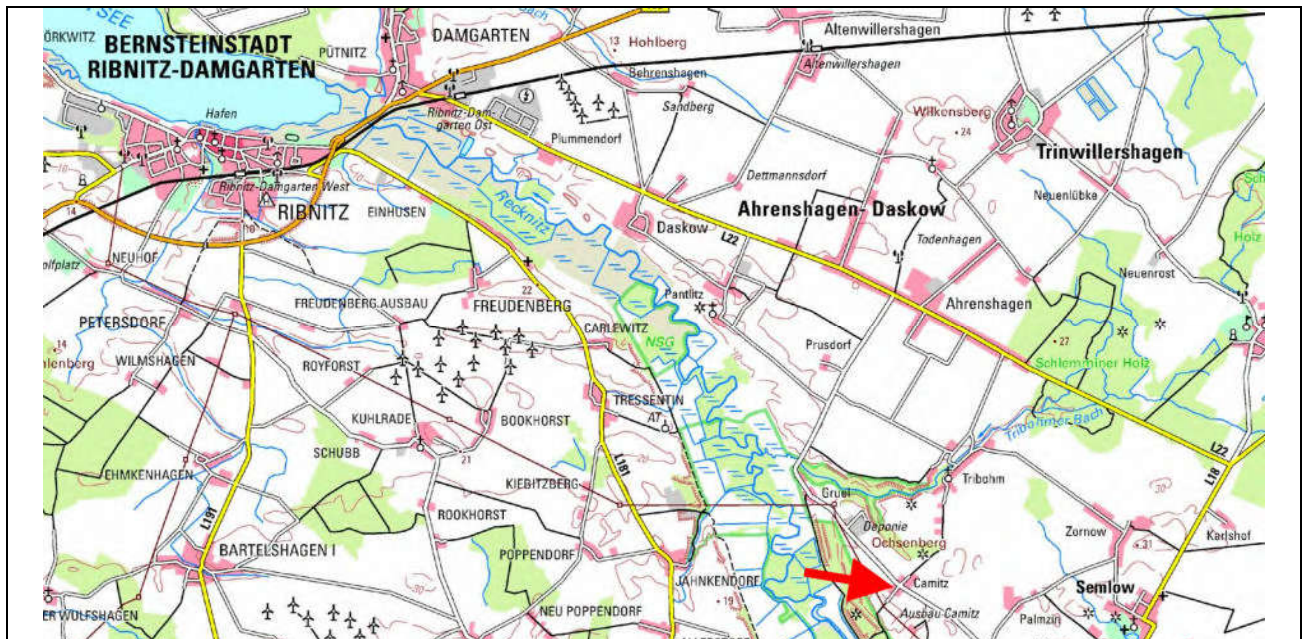
- keine

Das Flurstück 507/1 wird augenscheinlich nicht überbaut und vom Flurstück 507/1 gehen keinen Überbauungen aus.

### Baulasten

- Keine Baulasteintragung

### 3 Lage und Grundstücksangaben



#### Lage & Verwaltungszugehörigkeit

- Camitz ist ein Ortsteil der Gemeinde Semlow
- **Semlow** ist eine Gemeinde im Westen des Kreises Vorpommern-Rügen. Sie liegt südöstlich von Ribnitz-Damgarten. Bis zum 1. Januar 2005 war die Gemeinde Teil des Amtes *Ahrenshagen* und ist seitdem Teil des Amtes Ribnitz-Damgarten.
- Höhe: etwa 28 m über NN.

#### Fläche & Einwohner

- Fläche: ca. 34,4 km<sup>2</sup>.
- Einwohnerzahl: 631 (31. Dez. 2024)

#### Ortsteile & Charakter

- Zur Gemeinde gehören mehrere Ortsteile, unter anderem: Camitz, Karlshof, Palmzin, Plennin, Zornow und Semlow selbst
- Die Gegend wird überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzt, Mischungen aus Feldern, Wald und kleineren Gewässern dominieren.

#### Geschichte & Besonderheiten

- Der Ort wurde erstmals 1320 urkundlich erwähnt. Die Region weist Spuren frühzeitlicher Besiedlung auf z. B. Großsteingräber aus der Jungsteinzeit.
- Ein klassisches Herrenhaus bzw. Schloss („Schloss Semlow“) stammt aus dem frühen 19. Jahrhundert und liegt in einem landschaftlich gestalteten Park (ca. 21 Ha).

#### Infrastruktur & Alltag

- Semlow liegt etwa 20 Kilometer südöstlich von Ribnitz-Damgarten. Die Bundesstraße 105 Rostock-Stralsund verläuft nördlich der Gemeinde. Der Ort ist von der Bundesautobahn 20 über den Anschluss *Tribsees* (ca. 20 km) zu erreichen. Die Gemeinde liegt an der Grenze zu Mecklenburg, die hier an der Recknitz verläuft.

#### Mikrolage

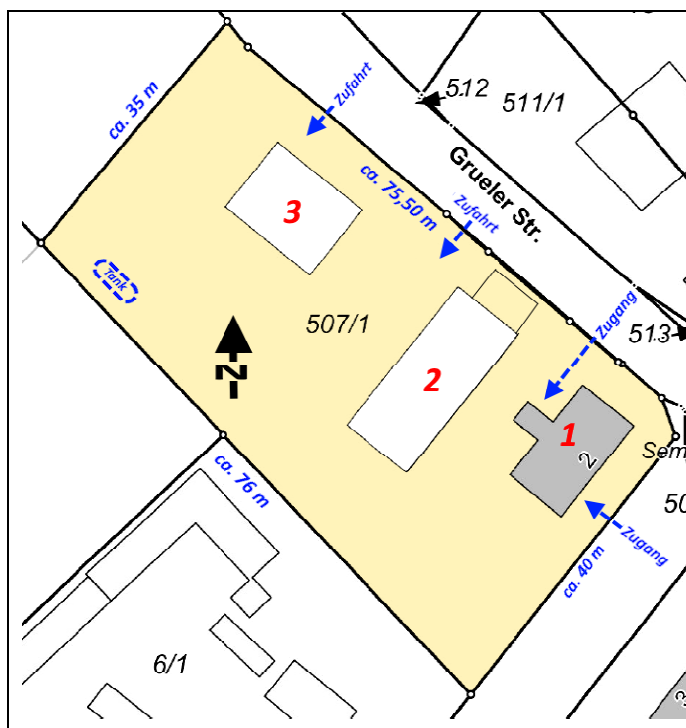
- Das Grundstück befindet sich im Ortskern von Camitz an der Kreuzung „Am Wald/Grueler Straße“
- Nachbarschaft: dörfliche Mischbebauung, landwirtschaftliche Nutzflächen
- **Camitz ist infrastrukturell gering entwickelt.**



#### Am Wald / Grueler Straße

- Ortsverbindungsstraßen
- 2spurige Asphaltstraße,
- keine Fußgängerwege
- mit Straßenbeleuchtung
- keine Parkmöglichkeiten am Straßenrand
- Zufahrten vorhanden
- Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.

### 3.1 Zustandsmerkmale des Grundstücks



- 1) Wohnhaus
- 2) Scheune mit Carportanbau
- 3) Scheune

#### Flurstück 507/1

- Größe: 2.869 m<sup>2</sup>
- Eckgrundstück
- Straßenfront (Am Wald) ca. 40 m
- Straßenfront (Grueler Str.) ca. 75,50 m
- Tiefe (Nordwest) ca. 35 m
- trapezförmiger Zuschnitt; ebene Lage

#### Erschließungsanlagen

- Trinkwasser-, Stromanschluss
- Schmutzwasserentsorgung über Bio-Kleinkläranlage (Aussage Antragstellerin)
- Gemieteter (Annahme) Flüssiggastank (halboberirdisch)

### 3.1.1 weitere Zustandsmerkmale

Erschließungsbeiträge Ausbaubeiträge	<ul style="list-style-type: none"><li>• Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.</li></ul>
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"><li>• Denkmalschutz besteht nicht</li></ul>
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"><li>• Soweit äußerlich erkennbar sind keine Altlasten vorhanden.</li></ul>
Bodenordnung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Keine aktive Bodenordnung</li></ul>
Baugrund	<ul style="list-style-type: none"><li>• Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet.</li></ul>
Mietzustand	<ul style="list-style-type: none"><li>• Das Objekt ist nicht vermietet (Annahme)</li><li>• Eigennutzung durch den Antragsgegner</li></ul>
Hochwasser	<ul style="list-style-type: none"><li>• Das Grundstück befindet sich nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.</li></ul>
Bergbau	<ul style="list-style-type: none"><li>• Das Grundstück befindet sich nicht in einem aktiven bzw. ehemaligen Bergbaurevier.</li></ul>
Bauleitplanung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Siehe gesonderte Ausführung</li></ul>
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"><li>• Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute.</li><li>• Genaue Kenntnisse zum Baugrundzustand kann nur ein entsprechendes Baugrundgutachten erbringen.</li></ul>

## 4 Bauleitplanung



Darstellung der Ortslage Camitz

- Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.
- Einen Flächennutzungsplan gibt es nicht.
- Einschätzung des Gutachters: „unbeplanter Innenbereich“

Der Begriff „unbeplanter Innenbereich“ stammt aus dem deutschen **Bauplanungsrecht** (Baugesetzbuch, kurz **BauGB**). Er spielt eine zentrale Rolle, wenn es darum geht, **ob und was auf einem Grundstück gebaut werden darf, wenn kein Bebauungsplan existiert.**

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 harmonieren.**

- **Aus Gutachtersicht kann man das gesamte Flurstück 507/1 dem unbeplanten Innenbereich zuordnen.**
- Gesichert ist diese Aussage jedoch nicht, da es sich um das letzte Flurstück in dieser Reihe in der Ortslage handelt.

- 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 den zuständigen Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht zu richten.

## 5 Bodenwertermittlung

### 5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

#### Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

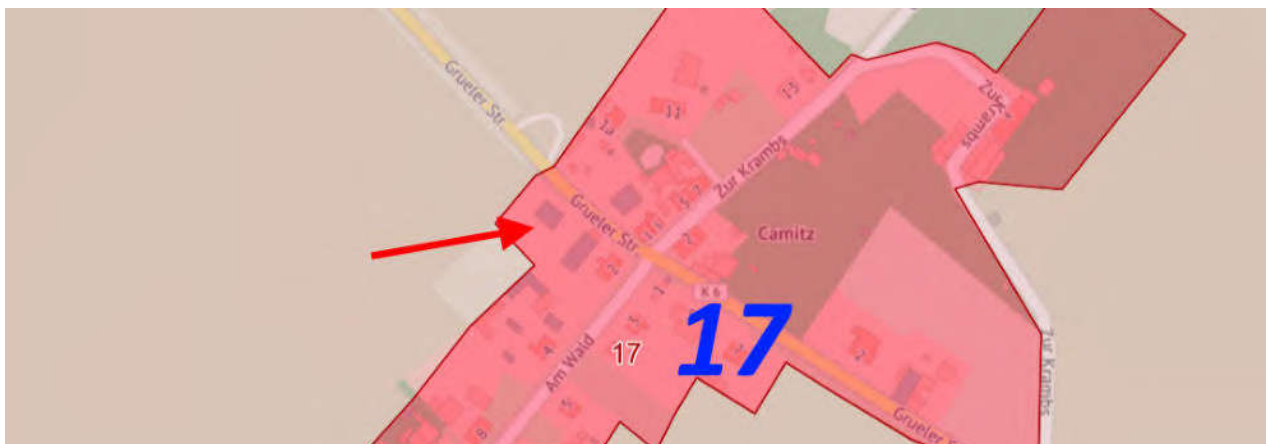
hinreichend bestimmt sind (vgl. § 26 Abs. 2 ImmoWertV).

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

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

### 5.2 Anpassung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes

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



<p style="text-align: center;"><b>Richtwert 17 €/m<sup>2</sup></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Camitz-Ortslage (Innenbereich)</li> <li>• Baureifes Land</li> <li>• Wohnbaufläche</li> <li>• Offene Bauweise</li> <li>• Geschosszahl: I</li> <li>• Mittlere Größe 1.200 m<sup>2</sup></li> <li>• erschließungsbeitragsfrei, kostenerstattungsfrei, abgabepflichtig nach KAG</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>Richtwert 10 €/m<sup>2</sup></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinde Semlow</li> <li>• Bebaute Flächen im Außenbereich</li> <li>• Baureifes Land</li> <li>• Gemischte Bauflächen</li> <li>• Offene Bauweise</li> <li>• Geschosszahl: I</li> <li>• Mittlere Größe 1.500 m<sup>2</sup></li> <li>• erschließungsbeitragsfrei, kostenerstattungsfrei, abgabepflichtig nach KAG</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>Richtwert 2,60 €/m<sup>2</sup></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Ackerland</b></li> <li>• Fläche der Land- und Forstwirtschaft</li> <li>• Amt Recknitz-Trebeltal</li> <li>• Mittlere Größe 64.000 m<sup>2</sup></li> <li>• Ackerzahl 38</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>Richtwert 0,86 €/m<sup>2</sup></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grünland</li> <li>• Fläche der Land- und Forstwirtschaft</li> <li>• Amt Recknitz-Trebeltal</li> <li>• Mittlere Größe 33.500 m<sup>2</sup></li> <li>• Grünlandzahl 34</li> </ul>

### 5.2.1 Wertmethodische Aufteilung

Dem Richtwert liegt eine mittlere Grundstücksgröße von 1.200 m<sup>2</sup> zu Grunde  
Eine wertmethodische Aufteilung wird nicht vorgenommen; die Übergröße des Flurstückes (2.869 m<sup>2</sup>) wird mittels Korrekturfaktor berücksichtigt.

Ausgangswert Bodenrichtwert = 17 €/m<sup>2</sup>  
Korrekturfaktor 0,75 (wegen Übergröße)  
Angepasster Bodenrichtwert = **12,75 €/m<sup>2</sup>**

### 5.3 Zusammenfassung

Flurstück	Charakterisierung	Grundstücks- Größe in m <sup>2</sup> (ca.)	Bodenwert in €/m <sup>2</sup>	Grundstücks- wert in €
507/1	Bauland /-nebenfläche/Hoffläche Bebautes Grundstück	2.869	12,75	36.579,75
<b>Gesamt</b>		<b>2.869</b>		<b>36.579,75</b>

- Eine weitere Anpassung wird nicht vorgenommen.

## 6 Wertermittlung der baulichen Anlagen

### 6.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

#### Der Verkehrswert

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

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

#### Erforderliche Daten und Modellkonformität

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

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

## Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

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

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

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

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

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

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

- Entsprechend den Gewohnheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Wert des Grundstückes üblicherweise mit Hilfe des **Sachwertes** ermittelt, weil üblicherweise vergleichbare Objekte der individuellen Eigennutzung dienen können.

## 7 Bauliche Anlagen

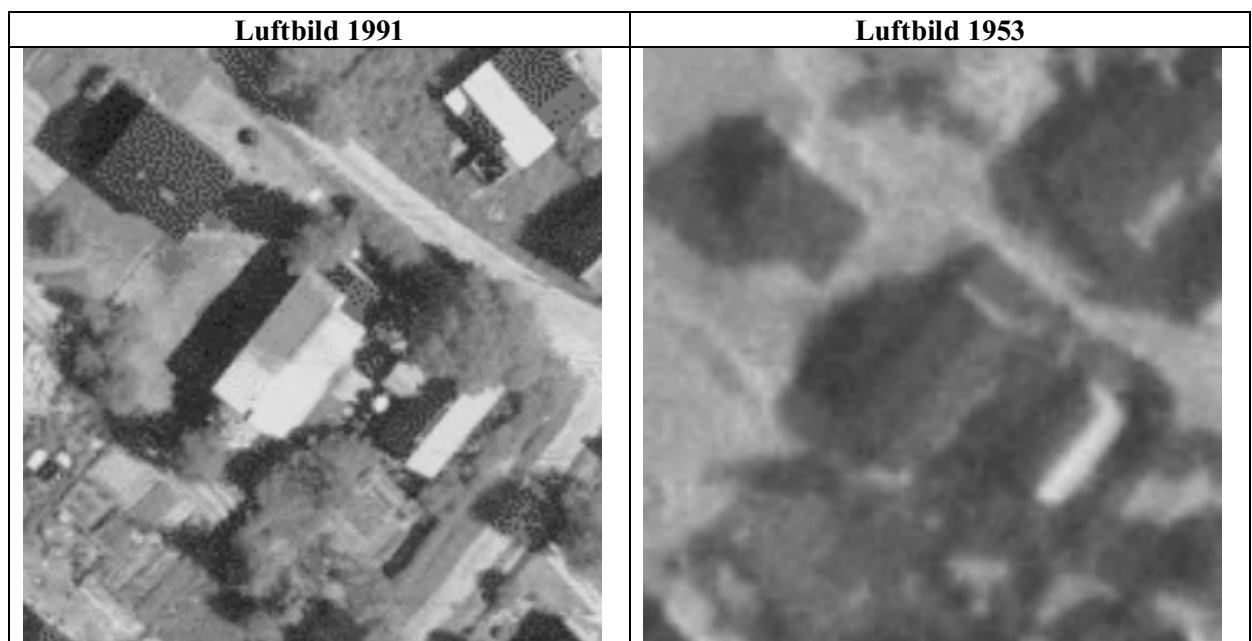
Im Bauarchiv existieren zu dem Objekt keine Unterlagen, das heißt nach 1990 wurden keine Bauanträge gestellt.

**Historie** (basierend auf Zuarbeit von der Antragstellerin)

- Wohnhaus (Gebäude 1): Baujahr ca. 1970 (Aussage Antragstellerin)
  - Siehe jedoch Anmerkungen; Annahme des Gutachters 30er Jahre
- Sanierungen/Modernisierungen im Zeitraum 1995-2010

**Anmerkung des Gutachters:**

- Rein äußerlich (vom Straßenrand) kann der Gutachter aufgrund des sanierten Zustandes kein Baujahr bestimmen.
- Im geoportal sind folgende historische Luftbilder verfügbar:



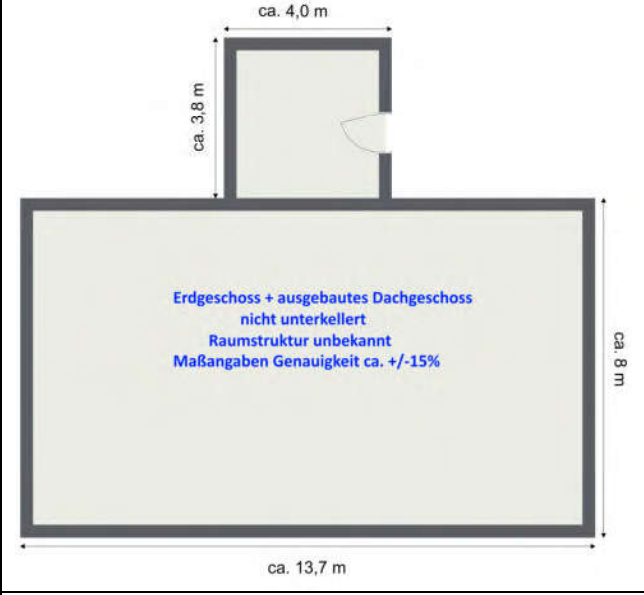
- Das Gebäude 1 existierte schon im Jahr 1953, wurde aber wahrscheinlich 1970 umfangreich umgebaut bzw. durch den Anbau erweitert.

• **Ländliche Hofstellen wurden zumeist in einem baulichen und wirtschaftlichen Zusammenhang errichtet, das heißt, die Scheunen aus den ca. 30er Jahren machen nur Sinn, wenn auch ein Wohngebäude dazugehörig errichtet worden ist.**

- Hätte man den alten Baukörper (siehe Luftbild aus 1953) abgerissen, so ist es unwahrscheinlich, dass ein fiktiver Neubau praktisch die selben Außenmaße und den identischen Standort aufweist.

**Gebäude 1**

- Maßangaben (BGF und Flächen) basierend auf Schätzungen (herausgemessen aus Luftbild)
- Genauigkeit der Maßangaben und Flächen ca. +/- 15%

	<p><b>Bebaute Fläche und Bruttogrundfläche</b></p> <p>Bebaute Fläche</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ca. 13,70 m x 8,00 m = 109,60 m<sup>2</sup></li> <li>• Ca. 3,80 m x 4,00 m = 15,20 m<sup>2</sup></li> <li>• Gesamt (EG): ca. 124,80 m<sup>2</sup></li> <li>• Fiktiver Nutzflächenkoeffizient 0,75</li> <li>• Wohnfläche (EG): ca. 93,60 m<sup>2</sup></li> </ul> <p><b>Dachgeschoss</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bruttogrundfläche: ca. 109,60 m<sup>2</sup></li> <li>• Fiktiver Nutzflächenkoeffizient 0,48</li> <li>• Wohnfläche (DG): ca. 52,61 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Wohnfläche gesamt: <b>ca. 146,10 m<sup>2</sup></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bruttogrundfläche ca. 234,40 m<sup>2</sup> (EG/DG)</li> </ul>
<p>Vermutete Raumstruktur (basierend auf zugereichten Informationen):</p>	
<p>Erdgeschoss</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Küche, Bad, Wohn-/Esszimmer</li> <li>• 2 weitere Zimmer</li> </ul>	<p>Dachgeschoss</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flur, Bad, Zimmer</li> </ul>

**Gebäude 1 und 2**

- Nicht unterkellert
- Gründung: Bodenplatte frostfrei (Annahme)
- Außenwand: Ziegelmauerwerk + mineralischer Putz
  - Gebäude 1: Gesamtstärke ca. 35 cm
- Holzbalkendecke
- Gebäude 1: ausgebautes Dachgeschoss mit Harteindeckung (engobierte Dachsteine)
  - Soweit äußerlich ersichtlich wurde die Dacheindeckung nach 1990 erneuert
- Anbau: flaches Satteldach mit Harteindeckung (engobierte Dachsteine)
- Innenwände: massiv, Stärke entsprechend statischen Erfordernissen, tlw. Trockenbau
- Schornstein vorhanden

**Ausbausubstanz (in Auszügen)**

Fenster	Kunststofffenster mit doppelter Isolierverglasung <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anmerkung: aus der Entfernung sehen die Fensterrahmen nach Holzrahmen aus, es kann sich aber auch um ein Kunststoffimitat handeln</li> </ul>
Heizung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gastherme (Flüssiggas), Warmwasserspeicher</li> <li>• EG mit Fußbodenheizung</li> <li>• DG mit Konvektoren</li> </ul>
Elektro	<ul style="list-style-type: none"> <li>• erneuert nach VDE-Norm, Sicherungskasten erneuert</li> </ul>
Sanitär	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 Bäder (Dusche/und/oder Wanne), jeweils mit WC und Handwaschbecken</li> <li>• Zeitgemäßer Standard (modernisiert nach 1990)</li> </ul>
Treppe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Holztreppeanlage</li> </ul>
Türen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mit Futter und Bekleidung (nach 1990 erneuert)</li> </ul>
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Außenschornstein (dies lässt auf einen zusätzlichen Kamin oder Kaminofen schließen)</li> </ul>

### Baumängel/Bauschäden

- Unbekannt
- Rein äußerlich hinterlässt das Haus einen gepflegten Eindruck, lediglich im Sockelbereich waren Bauschäden (Putzschäden und ausgewaschenen Steinfugen) erkennbar. Auch ein Schornsteinkopf hinterließ einen geschädigten Eindruck (z.B. ausgewaschenen Ziegelfugen)

### Sonstiges

- Die Beschreibung des Zustandes reflektiert aus dem rein optisch erkennbaren Zustand. Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute. Es wurden keine zerstörerischen Untersuchungen angestellt. Demzufolge konnte auch nicht festgestellt werden ob in den Holzbauteilen gegebenenfalls ein Schwammbefall besteht.

## 7.1.1 baulichen Nebenanlagen

Aus Gutachtersicht ist eine pauschalisierte Bewertung gerechtfertigt. Sachverständigenseits kommt ein Vergleichsfaktorverfahren je m<sup>2</sup> BGF zum Ansatz. Der angesetzte Vergleichsfaktorwert stellt einen Mittelwert über die vorhandene BGF dar. Sonstige zu berücksichtigende Bauteile sind im Wertansatz mit enthalten. Die vorhandenen Baumängel und Bauschäden sind ebenfalls im Ansatz berücksichtigt.

Der Ansatz eines Vergleichskostenwertes je m<sup>2</sup> BGF stellt den marktangepassten Wert, mit dem diese baulichen Anlagen den Verkehrswert erhöhen, dar (nicht vergleichbar mit dem Substanzwert).

Langjährige empirische Untersuchungen des Gutachters ergeben folgende Vergleichsfaktorwerte:

gilt für:

- ehemals landwirtschaftlich genutzte Ställe, Nebengebäude, Lager
- Baujahr 1930-1990
- Untersuchungen aus den Landkreisen Rostock und Vorpommern-Rügen
- ohne wesentliche Sanierungen/Instandsetzungen

Vergleichsfaktorwert je m<sup>2</sup> EG-Bruttogrundfläche


- Die vorhandenen Baumängel und Bauschäden sind ebenfalls im Ansatz berücksichtigt.

A	B	C	D
Leichtbauweise (Holz) Teilmassiv Tlw. ruinös	Massive/ Teilmassiv Einfacher Nutzungswert	Massiv/ Teilmassiv mittlerer Nutzungswert	Massive Bauweise guter Nutzungswert
0 bis 10 €/m <sup>2</sup>	10 bis 30 €/m <sup>2</sup>	30 bis 60 €/m <sup>2</sup>	> 60 €/m <sup>2</sup>



### Gebäude 2

- Scheune, Baujahr 30er Jahre
- Maße: ca. 9,20 m x 21,50 m = 197,80 m<sup>2</sup>
- Innenhöhe ca. 4,9 m bis 5,3 m
- Holzbauweise, Stallteil massiv im EG
- Flaches Satteldach
- Erhebliche Bauschäden
- Ansatz 197,80 m<sup>2</sup> x 20 €/m<sup>2</sup> = ca. 4.000 €
- Carportanbau = 500 €
- = gerundet 4.500 €

	<p><b>Gebäude 3</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Scheune, Baujahr 30er Jahre</li><li>• Maße: ca. 9,70 m x 13 m = 126,10 m<sup>2</sup></li><li>• Innenhöhe ca. 4,9 m bis 5,3 m</li><li>• Holzbauweise</li><li>• Flaches Satteldach</li><li>• Erhebliche Bauschäden</li><li>• Ansatz 126,10 m<sup>2</sup> x 15 €/m<sup>2</sup></li><li>• = gerundet 1.900 €</li></ul>
<b>Gesamt (Gebäude 2-3)</b>	<b>6.400 €</b>

## 8 Sachwertverfahren

### Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

## 8.1 Erläuterungen der verwendeten Begriffe

### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

- Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

### Normalherstellungskosten

- Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstückmarkt sammeln kann.
- Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.
- Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

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

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

### Baukostenregionalfaktor

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

### Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

**Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

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

**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

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

**Außenanlagen**

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

**Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9 Sachwertverfahren

### 9.1 Bruttogrundfläche

<b>Bruttogrundfläche (Wohnhaus )</b>	
• Ermittlung der BGF gemäß SW-RL vom 05.09.2012	
• basierend auf Schätzungen (+/- 15 %)	
Bruttogrundfläche (Kellergeschoss)	= 0 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche (Erdgeschoss)	= 124,80 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche (Dachgeschoss)	= 109,60 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	= <b>234,40 m<sup>2</sup></b>

**Gesamt: gerundet 234 m<sup>2</sup>**

#### NHK 2010

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

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

Ausstattungsstandardstufe	I	II	III	IV	V	Summe
NHK in €/m <sup>2</sup>	790	875	1.005	1.215	1.515	
Wägungsanteil	0%	0%	100%	0%	0%	100,00%
Kostenwert	0,00	0,00	1.005,00	0,00	0,00	<b>1.005,00</b>

Gebäudeteil	NHK 2010 in €/m <sup>2</sup>	Bemerkungen
Gebäude 1	<b>1.005,00</b>	• freistehendes Einfamilienhaus Typ 1.21 nicht unterkellert; 1 Geschoss, Satteldach
Anpassung EG	<b>1,00</b>	• keine Besonderheiten
Anpassung DG:	<b>1,00</b>	• keine Besonderheiten
Anpassung Sonstiges	<b>1,02</b>	• Außenschornsteine, möglicherweise Kamin
<b>Gesamt</b>	<b>1.025,10</b>	<b>1.005 x 1 x 1 x 1,02</b>
<b>gerundet</b>	<b>1.025</b>	gerundeter Ansatz (gerundet auf volle 5 €/m <sup>2</sup> )

**Alterswertminderung gem. § 38 ImmoWertV**

- Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durch diese gesetzliche Definition wird klargestellt, dass die für die Verkehrswertermittlungen anzusetzende Restnutzungsdauer (RND) baulicher Anlagen nicht an ihrer technischen Lebensdauer, z.B. bezogen auf die noch zu erwartende bautechnische Standdauer, abgeleitet aus der Haltbarkeitsgrenze der konstruktiven Bauteile, zu orientieren ist, sondern an der voraussichtlichen Dauer ihrer wirtschaftlichen Verwertbarkeit.
- Es ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung ( $W_L =$  lineare Wertminderung in %) zugrunde zu legen.

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

$G_A$  = Gebäudealter  
 $G_d$  = übliche Gesamtnutzungsdauer  
 $W_L$  = lineare Wertminderung

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

Der Gutachter hält folgenden Ansatz für gerechtfertigt:

A	Baujahr Wohnhaus (Annahme)	1930
B	Gebäudealter in 2025	95 Jahre
C	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
D	Rechnerische Restnutzungsdauer	0 Jahre

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

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

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

Tabelle 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades.

**Wertmethodischer Ansatz: 8 Modernisierungspunkte**

- (Das Alter der Sanierung wird ebenfalls eingerechnet)

**Tatsächliche RND nach Einschätzung des Gutachters: 32 Jahre (angepasst)**

## 9.2 SW-Berechnung

Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup> gerundet		<b>234,00</b>	<b>0,00</b>
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (ohne BNK)	=	1.025,00	0,00
Baupreisindex im Basisjahr	=	100,00	100,00
aktueller Baupreisindex Stichtag 3.Quartal 2025 (gilt für Deutschland)	=		189,60
• Veröffentlicht 10.010.2025			
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK in % (in €)</i>	=	454.755,60	0,00
• Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile in % der Normalherstellungskosten			0,00
o			
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK (in €)</i>	=	454.755,60	
BNK in % der Normalherstellungskosten (in €) +	0,00 %		0,00
<i>Gesamtherstellungskosten (inkl. BNK) in €</i>	=	454.755,60	
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	=	80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer geschätzt		32 Jahre	
Wertminderung wegen Gebäudealter der Gesamtherstellungskosten (lineare Abschreibung)	- 60,00 %		-272.853,36
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage</b>	=		<b>181.902,24</b>
<u>Wertanteil der baulichen Außenanlagen in €</u>			
• üblicherweise sind die baulichen Außenanlagen im üblichen Umfang im Sachwert enthalten	5,00 %		9.095,11
• zusätzlicher Ansatz für Einfriedung, Außentreppe, Hausanschlüsse, Brunnen, Biokleinkläranlage			
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>			6.400,00
• Zeitwert der baulichen Nebenanlagen (Gebäude 2,3)			
<u>Wertanteil der Möblierung in €</u>			0,00
• Ohne Wertansatz			
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage insgesamt in €			197.397,35
zuzüglich des Wertes des Grund und Bodens in € gerundet	+		36.579,75
<b>vorläufiger Sachwert inklusive Wert des Grund und Bodens in €</b>			<b>233.977,10</b>

## 9.2.1 Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes

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

### 4.2.1 EFH

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

Bei der Ableitung verwendete Funktion:

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

Potenzfunktion  $k_i$  nach Bodenwertniveau

Bodenrichtwertniveau	Funktion
25 €/m <sup>2</sup>	$k_i = 0,59 \times (vSW \text{ in } \text{€}/1.000.000 \text{ €})^{-0,33}$
50 €/m <sup>2</sup>	$k_i = 0,69 \times (vSW \text{ in } \text{€}/1.000.000 \text{ €})^{-0,26}$
100 €/m <sup>2</sup>	$k_i = 0,80 \times (vSW \text{ in } \text{€}/1.000.000 \text{ €})^{-0,20}$
200 €/m <sup>2</sup>	$k_i = 0,92 \times (vSW \text{ in } \text{€}/1.000.000 \text{ €})^{-0,15}$

Tabelle 52 - Potenzfunktion EFH

Anwendung der Funktion:

- o Der Sachverständige wählt das Richtwertniveau < 25 €/m<sup>2</sup>

#### Anmerkungen

- Die Sachwertfaktoren wurden vom Gutachterausschuss seit 2019 nicht mehr aktualisiert und sind nicht mehr marktgerecht.
- **Der Sachverständige wählt eigene Faktoren. basierend auf empirischen Untersuchungen.**

Vorläufiger Anpassungsfaktor	1,00
• Anpassung an die Lage und das Jahr 2025	-0,10
Gesamt	0,9000

<b>vorläufiger Sachwert</b>		<b>233.977,10 €</b>
o Marktanpassungsfaktor	0,90	-23.397,71 €
	<b>marktangepasster Sachwert</b>	<b>210.579,39 €</b>
• Wertminderung wegen zusätzlicher Baumängel und Bauschäden (siehe § (2) ImmoWertV) in %	0 %	0,00 €
o		
• zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung (siehe § (2) ImmoWertV) in %	0 %	0,00 €
o		
• Sonstiges (Abschlag/Zuschlag)		
o Risikoabschlag wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung		
o Keine gesicherten Erkenntnisse zur Ausstattung	-10 %	-21.057,94 €
o Keine gesicherten Erkenntnisse zu den Flächen		
o Keine gesicherten Erkenntnisse zu Baumängel/Bauschäden		
		189.521,45 €
		<b>Gerundet: 190.000 €</b>

## 10 Verkehrswert

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

**Am Wald 2 in 18334 Semlow OT Camitz**

zum Wertermittlungstichtag 07.11.2025

geschätzt mit

**190.000 €**

*Das Objekt konnte nur äußerlich,  
von außerhalb der Grundstücksgrenzen besichtigt werden.*

## **11 Verzeichnis der Anlagen**

<b>Anlage</b>	<b>1</b>	Auszug aus dem Stadtplan, Regionalplan
<b>Anlage</b>	<b>2</b>	Auszug aus dem Katasterplan
<b>Anlage</b>	<b>3</b>	Luftbild von 2024
<b>Anlage</b>	<b>4</b>	Baulastauskunft
<b>Anlage</b>	<b>5</b>	Darstellung von B-Plänen im Umfeld
<b>Anlage</b>	<b>6</b>	Bodenrichtwerte: Stand 01.01.2024
<b>Anlage</b>	<b>7-9</b>	Fotoanlagen
<b>Anlage</b>	<b>10-11</b>	Maßangaben zu den baulichen Anlagen
<b>Anlage</b>	<b>12</b>	Darstellung der Flurstücksdaten

## 12 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

### a) Verkehrs- und Geschäftslage

- einfache Wohnlage, keine Geschäftslage

### Postalische Anschrift

- Am Wald 2 in 18334 Semlow OT Camitz

### b) Nutzungsberechtigte + weitere Ansprechpartner

- Nicht vermietet
- Eigennutzung durch den Antragsgegner

### c) Gewerbebetrieb:

- Es wird kein Gewerbebetrieb betrieben.

### d) Maschinen und Betriebseinrichtungen:

- nicht vorhanden
- Der Flüssiggastank ist gemietet (Annahme).
- Eigentümer:
  - Westfalen Gas (Adresse unbekannt)

### e) Verdacht auf Hausschwamm

- Es wurden keine zerstörerischen Untersuchungen angestellt. Demzufolge konnte auch nicht festgestellt werden ob in den Holzbauteilen gegebenenfalls ein Schwammbefall besteht. Die Möglichkeit eines Befalls ist gegeben.

### f) baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, Sonstiges:

- offiziell nicht bekannt
- Der vorhandene Carport wurde jedoch augenscheinlich nach 1990 ohne Baugenehmigung errichtet.

### g) getrenntes Eigentum

- wurde nicht festgestellt

### h) Überbauungen

- Das Flurstück 507/1 wird augenscheinlich nicht überbaut und vom Flurstück 507/1 gehen keinen Überbauungen aus.

### i) Energiepass

- nicht vorhanden

### j) Schornsteinfeger (Annahme)

- 18461 Franzburg

## 13 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

# 14 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 – Marktdata 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

## 15 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 07.11.2025

Dipl. Ing. Ingo Kuhwald

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

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

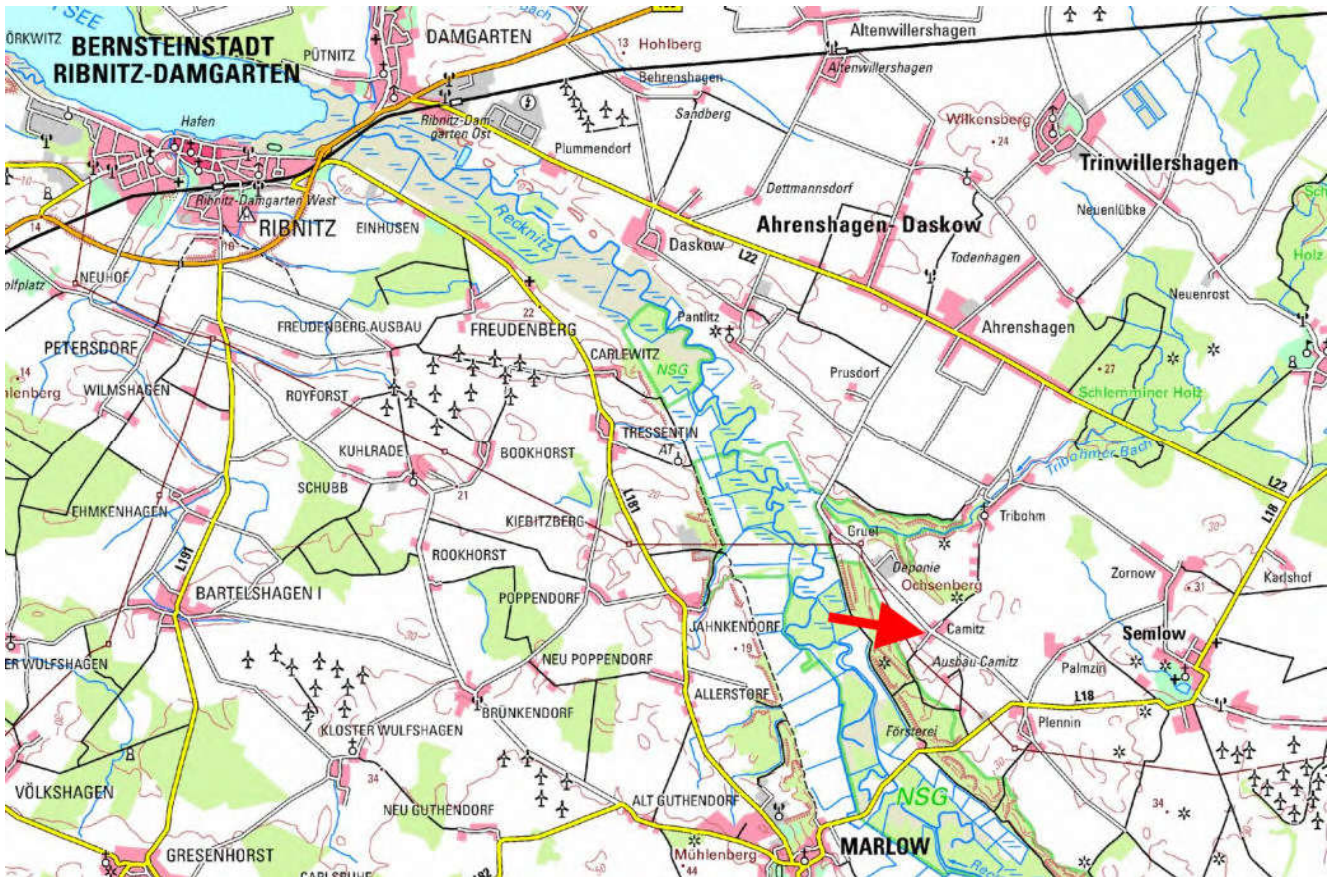
Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass Ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. 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.

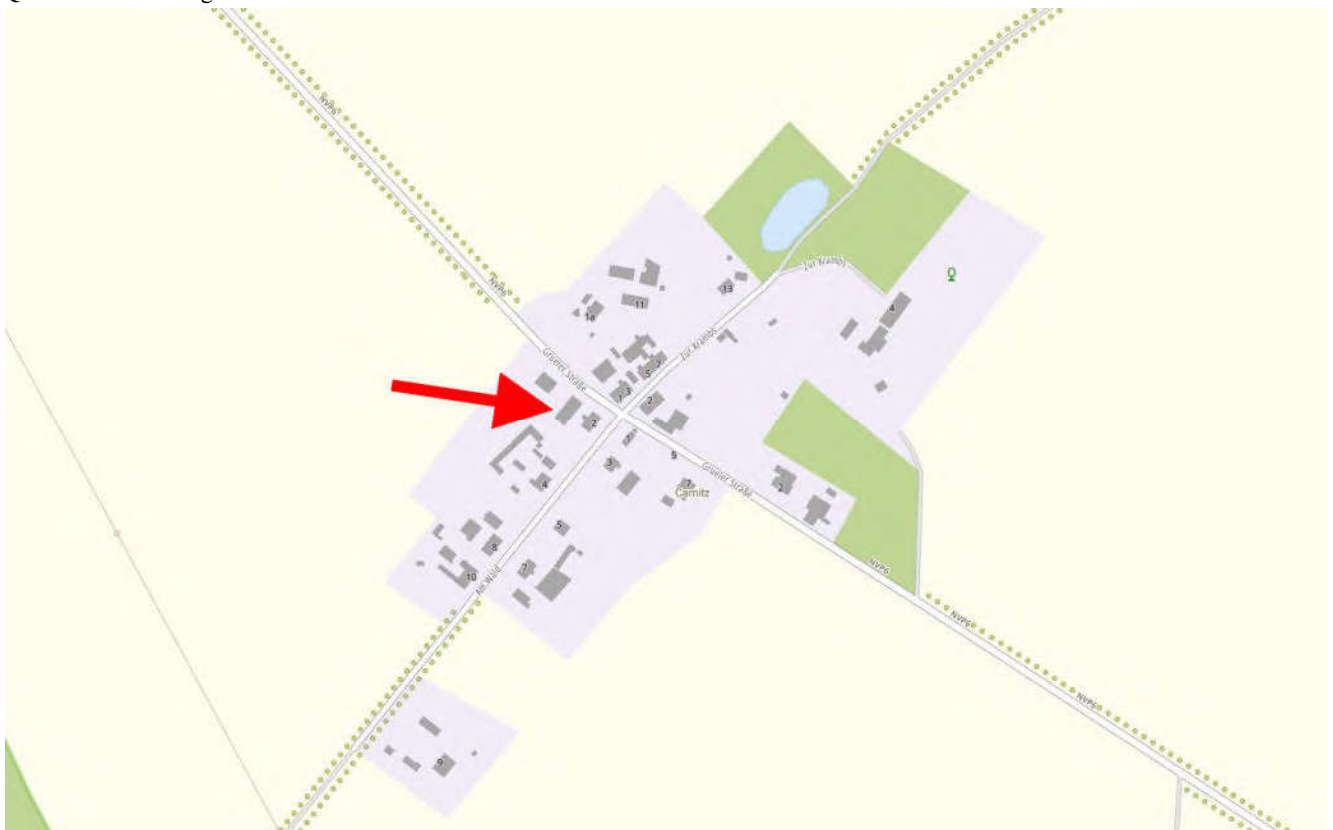
Die Haftung des Auftragnehmers wird der Höhe nach beschränkt auf den Umfang des Versicherungsschutzes seiner Haftpflichtversicherung, mit Ausnahme der Haftung für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Die Haftung des Sachverständigen ist auf Vermögensschäden von **10 % des ermittelten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

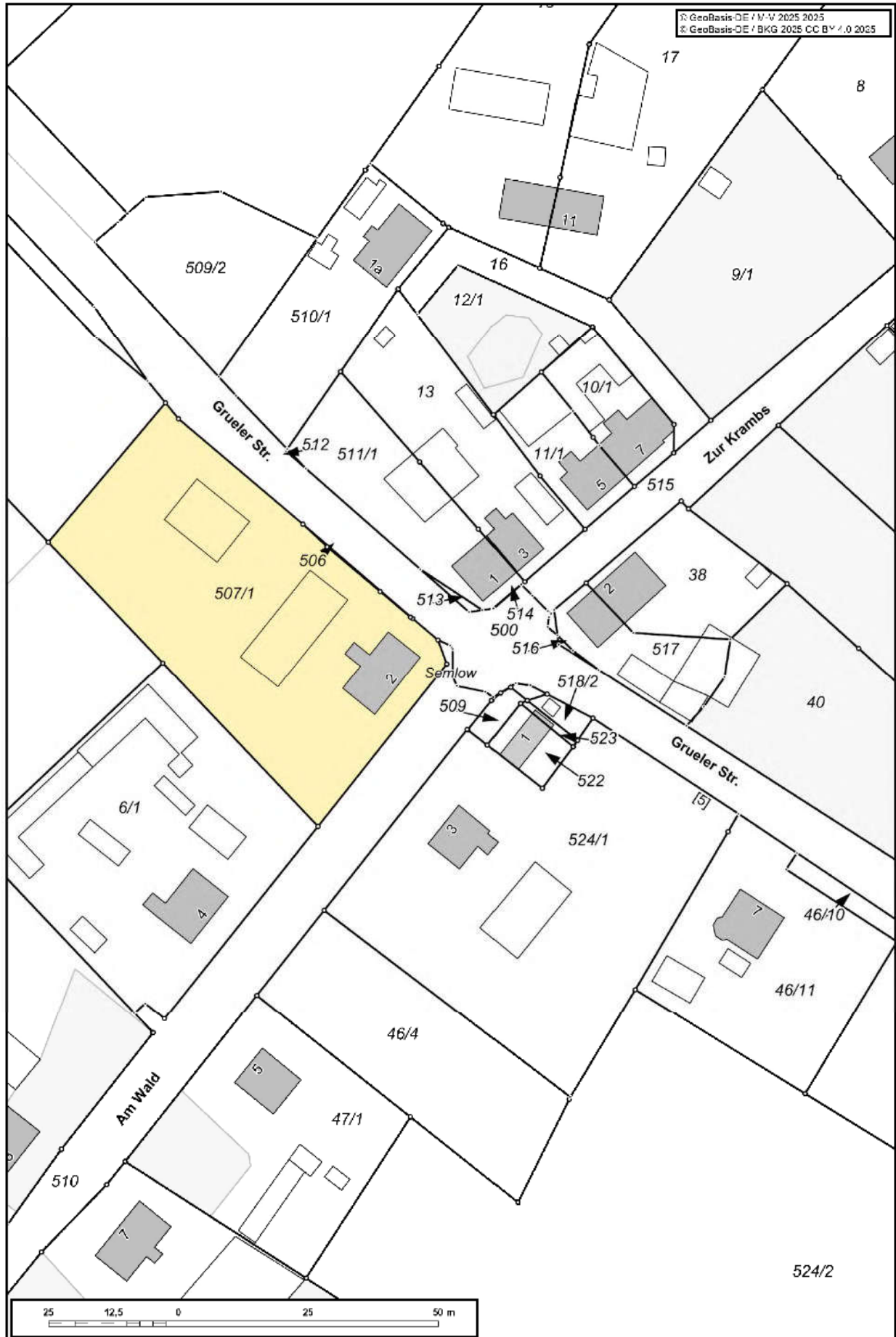


Quelle: Lizenz über gaia-mv.de



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

1)	Wohnhaus
2)	Scheune mit Carportanbau
3)	Scheune

# Landkreis Vorpommern-Rügen

## Der Landrat



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

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

per E-Mail: [ingo-kuhwald@freenet.de](mailto:ingo-kuhwald@freenet.de)

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:  
Mein Zeichen: 521.100.06.01324.25  
Meine Nachricht vom:  
**Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!**

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

Zimmer: 205  
Telefon: 03831 357-3018  
Fax: 03831 357-443017  
E-Mail: [fg43.20@lk-vr.de](mailto:fg43.20@lk-vr.de)

Datum: 18. August 2025

Vorhaben **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis - Semlow**

Grundstück **Semlow, OT Camitz, Am Wald 2**  
Gemarkung **Camitz**  
Flur **4**  
Flurstück **507/1**

### 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 Gebührensatzsetzung für diese Bescheinigung entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Gebührenbescheid.

Im Auftrag

Karin Rolinski



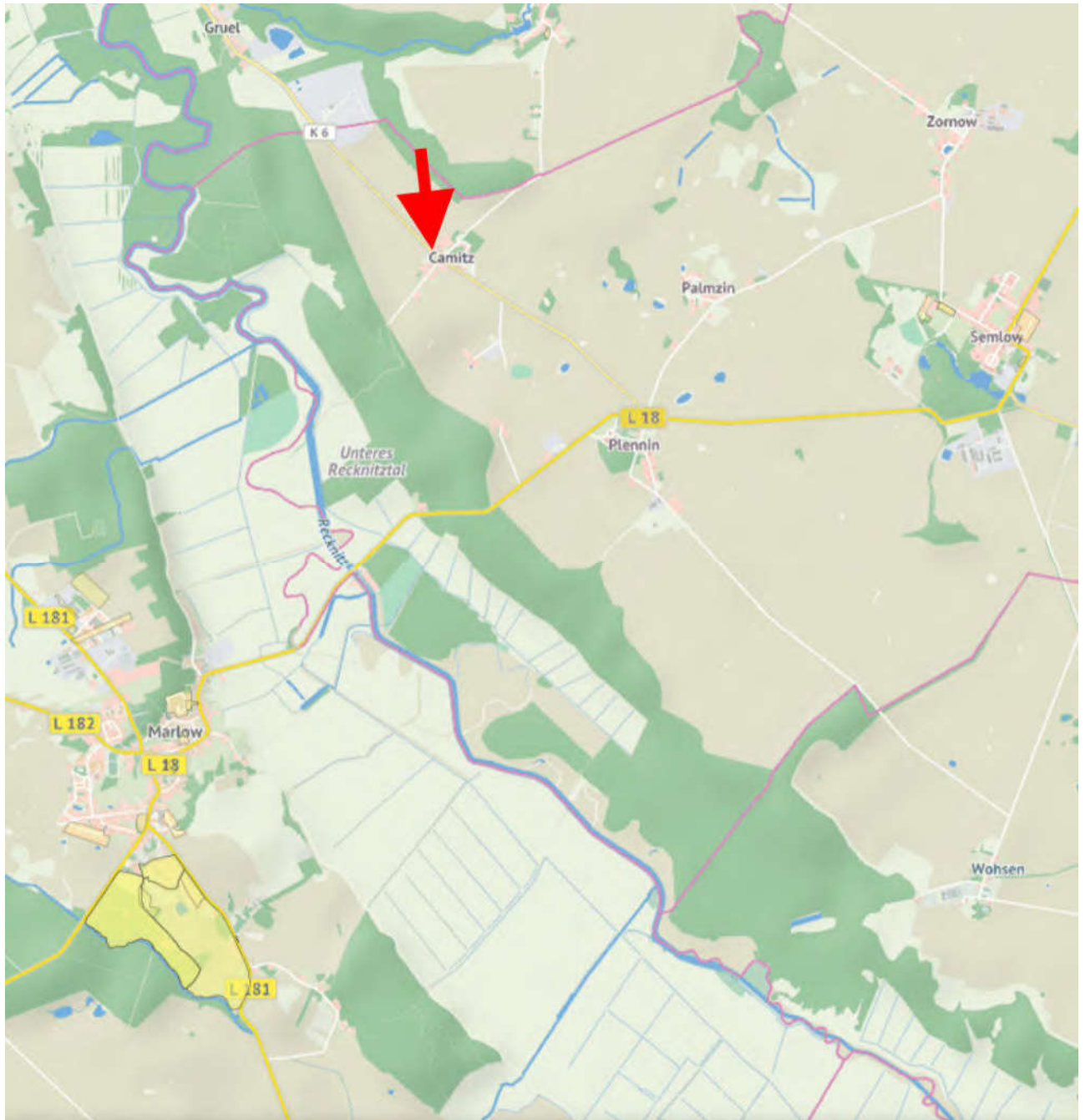
Postanschrift  
Landkreis Vorpommern-Rügen  
Carl-Heydemann-Ring 67  
18437 Stralsund

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

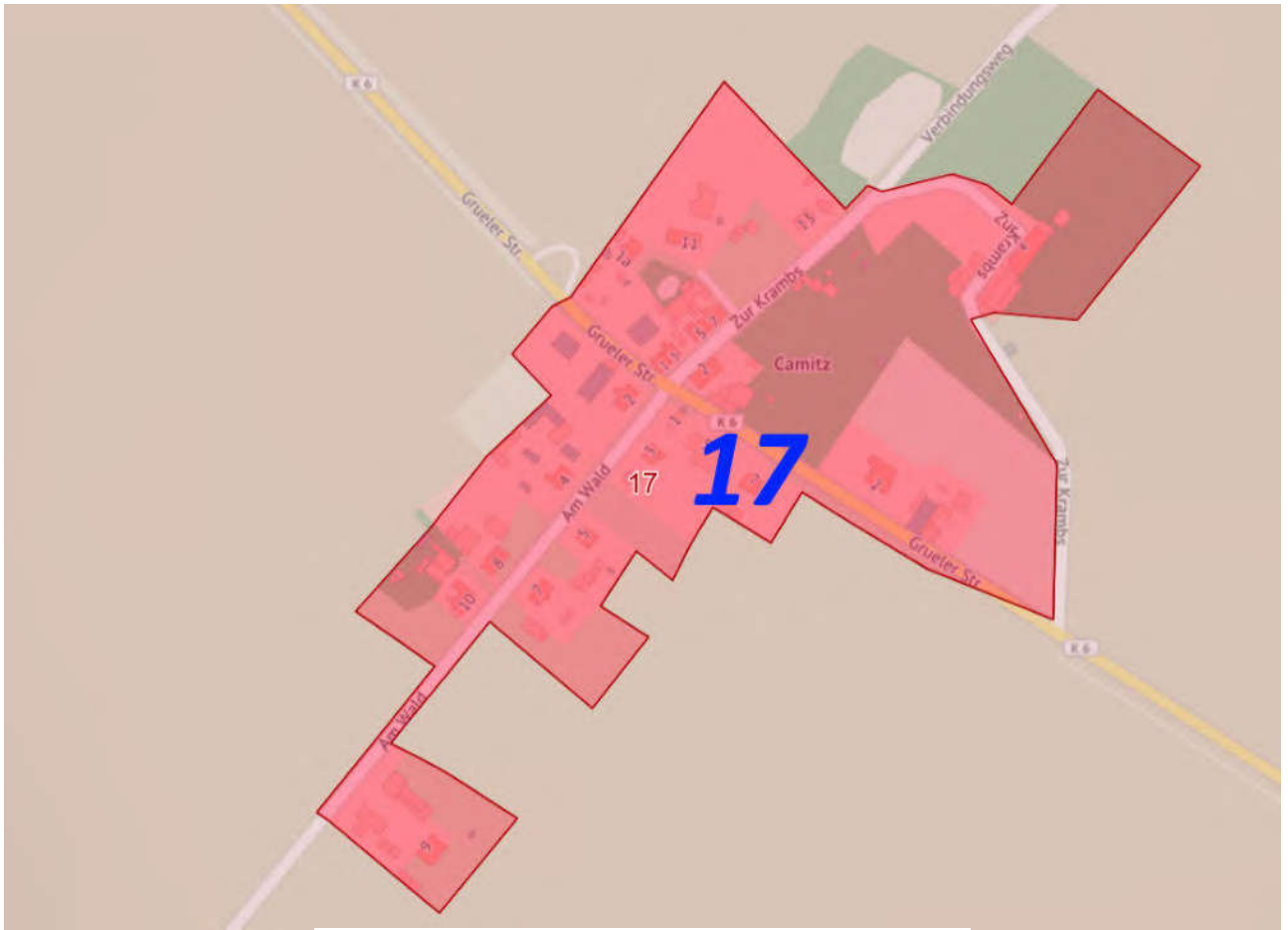
Kontakt  
T: 03831 357-1000  
F: 03831 357-444100  
[poststelle@lk-vr.de](mailto:poststelle@lk-vr.de)  
[www.lk-vr.de](http://www.lk-vr.de)



**Baulastauskunft**



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



### Baulandflächen 01.01.2024

<b>Stichtag</b>	01.01.2024
<b>Zonenummer</b>	376
<b>Zonentyp</b>	Wohnbauflächen
<b>Ortsteil</b>	Camitz
<b>örtl. Bezeichnung</b>	Camitz - Ortslage
<b>Bodenrichtwert</b>	17 €/m <sup>2</sup>
<b>Entwicklungsstatus</b>	Baureifes Land (B)
<b>Beitragszustand</b>	Erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
<b>Nutzungsart</b>	Wohnbaufläche (W)
<b>Bauweise</b>	offene Bauweise (o)
<b>Geschosszahl</b>	I
<b>Fläche</b>	1.200 m <sup>2</sup>

**Bodenrichtwerte: Stand 01.01.2024**



Bild 1-2 o Links: Ansicht der „Grueler Straße“; rechts: Ansicht der Straße „Am Wald“; die Lage der baulichen Anlagen wurde markiert

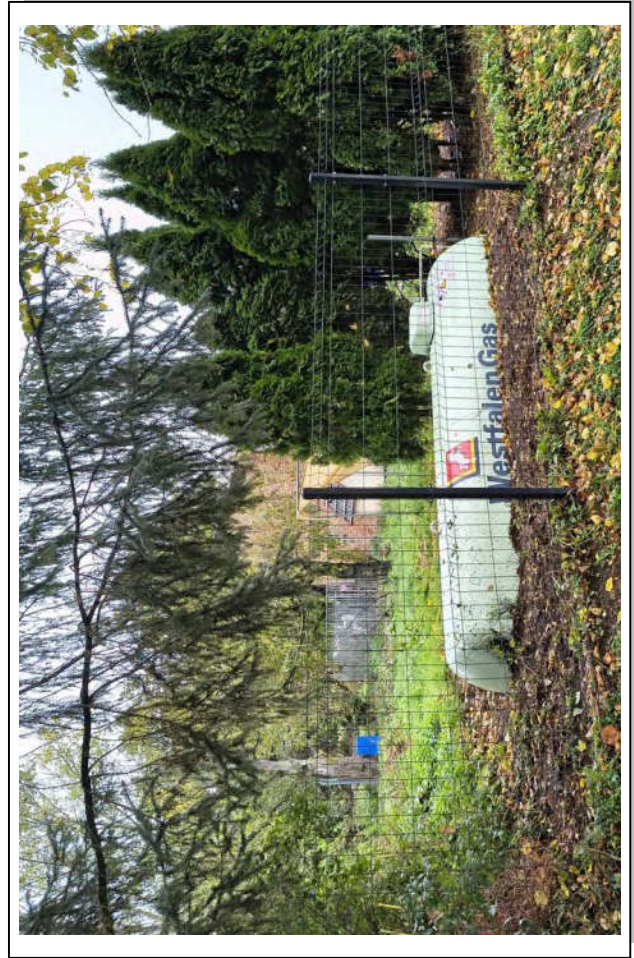


Bild 3-4 o Links: Ansicht der Ecke „Am Wald/Grueler Straße“ und rechts: Flüssiggastank auf dem Grundstück



Bild 5-6 o Links und rechts: Außenansichten des Wohnhauses (Gebäude 1)

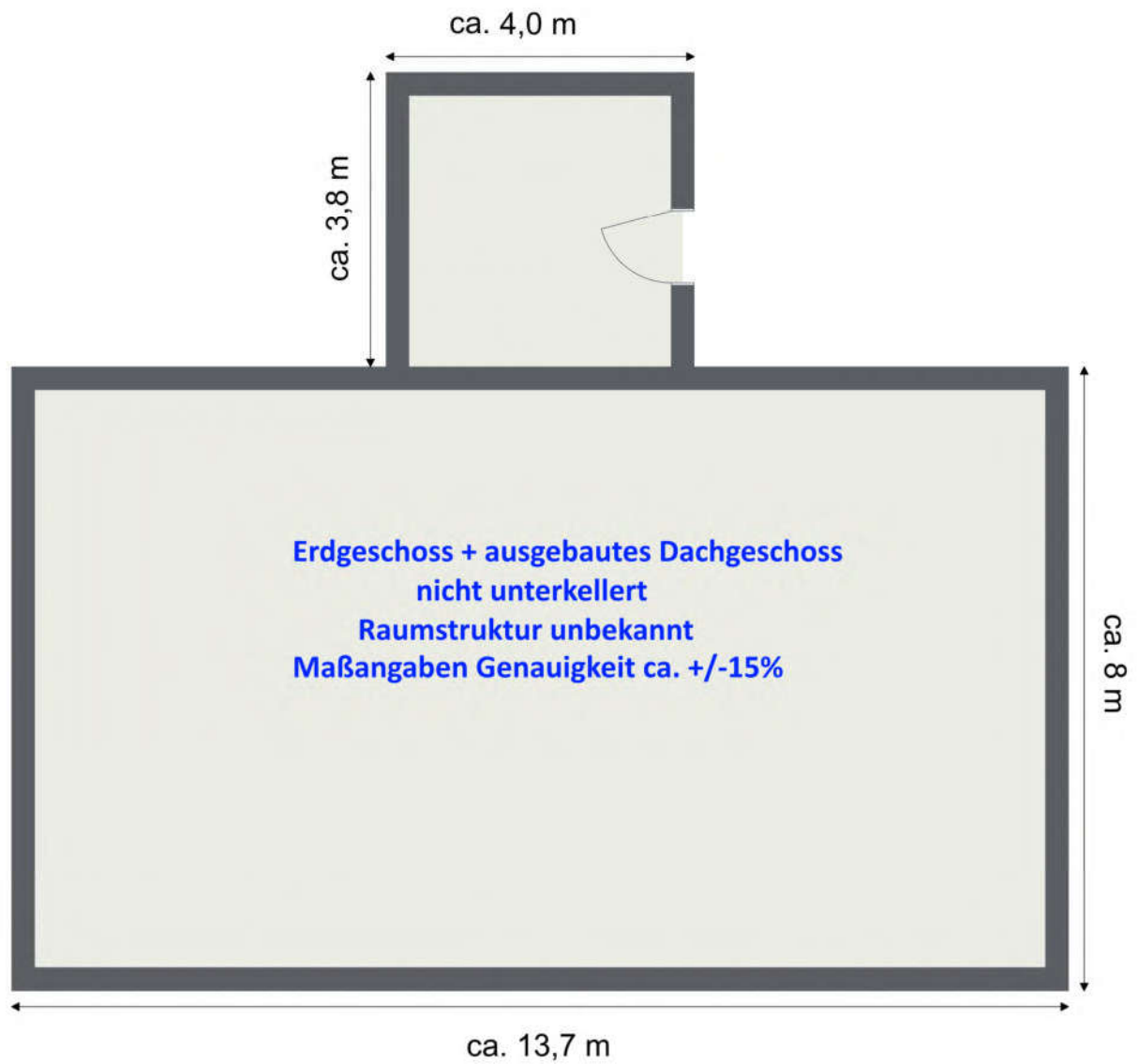


Bild 7-8 o Links und rechts: weitere Außenansichten des Wohnhauses (Gebäude 1)

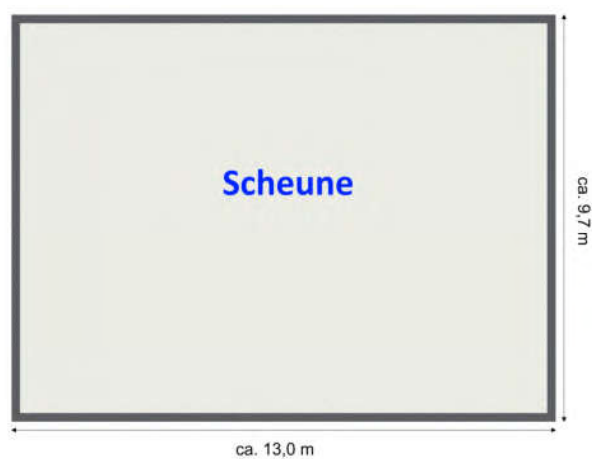




Bild 9-12    o    Oben: Ansichten vom Gebäude 2 (Scheune mit Carportanbau)  
                 o    Unten: Ansichten vom Gebäude 3 (Scheune)



**Gebäude 1: ungefähre Maßangaben (unmaßstäblich)**  
**Herausgemessen aus Luftbildern, ein Aufmaß war nicht möglich**



**Oben: Gebäude 2; unten Gebäude 3; ungefähre Maßangaben (unmaßstäblich)  
Herausgemessen aus Luftbildern, ein Aufmaß war nicht möglich  
Genauigkeit der Maßangaben ca. +/-15%**

**Camitz Flur 4 Flst. 507/1 (Flurstückskennzeichen 132539004005070001)**

**Gebiet**

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Ribnitz-Damgarten	Semlow

**Flurstücksinformationen**

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Camitz (132539)		Semlow (132538)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
4	507/1	2.869 m <sup>2</sup>	647

**Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung**

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		157 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	S3D 29/28	561 m <sup>2</sup>	157 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Wohnbaufläche	2.869 m <sup>2</sup>	
(ALKIS)			

Erläuterungen zu den Angaben des Liegenschaftskatasters:

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

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

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

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

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

**Darstellung der Flurstücksdaten**

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